

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 26 oktober 2023
Ons kenmerk 23.102619
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Karlijn Dirks
Onderwerp Raadsinformatiememo Woningmarktonderzoek

Geachte dames en heren,

Later dan gehoopt ligt voor u het rapport Woningmarktonderzoek gemeente Schagen. Door aanvullende vragen na oplevering van het onderzoek en een interne presentatie heeft het delen van het onderzoek even op zich laten wachten. Het woningmarktonderzoek is uitgevoerd om de woning schaarste binnen de gemeente aan te tonen en om een kwantitatieve en kwalitatieve invulling te geven aan de vraag naar woningen uitgesplitst naar kernen. Voor het inzetten van instrumenten om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te garanderen (bijvoorbeeld de Huisvestingsverordening) is het aantonen van woning schaarste van belang.

Op basis van de toekomstige huishoudensontwikkeling wordt een tekort van meer dan 1.750 woningen tot 2030 geraamd. Dit tekort zal in 2040 toenemen tot bijna 2.600 woningen. Daarmee is woning schaarste aangetoond en de noodzaak om meer te bouwen. De ambities van de gemeente Schagen liggen hoger dan het geraamde woningtekort omdat rekening gehouden wordt met een uitvalpercentage van woningbouwplannen. Daarnaast is de te verwachten aantrekkende werking van toekomstige nieuwbouwplannen in de gemeente niet cijfermatig aan te tonen en kan niet in het onderzoek verwerkt worden. We hanteren daarom de methode van het adaptief programmeren van projecten om met de tijd aanpassingen in de programmering te kunnen doen.

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van de Primos prognose 2022. Lopende het onderzoek is de Primos prognose van 2023 beschikbaar gekomen en deze geeft mogelijk een extra woningbehoefte aan. Voor Schagen-Oost wordt een aanvullend woningbehoefteonderzoek uitgevoerd op basis van deze nieuwe Primos prognose.

Uit het onderzoek komt naar voren dat Schagen een aantrekkelijke gemeente is met een positief verhuissaldo; er verhuizen meer mensen naar Schagen dan dat er uit Schagen vertrekken. Er is grote vraag naar woningen voor de 55+ leeftijdsgroep: appartementen maar ook gelijkvloerse woonconcepten met tuin (beneden/bovenwoningen, patiowoningen, hofjeswoningen, community met woonkamer idee, etc). Deze leeftijdsgroep is kritisch: ze hoeven niet te verhuizen. De nieuwe woning moet comfort bieden, aan hun voorkeuren voldoen en in prijs aantrekkelijk zijn.

Bovenstaande is een grote uitdaging. Welke woningen moet je bouwen om de 55+'er te motiveren om door te stromen naar een volgende, vaak kleinere, woning.

Anderzijds is er behoefte aan woningen voor gezinnen en starters. Er wordt verwacht dat er tekorten ontstaan aan appartementen zowel koop als huur. Dit komt door de verwachte toename van kleine huishoudens en omdat er nu weinig appartementen aanwezig zijn in de bestaande voorraad. In de sociale huursector zijn de tekorten tot 2030 beperkt, maar deze nemen tot 2040 snel toe met name in de appartementensector.

De kernboodschap van het rapport is dat er een steeds nijpendere woning schaarste is in de gemeente Schagen. In alle woningcategorieën is een tekort, niet in één specifieke categorie. Het is daarom belangrijk om gedifferentieerd te ontwikkelen, dus niet enkel gericht op appartementen of grondgebonden woningen. Er moet gebouwd worden voor diverse groepen, maar met een nadruk op de 55+ doelgroep. Enerzijds hebben senioren en starters behoefte aan betaalbare appartementen. Terwijl anderzijds het bouwen van ruime eengezinswoningen in het hogere segment het meeste invloed heeft op het bevorderen van doorstroming. Het bouwen van deze woningen zet de langste verhuistrein in gang.

Het woningmarktonderzoek is een analyse die de basis vormt voor een verdere discussie omtrent wonen. De wethouder blijft hierover graag in gesprek.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester