

Regionale afstemming woningbouwplannen Westfriesland 2024

1. Het kader Regionale afstemming woningbouwplannen Westfriesland 2024 vast te stellen;
2. Het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 in te trekken.

Inleiding

Achtergrond

De gemeenten werken sinds 2017 met het kwantitatieve afwegingskader wonen en sinds 2019 ook met het kwalitatieve afwegingskader wonen. In 2021 is het afwegingskader verder ontwikkeld met het accent op de kwantitatieve afweging, het objectiveren van het westfriesse vooruitdenken en concretisering van de ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

Inhoudelijke wijzigingen: Betaalbaarheid, Doelgroepen en Duurzaamheid

De regio Westfriesland heeft in maart 2023 de regionale Woondeal Noord-Holland Noord getekend waarin de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities zijn vastgelegd tussen alle gemeenten in de regio Noord-Holland Noord, Rijk en Provincie Noord-Holland. Daarnaast heeft de regio in 2023 een onafhankelijk woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren en zijn de regiogemeenten aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In dit convenant, dat ook door veel andere gemeenten in Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland is getekend zijn duurzaamheidscriteria in verschillende ambitieniveaus eenduidig gedefinieerd. De afspraken uit de Woondeal, het woonbehoefteonderzoek en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen geven aanleiding om het Westfriesse afwegingskader 2021 inhoudelijk te wijzigen op kwantitatieve (aantallen) en kwalitatieve (betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, duurzaamheid) onderdelen.

Procesmatige wijzigingen: Van afwegen naar monitoren

Het afwegingskader functioneerde goed voor de gemeenten en provincie. Echter is de context van woningbouw binnen de regio veranderd met een zeer hoge woningbouwambitie t/m 2030. Een regionale afweging van projecten op basis van een verplicht aantal optionele selectiecriteria is daarom niet meer wenselijk. Wel blijft het goed om de gezamenlijke kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen te blijven afstemmen en monitoren. Om deze reden is in deze versie geen sprake meer van een minimaal aantal vereiste criteria, maar geldt op planniveau het principe 'Pas toe, of leg uit', waarbij de focus wordt verlegd van weging en selectie naar afstemming en monitoring van de ambities. Het nieuwe afstemmingskader bestaat uit twee onderdelen: de ambities op planniveau zijn opgenomen in de 'Checklist Westfriesse Woningbouwplannen'. Op gemeente- en regioniveau hebben de afspraken met betrekking tot woningbouw aantallen en de betaalbaarheidsopgave een meer verplichtend karakter. Deze afspraken staan genoemd in de 'Regionale Woningbouwafspraken' en worden bijgehouden via de woningbouwmonitor.

De regio Westfriesland geeft met het afstemmingskader wonen, de regionale woningbouwprogrammering en woningbouwmonitor invulling aan de regionale ambities (woondeal en woonakkoord). Daarnaast geeft de regio invulling aan provinciaal beleid van regionale afstemming, conform de provinciale omgevingsverordening.

Bij het vaststellen van de Regionale afstemming Woningbouwplannen Westfriesland 2023 vervallen alle eerdere versies van het Afwegingskader Wonen Westfriesland. De Regionale afstemming Woningbouwplannen Westfriesland 2023 wordt na accordering door de regio ter kennisname aan GS gestuurd.

Doelstelling en context

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.129g 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 de drie onderstaande afspraken uitgangspunt voor de regionale afstemming:

1. Boven-regionale Woondeal Noord-Holland Noord waarin algemene kwalitatieve woningbouwafspraken, inclusief de betaalbaarheidsopgave, tussen de gemeenten binnen Noord-Holland Noord, de Provincie en het Rijk zijn vastgelegd en de totale kwantitatieve doelstelling verdeeld is per subregio. In het geval van Westfriesland gelden deze afspraken op Westfries niveau.
2. In de regionale woningbouwprogrammering zijn deze Westfriesse kwantitatieve doelstelling en de betaalbaarheidsopgave verdeeld over de zeven regiogemeenten. Deze verdeling is vorgelegd

aan de VVRE op 5 oktober 2023 en vastgesteld door de zeven gemeenten (Bijlage 2) (verantwoordelijkheid van de regio). De status van de verschillende plannen en het behalen van de ambities wordt bijgehouden in de regionale woningbouwmonitor.

3. Een (regionaal) woonakkoord 2020-2025 tussen regio en provincie. Regionale afstemming is de kern van het provinciaal wonen beleid. De provincie beoogd hiermee dat gemeenten gezamenlijk werken aan een sterke(re) regio.

