

1. Bestaande woningvoorraad, woningbehoefte en nieuwbouw

Is er voldoende woonruimte beschikbaar?

- Betaalbare woningen (koop en huur) zijn slecht bereikbaar voor jongeren
- Er is meer ruimte nodig voor urgente gevallen; na scheiding of i.v.m. ziekte
- Permanente bewoning van recreatiewoningen mag worden gedoogd, maar niet voor arbeidsmigranten
- Woningen in de kuststreek moeten een zelfbewoningsverplichting hebben
- Er zijn onvoldoende woningen, de segmenten zijn niet met elkaar in evenwicht
- Verkopen van huurwoningen aan starters is lastige overweging, er is zowel behoefte aan huur en koop
- Bouwgronden zijn te duur
- CPO is gewenst bij lagere grondprijzen en als er begeleiding is bij het bouwproces, en behoefte aan flexibiliteit
- Voor ouderen is de hogere huur voor een kleinere woning een belemmering
- Er is behoefte aan nieuwbouw in de kleinere kernen, om de voorzieningen in stand te houden
- Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen; middeninkomens in de knel, kunnen niet voldoende hypotheek krijgen
- Agrarische gebouwen, kantoren en oude scholen zouden omgebouwd kunnen worden naar woningen (bijv. appartementen)
- Er moet balans zijn in de woonruimte tussen kernen
- Er is weinig leegstand, maar leegstaande kantoorpanden staan lang leeg
- Er zijn te weinig goedkope huurwoningen
- Er moeten meer sociale huurwoningen komen in de kernen waar nu minder voorzieningen zijn
- In Callantsoog is er spanning in de verhouding recreatieve-reguliere woningen; recreatiewoningen verdringen de reguliere woningen
- In Waarland zijn onvoldoende starterswoningen, betaalbare huur en koop
- In Schagerbrug is een tekort aan alle woningtypen

Matcht de bestaande woningvoorraad met de vraag/behoefte?

- Er zijn voldoende gezinswoningen
- Er zijn te weinig mogelijkheden voor ouderen om door te stromen
- Ouderen zouden zo lang mogelijk moeten blijven wonen waar ze wonen i.v.m. sociale omgeving
- Er is behoefte aan tijdelijke, flexibele woningen (10-15 jaar)
- Er is behoefte aan tiny houses, geen gebruik als recreatiewoning
- Zowel huur als koop is niet beschikbaar voor starters
- Er is behoefte aan geclusterd beschut wonen voor senioren, knarrenhof
- Er is behoefte aan goedkope appartementen voor starters en senioren, eventueel met zorg
- Er is behoefte aan woningdelen voor woongroepen
- Er is onvoldoende kennis over bijv. kangoeroewoningen
- Er is behoefte aan middendure huurwoningen
- Erfpacht/ huurkoop
- Er is behoefte aan bejaardentehuizen
- Er is behoefte aan zorgwoningen in eigen kern/wijk
- Seniorenhofjes van woningcorporaties niet verkopen aan andere doelgroepen

Voor welke doelgroep(en) is woonruimte nodig?

- Er is behoefte aan betaalbare starterswoningen; jongeren blijven te lang thuis wonen
- Er is behoefte aan woonruimte voor 1-2 persoonshuishoudens
- Er is behoefte aan woningen voor ouderen om de doorstroming op gang te brengen

