

# Woonvisie Heerhugowaard 2018 - 2050

(Versie met verwerkt amendement)



# Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie Heerhugowaard 2018-2050. In het communicatieproces was een grote rol weggelegd voor de inwoners van Heerhugowaard. Hun wensen vormen een belangrijke pijler onder deze Woonvisie. Een andere belangrijke pijler is het rekening houden met veranderingen in onze omgeving die op ons af komen. De Omgevingsvisie, die parallel aan de Woonvisie opgesteld wordt, gaat hier met name op in. De nog op te stellen uitvoeringsagenda van de woonvisie zal op basis van beide visies samengesteld worden.

Ambtenaren en raadsleden zijn de straat op gegaan om met inwoners in gesprek te gaan. Aan de hand van een paar simpele vragen, zoals: “Welk cijfer geeft u Heerhugowaard nu?” en “Wat zouden wij kunnen doen om dit cijfer (nog) hoger te laten zijn?”, wilden we te weten komen hoe men het wonen in Heerhugowaard ervaart en wat men voor de toekomst verbeterd wil zien. Uit deze gesprekken hebben wij veel voldoening gehaald, omdat het gros van de inwoners een hoog cijfer gaven (vele malen 8 of 9, een paar keer 7, één keer een 4). Kortom, ongeveer dezelfde score die uit het digitale woonwensenonderzoek “de Woontest” kwam. Op de vraag wat wij als gemeente kunnen doen om dit cijfer (nog) hoger te laten zijn, kwamen veelal tips die te maken hebben met zaken rondom beheer openbare ruimte. Filmpjes van de straatgesprekken zijn terug te vinden op de website [www.ikwooninheerhugowaard.nl](http://www.ikwooninheerhugowaard.nl).

Aan de Woontest die zowel digitaal als op verzoek op papier is verspreid hebben in totaal 2.786 huishoudens meegedaan. Bijna 4 (3,79) op de 5 huishoudens is tevreden tot zeer tevreden over hun woonsituatie. Het complete Woonwensenonderzoek dat als basis heeft gediend voor deze Woonvisie en de factsheets per wijk zijn eerder al op bovengenoemde website vermeld.

Op 29 juni en 4 september hebben we onze belanghouders (stakeholders) en raadsleden uitgenodigd om tijdens een avond met werksessies hun visie voor de toekomst met ons te delen. Ook deze inbreng is verwerkt in de voor u liggende Woonvisie.

De toekomst brengt veel veranderingen, dat is iets wat we zeker weten. Heerhugowaard heeft als doelstelling om in 2030 emissieneutraal te zijn, hetgeen de nodige inspanning zal vergen. Deze visie geeft een doorkijkje naar 2050. De ontwikkelingen op ICT-gebied zijn bijna niet bij te benen en de gevolgen hiervan zullen ook doorwerken in de woonsituatie (bijvoorbeeld: slimme woningen, nog meer werken vanuit huis als gevolg van 3D-printers). Veranderingen zoals:

- de demografische ontwikkeling van onze gemeente afgezet tegen de huidige woningvoorraad
  - de trend van gezinsverdunding en individualisering
  - de veranderingen die gaande zijn op het gebied van scheiden van wonen en zorg
  - en de energietransitie die ingezet gaat worden
- zullen zeker leiden tot grote (maatschappelijke) veranderingen.

Kortom, allerlei veranderingen waarvan sommige ons ‘overkomen’ en niet te sturen zijn (behalve er zo goed mogelijk mee om te gaan). Gelukkig zijn er ook veranderingen waar we zelf de regie in handen hebben.

‘Wonen doen we met elkaar’ is de slogan van deze woonvisie. Laten we afspreken dat we de zaken waar we wel invloed op hebben dan ook ‘met elkaar oppakken’. De toekomst voor Heerhugowaard maken we wat mij betreft samen!



mr. G.E. (Gido) Oude Kotte  
wethouder Wonen

# Deel 1 – Inleiding, samenvatting en proces

## ***Samenvatting en leeswijzer***

De gemeente Heerhugowaard staat voor een trendbreuk met het woonbeleid van de afgelopen decennia. De laatste uitbreidingsgebieden zijn gepland, waarna er enkel nog binnen de stadsgrenzen dichter gebouwd zal worden om te voldoen aan de bevolkingsgroei.

In combinatie met de landelijke ontwikkelingen op het gebied van aardgasvrij wonen, het invoeren van de omgevingsvisie en het vergrijzen van de bevolking vraagt dit een andere manier van kijken naar woningbouw.

Deze visie bestaat uit drie delen. In het eerste deel worden de feiten, cijfers en trends beschreven. Opvallende zaken zijn dat bijna 80% van de inwoners van Heerhugowaard momenteel tevreden is met het wonen in deze gemeente. Ook zal het aantal ouderen ouder dan 65 en 75 toenemen, neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe en staan er mogelijk veel eengezinswoningen in de gemeente. De cijfers zijn deels gebaseerd op de woontest, een breed uitgezette enquête onder de inwoners.

In het tweede deel worden de ambities beschreven die de gemeente al heeft vastgesteld. Niet enkel ambities en voorschriften op het gebied van wonen zijn van belang, maar ook beleid op economisch, sociaal en duurzaam gebied zijn van invloed op het wonen. Door sluiting van veel verzorgingshuizen wonen ouderen steeds langer thuis. Deze ouderen moeten in hun eigen netwerk, dus niet te ver weg, oud kunnen worden, eventueel in een gelijkvloerse woning.

Om de regio en de gemeente economisch vitaal te houden is het van belang dat de beroepsbevolking op peil blijft. Deze mensen moeten een plek hebben om te wonen en ook de bereikbaarheid vanuit de Metropoolregio Amsterdam draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Heerhugowaard. Al deze ambities hebben invloed op elkaar en vormen een beeld van waar de gemeente heen wil op termijn.

In het afsluitende deel wordt de visie op het wonen in verschillende delen van de stad beschreven. Het buitengebied en de kleine kernen zijn niet te vergelijken met het stationsgebied en zij dienen ook anders bekeken te worden. Verschillende delen van Heerhugowaard bedienen andere doelgroepen die gesteld zijn op de omgeving zoals deze is. De visies op delen van de stad vormen een beeld over het wonen in Heerhugowaard in de toekomst.

Met deze visie zijn we er echter nog niet. Om de ideeën een praktische vorm te geven zal er een uitvoeringsagenda worden vastgesteld. Op deze manier kan er, samen met de inwoners, invulling gegeven worden aan de praktische toekomst van het wonen in alle wijken.

## ***Waarom een woonvisie?***

De gemeente wil laten zien hoe zij denkt over het wonen in Heerhugowaard en hoe dat nu en in de toekomst aantrekkelijk kan worden gehouden. Een woonvisie geeft houvast voor onszelf om de dynamiek op de woningmarkt op waarde te kunnen schatten. Het geeft duiding aan de gewenste ontwikkelingsrichting binnen de mogelijkheden die er zijn.

Daarnaast is een woonvisie een belangrijke onderlegger voor het maken van afspraken met corporaties en andere woningaanbieders.

Verder vormt de woonvisie een bouwsteen voor de verplichte omgevingsvisie die we als gemeente moeten maken.

## ***Hoe zijn we tot de visie gekomen?***

Allereerst is op een rij gezet wat bepalend moet zijn. Belangrijk is de beleving en visie van de bewoners en andere belanghebbenden. Om dat boven tafel te krijgen is gekozen voor de Woontest, de straatinterviews en een tweetal stakeholdersbijeenkomsten.

Verder is goed gekeken naar de ontwikkelingen op de woningmarkt, de trends die daarop van invloed zijn, het functioneren van de bestaande stad, de verwachte bevolkingsontwikkeling en de bestaande kaders.

## Deel 2 – Trends, feiten en cijfers

In dit deel wordt een beeld geschetst van de trends, feiten en cijfers die nu bekend zijn en die een betrouwbaar beeld geven van de toekomst. Hier zijn onder andere de demografische voorspellingen opgenomen, maar ook de resultaten uit de Woontest die in 2017 onder de inwoners van Heerhugowaard gehouden is en de trends die hun doorwerking zullen hebben op de woningmarkt in deze gemeente.

