Te verwerken opmerkingen uit het debat met de gemeenteraad

1. bij ruimte aan ondernemen sluiten we datacentra, distributiecentra, transportbedrijven of zware industriële bedrijven uit (speerpunt III. 2a, ruimte aan ondernemers).
2. bij ruimte aan ondernemers in de sector toerisme en recreatie geven we aan dat nieuwvestiging is voorbehouden aan creatieve aanvullingen op het bestaande aanbod en lokaal ondernemerschap (speerpunt III.2 b, toerisme en recreatie)
3. alle dorpen krijgen de mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad met uitzondering van de karakteristieke kernen Eenigenburg, Valkkoog en Kerkbuurt (aanvulling speerpunt III.2 c bij meer woningen).
4. er wordt verduidelijkt wat de categorie sociale woningbouw inhoudt (bijlage meetbare doelen voor wonen kaders en doelen)
5. er wordt opgenomen dat in situaties waar op een locatie echt geen sociale woningbouw mogelijk is ook verevening kan plaatsvinden met andere locaties, bijvoorbeeld door een bijdrage aan een fonds sociale woningbouw (bijlage meetbare doelen voor wonen, kaders en doelen)
6. bij gezondheid wordt ook aandacht besteed aan het matigen van alcoholgebruik (speerpunt III. 2f).
7. er kan in dorpen gebouwd worden tot maximaal drie bouwlagen met een kap en in de stad Schagen tot maximaal vier bouwlagen met kap. In bijzondere gevallen en onder voorwaarden kan daar een enkele maal van worden afgeweken (aanvulling speerpunt III. 2 h).

In de navolgende bladzijden zijn de speerpuntteksten en de tekst van bijlage kaders en doelen opgenomen met de aanvullingen vanwege het raadsdebat in groene tekst.

Speerpunt III.2 a.

een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen. En een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers

Gezinsvriendelijk

- We zorgen voor een gezinsvriendelijke gemeente. Dat doen we door te zorgen voor veiligheid, het dorpse karakter en met goede voorzieningen voor kinderen en jongvolwassenen. Bijvoorbeeld kinderopvang en sportvoorzieningen.
- Bij het inrichten van nieuwe woonwijken letten we vooral op plekken waar mensen kunnen samenkomen en samen kunnen leven. We denken bijvoorbeeld aan woonvormen zoals hofjes. En aan wijken waarin we woonerven maken in plaats van straten met stoepen. Minder auto's in de wijk, meer groen en meer mogelijkheden om te wandelen horen daarbij.

Stad belangrijk voor de regio

- In de stad Schagen zetten we in op regionale voorzieningen voor zorg, onderwijs en vrije tijd. En op evenementen zoals Popweekend, Paasvee en de markt.
- Winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van de stad. Bijvoorbeeld een bank of een theater.
- We gebruiken de omgeving van het station vooral voor wonen en voor voorzieningen waar veel mensen gebruik van maken.
- We maken een uitwerking van de Omgevingsvisie voor de stad Schagen. Hierin kijken we hoe we de functie van de stad voor de omgeving nog sterker kunnen maken.

Sterke dorpen

- Winkels en andere veel gebruikte voorzieningen hebben of krijgen hun plek zoveel mogelijk in het centrum van een dorp. Bijvoorbeeld een dorpshuis of een café.
- In ieder dorp zorgen we voor minimaal één voorziening waar ontmoeten centraal staat (zie ook het speerpunt gezondheid).
- Bij verbouw of nieuwbouw van gebouwen combineren we als dat kan onderwijs, sport en cultuur.
- Voorzieningen in een dorp mogen werkruimte of studieruimte aanbieden. Zoals een dorpshuis, café of winkel.

Aantrekkelijk voor ondernemers

- We geven ruimte aan ondernemers.
- We zorgen dat bedrijven goed bereikbaar zijn.
- We zorgen voor een goede internetverbinding.
- We zorgen voor nette en duurzame bedrijventerreinen.
- We zorgen voor een goede verbinding tussen ondernemers en onderwijs
- De bestaande bedrijventerreinen blijven bestemd voor ondernemers. Bij Callantsoog is het mogelijk om van een deel van het bedrijventerrein een woonwerklocatie te maken. Bij Petten is het mogelijk om het bedrijventerrein te veranderen naar wonen of recreatie.
- Als we een bedrijventerrein inrichten spelen we in op de vraag van ondernemers. We kijken naar de vraag die er nu is en naar de vraag die we in de toekomst verwachten.

Ruimte aan ondernemers

Ruimte aan ondernemers betekent ruimte voor uitbreiding van bedrijven. En ruimte voor nieuwe bedrijven. Op plekken in en bij kernen en in het buitengebied. Lees meer over verschillende vormen van ondernemen bij:

+ landbouw,
+ zaadveredeling en zaadveredelingsgebied en
+ toerisme en recreatie.

Veel vormen van ondernemen kunnen een plek krijgen in onze gemeente. Maar nieuwe grote datacentra, distributiecentra, transportbedrijven of zware industriële bedrijven (die overlast voor geur en geluid veroorzaken) passen hier niet.

Goede verbindingen tussen ondernemers en onderwijs

We steunen het platform Greenport Noord-Holland Noord. Dit is een plek voor samenwerking tussen bedrijven, onderwijs, kennisinstellingen en overheden. Het gaat over alles wat te maken heeft met producten in de landbouw. Dit zijn bijvoorbeeld opslag en handel en vervoer van producten uit de landbouw. Daarnaast werken we samen met onze buurgemeenten aan een betere afstemming tussen onderwijs en werk. Zo zijn er op dit moment bijvoorbeeld te weinig mensen die zijn opgeleid in de techniek. Daarom willen we dat het onderwijs op dat gebied aantrekkelijker en beter wordt. Zó dat meer mensen een technische opleiding volgen en aan de slag kunnen bij onze werkgevers.

Speerpunt III.2 b.

Een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw

- Toerisme en recreatie
- Wetenschap
- Landbouw
- Zaadveredeling en zaadveredelingsgebied

Toerisme en recreatie

- We zetten in op een omgeving die gastvrij, mooi, schoon, veilig en aantrekkelijk is. Dat is een goede basis voor toerisme en recreatie en voor de stad Schagen met haar sterke functie voor de regio.
- We zetten in op goede toeristische voorzieningen in de badplaatsen. Zoals afgesproken in het Kustpact[1], ontwikkelt Petten zich tot een echte badplaats.
- We onderzoeken de mogelijkheden om het gebied direct achter de duinen aantrekkelijker te maken. Ook maken we de route zo, dat mensen van de omgeving kunnen genieten: een belevingsroute[2].
- Uitbreidingen en nieuwe bedrijven voor toerisme en recreatie zijn welkom. De bedrijven moeten dan wel een verbetering of aanvulling zijn op wat er al is.

Verbetering of aanvulling op wat er al is

Wat vinden we daarbij belangrijk? Voor de regio unieke en creatieve plannen omarmen we. We kijken of een ondernemer zich met zijn bedrijf onderscheidt van andere bedrijven. En of de ondernemer een band heeft met de regio. We vragen of de ondernemer wil laten zien dat er een markt is voor zijn plannen. We vinden het belangrijk dat de plannen vanuit een bedrijf worden geleid. Zodat de doelen van de plannen goed worden bewaakt. En dat er geen onderdelen van de plannen worden doorverkocht aan verschillende eigenaren. Dit noemen we uitponden. Als recreatieparken worden uitgepond gaan terreinen er vaak slechter uitzien. Privéterreinen worden

[1] Afspraken tussen het Rijk, gemeenten en andere organisaties over de kust.
[2] Er bestaat al een website waarop staat wat er te zien is langs deze route. Zie hiervoor www.hollandsekustroute.nl.

vaak omheind. Gezamenlijk parkeren verandert vaak in parkeren op eigen terrein. Daardoor verdwijnt de parkachtige opzet.

We nodigen ondernemers uit om eerst te kijken of er ook bestaande slechtlopende bedrijven kunnen worden opgekocht om verbeterd te worden. Dit voordat een geheel nieuw bedrijf wordt opgericht. Voor meer informatie kijk op https://www.schagen.nl/bestuur-organisatie/beleid_44118/item/verblijfsrecreatie-eisen-voor-ondernemers_46507.html.

Wetenschap

- We willen ervoor zorgen dat de Energy & Health Campus er komt. De Energy & Health Campus wordt een plek voor hoogwaardige technologie, onderzoek en kennis over energie en gezondheid.

Landbouw

- We zijn trots op onze ondernemers in de landbouw. We geven ruimte voor ontwikkeling van landbouwbedrijven.
- We hebben respect voor onze landbouwbedrijven, hun land en hun dieren. We werken samen met landbouwbedrijven om goed voorbereid te zijn op de toekomst.
- We werken samen met Greenport Noord-Holland Noord aan nieuwe vormen van landbouw.
- We moedigen milieuvriendelijke, biologische landbouw aan. Ook moedigen we boeren aan om aan weidevogelbeheer te doen of bloemrijke randen om akkers aan te leggen.
- We zijn gastvrij voor arbeidsmigranten door te zorgen voor goede mogelijkheden om te wonen. De gemeente ondersteunt bijvoorbeeld plannen voor het wonen van arbeidsmigranten op erven.
- Samen met de provincie en buurgemeenten kijken we daarnaast of er ook plekken in de regio zijn waar meer slaapplaatsen kunnen komen om arbeidsmigranten te huisvesten.
- Boeren mogen andere activiteiten hebben. Behalve landbouw mogen zij bijvoorbeeld ook een camping hebben of eigen producten op hun erf verkopen. We maken de groei van landbouwbedrijven mogelijk. En we hebben aandacht voor kleine of stoppende bedrijven. Hiervoor werken wij een regeling uit over mogelijkheden voor ongebruikte schuren bij vrijkomende boerenerven.

Greenport Noord-Holland Noord

Greenport Noord-Holland Noord is een plek voor samenwerking tussen bedrijven, onderwijs, kennisinstellingen en overheden. Het gaat over alles wat te maken heeft met producten in de landbouw. Dit zijn bijvoorbeeld opslag en handel en vervoer van producten uit de landbouw.

Zaadveredeling en zaadveredelingsgebied

- Bestaande bedrijven voor zaadveredeling mogen uitbreiden en er mogen nieuwe bedrijven voor zaadveredeling komen. Deze bedrijven kweken zaden voor nieuwe, betere rassen voor bijvoorbeeld groente. We zijn trots op deze bedrijven. De bedrijven voor zaadveredeling kunnen zich ontwikkelen in het gebied bij Warmenhuizen. Dat noemen wij het zaadveredelingsgebied.
- In het zaadveredelingsgebied mogen ook sommige andere bedrijven komen of uitbreiden. Het gaat dan om andere vernieuwende bedrijven in de landbouw die veel ruimte nodig hebben voor hun gebouwen. Bijvoorbeeld kringlooplandbouw[3], teelt op water en algenteelt.

[3] Een vorm van landbouw waarbij grondstoffen en opbrengsten zo goed mogelijk worden gebruikt en hergebruikt.

Speerpunt III.2 c.

Een gemeente die steeds inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen

- Meer woningen
- Woningen die passen bij de vraag
- Woningbouw als basis voor vitale kernen
- Meetbare doelen voor wonen (lees meer in de bijlage kaders en doelen)

Meer woningen

- We bouwen flink meer woningen voor onze inwoners en voor het personeel van werkgevers die in onze gemeente willen wonen. We zijn een aantrekkelijke woongemeente en willen dat ook blijven. Lees meer over het aantal woningen.
- In en rond kernen bouwen we op terreinen die eerst een andere functie hadden. Bijvoorbeeld een terrein waar een school of een bedrijf heeft gestaan.
- We bouwen ook op nieuwe plekken. Zoals plekken aan de randen van dorpen en van de stad. Op de visiekaart is te zien waar woningbouw aan de rand van kernen, dus buitenstedelijk, mogelijk is.
- Woningbouw op onbebouwde plekken in kernen is mogelijk. Maar niet als het waardevol groen is. En niet in karakteristieke kernen. Dit zijn Eenigenburg, Valkkoog en Kerkbuurt.
- We onderzoeken of we sommige recreatieparken kunnen veranderen naar parken waar mensen kunnen wonen. Lees meer over wonen in recreatieparken.
- We treden op als gewone woningen verhuurd worden aan toeristen. Dat is niet goed voor de leefbaarheid.

Aantal woningen

Meer woningen bouwen betekent minimaal 300 nieuwe woningen per jaar. We kijken daarbij altijd of nieuwe woningen goed in de omgeving passen. We verwachten dat er in 2030 minimaal 3000 nieuwe woningen zijn gebouwd. Plannen voor woningbouw worden besproken met onze buurgemeenten in de regio (volgens regionale afspraken).

Daarnaast maken we ook woningen in gebouwen die van functie veranderen. Bijvoorbeeld woningen in een school. Of we slopen gebouwen die niet meer nodig zijn en bouwen woningen terug. Ook dan kijken we goed wat in de omgeving past. We ondersteunen plannen voor het splitsen van woningen als op het eigen erf geparkeerd kan worden. We gaan ook regels maken voor het splitsen van bestaande woonkavels waar voldoende ruimte is voor 1 of meer nieuwe woningen

Buitenstedelijk

Voor de uitleg van het woord buitenstedelijk gaan we uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). En van de daar op volgende wetgeving. Het Bro staat wat ‘bestaand stedelijk gebied’ is. Dat staat in artikel 1.1.1 onder h van het Bro. Het is ‘het bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Wonen in recreatieparken

Huizen in recreatieparken worden soms gebruikt als gewone woning. Dat is verboden. Omdat er veel behoefte is aan gewone woningen kijken we of het recreatiepark ~~en~~ geschikt is om op te wonen. Mengen van wonen en recreëren willen we voorkomen. We gaan na of de plek van het recreatiepark een logische plek is voor gewone woningen. Voor gewone woningen gelden meer regels dan voor vakantiewoningen. Ook zijn recreatieparken belangrijk voor onze economie.

Daarom kijken we goed of gewoon wonen op een of enkele van onze recreatieparken kan. En onder welke voorwaarden dat kan. Als een park geschikt blijkt. Dan kan het park worden omgezet. Als het park dan meer geld waard wordt, dan zorgen we dat opbrengsten eerlijk worden verdeeld.

Woningen die passen bij de vraag

- Per project kijken we wat voor type woning er past en voor welke bewoners. Door vraag en aanbod steeds in de gaten te houden, voorkomen we dat er te weinig of te veel woningen zijn. Lees meer over woningen die passen bij de vraag.
- Wij helpen graag bij initiatieven voor bijzondere vormen van wonen, woningen en ontwikkelingen.
- We blijven in gesprek met woningcorporaties over een kortere wachtduur voor huurwoningen.
- Ook zetten we in op woningen waar mensen lang kunnen blijven wonen.
- We letten er op dat woningen betaalbaar zijn.

Woningen die passen bij de vraag
Het is belangrijk om te weten wat de vraag naar woningen is. En hoe die vraag naar woningen in de toekomst is. Daarvoor blijven we met onze inwoners en ondernemers in gesprek We kijken naar de mensen die nu in een kern wonen en de woningen die er nu zijn. En we kijken naar het verleden. Dit om te zien hoe oud mensen worden, hoeveel kinderen er worden geboren, hoeveel mensen er verhuizen en waarheen ze verhuizen. U kunt hier[4] kijken wat er gebeurde in de tijd van 2013/2014 tot en met 2020 (zie bijlage Bewoners, en bijlage Woningvoorraad).

We zien graag nieuwe vormen van wonen. Dit zijn vormen van wonen waarbij meerdere huishoudens samen een doel hebben, waaronder hofjes. Dit is een maatschappelijk doel. We noemen dit ook wel Sociaal-maatschappelijk wonen. Voorbeelden zijn zorgen voor elkaar en het zo duurzaam mogelijk wonen en leven. Daarbij kan horen dat mensen gebouwen, een auto, grond of ruimtes met elkaar delen. Nieuwe vormen van wonen zien er vaak anders uit dan het gewone wonen in een straat. Ook is het eigendom van grond of gebouwen vaak anders geregeld. Belangrijk daarbij dat er ook afspraken over worden gemaakt. Bijvoorbeeld door een stichting of coöperatie op te zetten. Heeft u een plan voor een nieuwe vorm van wonen? Wij denken graag met u mee.

We bieden ook de mogelijkheid om generatiewoningen te realiseren. Dit betekent dat er op 1 adres met 2 huishoudens gewoond mag worden, mits er voldoende ruimte op het erf is. Bijvoorbeeld om mantelzorg te kunnen verlenen, of om een gezinslid zelfstandiger te laten wonen op het eigen erf.

Ook gaan we in gesprek met de woningcorporaties over een kortere wachtduur voor huurwoningen. De wachtduur is de tijd tussen het moment dat iemand zich als woningzoekende inschrijft voor een woning en het moment waarop er een woning beschikbaar komt. We willen graag dat mensen die snel een huurwoning nodig hebben niet te lang moeten zoeken. De wachtduur voor een sociale huurwoning was in 2020 6 jaar en een maand. Dat willen we korter maken. Op langere termijn werken we er naartoe dat mensen in een dorp maximaal 2,5 jaar moeten wachten op een sociale huurwoning en in de stad Schagen maximaal 3,5 jaar.

Woningbouw als basis voor sterke kernen

- Door woningbouw ondersteunen we de leefbaarheid in dorpen. Dat het er fijn wonen is en dat er genoeg voorzieningen zijn.
- We vinden het belangrijk om scholen ook in kleine kernen te behouden. Als daarvoor woningbouw nodig is, dan doen we dat.

---

[4] In de websiteversie wordt dit aanklikbaar.

- Over de toekomst van dorpen waar geen school meer is, blijven we met het dorp in gesprek.

Speerpunt III.2 f.

Een veilige, gezonde en sportieve gemeente

- Veilig
- Gezond en sportief

Veilig

We werken aan veiligheid van wegen en paden en aan veiliger gedrag in het verkeer. Wij maken onveilige plekken waar fietsers, vrachtwagens en landbouwverkeer elkaar tegenkomen veiliger.

Gezond en sportief

- We werken aan een steeds gezondere omgeving.
- We werken aan een rookvrije openbare ruimte.
- We helpen boeren om hun producten gezond te telen ~~minder gif te hoeven gebruiken~~. Een goed voorbeeld is Bio Valley, een project voor biologische landbouw in Noord-Holland. En het project Vitale Teelt. Dit project heeft als doel om de teelt van bloembollen en bolbloemen duurzamer te maken.
- We werken aan een omgeving die uitnodigt tot bewegen, sport en gezond gedrag.
- We werken aan een rookvrije samenleving. En een samenleving waarin met mate alcohol wordt gebruikt. We maken onder andere afspraken met verschillende ondernemers en instellingen om dit stap voor stap te bereiken. Ook praten we hierover met de organisaties van evenementen.

Kijk hier wat u kan doen

Ook u heeft invloed op uw omgeving:

- Maak gebruik van de vele mogelijkheden om te sporten in onze gemeente. Vraag uw buren of vrienden om mee te doen.
- Voor een schonere lucht kunt u de auto laten staan. Of overgaan op elektrisch rijden.
- Ook kunt u samen met uw vereniging of straat afspraken maken over gebieden waar niet gerookt wordt.
- Als u last heeft van houtrook, ga met uw buren of straat in gesprek zodat er minder of beter hout gestookt wordt.
- U kunt met een groep mensen zorgen voor speel- of sportvoorzieningen. Of voor een plek waar fruit, groenten en/of kruiden worden gekweekt. Bij zulke ideeën denken wij graag mee.
- Gebruikt u in uw tuin gif? Ga dan na of er ook een mogelijkheid is om op een andere manier plagen of ziekten te voorkomen. Met minder schade voor de omgeving. Kijk voor tips op de website van de vogelbescherming.

Speerpunt III.2h.

Een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden

- We houden rekening met de waardenkaart en vragen inwoners en ondernemers om dat ook te doen.
- We geven informatie over ons landschap en onze geschiedenis.
- We zorgen voor het aanplanten van meer bomen en struiken passend bij het landschap. We vragen anderen om dat ook te doen. Lees meer over het sterker maken van ons landschap.
- We zorgen voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Met een goede verdeling tussen stenen, groen en water. En we beperken de mogelijkheden voor reclame op gebouwen of op borden of palen in de openbare ruimte.
- We besteden extra aandacht aan:
    - de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte in de centra van de kernen en van drukbezochte toeristische plekken;
    - de aantrekkelijkheid van de gebouwen in de centra van de kernen en de bebouwing van de karakteristieke dorpen Valkkoog, Kerkbuurt en Eenigenburg.
- We zorgen voor ons cultureel erfgoed, zoals de Westfriese Omringdijk, de duinen, de terpen en de kenmerkende panden. De gemeente biedt mogelijkheden om kenmerkende panden zoals stolpboerderijen, kerken, buitenplaatsen en molens ook voor andere doelen te gebruiken. Dit om deze panden beter te kunnen bewaren.
- Bij de bouw van nieuwe woningen kijken we of de hoogte past bij de omgeving. Lees meer over de hoogte van woningen.

Hoogte van woningen
Nieuwe woningen in dorpen bouwen we met maximaal drie bouwlagen en een kap. In de stad Schagen is het maximaal vier bouwlagen met een kap. In bijzondere gevallen kan er hoger worden gebouwd. De plek moet er geschikt voor zijn. Er moet in het ontwerp een goede overgang worden gemaakt naar de gebouwen in de omgeving. Ook bespreken we zulke plannen bij de start met omwonenden en de gemeenteraad.

BIJLAGE – KADERS en DOELEN

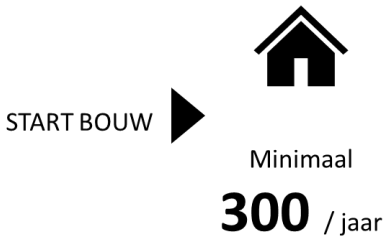
SPEERPUNT: Een gemeente die steeds inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen. Dit speerpunt uit de Omgevingsvisie vraagt om meetbare doelen. Met deze doelen wordt ook invulling gegeven aan de aanbevelingen uit het rapport "Evaluatie woningbouwprogramma" van 9 november 2020. In deze bijlage delen we informatie over onze kaders en doelen.

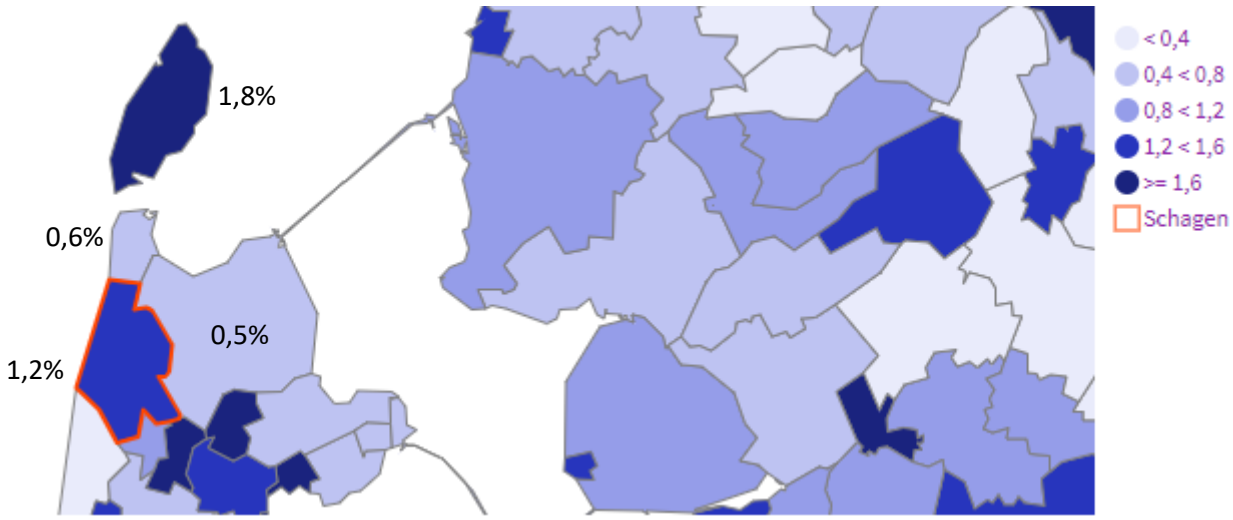
Inhoud

BIJLAGE – KADERS en DOELEN 10
KADERS EN DOELEN 2
BIJLAGEN 15

DOEL 1: de bouw starten van minimaal 300 woningen per jaar.

We houden de start van de bouw van woningen per jaar bij. Ook kijken we hoeveel woningen er per jaar klaar zijn om in te gaan wonen. Dat vergelijken we met ons doel; de bouw starten van 300 woningen per jaar.





DOEL 2: we verbeteren de leefbaarheid.

We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Daarvoor gebruiken we onder andere de 'handreiking woonmilieus' van de provincie Noord-Holland. Die geeft aan welke woningen in een gebied nodig zijn. Dit kunnen woningen zijn met een tuin of woningen met een balkon. Woningen die vrijstaand zijn of in een rij.

DOEL 3: een woning voor ieder huishouden in Schagen.

Dat klinkt eenvoudig maar ieder huishouden heeft zijn eigen woonwensen.

Deze woonwensen worden onder andere beïnvloed door:

- Inkomen van een huishouden
- Samenstelling van een huishouden
- Voorkeur voor huur of koop
- De wens om in de buurt van bijvoorbeeld werk, school of familie te wonen
- Oppervlakte van een woning
- Type woning

Om de vraag en het aanbod goed op elkaar af te stemmen willen we zoveel mogelijk weten over de huishoudens in Schagen.

Per project kijken we welke woningen passen bij de toekomstige bewoners.

DOEL 4: 30-40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 210.000,-. Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn.

De huurprijsgrenzen en koopprijsgrenzen zijn aangegeven in de prijstabellen.

Maatwerk kan geleverd worden op basis van tabellen die per kern worden opgesteld en regelmatig bijgewerkt worden.

En er kan maatwerk per projectgrootte geleverd worden. Dit gebeurt aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- minimaal 40% goedkope koop/sociale huur → bij grote projecten: bij 40 en meer woningen, van deze 40% is minimaal een kwart sociale huur
- gemiddeld 30% goedkope koop/sociale huur → bij kleine projecten: bij minder dan 40 woningen, van deze 30% is een kwart sociale huur
- andere verdeling als dit volgt uit de tabellen per kern of als doel 6 in die kern is behaald.
- een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld door het storten van geld in een fonds voor sociale woningbouw. Sociale woningbouw binnen het plan moet dan echt niet mogelijk zijn.

DOEL 5: als er nieuwe woningen komen. Dan mag het bruto vloeroppervlak niet kleiner zijn dan 35 m2. Dit geldt voor nieuwbouw van woningen of woningen die ontstaan door splitsing. Ook voor woningen die ontstaan door een verandering van functie geldt deze regel. Een voorbeeld hiervan is dat woningen worden gemaakt in een gebouw dat eerst een school was.

Naast de prijs van woningen vinden wij ook de kwaliteit van woningen belangrijk. We denken dat een te kleine woning niet prettig is om in te wonen. Gelukkig ligt het gemiddeld woonoppervlak in Schagen boven dat van het landelijk gemiddelde.

Schagen	Nederland
Oppervlakte woning gem.	Oppervlakte woning gem.
127 m²	**115 m²**

In sommige gevallen kan van de minimum oppervlakte worden afgeweken. Dit kan als de woningen worden gebouwd voor een bijzondere vorm van wonen. Bijvoorbeeld omdat bij die vorm van wonen meer ruimtes met elkaar worden gedeeld.

DOEL 6: voldoende starterswoningen in alle kernen.

Er is sprake van voldoende starterswoningen in alle kernen, als de wachttijd voor sociale huurwoningen voor 18- t/m 34-jarigen afneemt tot maximaal 2,5 jaar in de dorpen en 3,5 jaar in Schagen. Met wachttijd bedoelen we de tijd dat iemand ingeschreven staat.

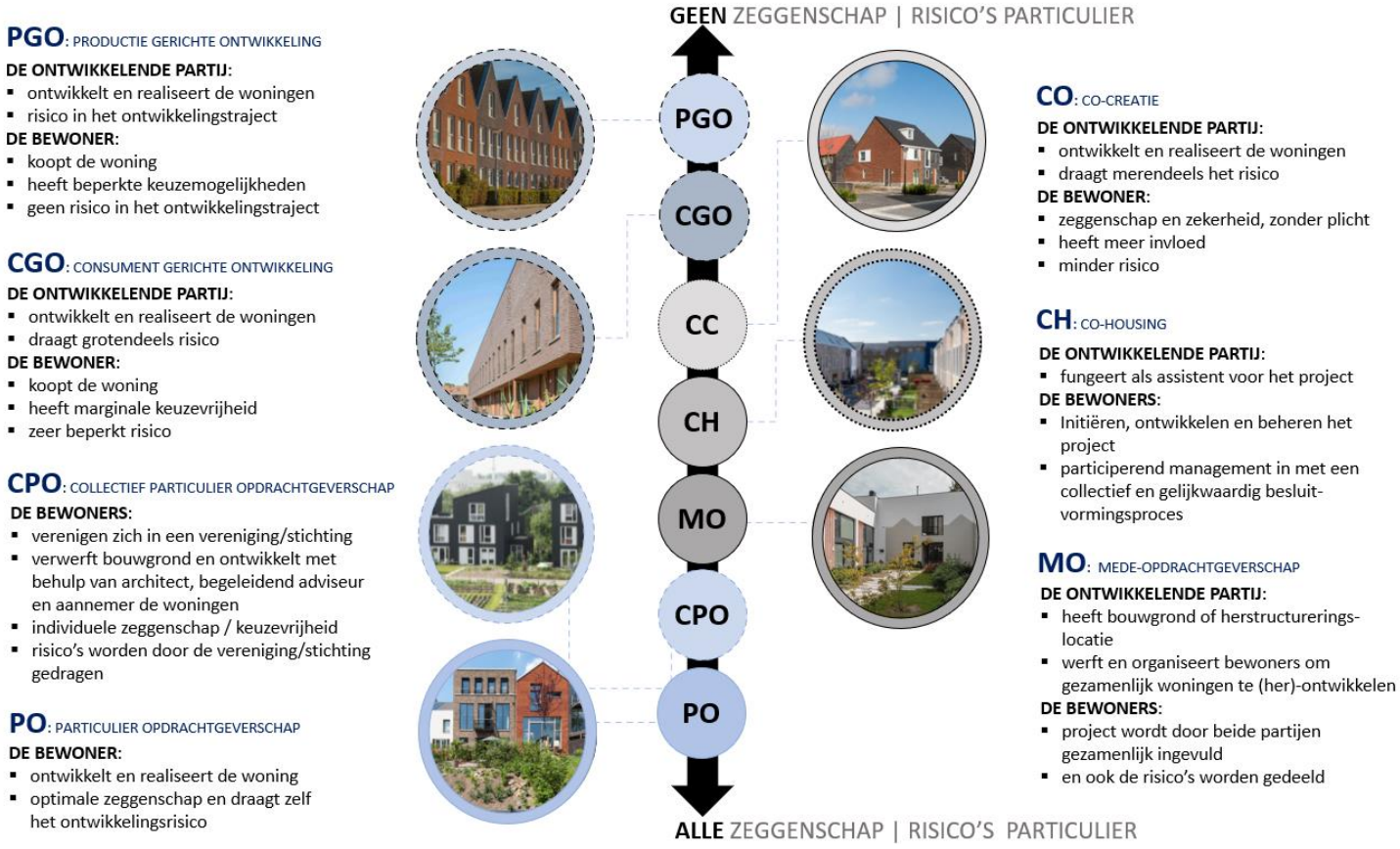
Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar oud die na verhuizing geen zelfstandige woning achterlaat. Een starterswoning kan zowel een huur- als koopwoning zijn.

Starterskoopwoning:
Een bestaande koopwoning met een maximale verkoopprijs van € 210.000 (exclusief kosten koper). Of een volledig afgebouwde nieuwbouwwoning met een maximale Vrij-Op-Naamprijs van € 210.000. De Vrij-Op-Naamprijs is de prijs waarbij degene die verkoopt de kosten voor woningoverdracht betaalt. De maximale prijs van € 210.000 is vastgesteld op basis van de prijzen die gelden in 2021. We vinden het belangrijk dat starterskoopwoningen ook goedkoop blijven. Hierop sturen we door te zorgen dat starterskoopwoningen klein zijn in oppervlak. En door te zorgen dat er weinig mogelijkheden zijn om de woning uit te breiden.
Startershuurwoning:
– een sociale huurwoning met het label jongerenwoning. Een jongerenwoning is een woning die bedoeld is voor mensen tot 27 jaar, of – een sociale huurwoning die nieuw wordt gebouwd en als eerste aan een starter wordt verhuurd. Deze starter krijgt dan voorrang.

