# WoonDeal
## Noord-Holland Noord



# NOORD-HOLLAND NOORD

## INLEIDING

In de regio Noord-Holland Noord wonen bijna 700.000 inwoners in achttien gemeenten. Diversiteit is de troef van de regio. Er is een divers aanbod aan inwoners, woningen en woonmilieus. Inwoners kunnen kiezen voor wonen in het centraal stedelijk gebied van Alkmaar, Hoorn, Den Helder en Heerhugowaard met stedelijke woonmilieus tot meer groen-stedelijke of dorpse kernen in de landelijke omgeving.  Zo biedt de regio  een aantrekkelijke mix van historische, stedelijke en landelijke gebieden en  een sterke economische structuur, dankzij de A7, A9, de nieuwe Westfrisiaweg/N23.

De oost-westverbindingen zijn als het ware voor het wegverkeer onderdeel van de tweede vervoersring rondom de metropoolregio Amsterdam. De rechtstreekse intercityverbindingen Den Helder / Schagen / Heerhugowaard /Alkmaar/Heiloo/ Castricum /Amsterdam en Enkhuizen/Hoorn/ Amsterdam Sloterdijk functioneren goed en bieden kansen. Wel moeten er investeringen gedaan worden in spoorse doorsnijdingen om het OV-netwerk toekomst vast en voldoende robuust te maken. Zo functioneert  de regio Noord-Holland Noord en in het bijzonder het verstedelijkte gebied Alkmaar-Heerhugowaard-Hoorn als onderdeel van het Daily Urban System (DUS) van Amsterdam.

De Kop van Noord-Holland interacteert met sterke economische clusters in Den Helder en de Wieringermeer (agriport en datacenters) met het centrale verstedelijkte gebied van Noord-Holland Noord en is zo ook onderdeel van het Daily Urban System. Dit uit zich ook in deze regio in druk op de regionale woningmarkt.

Provincie Noord-Holland en de regio’s Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland werken aan woonakkoorden op regionaal niveau. Hier worden meer gedetailleerde afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave. In deze regiodeal gaat het om de grotere opgaven op het niveau van geheel Noord-Holland Noord. Deze Woondeal is de basis voor de verstedelijkingsafspraken die de Regio Alkmaar en Hoorn wil maken met de Rijksoverheid.

Tenslotte denken wij dat deze deal ook tegen de economische omstandigheden in handelen en investeren mogelijk maakt, waardoor we de urgent woningzoekende niet in de kou zetten.



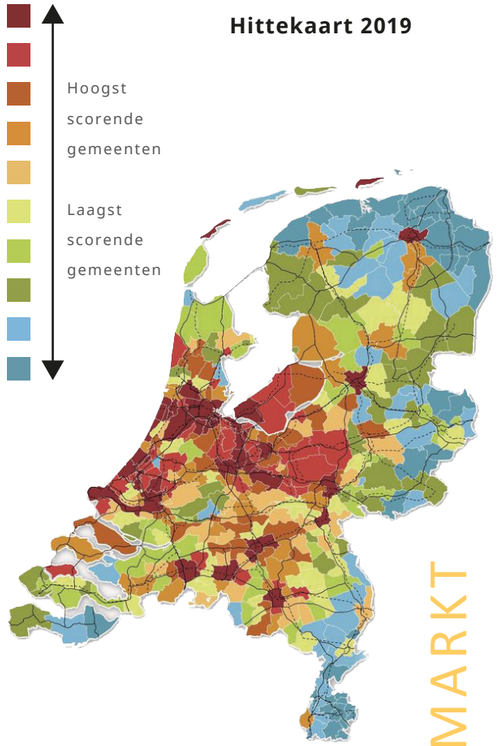
## PROPOSITIE

Noord-Holland Noord en de MRA 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 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. De druk uit de MRA is nu dagelijks waarneembaar. Groot voordeel is ook dat op die plekken locaties beschikbaar zijn waar direct kan worden gebouwd en niet eerst hoeft te worden geïnvesteerd in infrastructuur.