### ***Ruime meerderheid inwoners Heerhugowaard tevreden over woonsituatie***

4 op de 5 inwoners is een beetje tot zeer tevreden over het wonen in Heerhugowaard. Er is weinig echte onvrede onder inwoners van de gemeente. Jongeren zijn wel wat kritischer dan gemiddeld.

De Woontest uit 2017 laat zien dat elementen die sterk bepalend zijn voor het woongenot niet alleen om de fysieke, ruimtelijke kant van het wonen (de woning zelf) gaan, maar zeker ook om de sociale aspecten en de beleving (de omgang met burens/medebewoners en de bevolkingssamenstelling). Waar de woningen gemiddeld genomen een positieve impact hebben op de tevredenheid, geldt voor de sociale aspecten dat deze gemiddeld genomen een negatieve impact hebben. Overige factoren die bepalend blijken voor het woongenot zijn veiligheid, een nette woonomgeving en het openbaar groen.

### ***Mobiliteit belangrijke drijfveer voor woningzoekenden en ondernemers***

Werknemers met een lagere en middelbare opleiding willen in het algemeen niet langer dan een half uur reizen naar hun werkplek. Hoger opgeleiden hebben daar gemiddeld een uur voor over. De werkgelegenheid biedt in onze regio vooral ruimte aan middelbaar opgeleid personeel. Dat zorgt voor een vraag naar woningen die Heerhugowaard in ruime mate biedt: de betaalbare eengezinswoning.

Flexibilisering van de arbeidsmarkt leidt in toenemende mate, ook bij middelbaar opgeleid personeel, tot vraag naar woningen dicht bij ov-knooppunten. Deze vraag komt vooral van alleenstaande en tweepersoons huishoudens.

Verder wordt de Heerhugowaardse beroepsbevolking gekenmerkt door relatief weinig hoog opgeleiden. Verbetering van de bereikbaarheid waardoor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) bereikbaar is binnen het uur biedt kansen om nieuwe markten aan te boren en hoger opgeleiden een betaalbaar alternatief te bieden naast het dure woningaanbod in de MRA. Daarnaast is een goede bereikbaarheid een belangrijke vestigingsvoorwaarde van ondernemers.

### ***Aantal inwoners blijft toenemen***

Heerhugowaard is de afgelopen 50 jaar snel gegroeid van 6.000 inwoners in 1960 tot 55.000 inwoners nu. Naar verwachting groeit het aantal inwoners door tot meer dan 60.000 in 2040.

Naast deze bevolkingsgroei is een toename van het aantal huishoudens te verwachten. De huishoudensgroei gaat relatief sneller door de toename van kleine huishoudens. Daarover later meer.

### ***De groei is vooral door toename aantal ouderen***

De jeugd (0-19) groeit in overeenstemming met de landelijke trend nauwelijks. De beroepsbevolking (20-64) groeit in absolute aantallen tot 2026 met 7% iets door en blijft daarna ongeveer gelijk. Dat is afwijkend aan de landelijke trend die juist een afname van 7% laat zien tot 2040.

De groei van het aantal inwoners komt vooral voor rekening van de groep 65+. Deze groeit in aantal met meer dan 60% de komende 20 jaar. Het aandeel 65+ers stijgt hierdoor van 17% in 2017 naar 25% in 2040. Dat is iets lager dan de landelijke percentages, met 19% in 2017 en 27% in 2040.

### **Ouderen worden ouder**

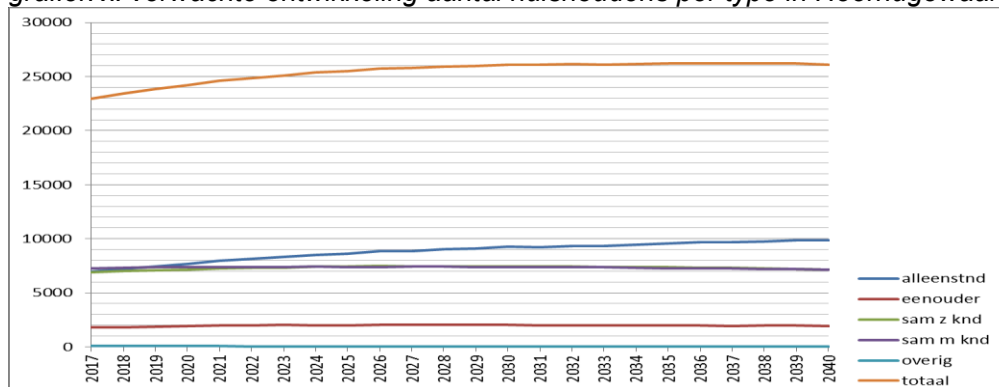
In absolute zin neemt het aantal 65+ers tot 2040 met 70% toe, maar in de hogere leeftijdsklassen is die groei nog groter. Zo neemt het aantal 75+ers toe met 149% en het aantal 85+ers verviervoudigt ten opzichte van 2017!

### **Toename alleenstaanden**

Van alle huishoudentypen neemt alleen het aantal alleenstaanden sterk toe. De overige huishoudentypen blijven nagenoeg dezelfde omvang houden.

Alleenstaanden vormen 30% van alle huishoudens in 2017. In 2040 zal dat naar verwachting 38% zijn. In absolute zin zal het aantal alleenstaanden groeien van ca. 6.950 in 2017 tot ca. 9.890 in 2040. Die groei is nagenoeg volledig te wijden aan vergrijzing. Het aandeel 65+ onder de alleenstaanden is 34% in 2017. Dat groeit naar een aandeel van 54% in 2040. Dat is in absolute zin een groei van 2.370 naar 5.290 alleenstaande 65+ers.

*grafiek x: verwachte ontwikkeling aantal huishoudens per type in Heerhugowaard*



bron: prognose provincie Noord-Holland 2017-2040

### **Langer zelfstandig wonen neemt toe**

Steeds meer ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Dat komt door veranderende woonwensen en bezuinigingen op zorg, waardoor ook meer mensen met psychiatrische problemen en gehandicapten zelfstandig wonen. De extramuralisering in de zorg leidt tot nieuwe vormen van groeps- en beschermd wonen, in plaats van de traditionele verzorgings- en verpleeghuizen en andere instituten.

Met de 'driedubbele vergrijzing' (aandeel ouderen neemt toe, ouderen worden ouder en ouderen blijven langer zelfstandig thuis wonen) gaat dat gevolgen hebben voor het wonen.

### **Woonwens ouderen sterk bepaald door sociale netwerken**

Langer thuis blijven wonen vergt meer zelfredzaamheid, waarbij bestaande netwerken een belangrijke rol hebben. Dat leidt tot de wens om in de eigen buurt te blijven wonen. Dat is terug te zien in de resultaten van de woontest: ruim 80% denkt oud te kunnen worden in de huidige woning. Immers binnen je eigen bestaande netwerk kun je altijd wel een beroep doen op je vertrouwde sociale relaties. Ook als de woning minder geschikt is, is het verlaten van de vertrouwde omgeving een drempel.

### **Minder robuuste en duurzame sociale netwerken dragen bij aan toename vereenzaming**

De veranderingen in de maatschappij leiden tot andere manieren van omgang. Door social media 'kent' iedereen elkaar. Fysieke ontmoetingen nemen af. Sociale netwerken zijn minder duurzaam en robuust. Dit in combinatie met individualisering (toename eenpersoons huishoudens) leidt in alle lagen van de bevolking tot een toename van vereenzaming, vooral onder de oudsten, bij wie het sociale netwerk afneemt. Zelfredzaamheid komt hiermee onder druk.

### ***Ouderen met verhuishwensen in toenemende mate aangewezen op huurwoningen***

Ouderen met overwaarde op hun eigen huis kunnen die niet of nauwelijks inzetten voor doorstroming naar een andere (passende) koopwoning. Een nieuwe hypotheek is niet mogelijk omdat het inkomen niet toereikend is. Geldverstrekkers zijn strenger geworden. Als de financieringsmogelijkheden voor ouderen niet worden verruimd, dan zijn ze bij een verhuishwens vooral aangewezen op het huuraanbod.

