



Woningbouwprogrammering Langedijk 2020-2030



gemeente **Langedijk**

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 | 7 |
| 2.3 Huidige woningmarkt | 12 |
| 3. Woningbouwprogrammering | 14 |
| 3.1 Woningbouwprogramma: de vraagkant | 14 |
| 3.2 Woningbouwprogramma: de aanbodkant | 18 |
| 3.3 Woningbouwprogramma: confrontatie vraag en aanbod | 20 |
| 3.4 Conclusies en aanbevelingen | 21 |
| Bijlage | 23 |
| Tabel categorie-indeling Regio Alkmaar | 23 |

Voorwoord

We hebben veel nieuwe woningen nodig. In Langedijk 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 Langedijk 2014-2030. 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 Langedijk vormt samen met de programmering van Heerhugowaard een stevige bouwsteen voor onze gezamenlijke toekomst.

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. En die behoefte is fors, en zichtbaar in alle kernen. 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. Om onze Langedijkers woonruimte te bieden, moeten we voor de komende tien jaar 1.795 woningen programmeren. Daarmee nemen wij een substantieel deel van de Dijk en Waard ambitie voor onze rekening. Zo willen we naar de toekomst toe voorbereid zijn. 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. We streven ernaar om in alle kernen waar mogelijk te voorzien in de behoefte.

Meerwaarde

Daarnaast zien we ook de kansen om waarde toe te voegen met woningbouw. We hebben een aantal locaties waar mooie ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Zo biedt de Oostrand bij Noord- en Zuid-Scharwoude de mogelijkheid om een bijzondere woonwijk te creëren, waarbij het gebied van toegevoegde waarde is voor de bestaande kernen. Daarmee 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.

Verder draagt groei ook bij aan een stevige basis voor onze nieuwe gemeente. Er blijft draagvlak voor voorzieningen, van winkels tot publieke voorzieningen en kunst en cultuur. Passend bij het kleinschalige karakter van onze kernen. 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 Langedijk 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.

A.G.W. (Ad) Jongenelen

Wethouder Wonen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt in de gemeente Langedijk is de afgelopen jaren sterk toegenomen en de krapte op de markt is groot. Een groeiende groep lokale en regionale huishoudens is op zoek naar een woning. Dit is direct merkbaar op de woningmarkt. De prijzen van koopwoningen blijven stijgen en woningen zijn snel verkocht. In de sociale huurvoorraad stijgt het aantal reacties per woning en nemen de slaagkansen af. Daarnaast zorgen de vergrijzing en het verduurzamen van de voorraad voor extra uitdagingen. De komende jaren ligt er dan ook een belangrijke opgave in het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen.

De woningmarktontwikkeling is omgeven door grote onzekerheden. Of de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond komen, wordt onder andere bepaald door economische factoren, renteontwikkelingen en het vertrouwen van consumenten. De periode waarin sprake was van een crisis op de woningmarkt en een dieptepunt in de bouwproductie ligt nog niet zover achter ons. De huidige situatie omtrent de Corona-crisis zorgt ook voor onzekerheid. Het is de kunst flexibel te blijven en in te spelen op de ontwikkelingen die de woonconsument vraagt.

De fusie met gemeente Heerhugowaard is aanstaande. Het voorsorteren daarop is in volle gang. Beleid dient te worden geharmoniseerd of ontwikkeld, zo ook voor wonen. Daarvoor is in 2020 een scherper beeld van de woningbehoefte opgesteld. Met het opstellen van deze woningbouwprogrammering laat Langedijk zien op welke plekken de komende tien jaar in deze woningbehoefte zal worden voorzien. Een soortgelijke woningbouwprogrammering is in december 2020 door het college van Heerhugowaard vastgesteld. Tezamen vormen ze bouwstenen voor de strategische visie waaraan wordt gewerkt voor de toekomstige gemeente Dijk en Waard.

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 Langedijk. We streven naar een monitor die ons op basis van data-analyse doorlopend inzicht kan geven in de actuele woningbehoefte. Vooruitlopend daarop is onderzoek gedaan naar de vraagkant van de woningmarkt en naar het potentieel aanbod aan nieuw te bouwen woningen¹. 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 Langedijk 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 te kunnen vormgeven.

¹ Woningbehoefte en planaanbod 2020-2030 gemeente Langedijk, Companen (2020).

Deze programmering is opgesteld voor de periode tot 2030. Dit neemt niet weg dat we de ontwikkelingen op de woningmarkt blijven monitoren. Sowieso 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 Langedijk. De woningbouwprogrammering is dan ook richtinggevend: een beeld zoals dat nu gemaakt kan worden voor de periode tot 2030.

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 drie wordt zowel de vraag- als aanbodkant van de Langedijker 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 Langedijk 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.

