



Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030

*Flexibel en adaptief invulling geven
aan ambitie en woningbehoefte*

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 De programmering	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Context	7
2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt	7
2.2 Beleidskaders.....	10
2.3 Huidige woningmarkt.....	12
3. Woningbouwprogrammering.....	15
3.1 Woningbouwprogramma: de vraagkant.....	15
3.2 Woningbouwprogramma: de aanbodkant.....	18
3.3 Woningbouwprogramma: confrontatie vraag en aanbod	20
3.4 Conclusies en aanbevelingen.....	22
Bijlage	24
Tabel categorie-indeling Regio Alkmaar	24

Voorwoord

We hebben veel nieuwe woningen nodig. In Heerhugowaard versnellen we bouwprojecten waar dat kan, streven we er naar om voor iedereen een passende woning te bouwen en creëren we samen voldoende plannen om te blijven bouwen.

Voor u ligt de woningbouwprogrammering voor de periode 2020-2030. Het programma om de komende tien jaar uitvoering te geven aan onze ambities zoals beschreven in de Woonvisie Heerhugowaard. We geven u inzicht in de aanwezige planvoorraad en de grote mate waarmee deze invulling geeft aan de woningbehoefte. Daarnaast laten we u zien welke knelpunten nog aanwezig zijn.

Ook kijken we vooruit. Vanaf 1 januari 2022 wonen en werken we in de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De woningbouwprogrammering Heerhugowaard vormt een stevige bouwsteen voor onze gezamenlijke toekomst. De komende tijd wordt ook gewerkt aan de programmering van Langedijk, zodat met het samenvoegen van beide bouwstenen een programma voor Dijk en Waard ontstaat.

Ambitie

Dijk en Waard als een gemeente waarin het nu en straks goed wonen, werken en recreëren is. Waarin iedereen meedoet en wordt gezien, met ruimte voor mens en natuur. Waar we innoveren en passende woningen voor onze inwoners hebben. Daar is ambitie voor nodig. En die ambitie spreken wij graag uit, naar onszelf en naar de buitenwereld. Want wij zien kansen om 10.000 woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad en zo de woningnood aan te pakken. Zodat Dijk en Waard een gemeente is van iedereen. Van de mbo-student die voor het eerst op zichzelf gaat wonen, van de verpleger of politieagente, van het gezin met kinderen, van de oudere die zo lang mogelijk in de vertrouwde buurt wil blijven wonen. Want al die mensen, die maken onze nieuwe gemeente!

In onze programmering tot 2030 gaan we uit van de woningbehoefte die nu in beeld is. Toch spreken wij hier een hogere ambitie uit, 10.000 woningen. 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. De prognoses van enkele jaren geleden moesten telkens naar boven worden bijgesteld. Daar willen we naar de toekomst toe op zijn voorbereid. Voorbereid om nieuwe inwoners welkom te heten en daarbij ook te zorgen dat prijzen voor de huidige inwoners niet hard stijgen. Voorbereid om woonruimte aan te bieden voor al onze inwoners, ook bij ontwikkelingen zoals langer thuis wonen, ambulante zorg of de huisvesting van nieuwe Nederlanders.

Meerwaarde

Daarnaast zien we ook de kansen om waarde toe te voegen met woningbouw. We hebben een aantal locaties waar snel gebouwd kan worden. Zo bieden wij voor de regio en provincie de kans om te versnellen en zo de druk op de markt te verlichten. Eerder gaven we samen met de gemeenten in Noord-Holland Noord al aan om 40.000 woningen extra te kunnen bouwen. Daarnaast zetten wij in op de ontwikkeling van ons stationsgebied, waarbij veel van de nieuwbouwmogelijkheden binnen 1200 meter van het station liggen. Zo draagt die woningbouw ook bij aan de knooppuntontwikkeling van de provincie en de inzet op duurzame mobiliteit.

Verder draagt groei ook bij aan een stevige basis voor onze nieuwe gemeente. Er ontstaat draagvlak voor voorzieningen, van winkels tot publieke voorzieningen en kunst en cultuur. Passend bij het kleinschalige karakter van de kernen en de grotere reikwijdte in de nieuw-stedelijke centra. Ook versterken we het draagvlak

voor de creatieve en innovatie economie van morgen door een grotere clustering van bedrijvigheid. En innovatie, dat is juist waar wij Dijk en Waarders om bekend staan!

Samen met onze partners en inwoners realiseren we een prettige woon-, werk- en leefomgeving, nu nog in Heerhugowaard en straks in Dijk en Waard. Door de woningmarkt 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.

Monique Stam

Wethouder Wonen

Annette Groot

Wethouder Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds het einde van de kredietcrisis neemt de druk op de woningmarkt toe. Daar waar de druk eerst in de grote gemeenten met een historisch centrum toenam, zien we nu de druk op de gemeenten daar omheen het hardst stijgen. Steeds meer mensen vestigen zich in onze gemeente. Dit leidt – samen met de behoefte van de eigen inwoners – tot een aanzienlijke woningbehoefte, met sterke prijsstijgingen en toename van wachtlijsten voor sociale huur als gevolg. De druk op de woningmarkt wordt versterkt door de trend dat senioren steeds langer zelfstandig wonen. Dit geldt ook voor steeds meer bijzondere groepen (zoals ggz-cliënten en jeugdzorg). Zij stromen hun zorginstelling uit en de gemeente is verantwoordelijk voor hun zelfstandige huisvesting.

De afgelopen jaren is, zoals gezegd, ook in Heerhugowaard de woningmarkt sterk aangetrokken en is er zelfs sprake van ‘oververhitting’. We moeten echter niet vergeten dat in de periode daarvoor de woningmarkt in een diepe crisis zat en de bouwproductie op een dieptepunt lag. De huidige situatie omtrent de Corona-crisis zorgt ook voor onzekerheid. De kunst is om flexibel te blijven en in te spelen op ontwikkelingen die de woonconsument vraagt. Dit om optimaal gebruik te kunnen maken van de gunstige markt waarin we ons nu begeven.

Vanuit de Raadsagenda 2018-2022 is het college opdracht gegeven tot een uitvoeringsplan te komen van de woonvisie. Hiervoor was een verdiepingsslag nodig op basis van woningbehoefteonderzoek. Dit onderzoek naar de vraagkant is inmiddels gereed (zie ook hoofdstuk 3 van dit document). Met het opstellen van deze woningbouwprogrammering voor de periode 2020-2030 wordt uitvoering gegeven aan de ambities zoals die in de woonvisie geschetst zijn.

1.2 De programmering

We vinden het belangrijk dat de woningen die gebouwd worden, aansluiten bij de wensen en behoeften van de (toekomstige) inwoners van Heerhugowaard. We streven naar een monitor die ons op basis van data-analyse doorlopend inzicht kan geven in de actuele woningbehoefte. Vooruitlopend daarop is er een onderzoek gedaan naar de vraagkant van de woningmarkt. Het potentieel aanbod aan nieuw te bouwen woningen houden we zelf bij in de [Monitor Plancapaciteit](#). Deze Woningbouwprogrammering 2020-2030 laat de confrontatie zien tussen de vraagkant en de aanbodkant. Hierdoor wordt duidelijk waarop bijgestuurd moet en kan worden om op langere termijn de juiste woningen voor Heerhugowaard te programmeren. Het doel? Een woningbouwproductie die past bij de huidige markt, zowel in aantallen, maar vooral ook in kwaliteit: de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Regie op de woonopgave is nodig om gericht de gewenste ontwikkelingen vorm te kunnen geven.

