
WONINGMARKTONDERZOEK GEMEENTE SCHAGEN

11 augustus 2023
(definitieve versie)

Sharon Bonouvrie
Hanjo Lagas



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en het doel van het onderzoek vertaald in onderzoeksvragen	1
1.2 Onderzoeksopzet	1
1.3 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Samenvatting	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Hoe gaat de samenstelling van de bevolking zich ontwikkelen?	4
2.3 Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit en wat is er nodig voor de toekomst?	5
2.4 Welke woningen dienen de komende jaren te worden toegevoegd om in de woningbehoefte te voorzien en daarmee doorstroming te genereren?	6
2.5 Tot slot	7
Hoofdstuk 3 Woningen en huishoudens	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Huidige situatie woningen: vooral laagbouw en gezinswoningen	8
3.3 Huidige situatie prijs per m2 woningen en prijsontwikkeling	9
3.4 Huidige situatie woningen: woonmilieus	11
3.5 Huidige situatie huishoudens: levensfase en inkomen	13
3.6 Huidige situatie huishoudens: drijfveren van huishoudens in Schagen	14
3.7 Strategische kaarten	17
3.8 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Schagen	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Verhuisbewegingen tussen kernen	21
4.3 Huidige situatie: verhuisbewegingen regionaal	23
4.4 Conclusie	26
Hoofdstuk 5 Huishoudensontwikkeling tot 2040	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Huishoudensontwikkeling	27
5.3 Conclusie	28

Hoofdstuk 6 Vraagdruk huur- en koopsector: is er sprake van schaarste op de woningmarkt?	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Woningbehoefteanalyse: (mis)match in 2030 en 2040	29
6.3 Conclusie	31
Hoofdstuk 7 Verdieping	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Ideale bouwprogramma voor een optimale doorstroming	32
7.3 Woonzorgvraag	34
7.4 Product-marktcombinatie	37
7.5 Conclusie	40
Bijlage 1 Bronvermelding	42
Bijlage 2 Woningvoorraad naar eigendom	43
Bijlage 3 Typering woonmilieus	44
Bijlage 4 Strategische kaarten	46
Bijlage 5 Toelichting woningbehoefteanalyse	47
Bijlage 6 Toelichting verhuisketen	48
Bijlage 7 Verhuizingen van en naar Schagen	50
Bijlage 8 Resultaten per kern	51
Bijlage 9 Onderzoeksverantwoording	63
Bijlage 10 Leefbarometer en toekomstwaarde gemeente Schagen	65

Hoofdstuk 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding en het doel van het onderzoek vertaald in onderzoeksvragen

De woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. Ook in die gebieden die in het verleden ontspannen deelsegmenten kenden worden nu geconfronteerd met schaarste, zowel in de koop- als huursector. Bovendien wordt in bijna alle delen van Nederland een tekort aan betaalbare, sociale huurwoningen waargenomen. De gemeente Schagen wil onderzoeken of een aantal instrumenten kunnen worden ingezet om de betaalbaarheid van de woningvoorraad te garanderen. Voor het mogelijk maken van deze instrumenten is het aantonen van schaarste van belang.

Het doel van het onderzoek is een kwantitatieve en kwalitatieve invulling geven aan de vraag naar woningen in de gemeente Schagen, uitgesplitst naar stad en kernen voor de tijdvakken 2023-2030 en 2031-2040. Ook moet onderzoek antwoord geven op de vraag in welke segmenten van de woningmarkt, gegeven de huidige voorraad aan woningen, schaarste optreedt en wat een mogelijke doorstroming voor consequenties heeft voor deze segmenten.

Het onderzoeksdoel is vervolgens vertaald in de volgende vragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, en hoe heeft en gaat deze zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft deze zich ontwikkeld en wat is er nodig voor de toekomst? Betreft koop, particuliere huursector (splitsing in sociaal, middenhuur of duur), de sociale huur, lage middenhuur en de zorg-/senioren.
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren (per kern)?
- Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te voorzien en daarmee doorstroming te genereren?

Om antwoord te geven op deze vragen hebben Atrivé en Springco de volgende onderzoeksopzet voorgesteld aan de gemeente en haar woonpartner Wooncompagnie.

1.2 Onderzoeksopzet

Deel 1: Fundament

- a. Basisanalyses huishoudens en woningen Schagen (en kernen) inclusief verhuisstromen. Deze analyses doen we op basis van openbare bronnen (CBS, PBL) en ingekochte (deels voorspelde) data (EDM, data op huishoudensniveau) en ABF (Primosprognose 2022). Daarnaast heeft Springco zelf een aantal voorspelmodellen, zoals de vraagprijs van een woning, gebaseerd op openbare databronnen.

- b. De effectieve vraag naar woningen vanuit de lokale en regionale bevolking.
In de effectieve vraag kijken we welke huishoudens in een gemeente en haar omgeving verhuisgeneigd zijn en waar deze heen zouden willen, welke locatie en woningtype. De woningvraag van al de huishoudens die in de gemeente nu wonen en in de toekomst willen wonen noemen we de effectieve vraag. Door deze vraag te vergelijken met de woningen de jaarlijks vrijkomen kunnen we zien in welke woningmarktsegmenten krapte of juist overschot is.
- c. Match tussen toekomstige vraag (woningbehoefte) en huidige woningaanbod
De bepaling van de woningvraag in een gemeente kunnen we niet alleen voor de huidige situatie doen, maar ook voor de toekomstige. We gebruiken de informatie uit de ABF Primosprognose; dit geeft ons informatie over de verwachte groei en wat voor huishoudens dit betreft. Op basis hiervan doen we een voorspelling naar welke woningtypes deze, en de reeds in Schagen gevestigde, huishoudens zouden wensen. Dit levert een woningvraag op voor de toekomst. Door deze te vergelijken met het huidige aanbod kunnen we uitspraak doen in welke segment er de grootste tekorten zijn en waarin in gebouwd zou moeten worden om aan deze vraag te voldoen.
- d. Strategische kaart
De strategische kaart is een combinatie van twee factoren, de toekomstwaarde van de woningen en de leefbaarheid in de omgeving. De combinatie tussen deze twee factoren biedt handvaten voor de strategie van de ontwikkeling van een gebied. De factor toekomstwaarde bepalen we door de match tussen het huidige aanbod aan woningen en de vraag. Als er een erg groot tekort is in een bepaald segment is de toekomstwaarde hoog, als er en overschot is, is deze lager. De factor leefbaarheid wordt bepaald door gebruik te maken van de Leefbarometer, afgesteld voor de gemeente Schagen.