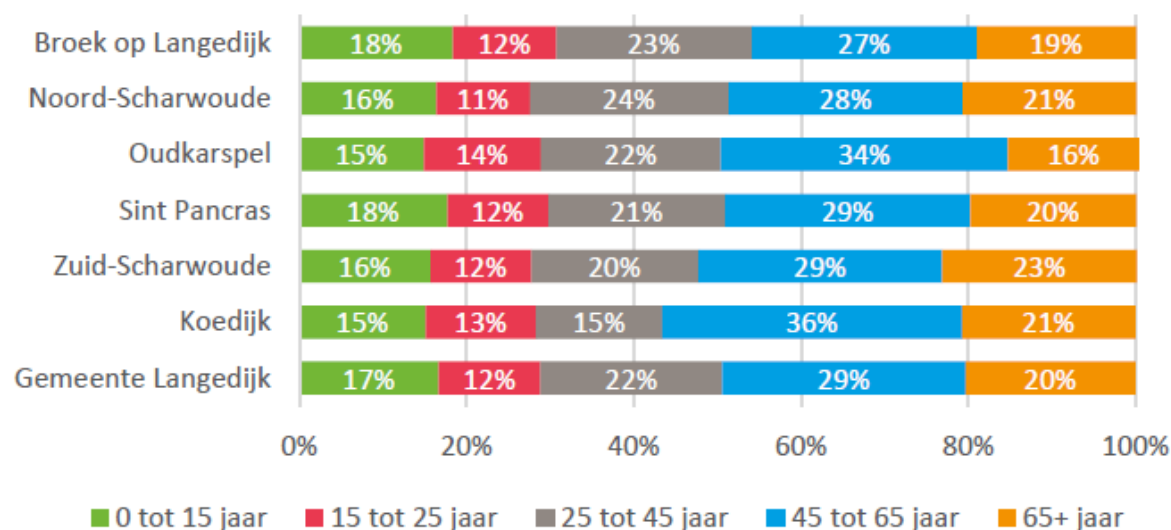
2.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Demografie: vergrijzing en gezinsverdunding

De gemeente Langedijk telde per 1 januari 2020 ruim 28.150 inwoners. Ongeveer de helft van de inwoners is ouder dan 45 jaar en naar schatting 20 procent is 65 jaar of ouder. De verwachting is dat het aantal ouderen in Langedijk de komende jaren toeneemt. Deze vergrijzing gaat zorgen voor gezinsverdunding: in de huidige huishoudens gaan kinderen uit huis, partners komen te overlijden en veel ouderen blijven achter als alleenstaande.

Het algemene beeld dat Langedijk vergrijst leidt de komende jaren tot meer 'zorgvragers'. Een groot deel van deze ouderen wil zo lang mogelijk in de eigen woning of woonomgeving blijven wonen. Een toename aan ouderen zal voornamelijk leiden tot een toename in de vraag naar regulier wonen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in 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.

Figuur 1 Gemeente Langedijk. Bevolkingsopbouw naar leeftijdsklasse per kern, 2019.



Bron: CBS (2020), bewerking Companen. Woningbehoefte en planaanbod gemeente Langedijk.

Betaalbaarheid onder druk

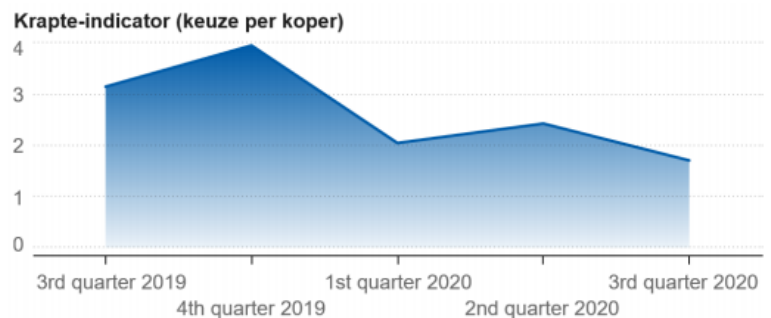
De woningmarkt staat onder druk. Uit de Leygraaf Woningmarktanalyses die ieder kwartaal worden gemaakt, valt op te maken dat de woningmarkt in de gehele Regio Alkmaar zich in een kritieke situatie bevindt: de bouwkosten stijgen, de transactiepreizen en de gemiddelde koopsom zijn ongekend hoog, het aanbod is drastisch gedaald en de NVM krapte-indicator² is in de 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 Langedijk 3^e kwartaal 2020



In de figuur hierboven worden de krapte-indicatoren per woningtype in de gemeente Langedijk weergegeven. In de figuur staan er geen appartementen van kleiner dan 80 m² vermeld. Het kan er aan liggen dat er te weinig appartementen aangeboden worden om een berekening te maken.