Deze programmering is opgesteld voor de komende tien jaar. Dit neemt niet weg dat we de ontwikkelingen op de woningmarkt blijven monitoren. Twee keer per jaar wordt de totale plancapaciteit herijkt. Indien noodzakelijk, stellen we de woningbouwprogrammering in de tussentijd bij. Zo ontstaat een blijvend actueel inzicht in de bouwplannen en (de voortgang van) de woningbouwopgave in Heerhugowaard. De woningbouwprogrammering is dan ook richtinggevend: een beeld zoals dat nu gemaakt kan worden voor de komende tien jaar.

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt in het volgende hoofdstuk de context geschetst waarbinnen de woningbouwprogrammering is opgesteld. Trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de huidige markt beïnvloeden waar uiteindelijk op gestuurd kan en moet worden in de programmering. In hoofdstuk 3 wordt zowel de vraag- als aanbodkant van de Heerhugowaardse woningmarkt beschreven in kwantitatieve en kwalitatieve zin. In een confrontatie wordt bekeken hoe deze vraag- en aanbodkant bij elkaar passen en waarop gestuurd moet worden om de gewenste ontwikkeling van Heerhugowaard mogelijk te maken.

2. Context

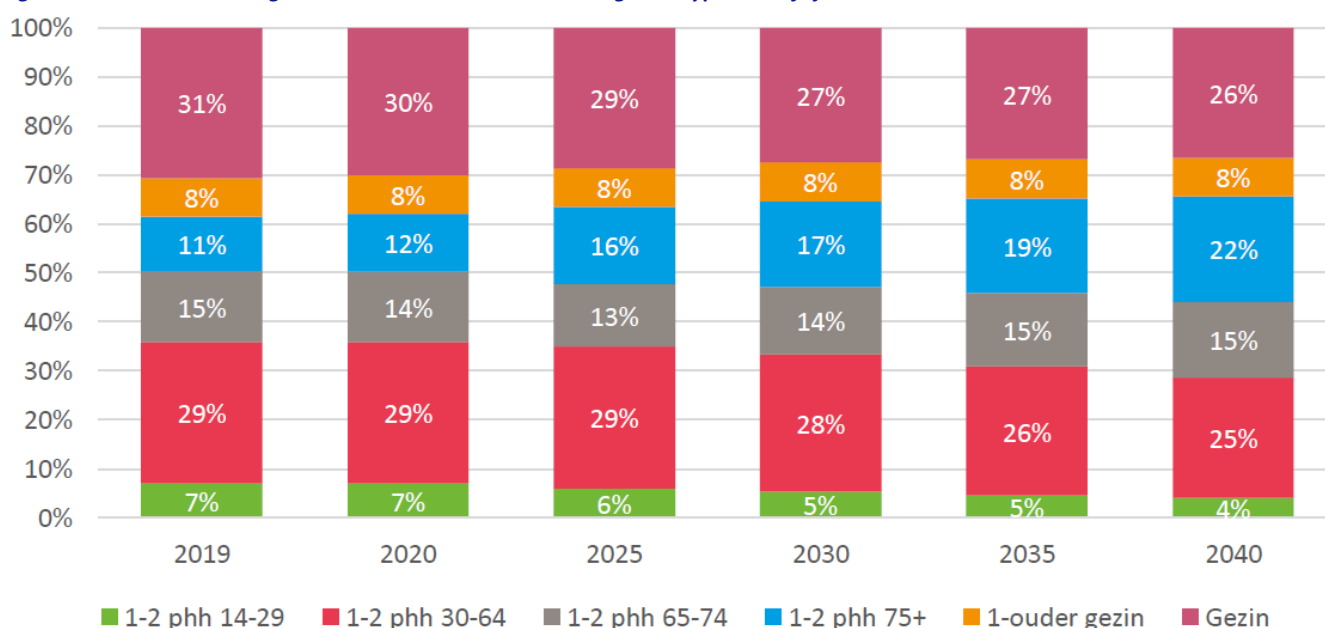
Het functioneren van de woningmarkt wordt voor een groot deel bepaald door factoren buiten deze markt. Economische krachten, demografische ontwikkelingen en beleidskaders zijn allen van invloed op de woningmarkt. Kortom: het toekomstig functioneren van de woningmarkt is omgeven met onzekerheid. Om een realistische woningbouwprogrammering op te stellen, moet deze context worden meegenomen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen en de beleidskaders die van invloed zijn. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de huidige woningmarkt, die het vertrekpunt vormt voor deze woningbouwprogrammering.

2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Demografische ontwikkelingen: vergrijzing en gezinsverduunning

Duidelijk is dat de huishoudensontwikkeling in Heerhugowaard de komende jaren gaat veranderen. Het aantal ouderen neemt toe (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen neemt af van 39% naar 34% en het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 29% naar 25%. De groep senioren (1-2 persoonshuishoudens 75+) verdubbelt tussen 2019 en 2030 in aandeel van 11% naar 22%¹.

Figuur 1 Gemeente Heerhugowaard. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2019 – 2040



Bron: Companen (2020), Woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard

Een groot deel van de senioren wil langer thuis wonen. De toename aan 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in

¹ Bron: Companen (2020). Woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard.

de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) relatief meer gaan toenemen. Om te voorzien in de groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen zal nieuwbouw moeten plaatsvinden.

Betaalbaarheid onder druk

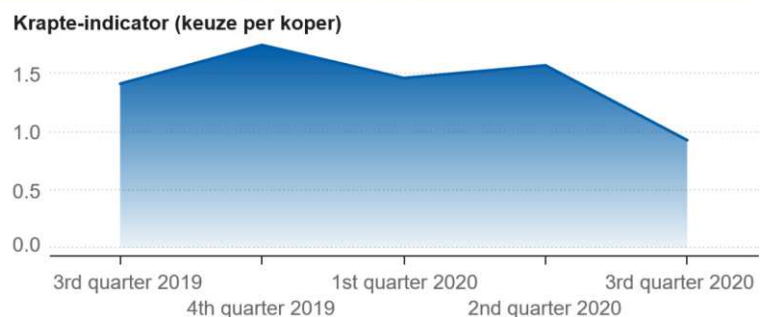
De woningmarkt staat onder druk. Uit de Leygraaf Woningmarktanalyses die ieder kwartaal worden gemaakt, valt op te maken dat de woningmarkt in de gehele regio Alkmaar zich in een kritieke situatie bevindt: de bouwkosten stijgen, de transactiepreizen en de gemiddelde koopsom zijn ongekend hoog, het aanbod is drastisch gedaald en de NVM krapte-indicator² is afgelopen eeuw nog nooit zo laag geweest. Naast hogere grondkosten, materialen en personeel, zorgt ook de almaar strenger wordende regelgeving omtrent duurzaamheid en klimaatbestendigheid voor een stijging van de nieuwbouwprijzen.

Figuur 2 Krapte-indicatoren Heerhugowaard 3^e kwartaal 2020



In de figuur hierboven worden de krapte-indicatoren per woningtype in de gemeente Heerhugowaard weergegeven.

De grafiek hiernaast toont het verloop van de krapte-indicatoren het afgelopen jaar.



Bron: Factsheet krapte-indicatoren Q3 2020, Leygraaf Makelaars

De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2019 op € 283.000. Ook het aantal transacties is sterk toegenomen ten opzichte van 2013. Het aantal transacties ligt sinds 2016 tussen de 750 en 850 woningen per jaar. Op dit moment bestaat er voor geen enkel woningtype een gezonde markt. Van alle woningtypen is de gemiddelde transactieprijs sterk gestegen. Hierbij geldt dat in de periode van 2018 op 2019 de appartementen (+14%) en twee-onder-een-kapwoningen (+13%) het sterkst zijn gestegen in prijs.

² De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Een krapte-indicator van 1,1 geeft aan dat een potentiële koper uit 1,1 woningen kan kiezen. De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van de maand te delen door het aantal transacties in die maand. Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt. Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10 komt, is sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.

