

Wonen

Juli 2025



Ondernemend
Alkmaar

Samenvatting

Woningbouw essentieel voor economische groei en talentbehoud in Alkmaar. Versnelling nodig om te voorzien in woonruimte voor de 40.000 arbeidsplaatsen in de regio.

Ambities en samenwerking:

- // Alkmaar zichtbaar maken in Den Haag en Haarlem; woondeal NHN 2.0 moet worden ondersteund door Rijk en provincie.
- // Brede welvaart en hoge leefkwaliteit in NHN benutten om woningbouw te koppelen aan economische en ecologische doelen.
- // Triple helix-samenwerking (overheid, ondernemers, onderwijs) versterken; governance-model NHN nodig vóór 2025.

Versnellen woningbouw en planvorming: Gemeenten en provincie bundelen ambtelijke capaciteit om procedures te versnellen. Heldere beslismomenten en actuele ontwikkelkaders beperken vertraging en onzekerheid.

Leefbare en gemengde woonwijken: Transformatie bedrijventerreinen naar gemengde gebieden met wonen, werken, groen, sport, cultuur en horeca.

Wonen in binnenstad stimuleren: Splitsing van bovenwoningen versoepelen, winkelpanden buiten kernwinkelgebied transformeren.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid: Meer ruimte voor doelgroepsgericht bouwen (starters, kenniswerkers, arbeidsmigranten, ouderen). Flexibelere verdelingseisen voor betaalbaar/middensegment/duur.

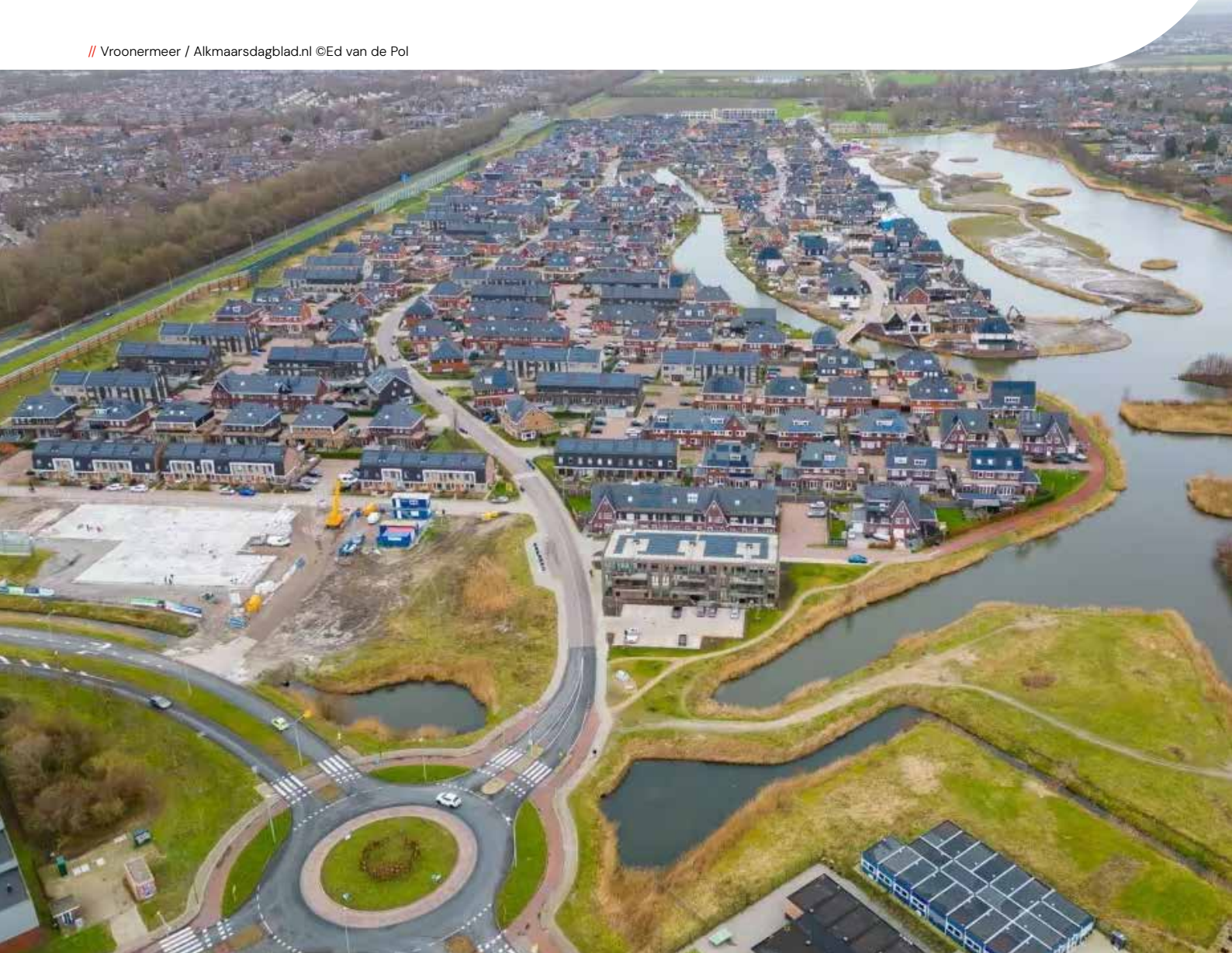
Duurzaam en circulair bouwen: “Het Nieuwe Normaal” hanteren als raamwerk voor circulair bouwen en gronduitgifte.