Regionale Woningbouwprogrammering en Woningbouwmonitor

In de regionale woningbouwprogrammering zijn afspraken gemaakt over de woningbouwopgave naar gemeente, de betaalbaarheidsopgave en de plancapaciteit. De afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve ambities en de status van verschillende plannen worden per gemeente real time bijgehouden via de regionale Woningbouwmonitor. De woningbouwmonitor geeft inzicht in de te ontwikkelen woningbouwplannen en helpt bij het afstemmen van nieuwe plannen. De regio programmeert adaptief. Hierbij hoort dat regelmatig wordt gecontroleerd of de woningbouwplannen passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. Plannen en initiatieven zijn vaak aan verandering onderhevig en zijn vaak niet in een vroeg stadium al geheel in te vullen. Omdat de woningmarkt continu in beweging is, nemen de regiogemeenten (VVRE) minimaal jaarlijks kennis van de regionale woningbouwmonitor.

Regionale afstemmingskader

Het afstemmingskader is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. De totale planvoorraad onderbouwen, monitoren en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van dit afstemmingskader. Het afstemmingskader bestaat uit twee onderdelen: De Regionale Woningbouwafspraken en de Checklist Westfrieze Woningbouwplannen. De Regionale Woningbouwafspraken bevatten onze afspraken op gemeenteniveau en worden via de regionale woningbouwmonitor periodiek gemonitord. De Checklist Westfrieze Woningbouwplannen bevat onze ambities op planniveau. Zodra nieuwe woningbouwinitiatieven in ontwikkeling komen, onderbouwen wij deze aan de hand van de checklist. Het afstemmingskader gaat uit van lokale en regionale belangen (onder andere kwantiteit, kwaliteit en fasering). De checklist bevat geen verplichte onderdelen, 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 basis voor het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

Monitoren van de Regionale Woningbouwprogrammering via de Regionale Woningbouwafspraken (bijlage 1)

Regiogemeenten bespreken via de werkgroep twee keer per jaar de voortgang van de Regionale Woningbouwprogrammering op kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen via de regionale woningbouwmonitor. Deze wordt doorgelopen aan de hand van de afspraken uit zoals opgenomen in de Regionale Woningbouwafspraken. Daarnaast wordt bijgehouden in hoeverre ook wordt bijgedragen aan de ambities uit het Westfries Vooruitdenken.

Afstemming van plannen via de Checklist Westfrieze Woningbouwplannen (bijlage 2)

Op planniveau geldt dat regionaal wordt afgestemd bij:

- Binnenstedelijke projecten > 50 via afstemmingskader ter kennisname naar werkgroep en VVRE
- Plannen in landelijk gebied > 50 via afstemmingskader, afstemming in de werkgroep en agendering/bespreking in VVRE

Voor plannen van 50 woningen of minder geldt dat deze niet regionaal afgestemd hoeven te worden. Wel dienen ook deze plannen door gemeenten aan de regionale woningbouwmonitor toegevoegd te worden om ook deze plannen mee te nemen bij het monitoren van het behalen van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen per gemeente.

Regionale woningbouwafspraken

De regionale woningbouwafspraken zijn gericht op het behalen van de verplichte doelstellingen op gemeenteniveau.

1. Ambitie of harde plancapaciteit

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de regionale woningbouwafspraken wordt bepaald door de ambitie van 12.675 woningen te realiseren tot en met 2030, met een bijbehorende plancapaciteit van 130%, zoals vastgesteld in de regionale woningbouwprogrammering. Alle gemeenten hebben een vastgelegd aandeel in woningbouwopgave (bijlage 2). Gemeenten mogen onderling aantallen verevenen. De voortgang van de ambities wordt gemonitord door middel van de regionale woningbouwmonitor.

2. Betaalbaar Wonen

De gemeenten vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. De gemeenten spreken daarom af om binnen alle woningbouwplannen tot en met 2030 voldoende ruimte te bieden voor betaalbaar wonen,

om ook lagere inkomens te bedienen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, maar ook om betaalbare koopwoningen. De gemeenten hanteren voor betaalbare woningen een grens van 187 WWS punten met een prijsgrens tot maximaal €1100 (2023) voor huurwoningen en €390.000,- (2024) voor koopwoningen. Gemeenten spreken af dat minimaal 65% van de woningen in alle nieuwbouwplannen t/m 2030 hieraan dienen te voldoen. Daarnaast geldt dat minimaal 30% van de woningen in nieuwbouwplannen tot en met 2030 in de sociale huursector gerealiseerd worden. Voor de definitie van sociale huur wordt aangesloten bij het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting, waarbij:

- Woningen ook bij mutatie verhuurd worden met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en verhuurd worden aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens bij aanvang van de huurovereenkomst¹. Voor deze woningen geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar, ofwel:
- geëxploiteerd worden door een woningcorporatie (toegelaten instelling).