Ook jonge gezinnen kunnen starters zijn op de woningmarkt. Onder ‘jonge gezinnen’ wordt verstaan een gezin met tenminste één kind jonger dan 6 jaar.

DOEL 7: stimuleren collectief opdrachtgeverschap.

Wij vinden Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een goede methode om inwoners de kans te geven om zelf een woning te bouwen. Juist voor de lokale inwoners. Voor inwoners die meedoen met een CPO is het mogelijk om bij de start van een project met voorrang bouwgrond te kopen. We doen eerst een oproep voor gronden die van de gemeente zijn. Bij die oproep vragen we of er mensen zijn die een CPO willen vormen. Pas als daar geen interesse voor is nodigen we ontwikkelaars uit.



BIJLAGEN

Prijstabellen

Tabel: prijsgrenzen huur

Goedkope huur	Huur tot € 442,46
Betaalbare huur	Huur van € 442,46 tot € 752,33
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur
Lage middeldure huur	Huur vanaf € 752,33 tot € 850
Hoge middeldure huur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

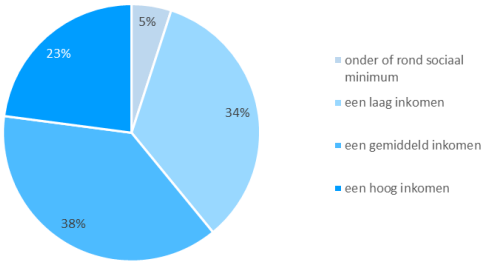
Tabel: prijsgrenzen koop

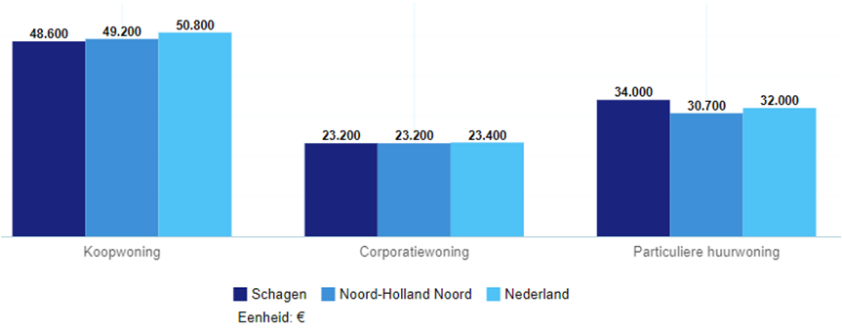
Goedkope koop	Koop tot € 175.000
Betaalbare koop	Koop van € 175.000 tot € 210.000
Sociale koop	Goedkope + betaalbare koop
Lage middeldure koop	Koop van € 210.000 tot € 250.000
Midden middeldure koop	Koop van € 250.000 tot € 350.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 350.000 tot € 450.000
Dure koop	Koop vanaf € 450.000

TERUG NAAR TEKST

Huishoudens

Inkomen van een huishouden





Lage inkomens

Mensen met lage inkomens kunnen bijna geen koopwoningen kopen. Vaak huren deze mensen een woning omdat koop te duur is.

Hoge inkomens

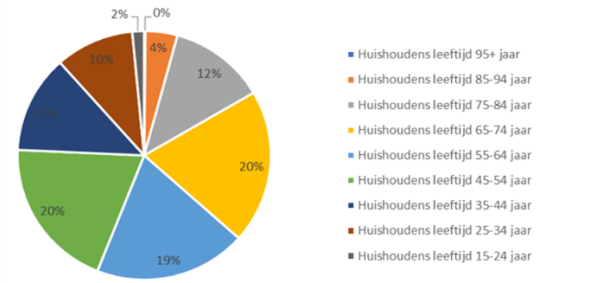
Mensen met hoge inkomens hebben meer keuze. Maar ze kiezen vaak voor koop. Door de manier waarop belasting wordt geheven op kopen en huren is koop voor hoge inkomens het meest aantrekkelijk. De prijs en belasting van kopen en huren bepaalt voor een groot deel hoe lage en hoge inkomens over huur- en koopwoningen zijn verdeeld.

Middeninkomens

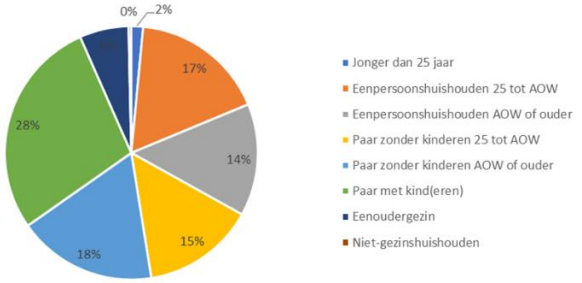
In vergelijking met de lage en de hoge inkomens zijn er voor middeninkomens minder verschillen tussen koop en huur. Er is meer overlap in prijs. Als de middeninkomens recht hebben op huurtoeslag, krijgen zij niet de maximale huurtoeslag. De huurtoeslag is lager als iemand meer verdient. In vergelijking met de lage inkomens zijn de huurwoningen voor hen dus duurder. Tegelijkertijd hebben de middeninkomens in de praktijk vaak meer toegang tot huurwoningen dan hoge inkomens. Bij veel huurwoningen geldt een maximum inkomen.