Concrete acties:

- // Korte termijn (1-2 jaar): Drie grote woningbouwprojecten starten, structureel triple helix overleg, leegstaand vastgoed transformeren.
- // Middellange termijn (2-5 jaar): Versnelling vergunningprocedures, optimalisatie ambtelijke inzet.
- // Lange termijn (5-10 jaar): Minimaal 8.000 woningen, 2 circulaire/modulaire pilots.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	// 4
2	Huidige stand van zaken	// 5
3	Brede welvaart Noord-Holland Noord	// 6
4	Samenwerken in Noord-Holland Noord	// 6
5	Versnellen van de woningbouw	// 7
6	Leefbare en aantrekkelijke woonwijken	// 7
7	Wonen in de binnenstad	// 8
8	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	// 9
9	Concrete resultaten op korte en lange termijn	// 10
10	Verwachtingen van stakeholders	// 10
11	Tot slot	// 11



1 Inleiding

Een aantrekkelijke en betaalbare woningmarkt is essentieel voor economische groei, talentbehoud en de leefbaarheid van Alkmaar. De vraag naar woningen groeit door bevolkingsgroei, economische ontwikkeling en de aantrekkingskracht van Alkmaar als vestigingsplaats. Om deze groei op te vangen, is een proactieve aanpak nodig waarbij woningbouw, duurzaamheid en leefbaarheid hand in hand gaan. Dit document is opgesteld met input van de commissie wonen, bestaande uit Wim de Ruiter, Harm van der Jagt, Nico Zuurbier, Rob Niele.

In regio Alkmaar buigen de Woongangmakers, een netwerkorganisatie van corporaties, ontwikkelaars, makelaars, investeerders, bouwers, architecten en overheid zich over het versnellen van de woningbouw.

Deze wensenlijst van de overige ondernemers richt zich op het creëren van voldoende, diverse en toekomstbestendige woonruimte voor werknemers van de in Alkmaar gevestigde ondernemers die tezamen goed zijn voor 40.000 arbeidsplaatsen, zodat Alkmaar een welvarende en aantrekkelijke plek blijft om te wonen en te werken.

2 Huidige stand van zaken

Noord-Holland Noord met als centrum gemeente Alkmaar zichtbaar maken in Haarlem en Den Haag. Daar moet men de woningbouwplannen in NHN omarmen en ondersteunen zodat de marktpartijen hier de woningen kunnen realiseren. Woningen voor startende werknemers en studenten ofwel onze volgende generatie werknemers.

In Noord-Holland Noord is de vergrijzing iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Er gaan meer werknemers uitstromen dan instromen als wij niet voor voldoende capaciteit zorgdragen. Noord-Holland Noord heeft woningen nodig om te voorzien in de vraag vanuit de arbeidsmarkt.

Om die reden is regio Noord-Holland Noord een woondeal 2.0 met het Rijk overeengekomen waarin wordt voorzien in de bouw van 40.000 woningen. Met de woondeal is er ook een addendum ondertekend waarin infrastructurele maatregelen zijn omschreven om de bereikbaarheid van de regio te handhaven met de forse uitbreiding van het aantal woningen. Het daarvoor benodigde budget moet beschikbaar komen.

Het Rijk heeft in Nederland 17 NOVEX ofwel grootschalige woningbouwgebieden aangewezen. Gebieden waar middels gebiedsgerichte regie van het Rijk de woningbouw versnelt in besluitvorming over ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen.

