

Tussenstand opbrengst consultatierondes input woonbeleid gemeente Schagen

In dit stuk vindt u een tussenstand van hetgeen is opgehaald uit de externe consultaties van d.d. 27 augustus, 31 oktober en 18 november 2019 in het kader van de op te stellen Woonvisie, alsook de gesprekken die we hebben gevoerd met de dorpsraden, de woningcorporaties, de huurdersverenigingen en de enquête die we hebben uitgevoerd.

Door gewijzigde inzichten, heeft het college het standpunt ingenomen om deze opbrengst mee te nemen in het proces van de Omgevingsvisie. Dit betekent dat er geen losse Woonvisie aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd, maar dat de verkregen input meegenomen wordt in de Omgevingsvisie.

Tijdens de participatiebijeenkomsten van de Omgevingsvisie zal het onderwerp Wonen een belangrijk thema zijn (zoals dat ook al is geweest tijdens de Week van de Omgevingsvisie en op 11 maart jl.). Het uiteindelijke woonbeleid zal integraal een plek krijgen in de Omgevingsvisie. (Tijdspad Omgevingsvisie: na zomer 2020 2^e week van de Omgevingsvisie, eind 2020 concept versie en vaststelling in 2021). Mocht u nog behoefte hebben om hierover mee te praten, hou dan in ieder geval de website www.omgevingsvisieschagen.nl in de gaten.

Disclaimer: aan de hierna volgende tekst kunt u geen rechten ontleen, dit is een weergave van hetgeen is opgehaald zonder dat hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Inleiding

We hebben vorig jaar een aantal consultatiegesprekken gehouden met een groot aantal geïnteresseerden, bestaande uit inwoners, woningcorporaties, huurdersverenigingen, bedrijven, dorpsraden, en nog veel meer. Eerder nog hadden we vertegenwoordigers van de dorpsraden uitgenodigd voor het geven van hun kijk op wonen in de gemeente. Tot slot hebben we een enquête uitgestuurd met negen aanvullende woonvragen/stellingen voor een verdere verduidelijking van standpunten. De opbrengst van deze input is in dit document verwoord. De opbrengst is groot, van kleine punten tot grote onderwerpen.

Deze opbrengst gaan we gebruiken als input voor de Omgevingsvisie. Dit proces is al opgestart en ook voor wat betreft het onderwerp wonen zal hier in de participatie voldoende aandacht aan worden besteed. De Omgevingsvisie zal door de gemeenteraad worden vastgesteld. Onderdeel van deze Omgevingsvisie is ook het woonbeleid, middels een doorvertaling van dit document.

Korte terugblik

In 2014 verscheen de eerste meerjarige woonvisie van de gemeente Schagen, vastgesteld voor de jaren 2014 tot en met 2018. Nederland krabbelde op uit een diepe financieel-economische crisis en de gevolgen daarvan ijlden nog na, onder meer in de woningmarkt. Destijds schetste de woonvisie een context waarin consumenten - behoedzaam geworden door de economische onzekerheid van de voorbije jaren - 'bleven zitten waar zij zaten'.

Grote verandering op de woningmarkt

De vraag naar koopwoningen was ingezakt, huizen bleven lang te koop staan en naar verwachting zou het aantal huishoudens met een hypotheek die 'onder water stond' sterk stijgen. Die werkelijkheid van toen is nauwelijks meer voor te stellen. De woningmarkt is radicaal veranderd van een vraag- naar een aanbiedersmarkt. Ook in deze tijd blijven consumenten zitten waar ze zitten, maar nu omdat ze geen kant op kunnen. De woningvraag is groot, het aanbod beperkt en daardoor stijgen de woningprijzen.

Drie aandachtsgebieden

Vanuit de consultaties zijn in ieder geval de volgende 3 opgaven ontstaan. :

- De wens om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te behouden en te versterken, zowel op het gebied van duurzaamheid, langer zelfstandig thuis wonen als het flexibel inzetten van ruimtelijke mogelijkheden door bijvoorbeeld verdichting/ omzetting van functies/ verdunning/ flexibiliteit/ etc.
- De wens om de identiteit van de kernen te behouden en te versterken door woningbouw goed aan te laten sluiten op het karakter en de behoeftes per kern.
- De wens dat de gemeente zich meer moet richten op nieuwbouw. Die ontwikkeling is vanaf 2014 ingezet. Daarbij wordt de gemeente wel ingekaderd door de behoudende prognoses van vooral de provincie ten aanzien van de bevolkingsgroei in onze regio. Samenwerken om te voorzien in de woningbehoefte, zeker gezien de huidige druk op de woningmarkt is hard nodig om voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren. We blijven de woningbouwproductie aanjagen, we maken adaptieve regionale afspraken om dit mogelijk te maken en sluiten regionaal een Woonakkoord met de Provincie. Ook werken we verder aan de lobby/samenwerking op HbA-niveau met de 18 gemeenten op het gebied van wonen.