Om de betaalbaarheid van woningen de komende jaren te kunnen garanderen, is sturing op woningtypen en woningprijzen voor bepaalde segmenten noodzakelijk. Indien er niet voldoende in de juiste segmenten wordt bijgebouwd, bestaat de kans dat de doorstroming stagneert en er onvoldoende woningen beschikbaar komen voor onze eigen inwoners en woningzoekenden van buiten de gemeente.

Gemeentelijke grondposities drogen op

De gemeente Heerhugowaard heeft steeds minder grondposities voor woningbouw en is steeds meer afhankelijk van ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen die komen vanuit de markt. Private partijen realiseren de komende jaren dan ook een groot deel van de nieuwbouwwoningen in Heerhugowaard op eigen grond. Dit vraagt aandacht in onze woningbouwprogrammering. Afspraken met marktpartijen zijn wenselijk om te bewaken dat de te ontwikkelen woningen voor een bepaalde tijd ook in het gerealiseerde segment worden geëxploiteerd en dat de deze woningen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn en blijven voor de beoogde doelgroepen. Dat gebeurt nu in onderling overleg. Als blijkt dat dit op termijn niet leidt tot het beoogde resultaat, dan kan via een doelgroepenverordening een wettelijke basis worden gelegd om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe omgevingsplannen (nu nog bestemmingsplannen en exploitatieplannen) af te dwingen. Deze mogelijkheid bestaat wettelijk sinds 1 juli 2017 en is tot op heden niet toegepast in Heerhugowaard omdat ervoor is gekozen om op basis van uitnodigingsplanologie partijen te bewegen om in het woningaanbod te investeren. Het rigide vastleggen van een specifiek woningbouwprogramma zou ontwikkelende partijen kunnen afschrikken. We verwachten dat marktpartijen bereid zijn om met hun producten een positieve bijdrage te leveren aan de woonkwaliteit in Heerhugowaard. Zeker als vooraf vanuit de gemeente duidelijk is gemaakt welk aanbod nodig is om in de behoefte te voorzien.

De afhankelijkheid van private partijen zorgt er overigens voor dat dit de gemeentelijke grip op versnelling op dergelijke locaties beperkt.

Huisvesting bijzondere groepen: groter beroep op betaalbare woningen

De hervorming van de zorg heeft tot doel gehad dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen leefomgeving (moeten kunnen) blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor mensen met een verstandelijke beperking of ernstige psychische aandoeningen in een kwetsbare sociale situatie. Zij zijn in de regel niet in staat om in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien, of deze te behouden zonder ondersteuning. Denk hierbij aan inwoners met ernstige psychische problemen, inwoners met een licht verstandelijke beperking en jongeren die uitstromen uit de intramurale jeugdhulp. Andere kwetsbare groepen zijn dak- en thuislozen, ex-gedetineerden en overige inwoners met zelfredzaamheidsproblemen.

Om zelfstandig wonen te bewerkstelligen, stromen bijzondere groepen minder snel een instelling in en ook eerder uit naar een zelfstandige woning. De groep die is klaargestoomd om zelfstandig te gaan wonen, krijgt een sociale huurwoning toegewezen, al dan niet met verplichte begeleiding. De huisvestingsbehoefte van bijzondere groepen groeit en zij zijn gezien hun lage inkomen aangewezen op (kleine) betaalbare sociale huurwoningen.

Naast deze regeling voor bijzondere groepen, zijn er inwoners die met spoed op zoek zijn naar een woning. Indien zij dit niet zelfstandig kunnen, krijgen zij via de urgentieregeling gedurende een half jaar voorrang bij het reageren op vrijkomende huurwoningen. De eisen om in aanmerking te komen voor de urgentieregeling zijn streng. Enkel in aanmerking komen mensen die te maken hebben met medische / psychosociale problematiek die direct gerelateerd is aan de woning; financiële teruggang; acute dreigende dakloosheid met kind; uitstroom uit de vrouwenopvang of bij het verlenen van mantelzorg.

Overige ontwikkelingen: vergunninghouders

Op grond van artikel 28 van de Huisvestingswet 2014 is de taakstelling huisvesting van vergunninghouders een wettelijke taak voor gemeenten. De woningcorporaties leveren daaraan een bijdrage. De taakstelling wordt elk half jaar per gemeente bepaald door de minister van Binnenlandse zaken op basis van prognoses van de IND. Vergunninghouders vallen onder de urgentieregeling, maar worden wel direct bemiddeld. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders.

De hoogte van de taakstelling huisvesting van vergunninghouders is wisselend. Zo is de taakstelling voor de eerste helft van 2021 substantieel hoger dan de voorgaande taakstelling. Deze hoge taakstelling stelt gemeenten en woningcorporaties voor een flinke huisvestingsopgave, aangezien de groep vergunninghouders conform de Huisvestingsverordening in de sociale huurvoorraad gehuisvest dient te worden. Het is van belang dat fluctuaties in de taakstelling op de juiste wijze worden verwerkt in prognosecijfers die ten grondslag liggen aan woningbehoefteramingen.

2.2 Beleidskaders

Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050

Op 5 juni 2018 is de Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050 vastgesteld. De woonvisie vormt het 'kompas' waarmee wordt aangegeven hoe de gemeente aankijkt tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die de gemeente wil bereiken. Diverse opgaven uit de woonvisie zijn input voor de jaarlijks (medio december) met de corporaties en huurdersorganisaties af te sluiten prestatieafspraken voor het daarop volgende jaar.

In de woonvisie erkent Heerhugowaard de vraag naar en behoefte aan woningen in verschillende aanbod- en prijscategorieën. Van betaalbare woningen tot ruimte voor levensloopbestendige laagbouw. Op deze manier streeft Heerhugowaard ernaar ook in de toekomst een relevante woningvoorraad te hebben. In de woonvisie wordt een aantal kaders meegegeven ten behoeve van nieuwbouw. Zo wordt voorrang gegeven aan binnenstedelijk bouwen, mede als gevolg van provinciaal beleid. Het verdichten en daarmee verstedelijken van de stad zal tot gevolg hebben dat er meer mensen op evenveel vierkante meters komen te wonen. Dit houdt in dat er vaker geïnvesteerd zal worden in gestapelde bouw, dus appartementengebouwen met meerdere lagen en eventueel meerdere functies.

Daarnaast wordt ingezet op vitale en inclusieve wijken in een ongedeelde stad. Bijbouwen met wat er al voldoende is, voegt niets toe. Sociaal- economische vitaliteit van gebieden is van groot belang voor de invulling van woonwensen van mensen die graag in hun eigen omgeving willen blijven wonen, maar inmiddels wel een andere woningvraag hebben. Bij verhuizen binnen 'sociale netwerken' is de verandering minder ingrijpend en vindt deze mogelijk eerder plaats. Ongedeelde stad betekent dat wij er rekening mee willen houden dat ook de openbare ruimte voor iedereen fijn te gebruiken is: voor zowel ouders met kinderen als voor de mindervalide inwoners. Diversiteit en inclusiviteit krijgen hier een rol voor versterking van de sociale omgeving. Dat betekent dat woonprogramma's niet eenzijdig ontwikkeld worden. Specifiek over de programmering wordt aangegeven dat we in Heerhugowaard streven naar diversiteit in de woningbouwprogramma's. Dit betekent dat ingezet wordt op het realiseren van gevarieerde woningbouwprogramma's. Het beoogde effect is dat diversiteit en inclusiviteit zal toenemen en segregatie van doelgroepen afneemt.