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



De gemiddelde transactieprijs van een woning in Langedijk lag in 2019 op € 343.700. In 2020 is de gemiddelde transactieprijs gestegen tot € 353.700. Ook het aantal transacties is sterk toegenomen ten opzichte van 2013. Het aantal verkochte woningen is tussen 2019 en 2020 gestegen van 81 naar 93 woningen per jaar. Op dit moment bestaat er voor geen enkel woningtype een gezonde markt.

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

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.

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 Langedijk heeft steeds minder grondposities voor woningbouw en is steeds meer afhankelijk van initiatieven en ontwikkelingen die komen vanuit de markt. Private partijen realiseren de komende jaren dan ook een groot deel van de nieuwbouwwoningen in Langedijk 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 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 Langedijk, 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 Langedijk. 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 Langedijk

De Woonvisie Langedijk 2014-2030 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 woningcorporaties en huurdersorganisaties af te sluiten prestatieafspraken voor het daarop volgende jaar. De woonvisie betreft tevens een waardevol document waarop het woningbouwprogramma gebaseerd kan worden.

In de woonvisie erkent Langedijk de vraag naar en behoefte aan woningen in verschillende aanbod- en prijscategorieën, en in het bijzonder naar sociale woningbouw (betaalbare koop en sociale huur). Er is sprake van een vraaggestuurde markt. Het is een uitdaging hierop in te spelen, gezien de beperkte financiële middelen die de gemeente heeft. Daarnaast moet niet vergeten worden dat woningen voor een zeer lange tijd worden gerealiseerd en dat er niet te eenzijdig moet worden gebouwd.

In de woonvisie en bijbehorende startnotitie worden een aantal kaders meegegeven ten behoeve van nieuwbouw. Zo moet nieuwbouw bereikbaar en geschikt zijn voor alle doelgroepen en huishoudens. Betaalbaarheid is daarbij van belang, maar ook flexibiliteit en variëteit. Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig en dit kan in de nieuwbouw gerealiseerd worden met het Woonkeurcertificaat. Het streven is een passend woningaanbod voor groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt te creëren (senioren, starters en huishoudens met lage(re) inkomens). Voor deze groepen is het van belang dat er voldoende aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar blijft c.q. komt. Voor zowel de bestaande bouw als nieuwbouw ligt de focus op duurzaam en energiezuinig bouwen. Daarnaast wordt ingezet op leefbare wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit en prettige woonomgeving, waar mensen graag willen wonen.

Structuurvisie Langedijk 2012-2030

De door de raad op 18 september 2012 vastgestelde Structuurvisie Langedijk 2012-2030 beschrijft de missie en visie van de gemeente op o.a. het thema wonen. Langedijk kiest voor een dorpse sfeer en een landelijke uitstraling. De Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude is aangewezen als ontwikkelgebied met ruimte voor woningbouw.

De gemeente ziet het als een grote en belangrijke opgave in te spelen op de demografische ontwikkelingen die op ons afkomen en om mogelijke kansen te benutten. Naast het aantrekkelijk blijven voor jongeren en gezinnen, wil Langedijk een aantrekkelijk(er) woon- en leefmilieu bieden voor ouderen. In het verlengde hiervan wordt een grotere vraag verwacht naar woonzorgconcepten, nultrredenwoningen en kangoeroewoningen.

Gebiedsvisie vitaal lint Noord- en Zuid-Scharwoude 2013-2025

De vergrijzing zorgt, zoals gezegd, ook in Langedijk voor toename van het aantal een- en tweepersoons huishoudens in de komende jaren. De nabijheid van voorzieningen maakt het lint een aantrekkelijke locatie voor het realiseren van kleinere wooneenheden, ook voor jongeren. Daar waar in het lint het accent op winkels ligt, kan worden gedacht aan wonen boven of achter winkels. Daar waar het accent op wonen ligt, kan naast nieuwbouw op lege plekken ook worden gedacht aan woningaanpassing, -splitsing en transformatie en herbestemmen van bedrijfspanden. Grotere eenheden kunnen worden omgebouwd tot kleinschalige zorgconcepten.

Bestuursakkoord 2018-2022. De vaart in Langedijk!

Het bestuursakkoord beschrijft waarover de coalitie het op hoofdlijnen eens is. Het zijn de belangrijkste opgaven waaraan in de periode 2018-2022 wordt gewerkt. Geconstateerd wordt dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Onderzoek is verricht naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, lokaal/regionaal, maar ook bovenregionaal/provinciaal, en de impact op de ruimtelijke ordening voor Langedijk. Met als uitgangspunt het kiezen voor inbreiden boven uitbreiden.

Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar

Langedijk 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 bezig 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.

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 gemeenten kansrijk en op andere werklocaties niet wenselijk, bijvoorbeeld omdat het terrein economisch goed presteert. In Langedijk lenen De Wuyver en De Mossel I zich voor toevoegen van woningen. De aanpak moet op deze werklocaties vraaggericht zijn.