Lokale participatie en samenwerken

Participatie is voor onze gemeente een belangrijk onderdeel in het proces bij belangrijke besluiten. Daarom stellen we ons als gemeente ook open voor participatie vanuit de samenleving. Als we keuzes moeten maken, laten we dat dan in ieder geval doen in overleg met de mensen die het aangaat: de inwoners en andere belanghebbenden in de gemeente Schagen.

Als gemeente willen we de kracht en de energie van de samenleving benutten. Zijn er lokaal ideeën voor woonprojecten, dan ondersteunen wij die graag. Het zal zorgen voor een kleurrijker woonlandschap. Maar dat gezegd hebbend is de druk op de woningmarkt hoog en hebben we onszelf nu al een behoorlijke nieuwbouwpoging opgelegd. Dan ontkomen we er niet aan om als overheid de regie naar ons toe te trekken en de woningbouwproductie aan te jagen en te stimuleren, uiteraard in overleg met lokaal betrokkenen, regiogemeenten in de Kop van Noord-Holland als ook op Noord-Holland Noord niveau, marktpartijen en de provincie Noord-Holland.

Huishoudenssamenstelling

In de gemeente Schagen wonen 20.422 huishoudens¹. De gemeente kent in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen en ‘empty nesters’². Als we niets doen, zal deze huishoudenssamenstelling de komende jaren drastisch veranderen. Een afname van het aantal jonge huishoudens (-21%) en gezinnen (-10%) gaat samen met meer dan een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens³.

Huishoudensgroei

De wijziging van de samenstelling van de huishoudens zegt nog niets over de krimp of groei van het aantal huishoudens. Zoom je daarop in, dan lopen de prognoses voor de gemeente Schagen uiteen. Zowel de landelijke als de provinciale schattingen laten lokaal een huishoudensgroei tot 2030 zien, maar bij het rijk is de stijging geringer dan bij de provincie. Daarna ontstaat er in beide prognoses krimp.

Aantrekkingskracht

Daartegenover zet de huidige coalitie in op het realiseren van 300 woningen per jaar tot en met 2022. Gebaseerd op de lokale druk op de woningmarkt, het verhuizen van meer mensen uit de metropoolregio Amsterdam noordwaarts de provincie Noord-Holland in, óók naar Schagen. Vanuit het investeringsprogramma De Kop Werkt! (waarbij financieel veel wordt geïnvesteerd in de economie en leefbaarheid) wordt bijgedragen aan het prettig wonen, werken en leven in de Kop van Noord-Holland wat de aantrekkingskracht van de regio vergroot. Al deze factoren zullen een druk leggen op de krappe woningmarkt (ook als gevolg van de vraag van arbeidsmigranten naar huisvesting, de illegale bewoning van recreatiewoningen en het gebruik van woningen voor recreatiedoeleinden). Er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw investeringsprogramma De Kop Werkt 2.0 om ook voor de aankomende jaren te blijven investeren in de regio.

¹ Peildatum: 1 januari 2019.

² Empty nesters zijn een/twee-persoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn.

³ Bron: Atrivé Woningmarktonderzoek Gemeente Schagen.

Woningvoorraad – woningbehoefte lange termijn vs. woningvraag nu

In de gemeente Schagen staan 20.709 woningen⁴. De aanwezigheid van relatief veel gezinnen heeft geleid tot de bouw van relatief veel eengezinswoningen (84% van de voorraad versus 63% landelijk), met name in het koopsegment. Volgens de WOZ-administratie beschikt de stad Schagen als grootste en meest verstedelijkte kern in de gemeente relatief over de meeste appartementen en huurwoningen⁵.

