

VERSLAG VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE DIJK EN WAARD



Datum : vrijdag 3 oktober 2025
Tijd : 11.00 uur – 12.30 uur
Locatie : Gemeentehuis Heerhugowaard, Parelhof 1 in Heerhugowaard

Sebastiaan van Zoelen, vastgoedontwikkelaar De Geus Bouw en lid Kopgroep Woon Gangmakers, opent de versnellingstafel en heet de aanwezigen welkom. Er volgt een korte voorstelronde.

Nils Langedijk, wethouder gemeente Dijk en Waard, verzorgt een introductie.

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave, met plannen voor 5.500 woningen tot en met 2030 en nog eens 2.100 woningen vanaf 2031. Een belangrijk zwaartepunt ligt bij het stationsgebied, dat momenteel de grootste bouwlocatie van Noord-Holland is. Hier worden 1.250 woningen gerealiseerd, waarvan 687 met steun van het Rijk via WBI- en SBI-subsidies. De bouw verloopt voortvarend. Daarnaast biedt het stadshart ruimte voor de toevoeging van circa 2.000 woningen, wat betekent dat er de komende 10 tot 15 jaar sprake zal zijn van een intensieve bouwperiode. Deze groei brengt aanzienlijke uitdagingen met zich mee, vooral op het gebied van infrastructuur en openbaar vervoer. De huidige infrastructuur staat onder druk en moet worden verbeterd om de geplande aantallen woningen te kunnen realiseren. Daarom zijn er aanvragen ingediend voor onder andere WOKT en MIRT. De verwachting is dat binnen enkele weken duidelijk wordt of de WOKT-aanvraag positief wordt beoordeeld. Deze middelen zijn bedoeld voor infrastructuur, zoals het station, rotondes en fietsenstallingen.

Er wordt benadrukt dat goede samenwerking tussen gemeente, provincie en Rijk essentieel is. De gemeente ontvangt lof voor haar aanpak: stabiele en deskundige ambtelijke teams, duidelijke prioritering, transparantie richting de markt en een standvastig beleid. Deze werkwijze zorgt voor snelheid, efficiëntie en vertrouwen, en wordt gezien als een belangrijke succesfactor om de woningbouwopgave daadwerkelijk te realiseren.

Terugblik Versnellingstafel 31 januari 2025

Tijdens de versnellingstafel op 31 januari jl. kwamen de navolgende onderwerpen aan de orde:

- Stikstofproblematiek, vertraging door regelgeving en onzekerheden
- Mobiliteit en OV, gebrek aan infrastructuur belemmert bouwplannen
- Netcongestie, beperkingen in nutsvoorzieningen (stroom, water, et cetera)
- Capaciteitsuitdagingen, gemeente en Omgevingsdienst, tekort aan personeel en kennis
- Huurmarkt, beperkte realisatie van middenhuur en vrije sector huurwoningen

Er is veel vraag naar middenhuur, maar weinig ontwikkeling vanuit zowel corporaties als beleggers. Enkele initiatieven, zoals die van Segesta, laten zien dat middenhuur wel mogelijk is, maar het gaat nog om beperkte aantallen. Een belangrijke randvoorwaarde blijft het hanteren van een realistische grondprijs. Er wordt gewezen op kansen in de seniorenmarkt: senioren zouden juist goed gebruik kunnen maken van middenhuur, mits deze wordt gerealiseerd in kleinschalige wooncomplexen met een mix van leeftijden. Een nadere analyse, aansluitend bij het ABF Research-rapport, is gewenst om de regionale vraag beter in beeld te krijgen.

De ervaringen van ontwikkelaars met de Omgevingsdienst is een belangrijk aandachtspunt. Er is sprake van vertragingen door gebrek aan continuïteit, wisselende adviseurs en een sterk toetsende in plaats van oplossingsgerichte werkwijze. Ook welstand en brandweer worden genoemd als vertragende factoren.

De Omgevingsdienst kampt met capaciteit- en kennistekorten en bevindt zich in een transitiefase. Afgesproken is dat Monique Stam en Rolinde de Smidt in gesprek gaan met de Omgevingsdienst om te verkennen hoe processen kunnen worden versneld. Daarbij wordt gekeken naar het vaker toepassen van vergunningverlening onder voorwaarden en een betere integratie van expertise binnen de kaders van de Omgevingswet.

Projecten/aantallen uit de Woondeal

Mirjam Peereboom geeft een korte toelichting op de huidige stand van zaken rondom de woningbouw-aantallen binnen de gemeente Dijk en Waard in relatie tot de Woondeal.

Dijk en Waard heeft binnen de Woondeal een opgave van 7.500 woningen. Of dit aantal volledig wordt gehaald is nog onzeker, maar de gemeente komt naar verwachting een heel eind in de richting van deze doelstelling.