Deel 2: Verdieping

- a. Ideale bouwprogramma voor een optimale doorstroming
Het doorstromingsmodel is een verdiepingsslag op de woningvraag en bijhorende verhuisbewegingen zoals omschreven bij 1b. We kijken niet alleen naar welke woning een bepaald huishouden vraag heeft, maar ook wie er dan vraag heeft naar de woning die wordt achtergelaten, en wie dan weer vraag heeft naar diens woning.
- b. Woonzorgvraag
Met behulp van het model Woonzorgkompas wordt de vraag van woonzorgdoelgroepen naar woonvormen in kaart gebracht. Uitgangspunt van het model zijn de meest actuele overzichten van zorgindicaties voor Wlz-zorg volgens de CIZ per gemeente en volgens het CBS per zorgkantorregio. In combinatie met de Primosbevolkingsprognose leidt dit tot een inschatting van de vraag van woonzorgdoelgroepen (voor de overeengekomen perioden).
- c. Product markt combinaties of doelgroepprofielen
Per huishouden bepalen we op basis van de vraaganalyse of deze verhuisgeneigd is, en zo ja naar wat voor woning deze zou willen. Zo kunnen we niet alleen de totale woningvraag van de gemeente laten zien, maar we kunnen deze ook splitsen naar kenmerken van het huishouden. Hier onderscheiden we de woningvraag van gezinnen tegenover naar een- of tweepersoonshuishoudens in verschillende leeftijdsklassen.

1.3 Leeswijzer

Het rapport is aan de hand van de onderzoekopzet opgebouwd. De samenvatting is opgenomen in Hoofdstuk 2. In Hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in de verdeling van de huidige woningvoorraad en welke doelgroepen in welke woningen wonen. Daarnaast worden de woonmilieus in de gemeente toegelicht alsmede de leefstijlen van de inwoners. Aan de hand van een sterkte zwakte analyse van de toekomstwaarde van het

vastgoed en de leefbaarheid in buurten en kernen worden mogelijke 'strategieën' voor vastgoed en leefomgeving beschreven. In Hoofdstuk 4 worden de verhuisbewegingen van en naar de gemeente en haar kernen toegelicht. Vervolgens worden in Hoofdstuk 5 de resultaten van de huishoudensontwikkeling voor de periodes 2023-2030 en 2031-2040 gepresenteerd. Waarna in Hoofdstuk 6 de confrontatie tussen huidige woningvoorraad en toekomstige woonbehoefte plaatsvindt om te beoordelen in welke segmenten en wanneer schaarste optreedt. In Bijlage 8 is deze vraagdruk naar woningtypen per kern opgenomen. Met Hoofdstuk 7 komt het tweede deel van de onderzoeksopzet aanbod. Eerst worden aspecten van ideale doorstroming beschreven. Vervolgens komt de woonzorgvraag aan bod. Het laatste onderdeel betreft de doelgroepen kleine huishoudens en de gezinnen en hun toekomstige vraag naar woningtypen.

Hoofdstuk 2

SAMENVATTING

2.1 Inleiding

De woningmarkt is in enkele jaren drastisch veranderd. De schaarste aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen leidt tot alternatieve keuzes en initiatieven van woningzoekenden. Gemeenten staan voor de opgave op welke wijze zij de effectiviteit van het woonbeleid kunnen verbeteren. En voor de keuze welk volkshuisvestelijk instrumentarium om de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad kan worden ingezet. Voor een aantal instrumenten is het (juridisch) van belang om de schaarste van woningen te kunnen aantonen en onderbouwen. Met dit woningmarktonderzoek wil de gemeente Schagen onder meer antwoord krijgen op de vraag in welke mate schaarste optreedt en in welke segmenten van de woningmarkt. Daarnaast geeft het onderzoek antwoord op de volgende vragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, en hoe heeft en gaat deze zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft deze zich ontwikkeld en wat is er nodig voor de toekomst? Betreft koop, particuliere huursector (splitsing in sociaal, middenhuur of duur), de sociale huur, lage middenhuur en de zorg-/senioren.
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren (per kern)?
- Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te voorzien en daarmee doorstroming te genereren?

2.2 Hoe gaat de samenstelling van de bevolking zich ontwikkelen?

Op 1 januari 2023 woonden circa 20.700 huishoudens in de gemeente Schagen (47.500 inwoners). De grootste categorie binnen de gemeente wordt nog steeds gevormd door gezinnen (33%), gevolgd door kleine huishoudens in de leeftijdscategorie 55-74 jaar (32%). De gemeente kent relatief weinig jonge huishoudens tot 30 jaar (5%). De huishoudens met een inkomen boven de € 75.000,- komen met name voor bij de gezinnen. Ook binnen de kleine huishoudens van 55-74 jaar ('emptynesters') is de categorie met een inkomen boven € 75.000,- het grootst. Het aandeel huishoudens met een lager inkomen (< € 35.000,-) is circa 23% van de totale huishoudens (zie Figuur 5).

