

VERSLAG VERSNELLINGTAFEL GEMEENTE ALKMAAR



Datum	:	donderdag 21 maart 2024
Tijd	:	09.00 uur – 11.00 uur
Locatie	:	Stadhuis Alkmaar, Langestraat 97 Alkmaar
Deelnemers	:	Lutine de Boer, Gemeente Alkmaar Gem Bot, Bot Bouw Menno Cabooter, Gemeente Alkmaar Wim van de Eng, Huurdersbelangenvereniging Noord-Kennemerland Bas de Groot, Gemeente Alkmaar Bas Kalter, BPD Ernest Kuiper, Woonwaard Jasper Nieuwenhuizen, Gemeente Alkmaar William Smit, Kennemer Wonen Kees Jan Snoei, Gemeente Alkmaar Monique Stam, Woon Gangmakers Anjo van de Ven, Gemeente Alkmaar Dave Verlaan, Segesta Christa van Vlodrop, Woon Gangmakers Peter de Weerd, Gemeente Alkmaar Nicole van Wijk, Woonwaard / Woon Gangmakers Sebastiaan van Zoelen, De Geus Bouw / Woon Gangmakers Alex Zörner, Vlieg Makelaars

Welkomstwoord

Sebastiaan van Zoelen, vastgoedontwikkelaar De Geus Bouw en lid Kopgroep Woon Gangmakers, opent de lokale Versnellingstafel en heet de deelnemers welkom.

Een korte voorstelronde volgt.

De Versnellingstafels worden in samenspraak met de gemeenten in de regio Alkmaar georganiseerd.

Doel van de Versnellingstafel is om met overheid en de markt de stand van zaken op te halen, wat zijn de problemen, wat zijn de successen, wat kunnen we van elkaar leren om de versnelling van de woningbouw tot stand te brengen.

Introductie

Jasper Nieuwenhuizen, wethouder gemeente Alkmaar, verzorgt een korte introductie. De Versnellingstafel biedt gelegenheid om gezamenlijk te zoeken naar de mogelijkheden tot versnelling, richting oplossingen, alhoewel er knelpunten zijn. Hoe verhoudt het speelveld zich met de toenemende regels en regiestand van de provincie en het Rijk.

Het is belangrijk ervoor te zorgen dat Alkmaar een stad is en blijft voor iedereen.

Naast het bouwen en de differentiatie in het programma moet er genoeg ruimte zijn voor ontspannen stedelijkheid: verschillende identiteiten in verschillende gebieden overeind houden.

Hoe gaan we met elkaar tot oplossingen komen.

Woondeal en versnellingstafels

Sebastiaan licht de Woondeals toe. Er zijn 35 Woondeals in twaalf provincies afgesloten, waarvan drie in Noord-Holland. Er moeten tot en met 2030 184.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan 40.000 woningen in de regio Noord-Holland Noord.

Er worden landelijke versnellingstafels (het Rijk), regionale versnellingstafels (provincies) en lokale versnellingstafels georganiseerd. Woon Gangmakers organiseert in samenwerking met Alkmaar, Dijk en Waard en de BUCH de lokale versnellingstafels (vh bouwberaden genoemd). De opgehaalde knelpunten worden ingebracht tijdens de regionale versnellingstafels.

Stand van zaken gemeente Alkmaar

A Grootschalige gebiedsontwikkeling

Menno Cabooter, opgavemanager Grootschalige Gebiedsontwikkeling (GGO) gemeente Alkmaar, licht de stand van zaken van een aantal projecten in de grootschalige gebiedsontwikkeling in Alkmaar toe.

Er zijn 2350 woningen ver in ontwikkeling: opgeleverde plannen, plannen in uitvoering, of bestemmingsplannen in procedure. De opgave is het tempo tot en met 2030 vast te houden. Totale voorbereiding van projecten is circa twee tot drie jaar.