Raadsagenda Heerhugowaard 2018-2022

Het raadsprogramma benoemt de ambitie dat het in Heerhugowaard aantrekkelijk wonen moet zijn voor alle groepen in de samenleving. Het is daarom belangrijk dat Heerhugowaard beschikt over een divers aanbod aan woningen. Daarbij gaat het om het realiseren van betaalbare woningen voor de verschillende te onderscheiden

doelgroepen, waaronder jongeren, starters, ouderen en voldoende beschikbaarheid van woningen in de verschillende prijsklassen. Dit alles binnen de kaders van de vastgestelde Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050.

Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar

Heerhugowaard maakt deel uit van een regionale woningmarkt. We geven dan ook (ten minste) uitvoering aan de in 2019 gemaakte woningbouw- en procesafspraken. Op regionaal niveau wordt met de Woningmakers actief gepleit voor versnelling en meer ruimte voor nieuwe woningen. In de hele regio zijn meer woningen nodig van goede kwaliteit, op de juiste locatie en passend bij de financiële mogelijkheden en wensen van inwoners. Daarom wordt de komende periode extra aandacht besteed aan het vergoten en versnellen van de bouwproductie. De ambitie van Noord-Holland Noord (of: 'Holland Boven Amsterdam') om bovenop de reeds geplande 23.000 nieuwe woningen in het noordelijk deel van Noord-Holland 40.000 woningen extra te bouwen, is richtinggevend. De (toekomstige) gemeente Dijk en Waard heeft de ambitie om 10.000 woningen te bouwen tot 2030. In Langedijk gaat het om circa 1.300 woningen en in Heerhugowaard om circa 3.700 woningen die op grond van woningbehoefteonderzoek nodig zijn. Met daar bovenop de ambitie om circa 5.000 woningen extra te bouwen ter ontlasting van de enorme bouwopgave in het zuiden van de provincie. De potentiële locaties zijn in beeld en liggen hoofdzakelijk in de nabijheid van het OV-knooppunt (NS-station), zijn multimodaal ontsloten en kunnen door de marginaal aanwezige belemmeringen versneld worden. Een deel van deze locaties is al in ontwikkeling.

Woonakkoord Regio Alkmaar

We zijn voornemens om met de provincie Noord-Holland en de regiogemeenten een Woonakkoord op te stellen als opvolger van de in 2016/2017 vastgestelde Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de in 2019 gemaakte woningbouw- en procesafspraken regio Alkmaar. Het woonakkoord dient tevens als antwoord op de door de provincie opgestelde Omgevingsverordening NH2020.

Pact voor Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid

In 2018 hebben alle gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties in de regio Alkmaar ingestemd met deelname aan het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid'. Het doel hiervan is om te komen tot meer passende betaalbare zelfstandige woonruimte voor kwetsbare inwoners met begeleiding die daarop aansluit. Becijferd is dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang. Daarnaast zijn 25 kamers/studio's nodig ten behoeve van de uitstroom van jongeren vanuit Jeugdzorg met verblijf. De verdeling is niet nader gespecificeerd naar een aandeel voor Heerhugowaard en een aandeel voor Langedijk.

Aan het Pact wordt uitvoering gegeven door middel van de Raamafspraken 2021-2023. Deze raamafspraken zijn verankerd in de prestatieafspraken die jaarlijks met de corporaties en huurdersverenigingen worden gemaakt.

Ontwikkeling sociaal woningbouwprogramma

Er wordt momenteel met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk gewerkt aan een sociaal woningbouwprogramma voor een aantal potentiële nog vertrouwelijke locaties. Dit besluit is genomen omdat er enkele urgente woonopgaven zijn waarvan de start van de ontwikkeling niet kan en hoeft te wachten:

1. Vervangende huisvesting tijdelijke bewoners Hugo-Oord;
2. 75 woningen ten behoeve van uitstroom Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Jeugdzorg met verblijf, in 5 jaar;
3. 650 nieuwe sociale huurwoningen in 10 jaar.

Waar mogelijk wordt bij het ontwikkelen van deze woningen gebruik gemaakt van de korting op de verhuurdersheffing. Er wordt een mix van doelgroepen op verschillende locaties nagestreefd.

Bij de ontwikkeling van het sociaal woningbouwprogramma gaat gekeken worden naar mogelijkheden voor realisatie van Flexwonen; een modulaire bouwvorm die in korte tijd staat en eventueel verplaatsbaar is. Dit is niet alleen een oplossing voor locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, maar kan snel leiden tot nieuw aanbod van sociale huurwoningen.

Mogelijk kan er gewerkt gaan worden met tijdelijke huurcontracten met behoud van inschrijfduur, waardoor doorstroming bevorderd wordt. Beoogde doelgroepen zijn o.a. starters, spoedzoekers en vergunninghouders.

In het eerste kwartaal van 2021 zal over de ontwikkeling van dit sociaal woningbouwprogramma een intentieovereenkomst worden ondertekend en zullen de betreffende locaties openbaar worden gemaakt.

Visie Werklocaties Dijk en Waard

De visie Werklocaties (2020) gaat in op de mengbaarheid van de functies wonen en werken op de diverse werklocaties in Heerhugowaard en Langedijk. Het mengen van wonen en werken is op bepaalde werklocaties in de stad kansrijk en op andere werklocaties niet wenselijk, bijvoorbeeld omdat het terrein economisch goed presteert. In de visie Werklocaties wordt het mengen van wonen en werken op Zandhorst I (tegen het station, tot en met de Stationsweg) en De Frans gezien als het meest kansrijk. Niet alleen geeft het mengen van wonen en werken hier de ruimte om woningen toe te voegen binnen het stedelijk weefsel, het geeft ook de mogelijkheid een dynamisch gemengd milieu dicht bij het station te creëren waarvan ondernemers en inwoners van de (toekomstige) gemeente Dijk en Waard kunnen genieten en profiteren. In dergelijke gemengde milieus zijn ook kansen om wonen met werken en voorzieningen in de plint te combineren.

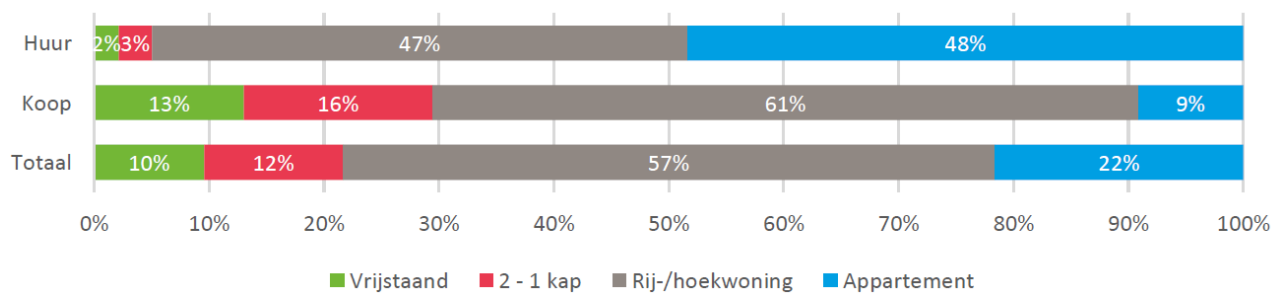
De visie Werklocaties geeft ook een doorkijk naar de toekomst: in 2030 zijn delen van Zandhorst I, Beveland en De Frans naar verwachting gemengde werklocaties met aansluiting op het Stationsgebied. Beveland biedt daarnaast ruimte aan een mix van andere functies zoals retail, leisure, zorg en onderwijs. Aan de randen van Beveland (tegen het Stationsgebied en tegen Westpoort) is ruimte voor wonen. Dit is beperkt tot de percelen die grenzen aan de Abe Bonnemaweg en het Stationsplein. Op De Vaandel Zuid is in de toekomst een combinatie van lichte economische functies, zorg, onderwijs en wonen te vinden. Daarmee sluit De Vaandel Zuid aan op de bestaande stad.

