

Kernboodschap

Woningbouwprogrammering geeft richting aan de kwalitatieve invulling van de diverse locaties

Op basis van het huidige beeld van de woningbehoefte zal de woningvoorraad in Heerhugowaard tot 2030 moeten groeien met 3.710 woningen om in de behoefte te voorzien. Om dat te bereiken is een planvoorraad nodig met een overmaat van 30% om mogelijke planuitval te compenseren. Daarmee is een planvoorraad nodig van 4.820 woningen. De huidige openbare planvoorraad bevat 5.120 woningen. Dit zijn de plannen die in ontwikkeling zijn variërend van De Draai, waarvan de programma's grotendeels vast staan, tot Westpoort en De Scheg, waarvoor ontwikkelscenario's in de maak zijn. Van een aantal van deze plannen is het programma nog niet definitief. De confrontatie van de woningbehoefte en de planvoorraad maakt duidelijk waarop moet worden gestuurd.

Betaalbaarheid wordt de komende jaren essentieel om op te sturen.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat onder andere worden moet worden ingezet op de realisatie van meer sociale huurappartementen. Deze ruimte wordt deels gevuld met het sociale woningbouwprogramma dat met Woonwaard en Woonstichting Langedijk wordt opgesteld voor een aantal nog vertrouwelijke locaties. Meer duidelijkheid over welke locaties dit zijn en over de invulling hiervan volgt in het voorjaar van 2021. Omdat het aantal sociale huurappartementen dat op deze locaties gerealiseerd kan worden waarschijnlijk niet toereikend is voor de totale vraag, wordt ook ingezet op realisatie van sociale huur in nieuwe binnenstedelijke projecten.

Bijzondere aandacht is nodig voor betaalbare grondgebonden koopwoningen in de goedkoopste categorieën tot € 245.000 (prijspeil 2020). Beoogde locaties om deze woningen te realiseren zijn De Draai, Heerhugowaard-zuid en Westpoort/De Scheg. De binnenstedelijke projecten waarvoor nog geen programma is vastgesteld moeten zich richten op koopappartementen in alle prijsklassen. Ook appartementen in de middenhuur tot circa € 1.000 zijn nodig.

Afstemmen tussen projecten en aanpassen indien nodig

Afstemming tussen projecten draagt bij aan een evenwichtig aanbod te realiseren in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen. De geplande woningen voor 2021 en 2022 zijn niet beïnvloedbaar omdat de programma's al vastliggen in contracten en de voorbereiding al in gang is gezet. Op langere termijn is het programma nog flexibeler. Hoe verder in tijd hoe meer invloed er nog kan zijn op sturing op het programma. Dit geeft ons de kans om flexibel en adaptief in te spelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt.

Woningbehoefte versus ambitie: 10.000 woningen erbij in Dijk en Waard

De woningbouwprogrammering is voor Heerhugowaard en Langedijk opgesteld, zodat met het samenvoegen van beide bouwstenen een programma voor Dijk en Waard ontstaat. In deze programmering tot 2030 is beschreven hoe we tegemoetkomen aan de woningbehoefte die nu in beeld is. De ambitie die wij uitspreken voor de verdere toekomst ligt hoger: 10.000 woningen erbij in Dijk en Waard! Dat doen we

omdat we zien dat de wereld snel verandert. Nog niet eens zo heel lang geleden dacht men dat Nederland 'af' was, er geen woningbouw meer nodig was. Nu zien we een grote woningnood met alle gevolgen van dien. Die effecten zien wij ook lokaal, met oplopende wachttijden in de sociale huur en steeds minder keuzemogelijkheden op de koopmarkt, waardoor de prijzen sterk toenemen. Eerder gaven we samen met de gemeenten in Noord-Holland Noord al aan om 40.000 woningen extra te kunnen bouwen. In Heerhugowaard zetten wij in op de ontwikkeling van ons stationsgebied, waarbij veel van de nieuwbouwmogelijkheden binnen 1.200 meter van het station liggen. Zo draagt die woningbouw ook bij aan de provinciale ambitie voor knooppuntontwikkeling en de inzet op duurzame mobiliteit.

Woningbouwprogrammering wordt regelmatig geactualiseerd

De prognoses van enkele jaren geleden moesten zoals hierboven al aangegeven telkens naar boven worden bijgesteld. Daar willen we naar de toekomst toe op voorbereid zijn. Voorbereid om nieuwe inwoners welkom te heten en daarbij ook te zorgen dat prijzen voor de huidige inwoners niet te hard stijgen. Voorbereid om woonruimte te bieden voor al onze inwoners, ook bij ontwikkelingen zoals langer thuis wonen, ambulante zorg of de huisvesting van vergunninghouders. Door de woningmarkt voortdurend te monitoren behouden we inzicht in de gerealiseerde woningbouw en actuele woningbehoefte. Zo houden we grip op de steeds veranderende wereld en kunnen we ons aanpassen als dat nodig is. Deze woningbouwprogrammering zullen wij daarom regelmatig actualiseren.

Consequenties

Met deze woningbouwprogrammering is duidelijk welke nieuwe woningen nodig zijn om in de behoefte te kunnen voorzien tot 2030. Deze wetenschap zal worden omgezet in passende programma's voor de woningbouwplannen waarvoor deze nog niet vast staan.