In 2018 heeft Noord-Holland Noord hiertoe de Woningbouwpropositie 2030 opgesteld. Een Bid wonen voor ruim 40.000 woningen.
In deze propositie biedt Noord-Holland Noord een overzicht van hoogkwalitatieve binnenstedelijke woningbouwlocaties in de regio op maximaal 1200 meter van een OV-knooppunt. De regio biedt daarvoor unieke woonmilieus, met behoud van de kwalitatieve landschappelijke waarden. Hiermee laat de regio, vanuit eigen kracht, haar toegevoegde waarde zien en benoemt ze potentiele woningbouwlocaties om te ontwikkelen. Voorwaardelijk hieraan is de regionale mobiliteitsopgave. Samen met de provincie wordt in gezet op het verbeteren van de nu al relatief korte reisafstand tot internationale economische hotspots als de Zuidas, Schiphol en het Havengebied.

In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland Noord de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor wij de hulp van het rijk vragen.

**Hittekaart 2019**




De Hittekaart 2019 is tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties en koopsommen van 2018, en de huishoudensontwikkeling tot 2027.

## GROTE DRUK OP DE WONINGMARKT

Door groei van de bevolking en verdunning van huishoudens is de druk op de woningmarkt groot, te groot. In grote delen van de regio is er een tekort aan woningen, jongeren kunnen geen wooncarrière starten, ouderen vinden geen passende woningen en er komen geen woningen beschikbaar door doorstroming. Daarnaast wordt de regio door inwoners van de MRA als steeds aantrekkelijker gezien. Deze groei zal de komende jaren alleen nog maar toenemen. In die context heeft de regio al eerder het hiervoor gememoreerde bid uitgebracht. Daarmee helpt de regio de MRA in haar woningbouwopgave en wordt ook meer recht gedaan aan de al lang met elkaar integrerende woningmarkten van beide Noord-Hollandse regio's.

Op de hittekaart is goed te zien dat transacties, koopsommen en huishoudensontwikkelingen leiden tot een hittegebied dat zich uitstrekt tot de lijn Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn en is daarmee eens te meer uiting van een sterk met de MRA interacterende regio.

Per saldo heeft Noord-Holland Noord veel te bieden op relatief geringe afstand en met relatief lage infrastructuur investeringskosten.

# OMGEVINGSVISIE ALS KADER

In de Omgevingsvisie Noord-Holland worden voor de regio Noord-Holland Noord de volgende doelen gesteld:

- Ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten;
- Voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden;
- Behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten;
- Principe van versterken complementariteit en regionale netwerken;
- Mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment.

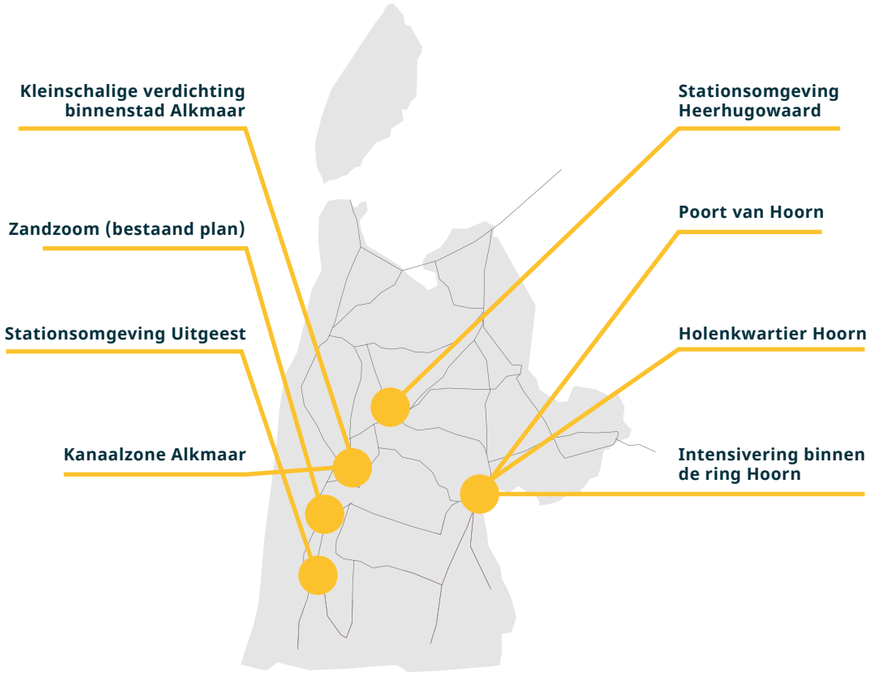
Hierover wordt het volgende opgemerkt.
*De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. In het regionale netwerk zijn de verschillende typen kernen complementair aan elkaar. Daarbij zijn krachtige centrumsteden van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio vanwege de regionale voorzieningen en de stedelijke woon- en werkmilieus die er te vinden zijn. Zij kunnen jonge mensen en bedrijven aantrekken, wat leidt tot dynamiek en gezonde regio's. Door de centrumsteden te versterken, verbetert het vestigingsklimaat en worden deze steden nog interessanter voor woonconsumenten en bedrijven die zich in een stedelijke omgeving willen vestigen. Groen-binnenstedelijke kernen en dorpskernen horen bij het regionale netwerk, versterken dat en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden. Versterking van de relatie met het landschap kan helpen hun identiteit krachtiger te maken. Groenblauwe structuren tussen de kernen door kunnen een voorbeeld daarvan zijn. Binnen geheel Noord-Holland spelen de doelen uit deze beweging. Noord-Holland Noord kent een eigen kracht en dynamiek. De opgave bepaalt het schaalniveau waarop afstemming en samenwerking plaatsvinden. De ene keer is dat op de schaal van Noord-Holland als geheel, de andere keer op Noord-Holland Noord of op regionaal niveau, zoals bij het voorzieningenniveau op peil houden en de afstemming van woningbouwontwikkeling.*