### ***Opleiding- en inkomensniveau***

De Heerhugowaardse jeugd gaat vaker dan gemiddeld naar het VMBO en minder vaak naar het VWO. (bron: Zicht op wonen in Heerhugowaard, ZONH, 2014)

Het gemiddelde inkomen per inwoner is iets lager dan in de rest van Nederland (€22.500 vs. €23.400). Het aandeel huishoudens onder of rond het sociaal minimum is in Heerhugowaard met 5,5% lager dan het landelijk gemiddelde van 8,4%.

### ***Slaagkansen op een sociale huurwoning nemen af***

Als gevolg van het passend toewijzen<sup>1</sup>, instroom van vluchtelingen en langer thuis wonende ouderen is de druk op de sociale huurmarkt toegenomen. Uit de gegevens van SVNK blijkt dat het grootste deel van het aantal actief woningzoekenden alleen of met zijn tweeën is (82%). Met name het aantal alleenstaanden is groot (56% van alle actief zoekenden). De slaagkans van deze één- en tweepersoonshuishoudens is dalende. Dit zal nog verder afnemen door vergrijzing en gezinsverdunning. Kleine huishoudens met een inkomen met recht op huurtoeslag (een huishoudinkomen onder de € 30.175) kunnen terecht in een woning t/m € 597. Op dit moment zien we, onder andere door beleidsregels, dat deze specifieke inkomensgroep in mindere mate kans maakt op een woning dan voorheen en dan gewent.

### ***Kwetsbare groepen gebaat bij 'Housing first'***

Voor twee groepen is het vinden van betaalbare huisvesting erg moeilijk: 18+ers die uit de jeugdzorg komen en een woning nodig hebben, en mensen die van intramuraal beschermd wonen naar beschermd thuis over gaan. Lange wachttijden zijn funest voor goede zorg en herstel. Nu staan deze groepen vaak achter in de rij voor een sociale huurwoning. Dit vraagt om meer passend aanbod en meer innovatie en flexibiliteit in de woningtoewijzing, waardoor sneller een zelfstandige woning kan worden betrokken. Vanuit die stabiele situatie kunnen vervolgens de juiste begeleiding en zorg worden geleverd.

### ***Heerhugowaard populair onder jonge gezinnen, maar aandeel neemt af***

Vooraf 20-ers, 30-ers en 40-ers met een inkomen met recht op huurtoeslag zijn actief op zoek naar een sociale huurwoning. Het valt op dat in Heerhugowaard jonge gezinnen zich graag vestigen. In Heerhugowaard zijn ook in verhouding veel eengezinswoningen (waar vaak geen gezinnen meer in wonen maar 'empty nesters'). De gezinnen maken echter maar 20% van de woningzoekenden uit en dit percentage zal dalen in de toekomst.

### ***Ouderen minder actief op de sociale huurmarkt, maar aandeel neemt toe***

Ouderen zijn al jaren een stuk minder actief dan jongeren op de sociale woningmarkt en wanneer ze op zoek gaan, komen ze relatief snel aan een woning. Het aantal ouderen is wel fors aan het toenemen. Daardoor verwachten we ook meer actieve ouderen op de sociale huurmarkt. Zij zijn overwegend op zoek naar een woning die niet duurder is dan hun, vaak relatief goedkope, huidige huur- of koopwoning én naar een woning waar zij zich goed in kunnen bewegen in de buurt van faciliteiten. Het gaat nu nog vooral om een kwalitatieve vraag en niet een kwantitatieve.

---

<sup>1</sup> Huishoudens met een huishoudinkomen tot € 30.175 zijn aangewezen op het segment tot € 597 à € 640 huur per maand (afhankelijk van de huishoudensamenstelling).

### ***Teveel eengezinswoningen?***

Op gemeentelijk niveau levert nieuwbouw van eengezinswoningen geen variatie of doorstroming op omdat er al veel eengezinswoningen zijn (78% van alle woningen in Heerhugowaard is een eengezinswoning). Op termijn kan een overschot ontstaan. Over 25 jaar zullen de meeste babyboomers niet meer onder ons zijn. Vooral de eengezinswoningen die dan (nog) niet duurzaam zijn, zullen moeilijk kunnen concurreren met de nieuwbouw- en NOM-woningen. Ook de Woontest 2017 laat een overschot aan eengezinswoningen zien. Zie verderop.

### ***Vitaliteit oudere wijken onder druk***

Het langer thuis wonen heeft gevolgen voor de leeftijdsopbouw van met name de oudere wijken. Als de eengezinswoningen bewoond blijven door de oorspronkelijke gezinstichters – inmiddels één- of tweepersoonshuishoudens op leeftijd – dan wordt geen plaats gemaakt voor nieuwe gezinnen. Dat heeft gevolgen voor het voorzieningenaanbod, investeringsklimaat voor ondernemers en investeringen in de woningvoorraad.

De oudere voorraad dreigt hierdoor kwalitatief sneller achterop te raken, waardoor dergelijke wijken ongewenst in een negatieve spiraal kunnen belanden. De energietransitie kan hier onbedoeld een negatieve rol in spelen wanneer ouderen de benodigde aanpassingen niet gefinancierd krijgen.

### ***Belang midden- en dure huursegment neemt toe***

Net als in de rest van Nederland is ook in Heerhugowaard de belangstelling voor de huursector toegenomen. In de vrije sector huur, woningen met een maandhuur boven €710, worden soms relatief hoge huurprijzen gerekend. Dit geeft aan dat er meer vraag is dan aanbod.

De vraag naar duurdere huurwoningen wordt gevoed door verschillende ontwikkelingen. Denk aan flexibilisering van de arbeidsmarkt, waardoor mensen minder gebonden willen zijn aan één plek.

### ***Financieringsnormen voor koopwoningen steeds strenger***

Ouderen met overwaarde op hun eigen huis kunnen die niet of nauwelijks inzetten voor doorstroming naar een andere (passende) koopwoning. Een nieuwe hypotheek is niet mogelijk omdat het inkomen niet toereikend is. Geldverstrekkers zijn strenger geworden. Als de financieringsmogelijkheden voor ouderen niet worden verruimd, dan zijn ze bij een verhuisswens vooral aangewezen op het huuraanbod.

Aangescherpte financieringsnormen voor koopwoningen hebben hun effect niet alleen op ouderen, maar ook op andere leeftijdsgroepen. Het is moeilijker geworden een hogere hypotheek te krijgen. De huursector biedt uitkomst, maar een goedkope corporatiewoning is op grond van het inkomen vaak uitgesloten. Een modaal huishoudinkomen, vanaf ongeveer € 36.500 bruto per jaar, moet al snel uitwijken naar het segment boven € 710 huur per maand, de vrije sector.

### ***Uitkomsten Woontest***

In april en mei 2017 is de woontest gehouden onder de inwoners van Heerhugowaard. Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft onderzocht hoe Heerhugowaarders denken over hun huidige woonsituatie, verhuisswensen en woonwensen. Uit dit onderzoek zijn een aantal trends voortgekomen die in de toekomst invloed hebben.

#### ***Quick wins: werken aan netheid en openbaar groen***

Hoewel de sociale aspecten omgang met bewoners en de bevolkingssamenstelling meer invloed hebben op de tevredenheid dan netheid en openbaar groen, zijn deze aspecten lastiger te sturen. Meer eenvoudige stappen om het woongenot verder te vergroten zitten daarom met name in het zorg dragen voor nette buurten en voldoende openbaar groen.



### *Eén op de tien inwoners van plan binnen twee jaar te verhuizen*

De woning, de bevolkingssamenstelling en de omgang tussen bewoners zijn het meest bepalend voor de verhuisintentie.

Het zijn met name de jongeren (18-29) die het meest geneigd zijn binnen nu en 2 jaar te verhuizen, gevolgd door de jonge gezinnen/ huishoudens (30-44).

65+ers hebben juist de laagste verhuisintentie (7%). Een meerderheid van de 65+ers denkt namelijk oud te kunnen worden in huidige woning. Een op de vijf verwacht dat dit niet kan. Aanpassingen aan de huidige woning kunnen in veel gevallen een oplossing bieden.

De verhuisredenen zijn duidelijk gelinkt aan de levensfase waarin men zich begeeft. Het merendeel van de inwoners wil binnen de gemeente verhuizen. Onder de groep 45-64 jarigen is de wens om buiten de gemeente te kijken – met een kwart – het grootst.