In de gemeente Schagen zijn er opvallend veel leefstijlen die sterk gericht zijn op sociale interactie en gemeenschapszin. Dit is typerend voor een landelijke en dorpse gemeente met ook enkele suburbaan gelegen gebieden. Voor deze mensgerichte leefstijlen zijn gemeenschapszin, onderlinge bekendheid, veiligheid en gedeelde normen en waarden van groot belang. Daarbij wordt er waarde gehecht aan het behoud van de landelijke, dorpse en rustige woonomgeving.

Het merendeel van de verhuisbewegingen binnen de gemeente Schagen vindt logischerwijs plaats binnen de stad Schagen zelf (met in 2021 een positief saldo) gezien het feit dat dit de grootste kern is. Deze huishoudens

vestigen zich voornamelijk vanuit Schagerbrug, Dirkshorn en 't Zand in Schagen. Opvallend is ook het aanzienlijke aantal huishoudens dat zich vanuit Schagen vestigt in Schagerbrug. Daarnaast is Warmenhuizen een populaire woonplaats met een vestigingsoverschot. De overige kernen laten over het algemeen een evenwichtig beeld zien.

De gemeente Schagen heeft in 2021, net zoals in voorgaande jaren een positief saldo van verhuisbewegingen met de buurgemeente Hollands Kroon. Daar is nu in 2021 Alkmaar bijgekomen. Er vestigen zich meer huishoudens vanuit deze gemeenten in Schagen dan er vertrekken. Daarentegen is het voormalig positieve saldo met Den Helder omgeslagen, waarbij er nu ongeveer 30 huishoudens meer vertrekken naar Den Helder dan dat er zich vestigen.

De gemeente Schagen groeit demografisch met circa 1.760 huishoudens tot 22.460 in 2030. Dit betekent een groei van circa 8,5%. Na 2030 neemt de groei naar verwachting af. Tot 2040 groeit de gemeente nog met 840 huishoudens tot 23.300 huishoudens. Cumulatief groeit de gemeente met circa 2.600 huishoudens tot 2040. De landelijke ontwikkeling van vergrijzing krijgt ook haar beslag in Schagen: de huishoudens boven de 74 jaar passeert in omvang in ongeveer 2040 de categorie met leeftijdsklasse 55-74 jaar. Naar verwachting bestaat in 2050 Schagen uit ruim een derde gezinnen en een derde uit senioren (> 74 jaar). Het derde deel bestaat uit vooral maar afnemend aantal kleine huishoudens 55-74 jaar, kleine huishoudens in de leeftijdscategorie 30-54 jaar en kleine huishoudens jonger dan 30 jaar.

2.3 Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit en wat is er nodig voor de toekomst?

De gemeente Schagen kent 21.200 woningen, waarvan 71% koopwoningen en 29% huurwoningen. Qua kernen lijkt de woningvoorraad redelijk op elkaar: met name veel koopwoningen. De goedkope en betaalbare huurvoorraad in de gemeente is circa 24% van de totale woningvoorraad en komt nagenoeg overeen met het aandeel huishoudens met een lager inkomen (< € 35.000,-). De stad Schagen kent als grootste kern relatief de meeste sociale huurwoningen (30%).

De gemeente kent geen buurten met urgentie voor zorg voor toekomstwaarde¹ of leefbaarheid. Met name het centrum van de stad Schagen en omliggende buurten hebben een hoge toekomstwaarde. De analyse laat wel een aantal buurten met een lagere leefbaarheidsscore zien waarbij aandacht op termijn voor voorzieningen en dergelijke aanbevelenswaardig is.

De woningbehoefteanalyse laat zien dat in bijna alle segmenten van de woningvoorraad tekorten ontstaan; kortom er ontstaat schaarste aan woningen, ook in alle kernen (m.u.v. Sint Maartensvlotbrug, zie bijlage 8 Resultaten per kern). Uitzondering op de geprognostiseerde tekorten zijn de grondgebonden koopwoningen in het hoog middelduur en dure segment. Er zijn voldoende grondgebonden woningen in dit segment in de bestaande voorraad om in de vraag te voldoen. Mits de bestaande voorraad (en woonomgeving) ook in 2040 aantrekkelijk genoeg is om voor de koopkrachtige huishoudens. Daarnaast zullen ook de 55-74 en 75+-huishoudens een vraag naar grondgebonden woningen hebben. Dat kunnen ook andere woonconcepten zijn die meer aansluiten bij deze doelgroep (denk aan Knarrehof).

Er is veel vraag naar appartementen, de vraagdruk is over de hele linie hoog. Dit geldt voor alle categorieën van appartementen, zowel koop als huur. Dit komt doordat er op dit moment in de bestaande voorraad weinig appartementen aanwezig zijn. Behalve gezinnen oefent elke levensfase een vraag uit naar appartementen. Daarbij gaat het aandeel 55+ stijgen en een deel van deze doelgroep zal een behoefte hebben aan appartementen (zie ook Hoofdstuk 7).

¹ Voor nadere duiding van het begrip toekomstwaarde wordt verwezen naar paragraaf 3.7.

Ook neemt de vraag naar sociale huurwoningen zowel grondgebonden² als appartementen toe. Op korte termijn is de vraagdruk op sociale huurwoningen niet hoog. Er is bestaand aanbod wat grotendeels in de vraag kan voorzien. De woningbehoefte in absolute aantallen op basis van de bevolkingsprognose neemt na 2030 sneller toe. Dit heeft te maken met de toename van kleine huishoudens en de 75+-groep. In het sociale en betaalbare segment ontstaat schaarste aan huurwoningen (als onvoldoende kan worden bijgebouwd).

Tot slot zien we geen specifiek tekort of overschot in een bepaald product marktsegment. Het is belangrijk voor de gemeente om gedifferentieerd plannen te ontwikkelen, niet alleen appartementen of grondgebonden woningen. Bouwen voor de diverse groepen, met een nadruk op het 55+-segment. Deze groep heeft nu en in de toekomst meer eisen en ook een gevarieerdere vraag. Een deel wil grondgebonden, maar kleiner wonen. Een groot deel wil graag in zijn/haar eigen omgeving blijven wonen en een kleiner deel wil de stap maken naar een stad of naar het platteland.