De visie Werklocaties geeft ook een doorkijk naar de toekomst: in 2030 zijn De Mossel I en De Wuyver naar verwachting gemengde werklocaties, waar zowel wordt gewoond als gewerkt. De Mossel II en Zuiderdel zullen nog steeds werklocaties zijn waar uitsluitend wordt gewerkt. Het is belangrijk om vitale werklocaties met sterke economische prestaties de zekerheid te geven dat het 'monofunctionele' werklocaties blijven waar niet wordt verkleurd of gemengd. Dit geeft ondernemers de zekerheid om in het bedrijf te blijven investeren en aansluiting te zoeken met de andere ondernemers op hun werklocatie.

2.3 Huidige woningmarkt

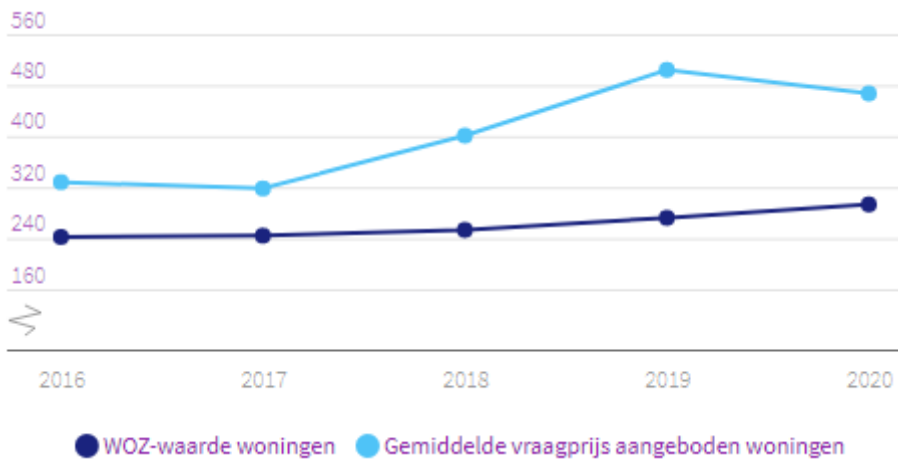
De gemeente Langedijk telt in 2020 circa 11.650 woningen. Ongeveer 74% van de voorraad is een koopwoning, 20% is een corporatiewoning en 6% een particuliere huurwoning. Ongeveer 29% van de Langedijker woningvoorraad is gebouwd voor 1970, nog eens 32% van de woningen is gebouwd tussen 1971 en 1990.

Wanneer een onderscheid wordt gemaakt naar type, dan zijn de meeste woningen in Langedijk een eengezinswoning: 84%. De overige 16% betreft een meergezinswoning.

De koopvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Langedijk is in 2020 € 293.000. Ten opzichte van voorgaande jaren laat de WOZ-waarde van woningen een lichte groei zien. De gemiddelde vraagprijs van daadwerkelijk aangeboden woningen in Langedijk bedroeg in 2020 € 467.000. Dit bedrag ligt iets lager dan in 2019 het geval was: € 504.000.

Figuur 3 Waarde woningen Langedijk 2016-2020 (x € 1.000)



Bron: Waarstaatjegemeente.nl

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 Regio Alkmaar nog steeds toeneemt. Woningzoekenden staan in 2020 gemiddeld 7,8 jaar ingeschreven, voordat zij een geschikt huurhuis hebben gevonden. In de gemeente Langedijk is dit ook gemiddeld 7,8 jaar. De daadwerkelijke zoekduur is veelal korter: de gemiddelde zoekduur in Regio Alkmaar ligt rond de 2,3 jaar. De daadwerkelijke zoekduur in Langedijk bedraagt 2 jaar.³ Het aantal actief woningzoekenden lag in Regio Alkmaar in 2019 circa 24% hoger dan in 2016. Daarnaast zien we een daling van de slaagkansen van woningzoekenden in de afgelopen jaren.

Naast Woonstichting Langedijk, de corporatie met het grootste huizenbezit in Langedijk, zijn ook particuliere verhuurders actief in dit segment. Het totale aandeel sociale huurwoningen in Langedijk is momenteel 20%. Los van de kwantitatieve verhouding tussen huur- en koopwoningen in de gemeente, is op wijk- en kernniveau 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 Bron: RIGO (2020). Wachtlijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland.

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 Langedijk 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 Langedijk 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 Langedijk voor de middellange termijn: de woningbehoefte tot 2030. Deze woningbehoefte is ook in beeld gebracht op het niveau van de verschillende kernen van Langedijk. 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 400 personen in de periode 2020-2030. Het aantal huishoudens neemt in diezelfde periode toe met circa 950. (De toename van huishoudens is groter vanwege een daling van de gemiddelde woningbezetting.)