-Viaanse Molen: Buitenvaart gaat binnenkort in de verkoop, dit jaar eerste paal in de grond, Voor Pendorp loopt een bestemmingsplan, drie bezwaren gekregen, de eerste vergunning worden voorbereid.

-Stationsgebied: Projecten in uitvoering. Er worden woningen opgeleverd. Ondertunneling is belangrijk voor de ontwikkeling.

-Alkmaar Noord: Het station is aangepakt, Europese School komt in dit gebied. Volop ontwikkeling.

-Overstad: Een aantal complexen, o.a. Ringersfabriek, zijn opgeleverd. De eerste paal voor de torens gaat 28 mei de grond in. De woningbouw komt hier tot ontwikkeling. Voor Overstaete zijn de vergunningen afgegeven, er wordt gebouwd. Dockside wordt opgeleverd.

-Oudorp en Overdie: Voor vier projecten in Oudorp, int totaal 900 woningen, lopen bestemmingsplanwijzigingen (de Staalmeesters, Dok 6, de poort van Oudorp en LEKO). Jaagpad wordt gebouwd, eerste fase de huurwoningen en tweede fase de koopwoningen. Ook het Kanaalpark wordt ontwikkeld, hier wordt een Ontwikkelkader voor gemaakt, hoe worden alle deelgebieden met het park verbonden om een goede leefomgeving te krijgen. In de loop van dit jaar gaat het ontwikkelkader naar de gemeenteraad.

De gemeente is met het college overeengekomen om Ontwikkelkaders voor alle deelgebieden te maken, zodat secuurder kan worden geprogrammeerd wat waar komt. Ook kan het coalitieakkoord hierin worden verwerkt. Het doel is om de ontwikkeling te versnellen.

Vragen

Hoe komen de Ontwikkelkaders tot stand?

Er wordt samengewerkt met stedenbouwkundige bureaus en vakafdelingen aan een concept van hoe een Ontwikkelkader eruit kan komen te zien. Gekeken wordt naar de infrastructuur en per plot hoe te programmeren. Het Ontwikkelkader wordt vastgesteld met het college, dan een participatie-traject organiseren. Vervolgens uitwerken en opwerken, weer terug naar het college, dan naar de gemeenteraad. Waar komen de sociale huurwoningen? Wordt dit opgenomen in de Ontwikkelkaders?

Alle normen zijn van toepassing: 15% sociale huur, 15% sociale koop voor de gehele stad. Het geldend beleid geldt voor het gehele gebied, maar wordt niet exact ingetekend, wel wat flexibiliteit voor ontwikkelaars en corporaties.

Moeten er worden gewacht op de Ontwikkelkaders?

Ontwikkelaars en corporaties moeten doorgaan met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt. In principe zijn er een aantal uitzonderingen.

Is er een overall planning?

De bestuursplanning van de raad is openbaar waarin de Ontwikkelkaders worden vastgesteld.

Overstad, Oudorp, Viaanse Molen, Overdie en het Kanaalpark zijn in september/oktober gereed.

Wat voor bedrijvigheid/kantoorfuncties wil Alkmaar?

Voorbeeld wordt gegeven van Purmerend, ze wil een nieuw 'Silicon Valley' worden: Purmer Valley.

In de verschillende deelgebieden is een transformatie gaande van industrieterrein naar woon-werk, ambachten, dienstverlening zowel zakelijk als gezondheidszorg. Werk dient te harmoniëren met wonen.

Houden we het tempo vast?

Om het tempo hoog te houden moet netcongestie worden opgelost. Zonder stroom geen woning.

Vanuit de markt worden nu bewegingen gesignaleerd dat ze zelf aan de slag gaan.

Als de Ontwikkelkaders helder zijn, moet dit een boost geven om te blijven versnellen.

B Actualisatie omgevingsvisie Alkmaar 2040

Kees Jan Snoei, programmamanager gemeente Alkmaar, licht de omgevingsvisie toe.

Alkmaar heeft een omgevingsvisie in 2017 vastgesteld. Er is behoefte aan een herziening vanwege de vereisten omgevingswet en de nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zoals netcongestie, verduurzaamheidsmaatregelen en water- en bodem sturend.