- Er is behoefte aan woningen voor kwetsbare groepen (bijv. gehandicapten)
- Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen
- Er is behoefte aan karrenhofjes in bepaalde dorpen
- Er is behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen; verpleeghuizen
- Er is behoefte aan betaalbare woningen, om de doorstroming op gang te brengen
- Er is behoefte aan vrije sector huurwoningen (€750-€1000)
- Er is behoefte aan woningen bij voorzieningen
- Er is geen behoefte meer aan luxe nieuwbouwwoningen (5-6 ton)
- Een mogelijkheid is 'premiewoningen'
- Houtbouw (stapelbaar)
- Kleine woningen voor starters en senioren
- Appartementen voor ouderen, niet te groot; door meer te bouwen gaan de prijzen omlaag van de woningen die worden achtergelaten
- Hofjes, jong en oud door elkaar
- Woongroepen met zorg voor ouderen
- Splitsing van grote woningen, huur en koop
- Er is behoefte aan woningen voor arbeidsmigranten die zich willen vestigen
- Er is behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting in het buitengebied
- Er is behoefte aan tiny houses
- Permanente bewoning van recreatiewoningen mag gedoogd worden voor tijdelijke oplossingen

Waar is nieuwbouw nodig?

- Vooral in de kleine kernen, goed voor de leefbaarheid
- In de bebouwde kom
- Evenredig over de kernen
- Niet in Schagen
- Faciliteiten verdwijnen door tekort aan doelgroepen
- Binnenstedelijk, groen (deels) sparen
- Hoger bouwen, zowel in stad als de kernen

Voor wie is nieuwbouw nodig?

- Voor alle doelgroepen
- Nu vooral voor starters en senioren
- Mensen die coöperatief willen bouwen, CPO, knarrenhof
- Voor alle segmenten om aanbod op peil te houden
- Flexibiliteit nodig
- Arbeidsmigrantenhuisvesting in het buitengebied
- Houtbouwwoningen
- 1-2 persoonshuishoudens
- Woningen splitsen
- Huurkoop
- Flexibel bouwen, flexibele wanden
- Provincie heeft te veel invloed op hoeveel woningen er gebouwd mogen worden

2. Kwaliteit woningen, leefbaarheid en duurzaamheid

Wat voor typen woningen zijn er nodig?

- Appartementen; betaalbaar, bij voorzieningen en zorg
- Kanttekening dat appartementen in tijden met lage woningbehoefte moeilijk verkoopbaar zijn
- Knarrenhof; met gemeenschappelijke ruimte
- 1-2 persoons woningen
- Koopwoningen voor ouderen (vermogensopbouw), voor de doorstroming, appartementen met lift
- Flexibele woningen; mogelijkheid veranderen indeling wanden
- Mantelzorgwoningen (er wordt nu misbruik van gemaakt als vakantiewoningen en door arbeidsmigranten)
- Woningen bij voorzieningen
- Duurzame woningen, energiezuinig, goede materialen
- Woningen voor starters/ alleenstaanden
- Er is behoefte aan een mix van woningen voor de doorstroming en de leefbaarheid
- Er is behoefte aan woningen met zorg
- Er is behoefte aan een mix van woningen door elkaar; typen, doelgroepen, huur, koop
- Er is behoefte aan coöperatieve bouwmogelijkheden

Is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad voldoende?

- Bij corporatieswoningen moet worden afgewogen of woning worden verduurzaamd of gesloopt; renovatie zorgt voor lagere energielasten maar hogere huurprijs
- Verbetering van kwaliteit moet niet leiden tot hogere woonlasten
- Klimaatadaptatie moet gestimuleerd worden: groene daken, wateropvang, groene tuinen, (voedsel)bossen, meer bomen
- De bewoner bepaalt zelf of de kwaliteit goed genoeg is
- Oude woningen slopen om kwalitatieve nieuwbouw te realiseren
- Zonnepanelen en hoog energielabel zijn belangrijk
- Er zouden afspraken met lokale bedrijven gemaakt kunnen worden over voorlichting inwoners
- Windmolens op daken
- Energiebesparende maatregelen op natuurlijke momenten
- Duurzaamheid, aardgasvrij, herkomst van materialen
- Rol van gemeente is voorlichting
- Belangrijk om te bepalen waar de collectieve voorzieningen als een warmtenet komt
- Bij bestaande bouw, als je de straat wordt opgeknapt, ook de tuinen mee nemen, dan ook de Straattegels mee nemen die eruit gaan
- Groot deel van de woningen is niet geschikt om te verduurzamen, levensloopbestendigheid

Wat vindt men belangrijk in de woonomgeving?