In het onderzoek is in Hoofdstuk 7 de vraag en aanbod voor ouderen en zorgbehoevenden in beeld gebracht. We zien dat regulier wonen (met zorg) de grootste groep betreft. Naar verwachting zal de behoefte aan de huidige 7.300 woningen toenemen tot 9.000 woningen in 2040. Dit zijn voor een groot deel zelfstandige woningen, opgenomen in algemene woningbehoefteanalyse. Opvallend is wel de toename van overige woonzorgvraag. Deze woonzorgvraag komt voort uit de behoefte aan geclusterd wonen, geclusterd wonen gecombineerd met langdurige, intensieve zorg (WLZ) en (beginnende) dementie met een woonvorm. We zien dat er in de gemeente voldoende voorraad is, maar deze woningen moeten aangepast worden.

Daarbij staat de gemeente Schagen de komende jaren voor de uitdaging om het geringe aantal nultrapswoningen te vergroten. Naast appartementenbouw kan ook worden gedacht aan gelijkvloerse woningbouw of het realiseren van specifieke levensloopbestendig woonconcepten voor senioren. Op deze wijze worden mogelijkheden gecreëerd voor het groeiende aantal huishoudens die behoefte heeft aan geclusterd wonen. De vraag naar geclusterd wonen verdubbelt naar verwachting, van 1.000 woningen nu naar 2.000 woningen in 2040.

2.4 Welke woningen dienen de komende jaren te worden toegevoegd om in de woningbehoefte te voorzien en daarmee doorstroming te genereren?

Het gehanteerde effectieve vraagmodel voorspelt vraagdruk met name naar appartementenbouw zowel in huur als koopsfeer. In de huursfeer is deze vraagdruk het grootst in het betaalbaar en middeldure segment. In de koopsfeer wordt de vraag in alle segmenten voorspeld. Dit neemt niet weg dat er ook behoefte blijft aan grondgebonden woningen ook al is de vraagdruk minder omdat in de afgelopen jaren juist deze woningen zijn gebouwd.

De doorstroomanalyse laat zien dat de gemeente in absolute aantallen minder hoeft te bouwen dan de verwachte woonbehoefte. Dit vanwege de omstandigheid dat dan door de verhuisketen extra woningen vrijkomen in de bestaande voorraad (+82 op 100 woningen, zie Hoofdstuk 7). In het voorspellen van de woningbehoefteanalyse wordt wel al rekening gehouden met doorstroming zodat de waarde van de absolute aantallen van de verhuisketenlengte dient te worden gerelativeerd. Verder dient te worden bedacht dat het ruimtegebruik voor bouw van grondgebonden woningen groter is (dan bij appartementenbouw) en dat de toekomstwaarde onder druk kan komen te staan omdat er al relatief veel woningen in dit segment in de gemeente aanwezig zijn.

² Grondgebonden woningen worden gerealiseerd in bouwlagen voor gezinnen (meerpersoonshuishoudens) als gelijkvloers voor ouderen (voor twee- én eenpersoonshuishoudens).

Vanuit de vraaganalyse komen we tot een product-marktcombinatie voor de meest kansrijke doelgroepen om op in te spelen per productsegment. We zien dat kleine huishoudens ook graag een grondgebonden woning willen maar binnen een goedkoper segment dan de koopkrachtige gezinnen. Dit hoeft niet altijd een gezinswoning te zijn; ook andere woonconcepten zijn een alternatief voor eenpersoons huishoudens. Daarnaast zien we dat ouderen steeds vaker een appartement willen zowel in de koop- als huursector.

De gemeente Schagen beschikt over veel landelijk gebied, een aantal kernen en één stad. In de gehele gemeente wonen er relatief veel mensgerichte leefstijlen. Dit is kenmerkend voor landelijke, dorpse gemeente met suburbaan en landelijk gebied. Voor de mensgerichte leefstijlen zijn de 'community', ons kent ons, veiligheid, gedeelde normen en waarden belangrijk. Koester het behoudt van de landelijke, dorpse en de rustige woonomgeving, nu en in de toekomst. Het is de kracht van Schagen.

De stad Schagen biedt meer variëteit in woonmilieu en kan daarmee zowel voor de huidige huishoudens uit de stad zelf als voor de woningzoekenden uit de omgeving een wooncarrière bieden. Het is ideaal voor bijvoorbeeld de 'empty nester' die vanuit zijn of haar gezinswoning binnen de wijk verhuist of de stap naar het centrum of de stad neemt om dicht bij het voorzieningen gebied te wonen. De vrijkomende woningen zijn mogelijk passend voor het startende gezin of voor de starter die op zoek is naar zijn of haar eerste woning.

De gemeente doet er goed aan om in de kernen en de landelijke gebieden, net zoals in de stad Schagen, te zorgen voor diversiteit in het woningaanbod. Uit de Monitor plancapaciteit van de Provincie is op te maken dat zowel grondgebonden als appartementen worden gebouwd. Dit zal de toekomstwaarde en daarmee de vitaliteit van de kernen ten goede komen. Bouw niet voor slechts één doelgroep, maar zorg voor een goede mix aan productsegmenten die de woningbehoefte van de diverse doelgroepen kunnen bedienen. Nieuwbouw kan de dorpse en landelijke identiteit versterken. Benut kansen om kleinschalig en gericht te ontwikkelen en vermijd een eenzijdig voorraad.