In de praktijk van deze regiodeal betekent dat we op verschillende schaalniveaus kijken en oplossingen zoeken. Op het schaalniveau van de Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland, maar ook op het schaalniveau van geheel Noord-Holland Noord. De opgaven zijn afhankelijk van het schaalniveau, maar tellen op tot het schaalniveau van de totale regio Noord-Holland Noord.



# WAT BEOGEN WE

Onze steden zijn niet voor niets populair, ze zijn erg prettig om te wonen. Ze zijn niet alleen omringd door groen, ruimte en rust, maar zijn ook van zichzelf veilige en groene steden. Ze zijn nu al goed bereikbaar met het OV, de auto en de fiets en daar wordt ook flink in geïnvesteerd. Samen vormen ze een economische regio waarin Agribusiness, Maakindustrie, IT, Health en Energie (o.a. havencomplex Den Helder) belangrijke magneten zijn voor het vestigen van bedrijven en mensen. De regio straalt dat uit en kan ook in een complexe opgave het prettige woonmilieu zo houden en tegelijk de tienduizenden toekomstige inwoners van een huis te voorzien. De scope van de woondeal is om onze steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners. Daarom willen wij een aantal zaken opnemen in de woondeal:




- Op een aantal concrete locaties in de steden Alkmaar, Hoorn en Heerhugowaard en de omliggende plaatsen zetten we in op korte en lange termijn versnellen van de woningbouw in combinatie met klimaatadaptatie, circulair, energietransitie en natuur inclusief bouwen. Daardoor voegen we binnen een aantal jaren een fors aantal woningen toe, maar werken we ook richting 2040 aan het voorkomen van krapte op de woningmarkt. We kijken daarom zowel naar snelle als meer complexe locaties. In het meer landelijker woonmilieu ten zuiden van Alkmaar worden zeer dichtbij Amsterdam vooral binnenstedelijk middelgrote woningbouwprojecten uitgerold.
- Meer stedelijke dynamiek in en rond de centrumsteden Alkmaar en Hoorn leidt tot extra druk op de woningmarkt in heel Noord-Holland Noord, dit terwijl de druk op de woningmarkt vanuit de regio's zelf al sterk is. Dit betekent dat het wenselijk is om naast de genoemde locaties in de zone Alkmaar – Hoorn, ook locaties ten noorden en oosten hiervan versneld tot ontwikkeling te brengen. Vooral locaties in de noordelijke (N245 / spoor Alkmaar – Schagen, Den Helder) en oostelijke corridor (Westfrisiaweg / spoor Hoorn – Enkhuizen) hebben perspectief (dit is verbeeld op de volgende pagina).