// Voor alle 17 locaties werken Rijk en regio nauw samen aan een ontwikkelperspectief om te zorgen dat bewoners prettig kunnen leven in een duurzame, gezonde en veilige omgeving met goede voorzieningen.

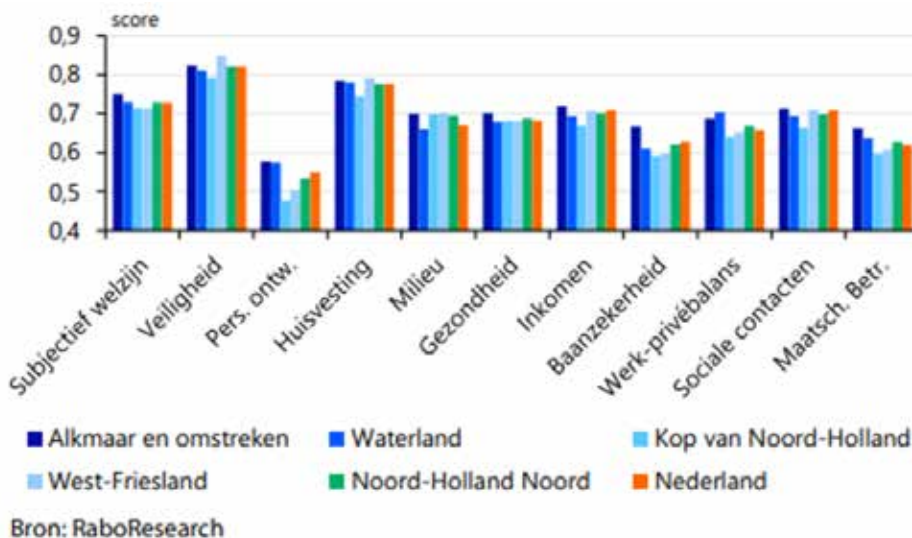
// Dat vraagt om grote investeringen in het openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen en ontmoetingsruimtes. Ook moet gekeken worden naar zaken als wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatie gebieden in de nabijheid.

// Door te investeren in bereikbaarheid en openbare ruimte kunnen op grote schaal woningen worden toegevoegd én profiteren andere bewoners van steden mee van de verbeterde voorzieningen en bereikbaarheid. Dit alles brengt stevige bouw- en (her)inrichtingskosten met zich mee.

3 Brede Welvaart Noord-Holland Noord

Regio Alkmaar specifiek maar regio Noord-Holland Noord staan in Nederland in de top drie van meest welvarende regio's. Naast de Veluwe en 't Gooi is er in regio Alkmaar ruimte om te wonen, werken, leven, ondernemen en te voorzien in de behoefte van agrarische producten van de regio en daarbuiten.

Noord-Holland Noord heeft rust en ruimte, de kust en de zee, wat de regio een prettige locatie maakt om er te wonen en te werken. In Noord-Holland Noord is de brede welvaart bovengemiddeld hoog. Brede Welvaart gaat naast economische aspecten ook over ecologische en sociale dingen die mensen van waarde vinden.



4 Samenwerken in Noord-Holland Noord

Om de status van onze woningbouw ambitie en de hogere dan gemiddelde welvaart met succes in Den Haag onder de aandacht te brengen is het cruciaal om de samenwerking binnen de triple helix (overheid – ondernemers – onderwijs) te verbeteren.

Om deze samenwerking succesvol te maken dienen ook de ondernemers zichzelf binnen hun eigen domein te versterken. Er was sprake van een onvoldoende en gefragmenteerde samenwerking doordat alleen de West-Friese bedrijven georganiseerd samen werkte. Om een goede gesprekspartner te zijn voor de overheid en het onderwijs gaan nu ook de ondernemers in De Kop van Noord-Holland en de ondernemers in Regio Alkmaar samenwerken.

Ondernemers vragen bij deze aan de overheden in NHN om de onderlinge samenwerking in de komende periode te prioriteren. Een Governance model NHN dat is gebaseerd op gelijkwaardigheid in de Triple Helix is noodzakelijk en moet in 2025 zijn ingericht.

Zodra de regionale samenwerking verbeterd is, en er wordt met één stem gesproken dan de regio NHN zichtbaar zijn in Den Haag. De zichtbaarheid van de regio NHN zal resulteren in beleid vanuit Den Haag als het gaat om de woningbouw- en bereikbaarheid opgave.

