

Beantwoording motie met zaaknummer 355221

Meer (grondgebonden) woningen voor ouderen in de eigen kern

In de motie wordt het college verzocht een inventarisatie te maken van mogelijk geschikte locaties in de kernen die bruikbaar zijn, dan wel op korte termijn kunnen worden gemaakt om grondgebonden woningen voor senioren te realiseren. Voor de beantwoording van deze motie gaat het college uit van de volgende definitie van een grondgebonden woning: een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of een tuin.

Uit bovenstaande definitie volgt dat een grondgebonden seniorenwoning c.q. levensloopwoning een slaapkamer en badkamer heeft op de begane grond, dan wel met een plattegrond die het realiseren van een slaapkamer en badkamer (in de toekomst) mogelijk maakt. Daarmee zijn deze woningen bij uitstek geschikt en interessant voor senioren. Doordat bij deze woningtypen vrijwel het gehele woonprogramma van woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en berging op de begane grondverdieping gecreëerd moet worden, vraagt dit relatief meer ruimte. De kavels voor deze woningen zijn dan ook vaak groter, wat leidt tot een hogere grondkostensom. Ook zijn de bouwkosten veelal hoger.

Bij locaties waar de gemeente grondeigenaar is, kan directer worden gestuurd op het woningbouwprogramma. Veelal is de gemeente echter geen grondeigenaar, met als gevolg dat er in mindere mate kan worden gestuurd op het woningbouwprogramma.

Nieuw onderzoek en een woon(zorg)visie voor Dijk en Waard

De gemeente heeft recent een nieuw woningmarktonderzoek laten doen, waarbij de huisvestingsopgave in Dijk en Waard tot 2037 in beeld wordt gebracht (zie ook collegebericht d.d. 30 augustus 2022, zaaknummer 0000333794). Het woningmarktonderzoek vormt één van de bouwstenen van de nieuw op te stellen woonvisie, net als de in ontwikkeling zijnde woonzorgvisie. De resultaten van het woningmarktonderzoek en de woonzorganalyse (die is verricht t.b.v. de woonzorgvisie) zijn belangrijk om de ambities van het college op de thema's 'wonen' en 'wonen met zorg' te actualiseren.

Uw raad is op 18 januari jl. meegenomen in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de woonzorganalyse voor Dijk en Waard. Hieruit blijkt dat 65-plussers op dit moment relatief vaak een eengezinskoopwoning bewonen. Ook koopappartementen worden relatief veel bewoond door 65-plussers. Huurders van appartementen zijn vaker ofwel jong, ofwel oud.

Uit de woonzorganalyse blijkt aanvullend dat de verhuisgeneigdheid onder senioren over het algemeen laag is. Senioren die wonen in een niet-aanpasbare woning hebben vaker een verhuiswens, net als ouderen die ver van voorzieningen wonen. Daarnaast is de eigen gezondheid en de gezondheid van de partner een belangrijke reden om wel of niet te verhuizen. Een veel genoemde reden om niet te willen verhuizen, is de angst voor hogere woonlasten na een verhuizing.

Ongeacht leeftijd, gaat de toekomstige behoefte van Dijk en Waarders voor een aanzienlijk deel uit naar grondgebonden (eengezins)woningen. Specifiek voor de groeiende groep senioren blijkt, dat de vergrijzing de komende jaren leidt tot een groeiende vraag naar woonvormen voor senioren waar zij samen wonen in een beschutte omgeving ('geclusterd wonen') en naar plekken in een woonzorgcentrum/verpleeghuis.

Conclusie en vervolg

Bovenstaande onderzoeksresultaten worden (in ieder geval) meegenomen in de nieuwe woonvisie. En op basis van deze resultaten kan en wordt door de gemeente (in samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties) gestuurd op de juiste kwalitatieve programmering van projecten / gebiedsontwikkelingen. Dit gebeurt reeds, en naar de toekomst is daar ook voldoende ruimte voor. Een substantieel deel van de voorgenomen projecten / gebiedsontwikkelingen heeft namelijk nog geen definitieve programmering (is nog niet 'hard'). In dit licht ziet college daarom nu geen aanleiding om intensief op zoek te gaan (inventariseren) naar nieuwe locaties voor woningbouw.