### *Overschot aan woonwijken met veel laagbouw; tekort aan dorps woonmilieu en luxe woonwijk*

Veruit het meest voorkomende woonmilieu in Heerhugowaard is de woonwijk met veel laagbouw. Een flink deel van de mensen die hier nu wonen willen echter liever vrijer wonen (in een luxe woonwijk – vooral voor de jongste twee groepen (18-29 en 30-44) – of juist knusser dorps dan wel landelijk voor de groep 30-44 en 45-64). In de praktijk blijkt echter de financiering vaak een obstakel. Transformatiekansen naar het dorpse gevoel behoren tot de mogelijkheden om beter aan te sluiten bij wensen van bewoners. Het dorpse gevoel creëert vaak ook meer geborgenheid, een woonsfeer waar inwoners behoefte aan hebben. Een woonstraat kan soms al met kleine ingrepen een meer dorpse uitstraling krijgen. In nieuwbouw projecten kan rekening gehouden worden met de wens naar het meer luxe gevoel.

### *Overschot aan tussenwoningen op korte termijn voor jongeren niet aan de orde*

Hand in hand met het overschot aan de woonwijk met veel laagbouw blijkt er ook een overschot aan tussenwoningen. Dit speelt het sterkst in de groepen 30-44 en 45-64 jarigen. Wanneer we het beeld aanscherpen door te focussen op de huishoudens met een verhuiswens zien we dat dit overschot niet aan de orde is voor verhuisgeneigde jongeren. Daar is zelfs een tekort aan tussenwoningen. Dat is te zien in de verkoopcijfers van de woningmarkt, waar de Heerhugowaardse tussenwoning momenteel zeer snel verkoopt.

Op de lange(re) termijn is dit overschot waarschijnlijk wel aan de orde.

### ***Binnenstad***

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

### ***Levendige stadswijk***

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

### ***Rustige stadswijk***

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

### ***Luxe stadswijk***

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

### ***Woonwijk met veel hoogbouw***

Deze buurt ligt verder van het (stads)centrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

### ***Woonwijk met veel laagbouw***

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

### ***Luxe woonwijk***

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

### ***Dorps***

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is er rustig en gemoedelijk.

### ***Landelijk***

Uw buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

*Tekort type woningen levensfase afhankelijk: stimuleren en ondersteunen bij doorstroom*

Als we ervan uitgaan dat de geuite woonwensen realistisch zijn, dan ontstaat voor jonge gezinnen/huishoudens (30-44) een tekort aan woningen die juist een luxer en 'vrijer' gevoel geven (vrijstaande en twee onder één kap woningen).

Voor oudere gezinnen/huishoudens (45-64) geldt op korte termijn – kijkend naar de verhuisgeneigden – hetzelfde. Aanvullend is ook de bungalow een aansprekend woningtype waar meer vraag naar is dan aanbod.

Voor 65+ers ontstaat er een tekort aan woningen waar men 'oud kan worden': de appartementen en bungalows. Dit wordt bevestigd door verhuisgeneigde 65+ers. Vanuit een meer lange termijn gedachte is er onder 65+ ook een behoefte aan aanleunwoningen waar in de huidige situatie onvoldoende aanbod van is.

Voor jongeren (18-29) geldt juist dat er een overschot bestaat aan appartementen. Zij willen juist naar een eengezinswoning. Bij voorkeur direct een woning die een luxe gevoel geeft (vrijstaande en twee onder één kap woningen). Het inkomen is daarvoor – in de meeste gevallen – echter niet toereikend. We zien dan ook dat de meer betaalbare appartementen ook door jongeren goed wordt gekocht. De luxevraag is daarmee in veel gevallen een lange termijn wens.

**Gebruikte bronnen**

- bevolkingsprognose Heerhugowaard, 2016
- huishoudensprognose Provincie Noord-Holland, 2017
- Zicht op Heerhugowaard, ZONH, 2014
- CBS
- Woontest Heerhugowaard 2017

## Deel 3 – Ambities

Heerhugowaard heeft op verschillende thema's al de nodige ambities vastgesteld die samenhangen met of gevolgen hebben voor de woonvisie. Zo staat in de strategie duurzame ontwikkeling dat Heerhugowaard in 2030 energieneutraal dient te zijn. Ook is er landelijk vastgesteld dat in 2050 geen gas meer gebruikt wordt in woningen. Dat zijn ambities die invloed hebben op het woonbeleid. Daarnaast zijn er al verschillende visies en plannen vastgesteld voor onder meer het stationsgebied, de boulevard en de bereikbaarheid van de wijken in Heerhugowaard. Al deze ambities benoemen we hier. Op deze manier vindt de woonvisie aansluiting bij het bestaand beleid.

### → Duurzaam wonen

#### **Ergieneutraliteit**

“Ergieneutraal in 2030!”, dat was de hoofddoelstelling van de gemeente Heerhugowaard op het gebied van duurzaamheid. In de nieuwe Strategie duurzame ontwikkeling Heerhugowaard is de doelstelling verbreed door de verbinding te leggen tussen alle domeinen (sociaal, fysiek en economisch). Ergieneutraliteit is daarmee niet langer de hoofddoelstelling, maar wel een doelstelling die veel impact heeft op het wonen.

Woningcorporatie Woonwaard heeft het goede voorbeeld gegeven door enkele honderden woningen in oude wijken om te bouwen tot NOM (Nul Op de Meter) woningen. NOM woningen zijn woningen die evenveel energie opwekken als de gemiddelde bewoner(s) in een dergelijk woning verbruikt. Deze woningen hebben geen gasaansluiting meer.

In het Regionaal Actieprogramma (RAP) is afgesproken dat alle nieuw te bouwen huizen per 1 januari 2018 NOM moeten zijn, tenzij aangetoond kan worden dat dit onhaalbaar is.

Delen van Heerhugowaard zijn aangesloten op een warmtenet van de huisvuilcentrale (HVC) in Alkmaar. HVC zal het warmtenet uitbreiden om de tuinders in het Altongebied van warmte te voorzien en om nog meer woningen en complexen in Heerhugowaard aan te sluiten. Het warmtenet wordt gevoed door warmte die vrijkomt door het verbranden van afval. HVC doet momenteel onderzoek hoe het warmtenet in de toekomst gevoed kan worden door geothermie; warmte uit diepe aardlagen. Het warmtenet levert een behoorlijke besparing op het gebruik van fossiele brandstoffen op, die bedraagt aan de doelstelling voor ergieneutraliteit.

#### **Aardgasvrij wonen**

Aardgasvrij wonen wordt normaal in de toekomst. Het rijk stelt dat Nederland in 2050 geen gebruik meer maakt van aardgas. Per 1 januari 2018 is men daarom niet meer verplicht een gasaansluiting aan te brengen. Alle bestaande woningen zullen aangepast moeten worden aan aardgasvrij wonen. Momenteel gebruiken de meeste huishoudens namelijk nog gas om op te koken en om de woning mee te verwarmen. Deze transitie zal grote invloed hebben tot achter de voordeur van iedere woning. De gemeente Heerhugowaard zal haar inwoners dan ook blijven stimuleren om zelf aan de slag te gaan met het verduurzamen van de eigen woning.

#### **Klimaatadaptatie**

Klimaatverandering brengt met zich mee dat de weersomstandigheden wereldwijd extremer worden. Deze veranderingen betekenen voor ons voornamelijk dat er langere perioden van droogte en intensere regenbuien zullen voorkomen. De openbare ruimte zal hierop moeten worden ingericht, om wateroverlast en hittestress (warmte die blijft hangen in de stad na extreem warme dagen) zo goed mogelijk te voorkomen. Wat betreft wateroverlast wordt bij de herinrichting van de bestaande openbare ruimte gebruik gemaakt van de landelijke richtlijnen voor wateropvang en de capaciteitsnormen voor het riool. Deze worden doorlopend aangepast aan de nieuwste bewezen inzichten. Ook groen speelt een grote rol in het opvangen van water en bestrijden van hittestress. Hier wordt aandacht aan besteed bij de inrichting van de openbare

ruimte. Inwoners van Heerhugowaard kunnen hier ook een rol in spelen, door bijvoorbeeld wat minder tegels en wat meer groen in de tuin aan te leggen. Hier op aansluitend is een Masterplan Groene Leefomgeving in voorbereiding. Deze zal naar verwachting in de loop van 2018 gereed zijn. Hierin zal ook de hittestresstest meegenomen worden, die laat zien welke plaatsen in de gemeente last zouden kunnen krijgen van hittestress.