Wat willen we doen in de actualisatie van de omgevingsvisie. De wet is er, de omgevingsvisie moet hierin worden opgenomen. De huidige omgevingsvisie is de basis. Een aantal ontwikkelingen, zoals verduurzaming en nieuwe plekken voor bedrijven, 'een straatje erbij' moeten worden opgenomen. De link met de Ontwikkelkaders moet goed worden gelegd.

Participatie met stakeholders, professionals en bewoners en andere organisaties en instellingen, zoals sport, cultuur en gezondheidszorg vindt plaats na de zomer.

Er is ook een regionale visie. Ook die moet worden geactualiseerd.
Als er een concept is, wordt ook de regio gevraagd mee te kijken. Sommige vraagstukken zijn groot.
De besluitvorming gaat plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2025.
De lopende projecten gaan gewoon door.

C Woonvisie

Bas de Groot, strategische beleidsadviseur wonen gemeente Alkmaar, licht de Woonvisie toe.
Het proces tot nu toe: er is gestart met de Woonvisie eind 2022/begin 2023. Bij de gemeenteraad zijn aandachtspunten opgehaald, er is belangenbijeenkomst gehouden, een enquête onder de inwoners is uitgezet en de doelstellingen van het nieuwe college zijn verwerkt.
Er is een verkenningsdocument opgesteld met daarin o.a. opgenomen betaalbaarheid, beschikbaarheid, wie betaalt verduurzaming, differentiatie, stad en ommeland.
De eerste aanzet Woonvisie (september 2023) heeft niet tot het gewenste resultaat geleid, de ambitie die Alkmaar heeft was niet terug te vinden in het document. Met alle informatie is een doorstart gemaakt.
Hoe ziet Alkmaar er nu uit, hoe wil Alkmaar er in 2040/2050 uitzien.
Informatie wordt opgehaald bij o.a. de gemeenteraad, stakeholders, wijkraden, zorgpartijen.
Na de zomer moet er een concept Woonvisie liggen. In december wordt deze gepresenteerd aan de gemeenteraad. In het eerste kwartaal van 2025 wordt gestart met het uitvoeringsbeleid.

Wat zijn de opgave met betrekking tot de wet versterking regie volkshuisvesting:

- verschil tussen woonvisie en volkshuisvestingsprogramma
 - verplicht voor Rijk, provincie en gemeente (2026)
 - concreter dan voorheen, regionale afstemming
 - doel: duidelijkheid op alle overheidslagen en voor alle betrokken partijen op wat er komende jaren gerealiseerd moet worden; versteviging lokale prestatieafspraken
 - achterliggende gedachte: duidelijkheid aan de voorkant zorgt voor versnelling in de uitvoering omdat partijen zich hierop kunnen concentreren
- Een extra opgave: Alkmaar wil graag een dynamisch volkshuisvestingsprogramma: duidelijk, richtinggevend, uitnodigend, positionerend en ook voldoende flexibel om mee te bewegen in de veranderende maatschappij.

Wet versterking regie volkshuisvesting – volkshuisvestingprogramma

Concrete maatregelen en plannen gericht op het verwezenlijken van doelen en ambities ten aanzien van de volkshuisvesting:

- verwezenlijken woningbouwopgave
- ontwikkeling en inzet bestaande voorraad
- voorzien in woonbehoefte aandachtsgroepen en ouderen
- evenwichtige verdeling betaalbare voorraad (tweederde betaalbaar in nieuwbouw)
- verbetering van leefbaarheid in de wijken
- verduurzaming woning en woonomgeving
- woongerelateerde zorg en ondersteuning aandachtsgroepen (o.a. statushouders, woonwagengebwoners) en ouderen

Een relatie moet worden gelegd met ander beleidsvelden. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn belangrijk. geïntegreerde wijken moeten worden gemaakt met een mix van doelgroepen, groen en veilig.