5 Versnellen van de woningbouw

Doel: Voldoende woningen realiseren voor alle doelgroepen, afgestemd op de vraag vanuit de arbeidsmarkt en de samenleving.

Acties:

Samenwerken tussen gemeenten en provincie bij het inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise.

// Op regionaal niveau de krachten bundelen om procedures te versnellen en knelpunten in regelgeving weg te nemen.

Initiatief fase, bij het organiseren van het plan- en realisatieproces, zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten.

// Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures. Het is uiterst kostbaar als er gedurende het proces nieuwe eisen gesteld worden.

Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders, als basis voor de planuitwerking en de voorbereiding van vergunningprocedures.

// Er zijn met name in de transitiegebieden ontwikkelbeelden en ontwikkelkaders. Er worden plannen gemaakt op private percelen. Ondernemers wordt gevraagd om te vertrekken zonder dat daar in alle gevallen een concreet plan voor bestaat. Met de onzekerheden wil men beleidskaders vaststellen. De ondernemer komt onder druk te staan. Of hij vertrekt of hij wordt ingesloten door woningen.

6 Aantrekkelijke en Leefbare Woonwijken

Doel: Woonwijken ontwikkelen waar wonen, werken en recreëren samenkomen in een groene en veilige omgeving.

Acties:

Gemengde Gebiedsontwikkeling: Integratie van wonen, werken en voorzieningen in nieuwe wijken die ontstaan op de te transformeren bedrijventerreinen.

// Naast de bestemmingen wonen en werken vragen wij aandacht voor sport, leisure, cultuur en horecavoorzieningen welke vastgelegd moeten worden in de ontwikkelkaders om echt te kunnen spreken van gemengde gebiedsontwikkeling. Stimuleer bedrijven om op de eigen kavel te herontwikkelen waardoor het bedrijf past in de nieuwe gemengde omgeving.

Groene Infrastructuur: Investeren in parken, waterpartijen en groene zones voor een gezonde leefomgeving.

// Dit betreft investeringen in toekomstig openbaar gebied. Uitgangspunt moet zijn dat deze voorzieningen worden opgebracht door gemeente, corporaties en projectontwikkelaars. Bedrijven die in de voor hen nieuwe gemengde omgeving ingepast gaan worden doordat zij investeren in hun bedrijf niet belasten met bovenwijkse voorzieningen anders dan legeskosten. Nu worden nieuwe vierkante meters bedrijfsruimten omgeslagen naar equivalente woningen waarvoor zowel bovenwijkse

voorzieningen als gemeentebrede voorzieningen worden doorbelast. De bovenwijkse- en gemeentebrede voorzieningen zijn ervoor om het openbaar gebied geschikt te maken voor woningbouw. Dat is geen beslissing van de ondernemer.

Slimme Mobiliteit in Woonwijken: Goede ontsluiting van wijken met fiets-, OV- en autoverbindingen, inclusief mobiliteitshubs.

// In de te transformeren bedrijventerreinen verdiend de bereikbaarheid alle aandacht. Het dient voorkomen te worden dat bedrijven voor bepaalde of onbepaalde tijd niet bereikbaar zijn als gevolg van bouwactiviteiten. De ondernemers hebben een uiterste inspanning moeten verrichten om te voorkomen dat de Noorderstraat gedurende een periode van 28 maanden zou worden afgesloten voor alle verkeer als gevolg van de bouw van appartementen.

// Om een nieuwe gemengde leefomgeving te realiseren dient ook op de te transformeren bedrijventerreinen flexibel omgegaan te worden met de parkeernorm. De parkeerdruk als gevolg van woningbouw in zowel de realisatie- als de gebruikersfase mag niet ten laste gaan van parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers van bedrijven. Middels een goede afstemming met

ondernemers is het dubbel gebruik van parkeervoorzieningen een optie. Een tweede optie is het realiseren van een centrale (gestapelde) parkeervoorziening voor woningen die afgebouwd kan worden naarmate er minder gebruik van wordt gemaakt. Door nu eisen te stellen aan parkeervoorzieningen op de eigen kavel van de coöperatie en/of de ontwikkelaar wordt de betaalbaarheid van de bouwopgave onnodig veel belast.

Betaalbare en Duurzame Energievoorziening: Aandacht voor energie neutrale woningen en wijk gebonden energieoplossingen.