### **Gezond binnenklimaat**

Uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit in woningen soms tweemaal zo ongezond is als de buitenlucht. Een slecht binnenklimaat wordt steeds vaker genoemd als oorzaak van allerlei gezondheidsklachten zoals hoofdpijn, slaapproblemen, huidklachten en aandoeningen aan de longen (astma). Aangezien mensen tegenwoordig meer dan 90% van de tijd binnen verblijven is het belangrijk om daar aandacht aan te geven.

Voor een gezond en comfortabel binnenklimaat zijn er verschillende zaken van belang: de temperatuur moet aangenaam zijn, er moet voldoende daglicht aanwezig zijn en de luchtkwaliteit moet goed zijn. En met die luchtkwaliteit is het steeds vaker slecht gesteld. Huizen worden tegenwoordig zeer goed geïsoleerd. Dit draagt bij aan het verlagen van de energierekening, maar is niet altijd goed voor het binnenklimaat. De ventilatie van woningen laat vaak te wensen over. Dat kan worden veroorzaakt door inadequate ventilatiesystemen, gebrekkig onderhoud daarvan en/of doordat bewoners te weinig 'luchten'. Om het binnenklimaat te verbeteren zal daarom bij nieuwbouw en verbouwingen streng getoetst moeten worden of de woningen kunnen voldoen aan de geldende richtlijnen. Maar ook de bewustwording bij bewoners zelf over de effecten van hun woongedrag op het binnenklimaat is belangrijk.

## **→ Fysiek domein**

### **Groene en dorpse elementen**

Een deel van de inwoners heeft de wens geuit om -als vervolgstap- naar een luxere en dorpse woonomgeving te kunnen verhuizen, hetgeen strijdig kan zijn met de realiteit van betaalbaarheid en bouwontwikkelingen. We hanteren als uitgangspunt om bestaande wijken en nieuwe woningbouwlocaties zodanig te (her)ontwerpen dat rekening wordt gehouden met een groene en klimaatbestendige inrichting en met dorpse elementen. Zo kiezen we in Heerhugowaard voor een toekomstbestendige groene en gezonde woon- en leefomgeving met voorzieningen van een stad, maar met het gevoel van een dorp.

### **Uitbreiding van de stad**

Als gevolg van het provinciaal beleid om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven, worden, na de wijken de Draai en Broekhorn, geen lege weilanden meer volgebouwd. In plaats daarvan zal er binnen de stadsgrenzen verdicht of herontwikkeld worden. Hierbij kan gedacht worden aan sloop en nieuwbouw, maar ook aan het transformeren van bestaande gebouwen. Er zijn al meerdere initiatieven voor binnenstedelijke ontwikkeling die verschillende functies – waaronder wonen – willen combineren.

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. Tegelijkertijd zal er meer dan nu ingezet moeten worden op het realiseren van inrichtingen van openbare ruimten passend bij de meest voorkomende leefstijl in de wijk. Vergroening is onderdeel van de basiskwaliteit voor een gezonde en klimaatrobuuste stad en is hiermee een belangrijk onderwerp, maar ook een eenduidig straatbeeld en een gebruiksvriendelijke ruimte krijgen aandacht.

Met deze ontwikkelingen wil de gemeente tegemoet komen aan de groeiende vraag op de woningmarkt. Momenteel is er een tekort aan betaalbare huurwoningen en aan de huurprijzen die in de vrije sector worden gevraagd. Er zijn zowel jongeren als ouderen op zoek naar

huurwoningen. De gemeente ontwikkelt zelf geen woningen. Dit is volledig in handen van de woningcorporaties, marktpartijen en kavelkopers. Wanneer de vraag verandert, zal de gemeente proberen door overleg en sturing het aanbod daarbij aan te laten sluiten. *Zo erkennen wij de vraag en behoefte naar woningen in verschillende aanbod en prijscategorieën. Van betaalbare woningen, tot ruimte voor levensloopbestendige laagbouw. Op deze manier hopen wij ook in de toekomst een relevante woningvoorraad te hebben.*

### ***Knooppuntontwikkeling – de Zaancorridor***

Met alle gemeenten langs het spoor van Amsterdam naar Heerhugowaard, de provincie Noord-Holland en de spoorpartijen NS en ProRail is afgesproken om het openbaar vervoersysteem en de ruimtelijke ontwikkelingen rondom OV-knooppunten in samenhang te ontwikkelen en te verbeteren. Dit houdt onder andere in dat gemeenten het aantrekkelijk maken om te investeren in werken en wonen rond deze OV-knooppunten. Heerhugowaard heeft de uitgangspunten daarvoor vastgelegd in de Structuurvisie voor het stationsgebied. Dit zal leiden tot flinke investeringen in het gebied door zowel de gemeente als het bedrijfsleven, waardoor het gebied rondom het station zal veranderen in een modern stedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied.

Na vaststellen van de Structuurvisie voor het stationsgebied is ook een strategie opgesteld voor de omliggende bedrijventerreinen in samenhang met het stationsgebied. Dit gebied omvat Beveland, stationsgebied en De Frans, en wordt de Boulevard genoemd. Op de Boulevard wordt ingezet op een mix van functies die zo veel mogelijk privaat gefinancierd wordt. Zo wordt op Beveland gewerkt aan de bouw van een appartementencomplex. Deze menging van de functies wonen en werken houdt het gebied levendig en vitaal.

Het Stadshart is het bruisend centrum van de stad. Het is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, te voet, met de fiets en met de auto. Ook hier is en wordt voornamelijk gestapelde (woning)bouw ontwikkeld. De commerciële functies van dit gebied zijn ingevuld, maar er is nog ruimte voor nieuwe functies die een bijdrage leveren aan het verlevendigen van dit bruisend centrum.

### ***Strategische afwegingskader ontwikkelingslocaties***

Binnen de stad zijn verschillende locaties waarop nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Niet alle locaties kunnen tegelijk ontwikkeld worden, daarom is er een strategisch afwegingskader opgesteld om deze locaties te kunnen rangschikken. Per locatie wordt bekeken hoe deze scoort op de verschillende (publieke) belangen en hoe deze locatie zich dan verhoudt tot de overige locaties. De (publieke) belangen waarop een locatie gescoord wordt zijn als volgt:

- Relatie met andere processen (gezondheidszorg; jeugd/jongerendossier; integratie etc.)
- Strategische dan wel tactische waardering
- Bijdrage in stand houden van voldoende arbeidspotentieel (sociaal – economische vitaliteit)
- Waarde voor stad als geheel en op locatie en of gebiedsniveau
- Verbetering bereikbaarheid waardoor bijdrage aan verbetering reizigerspotentieel OV
- Bedrijfseconomische positie (grond en effecten op zorgvraag)
- Beoogde doelgroep

Dit afwegingskader biedt continuïteit en duidelijkheid voor alle partijen in het proces.

## **→ Sociaal domein**

### ***Doelen***

Het doel van de kadernota sociaal domein is: Iedereen in Heerhugowaard doet mee in de samenleving. Dit houdt in dat iedereen in Heerhugowaard naar kunnen bijdraagt aan de maatschappij en dat er hulp is voor wie (nog) niet zelfstandig en zelfredzaam kan functioneren. Hieruit volgt dat niet alleen de financiële en maatschappelijke hulp goed geregeld moet zijn, maar dat de fysieke wereld ook een functie heeft. Zo kan iemand pas functioneren als er sprake is van een dak boven het hoofd en draagt het fysiek domein bij aan sociale ontmoetingen. Dit sluit aan

bij het idee uit de kadernota fysiek domein dat de openbare ruimte uitnodigend en toegankelijk moet zijn.