En verdeling van de betaalbare voorraad (tweederde huur, betaalbare huur en koop).

Wat vraagt deze insteek van de woningcorporaties, de markt, van ons gezamenlijk?

Op bijvoorbeeld de huisvesting van verschillende aandachts-/doelgroepen? Wat betekent dit voor de bestaande voorraad en nieuwbouw? Op bijvoorbeeld het verplichte woonprogramma met tweederde betaalbaar? Hoe ziet de markt deze ontwikkeling? Zijn de woningcorporaties in staat het deel sociaal over te nemen?

Vanuit marktpartijen en gemeenten moet dit worden besproken met het ministerie van BZK.

Te veel regelgeving en details kan stadsvernieuwing tegenhouden. Het gaat om het doel.

D Stedelijke Mobiliteitsvisie

Peter de Weerd, projectleider mobiliteit gemeente Alkmaar, licht de mobiliteitsvisie toe.

In 2021 is het rapport mobiliteitseffecten Alkmaars Kanaal verschenen. Een onderzoek naar de effecten van verdichting van de stad, gericht op autoverkeer, maar ook andere vervoerswijzen zijn meegenomen.

Wat gebeurt er nu als alle woningen die we bedacht hebben worden gerealiseerd.

De stad loopt vast, ook zonder verdichting. Maar verdichting verergerd de situatie. Niets doen is geen optie.

Er zijn maatregelen nodig, zowel fysiek (de ring, fietspaden) als vanuit gedrag.

Sinds 2022 is de gemeente bezig met de mobiliteitsvisie. Deze heeft tijdelijk stilgelegen wegens de val van het college. In december 2022 is een uitgangspuntennotitie vastgesteld. Begin 2023 is de aanbesteding opgestart.

De belangrijkste uitgangspunten in het coalitieakkoord:

-de mobiliteitsvisie moet uiterlijk het eerste half jaar van 2024 klaar zijn

-voor de op te stellen mobiliteitsvisie wordt gekeken naar alle modaliteiten zonder prioritering

Twee bureaus zijn geselecteerd: De Selectie voor de participatie en Goudappel voor de inhoud.

Er wordt zwaar ingezet op participatie. De focus is op een brede groep: inwoners, werkenden, bezoekers.

En er is een belangengroep (o.a. ondernemers, verenigingen) ingesteld.

De participatie is inmiddels afgerond. Er is veel informatie opgehaald.

Er is begonnen aan het opbouwen van een visie, de insteek is dat het wel een visie blijft.

De visie is de basis om verder te ontwikkelen. Na deze visie komt het vervolgtraject. Het uiteindelijke resultaat is het uitvoeringsprogramma Stedelijke Mobiliteit.

Vragen

Is er rekening gehouden met de Woonvisie?

Daar is zeker rekening mee gehouden. In hoeverre wordt er verdicht en waar wordt verdicht.

Er wordt ook rekening gehouden met werken en recreëren. Het loopt parallel om een juiste afstemming te krijgen.

Wordt er gekeken naar de parkeernormen?

Parkeernormen worden vertaald naar het aantal verkeersbewegingen.

Is er ook nagedacht over alternatieven zoals hubs en autosharing?

Duurzaamheid is een opgave die wordt opgelegd, een van de voorwaarden van de EU is hoe mobiliteit wordt verduurzaamd. Gelet wordt op o.a. deelmobiliteit, hubs, fijnmazigheid van fietsroutes.

Wordt wonen en bereikbaarheid geagendeerd richting het Rijk?

Op NHN-niveau wordt een gezamenlijke uitvoeringsactie voorbereid om te lobbyen richting het Rijk voor MIRT-gelden.

Kunnen marktpartijen nog acties ondernemen om de mobiliteitsvisie verder te brengen?

De marktpartijen worden nog een keer uitgenodigd. Alle input is welkom.

Van klant naar partner

Ernest Kuiper, acquisiteur-ontwikkelaar Woonwaard, licht de woningmarkt en betaalbaarheid toe.