Samenstelling van een huishouden

SCHAGEN			
	Huishoudens totaal in 2020	20548	
	Huishoudens leeftijd 95+ jaar	35	0,2 %
	Huishoudens leeftijd 85-94 jaar	835	4,1 %
	Huishoudens leeftijd 75-84 jaar	2541	12,4 %
	Huishoudens leeftijd 65-74 jaar	4109	20,0 %
	Huishoudens leeftijd 55-64 jaar	3992	19,4 %
	Huishoudens leeftijd 45-54 jaar	4044	19,7 %
	Huishoudens leeftijd 35-44 jaar	2613	12,7 %
	Huishoudens leeftijd 25-34 jaar	2069	10,1 %
	Huishoudens leeftijd 15-24 jaar	310	1,5 %



Schagen		
Jonger dan 25 jaar	307	1,5 %
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	3546	17,3 %
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	2941	14,3 %
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2960	14,4 %
Paar zonder kinderen AOW of ouder	3657	17,8 %
Paar met kind(eren)	5775	28,1 %
Eenoudergezin	1292	6,3 %
Niet-gezinshuishouden	69	0,3 %



Huur of koop

Schagen	KOOPWONING	CORPERATIE WONING	PARTICULIERE HUURWONING	ONBEKEND
Jonger dan 25 jaar	40	65	61	141
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	1453	1151	348	594
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	1311	1243	229	158
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2245	317	217	181
Paar zonder kinderen AOW of ouder	2684	656	182	135
Paar met kind(eren)	4870	431	225	250
Eenoudergezin	597	435	155	105
Niet-gezinshuishouden	27	17	0	25
	64%	21%	7%	8%

Schagen	KOOPWONING	CORPERATIE WONING	PARTICULIERE HUURWONING	ONBEKEND
Jonger dan 25 jaar	40	65	61	141
Eenoudergezin	597	435	155	105
Niet-gezinshuishouden	27	17	0	25
	40%	31%	13%	16%

	WOZ											
Kern	tot 150k	150k tot 210k	200k tot 250k	250k tot 300k	300k tot 350k	350k tot 400k	400k tot 450k	450k tot 500k	500k tot 600k	60ok tot 700k	700k en meer	Totaal aantal
Woningen												
Burgerbrug	62	38	35	43	53	31	16	11	4	3	5	**301**
t Zand	152	355	155	123	78	53	32	16	10	2	1	**977**
Oudesluis	72	85	49	28	26	13	11	4	8	3	1	**300**
Tuitjenhorn	183	370	239	294	204	134	89	39	16	4	3	**1575**
Sint Maartensbrug	5	107	43	44	36	16	13	7	9	1	2	**283**
Sint Maartensvlotbrug	54	59	29	26	16	15	10	4	3	2	0	**218**
Dirkshorn	82	144	114	92	81	58	35	18	18	4	3	**649**
Waarland	106	183	173	140	147	99	73	41	36	9	5	**1012**
Sint Maarten	53	166	132	76	76	98	72	43	40	7	4	**767**
Warmenhuizen	229	414	554	428	329	213	157	78	73	23	22	**2520**
Schagen	821	2871	2677	996	530	397	398	203	154	71	41	**9159**
Schagerbrug	152	111	119	94	112	110	45	24	20	6	1	**794**
Callantsoog	117	326	222	161	133	76	50	39	19	8	7	**1158**
Petten	78	215	125	108	132	52	31	11	12	1	3	**768**
	2166	**5444**	**4666**	**2653**	**1953**	**1365**	**1032**	**538**	**422**	**144**	**98**	**20481**

Kern	Huishoudens Leeftijden									Totaal aantal	Leeftijd 0-14
	leeftijd 95+ jaar	leeftijd 85-94 jaar	leeftijd 75-84 jaar	leeftijd 65-74 jaar	leeftijd 55-64 jaar	leeftijd 45-54 jaar	leeftijd 35-44 jaar	leeftijd 25-34 jaar	leeftijd 15-24 jaar		
Burgerbrug	0	4	28	68	97	77	49	29	5	356	135
t Zand	5	70	101	179	182	183	153	127	16	1016	435
Oudesluis	0	4	10	65	76	74	41	36	6	312	70
Tuitjenhorn	3	66	171	238	343	342	240	158	28	1589	620
Sint Maartensbrug	0	8	42	65	67	74	38	29	4	327	110
Sint Maartensvlotbrug	0	4	38	59	56	62	33	34	4	288	75
Dirkshorn	3	27	87	154	141	145	96	65	10	727	245
Waarland	0	39	108	204	226	248	131	137	23	1114	400
Sint Maarten	0	23	97	198	185	168	93	60	12	836	270
Warmenhuizen	0	101	254	513	556	555	336	254	45	2614	940
Schagen	22	404	1271	1736	1482	1557	1103	901	116	8592	2820
Schagerbrug	0	16	87	185	193	189	112	86	16	885	305
Callantsoog	3	47	164	294	243	212	87	86	14	1150	245
Petten	0	23	84	151	146	159	101	67	10	742	245
	35	835	2541	4109	3992	4044	2613	2069	310	20548	6915

Woningen		Huur	Koop	onbekend	Huur	Koop	onbekend
Burgerbrug	301	57	244	0	19%	81%	0%
t Zand	977	322	655	0	33%	67%	0%
Oudesluis	300	66	234	0	22%	78%	0%
Tuitjenhorn	1575	457	1118	0	29%	71%	0%
Sint Maartensbrug	283	20	263	0	7%	93%	0%
Sint Maartensvlotbrug	218	63	155	0	29%	71%	0%
Dirkshorn	649	162	487	0	25%	75%	0%
Waarland	1012	182	830	0	18%	82%	0%
Sint Maarten	767	146	621	0	19%	81%	0%
Warmenhuizen	2520	630	1890	0	25%	75%	0%
Schagen	9159	2473	6594	92	27%	72%	1%
Schagerbrug	794	199	596	0	25%	75%	0%
Callantsoog	1158	324	834	0	28%	72%	0%
Petten	768	200	568	0	26%	74%	0%
	20481						

Onderverdeling Schagen:

Schagen Buitengebied	6%	94%	%
Schagen (woonkern-Midden)	41%	58%	1%
Schagen (woonkern-West)	36%	64%	%
Schagen (woonkern-Oost)	23%	71%	6%

Op de woningmarkt is het belangrijk dat er genoeg doorstroming is. Doorstroming op de woningmarkt is dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere. De woning die verlaten wordt komt vrij voor iemand anders. Doorstroming is van belang omdat huishoudens hun woonsituatie kunnen aanpassen. Woonwensen veranderen immers vaak in de tijd. Daarbij komen er door verhuizing (goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters.