De eerder genoemde demografische verschuivingen in het kader van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning zullen invloed hebben op de woonbehoeften en dus op de samenstelling van het woningbestand. Nog niet op korte termijn waarin de vraag naar eengezinskoopwoningen onveranderd groot blijft. De reden hiervoor is dat ouderen en empty nesters, die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, in de praktijk maar weinig doorstromen naar andere woonvormen. Vanuit de consultatierondes horen we vaak dat er veel vraag is naar betaalbare woningen, zowel voor starters als voor senioren, omdat er te weinig aanbod op de koopmarkt en huurmarkt is.

Na 2025 komt er volgens de landelijke en provinciale prognoses een kantelpunt en zou de sterk groeiende groep oudere huishoudens meer kunnen doorwerken in de behoefte naar appartementen en kleine grondgebonden woningen. Anderzijds ontstaat er juist een overschot aan eengezinskoopwoningen, omdat de grote babyboomgeneratie vanaf 2030 geleidelijk de woningmarkt zal gaan verlaten. Gelet op hun gevorderde leeftijd zullen zij veelal naar een verpleeghuis verhuizen of komen te overlijden. Concluderend zullen we een antwoord moeten vinden op de spanning tussen de kwalitatieve woonbehoefte op korte termijn en die op middellange/lange termijn.

Woningvoorraadgroei

In het coalitieprogramma 2018 - 2022 is afgesproken om per jaar 300 nieuwbouwwoningen te realiseren. Met deze snelheid wordt het aantal woningen in onze gemeente dat volgens de provinciale prognoses tot 2030 nodig is al in 2024 bereikt. Om in te spelen op de huidige marktvrage en de hiervoor benoemde problematiek m.b.t. de woningbehoefte, wil de gemeente werken met adaptief programmeren. Bij adaptief programmeren ga je aan de slag met het woningbouwprogramma, zowel lokaal als regionaal als met de provincie, en daaraan koppel je een goede en continue monitoring, waardoor je goed in de gaten kan houden, of de woningmarkt gezond blijft. Indien vanuit de monitoring blijkt dat de woningmarkt verandert, zal gezamenlijk met partijen bekeken worden wat er moet gebeuren, bijvoorbeeld door het afschalen van het aantal woningen in het programma of door anti-cyclisch te bouwen.

Regionaal en lokaal adaptief bouwen

In elk scenario is het oplossen van de acute woningnood verstandig. Stokt de vraag na 2024 (zoals de provincie verwacht), dan gaan we het bouwvolume fors terugbrengen. Maar we kunnen het programma ook voortzetten, wanneer het tekort aan woningen aanhoudt. Op deze manier bouwen we met verstand of 'adaptief', afgestemd op de actuele marktontwikkelingen en rekening houdend met de toekomstige demografische ontwikkelingen.

⁴ Peildatum: 1 januari 2019.

⁵ Bron: Atrivé Woningmarktonderzoek Gemeente Schagen.

Hoe dan ook, we zullen hierover in 2020 overeenstemming met de provincie en regio-gemeenten moeten krijgen. De provincie legt in een woonagenda de provinciale belangen op het gebied van wonen vast. Hieruit volgt ook dat gemeenten moeten samenwerken en afspraken met elkaar moeten maken in een zogenaamd woonakkoord. De samenwerking en afspraken gaan over regionale afstemming met betrekking tot de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Dit wordt vastgelegd in een Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK).

Met het oog op de voorspelde veranderingen in de kwalitatieve woonbehoefte is het belangrijker dan ooit om flexibel of levensloopbestendig te bouwen, zodat woningen aangepast kunnen worden. Denk ook aan mogelijkheden om woningen te vergroten of te verkleinen door ze samen te voegen of te splitsen (zie Woningen splitsen of delen).

Eigen karakter per kern

De gemeente Schagen is meer dan een bestuurlijk geheel, het is een rijk palet van 26 kernen met elk hun eigen karakter en vraagstukken. Ook in huishoudensamenstelling en woonbehoeften zijn de verschillen duidelijk. Een paar feiten:

- In Schagerbrug (40%), Warmenhuizen (39%) en Oudesluis (39%) wonen veel gezinnen met kinderen.
- De meeste jonge huishoudens ⁶zijn te vinden in Schagen (10%), 't Zand (11%) en Waarland (10%).
- Callantsoog is de meest vergrijsde kern (18%).
- Uit Warmenhuizen en Sint Maarten zijn de meeste inwoners verhuisd naar de andere kernen (ook door de beperkte nieuwbouw ten tijde van het onderzoek van Atrivé).