- Bij de realisatie gaan we uit van de volgende principes:
  - » Prioriteit op binnenstedelijk bouwen bij OV-knooppunten;
  - » Aanvullend ontwikkelt de regio langs de infrastructuurlijnen ten noorden en oosten extra bouwlocaties om te voldoen aan de overlopende vraag;
  - » Inzet op vereenvoudiging van methodiek en regels om op die plekken dat zo goed mogelijk in de tijd voor elkaar te krijgen;
  - » Als dat niet (snel genoeg) lukt inzet op een regionale ladder onderbouwing en vinden van geschikte (goed bereikbaar, weinig "groene" waarde) uitleglocaties.



- Wij willen woningen toevoegen die de doorstroming tot stand brengen. Dat maakt dat de toevoeging van één woning meerdere verhuisbewegingen tot stand brengt, en dus voor meerdere mensen een passend huis. Doorstroming bevordert daarmee de benutting van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld in de zin dat bewoners van een veel-kamerwoning naar een appartement verhuizen en de veel-kamer woning voor een gezin beschikbaar komt. In publiek-private samenwerking denken wij hier meer kansen te kunnen benutten, door koopwoningen met voorrang aan doorstromers aan te bieden. De doorstroming kan ook op bovenlokaal niveau worden vormgegeven: doorstroming van de metropoolregio naar de regio's Alkmaar en West Friesland, en verder naar de Kop van Noord-Holland.

- De nadruk van deze woondeal ligt op het bouwen van betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden. Onze woning-corporaties hebben daar een grote verantwoord-elijkheid in en hebben voldoende investerings-ruimte nodig om te blijven bouwen. We gaan er van uit dat met deze Woondeal de corporaties in onze regio's gebruik kunnen maken van de korting op de verhuurdersheffing, zoals past bij regio's waar de woningnood hoog is en de druk op de woningmark groot.

- De bereikbaarheid binnen steden en van steden vormt een centraal thema waarbij we focussen op concentratie rondom mobiliteitsknooppunten.

- Op dit moment wordt met man en macht gewerkt aan het vergroten van de woningbouwproductie. Daar waar dit op korte termijn minder goed lukt, wordt in de regio Alkmaar voor de eigen vraag ingezet op de realisatie van Flexwoningen van een kwaliteit die niet onder doet voor permanente bouw.

# HOE DOEN WE HET?

Naast het feit dat Noord-Holland Noord onderdeel is van het DUS, is het unique selling point van Noord-Holland de “woningmakers-aanpak”  waarbij samen met de marktpartijen gewerkt wordt aan een zo realistisch mogelijke publiek-private planmonitor.

**Publiek privaat**
Uitgangspunt is een “markt-realistische programmering”, op basis van ‘regiedriehoek’: ambitie/prognoses, marktomstandigheden en planmonitor. Met planmonitor wordt hier de publieke monitor plancapaciteit bedoeld, aangevuld met informatie van marktpartijen.

Niet alleen de beschikbaarheid van bestemmingsplan en vergunning is genoeg, ook bijvoorbeeld grondpositie, sanering, business case moeten de ontwikkeling mogelijk maken. Door de planning van bouwprojecten bij zowel opdrachtgevers (ontwikkelaars, corporaties) als gemeenten te toetsen op haalbaarheid, komen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke belemmeringen eerder aan het licht. Binnen de Woningmakers samenwerking worden al deze aspecten in samenhang bekeken. We houden rekening met realistische doorlooptijden van procedures en voorbereidingstijden.
Acties worden op elkaar afgestemd om te bewerkstelligen dat er meer samenhang ontstaat en op het beoogd startmoment van een project ook aan alle (publiekrechtelijke én privaatrechtelijke) voorwaarden is voldaan. Een helder zicht op de planvoorraad, gevoed door overheden en marktpartijen (planmonitor) geeft meer scherpte. Deze werkwijze levert grip op de planning, die realistischer wordt. Het geeft scherp zicht aan welke zaken nog gewerkt moet worden om de eerste paal daadwerkelijk te kunnen slaan.