*'De vitale samenleving is van belang om burgers met functionele beperkingen zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te laten blijven wonen. Als gevolg hiervan en door de scheiding van wonen en zorg, zal een steeds geméleerder straatbeeld ontstaan.'*

Wonen staat in dit geval in dienst van een zelfredzaam leven en, wanneer men ouder wordt, langer thuis blijven wonen. Het straatbeeld in Heerhugowaard zal daarom de komende tientallen jaren gemengder worden. Dit vergt vanuit de gemeente inspanning om iedereen veilig, leefbaar en in de juiste woning samen te laten wonen in de wijk.

Binnen het sociaal domein wordt sterk ingezet op zelfredzaamheid met behulp van het eigen netwerk. Dit beleid gaat ervan uit dat dit netwerk altijd aanwezig is. De vraag is of dit wel zo is. Meer inzicht hierin is nodig.

### **Huisvesting doelgroepen jeugdzorg en WMO**

Betaalbare woonruimte is schaars en nauwelijks beschikbaar, ook voor mensen die uitbehandeld zijn en toe zijn aan zelfstandig wonen, al dan niet met ambulante hulp. Dit geldt onder andere voor jongeren van 18 jaar die uit de jeugdzorg stromen.

Ook de maatschappelijke opvang zit vol (met voornamelijk alleenstaande moeders met hun kinderen, vaak naar aanleiding van huiselijk geweld) waardoor er ook hier sprake is van wachttijden. De voorzieningen die er wel zijn voor zelfstandig begeleid wonen zijn voor kandidaten vaak te duur.

De uitdaging is meer betaalbare woonruimte en woonvormen met ambulante begeleiding te realiseren. Dit is bovendien vaak financieel aantrekkelijker dan intramurale vormen van beschermd wonen. Heerhugowaard ambieert een integrale aanpak met de corporaties en andere partijen om dit probleem aan te pakken.

### **Tijdelijke huisvesting**

Vanuit de regio en vanuit de stakeholders komt het signaal dat er een tekort is aan tijdelijke opvangplekken in geval van calamiteiten. Tijdelijke huisvesting is er voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld: ouderen die uit het ziekenhuis worden ontslagen (en geen netwerk hebben om (mantel)zorg te verlenen), mensen die ambulante worden geholpen en een tijdelijke terugval in gedrag hebben en gezinnen na huisuitzetting. Deze verschillende woon-zorg combinaties dienen naar behoefte ingevuld te worden voor de inwoners van Heerhugowaard

### **Complete wijken**

Onze wijken zijn ontworpen vanuit het principe 'vitale wijken, ongedeelde stad'. Dit betekent dat elke wijk in principe bewoond moet kunnen worden door inwoners die jong, oude, mobiel en/of hulpbehoevend zijn. Dit betekent ook dat de openbare ruimte daarop afgestemd en ingericht moet zijn, evenals de openbare gebouwen.

Als gevolg van gewijzigd rijksbeleid zullen er geen verzorgingshuizen meer bijkomen en zal men steeds langer zelfstandig blijven wonen, waarbij zorg op maat aan huis geleverd zal (moeten) worden. Ook zal er meer en meer een beroep gedaan worden op vrijwilligers en andere vormen van wonen met een zorgvraag.

Wanneer inwoners hulpbehoevend worden, moeten zij dat kunnen worden in hun eigen omgeving om hun sociale netwerk in stand te houden. Dit houdt in dat als wonen in het eigen huis niet meer gaat en er een nieuw huis gevonden moet worden dat beter ingericht is op het ontvangen van zorg, dat dit niet enkel kan op de huidige plaatsen met hoogbouw, maar ook in de eigen wijk. We spreken dan over sociale binding, wat weer bijdraagt aan de sociale samenhang en de zelfredzaamheid.

In Heerhugowaard streven wij 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.

## → Economisch domein

### ***Economische vitaliteit***

De verstedelijking van Nederland zet door. Ook Heerhugowaard groeit binnen het stedelijk gebied Alkmaar-Heerhugowaard. Om Heerhugowaard een toekomstbestendige en vitale stad te houden is het belangrijk om genoeg werkgelegenheid voor alle inwoners te bieden. De hoeveelheid werkenden zal in absolute aantallen niet afnemen, dus het is belangrijk om werkgelegenheid vast te houden.

Omgekeerd is het belangrijk om voldoende inwoners aan te trekken opdat bedrijven genoeg werknemers kunnen vinden. Zo blijft de regio economisch vitaal. Het aantrekken van nieuwe werknemers hopen we te bereiken door Heerhugowaard aantrekkelijk te maken om naar terug te keren wanneer jongeren hun vervolgopleiding hebben afgerond. Ervan uitgaande dat nieuwe inwoners veelal op zoek zijn naar een ééngezinwoning houdt dit wel in dat het doorstromen van zogeheten empty-nesters bevorderd moet worden, omdat dit type woningen hierdoor vrijkomt. Deze doorstroming zorgt ook voor een evenwichtigere wijkopbouw.

Ook belangrijk voor de economische vitaliteit is de bereikbaarheid van de stad en de werkgelegenheid er in en er omheen. Heerhugowaard blijft daarom de grote verkeersaders van de stad ontwikkelen, maar zet tegelijkertijd in op goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, zowel met de trein als de bus. Zo werkt Heerhugowaard aan het krijgen van een betere dienstregeling richting de MRA, met als uiteindelijk doel het aansluiten op het netwerk spoorboekloos rijden. Ook spannen we ons in om de vervoersbedrijven hun routes zo aantrekkelijk mogelijk te plannen.

### ***Flexibilisering arbeidsmarkt***

Werkenden zijn steeds vaker zzp-er of krijgen tijdelijke arbeidscontracten. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt. Nu de eisen voor een hypotheek aangescherpt worden en de aantrekkelijkheid van een eigen huis langzaam afneemt door fiscaal rijksbeleid zal de vraag naar huurwoningen groeien. Dit is momenteel al te zien, maar zal verder toenemen.

Om iedereen van een passende woning te kunnen voorzien is het daarom hard nodig om huurwoningen te bouwen in zowel het sociale segment als de vrije sector. Voor huurwoningen in het sociale segment zijn voornamelijk de woningcorporaties verantwoordelijk. Met deze partijen moeten dan ook afspraken gemaakt worden over zaken als locaties, doelgroepen en soorten woningen. Om huurwoningen in de vrije sector gerealiseerd te krijgen zijn investeerders nodig die zich voor langere tijd aan een project willen binden en zich willen conformeren aan redelijke huurprijzen. Om investeerders geïnteresseerd te krijgen in Heerhugowaard zal de gemeente zich moeten presenteren als een betrouwbare partner met een solide woonbeleid.

De groei van het aantal zzp-ers zorgt ervoor dat mensen vaker thuis werken en/of een kantoor aan huis houden. Deze mix van werken en wonen in nieuwe of bestaande woonwijken moet mogelijk zijn. Dit komt eveneens ten goede aan een vitale wijk.

*Deze mix van werken en wonen vraagt ook creativiteit in woonvormen. Daarom is het belangrijk om als gemeente flexibel te zijn en waar mogelijk woonvormen te faciliteren die het ondernemerschap ondersteunen.*

### ***Aantrekken hoger opgeleiden***

Momenteel wonen er in Heerhugowaard relatief veel werkenden met een lager en middelbare beroepsopleiding. Dit maakt dat bedrijven in de omgeving vacatures op dit niveau makkelijker vervuld krijgen dan vacatures op HBO/WO-niveau. Om hierin te voorzien, wil Heerhugowaard ook een aantrekkelijke woongemeente worden voor werkenden op HBO/WO-niveau. Nader onderzoek is nodig om erachter te komen waarom Heerhugowaard voor deze doelgroep minder aantrekkelijk is en wat we daar aan kunnen doen.





## Deel 4 – Visie op Heerhugowaard richting 2050

Deze Woonvisie geeft als het ware HET moment van verandering aan. Na jaren van grootschalige ruimtelijke uitbreidingen met woonwijken en daardoor grote toename van het aantal inwoners wordt NU het punt gemarkeerd dat meer en meer de aandacht verlegd wordt naar de bestaande stad. Ook deze omslag biedt weer kansen voor zowel inwoners, investeerders en ondernemers.

### → Geen nieuwe uitbreidingswijken meer!

Hoewel het aantal inwoners en huishoudens de komende jaren nog zal groeien, is het niet nodig om nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen voor woningbouw. Er is op het moment van schrijven een plancapaciteit beschikbaar voor ca. 4.000 woningen. Naar de huidige inzichten is dat waarschijnlijk voldoende voor de komende 20 jaar.