Regionale afspraken Kop van Noord-Holland en Provincie Noord-Holland

Voortvloeiend uit het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) en de gemeentelijke woonvisie 2014 - 2018 is per kern een kwaliteitsscan gemaakt. Nu wij als gemeente een flink meerjarig nieuwbouwprogramma nastreven, verspreid over alle kernen, is het verstandig om ook na te denken over de samenhang in wonen. Welk totaalbeeld streven we in de gemeente na en welk aandeel leveren de kernen hieraan? Door in overleg te gaan met bewoners en andere betrokkenen wordt dit beeld van onderaf gevoed. Ook de onderzoeken door de dorpsraden (onder meer vertaald naar leefbaarheidsplannen) bieden in dit verband relevante aanknopingspunten. Het nieuwbouwprogramma moet ook een plek krijgen in de regionale afspraken met de gemeenten in de Kop van Noord-Holland en met de Provincie. We zullen samen met deze partijen regionale adaptieve woningbouwafspraken maken, zodat we allen voor een gezonde woningmarkt aan de slag kunnen gaan.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie zal worden gewerkt met een waardenkaart waarop de belangrijkste waarden van het gebied en de kernen zullen worden beschreven. Bij elke nieuwe ontwikkeling, bijvoorbeeld het realiseren van nieuwe woningen, dient rekening te worden gehouden met deze waarden zodat de identiteit van de kern/het gebied gewaarborgd blijft. Daarnaast zal de Omgevingsvisie zorgen dat vanuit de integrale opgaven naar het gebied gekeken wordt, zodat elke ontwikkeling bijdraagt aan deze opgaven.

⁶ Jonge huishoudens bestaan uit één of twee personen tot 35 jaar.

Op korte termijn wordt een aantal gebiedsvisies opgesteld om o.a. vanuit de (woon-)opgaven die er liggen te zorgen voor toekomstbestendige kernen. Deze gebiedsvisies zullen onderdeel worden van de Omgevingsvisie.

Gemeentelijke sturing bij (woningbouw-)projecten voorkomt dat de markt volledig bepaalt waar nieuwbouw komt en bewaakt de onderlinge samenhang. Bouwprojecten moeten aan de Omgevingsvisie (en op korte termijn aan de gebiedsvisies) getoetst worden. Nieuwbouw kan zeker bijdragen aan de vitaliteit en uitstraling van de kernen, maar dan moet het wel verantwoord en breed gedragen ingepast worden. Een belangrijk uitgangspunt bij woningbouw is het aanbrenge van variatie in woningtypen, zodat lokaal een gezonde en toekomstbestendige woonmix behouden blijft.

Versnellen nieuwbouw

De druk op de woningmarkt in de gemeente Schagen is, net als het landelijke beeld op dit moment, onmiskenbaar. Als nieuwbouw mogelijk is, moet het binnen de kwaliteitskaders ook zo snel mogelijk tot stand gebracht worden. Bij elk nieuw initiatief maken we afspraken met projectontwikkelaar, woningcorporatie of burgerinitiatief om binnen bepaalde tijd tot uitvoering over te gaan. Dit proactieve beleid speelt in op 'voorzienbaarheid' in de wetgeving. We handhaven onze beleidsplan "Aanpak realiseren woningbouwopgave".

Voor starters en senioren

Over het algemeen komt uit de consultatierondes een sterke voorkeur voor kleinere en daarmee betaalbare een/twee-persoonswoningen naar voren. Dat creëert een ingang voor jongere starters voor wie de woningmarkt nu vaak nog op slot zit, en helpt senioren de volgende stap in hun wooncarrière te maken. Omdat ouderen vaak een eengezinswoning bewonen, ontstaan daardoor nieuwe perspectieven voor andere doelgroepen en krijgt de woningmarkt de gewenste doorstroming. Als dit type woningen dan ook multifunctioneel/levensloopbestendig wordt gebouwd, wordt de onderlinge uitwisselbaarheid groter en kan het aanbod flexibeler en adaptiever ingezet worden al naar gelang woningmarktontwikkelingen.