**Fase 1:**
Kaderstelling (PM)

**Fase 2:**
Afronding Bp en vergunningen (1 jaar)

**Fase 3:**
Verkoopproces (9 maanden)

**Fase 4:**
Bouwproces (1 jaar)

Dankzij deze werkwijze van “markt-adaptief programmeren” wordt de uit planoptimisme voortkomende en steeds opschuivende “boeggolf” van verwachtte opleveringen gedempt. De programmering en fasering geeft een realistisch(er) beeld en nauwkeuriger inzicht in de reële woningproductie voor de komende jaren. Er kan eerder worden ingegrepen als de productie achterblijft bij de vraag en het woningtekort oploopt in plaats van afneemt. Bijvoorbeeld doordat inzichtelijk wordt gemaakt welke belemmeringen opgelost moeten worden om plannen wel tot realisatie te brengen. Of door andere plannen naar voren te halen ter vervanging van projecten die vertraging oplopen én om optimaal gebruik te maken van de gunstige marktomstandigheden.

In de gezamenlijke publiek-private context is het doel om sneller van geprogrammeerde naar gerealiseerde woningen te komen, met oog voor ieders belangen en kwaliteit. Het gaat erom dat goede kwalitatieve en kwantitatieve keuzes worden gemaakt binnen de planologische ruimte die er is. In de programmering ligt de nadruk voor de korte termijn op reële plannen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd. Bij plannen voor de langere termijn of met veel onzekerheid heeft ‘gefaseerd hard maken’ de voorkeur. Om de kans te vergroten dat zachte plannen daadwerkelijk hard en gerealiseerd worden, voeren de provincie en gemeenten zo veel mogelijk ‘aan de voorkant’ het gesprek met initiatiefnemer.

**Woningbouwregie (aantallen, kwaliteit, locaties) komt in deze driehoek tot stand:**



**Woningbouw Ambitie**
Prognose vastgesteld door de provincie gebaseerd op demografie en verhuisstromen



**Marktomstandigheden**
Op NVM en corporaties gebaseerde vraag indicatie, uit te breiden met Big Data






**Planmonitor**
Inzicht in bestaande plannen
Voorkomen van vertraging



Uitgangspunten bij de samenwerking zijn dat:

- » Een uitvoerbaar woningbouwplan is gebaat bij een flexibel kader, nauwe samenwerking tussen overheden en ondernemers en een scherpe oriëntatie op de actuele marktomstandigheden;
- » Een positief kritische houding naar elkaar is nodig met als doel een soepele samenwerking gericht op het realiseren van voldoende nieuwbouw voor de juiste doelgroepen;
- » Om vertraging in de productie op te kunnen vangen is het daarnaast belangrijk dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte.

Dit leidt onder andere tot de volgende:

- » Een helder publiek-privaat gevoed monitoringsysteem;
- » Langjarige regie afspraken in een flexibel marktgericht kader;
- » Jaarlijks realistische afspraken over aantallen en typen woningen.

Deze werkwijze is nieuw. Klassieke beleidsinstrumenten zoals bijvoorbeeld de Ladder voor Duurzame verstedelijking kunnen de gewenste flexibiliteit niet altijd ondersteunen. Eerste stappen gericht op een flexibeler markt-adaptieve aanpak zijn vanuit onze regio in samenwerking met het ministerie BZK gezet, resulterend in een Toolkit Monitoring Woningbouw.

Deze nieuwe vorm van samenwerking brengt ook onnodig vertragende regelgeving aan het licht. Zo namen wij eerder waar in de regio Alkmaar dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking soepeler ingezet kan worden met behoud van de bedoeling van de regeling. In samenwerking met BZK is toen een Toolkit opgesteld. Wij zouden graag in de toekomst de ruimte vinden om in overleg met het ministerie rijksregelgeving te kunnen experimenteren.

## Opgaven binnenstedelijk bouwen

Uitgangspunt voor de regio is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-locaties wordt gebouwd. Daarbij zijn belangrijkste stedelijke ontwikkelingslocaties gelegen aan de spoorcorridors Zaanlijn en de Hoornse Lijn. De grote ruimtelijke en infrastructurele opgaven van mobiliteit en energie hebben veel invloed op de mogelijkheden voor woningbouw. We kiezen niet alleen voor een focus op binnenstedelijk bouwen nabij OV-knooppunten vanwege het landschap en de wens om onze regio ook op de langere termijn aantrekkelijk te houden, maar ook omdat vanuit mobiliteit de grenzen van wat het systeem aan kan worden bereikt. We vinden het belangrijk om er samen voor te zorgen dat er desondanks voldoende potentiële bouwlocaties beschikbaar zijn om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Dat kan betekenen dat het soms noodzakelijk blijft om behalve binnenstedelijk ook op buitenstedelijke locaties woningen te realiseren. Deze afweging vraagt regionaal maatwerk, die we in de woonakkoorden van de Kop van Noord-Holland, Westfriesland en regio Alkmaar nader uitwerken. Locaties waar de meer grootschalige ontwikkeling moet plaatsvinden zijn:

Hoornse Lijn:

- » Diverse binnenstedelijke locaties Hoorn (o.a. Holenkwartier, Poort van Hoorn en intensivering binnen de Ring (ca. 12.000 woningen);
- » Zoeklocaties oostelijk op de lijn Hoorn – Enkhuizen (circa 4.000 woningen).

Zaanlijn:

- » Alkmaar, Kanaaloevers circa 15.000 woningen, overige binnenstedelijke locaties circa 2.500;
- » Zandzoom Heiloo/Castricum Limmen 2.500 woningen;
- » Stationspark Heerhugowaard (stationsomgeving: circa 7.000 woningen);
- » Zoeklocaties noordelijk op de lijn Alkmaar – Den Helder (circa 3.000 woningen);
- » Den Helder mede als gevolg Energietransitie en groei militair civiele complex (1.500 woningen).

De geselecteerde gebiedsontwikkelingen hebben gemeen dat het gaat om grote complexe projecten met meer dan 500 woningen, die veel vergen van de betrokken partijen. Zowel de binnenstedelijke projecten in Hoorn als de Kanaalzone in Alkmaar typeren wij als **versnellingslocaties**. Omdat het binnenstedelijke locaties zijn die nog een deels industriële- of bedrijventerreinfunctie hebben, is er sprake van transformatie van deze gebieden. Versnelling is mogelijk, maar vraagt een sterke sturing in het complexe samenspel van bedrijfsverplaatsingen, verwerven van gronden en samenwerken met investeerders die posities ingenomen hebben. In intensieve publiek private samenwerking volgens het Woningmakers principe willen we vaart zetten op deze kansrijke woningbouwgebieden.

Qua proces, inhoud en middelen is extra inzet noodzakelijk. De inzet vanuit BZK met de Woningbouwimpuls geeft de krachtige impuls die nodig is. Alle gebiedsontwikkelingen hebben de focus op bereikbaarheid. Zij zijn gelegen in of nabij de spoorzones of nabij werklocaties. De betrokken centrumgemeenten zetten in op verdichting van het bestaand stedelijk gebied en koppelen dit aan behoud van cultuurhistorische waarden en versnelling van doelen omtrent klimaatadaptatie. In alle gevallen wordt stevig ingezet op gevarieerde woonmilieus met voldoende ruimte voor betaalbaarheid.
Dit maakt het financieel rondkrijgen van de business cases problematischer. Tot slot willen wij noemen dat bij alle ontwikkelingen een diverse mix aan partijen betrokken is. Er is sprake van verdeeld grondeigendom en betrokkenheid van meerdere ontwikkelende partijen. Binnenstedelijk ontwikkelen met versnipperde grondeigendom is bijvoorbeeld moeilijk, de intentie hier de publiek-private samenwerking vol te benutten wordt kansrijker als er wat rek in de regelgeving mag zijn.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk geconcentreerd. Daar willen veel mensen wonen, dicht bij voorzieningen en werk. Binnenstedelijk bouwen biedt grote kansen voor verbetering van bestaande steden of kernen door herstructurering en transformatie.

Daarmee zorgen we voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Als conform de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond wordt dat de vraag voor lokale of economisch gebonden woningzoekenden niet binnen de betreffende kernen kan worden gerealiseerd zoeken we naar ruimte voor woningbouw in het landelijk gebied.