Locaties in de kernen

Ter illustratie is in beeld gebracht op welke locaties in de verschillende kernen van Dijk en Waard er de afgelopen jaren voor senioren geschikte grondgebonden woningen zijn gerealiseerd, en van locaties waar deze woningen nog op de planning staan om binnen enkele jaren gerealiseerd te worden. Hierbij is gekeken naar ontwikkelingen vanaf 2020. Dit levert het volgende beeld op:

Oudkarspel

Plan Lourens Bogtmanstraat: o.a. 17 grondgebonden seniorenwoningen in hofje. Dit plan bevindt zich in het stadium van de bestemmingsplanprocedure, start bouw wordt verwacht eind 2023.

Noord-Scharwoude

- Dr. Wilminkhof: er zijn in plan Dr. Wilminkhof in 2021 16 grondgebonden seniorenwoningen opgeleverd;
- Plan Oostrand: woningbouwprogramma nog nader te bepalen, o.a. op basis van het woningmarktonderzoek.

Zuid-Scharwoude

Plan Vroedschap: woningbouwprogramma nog nader te bepalen, o.a. op basis van het woningmarktonderzoek.

Sint Pancras

Ontwikkeling Westrand: realisatie grondgebonden seniorenwoningen mogelijk op de particuliere percelen van de Westrand (Gedempte Veert).

Heerhugowaard - Land van Luna

In 2021 zijn er 12 grondgebonden seniorenwoningen opgeleverd aan de Basilicum.

Heerhugowaard - Tuinen van Luna

In Q1/Q2 van 2023 zullen er naar verwachting 29 grondgebonden seniorenwoningen in verkoop worden gebracht.

Gelijktijdig worden er 6 vrije kavels in verkoop gebracht waarop het mogelijk is om een grondgebonden levensloopwoning te realiseren. De vrije kavels liggen aaneengesloten in het plan.

Heerhugowaard - De Draai

- Er zijn reeds grondgebonden seniorenwoningen op meerdere locaties in De Draai gerealiseerd (o.a. Gele Lishof, Winterkoning erf, Nachtegaalstraat, Groenlingstraat, Merelweg);
- Er zijn concrete plannen voor grondgebonden woningen ontwikkeld en in aantocht in de bouwvelden Libellestraat (Libellehof, verkocht en in aanbouw), Huiszwaluwstraat (verkocht,

start bouw eind 2022/begin 2023), Hermelijnstraat (verkoop in 2023), Oeverzeggeweg (verkoop in 2023) en IJsvogelstraat (verkoop in 2024);

- Voor de overige bouwvelden in De Draai dient het definitieve woningbouwprogramma nog te worden vastgesteld.
- Op veel van de vrije kavels die in De Draai in verkoop zijn en worden gebracht is het mogelijk om een grondgebonden levensloopwoning te realiseren. Dit is ook al veelvuldig gebeurd.

Heerhugowaard - De Vaandel Zuid

- Er zijn in plan Hugo's Tuin 12 grondgebonden seniorenwoningen verkocht en momenteel in aanbouw;
- In bouwveld 3b is de ontwikkeling en realisatie van een seniorenhofje met ca. 15-20 grondgebonden woningen gepland. Naar verwachting wordt de uitvraag in de eerste helft van 2023 op de markt gebracht. De ontwikkeling kan dan van start in de tweede helft van 2023, de verkoop van de woningen in 2024 en de bouw in 2024-2025.

Heerhugowaard – Waarder Eiland

Er zijn in plan Waarder Eiland 12 seniorenwoningen ontwikkeld en verkocht. Deze woningen zijn in aanbouw en worden eind 2023/begin 2024 opgeleverd.

Heerhugowaard - Locatie Nexus

Woningbouwprogramma nog nader te bepalen, o.a. op basis van het woningmarktonderzoek.

Heerhugowaard - Westpoort

Definitieve woningbouwprogramma nog nader te bepalen, o.a. op basis van het woningmarktonderzoek en de voorwaarden uit de beschikking van de subsidieregeling Woningbouwimpuls.