Sociale nieuwbouw

Bij grote nieuwbouwprojecten (vanaf 100 woningen en meer) hanteren we als richtlijn dat het aandeel sociale woningbouw (sociale huur en goedkope koop) minimaal 40% is en bij kleinschalige projecten minimaal 30%. Een gedifferentieerd woningpakket draagt bij aan de leefbaarheid in wijk en kern. We bouwen gestapeld op plekken met voldoende voorzieningen en grondgebonden waar het aanbod minder groot is. Tot slot houden we continu de vinger aan de pols van ontwikkelingen in de woningmarkt en passen we ons bouwvolume daarop aan (adaptief programmeren).

Flexwoningen

Veel mensen zijn op zoek naar een woning, maar sommigen zitten klem in de huidige woningmarkt. Voor deze spoedzoekers⁷ onderzoeken wij of we flexwoningen kunnen realiseren en/of dat er extra (tijdelijke) huurwoningen moeten komen. Flexwoningen zijn tijdelijke, betaalbare huurwoningen, die met behulp van korte procedures relatief snel perspectief bieden in een uitzichtloze woonsituatie. Hierbij is een belangrijke rol voor de corporaties weggelegd. De

⁷ Spoedzoekers zijn mensen die snel een woning nodig hebben. Bijvoorbeeld na een scheiding/relatiebreuk.

maximale verhuurtermijn is maximaal twee jaar en deze woningen blijven in principe tien jaar staan. Daarna worden zij gedemonteerd, verplaatst of opgeslagen.

Ook een corporatiehotel kan een oplossing zijn voor deze doelgroep. Zo'n hotel is een permanent wooncomplex waar bewoners op basis van een tijdelijk huurcontract (maximaal twee jaar) naartoe kunnen uitwijken, beheerd door een corporatie.

Woningen splitsen of delen

Nieuwbouw is niet de enige manier om de woningvoorraad uit te breiden. Een andere optie is het splitsen van een woning. De gemeente moedigt woningsplitsing aan onder drie eenvoudige voorwaarden: de gesplitste woning moet minimaal 35 m² gebruiksoppervlak en een eigen voordeur hebben, aardgasloos zijn en voldoen aan het bouwbesluit. Ten aanzien van de extra parkeerdruk gelden de voorschriften vanuit de parkeernota. Net als bij splitsen, leidt ook woningdelen⁸ tot meer gebruikers per woonobject en draagt het dus bij aan ontspanning van de woningmarkt. We gaan de mogelijkheden van woningdelen inventariseren.

Sociale huur

De druk op de woningmarkt in Schagen is ook zichtbaar in de lange wachtlijsten voor huurwoningen. De wachttijd kan oplopen tot acht jaar. In het coalitieprogramma 2018-2022 is de ambitie uitgesproken om de wachttijd voor een sociale huurwoning uiteindelijk terug te brengen tot 2,5 jaar in de dorpen en 3,5 jaar in de stad Schagen. Een belangrijke manier namelijk om de instroom te versnellen is om woningen bij te bouwen, en dat kost tijd.

Ook anticyclisch bouwen en doorstroming

Bovendien zal de lokale bevolkingstoename op de lange termijn ook doorwerken in deze categorie. Er zullen tot 2030 extra sociale huurwoningen nodig zijn⁹. Hierover gaan we met woningcorporaties prestatieafspraken maken. Het benadrukt het belang om door te bouwen, ook anticyclisch, als de economie zich minder gunstig ontwikkelt. Als richtlijn geldt dat 20% van elk nieuwbouwproject bestemd is voor sociale verhuur alsmede 20% van de totale jaarlijkse bouwproductie.

Niet alleen nieuwbouw, maar ook doorstroming (van huur naar huur en van huur naar koop) is een belangrijk middel om de woningmarkt in beweging te krijgen. Als gemeente gaan we hier afspraken over maken met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Is het bijvoorbeeld haalbaar om senioren die een grote sociale huurwoning achterlaten, een seniorenwoning (appartement of kleine grondgebonden woning) aan te bieden tegen dezelfde huurprijs?

Voorrang

Bij een woningmarkt onder hoogspanning wordt de vraag des te relevanter: wie komen in aanmerking voor de woningen die er wél zijn? In de gemeente Schagen hebben woningzoekenden met lokale binding een streepje voor. Dankzij lokale advertentiecampagnes weten zij precies welke nieuwbouwwoningen in de koopsector beschikbaar komen. Ook in de huursector moet de woningtoewijzing meer veranderen ten gunste van de 'eigen inwoners'.