Over een half jaar worden de cijfers opnieuw bekeken, ditmaal voor de gehele gemeente en niet alleen gericht op versnellingstafels. Er lopen momenteel veel initiatieven die zich nog in de opstartfase bevinden.

Wat zijn mogelijkheden tot versnelling? Kan Dijk en Waard bepaalde projecten naar voren halen?

Genoemde voorbeelden zijn:

Langedijk-West inclusief locatie de Vroedschap (voormalig gemeentehuis Langedijk). Langedijk-West is in de Omgevingsvisie opgenomen voor 600-900 woningen. Met locatie de Vroedschap erbij kan gedacht worden aan circa 1250 woningen.

Voorwaarden voor versnelling zijn o.a. het energievraagstuk, de kosten en verantwoordelijkheden voor natuurverbindingen en de mate waarin overeenstemming kan worden bereikt over de uitgangsprincipes.

Voor eind van het jaar wordt toegewerkt naar een go/no-go-besluit. Bij een positief besluit volgt een ontwikkelstrategie gericht op versnelling. Dit vraagt tevens om een intensief plan richting het dorp en betrokken partijen.

Vragen per (versnellings)locatie

Zijn er wijzigingen met betrekking tot de projecten van versnellingslocaties zoals in januari 2025 besproken?

Wordt de planning gehaald? Waarom is er vertraging? Wat zijn de knelpunten?

Zijn er nog projecten buiten de versnellingslocaties die de planning niet halen c.q. die besproken moeten worden?

Vanuit de marktpartijen wordt aangegeven dat er zowel kansen als knelpunten zijn in de huidige woningbouwontwikkelingen. De belangrijkste thema's die naar voren komen zijn woningtypologie, betaalbaarheid, bouwtijd, doorstroming en communicatie met doelgroepen en omgeving. Aangegeven wordt dat plannen met appartementen van 60–70 meter hoog als 'veel van hetzelfde' worden ervaren. Dit is aangepast door meer variatie aan te brengen en kleinere appartementen toe te voegen.

Er wordt onderschreven dat er vaak sprake is van veel hetzelfde type woning, de gemeente stuurt hier momenteel niet sterk op. De vraag wordt gesteld of dit daadwerkelijk een issue is en zo ja, wie hier regie op moet voeren.

Betaalbaarheid wordt door meerdere partijen als cruciaal knelpunt benoemd. Aangegeven wordt dat een koopprijs rond de € 350.000 gunstig is, hoger wordt snel ingewikkeld. Er is wel degelijk vraag, met name onder senioren, maar:

- Zij vinden het lastig om het financiële plaatje te overzien;

- Zij willen bij voorkeur hun hypotheek 'opeten';

- Zij zijn minder bereid om lang te wachten.

Compacte appartementen verkopen snel, maar grotere appartementen (circa 75 m²) komen vaak pas later op gang, mede door bouwtijd en de schaal van blokken en gebieden. Senioren willen doorgaans geen traject van drie jaar wachten doorlopen. Tegelijkertijd is wel een bepaald verkooppercentage nodig om überhaupt te kunnen starten met bouwen.

Er wordt benadrukt dat doorstroming van starters en senioren wezenlijk verschilt. Aangegeven wordt dat de Woondeal sterk focust op betaalbaarheid, maar dat voor echte doorstroming vooral meer nultredenappartementen nodig zijn en verhuisbewegingen actief op gang moeten worden gebracht.

Er wordt verwezen naar een rapport waarin doorstroming wordt onderzocht, maar verdere verdieping is nodig is. Volgens meerdere partijen is er ook veel vraag naar grondgebonden woningen onder senioren.

Er wordt geconcludeerd op basis van het rapport dat de doelgroep zeer kritisch is. Mensen kiezen bewust waarom zij ergens wel of niet willen wonen (bijvoorbeeld wel in een kern, maar niet in Sint Pancras). Zij willen vaak in hun eigen omgeving blijven en moeten echt worden verleid. Vooral bij inbrei-locaties moet worden gekeken wat mogelijk is voor lokale doorstromers.

Er wordt benadrukt om te komen tot een doorstroomplan, waarvoor input van ontwikkelaars noodzakelijk is.

Realisatiestimulans

Mirjam licht de realisatiestimulans toe aan de hand van de slide, zie ook

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/realisatiestimulans>



De regeling is nog niet definitief vastgesteld.