- Afstand tot voorzieningen is belangrijk, hoeft niet in elke kern aanwezig te zijn; bestaande voorzieningen in stand houden
- Ligging van de kern is belangrijk
- Aanwezigheid van (basis)school in iedere kern belangrijk voor leefbaarheid
- Sociale gemeenschap is belangrijk
- Ruimte voor ontmoeting is belangrijk
- Een groene leefomgeving vindt niet iedereen belangrijk; groen integreren in leefomgeving
- Bereikbaarheid en openbaar vervoer zijn belangrijk
- Verenigingsleven is belangrijk
- Voor ouderen is aanwezigheid van supermarkt belangrijk
- Voldoende parkeergelegenheid is belangrijk
- Groen, schoon en veiligheid zijn belangrijk

Hoe gaan we om met de bestaande woningen?

- Verduurzamen
- Subsidie voor verduurzamen
- Er zijn subsidiemogelijkheden voor zonnepanelen en warmtepompen, maar niet iedereen wil dat
- Particulieren meeliften op duurzaamheidsmaatregel corporatiewoningen
- Het splitsen en samenvoegen van woningen gebeurt te weinig
- Durf wijken te saneren
- Oudere corporatiewoningen slopen
- Nieuwbouw is te hokkerig, er zijn aanpassingen nodig
- Woningaanpassingen om er te kunnen blijven wonen

Wat verwachten we bij nieuwbouw?

- Levensloopbestendige (toegankelijke) woningen
- Gevarieerde wijken
- Zongericht bouwen
- Flexibiliteit
- Hofjes
- Woningen voor 1-2 persoonshuishoudens
- Woonvormen gemengd voor ouderen en jongeren
- Verschillende woningen bij elkaar
- Tijdelijke woningen/ flexwoningen
- Betaalbaarheid
- Duurzame materialen/ demontabel
- Goede inpassing
- Energieneutraal
- Hoogbouw
- Behoud lage huur
- Snelle bouw, kortere procedures
- Woonwensenonderzoek (enquête) voor elk nieuwbouwproject
- Meer sociale huurwoningen om de wachttijd te verkorten

3. Bereikbaarheid woningmarkt, woonruimteverdeling, urgentie, spoedzoekers

Moeten specifieke doelgroepen voorrang krijgen voor een sociale huurwoning?

- Nee, dit gaat ten koste van andere woningzoekenden, het is de vraag of dit rechtvaardig is
- De volgorde moet worden bepaald d.m.v. inkomen, doelgroep en inschrijfduur (punten opbouw)
- Verkoop van sociale huurwoningen voor €160.000, voorrang aan mensen die een koopwoning achterlaten (vrije sector), zodat mensen die een koopwoning verlaten geld uit de stenen kunnen gebruiken (inkomenstoets is niet zuiver genoeg)
- Voorrang voor doorstromers
- Woningen labelen voor spoedzoekers (bijv. na scheiding), tijdelijk huurcontract van 2 jaar
- De huidige voorrangregels van Wooncompagnie gelden al voor 30% van de woningtoewijzingen
- Het is belangrijk dat de regels transparant zijn
- Uitstromers uit instellingen kunnen geen woning vinden en houden dure begeleid-wonen-plekken bezet
- Senioren mogen voorrang krijgen als ze zorg nodig hebben
- Woonruimteverdeelsysteem moet meer kansen geven voor spoedzoekers en doorstromers

Moeten er regels komen over woningtoewijzing?