// Toevoegen van woningen op bedrijventerreinen mag niet ten laste gaan van de voor de bedrijven benodigde energie aansluitingen. Aan ondernemers, zeker grootverbruikers wordt gevraagd om meer flexibel met energieverbruik om te gaan waardoor er ruimte op het energienet ontstaat voor nieuwe aansluitingen of uitbreidingen. De bereidwillige ondernemers ofwel de ondernemers die flexibel met energie omgaan worden gekort op hun contractvermogen en worden beboet als zij wel van hun volledig vermogen gebruik maken.

7 Wonen in de binnenstad

Doel: Wonen in de binnenstad mogelijk maken voor meer levendigheid en sociale controle.

Acties:

Stimuleer “boven”woningen in de binnenstad:

Door de regelgeving inzake splitsing te versoepelen.

// Doe dit selectief. Wonen boven horeca voorzieningen of aan uitgaanspleinen en uitgaansroutes kunnen belangenverstengeling in de hand werken. Als gevolg van meer bewoners in de binnenstad zal de sociale controle toenemen. Voorkomen moet worden dat bovenwoningen ingezet worden als “zorg”woningen ofwel een woonvorm die overlast levert waardoor de winkels minder makkelijk te verhuren zijn. Winkelpanden buiten het kernwinkelgebied kunnen getransformeerd worden naar woonbestemming vanaf de begane grond waardoor de winkels in het kernwinkelgebied eerder verhuurd zullen worden.

Parkeernorm: Voor de binnenstad is een flexibele parkeernorm nodig voor wat betreft autogebruik.

// Door de norm voor goedkopere woningen te verlagen wordt deze woningcategorie gestimuleerd. Parkeernormen voor fietsen vereist aandacht om de fietsen uit het straatbeeld te verwijderen. Conform het bouwbesluit zullen fietsen in nieuwbouw projecten op eigen terrein georganiseerd moeten worden. Voor bezoekers dienen fietsenstallingen beschikbaar te zijn om te voorkomen dat fietsen in het kernwinkelgebied o straat geparkeerd worden,

8 Betaalbaarheid en Beschikbaarheid

Doel: Wonen in Alkmaar bereikbaar houden voor alle inkomensgroepen. Door bij aanvang een te hoge eis voor betaalbaar wonen in een project voor te schrijven zal de niet rond te rekenen exploitatie zorgen voor forse vertraging.

Acties:

Vervang de verdeelsleutel eis : betaalbaar – midden duur – duur per ontwikkeling naar een eis over een groter gebied waardoor er ruimte ontstaat om of 100% betaalbaar of 100% midden duur te realiseren in een project. Daarnaast is het goed om het inmiddels gebouwde potentieel aan woningen in kaart te brengen waardoor er meer woningen gerealiseerd kunnen worden zonder dat daarvoor nieuwbouw benodigd is. De beoogde doorstroming kan dan sneller tot stand komen.

Innovatieve Financieringsvormen: Ondersteunen van alternatieve wooncoöperaties en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt het aantal niet werkende ouderen toe. Er is behoefte onder ouderen om gezamenlijk passende woningen te realiseren waarbij men door bij elkaar te wonen minder eenzaamheid zal ervaren, hulp kan bieden en de saamhorigheid kan vergroten. Deze ontwikkelingen kunnen zowel grondgebonden als in bestaande panden gerealiseerd worden. Vereenvoudigen van vergunningprocedures kan deze vorm van ontwikkeling versnellen.

Inbreng gemeentelijk vastgoed: Gemeente kan grondposities of beschikbaar vastgoed tegen een lage grondwaarde ter beschikking stellen ten behoeve van sociale woningbouw, studenten of migranten woningen.

Een strategisch verwervingsbeleid door de gemeente zal bijdragen aan het bedienen van alle doelgroepen.

Woonruimte voor Arbeidsmigranten: Creëren van fatsoenlijke huisvesting voor tijdelijke en startende arbeidskrachten en seizoen werkers om druk op de reguliere woningmarkt te verlagen. Een bekend fenomeen bij de met name agrarische ondernemers. Ondernemers in de stedelijke omgeving krijgen hier ook al vaker mee te maken. Het accepteren van “bijvoorbeeld modulaire” woningen op bedrijfskavels of op collectieve locaties op of nabij bedrijvenlocaties zal dit probleem oplossen.

