



MEMO

Aan : De raad van de gemeente Langedijk

Van : College van B&W

Portefeuille : A.G.W. (Ad) Jongenelen

Datum : 26 april 2020

Onderwerp : Woningbouwprogrammering Langedijk 2020-2030

Geachte raadsleden,

Bijgaand ontvangt u de notitie Woningbouwprogrammering Langedijk 2020-2030, welke door het college is vastgesteld. Deze geeft richting aan de uitvoering van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de kernen van Langedijk tot 2030.

De basis voor de woningbouwprogrammering is het rapport Woningbehoefte en Planaanbod 2020-2030 van onderzoeksbureau Companen, welke u in november 2020 ter kennisname is voorgelegd. Op 9 december 2020 is het rapport van Companen in de werkgroep Wonen besproken.

De woningbouwprogrammering biedt een meer gedetailleerd beeld van de woningbehoefte in relatie tot de actuele plancapaciteit. De opzet is gelijk aan die van de Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030. Hierdoor ontstaat eenduidigheid in de presentatie van de woningbouwopgaven van beide gemeenten, welke kunnen worden gebruikt als bouwstenen voor o.a. de strategische visie voor Dijk en Waard.

De woningbouwprogrammering geeft richting aan de kwalitatieve invulling van de diverse woningbouwlocaties

Op basis van het huidige beeld van de woningbehoefte zal de woningvoorraad in Langedijk tot 2030 moeten groeien met 1.380 woningen om in de behoefte te voorzien. Om dat te bereiken is een planvoorraad nodig die 30% groter is dan de behoefte. Dit is nodig om mogelijke planuitval te compenseren. Daarmee is een planvoorraad nodig van 1.795 woningen. De huidige planvoorraad bevat 1.025 woningen in de verschillende kernen. Het merendeel van deze plannen is al in voorbereiding en is opgenomen in harde (vastgestelde) plannen en nog zachte plannen (potentiële locaties). De beoogde programmering draagt in alle gevallen bij aan de opgave vanuit het woningbehoefteonderzoek. De planvoorraad is echter niet voldoende om in de behoefte te kunnen voorzien. Er dient nog planvoorraad te worden toegevoegd met 770 woningen. De Oostrand en De Mossel I kunnen een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de groei van de woningvoorraad. Daarnaast zullen kansen moeten worden gepakt om ook op kernenniveau te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Het vergelijken van de woningbehoefte met de planvoorraad maakt duidelijk waarop zou moeten worden gestuurd om in de behoefte te kunnen voorzien.

Betaalbaarheid is de komende jaren essentieel om op te sturen

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat onder andere moet worden ingezet op de realisatie van meer sociale huurappartementen. Omdat het aantal sociale huurappartementen in de huidige plannen niet toereikend is voor de totale vraag, wordt ook ingezet op realisatie van sociale huur in nieuwe projecten.

Bijzondere aandacht is nodig voor betaalbare grondgebonden koopwoningen in de goedkoopste categorieën tot € 248.000. Daar ligt een belangrijke opgave.

We zetten vooral in op de ontwikkeling van de Oostrand (inclusief De Wuyver) en De Mossel I om de planvoorraad aan te vullen zodat ook in deze woningbehoefte kan worden voorzien. Daarnaast zullen we ook zoveel mogelijk de kansen benutten om op kernenniveau plancapaciteit toe te voegen.

Afstemmen tussen projecten en aanpassen waar nodig

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

Woningbouwprogrammering regelmatig actualiseren

De wereld verandert snel. Nog niet eens zo heel lang geleden dacht men dat Nederland 'af' was, er geen woningbouw meer nodig was. Nu zien we een grote woningnood met alle gevolgen van dien. Die effecten zien wij ook lokaal, met oplopende wachttijden in de sociale huur en steeds minder keuzemogelijkheden op de koopmarkt, waardoor de prijzen sterk toenemen. Door de woningmarkt voortdurend te monitoren behouden we inzicht in de gerealiseerde woningbouw en actuele woningbehoefte. Zo houden we grip op de steeds veranderende wereld en kunnen we ons aanpassen als dat nodig is.

De prognoses van enkele jaren geleden werden telkens naar boven bijgesteld. Daar willen we naar de toekomst toe op voorbereid zijn. We willen beter kunnen inspelen op wat er nodig is in welke prijs categorie en voor welke doelgroep, zoals bv langer thuis wonen, ambulante zorg of de huisvesting van vergunninghouders.

Consequenties

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

Vervolg

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. Over een bijstelling van de woningbouwprogrammering wordt uw gemeenteraad geïnformeerd.

Bijlage(n)

- notitie Woningbouwprogrammering Langedijk 2020-2030