Wanneer de genoemde prijsgrenzen van de verschillende betaalbaarheids categorieën worden herzien door het Rijk, sluit de regio hierbij aan.

Deze ambitie sluit aan bij de doelstelling uit de Woondeal om regionaal toe te groeien naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en in de nieuwbouw 65% betaalbare woningen te realiseren. Tussen plannen binnen de gemeente mag verevend worden, zolang de afgesproken aantallen en betaalbaarheidsopgave binnen een gemeente voortvloeiend uit de afspraken uit de Woondeal Noord-Holland Noord maar geborgd blijven. De voortgang van de afspraken wordt gemonitord door middel van de regionale woningbouwmonitor.

3. Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied

De regio geeft per plan aan of het plan in stedelijk of in landelijk gebied gelegen is. Wanneer een plan in het landelijk gebied gelegen is, wordt in de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Een aangetoonde lokale behoefte kan bij gebrek aan binnenstedelijke alternatieven in die kern bijvoorbeeld reden zijn om landelijk te bouwen bij deze kern.

De provinciale Omgevingsverordening bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. Deze vormt een onderlegger voor dit afstemmingskader. Wanneer binnenstedelijk geen alternatieven zijn gaan gemeenten over deze plannen in het landelijk gebied vroegtijdig met de provincie in gesprek en indien nodig worden hierover afspraken gemaakt.

Checklist Westfriese Woningbouwplannen

Met dit onderdeel van het kader geeft de regio invulling aan haar gezamenlijke ambities uit de Woondeal Noord-Holland Noord, het woonakkoord dat we met de provincie zijn overeengekomen en het Pact 7.1 van Westfriesland op planniveau. De ambities op planniveau zijn echter niet verplichtend. Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en spreken de gemeenten met elkaar af de plannen regionaal op deze punten te af te stemmen. Voor deze checklist geldt het principe 'pas toe, of leg uit':

1. Betaalbaarheid

Voor betaalbaarheid geldt geen verplichting op planniveau, maar wel op gemeenteniveau. Plannen waarbij vóór het sluiten van de woondeal (15 maart 2023) een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer gelden nog de regels uit het voorgaande afwegingskader. Daarnaast kunnen gemeenten het aantal betaalbare woningen tussen plannen verevenen.

1.1. 65% of meer van de woningen in het plan valt binnen het betaalbare segment.

Onder het betaalbare segment vallen koopwoningen < € 390.000 V.O.N. (prijsspeil 2024), sociale huurwoningen < € 808,06 (prijsspeil 2023) en midden huurwoningen < € 1.100 (prijsspeil 2023). Deze prijsgrenzen zijn vastgesteld door het Rijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

1.2. 30% of meer van de woningen in het plan valt binnen de sociale huur.

Onder sociale huur vallen woningen die, ofwel

- o Ook bij mutatie verhuurd worden met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en verhuurd worden aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens bij aanvang van de huurovereenkomst. Voor deze woningen geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar, ofwel:
- o geëxploiteerd worden door een woningcorporatie (toegelaten instelling).

1) De DAEB inkomensgrens is voor eenpersoonshuishoudens € 44.035 (prijsspeil 2023) en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 (prijsspeil 2023). Deze grens wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.

2. Complementaire Woonproducten

Voor complementaire woonproducten sluit de regio aan bij het regionale woonbehoefte onderzoek 2023. Het onderzoek laat zien dat de regio de realisatie van complementaire woonproducten voor jonge kleine huishoudens met een middeninkomen en kleine huishoudens vanaf ca. 60 jaar extra moet stimuleren.

2.1. Het plan levert een bijdrage aan doorstroming en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar.

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook onnodige kosten later.

2.1.1. Het plan bestaat voor minimaal 30% uit nultredenwoningen, waarvan 1/3^e rolstoeltoegankelijk is.

Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat de woning bereikt kan worden zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat binnen de woning minimaal de keuken, badkamer, toilet en één slaapkamer zonder trappen de bereiken zijn (intern toegankelijk) en voldoen aan classificatie BAT² 1. Rolstoeltoegankelijke woningen voldoen aan classificatie BAT 3.