2.3 Huidige woningmarkt

De gemeente Heerhugowaard telt in 2019 circa 23.410 woningen. Ongeveer 70% van de voorraad is een koopwoning, circa 22% een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning. Kenmerkend voor de Heerhugowaardse woningvoorraad is dat deze relatief 'jong' is. Bijna 30% van de voorraad is gebouwd in de periode na 2000.

Bijna 60% van de woningvoorraad in de gemeente Heerhugowaard bestaat uit rij-/hoekwoningen. Daarnaast is ongeveer 22% een appartement, 12% een twee-onder-een-kapper en 10% een vrijstaande woning. Van de huurvoorraad is het aandeel appartementen beduidend hoger dan in de koopvoorraad. Van alle huurwoningen is bijna de helft een appartement en van alle koopwoningen is dat 9%.

Figuur 3 Gemeente Heerhugowaard. Woningvoorraad naar type en eigendom 2019

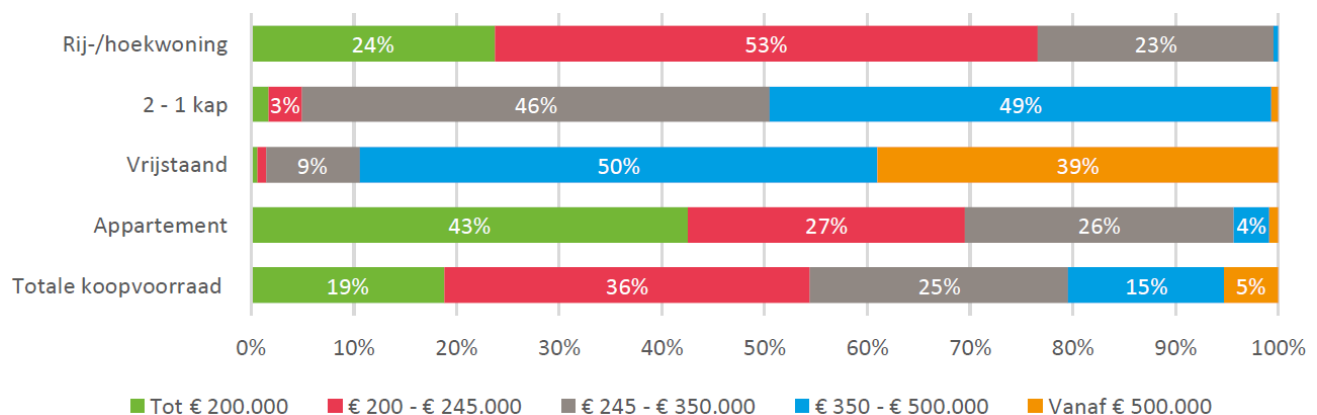


Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019, bewerking Companen 2020.

De koopvoorraad

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. Bijna één op de vijf koopwoningen heeft een waarde tot € 200.000 en ruim een derde een waarde tussen € 200.000 tot € 245.000. Relatief veel appartementen hebben een waarde tot € 200.000. De meeste rijwoningen vallen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 245.000. Twee-onder-een-kapwoningen vallen doorgaans in de prijsklasse vanaf € 245.000. Daarvan heeft ongeveer de helft een waarde van meer dan € 350.000. De helft van de vrijstaande woningen heeft een waarde tussen € 350.000 en € 500.000 en bijna 40% een waarde vanaf € 500.000.

Figuur 4 Gemeente Heerhugowaard. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype.



Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019, bewerking Companen 2020.

De sociale huurvoorraad

De gemiddelde inschrijftijd waarmee een woning wordt geaccepteerd, neemt tot nu toe elk jaar toe, evenals het gemiddelde aantal reacties op een advertentie. Deze indicatoren wijzen er op dat de druk op de markt voor sociale huurwoningen in de regio Alkmaar nog steeds toeneemt. Het aantal actief woningzoekenden lag in 2019 circa 24% hoger dan in 2016. Daarnaast zien we een daling van de slaagkansen van woningzoekenden in de afgelopen jaren. Naast Woonwaard, de corporatie met het grootste huizenbezit in Heerhugowaard, zijn ook particuliere verhuurders actief in dit segment.

Het totale aandeel sociale huurwoningen in Heerhugowaard is momenteel 22%. Los van de kwantitatieve verhouding tussen huur- en koopwoningen in de gemeente, is op wijkniveau bovenal een goede en

evenwichtige mix gewenst. In de programmering van nieuwbouwwoningen wordt hiermee rekening gehouden. Uitgangspunt is om minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouwprogramma's op te nemen.

3. Woningbouwprogrammering

In het voorgaande is de context geschetst waarbinnen het woningbouwprogramma moet worden opgesteld. Om de vraagkant scherper te krijgen heeft onderzoeksbureau Companen in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Heerhugowaard voor de periode van 2019 tot 2030. Het resultaat is een richtinggevend beeld van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in termen van woningtypen (grondgebonden woning, appartement), eigendom en prijsklassen. De belangrijkste uitkomsten worden hieronder gedeeld. Op basis van de Monitor Plancapaciteit wordt de aanbodkant in beeld gebracht. Deze omvat het aantal nieuwbouwwoningen dat in de planning staat, wederom in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen. De vraag- en aanbodkant worden vervolgens tegen elkaar afgezet, zodat zichtbaar wordt waar de komende jaren op gestuurd moet worden om de gewenste ontwikkeling in Heerhugowaard te realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke planuitval.

3.1 Woningbouwprogramma: de vraagkant

De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek van Companen geven een beeld van de vraag naar woningen in Heerhugowaard voor de middellange termijn: de woningbehoefte tot 2030. Omdat de toekomst onzeker is, zijn verschillende scenario's gehanteerd die hebben geleid tot een bandbreedte.

Kwantitatieve vraag

De meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland uit 2019 vormt de basis voor de woningbehoefte in kwantitatieve zin. Deze voorspelt een inwonersgroei van circa 4.590 personen in de periode 2019-2030. Het aantal huishoudens neemt in diezelfde periode toe met circa 3.080.

De gehanteerde scenario's spelen in op enerzijds de ontwikkeling van verhoogde regionale instroom vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en anderzijds op conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Uit de doorrekening van de scenario's volgt een woningbehoefteraming van 2.250 tot 3.710 woningen in de periode 2019 – 2030. Deze scenario's zijn ontwikkeld in overleg met de provincie en onderdeel van de Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar. Op basis van de meest recente prognoses zijn deze scenario's geactualiseerd.