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 880 tot 1.380 woningen in de periode 2020 – 2030. Deze scenario's zijn ontwikkeld in overleg met de provincie en onderdeel van de Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (2019). 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 1.380 woningen in de periode 2020 – 2030. Omdat er momenteel sprake is van een woningtekort ligt het zwaartepunt van de opgave aan de voorkant van deze periode:

- 2020 – 2023: 680 woningen
- 2023 – 2028: 450 woningen
- 2028 – 2030: 250 woningen

De kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 is ook vertaald naar rato van de omvang van de kern. Dit leidt tot het volgende richtinggevende beeld:

| | |
|---------------------------|--------------|
| Broek op Langedijk | 290 woningen |
| Noord-Scharwoude | 300 woningen |
| Oudkarspel | 160 woningen |
| Sint Pancras | 300 woningen |
| Zuid-Scharwoude | 310 woningen |
| Koedijk | 15 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 Langedijk een planvoorraad nodig is van 1.795 woningen om tot 2030 in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

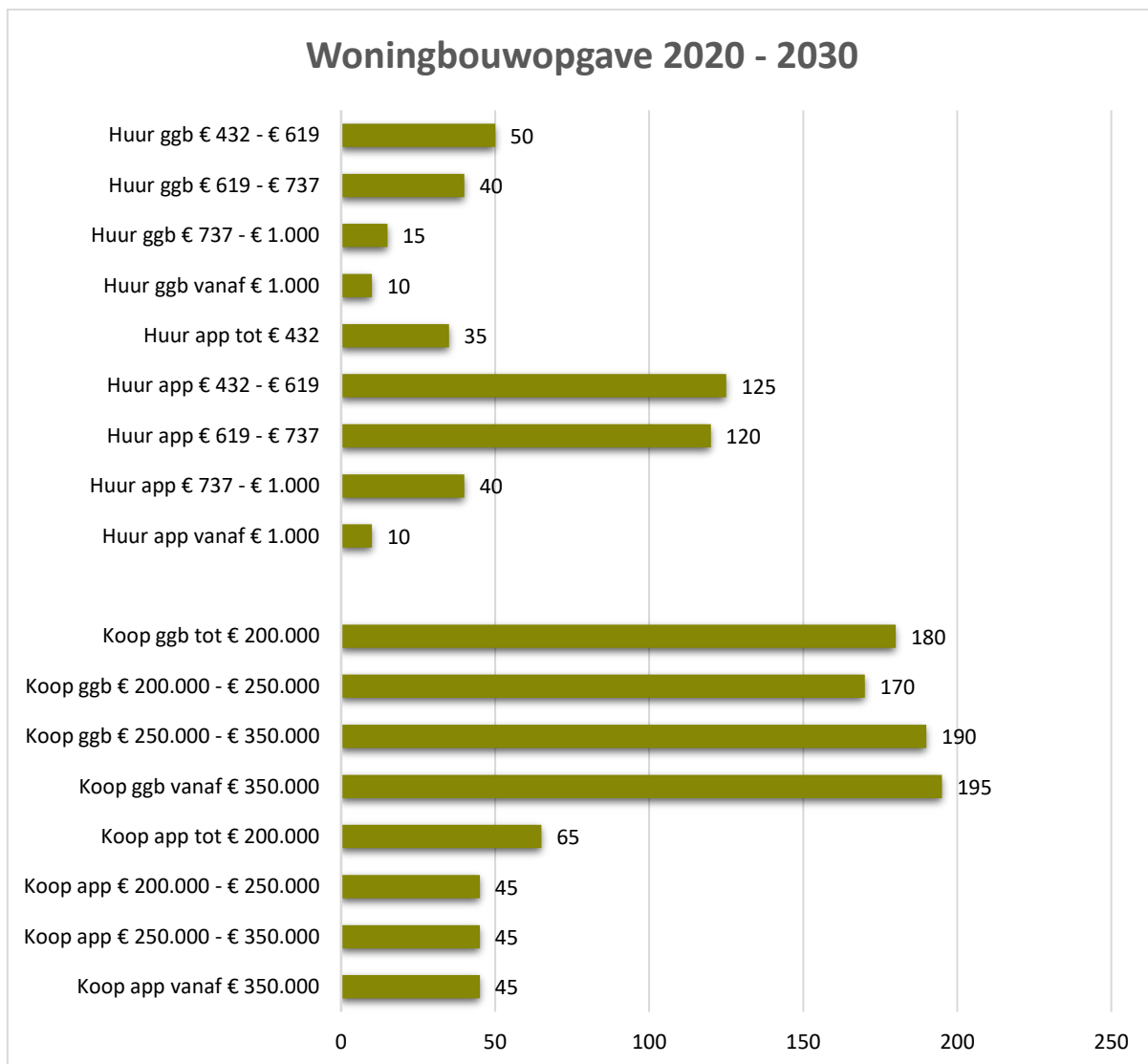
Kwalitatieve vraag

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 voorzorgswens 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. Deze is alleen onderzocht op het niveau van de gehele gemeente en is dus niet beschikbaar voor de afzonderlijke kernen.