2.1.2. Minimaal 30% van de woningen in het plan zijn aangepast / worden opgeleverd in combinatie met een zorgaanbieder die de zorg ook ter plekke levert.

Zorggeschikte woningen voldoen aan classificatie BAT 4 en kunnen 24- uurs zorg (wakend) geleverd krijgen. Voor de verdere vereisten voor zorggeschikte woningen sluiten we aan bij de definities uit de landelijke Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW)³.

2.2. Het plan omvat minimaal 12 geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimte of gedeelde voorzieningen.

Geclusterde woonvormen gaan over geclusterde wooneenheden waar huishoudens permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal 12 woningen. Er is een gemeenschappelijke ruimte die gericht is op ontmoeting, die op open, transparante en niet-discriminerende basis te gebruiken door bewoners en eventueel buurtbewoners. De gemeenschappelijke ruimte is fysiek verbonden aan het woongebouw of bevindt zich op maximaal 100 meter daarvan.

2.3. Het plan draagt bij aan de huisvesting van jonge, kleine huishoudens en bestaat voor minimaal 10% uit woningen in het middenhuur- en/of goedkope koopsegment.

Jonge, kleine huishoudens zijn huishoudens bestaande uit maximaal twee personen met een leeftijd tot maximaal 28 jaar. Het gebruiksoppervlak van deze woningen ligt tussen de 50 en 70m². Middenhuur is gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en ca. € 1.100 (prijsspeil 2023). Goedkope koop is gedefinieerd als koopwoningen met een koopprijs van maximaal 70% van de dan geldende grens voor betaalbare koop (€250.000,- V.O.N. in 2023).

2.4. Het plan draagt bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus.

Een aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Een aantrekkelijke woonomgeving willen de gemeenten blijven bieden. Onderscheidend bouwen is daarom een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op het woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. Onder aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en woningtypes vallen onder andere (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen op/aan het water, tiny houses, meergeneratiewoningen. 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. Een plan sluit aan 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. Minimaal 12 woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om bij te dragen aan deze ambitie.

3. Duurzaamheid

De Westfriese gemeenten zijn op 23 november 2023 aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Meer dan 100 publieke en private partijen veel gemeenten binnen de provincie Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland zijn hier al eerder bij aangesloten. Het convenant heeft als doel om duurzaamheidsdoelstellingen uniform te definiëren. Het aansluiten bij het convenant zorgt voor een gelijk speelveld tussen gemeenten. In het convenant staan deze duurzaamheidsaspecten binnen een toetsingskader in verschillende niveaus variërend in brons, zilver en goud benoemd. Onderstaand staan de ambities die de regio Westfriesland op de duurzaamheidsaspecten binnen het toetsingskader uit

2) BAT = Bouw Advies Toegankelijkheid, Memo Definities Woonzorgvormen voor Ouderen, De Omring, juni 2023

3) <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

het convenant benoemd. In bijlage 3 is het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (23-11-2023) opgenomen. Wanneer een nieuwe versie van het convenant verschijnt sluiten de Westfrieze gemeenten hierbij aan.

3.1. Het plan is circulair

Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan circulair gebouwd wordt. Het plan scoort minimaal zilver op alle criteria uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, onderdeel circulair.

3.2. Het plan is zeer energiezuinig

Het plan scoort minimaal zilver op alle criteria uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, onderdeel energie.

3.3. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie

Het plan voldoet aan de criteria onder het onderdeel klimaatadaptatie uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen niveau zilver.

3.4. Het plan draagt bij aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Het plan scoort minimaal zilver op de criteria onder het onderdeel natuurinclusiviteit en biodiversiteit uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

3.5. Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving

Het plan scoort minimaal zilver op de criteria onder het onderdeel gezonde leefomgeving uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

4. Duurzame mobiliteit

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

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.

De OV-knooppunten in de regio Westfriesland zijn Station Hoorn, Station Hoorn Kersenboogerd, Station Hoogkarspel, Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora, Station Enkhuizen en Station Obdam.

4.2. In het plan is duurzame mobiliteit integraal onderdeel

Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat duurzame vormen van mobiliteit integraal onderdeel zijn van het plan, zoals deelmobiliteit, fietsen en wandelen. Het plan scoort minimaal zilver op het onderdeel mobiliteit van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (bijlage 3).