Het scenario dat de bovenkant van de bandbreedte vormt wordt als uitgangspunt genomen omdat dit scenario het beste aansluit op het hoge binnenlandse migratiesaldo in de afgelopen jaren. Dit sluit tevens aan op de woningbouwafspraken die met de regiogemeenten zijn gemaakt. De woningvoorraad dient dus te groeien met 3.710 woningen in de periode 2019 – 2030. Omdat er momenteel sprake is van een woningtekort ligt het zwaartepunt van de opgave aan de voorkant van deze periode:

- 2019 – 2025: 2.330 woningen
- 2025 – 2030: 1.380 woningen

Anticiperen op planuitval

Er dient rekening te worden gehouden met een flexibiliteitsmarge: niet alle projecten die in voorbereiding worden genomen zullen uiteindelijk worden opgeleverd zoals oorspronkelijk gedacht. Een deel van de projecten zal vertragen, verdunnen of zelfs afvallen. Als we in de planning uitgaan van 100% realisatie, en de praktijk ligt op een lager percentage, dan spelen we onvoldoende in op de behoefte. De ervaring leert dat er ongeveer een

30% overmaat aan projecten in ontwikkeling moet worden genomen om 100% van het programma te realiseren. Deze flexibiliteitsmarge moet berekend worden over de nog toe te voegen woningen. Dat betekent dat voor Heerhugowaard een planvoorraad nodig is van 4.820 woningen om tot 2030 in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

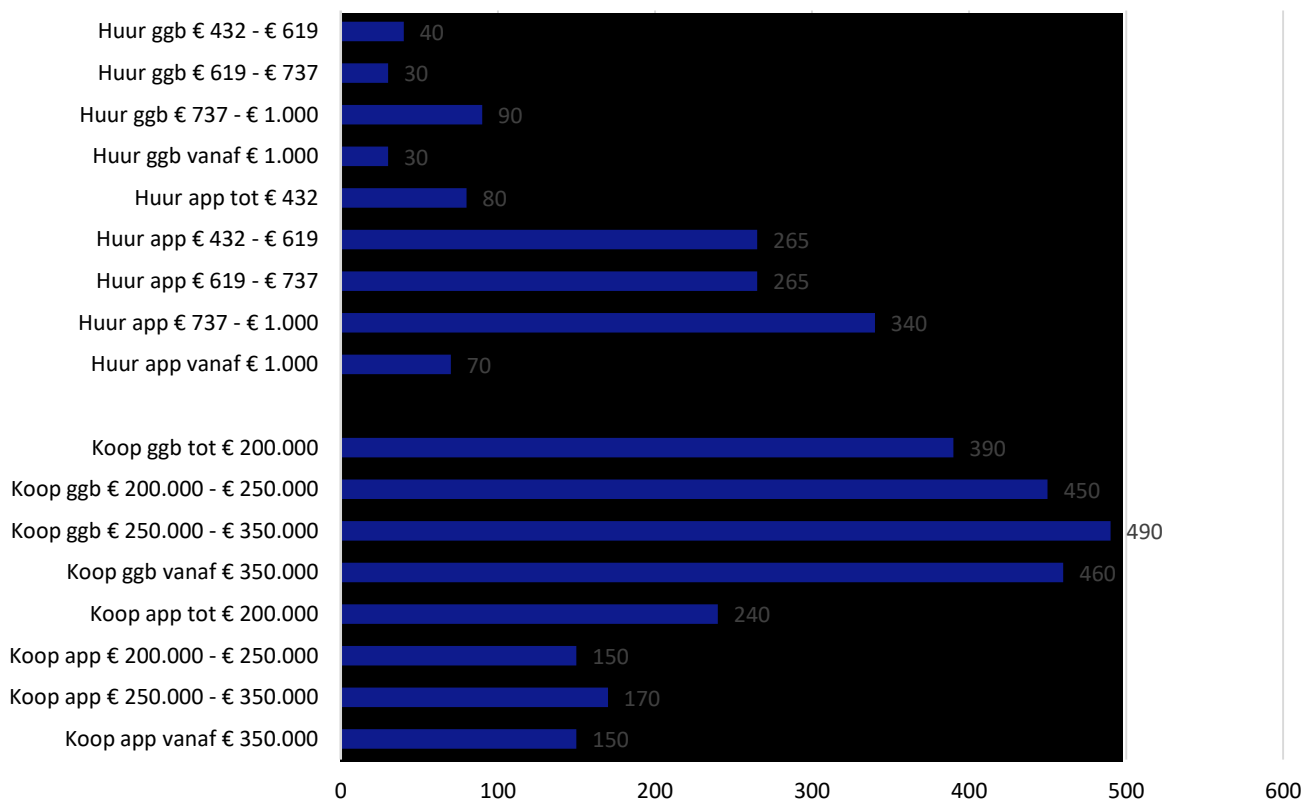
Kwalitatieve vraag

Nu we een beeld hebben van de kwantitatieve opgave, is het van belang te weten welke segmenten en woningtypen bij die kwantitatieve vraag horen. Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een verzorgswens die in de praktijk niet wordt geëffectueerd terwijl de gewenste woning wel beschikbaar is. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte tot 2030

Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte is uitgegaan van een inkomensontwikkeling van +0,3% op jaarbasis. De onderstaande uitkomsten zijn het resultaat van vraag en aanbod per 01-01-2019. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die vrijkomen als gevolg van verhuisbewegingen. De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling en economisch-midden scenario ziet er voor de periode 2019 tot 2030 als volgt uit.

Figuur 5 Gemeente Heerhugowaard, woningbouwopgave 2019-2030, totaal 3.710 woningen



Bron: Companen (2020), Woningbehoefteonderzoek Heerhugowaard

Hiermee wordt duidelijk waar de woningbouwopgave ligt in de komende jaren:

- In de huursector is toevoeging gewenst van vooral de kleinere (sociale) huurappartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. Daarnaast neemt de behoefte aan vrije sector huurappartementen toe in de klasse tot € 1.000, de zogenoemde middenhuurklasse. De opgave voor grondgebonden huurwoningen is beperkt.
- In de koopsector ligt er een relatief grote opgave in het toevoegen van grondgebonden woningen en dan met name in het betaalbare prijssegment. Het gaat hierbij om woningen in de prijsklasse tot € 200.000 en in het segment daarboven (€ 200.000 tot € 250.000). Ook bij koopappartementen zien we een relatief grote vraag naar appartementen in het goedkope segment tot € 200.000. De vraag daarboven is aanwezig, maar naar verhouding iets minder groot.

Als we bovenstaande staafdiagram vertalen naar de in de regio gehanteerde woningcategorieën³, dan leidt dat tot de volgende tabel:

		Appartement	Grondgebonden	Totaal
Huur	Categorie 1	345	40	385
	Categorie 2	265	30	295
	Categorie 3	410	120	530
Koop	Categorie 1	240	390	630
	Categorie 2	150	450	600
	Categorie 3	320	950	1.270
Totaal		1.730	1.980	3.710

Als we uitgaan van een overmaat van 30% om planuitval op te vangen, dan komen we tot het volgende overzicht van benodigde plancapaciteit:

		Appartement	Grondgebonden	Totaal
Huur	Categorie 1	450	50	500
	Categorie 2	345	40	385
	Categorie 3	535	155	690
Koop	Categorie 1	310	505	815
	Categorie 2	195	585	780
	Categorie 3	415	1.235	1.650
Totaal		2.250	2.570	4.820

³ Tabel woningcategorieën, prijspeil 01-01-2020

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 199.400,-	Tot € 619,01
Categorie 2	€ 199.400,- tot € 245.000,-	€ 619,01 tot € 737,14
Categorie 3	Vanaf € 245.000,-	Vanaf € 737,14

Zie bijlage voor uitleg over de grondslag van deze tabel.

Sociale huur: gewenste groei 650 woningen tot 2030

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld is gebracht, kan een vertaling worden gemaakt naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (5.150 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 43.574 op basis van drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 43.574 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 737 woont.

Door Companen is voor de regio Alkmaar in 2019 becijferd wat de huidige tekorten zijn in de sociale huursector. Voor Heerhugowaard geldt een tekort van 120 woningen. Bij een gelijkblijvende scheefheid⁴ en rekening houdend met dit tekort is het wenselijk om in de periode 2019 – 2030 circa 650 sociale huurwoningen toe te voegen.

3.2 Woningbouwprogramma: de aanbodkant

In het voorgaande is gepresenteerd in welke segmenten woningen dienen te worden toegevoegd om in de periode van 2019 tot 2030 in de behoefte te kunnen voorzien. In Heerhugowaard wordt doorlopend op verschillende locaties gebouwd aan uitbreiding van de woningvoorraad. Het betreft zowel uitleglocaties met een langjarig karakter als solitaire binnenstedelijke projecten.

