



## Motie - Versnelling realisatie betaalbare huurwoningen

De gemeenteraad van Schagen in vergadering bijeen op 20 december 2022,

Constaterende dat:

- Er in Schagen zo'n 17.000 inwoners wonen van 65 jaar of ouder (waarvan ca 7.100 75+) en dat dat aantal de komende jaren flink gaat stijgen;
- Wanneer wij ervoor willen zorgen dat deze ouderen in hun eigen kern of wijk kunnen blijven wonen, er veel toekomstbestendige - of voor ouderen geschikte woningen - moeten worden gebouwd;
- Schagen kampt met een groot tekort aan vooral betaalbare huurwoningen **voor alle leeftijdscategorieën en doelgroepen** en dat dit tekort nog steeds stijgt;
- De bovengenoemde vergrijzing en het tekort aan betaalbare huurwoningen ons leert, dat Schagen tot 2035 binnen haar gemeentegrenzen een fors aantal betaalbare huurwoningen voor ouderen aan het areaal moet toevoegen om minimaal tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige vraag;
- Wanneer dit niet gebeurt, ouderen (en vooral die zonder een dikke portemonnee) hun vertrouwde buurtje moeten verlaten;
- Starters geen kans krijgen een betaalbare woning te betrekken en daardoor veel langer bij ouders in moeten blijven wonen wat ten koste gaat van de privacy;
- Dit een ongewenste situatie is, waarmee de leefbaarheid van onze kernen en het welzijn van de wederopbouwers van Schagen in het geding komt;
- De gemeente een dergelijk aantal extra woningen niet zomaar realiseert (samen met initiatiefnemers, corporaties enz.);
- Wanneer de gemeente ervoor kiest uit te breiden door nieuwbouw, binnen de kortste keren tegen flink wat problemen binnen de gemeentegrenzen aangelopen wordt;
- Bouwgrond bijna onbetaalbaar, dan wel niet beschikbaar is;
- De bouwkosten torenhoog zijn en de capaciteit van bouwbedrijven historisch laag is;
- De gemeente samen met initiatiefnemers enz. de mouwen op moet stropen en ervoor moet zorgen dat er snelheid in de productie van sociale huurwoningen komt;
- In Rotterdam men vooral denkt, door met een aantal slimme ingrepen gas te kunnen geven op het toevoegen van sociale huurwoningen voor ouderen;
- Het uitgangspunt daarbij simpel is en men eerst kijkt naar wat er mogelijk is in, op of zelfs onder de (eigen) complexen, voordat nieuwbouw als optie wordt overwogen;
- De initiatiefnemers in Rotterdam tot een vijftal soorten oplossingen komen, waar men in veel gevallen al mee begonnen is (deze oplossingen zijn in de toelichting opgenomen);
- Het voorbeeld van woningsplitsing in Schagen al mogelijk is;

Overwegend dat:

- De realisatie van woningen voor ouderen bijdraagt aan het feit dat mensen in de toekomst ook in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen;
- Woningen voor ouderen kunnen bijdragen aan de doorstroming op de reguliere woningmarkt;
- Deze woningen (op termijn) ook eventueel geschikt zijn voor starters;
  
- Er in het algemeen meer aandacht voor eenpersoonshuishoudens moet worden gegeven (daar is weinig aanbod voor); Dit soort initiatieven wellicht ook past in de wens van de realisatie van knarrenhofjes;
- Het Winkelmadepark in Winkel vanuit een vergelijkbare soort filosofie is/wordt gerealiseerd.
- Het herziene bestemmingsplan Lagedijk als een goed voorbeeld kan dienen om dit soort initiatieven snel op te pakken (gelet op een aantal grote leegstaande panden);

Roept het college op:

- Samen met de lokale wooncorporaties en ondernemers te onderzoeken of de genoemde ideeën uit de toelichting bij deze motie een mogelijkheid bieden om een bijdrage te leveren aan het nijpende tekort aan woningen binnen de diverse kernen van de gemeente Schagen voor ouderen en andere doelgroepen;
- Indien mogelijk met deze ideeën minstens een zodanig aantal betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren dat dit tegemoet komt aan de huidige en toekomstige vraag;
- Als pilot deze ideeën op te pakken in relatie tot het herziene bestemmingsplan Lagedijk, een en ander afhankelijk van de haalbaarheid.

De fractie van het CDA,

W. Vonk,  
Fractievoorzitter

De fractie van de VVD,

A. van Wijk-Ligthart,  
Fractievoorzitter

De fractie van de SP,

W. Rijnders,  
Fractievoorzitter

**Toelichting:**

## De oplossing - Big Five

[https://big5-excellentframework.realmark.cloud/content/uploads/sites/42/2022/05/SOR\\_Whitepaper-BIG5\\_210x297mm\\_DEF-kleiner.pdf](https://big5-excellentframework.realmark.cloud/content/uploads/sites/42/2022/05/SOR_Whitepaper-BIG5_210x297mm_DEF-kleiner.pdf)

### Optoppen

Bovenop een complex worden, waar constructief verantwoord, woningen toegevoegd. Inmiddels is men in de wijk Prinsenland gestart met de onderzoeksfase in een complex, waar 44 woningen zullen worden toegevoegd door duurzame houtskeletbouw. De bouw van deze woningen staat gepland voor 2023. Op het SOR-complex in Nesselande vindt momenteel een vooronderzoek plaats naar de mogelijkheid om verdiepingen op de lage delen te plaatsen. Dit betekent dat er minimaal 17 of maximaal 54 woningen kunnen worden toegevoegd.

### Ondertoppen

Leegstaande kantoorruimte of de zogenaamde plint van een gebouw wordt getransformeerd tot woningen. Momenteel doet men onderzoek naar de mogelijkheid tot transformatie van de ongebruikte plintruimte in de binnentuin van het Kristal-complex naar circa 40 woningen. De ongebruikte ruimte op de begane grond en de 1e verdieping van een complex in Ommoord is al omgevormd tot woonruimte. In februari van dit jaar zijn de 30 appartementen opgeleverd.

### Woning splitsen

Bij leegstand of vertrek van bewoners worden grotere appartementen in de vrije sector gesplitst tot woningen die binnen het gereguleerde huursegment kunnen worden gebracht. In het SOR-complex in Nesselande wordt een proef uitgevoerd met het splitsen van een vrijgekomen appartement. Oplevering van de proef wordt in juni verwacht. Na de oplevering en inrichting van het appartement worden gemeentes en overheden uitgenodigd om kennis te nemen van de mogelijkheden en uitdagingen bij het splitsen van woningen.

### Woning delen

Uit onderzoek is gebleken dat veel alleenstaande ouderen geen probleem zouden hebben hun woning te delen met een familielid of goede vriend. Binnen de SOR-complexen wordt onderzocht of het mogelijk is deze woningdeling in te zetten met behoud van het eigen huishouden of huisnummer. Immers worden deze woningdelers nu nog aangemerkt als samenwonenden en dat kan betekenis hebben voor de hoogte van hun uitkering, AOW of huur/ zorgtoeslag.

### Nieuwbouw

Wanneer er een groot aantal extra woningen moet worden gerealiseerd, is het vrijwel onoverkomelijk dat ook acquisitie van bouwgrond en nieuwbouw van woningen als mogelijkheid moet worden gezien. Ook hier wordt er kritisch gekeken naar mogelijkheden om dit zo kosten efficiënt mogelijk te doen. Zo wordt in de aan Rotterdam grenzende, Schiedamse Tuinlaan, een leegstaand KPN-gebouw getransformeerd tot sociale huurwoningen voor ouderen.