Het merendeel zal gebouwd worden in De Draai. De rest hoofdzakelijk op diverse binnenstedelijke locaties. Hiermee volgen we landelijk en provinciaal beleid om zo min mogelijk nieuwe bouwlocaties buiten de bebouwde kom te zoeken.

Het accent komt daarom steeds sterker te liggen op het onderhouden en ontwikkelen van de bestaande stad. De veranderingen in de samenleving vragen ook om aanpassingen in woonbeleid om de stad vitaal te houden. Onder de bestaande stad verstaan we ook de gebieden waar nog niet gebouwd is, maar die wel bestemd zijn voor ontwikkeling (De Vaandel, Broekhorn-zuid (de Scheg), Westpoort).

Het uitgangspunt is om bij het realiseren van de verstedelijking van de gemeente in nieuwe en bestaande omgevingen rekening te houden met toekomstbestendigheid en dorps- en groene elementen.

### → Veel energie en dynamiek in bestaand gebied!

Om te voorkomen dat gedacht wordt “Heerhugowaard is klaar” worden onder deze hashtag de ontwikkeluitdagingen opgenomen die wij zien voor de toekomst in ons bestaand gebied. De uitdaging in het ene gebied is natuurlijk wat groter dan in het andere, maar er zitten zeker pareltjes tussen!

Parallel aan het voltooien van de woningbouwopgave zoals hierboven genoemd, wordt achter de schermen al warm gelopen om per gebied de kansen te schetsen en de prioriteiten duidelijk te krijgen.

Welke uitdagingen en kansen zien wij?

- ✓ Wonen doen we met elkaar! Dat is de slogan van deze Woonvisie. In het verlengde daarvan zien wij dan ook graag dat woningcorporaties en marktpartijen (particuliere investeerders, beleggers en zorgpartijen) met elkaar samenwerken om perfecte huisvesting te realiseren voor de woningzoekenden. Gezamenlijke initiatieven genieten de voorkeur!
- ✓ In 2050 zijn alle woningen van het gas af! Vanaf 2018 zullen nieuw te ontwerpen woningen al geen aardgasaansluiting meer hebben. Dit betekent nogal wat en heeft grote gevolgen voor de huiseigenaren in de bestaande wijken. Naast de financiële gevolgen zijn er fysieke gevolgen in en rond de woning. Wij voorzien dat hiermee op termijn ook verhuisbewegingen op gang gaan komen. Er zullen mensen zijn die dit niet willen afwachten en gaan verhuizen zodra de eerste aardgasloze of nul-op-de-meter-woningen aangeboden worden.

- ✓ Vitale wijken, ongedeelde stad. Dat is hoe wij kijken naar de ontwikkelingen in de stad. Het betekent eigenlijk: bij nieuwbouwwontwikkelingen onderzoeken aan welk type woningen behoefte is. 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 (kinderwagens, driewielers, rolschaatsen) als voor de mindervalide inwoners (rollators, rolstoelen en scootmobiel). Diversiteit en inclusiviteit krijgen hier een rol voor versterking van de sociale omgeving. Dat betekent dat woonprogramma's niet eenzijdig ontwikkeld worden. *Voor de sociale samenhang en zelfredzaamheid in de wijken zetten we bewust in op ontmoeting en verbinding.*
- ✓ Gezonde wijk principe / beweegvriendelijke gemeente.  
Gezond leven! Steeds vaker hoor je dat mensen gezond(er) willen gaan leven. Behalve gezond eten (waar de gemeente geen invloed op heeft, alhoewel.... meer plukfruit?) is meer bewegen van grote invloed op de gezondheid van inwoners en dat is iets waar de gemeente wel een bijdrage aan kan leveren: slimme en veilige wandel- en fietsroutes, sport- en spelmaterialen in de parken en andere openbare ruimten, etc. Openbare ruimte die uitnodigt om (meer) te bewegen!
- ✓ *Meer aandacht voor maatwerk in brede zin, d.w.z. niet alleen collectief particulier opdrachtgeverschap, maar ook ruimte voor ondernemerschap (werk aan huis), maatschappelijk en zorg-gerelateerd maatwerk.*

### **Visie op de uitbreidingsgebieden**

Er staat nog een aantal gebieden op de agenda om (af)bebouwd te worden. Dit zijn de nieuwe wijken Broekhorn en De Draai en de uitbreiding van Heerhugowaard-Zuid en Stad van de Zon. Dit zijn dan meteen de laatste 'weilanden' die voor woningbouw in aanmerking komen. Broekhorn zal naar verwachting in 2022 voltooid zijn en De Draai na 2030.

Heerhugowaard wil in eerste instantie een fietsstad zijn en een beweegvriendelijke gemeente. In zijn algemeenheid geldt dat wat mobiliteit betreft ingezet wordt op:

1. Goede wandel- en fietsinfrastructuur
2. Goed (aanvullend) openbaar vervoer
3. Auto (zo veel mogelijk elektrisch)

Een adequate ontsluiting van de wijk is belangrijk en in de toekomst dient rekening gehouden te worden met een infrastructuur aan laadpalen voor elektrische auto's. De gemeente spant zich in om de wijken goed bereikbaar te laten zijn met het openbaar vervoer, om zodoende inwoners zo veel mogelijk te verleiden de auto te laten staan. *Het spreekt vanzelf dat de ontwikkelingen rondom zelfrijdende auto's worden gevolgd, zodat wij daar tijdig op kunnen anticiperen.*

Ook de laatste uitbreidingswijken zijn en worden (af)gebouwd volgens het principe 'vitale wijken, ongedeelde stad'. De verwachting is dat deze wijken door de variatie in het woningaanbod sociaal en economisch vitaal zullen blijven. Voor deze 4 gebieden geldt dat ze alle 4 een andere woonsfeer hebben. Voor elk wat wils!

### **Visie op station, boulevard en stadshart**

Voor het station, de aansluitende boulevard en het stadshart is al een uitgebreide visie vastgelegd. Voor de woonvisie is een belangrijk gegeven dat er rond het station en in het stadshart aanzienlijk meer mensen komen te wonen. Ook op de boulevard wordt het mogelijk om

te wonen, als onderdeel van een dynamisch gebied waarin verschillende functies samen komen. Het gebied wordt een prettige plek om te wonen, werken en verblijven.

Bij deze ontwikkelingen zullen woningcorporaties en ontwikkelaars nauw betrokken worden. In de toekomst, wanneer de bereikbaarheid van dit deel van de stad verbeterd is door de spooronderdoorgang en de logische fietsroutes, zullen er meer kleine huishoudens in de nieuwe gestapelde bouw in het stadshart en rondom het station wonen. De nabijheid van het station en de inzet op het openbaar vervoer houdt in dat er minder rekening gehouden zal worden met autobezit rond deze woningen. De bereikbaarheid blijft echter wel belangrijk, omdat de verwachting is dat veel ouderen en (in de toekomst) hulpbehoevenden in een appartement zullen wonen en de zorg moeten kunnen ontvangen waar ze recht op hebben. Om het opbouwen van een eigen sociaal netwerk mogelijk te maken in gestapelde bouw, dient rekening gehouden te worden met de wensen van de inwoners als het gaat om voldoende wijkgroen, ontmoetingsplaatsen, leefbaarheid en benaderbaarheid.

### ***Visie op De Noord en Veenhuizen***

KODN 2.0 (Kompas op De Noord) is het tweede samenwerkingsverband tussen georganiseerde inwoners uit het gebied en de gemeente met als doelstelling het gebied vitaal te houden. Kleinschalige woningbouwprojecten op maat, waar de dorps sfeer gewaarborgd blijft, moeten daar ook in de toekomst weer aan gaan bijdragen.

Er wordt alleen gebouwd als uit onderzoek blijkt dat de vitaliteit onder druk komt te staan. De nog aanwezige voorzieningen, zoals de school, sportaccommodaties, supermarkt, zijn voor dit gebied van groot belang. Eventuele kleinschalige woonprojecten vinden uitsluitend plaats op herontwikkelingslocaties, want ook hier geldt: zuinig omgaan met de nog aanwezige open ruimte.