⁸ Bij woningdelen wordt een zelfstandige woning door meer mensen bewoond.

⁹ Bron: Atrivé Woningmarktonderzoek Gemeente Schagen.

Wooncompagnie hanteert in West-Friesland een woonruimteverdeelsysteem, waarbij lokale woningzoekenden meer punten krijgen en hoger op de wachtlijst komen te staan. Dat geldt ook voor spoedzoekers, vergunninghouders en senioren die een relatief grote woning achterlaten. Zo wordt woonruimteverdeling een manier om de doorstroming te bevorderen en andere knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. We gaan onderzoeken of het wenselijk is om ook in de gemeente Schagen dit systeem in te voeren.

Duurzaamheid

Nederland verduurzaamt. Om de afspraken uit het Klimaatakkoord na te komen, is landelijk een ingrijpende energietransitie in gang gezet, waarbij fossiele brandstoffen plaatsmaken voor groene energiebronnen. Dat is een proces van de lange adem. Als gemeente Schagen hebben we een duurzaamheidsprogramma opgesteld voor de jaren 2020 - 2050 met lange termijn ambities en doelen. Ruggengraat in dit programma 'Samen bouwen aan een duurzaam Schagen' zijn zes programmaliijnen. Zij raken ook nadrukkelijk aan wonen en waar dat zo is moet de inhoud geborgd zijn in ons beleid. De belangrijkste 'woonmaatregelen' vloeien voort uit de programmaliijnen Warmte, Elektriciteit en Klimaatadaptatie¹⁰. Een overzicht:

- Het optimaal isoleren van bestaande bebouwing heeft de komende jaren de hoogste prioriteit.
- We gaan concretere afspraken maken over de bijdrage van woningcorporaties in de duurzaamheidsopgave.
- Inwoners kunnen tegen lage rente een lening afsluiten voor duurzaamheidsmaatregelen aan hun woning (loopt vanaf 2019).
- Wij geven als gemeente het goede voorbeeld door in onze eigen gebouwen alle duurzame maatregelen te treffen die zich binnen vijftien jaar terugverdienen.
- De Noordkop gemeenten, het Duurzaam Bouwloket en de Duurzame Huizenroute werken samen aan bewustwording en energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, gesteund door provinciale subsidie.
- We stimuleren het 'ontsteden' van tuinen. Groen zorgt voor verkoeling, schaduw en houdt water vast. Dit voorkomt overlast door overvloedige regenval, een van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie).

Woonvormen

In een samenleving die inwoners voor allerlei uitdagingen plaatst, moet ook ruimte zijn voor maatwerkoplossingen op woongebied. De laatste jaren zijn nieuwe woonvormen als tiny houses, ouderenhofjes en mantelzorgwoningen in opkomst, meestal in gang gezet door inwoners zelf.

CPO

Wij willen medewerking verlenen aan (kleinschalige) woonprojecten en -initiatieven van inwoners die zo kans zien om hun woondromen waar te maken (onder meer via collectief particulier opdrachtgeverschap - CPO). Concreet is het streven naar de realisatie van een hofje voor senioren, waar zij veilig en geborgen kunnen wonen. Zelfstandig, maar ook samen. De bedoeling is dat bewoners met elkaar bijvoorbeeld onderhoud, zorg en ondersteuning organiseren. Daarmee is het ook een doeltreffend middel tegen vereenzaming.

¹⁰ Klimaatadaptatie is het omgaan met de gevolgen van de klimaatverandering.

Jongeren en senioren

Jongeren en senioren zijn twee doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Jongeren die aan het begin staan van hun wooncarrière krijgen nauwelijks voet aan de grond. Koopwoningen zijn te duur en voor een huurwoning is de inschrijfduur te lang. De gemeente creëert voor deze starters meer ruimte door in de nieuwbouwprogrammering betaalbare woningen op te nemen. Daarnaast verstrekken wij sinds 2019 Startersleningen waardoor een koopwoning misschien net wel binnen het bereik komt van een starter. Het plafond van deze leningen wordt integraal met andere Stimuleringsfonds Volkshuisvesting subsidies bepaald.