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 4 Gemeente Langedijk, woningbouwopgave 2020-2030, totaal 1.380 woningen



Bron: Companen (2020), Woningbehoefte en planaanbod 2020-2030 gemeente Langedijk

Hiermee wordt duidelijk wat de woningbouwopgave is voor de komende jaren. In alle marktsegmenten is sprake van een tekort en is toevoeging gewenst. Hierbij valt op dat de behoefte aan betaalbaar aanbod het meest nijpend is. Dit geldt voor zowel de huur- als de koopsector.

Als we bovenstaande staafdiagram vertalen naar de in de regio gehanteerde woningcategorieën⁴, dan leidt dat tot de volgende tabel.

⁴ Tabel woningcategorieën, prijspeil 01-01-2021

| | Koop | Huur |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Categorie 1 | Tot € 202.800,- | Tot € 633,25 |
| Categorie 2 | € 202.800,- tot € 248.000,- | € 633,25 tot € 752,33 |
| Categorie 3 | Vanaf € 248.000,- | Vanaf € 752,33 |

Zie bijlage voor uitleg over de grondslag van deze tabel.

| | | Appartement | Grondgebonden | Totaal |
|---------------|-------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Huur | Categorie 1 | 160 | 50 | 210 |
| | Categorie 2 | 120 | 40 | 160 |
| | Categorie 3 | 50 | 25 | 75 |
| Koop | Categorie 1 | 65 | 180 | 245 |
| | Categorie 2 | 45 | 170 | 215 |
| | Categorie 3 | 90 | 385 | 475 |
| Totaal | | 530 | 850 | 1.380 |

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 | 210 | 65 | 275 |
| | Categorie 2 | 155 | 50 | 205 |
| | Categorie 3 | 65 | 35 | 100 |
| Koop | Categorie 1 | 85 | 235 | 320 |
| | Categorie 2 | 60 | 220 | 280 |
| | Categorie 3 | 115 | 500 | 615 |
| Totaal | | 690 | 1.105 | 1.795 |

Sociale huur: gewenste groei 370 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 (2.180 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 44.655 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 € 44.655 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 752 woont.

Door Companen is voor de Regio Alkmaar in 2019 becijferd wat de huidige tekorten zijn in de sociale huursector.

Voor Langedijk geldt een tekort van 60 woningen. Bij een gelijkblijvende scheefheid⁵ en rekening houdend met dit tekort is het wenselijk om in de periode 2020 – 2030 circa 370 sociale huurwoningen toe te voegen.

⁵ De mate van scheefwonen is in Langedijk iets hoger in vergelijking met de rest van Nederland. 14,3 % 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 %.

3.2 Woningbouwprogramma: de aanbodkant

In het voorgaande is gepresenteerd in welke segmenten woningen dienen te worden toegevoegd om in de periode van 2020 tot 2030 in de behoefte te kunnen voorzien. In Langedijk wordt op verschillende locaties gebouwd aan uitbreiding van de woningvoorraad. Het betreft hoofdzakelijk verdichtingslocaties, functieveranderingslocaties en een enkele uitleglocatie.

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. De vertrouwelijke planlocaties zijn vanzelfsprekend niet zichtbaar op het openbare deel van deze monitor.

Kwantitatieve aanbod

De openbare plancapaciteit per 01-01-2021 bestaat uit plannen die tot 2030 circa 840 woningen kunnen opleveren. Daarnaast is er nog plancapaciteit van 130 woningen in vertrouwelijke plannen. In 2020 zijn 55 woningen opgeleverd. Die moeten daarbij worden opgeteld om de totale plancapaciteit voor de periode 2020-2030 scherp te hebben. Daarmee komt de plancapaciteit op $840 + 130 + 55 = 1.025$ woningen. In paragraaf 3.1 is aangegeven dat de benodigde plancapaciteit 1.795 woningen bedraagt. Dat betekent dat nog locaties moeten worden gevonden voor 770 woningen om tot 2030 in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Kwalitatieve aanbod