- Jongeren mogen bij bijzondere redenen vanaf 16 jaar inschrijven voor een sociale huurwoningen
- Vroeger waren de criteria van de huuradviescommissie (bewoners/gemeente/omwonende) leidend, dat werkte goed, nu zijn de criteria het puntensysteem urgentiebepalingen
- Jongeren blijven noodgedwongen lang thuis wonen
- Woningruil wordt niet gestimuleerd
- Verkoop huurwoningen bij groot onderhoud
- De doorstroming van huurwoningen (gezinswoningen) wordt belemmerd, omdat alleenstaanden en 1-2 persoonshuishoudens (bijv. AOW) voor een kleiner huis een hogere huur moeten betalen
- Inkomenseis als norm voor toetreding sociale huurwoningmarkt wordt ervaren als rechtsongelijkheid
- Tijdelijke bewoning toestaan van recreatiewoningen (winterseizoen vakantieparken)
- Er moet gebouwd worden voor de lange termijn
- Er moeten meer woningen worden toegewezen aan 'eigen inwoners', op kernniveau
- De doorstroming van goedkope woningen naar middensegment moet bevorderd worden
- Er moeten vooral regels komen voor sociale huur
- Een zelfbewoningsplicht is gewenst, maar eigendom mag ook niet te veel beperkt worden
- Er moet voorrang komen voor eigen, vooral jonge, inwoners, spoedzoekers en doorstromers
- Woningen moeten ook daadwerkelijk worden bewoond. De gemeente moet een zelfbewoningsplicht opleggen. Lege woningen bedreigen de leefbaarheid in de dorpen
- Er moet aandacht zijn voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of mensen met GGZ-problemen
- Er zouden regels moeten komen over lokale binding bij woningtoewijzing van woonzorgcomplexen

Welke doelgroepen hebben moeite met het vinden van een woonruimte?

- Starters
- Gescheiden mensen
- Middeninkomens
- Mensen die vanuit een GGZ-woning moeten uitstromen, zij blijven daardoor langer in GGZ-woningen wonen waardoor ze plekken voor anderen bezet houden en kost veel geld
- Alle doelgroepen

- Inschrijfduur voor een sociale huurwoning is te hoog (7 jaar); 2,5 – 3 jaar is acceptabel
- Starterswoningen (koop) zijn te duur voor de doelgroep
- Ouderen in grote (gezins-)woningen moeten plaatsmaken voor jongeren en gezinnen
- Doorstroming van ouderen naar een kleinere woning kan worden bereikt door huurharmonisatie
- Kleinere woningen bedienen meerdere doelgroepen
- Voor ouderen vooral van belang dat de woning gelijkvloers is
- Voor starters is vooral behoefte in de huursector
- Ambities om duurzaam te bouwen maken woningen erg duur
- Meer modulair (=snel) bouwen
- Tijdelijke en/of verplaatsbare woningen bouwen voor jongeren en ouderen, maatwerk voor doelgroepen
- Verschillende (bijzondere) doelgroepen moeten in dorpen kunnen blijven wonen; eerst kijken naar doelgroep dan naar accommodatie
- Gemeente moet goedkope grond beschikbaar stellen voor starters en andere doelgroepen
- Er is behoefte aan meer woningen in Schagen voor ouderen, liefst hoger bouwen

Moeten er woonruimten (tijdelijk) beschikbaar gesteld worden voor spoedzoekers?

- Nee, persoonlijke omstandigheden, op straat, ook kinderen, op dit moment
- Recreatiewoningen zouden beschikbaar gesteld moeten kunnen worden voor spoedzoekers, maar niet geschikt voor kinderen
- Ja, bestaande woningen indien de leefbaarheid geborgd wordt
- Misschien toewijzing van kamers
- Er is behoefte aan een definitie van 'spoedzoekers'
- Er is behoefte aan duidelijkheid over de regelgeving
- Voor tijdelijke situaties, bijv. na brand of i.v.m. mantelzorg
- Tijdelijke woonruimte brengt onzekerheid met zich mee
- Wordt tijdelijke bewoning permanent als er geen doorstromingsmogelijkheid is?
- Tijdelijke woonruimte alleen als er perspectieven zijn
- Corporatiehotel goed idee, wel nadenken over het vervolg
- Als er kinderen betrokken zijn, dan wel een woonruimte in de eigen kern
- Tijdelijke woonruimte moeten zo basic mogelijk zijn
- Er zou regionaal samengewerkt moeten worden aan tijdelijke woonruimte

4. Zorg en bijzondere doelgroepen

Is er voldoende aanbod voor de behoefte aan wonen met zorg?