De stad Schagen kan in het centrum en daaromheen vooral het rustige stedelijke karakter versterken. In de buitenwijken is het gewenst om het suburbane en woonwijk laagbouw te versterken door er nieuwe productsegmenten aan toe te voegen. Daarbij is het belangrijk voor de gemeente Schagen om binnen de buitenwijken doorstroming op gang te brengen waarmee de bestaande gezinswoningen vrijkomen voor startende gezinnen.

2.5 Tot slot

Op basis van de Primosprognose zien we dat de demografische groei tot 2030 1.760 huishoudens bedraagt. Na 2030 zien we een groei van 840 huishoudens tot 2040. Cumulatief groeit de gemeente met circa 2.600 huishoudens tot 2040. In de Primosprognose 2022 is rekening gehouden met het destijds bekend zijnde onherroepelijke bouwprogramma van 1.800 woningen tot 2030. Daarnaast is rekening gehouden met 1.000 woningen in de periode 2030 – 2039 alsmede met een sloopprogramma van totaal 300 eenheden tot 2040.

Deze aantallen liggen wel onder de huidige plancapaciteit van circa 6.000 woningen waarvan 1649 woningen de onherroepelijke status hebben. Van de plannen waarvan het woningtype bekend is, is 60% gekenmerkt als grondgebonden woningen. Op basis van het gehanteerde effectieve vraagmodel komt een mismatch tussen de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen naar voren (op basis van de bestaande voorraad). Dan zou juist de verhouding in de toekomstige bouwplannen andersom moeten zijn, namelijk 60% appartementenbouw.

Landelijk wordt verder gesproken over twee derde betaalbaar bouwen. Uit het effectieve vraagmodel komt zeker ook een behoefte in de gemeente aan hoog middelduur en dure woningen naar voren die correspondeert met voornoemde beleidswens van het Rijk. In hoeverre dit wordt waargemaakt in de huidige plancapaciteit (onherroepelijk en in voorbereiding) is niet onderzocht.

Hoofdstuk 3

WONINGEN EN HUISHOUDENS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de verdeling van de huidige woningvoorraad en welke doelgroepen in deze woningen wonen. De doelgroep typering vindt plaats aan de hand van de huishoudenssamenstelling en inkomensklasse. Verder worden de woonmilieus in Schagen toegelicht alsmede de leefstijlen van bewoners. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de strategische kaart met buurten geclassificeerd op toekomstwaarde van het vastgoed en kwaliteit van de leefomgeving.

3.2 Huidige situatie woningen: vooral laagbouw en gezinswoningen

De gemeente Schagen kent 21.200 woningen: 71% koopwoningen en 29% huurwoningen. De sociale huurvoorraad van de woningcorporaties actief in de gemeente is groot 21% van het totaal aantal woningen³. De goedkope en betaalbare huurvoorraad in de gemeente Schagen is circa 24% van de totale woningvoorraad; derhalve wordt circa 3% van deze woningen verhuurd door particuliere verhuurders.

86% van de voorraad is grondgebonden en 14% zijn appartementen (waarvan 8% sociaal). Figuur 1 laat zien dat de gemeente Schagen beschikt over relatief veel koopwoningen in het middensegment (van € 250.000,- tot € 450.000,- zijnde 66% van de totale voorraad).

Bijlage 2 weergeeft de woningvoorraad naar eigendom verdeeld over de kernen van de gemeente. In de kernen lijkt de woningvoorraad redelijk op elkaar: met name veel koopwoningen (> 64%). De stad Schagen kent als grootste kern relatief de meeste sociale huurwoningen (30%).

³ IBW 2022, ministerie van BZK, gemeente Schagen.

Figuur 1 Woningvoorraad naar woningtype

Woningmarktsegment				Aantalwoningen		
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	3090	15%	19%
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	180	1%	
		Middelduur	€808,06-€1000	80	0%	
		Duur	>€1000	610	3%	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	1660	8%	10%
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	30	0%	
		Middelduur	€808,06-€1000	110	0%	
		Duur	>€1000	420	2%	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	480	2%	67%
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	420	2%	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	5030	24%	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	4250	20%	
		Duur	>€450.000	3970	19%	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	160	1%	4%
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	90	0%	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	410	2%	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	190	1%	
Duur		>€450.000	70	0%		
Totaal				21200	100%	

Leeswijzer

- Hoe donkerder de kleur blauw, hoe groter het aantal woningen.