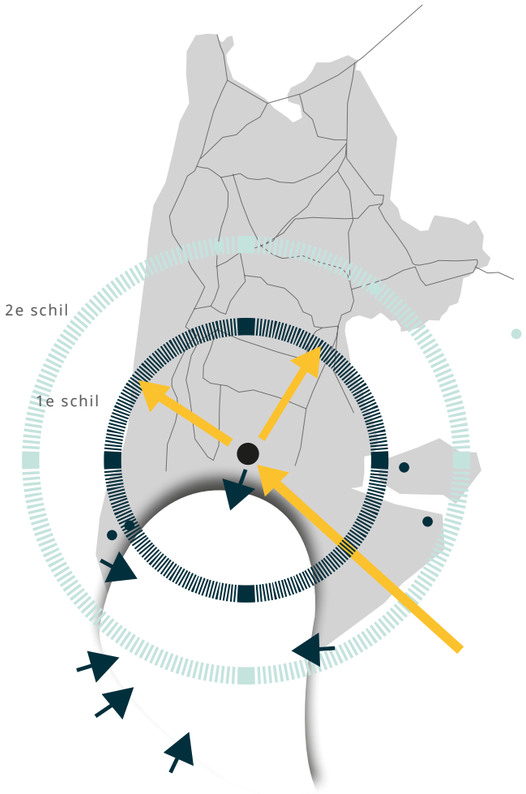
Tenslotte: woningbouw en bereikbaarheid gaan hand in handen met opgaven op het terrein van de stedelijke vernieuwing. Het versterken van de leefbaarheid in kwetsbare wijken en buurten zien wij als een belangrijke opgave voor de komende jaren.

# WAAR LOPEN WE TEGEN AAN, WAAR HEBBEN WE HULP NODIG?

**Binnenstedelijk bouwen**

Binnenstedelijke bouwen roept een aantal vraagstukken op, die zonder steun leiden tot trage realisatie van de plannen. We denken daarbij aan:

- Ondersteuning bij de onrendabele top; we denken daarbij onder andere aan zaken als bovenwijkse voorzieningen;
- Financiële steun bij verplaatsing van bedrijven en transformatie van voormalige bedrijventerreinen;
- Veel van de binnenstedelijke ruimte is transformatiegebied. Daarbij moet in de gaten worden gehouden dat er voldoende bedrijventerrein is voor de bedrijven om zich te her vestigen; We kiezen daarbij voor een aanpak met de beginselen van de next economy;
- Ruimte in klemmende regelgeving, bijvoorbeeld omgaan met de ladder van duurzame verstedelijking volgens de intentie van de regeling in plaats van de letter;
- Faciliteren van doorstroming.




**Bereikbaarheid**

We werken aan een integrale bereikbaarheidsvisie conform de principes van de Ladder van Verdaas. We zetten dus primair in op het optimaliseren van het openbaar vervoer. Daarbij gaat het in het bijzonder om:

- Koppelen mobiliteitsopgave aan woningbouw dossier, robuuste verbindingen van en naar de MRA;
- Verbeteren/optimaliseren openbaar vervoer;
- Inzetten op ketenmobiliteit;
- Knooppuntontwikkeling: bundelen ruimtelijke ontwikkelingen nabij openbaarvervoersknooppunten;
- Veilig fietsennetwerk, doorfietsroutes voor vergemakkelijking ketenreis;
- Versterking spoorverbindingen, instandhouding IC-stations;
- Spoorse doorsnijdingen die onmisbaar zijn om noordelijk gelegen woningbouwprogramma te ontsluiten
  - Hoorn
  - Alkmaar (2)
  - Castricum;
- Inzet op innovatieve mobiliteitsconcepten (slim mobiliteitsmanagement), waardoor capaciteitsvoordelen te behalen zijn;
- Pas in laatste instantie denken we aan de upgrade van de bestaande weginfrastructuur. Daarbij mag er vanuit worden gegaan dat bij het realiseren van een forse woningvoorraad deze aanpassingen noodzakelijk zullen zijn.

**Regelgeving**

We willen kracht van samenwerken tussen overheid en markt graag verder brengen, met als doel de zo gewenste versnelling tot stand te brengen. Waar regelgeving dat nu nog belemmert zoeken wij ruimte naar nieuwe wegen om ons versnellingsdoel toch te bereiken. Lang niet altijd is op voorhand vast te stellen waar en op welk moment regelgeving ons belemmert. Dat is de reden dat wij met het Rijk afspraken willen maken over de noodzakelijke experimenteerruimte voor een systeem dat beter de markt kan volgen.