- Er is behoefte aan goede, aangepaste, kleinere woningen voor ouderen met zorg in de buurt
- Er is behoefte aan toekomstbestendige woningen in Dirkshorn (zorg dichtbij)
- Er is behoefte aan rolstoel- en toekomstbestendige nieuwbouw
- GGZ-woningen in Schagen hebben geen doorstroom
- Er is behoefte aan spreiding over kernen
- Begeleid wonen is niet altijd de oplossing, denk aan noodzakelijke sociale contacten (bijv. down, autisme)
- Er is behoefte aan hofjes waar verschillende doelgroepen gemengd kunnen wonen
- Grote woningen zouden voor doelgroepen ingezet kunnen worden (woningdelen)
- Er is een tekort aan verpleeghuizen
- Het verschilt per doelgroep, hoeveelheid benodigde zorg verschilt of behoefte is aan collectief of individueel wonen

Hoe moeten we omgaan met de verplichte huisvesting van vergunninghouders?

- Er moet rekening mee worden gehouden dat vluchtelingen psychische problematiek kunnen hebben, rekening houden met spreiding/ locatie/ stabiele buurt/ gemengde woonwijken koop- en huurwoningen en coaching
- Spreiding is beter voor integratie
- Door vluchtelingen bij elkaar te brengen kan men steun aan elkaar hebben, maar clusteren is niet goed (bijv. vroegere seizoenarbeiders; geen integratie)
- Maatwerk voor vluchtelingen is belangrijk; vaak hoger opgeleide mensen, met sociaal economische achtergrond, schoolgaande kinderen (basis- en voortgezet onderwijs)
- Maatwerk is belangrijk; waar woonde men voorheen, is platteland of stad geschikt?
- Vergunninghouders huisvesten juist in kleinere dorpen (kleine gemeenschap), bijv. in 't Zand (breed pakket aan organisaties ter ondersteuning van eenzame mensen), niet in Petten
- Er rekening mee houden dat kleine dorpen weinig voorzieningen hebben voor vergunninghouders (geen auto, juiste school)
- Er is frustratie onder reguliere woningzoekenden door voorrang aan vergunninghouders
- Vergunninghouders moeten evenredig over de kernen worden verspreid

Is er voldoende woonruimte voor bijzondere doelgroepen?

- Er is onvoldoende woonruimte voor ouderen; bejaardentehuizen zijn afgeschaft. Ouderen willen best kleiner wonen, er is een nieuwe vraag naar geclusterde woonvormen
- Mogelijkheden kleinere woningen voor ouderen met zorg in de buurt (in de eigen kern) en woonvormen zijn er te weinig; bijv. knarrenhof
- Het is onzeker hoeveel ouderen in een woonvorm zoals een knarrenhof willen wonen; veel ouderen willen zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen
- Ouderen hoeven niet weg uit de grote woning als er mogelijkheden zijn om een woning te delen of een deel te verhuren
- Gemengde woonvormen zoals hofjes kunnen werken, maar dat gaat niet vanzelf; er moeten afspraken worden gemaakt (jongeren kunnen helpen grasmaaien, ouderen kunnen pakketjes aannemen)
- Met name in dorpen is het goed om jongeren en ouderen te clusteren; zij hebben meer tijd voor anderen omdat ze minder bezig zijn met bijv. carrière of gezin
- Er is interesse aan tiny houses, maar geen plek
- Bevolkingsprognoses spreken voor zich; daar moet rekening mee worden gehouden; beïnvloeding van deze prognoses is afhankelijk van bijv. werkgelegenheid
- Let ook op 'langer zelfstandig wonen', maar de meeste 50+ers hebben houden er al rekening mee