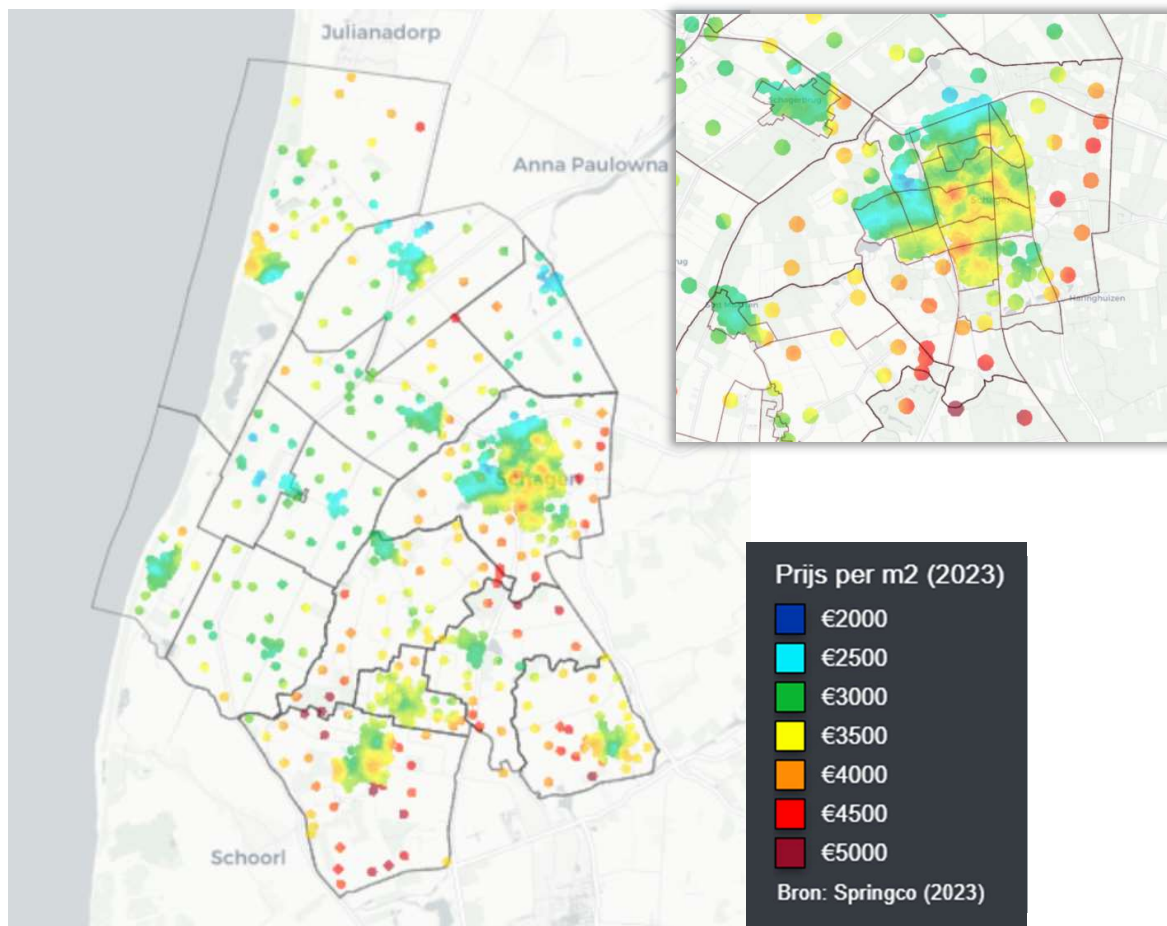
Bron: Springco en EDM, 2022

3.3 Huidige situatie prijs per m2 woningen en prijsontwikkeling

De gemiddelde (vraag)prijs in Schagen bedraagt € 3.600,- per m2 GBO (peildatum juni 2023). Ter vergelijking in Hollandse Kroon is dit € 3.200,-. De vraagprijs loopt van € 7.500,- in Amsterdam tot circa € 2.000,- in Zuid-Limburg; landelijk is het gemiddelde € 3.500,- per m2. In de gemeente Schagen zien we een hoge prijs per m2 (t.o.v. landelijk gemiddelde) vooral in het zuidoosten van Schagen (richting Alkmaar en Hoorn)⁴. In het landelijke gebied (zuidoost) zijn dit de vrijstaande boerderijen. In de kleinere kernen zijn dit vooral de buitenkanten (nabij landelijk gebied) met een hoge prijs per m2. Gebieden met een lage prijs per m2 zijn met name de rijtjeswoningen (naoorlogs) en kleine plaatsen tussen de strook Schagen, Warmenhuizen en de Noordkust in (zie Figuur 2).

⁴ Elke week wordt een update gegeven van de prijzen van woningen per gemeente waarop de vergelijking met andere gemeentes kan worden gemaakt. Zie dashboard <https://www.spring-co.nl/dashboard-woningmarkt>.

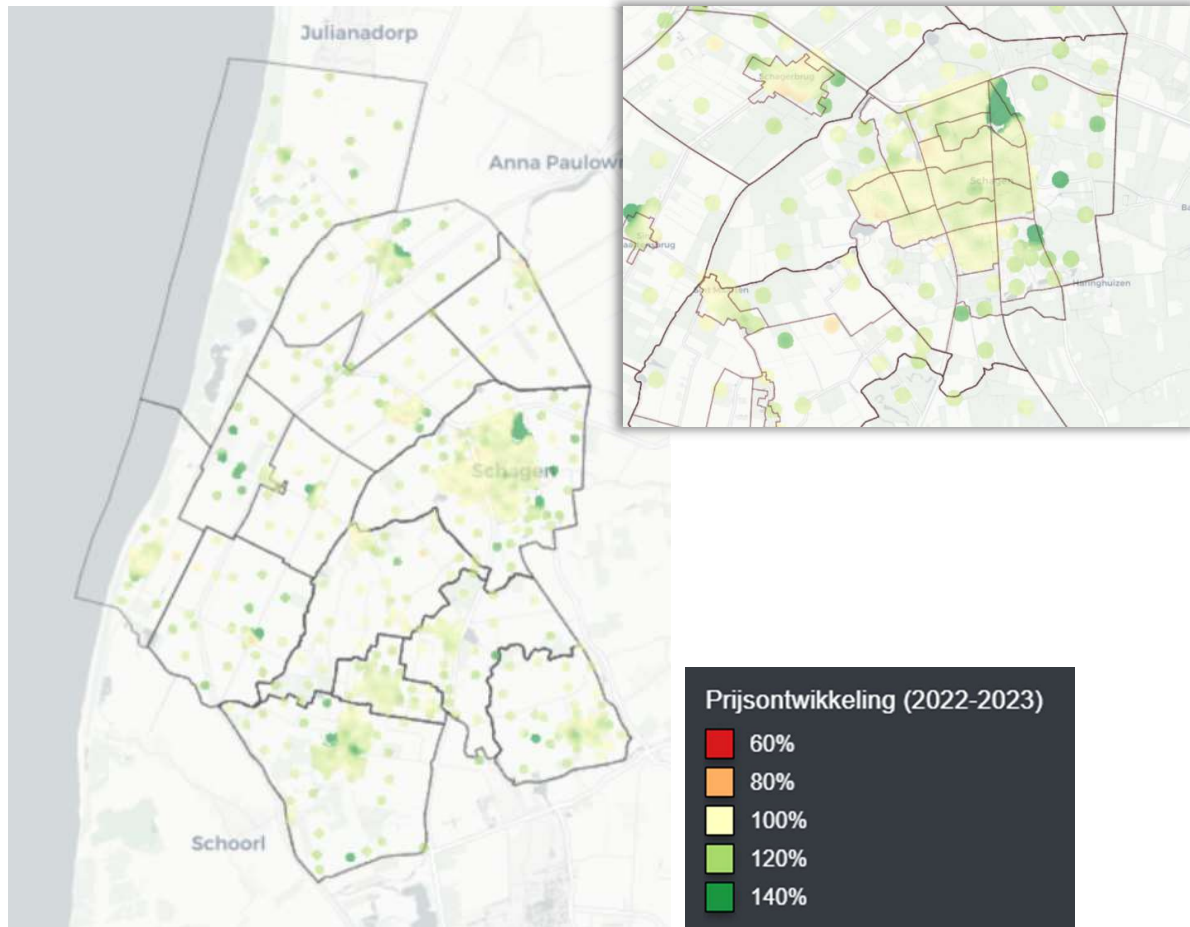
Figuur 2 Prijs per m² gemeente Schagen & uitsnede stad Schagen