Van ieder project dat onderdeel uitmaakt van de plancapaciteit is voor zover mogelijk in beeld gebracht wat de beoogde oplevering in aantal, woningtype (appartement, grondgebonden), eigendomsverhouding (huur of koop) en prijsklasse is. Daarmee kan inzicht worden gegeven in het kwalitatieve nieuwbouw aanbod dat van 2020 tot 2030 gepland staat in Langedijk. Dit is dus inclusief de reeds opgeleverde woningen vanaf begin 2020. Voor een deel van de woningbouwprojecten is het definitieve programma nog niet (geheel) bekend. Dat levert het volgende overzicht op:

| | | Appartement | Grondgebonden | Onbekend | Totaal |
|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------|---------------|
| Huur | Categorie 1 | 40 | 0 | 0 | 40 |
| | Categorie 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Categorie 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Onbekend | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Koop | Categorie 1 | 40 | 25 | 0 | 65 |
| | Categorie 2 | 20 | 0 | 0 | 30 |
| | Categorie 3 | 55 | 485 | 0 | 465 |
| | Onbekend | 55 | 45 | 0 | 100 |
| | Koop/huur onbekend | 80 | 0 | 50 | 65 |
| Totaal | | 290 | 555 | 50 | 895 |

Dit nieuwbouw aanbod wordt gerealiseerd op de volgende locaties:

| Locatie | 2020-2024 | 2025-2030 | Totaal |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| <i>Oudkarspel</i> | | | |
| Afronding plan Sint Maarten | 1 | | 1 |
| L.Bogtmanstraat/Voorburggracht | 30 | | 30 |
| <i>Noord-Scharwoude</i> | | | |
| Vm. Mavo-veld/LSVV | 44 | | 44 |
| Spoorstraat (voorheen Wijman) | 25 | | 25 |
| Overbrugging | 32 | | 32 |
| Veilingterrein | 9 + 68 | | 77 |
| Mariaschool | | 30 | 30 |
| Concordia | 15 | | 15 |
| Handelskade 1 | 9 | | 9 |
| <i>Zuid-Scharwoude</i> | | | |
| Bibliotheeklocatie | 12 | | 12 |
| Westerdel | 100 | 78 | 178 |
| <i>Broek op Langedijk</i> | | | |
| Westerdel | 90 | | 90 |
| Rodeo terrein | 42 | 42 | 84 |
| <i>Sint Pancras</i> | | | |
| De Ark | 6 | | 6 |
| Vrone | 17 + 14 | | 31 |
| IKC Sint Pancras | 6 | | 6 |
| Westrand Sint Pancras | 43 | 43 | 86 |
| Centrumplan Sint Pancras | 2 + 20 | | 22 |
| Bijvoet | 10 | | 10 |
| Verzamelcategorie | 20 | 25 | 45 |
| Tuincentrum Sint Pancras | | 50 | 50 |
| Bovenweg 180, Sint Pancras | 10 | | 10 |
| Totaal | 633 | 260 | 893 |

Dit betreft alle plancapaciteit die op dit moment openbaar is.

De rode cijfers betreft de woningaantallen waarvan het programma nog niet is gespecificeerd.

Daarnaast is er potentiële plancapaciteit op de volgende locaties:

- De Vroedschap (voormalig gemeentehuis)
- Kastanjelaan, Sint Pancras
- Dorpsstraat 549 (EP Jack Stet)
- Handelskade 6

Ook op enkele nog vertrouwelijke locaties is potentiële plancapaciteit aanwezig. De totale potentiële plancapaciteit bevat ruimte voor circa 130 woningen.

Voor de periode na 2030 is vooralsnog geen woningbouwplan in beeld.

3.3 Woningbouwprogramma: confrontatie vraag en aanbod

Hieronder zien we het resultaat van de confrontatie tussen de woningbouwopgave, inclusief 30% overcapaciteit, en de planvoorraad. De rode cijfers geven aan waar de planvoorraad nog niet genoeg voorziet in de behoefte.

| | | Appartement | Grondgebonden | Onbekend |
|-------------------------|-----------------------|-------------|---------------|----------|
| Huur | Categorie 1 | -170 | -65 | |
| | Categorie 2 | -155 | -50 | |
| | Categorie 3 | -65 | -35 | |
| Koop | Categorie 1 | -45 | -210 | |
| | Categorie 2 | -40 | -220 | |
| | Categorie 3 | -60 | -15 | |
| Totaal | | -535 | -595 | |
| | Koop/huur onbekend | 80 | 0 | 50 |
| Tekort/overschot | | -455 | -595 | |

De planvoorraad heeft tekorten in alle segmenten

De confrontatie laat zien dat er geen woningtypen zijn met een overschot in de planvoorraad. Wel zijn er tekorten in alle segmenten. Van de gehele planvoorraad is van 360 woningen nog niet bekend wat voor woningen dat gaan worden. Daarmee kan echter slechts een beperkt deel van tekorten worden ingelopen. Er zullen nog locaties moeten worden gevonden voor nog eens 770 woningen om in Langedijk in de behoefte te kunnen voorzien tot 2030.