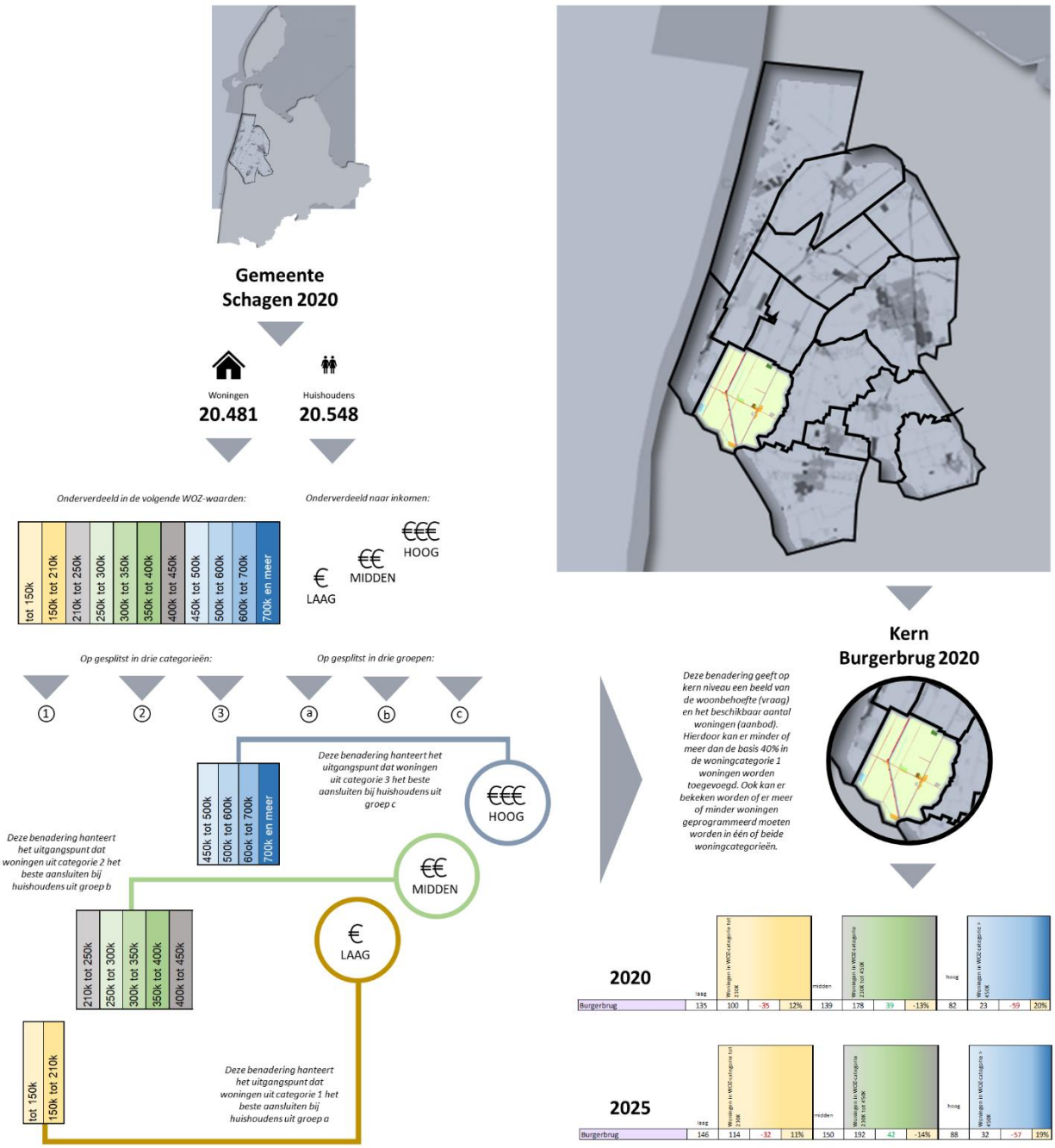
TERUG NAAR TEKST

Benadering 1 ‘Aanbod afstemmen op de behoefte’

We kennen de WOZ-waarde van alle woningen in de kernen. Van de huishoudens weten we welk deel in welke inkomensgroep (laag-midden-hoog) valt.

We gaan uit van het volgende:

- woningen met een WOZ waarde tot en met € 210.000,- passen het beste bij huishoudens met een **laag** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf € 210.000,- tot € 450.000,-passen het beste bij huishoudens met een **midden** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf € 450.000,- passen het beste bij huishoudens met een **hoog** inkomen.



Op basis van de uitgangspunten komen we tot een verdeling van de prijsklassen van woningen die we in de gemeente willen bouwen. Ongeveer 40% zou moeten bestaan uit woningen tot € 210.000,-. Om en nabij 60% bestaat dan uit woningen van meer dan € 210.000,-. We tellen hierbij de gemiddeld en hoog geprijsde woningen op.

Op basis van de verdeling in prijsklassen en huishoudeninkomensgroepen weten we per kern welke woningbehoefte er bestaat. Per kern kan op deze manier maatwerk worden geleverd. Wat voor de hele gemeente Schagen gemiddeld genomen geldt, kan op kernniveau anders zijn. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er meer of minder dan 40% goedkope woningen moeten worden gebouwd.

In het schema dat hierna komt staat een voorbeeld. Een groen getal betekent een overschot aan woningen in die prijsklasse. Nog meer woningen van deze prijs bouwen is dan niet handig. Een rood getal betekent een tekort.

Als alle cijfers rood zijn dan is er in alle prijsklassen een tekort aan woningen. Als alle tekorten samen groter zijn dan alle overschotten dan is er ook een tekort aan woningen. Maar dan kan er ruimte zijn om woningen te splitsen. Als de tekorten samen kleiner zijn dan alle overschotten, zijn er genoeg woningen in een kern, voor de huidige vraag.

Een voorbeeld:

	laag	Woningen in WOZ-categorie tot 210K			midden	Woningen in WOZ-categorie 210K tot 450K			hoog	Woningen in WOZ-categorie > 450K		
Burgerbrug	135	100	-35	12%	139	178	39	-13%	82	23	-59	20%

Als we de juiste woningen willen toevoegen in Burgerbrug dan zien we dat er nu een tekort is in de prijsklasse tot €210.000,-. Dus in plaats van 40% goedkope woningen bij nieuwbouwplannen zouden we hier beter 60% goedkope woningen kunnen bouwen. Zo lopen we het tekort in. We kunnen ook stimuleren dat een deel van de bestaande woningen wordt gesplitst. Dit kan bijvoorbeeld bij woningen die middelduur zijn. Bij de middeldure woningen is er immers een overschot. Middeldure woningen zouden ook samengevoegd kunnen worden. Zo wordt ook aan het tekort aan duurdere woningen gewerkt. In een nieuwbouwplan kunnen we het beste goedkope en dure woningen bouwen.

Berekeningen maken we voor de eerste vier jaar. Die periode kunnen we het beste voorspellen.

Begin van het jaar 2020 waren er 20.481 woningen. In de periode tot 2025 bouwen we naar verwachting 2.347 woningen. In 2025 hebben we dan 22.828 woningen in onze gemeente.

De voorspellingen van de provincie gaan uit van 4% groeibehoefte aan woningen. Met andere woorden; het aantal huishoudens neemt met circa 4% toe. De woningaantallen moeten hierbij aansluiten. Lokaal vinden wij deze voorspellingen te voorzichtig. We gaan op basis van de ontwikkelingen die we zien, op onze inschattingen en ambities uit van 8%.