Kleiner wonen

Ook senioren hebben moeite om de volgende stap op de woningmarkt te zetten. Vaak bewonen zij nog de eengezinswoning, waar hun kinderen zijn opgegroeid. 'Kleiner wonen' is een veelgehoorde wens, maar geschikte kleinere, gelijkvloerse woningen (zoals appartementen) blijken te weinig voorhanden of veel duurder te zijn. Senioren willen vaak naar de kern Schagen verhuizen in verband met de lokale centrumfunctie en de aanwezige voorzieningen.

Nieuwbouw moet verlichting bieden. Bovendien wil de gemeente een overeenkomst sluiten met woningcorporaties om senioren die een grote sociale huurwoning achterlaten een seniorenwoning aan te bieden tegen dezelfde huurprijs. Dit soort maatregelen zal de doorstroming stimuleren. In de gemeente Schagen zijn seniorenwoonadviseurs werkzaam die ouderen (zowel huurders als woningeigenaren) kunnen helpen bij hun verhuisplannen.

Bijzondere doelgroepen

Uitstroom GGZ

In het GGZ-circuit gelden allerlei stadia van behandeling, van intramuraal (opvang in instellingen met intensieve zorg) tot extramuraal (opvang met voldoende begeleiding in een zelfstandige woning in de wijk). In het kader van Beschermd Wonen werken wij toe naar een inclusieve samenleving, waarbij inwoners gespikkeld in de wijk een plek hebben. Een deel van de cliënten die intramuraal wonen zouden na verloop van tijd zelfstandig kunnen wonen, maar die stap wordt belemmerd door een tekort aan beschikbare woningen. Daardoor stopt de doorstroming en worden plaatsen onnodig bezet gehouden. Hetzelfde geldt voor jeugdigen die in een jeugdinstituut verblijven (o.a. Jeugdzorgplus). De uitstroom hieruit stopt ook. Het bevorderen van de doorstroming en uitstroom is een gezamenlijke opgave voor gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen uit de Kop van Noord-Holland.

Woonwagengewoners

Woonwagengewoners zijn een culturele groep binnen de Nederlandse samenleving, die geclusterd samenleven en hun tradities en gewoontes koesteren. Het is een regionale opgave voor de Kop van Noord-Holland om te voorzien in deze behoefte.

Arbeidsmigranten

In een landelijke gemeente als Schagen met een arbeidsintensieve agrarische sector (groente- en bollenteelt) is veel behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten. Huisvesting is een knelpunt voor deze seizoensarbeiders en arbeidsmigranten. Dat mondt uit in allerlei (soms onwenselijke) oplossingen. De omgevingsvisie zou een beleidsregels moeten opnemen hoe we als gemeente hiermee om willen gaan.

Zelfredzaamheid

De gemeente Schagen gelooft in de eigen kracht van mensen en gemeenschappen. Het vermogen om (sociale) netwerken te mobiliseren en zelf zorg en andere voorzieningen te organiseren is een belangrijke bouwsteen in het behoud van de vitaliteit van kernen en van de kwaliteit van leven. En het is des te belangrijker gezien de ontwikkelingen van ‘langer zelfstandig thuis wonen’ en de ontwikkeling om zoveel mogelijk van intramuraal naar extramuraal wonen te komen (zie ook Uistroom GGZ en Jeugdinstellingen). Maar die zelfredzaamheid kent ook grenzen. Soms is een bepaalde ondersteuning voor mensen onontbeerlijk. Bijvoorbeeld om in de eigen thuisomgeving te blijven wonen, als zij die wens hebben.

Schagen Wonen Plus Welzijn

De gemeentelijke overheid heeft onder meer vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) instrumenten gekregen om vorm te geven aan haar zorgplicht met diensten als Wonen Plus Welzijn. Samen met deze organisatie en zeven andere partijen die actief zijn in het veld van zorg, wonen en welzijn¹¹ hebben we een omvangrijk, twee jaar durend onderzoeks- en voorlichtingsproject uitgevoerd ‘Langer zelfstandig thuis wonen in Schagen doe je samen’.

Bij dit project zijn de beschikbare voorzieningen geïnventariseerd, beter op elkaar afgestemd en duidelijker gecommuniceerd, tekortkomingen gesignaleerd en nieuwe deelprojecten geformuleerd. De komende jaren zal aan de hand van deze agenda stap voor stap verder gewerkt worden aan een completer vangnet, waarmee senioren desgewenst langer op eigen benen kunnen blijven staan met behoud van kwaliteit van leven en wonen.