De planvoorraad heeft tekorten in alle kernen

Hoewel de kwalitatieve opgaven niet per kern zijn aan te geven, kan wel worden geschetst wat de kwantitatieve opgaven zijn. In de plancapaciteit zijn ook de nog vertrouwelijke plannen meegenomen. De rode getallen geven de tekorten aan in de planvoorraad.

| | Woningbehoefte | +30% | Plancapaciteit | Tekort/overschot |
|---------------------------|----------------|------|----------------|------------------|
| Broek op Langedijk | 290 | 370 | 180 | -190 |
| Noord-Scharwoude | 300 | 390 | 280 | -110 |
| Oudkarspel | 160 | 210 | 30 | -180 |
| Sint Pancras | 300 | 390 | 225 | -165 |
| Zuid-Scharwoude | 310 | 405 | 250 | -155 |
| Koedijk | 15 | 20 | 0 | -20 |

Welke gevolgen heeft dit voor de programmering?

De huidige programma's van de verschillende woningbouwprojecten passen binnen de behoefteontwikkeling en behoeven geen aanpassing. Van de locaties die nog geen definitief programma hebben kan nu gefundeerd richting worden gegeven aan een programma dat past binnen de opgave.

Daarnaast is het zaak om nieuwe planvoorraad toe te voegen. Idealiter wordt dat over de verschillende kernen verdeeld op basis van de geschetste tekorten per kern. De mogelijkheden daarvoor zijn echter beperkt, zijn niet in alle kernen aanwezig en zijn mede afhankelijk van particulier initiatief. Kansen die zich voordoen, moeten goed op waarde worden geschat. Als die uitblijven, dan zal de woningbehoefte in andere kernen moeten worden opgevangen.

De ruimte die er is wordt geboden in de Structuurvisie (2012) en de Visie werklocaties (2020). Deze wijzen nieuwe woningbouwmogelijkheden aan in de Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (inclusief De Wuyver) en De Mossel I. Met name de Oostrand biedt met een bruto oppervlakte van 49 hectare volop kansen om de tekorten in de benodigde plancapaciteit aan te vullen.

Afstemming tussen projecten blijft nodig om een evenwichtig aanbod te realiseren in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen. De geplande woningen voor 2021, 2022 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 Langedijk kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Tussen 2029 en 2030 is groei van de woningvoorraad nodig met 1.380 woningen, waarvan 680 in de periode tot 2023, 450 woningen in de periode 2023 tot 2028 en 250 woningen in de periode 2028 tot 2030.
- Om deze groei te bereiken is, rekening houdend met planuitval, een planvoorraad nodig van 1.795 woningen.
- De planvoorraad bevat met 1.025 woningen onvoldoende ruimte. Er dienen locaties te worden gevonden voor 770 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien.

-
- 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. Ongeveer een derde van de behoefte aan sociale huur bestaat uit grondgebonden woningen. De sociale huursector dient tussen 2020 en 2030 te groeien met 370 woningen. Daarnaast neemt de behoefte aan vrije sector huurappartementen toe in de klasse tot € 1.000, de zogenoemde middenhuurklasse. De opgave voor grondgebonden vrije sector 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). De opgave voor koopappartementen is beperkt en ook hier vooral in het betaalbare segment.
 - De planvoorraad, waarvan de programma's al bekend zijn, vullen deze behoefte voor een deel in. De planvoorraad bevat geen segmenten met een overschot ten opzichte van de behoefte tot 2030. Wel kent de planvoorraad een tekort in alle segmenten. De planvoorraad waarvan de programma's nog niet bekend zijn, kunnen verder in de behoefte voorzien, maar nieuwe locaties zijn nodig om 770 woningen aan de planvoorraad te kunnen toevoegen.

Aanbevelingen:

- Deze notitie brengt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve opgave tot 2030 in beeld op basis van het onderzoek naar woningbehoefte van Companen (2020) en de al beschikbare plancapaciteit. Het advies is om deze opgave als richtinggevend te beschouwen en als zodanig vast te stellen, zodat dit het kader biedt voor de programmatische invulling van alle woningbouwlocaties in Langedijk tot 2030.
- Benut kansen die zich eventueel voordoen om op kernenniveau plancapaciteit toe te voegen, maar zet vooral in op de ontwikkeling van de Oostrand (inclusief De Wuyver) en De Mossel I om de planvoorraad aan te vullen zodat in de woningbehoefte kan worden voorzien.
- Bijzondere aandacht dient er daarbij te zijn voor betaalbare grondgebonden koopwoningen in categorieën 1 en 2 (in 2021: tot € 248.000) en sociale huurappartementen. Die segmenten zijn nagenoeg afwezig in de huidige planvoorraad, terwijl daar wel grote behoefte aan is. Wel moet worden ervoor worden gewaakt dat op locatieniveau geen kwalitatief eenzijdig programma ontstaat. Het uitgangspunt is een gemêleerd programma.

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 = € 248.000 (prijspeil 2021) 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