De plancapaciteit is op te delen in plannen die in besluitvorming zijn geweest bij de gemeente, de 'openbare' plannen, en plancapaciteit die in potentie aanwezig is, maar nog niet openbaar is gecommuniceerd, de vertrouwelijke plancapaciteit.

Deze plancapaciteit wordt structureel gemonitord en geregistreerd in de Monitor Plancapaciteit van de provincie Noord-Holland (zie www.plancapaciteit.nl). De vertrouwelijke planlocaties zijn vanzelfsprekend niet zichtbaar op het openbare deel van deze monitor.

Kwantitatieve aanbod

De openbare plancapaciteit per 01-01-2020 bestaat uit plannen die tot 2030 circa 4.625 woningen kunnen opleveren. In 2019 zijn 495 woningen opgeleverd. Die moeten daarbij worden opgeteld om de totale plancapaciteit voor de periode 2019-2030 scherp te hebben. Daarmee komt de plancapaciteit op $4.625+495=5.120$ woningen. In paragraaf 3.1 is aangegeven dat de benodigde plancapaciteit 4.820 woningen bedraagt. De verwachting is dus dat de plancapaciteit tot 2030 in ieder geval kan voorzien in de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve aanbod

Van ieder project dat onderdeel uitmaakt van de plancapaciteit is voor zover mogelijk in beeld gebracht wat de beoogde oplevering in aantallen, woningtype (appartement, grondgebonden), eigendomsverhouding (huur of koop) en prijsklasse is. Daarmee kan inzicht worden gegeven in het kwalitatieve nieuwbouw aanbod dat van 2019 tot 2030 gepland staat in Heerhugowaard. Dit is dus inclusief de reeds opgeleverde woningen vanaf begin

⁴ De mate van scheefwonen is in Heerhugowaard vergelijkbaar met de rest van Nederland. 12,7 % van de huurders in een sociale huurwoning heeft een inkomen dat hoger is dan de maximale inkomensgrens voor een sociale huurwoning. Landelijk is dat 12,1 %.

2019. Voor een groot deel van de woningbouwprojecten is het definitieve programma nog niet (geheel) bekend. Dat levert het volgende overzicht op:

		Appartement	Grondgebonden	Totaal
Huur	Categorie 1	215	50	265
	Categorie 2	130	80	205
	Categorie 3	255	30	285
	Onbekend	0	0	0
Koop	Categorie 1	85	70	155
	Categorie 2	120	195	315
	Categorie 3	130	1.255	1.385
	Koop/huur onbekend	1.840	665	2.515
	Totaal		2.775	2.345

Dit nieuwbouw aanbod wordt gerealiseerd op de volgende locaties:

Locatie	2019-2024	2025-2030	Totaal
De Draai	883	307+425	1.615
Broekhorn	179		179
Gerard Douplantsoen	30		30
V. Duivenvoordestraat	15		15
Reinderseiland	55		55
Stadshart – Coraal	80		80
Stadshart – Lapis Lazuli	207		207
Stadshart – Tangentlocatie	204		204
Stad van de Zon – plandeel 3	40+110	60	210
Stad van de Zon – plandeel 4	186		186
Stationsweg 114, 114A – De Groene Trede	67		67
Jan Glijnisweg 89D	40		40
Hectorlaan 17, 19	33		33
Deimoslaan 1, 3, 5	82		82
Vaandel Zuid – Waaranders	139		139
Middenweg – Lindebloesem	17		17
Hugo-Oord	60		60
V. Foreeststraat 2	49		49
Acacialaan	44		44
Stationsweg 1	32		32
Callistolaan	20		20
Umbriëllaan 10	41		41
Deimoslaan 7	7		7
Stationsweg 101	113		113
Stationsweg (zorgdeel)	64		64
Abe Bonnemaweg – Urban Connection	150		150
Rustenburgerweg – 't Cranenbosch	6		6
W.M. Dudokweg 45		55	55
Industriestraat 2, 2A, 2C met Stationsweg 111 en 115 – Stationskwadrant		165	165

Handelsstraat 1 – Feenstra	177	177
Industriestraat 9, 9A, 11 en Handelsstraat 2 – Babbels	130	130
Westpoort	550	550
De Scheg	250	250
Rest Vaandel Zuid – velden 3A en B	50	50
Totaal	2.953	2.169
		5.122

De rode cijfers betreft de woningaantallen waarvan het programma nog niet is gespecificeerd. De openbare plancapaciteit bevat voor oplevering in de periode 2030-2034 nog 1.107 woningen.

Daarnaast is er een vertrouwelijke lijst met potentiële plancapaciteit met circa 3.400 woningen die wordt aangeboord om invulling te geven aan de ambitie om te komen tot 10.000 nieuwe woningen in de (toekomstige) gemeente Dijk en Waard. Enkele van deze locaties worden ingezet voor de ontwikkeling van een sociaal woningbouwprogramma met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk. In het eerste kwartaal van 2021 zal voor de ontwikkeling hiervan een intentieovereenkomst worden ondertekend en zullen de betreffende locaties openbaar worden gemaakt.

3.3 Woningbouwprogramma: confrontatie vraag en aanbod

Hieronder zien we het resultaat van de confrontatie tussen de woningbouwopgave, inclusief 30% overcapaciteit, en de openbare planvoorraad. De rode cijfers geven aan waar de planvoorraad nog niet genoeg voorziet in de behoefte. Echter, een flink deel van de planvoorraad (1.840 appartementen en 665 grondgebonden woningen) is qua programma nog niet definitief, waarmee dit inzicht geeft in hoe dit ongedefinieerde deel kan worden ingevuld.

		Appartement	Grondgebonden
Huur	Categorie 1	-235	0
	Categorie 2	-215	+40
	Categorie 3	-280	-125
Koop	Categorie 1	-225	-435
	Categorie 2	-75	-390
	Categorie 3	-285	+20
Totaal		-1.315	-890
	Koop/huur onbekend	+1.840	+665
Tekort/overschot		+525	-225

Overschot appartementen en tekort grondgebonden woningen in planvoorraad

De confrontatie van de benodigde woningen met de openbare planvoorraad laat zien dat er tekorten zijn aan appartementen in alle categorieën. De planvoorraad aan appartementen waarvan de categorie nog niet bekend is, kan dit echter ruimschoots opvangen. Wat rest is een overschot van 525 appartementen en een tekort van 225 grondgebonden woningen.

Welke gevolgen heeft dit voor de programmering?

Van de locaties die nog geen definitief programma hebben kan nu gefundeerd richting worden gegeven aan wat dat programma idealiter zou moeten zijn om in de behoefte te voorzien. Duidelijk is dat er een overmaat is aan appartementen in de planvoorraad. Deze is voor een belangrijk deel opgenomen als potentiële plancapaciteit in de locaties De Scheg en Westpoort. Voor deze locaties is opdracht gegeven om programmascenario's op te stellen.

Locatie Westpoort is eerder in beeld gebracht als locatie met een potentiële woningbouwcapaciteit van 1.100 appartementen, waarvan er 550 opgeleverd zouden kunnen worden voor 2030. Dat is een fors aantal voor een locatie van circa 14 hectare (bijna 80 woningen per hectare).

De Scheg is ingerekend met een potentiële plancapaciteit van 500 appartementen, waarvan 250 opgeleverd voor 2030. Dat zijn flinke aantallen, uitgaande van de gedachte van een (hoog)stedelijk woonmilieu. Op basis van het huidige beeld van de woningbehoefte zijn dergelijke aantallen niet nodig.