Wonen met zorg

Soms willen en kunnen senioren zelfstandig blijven wonen, maar hebben ze meer ondersteuning nodig dan nu vanuit hun huidige woonomgeving of netwerk beschikbaar is. Voor hen zou een appartement of andere woonvorm in de buurt van (mantel-)zorg en voorzieningen een geschikte oplossing zijn. Dat geldt ook voor mensen met een verstandelijke beperking of GGZ-problematiek.. Het realiseren van dit type (betaalbare) huisvesting is een vraag waarop ingespeeld moet worden. Gekeken wordt in hoeverre hiervoor (regionale) afspraken gemaakt kunnen worden, tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen uit de Kop van Noord-Holland.

Recreatief wonen

De gemeente Schagen grenst met een aantal kernen aan de Noordzee. We zijn daarmee een aantrekkelijke vestigingsplaats voor mensen die op zoek zijn naar een tweede huis om in hun vrije tijd te genieten van zee en strand. De vraag is of langs deze weg niet teveel woningen worden onttrokken aan de reguliere voorraad. Deze woningen staan voor een groot deel van het jaar leeg, wat de leefbaarheid in de kustdorpen niet ten goede komt. De gemeente blijft hierop handhaven. De raad en het college hebben de wens geuit om daarbij het instrument van de bestuurlijke boete voor woningonttrekking toe te voegen aan het handhavingsinstrumentarium. De bestemmingsplannen maken recreatief gebruik van woningen al onmogelijk.

Recreatiewoningen

¹¹ HKN Huisartsen, Wooncompagnie, Wonen Plus Welzijn, Stichting Geriant, Omring, Mee & de Wering, Woningstichting Den Helder, Samen Woonzorggroep.

Als aantrekkelijke gemeente voor binnenlandse en buitenlandse toeristen (met name kustliefhebbers) telt de gemeente Schagen relatief veel recreatiewoningen waar men tijdelijk mag verblijven. Alhoewel dat niet is toegestaan, worden zij ook permanent bewoond. De gemeente onderzoekt of het wenselijk is om een of meer recreatieparken geheel om te zetten naar woonparken.

Woonomgeving

Wat een woonomgeving attractief maakt zijn onder meer de bestaande voorzieningen zoals winkels, verenigingen en zorg, zo blijkt uit de consultatierondes. Die sociaal-economische infrastructuur staat in veel kernen in Schagen onder druk door krimp, ontgroening en vergrijzing. Nieuwbouwprikkels kunnen bijdragen aan de lokale vitaliteit en draagkracht voor voorzieningen. Maar ook hier moet het totaalbeeld van de gemeente meegewogen worden. Immers, inwoners nemen in hun beslissing te verhuizen naar een kern ook de bereikbaarheid van voorzieningen elders mee.

Woonbelevingsonderzoek

Naast de voorzieningen is ook de fysieke woonomgeving een factor in de vraag hoe mensen de leefbaarheid in hun kern ervaren. Wooncompagnie heeft in 2019 een woonbelevingsonderzoek gehouden onder 3.500 huurders in haar verzorgingsgebied¹². Daaruit blijkt onder meer dat bewoners kritisch zijn over hoe schoon en groen het is in de buurt waar zij wonen. Er zijn relatief veel klachten over parkeeroverlast en slecht onderhouden straten en stoepen. Een gemeente heeft ook een rol te spelen in een aangename en veilige openbare ruimte.

Omgevingsvisie

De genoemde onderwerpen zullen in de participatietrajecten en de besluitvorming over de Omgevingsvisie besproken worden. Bij de participatiebijeenkomsten zijn veel van deze onderwerpen ook al ter sprake gekomen. Vanuit de Omgevingsvisie werken we toe naar een totaal en integraal verhaal, waarin ook het wonen een belangrijk onderwerp zal zijn.

-0-0-0-

Bijlagen

- Atrivé Woningmarktonderzoek Gemeente Schagen
- Verslagen consultatierondes

-0-0-0-

¹² Hollands Kroon, Schagen, Opmeer, Medemblik, Hoorn, Alkmaar, Beemster, Purmerend, Edam-Volendam, Waterland en Oostzaan.