Het nieuwe Normaal: Hanteer “Het Nieuwe Normaal” als eenduidige taal voor circulair bouwen, een raamwerk als gunningscriterium bij gronduitgiftes of bij het opstellen van overeenkomsten met ontwikkelaars. Hiermee draagt Alkmaar bij aan de Nationale transitie naar een circulaire bouwconomie.



9 Concrete resultaten op korte en lange termijn

Korte Termijn (< 1 jaar):

- // Starten met structureel triple helix overleg over wonen op basis van gelijkwaardigheid;
- // Zichtbaarheid van het thema wonen in beleid om de urgentie te onderstrepen. Er is een woningtekort en er is een arbeidskrachten tekort. Op korte termijn gaan er meer werknemers uitstromen dan dat er vanuit onze eigen regio jonge talenten gaan instromen. Nieuwe woningen dus nieuwe bewoners zijn hard nodig om de bestaande arbeidskrachten te vervangen en zorg te dragen voor nieuwe banen. Het tempo van bouwen moet omhoog om als regio aantrekkelijk te blijven;
- // Start van minimaal drie grote woningbouwprojecten gericht op starters, spoedzoekers, middeninkomens, arbeidsmigranten en kenniswerkers;

- // Inventarisatie en transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte.

Middellange termijn (2-5 jaar):

- // Versnelling van bouwprocedures door samenwerking met de bij gemeenten en provincie beschikbare ambtelijke capaciteit.

Lange termijn (5-10 jaar):

- // Realisatie van minimaal 8.000 nieuwe woningen in Alkmaar tot 2030 conform de Woondeal incl. het addendum bereikbaarheid;
- // 2 Pilotprojecten voor circulaire en modulaire woningen.

10 Verwachtingen van stakeholders

Van de overheid:

- // Versnellen van vergunningprocedures en flexibel omgaan met regelgeving.
- // Differentiatie in parkeernormen in relatie tot afstand openbaar vervoer en woningcategorie.
- // Versoepeling van migratieregels en actieve werving van arbeidsmigranten.
- // Beschikbaar stellen grondposities of verworven vastgoed om tegen een lage grondwaarde de sociale component te bevorderen en mogelijk te maken.
- // Maximaal gebruik maken van de door het Rijk ter beschikking te stellen Woningbouw Impuls Gelden en overige bijdragen. Zorgdragen voor de status Grootschalige nieuwbouw of NOVEX waardoor er meer Nationaal geld beschikbaar zal komen.
- // Ruimte bieden voor innovatieve bouwconcepten en duurzame wijkontwikkeling.
- // Investeren in infrastructuur en bereikbaarheid van woonwijken. Investeren in een herkenbaar en uitdagende inrichting van openbaar gebied om de waarde van het vastgoed maximaal tot zijn recht te laten komen.
- // Zorgdragen voor beschikbare energie door tijdig warmte- en energietransitie uitgangspunten vast te stellen en de nieuwbouwopgave middels harde plancapaciteit tijdig te melden aan de netbeheerders

Van projectontwikkelaars en bouwbedrijven:

- // Ontwikkel realistische bouwplannen op basis van omgevingsvisies en ontwikkelkaders om in een zo kort mogelijke tijd te kunnen realiseren.
- // Realiseren van diverse woningtypes ten behoeve van de verschillende doelgroepen.
- // Samenwerken met lokale ondernemers voor circulaire bouwoplossingen.

Van woningcorporaties:

- // Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen op voor jongeren belangrijke locaties.
- // Meedenken over innovatieve woonconcepten voor kwetsbare doelgroepen.

Van ondernemers:

- // Maximaal inzetten op zowel de onderlinge als de triple helix samenwerking in regio Alkmaar en regio NHN.
- // Maximaal inzetten op lobby naar de beleidsmakers in Den Haag.
- // Proactief omgaan met de transitiewensen voor gebieden, energieverbruik en delen van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen.

11 Tot slot

Een gezonde woningmarkt is onmisbaar voor de economische kracht en leefbaarheid van Alkmaar. Door in te zetten op versnelde woningbouw, duurzaamheid en betaalbaarheid creëren we een stad waar iedereen prettig kan wonen en werken. Ondernemend Alkmaar neemt het voortouw als verbinder en aanjager om samen met overheid, ontwikkelaars en ondernemers te zorgen voor voldoende en toekomstbestendige woonruimte. Zo blijft Alkmaar aantrekkelijk voor inwoners, bedrijven en nieuw talent, en bouwen we samen aan een welvarende en inclusieve stad.