De locaties Westpoort en De Scheg vormen dus samen een gebiedsontwikkeling die in de programmering kan worden gevormd naar behoefte, in samenhang met de overige doelen die met deze ontwikkeling worden beoogd. In plaats van alleen appartementenbouw wordt nu gedacht aan een gemengd programma met zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Als we het eerder ingerekende programma van Westpoort en De Scheg schrappen, dan levert dit het volgende beeld op:

		Appartement	Grondgebonden
Huur	Categorie 1	-235	0
	Categorie 2	-215	+40
	Categorie 3	-280	-125
Koop	Categorie 1	-225	-435
	Categorie 2	-75	-390
	Categorie 3	-285	+20
Totaal		-1.315	-890
	Koop/huur onbekend	+1.040	+665
Tekort/overschot		-275	-225

De rode cijfers geven dus aan waar, op de locaties waar het programma nog niet vast staat, op zou moeten worden ingezet. Er moet onder andere worden ingezet op realisatie van 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. Hiervan is nog niet bekend wat het exacte programma kan zijn. Meer duidelijkheid hierover volgt in het voorjaar van 2021. Omdat nog niet duidelijk is of deze locaties toereikend zullen zijn, wordt ook ingezet op realisatie van sociale huur in nieuwe binnenstedelijke projecten.

Bijzondere aandacht dient er te zijn voor betaalbare grondgebonden koopwoningen in categorieën 1 en 2 (tot € 245.000). De beoogde locaties hiervoor zijn De Draai, Heerhugowaard-zuid, plandeel 3 en Westpoort/De Scheg.

De binnenstedelijke projecten waarvan het programma nog niet definitief is, dienen zich te richten op aanbod van koopappartementen in alle categorieën. Hoewel de opgave voor categorie 2 koopappartementen minder groot is, kan het helpen om een evenwichtige programmatische opbouw te bewerkstelligen op locatieniveau. Een deel van het programma kan bestaan uit vrije sector huurappartementen, vooral middenhuur (tot € 1.000). Omdat Westpoort en De Scheg in deze tabel niet met een programma zijn meegerekend, blijft er in plaats van een overschot aan appartementen een tekort daarvan over. Het tekort aan grondgebonden woningen blijft ongewijzigd. Deze tekorten dienen als opgave mee te worden genomen in de programmering van Westpoort en De Scheg.

Afstemming tussen projecten blijft nodig om een evenwichtig aanbod te realiseren in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen. De geplande woningen voor 2021 en 2022 zijn nagenoeg niet beïnvloedbaar. Op langere termijn is het programma nog flexibel en vaak beïnvloedbaar. 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.

Betaalbaarheid wordt de komende jaren essentieel om op te sturen.

Wat is het perspectief op de periode na 2030?

Volgens de huidige woningbehoefteprognose is de benodigde groei van de woningvoorraad na 2030 beperkt. Deze prognoses worden echter regelmatig aangepast aan de actualiteit. Bijstelling naar boven is eerder regel dan uitzondering. De oplopende woningtekorten in het zuiden van de provincie leiden tot een groei van het aantal woningzoekenden dat elders op zoek gaat. Daarnaast is het zaak om zelf de komende 10 jaar voortvarend aan de slag te gaan met de opgave. Groei van de voorraad levert op termijn weer nieuwe woningbehoefte op. De veronderstelling is daarom dat behoefteramingen de komende jaren naar boven zullen worden bijgesteld, waardoor ook na 2030 nieuwbouw op grotere schaal nodig zal zijn dan nu wordt gedacht. De potentiële plancapaciteit is aanwezig om hier invulling aan te kunnen geven. In de komende jaren, als de woningbouw op stoom is, zal de markt en de behoefteontwikkeling nauwlettend in de gaten worden gehouden.

3.4 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het huidige beeld van de woningbehoefteontwikkeling in Heerhugowaard kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Tussen 2019 en 2030 is groei van de woningvoorraad nodig met 3.710 woningen, waarvan 2.330 in de periode tot 2025.
- Om deze groei te bereiken is, rekening houdend met planuitval, een planvoorraad nodig van 4.820 woningen, waarvan 3.030 in de periode tot 2025.
- De planvoorraad bevat met 5.120 woningen voldoende ruimte. Hiervan hebben 2.955 woningen een beoogde oplevering voor 2025.
- In de huursector is het wenselijk om vooral kleinere (sociale) huurappartementen toe te voegen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De sociale huursector dient tussen 2019 en 2030 te groeien met 650 woningen. Daarnaast neemt de behoefte aan vrije sector huurappartementen toe in de klasse tot € 1.000, de zogenoemde middenhuurklasse. De opgave voor grondgebonden huurwoningen is beperkt.

-
- In de koopsector ligt er een relatief grote opgave in het toevoegen van grondgebonden woningen en dan met name in het betaalbare prijssegment. Het gaat hierbij om woningen in de prijsklasse tot € 200.000 en in het segment daarboven (€ 200.000 tot € 250.000). Ook bij koopappartementen zien we een relatief grote vraag naar appartementen in het goedkope segment tot € 200.000. De vraag daarboven is aanwezig, maar naar verhouding iets minder groot.
 - De planvoorraad, waarvan de programma's al bekend zijn, voorzien hier grotendeels in. De planvoorraad waarvan de programma's nog niet bekend zijn, kunnen ruimschoots voorzien in de vraag naar appartementen, maar hebben een klein tekort op grondgebonden woningen.

Aanbevelingen:

- Voor de locaties Westpoort en De Scheg is eerder een inschatting gemaakt van een mogelijk programma met respectievelijk 1.100 en 500 appartementen. De confrontatie van de planvoorraad met de woningbehoefte wijst uit dat een gemengd programma met grondgebonden woningen en appartementen in een lagere dichtheid beter aansluit op de totale behoefteontwikkeling. Aanbevolen wordt om hierop te koersen.
- Bijzondere aandacht dient er te zijn voor betaalbare grondgebonden koopwoningen in categorieën 1 en 2 (tot € 245.000). De beoogde locaties hiervoor zijn De Draai, Heerhugowaard-zuid, plandeel 3 en Westpoort/De Scheg. Dit kunnen starterswoningen zijn, maar ook kleinere grondgebonden woningen gericht op ouderenbewoning.
- De binnenstedelijke projecten waarvan het programma nog niet definitief is, dienen zich te richten op aanbod van koopappartementen in alle categorieën. Hoewel de opgave voor categorie 2 koopappartementen minder groot is, kan het helpen om een evenwichtige programmatische opbouw te bewerkstelligen op locatieniveau. Een deel van het programma kan bestaan uit vrije sector huurappartementen, vooral middenhuur (tot € 1.000).

Bijlage

Tabel categorie-indeling Regio Alkmaar

Regio Alkmaar deelt koop- en huurwoningen in prijscategorieën in. In onderstaande tabel is de categorie-indeling vermeld.

In de tabel staan geen vaste koop- of huurprijsgrenzen, maar wordt zoveel mogelijk verwezen naar bedragen in wetten.

Deze 'kader-tabel' ziet er zo uit:

	Koop	Huur
Categorie 1	Bovengrens = De 'kooprijsgrens' uit de Wet bevordering Eigenwoningbezit (artikel 15 lid 1 onder a)	Bovengrens = De 'aftoppingsgrens voor 1- en 2- persoons huishoudens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 20 lid 2 onder a)
Categorie 2	Bovengrens = € 245.000 (hier staat nog het bedrag dat geldt in 2020; bij nieuw vaststellen van deze tabel het dan geldende bedrag nog opnemen) Dit bedrag wordt jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 1.000.	Bovengrens = De 'Huurtoeslaggrens' uit de Wet op de Huurtoeslag (artikel 13 lid 1 onder a)
Categorie 3	Koopwoningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.	Huurwoningen duurder dan de bovengrens van categorie 2.

Sociaal = Categorie 1 en 2 samen

Vrije sector = Categorie 3