5. Versnelling

5.1. In afspraken met de initiatiefnemer is vastgelegd dat de bouw van het plan binnen 5 jaar na initiatiefnemen kan starten.

De regio Westfriesland zet samen met de provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de zachte regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De gemeenten sluiten hierbij aan op de regionale ambitie. Een woningbouwplan past binnen deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 5 jaar na initiatiefneming uit te voeren.

Bijlage 1. Format Monitoring Regionale Woningbouwafspraken (gemeente/regioniveau)

Monitoring Regionale Woningbouwafspraken						
	Vaststelling Woningbouwopgave naar gemeente:			Datum: 5-10-2023		
	Afstemming regionale monitoring:			Datum:		
1.	Gemeenten bouwen 12.675 woningen t/m 2030 volgens de 'Woningbouwopgave naar gemeenten Westfriesland' zoals besproken in de VVRE en vastgesteld door de Westfriesse gemeenten (verplicht)					Toe- lich- ting
	Gemeente	Doelstelling 2022-2030 (aan- tal)	Realisatie (aantal in harde plancapaci- teit)		Check via Wo- ning- bouw- moni- tor	
	Drechterland	1.000				
	Enkhuizen	1.200				
	Hoorn	6.000				
	Koggenland	1.000				
	Medemblik	1.650				
	Opmeer	825				
	Stede Broec	900				
2.	Gemeenten dragen bij aan de betaalbaarheidsafspraken uit de 'Woningbouwopgave naar gemeenten Westfriesland', zoals besproken in de VVRE en vastgesteld door de Westfriesse gemeenten (verplicht)					Check via Wo- ning- bouw- moni- tor
	Gemeente	Doelstelling 2022-2030 (aantal)	Realisatie (aantal in harde plan- capaciteit)	% van ge- realiseerd		
	Drechterland	Betaalbaar	635			
		Waarvan sociaal	250			
	Enkhuizen	Betaalbaar	770			
		Waarvan sociaal	360			
	Hoorn	Betaalbaar	3.900			
		Waarvan sociaal	1.800			
	Koggenland	Betaalbaar	715			
		Waarvan sociaal	250			
	Medemblik	Betaalbaar	1055			
		Waarvan sociaal	450			
	Opmeer	Betaalbaar	530			
		Waarvan sociaal	250			
	Stede Broec	Betaalbaar	580			
		Waarvan sociaal	240			

Bijlage 2. Format Checklist Westfriese Woningbouwplannen (planniveau)

Checklist Westfriese Woningbouwplannen		
Regionale Afstemming		Toelichting / toetsingskader
Naam Plan		kaart
Nummer Plancapaciteit		
Locatie		
Is het plan opgenomen in de Woondeal Noord-Holland Noord?	ja/nee/nvt	
Aantal woningen	aantal	
Omschrijving type woningen		
Sociale huur	aantal	
Middenhuur	aantal	
Goedkope koop	aantal	
Betaalbare koop	aantal	
Dure koop	aantal	
Datum AOK / IOK / Bestemmingsplan/Omgevingsplan	datum	
Start Bouw	datum	
Voldoet het plan aan de voorwaarden die gesteld worden bij de betreffende beschermingsregime(s)?		Alleen plannen in landelijk gebied
Is het plan multimodaal ontsloten en is onderzocht of extra wegen of aanpassing van wegen / OV noodzakelijk zijn?		Voor alle plannen
Er is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is. Indien niet binnenstedelijk, bevindt het initiatief zich aan de randen van bebouwing en past het bij de identiteit en omvang van de gemeente/regio en speelt in op de regionale woonbehoefte. Daarnaast wordt aandacht geschonken aan een hoogwaardige ruimtelijke inpassing met oog voor landschappelijke / cultuurhistorische kwaliteit.		Verplicht

Checklist Westfriese Woningbouwplannen		
1.	Betaalbaarheid	Pas toe of leg uit:
1.1	65% of meer van de woningen in het plan valt binnen het betaalbare segment	
definitie	Onder het betaalbare segment vallen koopwoningen < € 355.000 V.O.N. ⁴ , sociale huurwoningen < € 808,06 ⁵ en middenhuurwoningen < € 1.100 ⁴ (prijspeil 2023)	
1.2	30% van de woningen in het plan of meer is gebouwd in de sociale huur	
definitie	Definitie sociale huur: <ul style="list-style-type: none"> - Woningen die ook bij mutatie verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens bij aanvang van de huurovereenkomst. Bij nieuwbouwwoningen geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar of; - Huurwoningen die geëxploiteerd worden door een woningcorporatie (toegelaten instelling). 	
2.	Complementaire woonproducten:	Pas toe of leg uit:

4) Prijsgrens zoals bepaald door het Rijk, prijspeil 2023, jaarlijks geïndexeerd conform Consumenten Prijs Index (CPI)

5) Prijspeil 2023

2.1	Het plan levert een bijdrage aan de doorstroming van en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar en bestaat voor minimaal 30% uit nultredenwoningen, waarvan 1/3^e ook rolstoel woonbaar is.	
definitie	Nultredenwoningen zijn reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn (BAT 1). Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Rolstoeltoegankelijk is BAT 3.	
2.1.2	Het plan omvat woningen die zijn aangepast zodat verpleegzorg standaard kan worden geleverd, gecombineerd met een zorgaanbieder die de zorg ook ter plekke levert.	
definitie	BAT 4: naast het bed is 1,3 m ruimte voor een tillift en voor een douche-toiletrolstoel. 24 uurszorg is (wakend) aanwezig.	
2.2	Het omvat minimaal 12 geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimte /voorzieningen	
definitie	De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar huishoudens permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen. Er is een gemeenschappelijke ruimte die gericht is op ontmoeting, die op open, transparante en niet-discriminerende basis is te gebruiken is door bewoners (en buurtbewoners) en fysiek verbonden is aan het woongebouw, of zich op maximaal 100 meter daarvan bevindt.	
2.3	Het plan draagt bij aan de huisvesting van jonge kleine huishoudens en omvat kleine woningen in het middenhuur- of goedkope koopsegment en omvat minimaal 10% woningen voor deze doelgroep.	
definitie	Woonoppervlak 50-70 m ² , Middenhuur: huurprijs tot 187 wws punten, circa € 1.100 (prijsspeil juli 2023). Goedkope koop: maximaal 70% van de prijsgrens voor betaalbare koop. Jonge kleine huishoudens zijn huishoudens bestaande uit maximaal 2 personen met een leeftijd tot maximaal 28 jaar.	
2.4	Het plan bestaat voor minimaal 20% uit aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus of woningtypes	
definitie	Onder aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus en woningtypes vallen onder andere: particulier opdrachtgeverschap, wonen op/aan het water, tiny houses, meergeneratiewoningen etc.	
3.	Duurzaamheid:	Pas toe of leg uit:
3.1	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan circulair gebouwd wordt	
definitie	Het plan voldoet aan het covenant Toekomstbestendig Bouwen, onderdeel circulair minimaal zilver op alle criteria	
3.2	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan energieneutraal gebouwd wordt	
definitie	Het plan voldoet aan het covenant Toekomstbestendig Bouwen, onderdeel energie minimaal zilver op alle criteria	
3.3	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan klimaatadaptief gebouwd wordt	
definitie	Het plan voldoet aan het Toekomstbestendig Bouwen, onderdeel energie minimaal zilver op alle criteria	
3.4	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat binnen het plan rekening gehouden wordt met natuurinclusiviteit en biodiversiteit	
definitie	Het plan voldoet aan het Toekomstbestendig Bouwen onderdeel natuurinclusiviteit en biodiversiteit minimaal zilver op alle criteria	
3.5	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan bijdraagt aan een gezonde leefomgeving	
definitie	Het plan voldoet aan het covenant Toekomstbestendig Bouwen onderdeel gezonde leefomgeving minimaal zilver op alle criteria	

4.	Duurzame mobiliteit:	Pas toe of leg uit:
4.1	Het plan is gelegen binnen een straal van 1,2 km rondom een OV-knooppunt of maximaal 10 minuten fietsafstand vanaf een OV-knooppunt	
definitie	Een OV knooppunt is een bus- en/of treinstation met overstapmogelijkheid, specifiek gaat dit om: Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd, Station Hoogkarspel, Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora, Station Enkhuizen en Station Obdam.	
4.2	Er is in afspraken met de initiatiefnemer geborgd dat het plan bijdraagt bij aan duurzame vormen van mobiliteit, zoals deelmobiliteit, fietsen, laadpaalinfratructuur	
definitie	Score zilver of goud convenant Toekomstbestendig Bouwen onderdeel mobiliteit.	
5.	Versnelling woningbouw:	Pas toe of leg uit:
5.1	Start bouw is mogelijk binnen 5 jaar Uitgangspunt voor start bouw is in dit kader gedefinieerd als start bouw van de fundering.	