- Vergrijzing is een terugkerende golfbeweging; is eerder gebeurd en zal over 20 jaar weer afnemen. Daarom moeten woningen multifunctioneel zijn, levensloopbestendig
- Niet alleen de woningen, maar ook juist de omgeving zorgt vaak voor obstakels, hoop op lef van de gemeente
- Hoop op flexibiliteit van de gemeente met betrekking tot bijv. bewoning van recreatiewoningen
- Verhuizen van grote naar kleinere woning loont niet; wordt duurder
- Levensloopbestendig bouwen waarborgt de bruikbaarheid van de woningen; nu voor jongeren en later voor ouderen
- Er is behoefte aan een mix tussen huur en koop, vooral vraag naar kleine en energiezuinige woningen (1-2 persoonshuishoudens)
- Veel kleine huishoudens wonen in een te groot huis
- Er is onvoldoende woonruimte voor alle woningzoekenden, dus ook voor bijzondere doelgroepen
- Er is een tekort aan betaalbare woningen dicht bij voorzieningen; voorzieningen zijn belangrijk voor het woongenot
- Uitstroom uit GGZ is moeilijk; zonder begeleiding naar zelfstandig wonen belandt men vaak in een cirkel en stroomt men weer terug in de GGZ
- Mensen met bijv. downsyndroom komen moeilijk aan een woning in het juiste milieu
- Combinaties in woonvormen met ouderen en mensen met een beperking zijn goed denkbaar; zij kunnen elkaar helpen met bijv. boodschappen
- Bij het oprichten van woonvormen heeft men hulp nodig van gemeente/ woningcorporaties omdat het duur is; het gaat vaak om woonvormen voor ongeveer 10 personen. Daarnaast kan de gemeente rekening houden met bestaande woonvormen; niet teveel van hetzelfde of risico op 'gedoe'
- Woongroepen met begeleiding bevorderen het zelfstandig(er) leren wonen
- Men heeft niet in beeld om hoeveel mensen het gaat
- Het is onduidelijk over hoeveel mensen het gaat

Hoe moeten we omgaan met de huisvesting van arbeidsmigranten?

- Er worden te veel woningen gekocht om vervolgens duur aan toeristen/seizoenarbeiders te verhuren, hier moet tegen opgetreden worden
- Bouwen waar werkgelegenheid is
- Behoefte aan meer vakantiehuisjes langs kust waar langer gewoond mag worden, spreiding over seizoenen
- Bewoning van vakantiehuisjes is slecht voor het toerisme
- Werkgevers moeten meer bouwen voor (seizoens-)werknemers, gemeente moet meewerken aan vergroten bouwblokken bij bedrijven t.b.v. huisvesting
- Er moet onderscheid worden gemaakt tussen tijdelijk (seizoen), en permanent (gezinnen)
- De seizoensgebonden, tijdelijke arbeidsmigranten, worden bij voorkeur gehuisvest op het erf van de werkgever, desnoods in tijdelijke woonvoorzieningen in de zomer.
- Werkgevers zijn verantwoordelijk, ook voor het gedrag (in de woonwijk)
- Arbeidsmigranten moeten volgens de regels in huizen, maar caravan/ tent zou ook mogelijk moeten zijn
- Wonen op een bedrijventerrein is geen goed woonmilieu
- Bieden van huisvesting op bedrijventerreinen moet mogelijk zijn.
- Wonen bij agrariërs moet kunnen, gemeente moet toezicht houden (bijv. woonkwaliteit)
- Arbeidsmigranten moeten niet geclusterd worden
- Er zouden afspraken over woningdelen gemaakt moeten worden
- Het is een maatschappelijke opgave om arbeidsmigranten fatsoenlijk te huisvesten.