Uitgangspunt hierbij is altijd de bedoeling van de regelgeving; in de uitvoering zoeken wij ruimte om binnen die bedoeling snellere werkwijzen te ontwikkelen.

## Overige zaken

In deze woondeal richten wij ons primair op de verstedelijkingsopgaven zoals hiervoor geschetst. Daarbij is samenhang met aanpalende dossiers. In Noord-Holland Noord gaat het in het bijzonder om:

a) Huisvesting arbeidsmigranten
De groeiende economie in Noord-Holland Noord vraagt om extra arbeidskrachten, die niet allemaal in de regio te vinden zijn. Om deze reden trekken ondernemers steeds vaker buitenlandse arbeidskrachten aan. Uit eerder onderzoek in een deel van de regio blijkt dat er in de regio behoefte is aan zeker 6.600 huisvestingsplaatsen voor buitenlandse werknemers, terwijl er momenteel maar 3.500 vergunde plaatsen bij gemeenten bekend zijn. Dat vraagt om uitbreiding van de huisvestingscapaciteit met zo'n 3.100 plaatsen, waarvan 75% voor short- en mid-stay verblijf. Gezien de beperkte omvang van het onderzoek mag de vraag hoger worden ingeschat. Inmiddels wordt door de regio's Kop van Noord-Holland, regio Alkmaar en de regio Westfriesland projectmatig naar oplossing van de problematiek gekeken. Ondersteuning van gemeenten zowel bij de registratie als het organiseren van een gemeenschappelijke oplossing is noodzakelijk.

b) Verblijfsrecreatie
Nauw verband houdend met het eerste thema is het regionale programma vitalisering verblijfsrecreatie. Bij een groot aantal  accommodaties komt oneigenlijk gebruik voor volgens opgave van gemeenten. Oneigenlijk gebruik op recreatieterreinen houdt o.a. in: wonen, huisvesting van arbeidsmigranten en sociaal kwetsbare mensen, dat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Daarmee is dit het geval bij circa 20% van de parken met bungalows en stacaravans.

In de aanpak verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord wordt ingezet op een top verblijfsrecreatieregio in 2030. Dat betekent enerzijds investeren in kwaliteit en anderzijds uit de markt halen van die accommodaties die geen toekomstperspectief meer hebben en gebrekkige kwaliteit. Juist hier manifesteert zich een maatschappelijke/sociale problematiek die nauw verband houdt met het gebrek aan capaciteit op de reguliere woningmarkt. Daarom is ook de gedachte dat dit dossier niet los kan worden gezien van de uitdagingen op de reguliere woningmarkt en integraal moet worden opgepakt.



MIDDELEN

Onze inzet en ambitie zijn duidelijk. Wij vragen van het Rijk concreet ondersteuning voor de inzet bij het proces:

- Het versnellen woningbouw door integrale aanpak'. Uitwerking en operationalisering van deze woondeal. Daarmee worden drie doelen gediend:
  - » Woningbouw realisering in samenhang met mobiliteit, groen, energietransitie en duurzame economische ontwikkeling;
  - » Bundeling van publieke en private investeringskracht en expertise;
  - » Facilitering van het daily urban system tussen de MRA en de zone Alkmaar-HHW-Hoorn.
- Verdere uitrol van de Woningmakers-aanpak en verbetering met big data en analyses voor kwalitatieve verbetering van het planning- en monitoringssysteem.
- Vanuit de regio Alkmaar wordt samen met de VU Amsterdam een opdracht voorbereid om met big data grip op de vraag naar woningen te krijgen, een "Doorlopend woonwensenonderzoek". Dergelijke data kunnen gekoppeld aan de plan-monitor en bijvoorbeeld marktdata van NVM / Nieuw Wonen regio Alkmaar, en zo extra inhoudelijke input voor de regie-driehoek c.q. de woningbouwregie-vraag opleveren.
- Middelen voor oplossen problematiek doorstroming openbaar vervoer. Wij denken daarbij in het bijzonder aan de spoorse doorsnijdingen.



Deze woondeal is gemaakt in opdracht van de regio Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland, de Woningmakers en ondersteund door het Ontwikkelingsbedrijf NHN

**Design** Druktemaker

**Powered by**

nhn
Ontwikkelingsbedrijf
Noord-Holland Noord