Wat is de rol van de corporaties in deze tijd om te ontwikkelen en investeren. In de Woondeal en in de Landelijke Actieagenda Wonen is afgesproken 1 miljoen toekomstbestendige, betaalbare woningen te realiseren.

De opgave is tot en met 2030 ruim 5000 woningen te bouwen in de regio Alkmaar door vier partijen (o.a. Kennemer Wonen en Woonwaard). Voor de gemeente Alkmaar gaat het om 2016 woningen.

(Dijk en Waard 1707 woningen en de BUCH 1321 woningen.)

Er is een acquisitie dashboard ontwikkeld waarin alle data en projecten met de gemeenten en de ontwikkelaars zijn verzameld.

De fasering van de projecten is nu voor 2000 woningen, harde plancapaciteit, tot en met 2030.

Dit is mede afhankelijk van gemeentelijke gronduitgiften. Van wie komt de grond: van onszelf, van de gemeente, van grondbezitters (ontwikkelaars). In Alkmaar komt 24% van de grond vanuit de gemeente.

Alkmaar heeft nauwelijks grond.

Maar het heeft ook te maken met de economische omstandigheden. De stijging van de stichtingskosten is circa 35% de afgelopen jaren, waardoor een mismatch ontstaat tussen investeringskosten en ontwikkeling leegwaarde.

Woonwaard betaalt soms meer dan de waarde van de woning in de vrije verkoop. De woningwet heeft een beperking dat er niet meer mag worden betaald dan wat de marktpartijen betalen. Geen enkel project past meer binnen het investeringskader.

Huurbeleid Woonwaard: 100% onder liberalisatiegrens, 85% onder tweede aftoppingsgrens,

60% onder eerste aftoppingsgrens en 10% onder kwaliteitskortingsgrens.

De huurinkomsten zijn de afgelopen vijf jaar nauwelijks gestegen, terwijl de kostenstijging vijf keer zoveel is.

Woonwaard teert in op het eigen vermogen. Maar er wordt voor gekozen om extra geld toe te voegen..

Leerpunten uit de Klamp in Dijk en Waard:

-een nieuwe buurt binnen een jaar: het kan wel

-bestaande partners en leveranciers

-producten uitgeengineerd (bewezen)

- voorbeeldcontracten leveranciers
- gedeelde missie, eigen verantwoordelijkheid
- pro activiteit gemeente
- geloof, commitment en vertrouwen!

Picassolaan in Alkmaar:

- Woonwaard verzorgt beheer Wooncentrum Statushouders
- intentieovereenkomst voor herontwikkeling 30% sociale huur
- brainstorm en visievorming op locatie vóór marktconsultatie/tender
- gebruikmakend van expertise Woonwaard in de wijk
- enthousiasmerende samenwerking en aanpak!

Suggesties voor versnelling:

- stel versnellingslocaties vast voor sociale woningbouw
- betrek corporaties vanaf het eerste initiatief
- zie corporaties als partner in plaats van klant
- volledige transparantie over begroting en knelpunten
- laat woonconcepten vooraf toetsen door Welstand

Terugkoppeling naar regionale/landelijke versnellingstafels

Genoemde knelpunten: netcongestie, bedrijfsverplaatsingen, wonen en bereikbaarheid, welstand

De corporaties zijn wel heel belangrijk op dit moment voor de continuïteit van de productie van betaalbare woningen. (Woningen boven € 300.000 zijn in deze regio amper verkoopbaar.)

Als de portemonnee van corporaties leeg is, wat dan?

Afsluiting

Veel visies en ideeën zijn gedeeld.

Bij een tweede versnellingstafel inzoomen op concrete projecten, wat is hier nodig, kan dat op gemeentelijk niveau of moet het worden doorgetrokken ofwel naar de provincie, danwel landelijk.

Eerste versnellingstafel is mede bedoeld om elkaar te leren kennen. Bij een volgende versnellingstafel mag het best wel schuren.