Bestedingsdoelen:

- Het doel van de Realisatiestimulans is het ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van meer betaalbare woningen, met zo min mogelijk bestuurlijke lasten.
- Gemeenten kunnen zelf bepalen hoe ze de middelen inzetten.
- Gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk om zich aan de staatsteunregelgeving te houden. Bij besteding kan gedacht worden aan:
 - Dekken tekorten in de grond- of vastgoedexploitatie van toekomstige projecten.
 - Bekostigen van (overstijgende) gebiedsmaatregelen.
 - Realisatie van woningen voor aandachtsgroepen.
 - Reserve opbouwen voor woningbouwprojecten in de toekomst.
 - De gemeenteraad is aan zet.

Resume

- Bijdrage voor start bouw van betaalbare woningen in de jaren 2025 t/m 2029.
- Aanvraag en verantwoording in één bij de Sisa.
- Zorgvuldige en accurate aanvraag- en verantwoordingsgegevens zijn cruciaal voor het ontvangen van de juiste bijdrage.
- Handreiking accountant volgt nog.
- Toekenning realisatiestimulans is niet gekoppeld aan een project.
- Bestedingsdoel gemeenten is vrij invulbaar maar doel moet zijn het stimuleren van (betaalbare) woningbouw.
- Handreiking staatsteunregels volgt nog.
- Veel is nog onzeker of onduidelijk.

Ministerie van BZK geeft aan dat bij het toekennen van middelen rekening moet worden gehouden met staatssteun, zodat gemeenten niet in de knel komen. Het geld moet daadwerkelijk bijdragen aan het versnellen van bouwprojecten. Woningen uit projecten van Wbi (t/m 7^e tranche) en Sbi komen niet in aanmerking voor het aanvragen van de realisatiestimulans.

Het verwerken van de dossiers kost veel werk, maar de regeling is bedoeld als realisatiestimulans. Ondanks dit blijven het aantal bouwaanvragen laag. Opgemerkt wordt dat eerdere maatregelen, zoals de startbouwimpuls, wel effect hadden. Het geld wordt niet automatisch aan alle ontwikkelaars toegekend; keuzes worden mede bepaald door de openbare ruimte en politieke besluiten van de raad. Het proces verloopt via eerst het binnenhalen van middelen en op orde brengen van dossiers, waarna wordt bepaald op welke manier de bijdrage ingezet kan worden.

Terugkoppeling naar regionale/provinciale/landelijke versnellingstafels

De onderwerpen die tijdens de regionale versnellingstafel op 15 oktober aan de orde worden gebracht:

- middenhuur en vrije sector huur
- samenwerking met Omgevingsdienst
- doorstroming senioren (timing, communicatie en marketing)
- richting doelgroep

De onderwerpen die tijdens de provinciale versnellingstafel op 13 november aan de orde worden gebracht:

- netcongestie
- stikstof

Er is behoefte aan betere afstemming en meer transparantie van Liander, terwijl provinciale plannen en netcapaciteit belangrijke aandachtspunten blijven. De provincie werkt aan een stikstofplan.

Rondvraag

Er is aandacht voor ambtelijke capaciteit, ook in Dijk en Waard, waar toch ook problemen worden ervaren. De gemeente moet duidelijk zijn over wat wel en niet kan.

De ontwerp-Nota Ruimte ligt van 6 oktober tot 15 december 2025 ter inzage, zodat iedereen kan reageren, met speciale aandacht voor de regio Alkmaar Noord-Holland Noord, die in Den Haag nog als een 'witte vlek' geldt.

Tijdens het Economisch Forum is de Nota besproken; leefbaarheid krijgt meer aandacht en er komen reacties van onder andere het Hoogheemraadschap.

Begin volgend jaar wordt wederom een versnellingstafel georganiseerd om verdere stappen te bespreken.

DEELNEMERS VERSNELLINGSTAFEL GEMEENTE DIJK EN WAARD



Sander Boxma	Segesta Groep
Joost Bruijn	Gemeente Dijk en Waard
Frank Dirkse	BAM Wonen
Roel van Drongelen	Thunnissen
Harold Ebels	Gemeente Dijk en Waard
Arnold Henselmans	Henselmans Bouw & Ontwikkeling
Bas Kalter	BPD Ontwikkeling
Ernest Kuiper	Woonwaard
Nils Langedijk	Gemeente Dijk en Waard
Berenike van Lohuizen-Jacobs	Gemeente Dijk en Waard
Reinier van Mackelenbergh	Ministerie van BZK
Storm Nooij	VBM Ontwikkeling
Mirjam Peereboom	Gemeente Dijk en Waard
Machiel Reijne	Pro6 Vastgoed
Patrick Rentinck	Gemeente Dijk en Waard
Niek Schaap	Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen
Rolinde de Smidt	Provincie Noord-Holland
Monique Stam	Woon Gangmakers
Joep Steinbusch	Ministerie van VRO
Sander Verschoor	Bot Bouw
Christa van Vlodrop	Woon Gangmakers
Sebastiaan van Zoelen	De Geus Bouw / Woon Gangmakers