### ***Ontsluiting en bereikbaarheid***

Het gebied is via wandel- en fietspaden goed te bereiken. De decentrale ligging (> 10 km van centrum) betekent dat inwoners veel gebruik zullen blijven maken van de auto. Ook voor dit gebied geldt dat de infrastructuur voor het opladen van elektrische auto's tegen de tijd dat daar grootschalig gebruik van zal worden gemaakt, in orde moet zijn.

Ontsluiten via openbaar vervoer blijft een wens voor de toekomst.

### ***Sociaal economische vitaliteit***

Voor de oudere inwoners zijn er tot op heden geen specifieke woonvoorzieningen omdat het financieel niet haalbaar is vanwege de te kleine schaal en aantal inwoners van het gebied. Het (rijks) beleid om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen in een daartoe aangepaste woning – met of zonder zorgarrangement – geldt ook hier. Door het dorps karakter is er meestal al sprake van een goed sociaal netwerk. Voor de sociaal economische vitaliteit is het van groot belang dat er voldoende aanwas van jongeren blijft.

De herstructurering/revitalisering van het Altongebied en de ontwikkelingen op De Vaandel zullen eveneens een positieve bijdrage kunnen leveren aan de sociaal economische vitaliteit van De Noord.

### ***Visie op de buitengebieden Noord en Zuid***

Zeer recent (januari 2018) is de Lintenvisie 'Samenwerken aan de linten' vastgesteld. Sociaal/maatschappelijke veranderingen, een overmaat aan voormalige agrarische (bij)gebouwen en grotendeels onbebouwde kavels zijn aanleiding voor bewoners en initiatiefnemers om te verkennen of er meer mogelijk is in de Heerhugowaardse linten dan de gemeentelijke regelgeving op dit moment toestaat.

De initiatieven variëren van het toevoegen van bebouwing in de vorm van één of meerdere woningen tot het verbouwen van een bestaande schuur tot woning, vooruitlopend op een toekomstige (mantel)zorgvraag van bijvoorbeeld ouders.

Met de lintenvisie wil Heerhugowaard:

1. het cultureel erfgoed beschermen;

2. ervoor zorgen dat de lintenvisie 'omgevingswetproof' is;
3. duidelijkheid verstrekken over de status en oplossingsrichtingen van lopende dossiers rondom de linten.

De lintenvisie geldt overigens alleen voor de 'stedelijke' linten. Voor zover het gaat om de linten in het buitengebied zijn de mogelijkheden zeer beperkt vanwege de beleidskeuze om het open landschap open te houden.

### ***Visie op de bestaande wijken***

De bestaande wijken van de stad zijn nooit echt af. Behoeften van inwoners veranderen, woningen en gebouwen verouderen en invloeden van buitenaf vragen om aanpassingen. We vinden het belangrijk dat inwoners de volgende stap in hun wooncarrière kunnen zetten binnen de stad en veelal binnen hun eigen wijk. Starters moeten een betaalbare woning kunnen vinden en ouderen moeten binnen hun eigen netwerk kunnen blijven wanneer zij doorstromen. Dit vraagt om andere woningen voor een verouderende bevolking en een veranderde bevolkings-samenstelling, maar roept ook de vraag op hoe we de wijken vitaal en toekomstbestendig willen houden.

### ***Duurzaamheid***

Tot 2050 is te voorzien dat bestaande gebouwen geen gas meer zullen mogen gebruiken en zo weinig mogelijk energie zullen gebruiken. Hiervoor zijn investeringen nodig in de gebouwen die tot die tijd of langer blijven bestaan. Hoe deze transitie precies zal verlopen en wie alle nodige maatregelen gaat betalen is nu nog niet bekend. Om te beginnen zal er meer aandacht voor deze omslag moeten komen, omdat momenteel nog weinig inwoners bezig zijn met de zuinigheid van hun woning. Er bestaan meerdere manieren om een huis zuiniger te maken, maar welke manier het beste ingezet kan worden en op welke manier er het meest bespaard kan worden, zal blijken uit eventuele financieringsmogelijkheden en verder onderzoek naar de verschillende manieren.

### ***Bereikbaarheid***

Veel inwoners van de bestaande wijken zijn gehecht aan het gebruik van hun auto. Dat leidt in enkele gevallen tot flinke parkeerdruk in de wijk. In de toekomst, met de ontwikkeling van de elektrische en zelfrijdende auto, de groeiende populariteit van het delen van auto's en de verbeterde bereikbaarheid per openbaar vervoer, verwachten we dat het autobezit af zal nemen. In het verleden dacht men echter dat dit met een grote vaart zou lopen, al blijkt nu anders. Op termijn vrijkomende ruimte kan worden benut om de leefbaarheid te verbeteren.

### ***Openbare ruimte***

De openbare ruimte in bestaande wijken dient verschillende doelen. In de toekomst zal de openbare ruimte vriendelijker zijn voor personen met dementie, nodigt deze uit tot ontmoeten en zal ze voor meer mensen dienen als vervanging van de tuin. Meer appartementen maakt dat minder mensen een tuin bezitten. Dit maakt een verzorgde, groene openbare ruimte voor deze personen wellicht extra belangrijk. Het is mogelijk dat in de toekomst meer onderhoud van de openbare ruimte samen met de inwoners gedaan wordt. Ook het klimaatbestendig maken zal in de toekomst nodig zijn en de inwoners kunnen hun steentje bijdragen door de tuinen (weer) te vergroenen.

### ***Sociaal***

Een grotere zorgvraag van de vergrijzende bevolking maakt dat de gemeente voor een keuze staat: worden ouderen aangemoedigd te verhuizen naar een kleinere, levensloopbestendige woning of moet iedereen die in het huis waar ze nu wonen kunnen blijven? De eerste optie houdt in dat de gemeente de bouw van meer ouderenwoningen moet faciliteren, de laatste optie dat zij geld moet reserveren voor de hulpmiddelen die hierbij komen kijken. Heerhugowaard kiest voornamelijk voor het eerste en zal steeds meer levensloopbestendige woningen tellen waar hulpbehoevenden de juiste zorg kunnen ontvangen, het liefst in de (bestaande) wijk. Naast deze reguliere huisvesting moet er voor iedereen die dat nodig heeft in de regio een plaats zijn bij de

juiste zorgaanbieder. Dit gaat bijvoorbeeld over huisvesting voor personen in zorgvoorzieningen met verblijf en maatschappelijke opvang.

Daarnaast blijft het belangrijk voor de vitale wijk om verschillende leeftijds- en inkomensgroepen te huisvesten. Er dienen voldoende betaalbare woningen beschikbaar te zijn voor elke leeftijds- en inkomensklasse in Heerhugowaard.

### ***Visie op centrumwaard en omgeving***

Centrumwaard is het oude centrum van de stad en heeft een kleinschalig en persoonlijk karakter. Het is een gebied met veel commerciële, maatschappelijke en zorg- en vrije tijdsvoorzieningen. Zo is er een gezondheidscentrum (met apotheek, huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen), wekelijkse markt, jaarmarkt, wielerronde, horeca, sportscholen, winkels, een park met speeltuin met regionale aantrekkingskracht, kinderboerderij, etc.

Momenteel wordt gewerkt aan een herontwikkeling waarbij het gebied rond de Middenweg vernieuwd wordt. Ook het overige gedeelte van Centrumwaard dient hierbij aangesloten te blijven, om één geheel uit te stralen en om de oudere omliggende wijken goed van dienst te kunnen zijn. De ontwikkeling hiervan willen we zoveel mogelijk samen met inwoners en ondernemers oppakken om ook dit stadsdeel vitaal te houden.

### **→ De woonagenda: welke uitdagingen zien wij voor de toekomst?**

De woonagenda volgt in medio mei-juni 2018 nadat de nieuwe gemeenteraad de Woonvisie heeft vastgesteld, omdat dan ook de accenten die de raad wellicht wil leggen, nog meegenomen kunnen worden.

De woonagenda zal meelopen met de cyclus van de lokale verkiezingen, dus eens per 4 jaar. Dat is een mooi 'organisch' moment. Een woonvisie tot 2050 verdient een uitvoeringsagenda die van tijd tot tijd geëvalueerd en geactualiseerd wordt.