Bron: Springco, 2023

In de gemeente Schagen zien we overal een positieve prijsontwikkeling. Met name in Sint Maartensvlotburg en Noordoost Schagen is er sprake van een stevige positieve prijsontwikkeling. Er is hier sprake van nieuwbouw. De verwachting is dat als de prijzen gaan dalen dit vooral impact heeft op de naoorlogse (rijtjes)woningen.

Figuur 3 Prijsontwikkeling laatste jaar gemeente Schagen & uitsnede stad Schagen



Bron: Springco, 2023

3.4 Huidige situatie woningen: woonmilieus

De woonmilieukaart van Springco is geënt op hoe bewoners gebieden ervaren en waarderen en hoe zich dat vertaalt naar de fysieke kenmerken van de woonomgeving (zie typering in bijlage 3). Woonmilieus hebben een grote invloed op de beleving van het wonen. Voor de ontwikkeling van krachtige steden en dorpen is het belangrijk dat de woonmilieus passen bij de behoeften van de (toekomstige) samenleving.

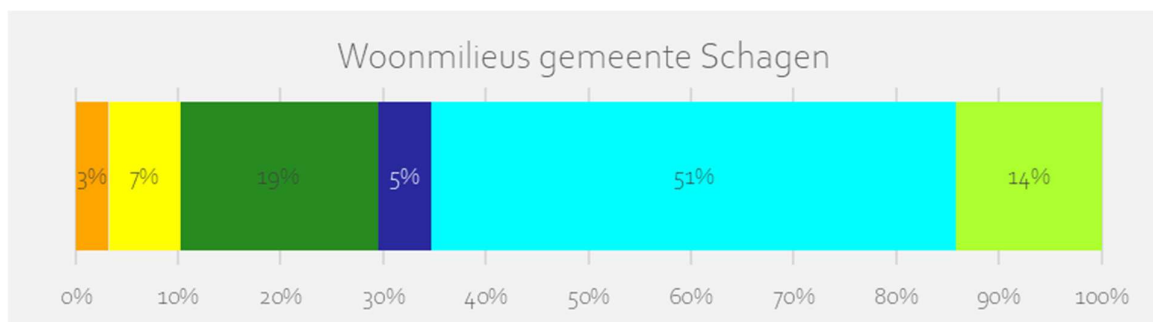
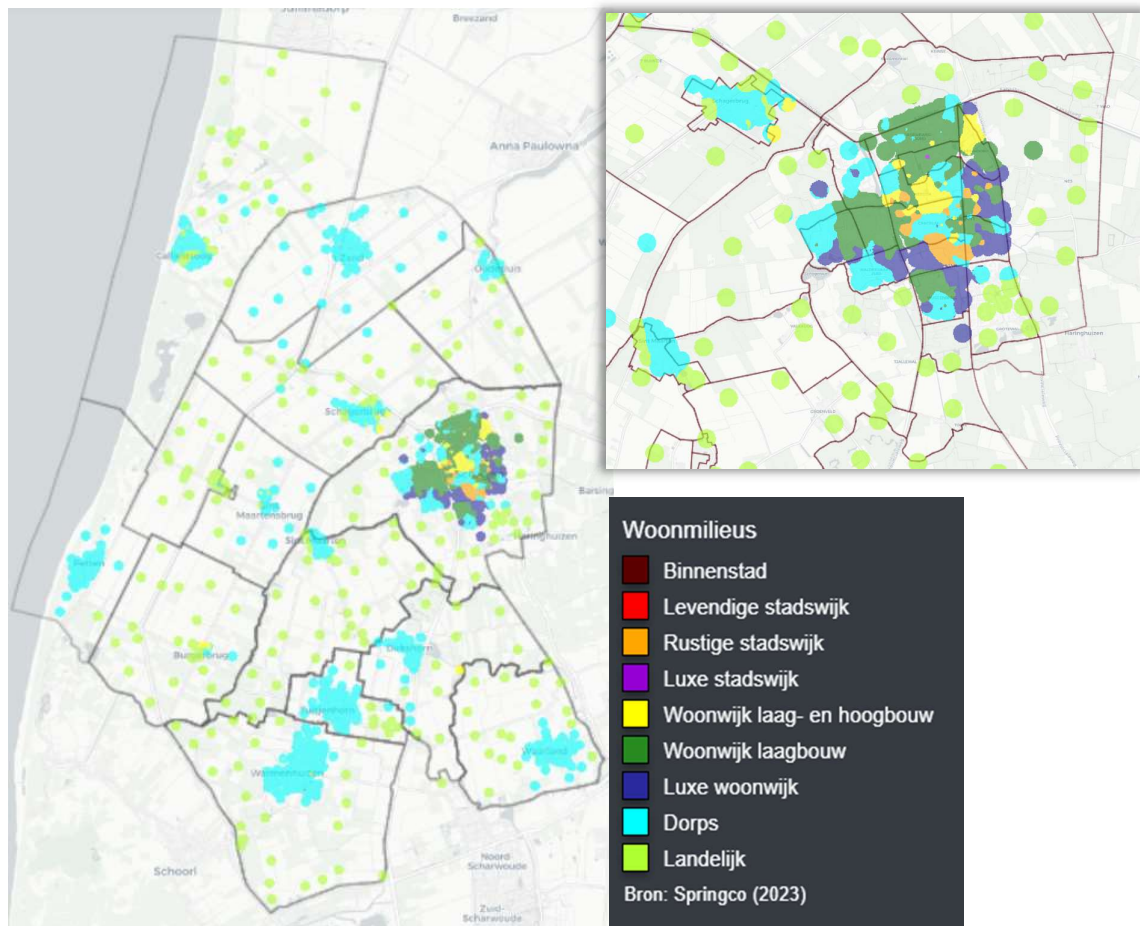
Figuur 4 laat zien dat het dorps woonmilieu voornamelijk terugkomt in de gemeente Schagen. Een dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door de compact- en kleinschaligheid, weinig voorzieningen, matige bereikbaarheid, wonen naast bedrijven, meerdere generaties, veel oudere bewoners en gezinnen, veel koop en ons-kent-ons. Deze buurten zijn echt een 'buurtje op zichzelf' en gelegen in een dorp of stad. Het is er rustig en gemoedelijk.

Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de landelijke woonmilieus. Dit woonmilieu wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er heerst veel privacy en voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand. Er wonen veelal oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen met een focus op wonen.

In de stad Schagen zien we meer variatie in woonmilieus. Dominant blijven woonwijken (laagbouw) met een dorpskarakter. Dit woonmilieu kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van

de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, auto-georiënteerd, veel kleinschalig groen, bijna iedereen heeft een tuin, basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs, veel gezinnen, verschillende inkomens en kinderen kunnen er goed spelen. Ook treffen we de rustige stadswijk en luxer ervaren wijken aan. De rustige stadswijk wordt gekenmerkt door een rustige, groene buurt dicht bij het stadscentrum, maar buiten de drukte met een mix van hoog- en laagopgeleid waar alle leefstijlen vertegenwoordigd zijn. Tot slot wordt de luxe stadswijk gekenmerkt door een ruim opgezette, groene buurt, nabij het stadscentrum met veel grotere koopwoningen, veel oudere tweepersoonshuishoudens, zelfstandigen, hoogopgeleiden en hoge inkomens, waarbij de meeste mensen een beetje op zichzelf wonen en er veel privacy is.

Figuur 4 Woonmilieus gemeente Schagen & uitsnede stad Schagen



Leeswijzer

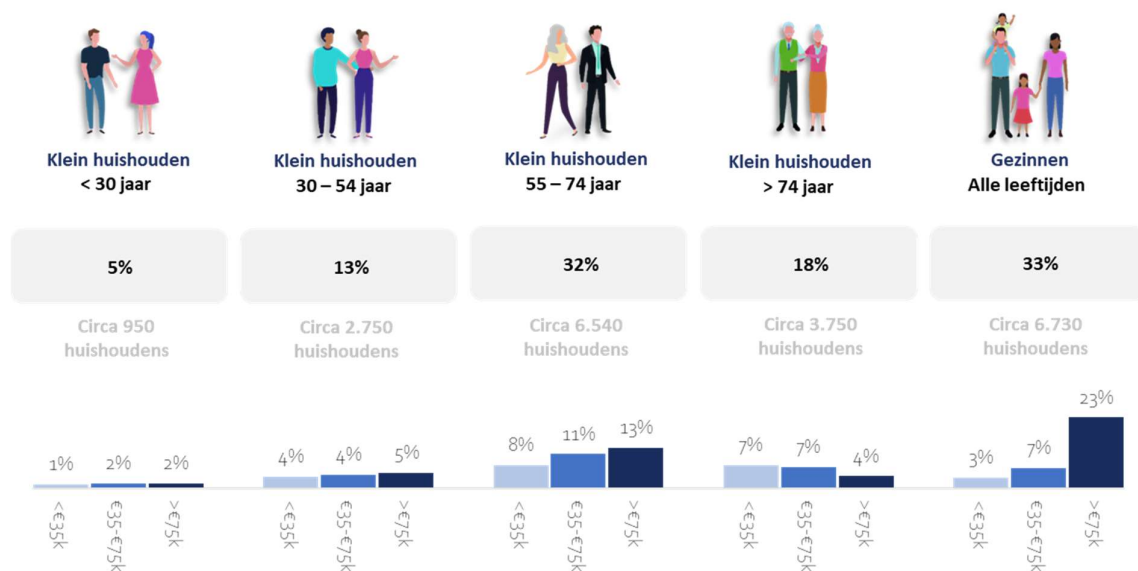
- Deze analyse is tot stand gekomen door uitgebreid consumentenonderzoek en door Springco vertaald naar objectieve kenmerken met betrekking tot voorzieningenniveau, woningdichtheid, woningtype, woninggrootte, eigendom en prijsniveau. De woonmilieus worden weergegeven op een kaart waarin voor iedere plek het dominante woonmilieu wordt ingekleurd: binnenstad, levendige stadswijk, rustige stadswijk, luxe stadswijk, woonwijk met laag- en hoogbouw, laagbouwwijk, luxe woonwijk, dorps en landelijk.

Bron: Springco, 2022

3.5 Huidige situatie huishoudens: levensfase en inkomen

De gemeente Schagen kende op 1 januari 2023 47.454 inwoners, verdeeld over circa 20.720 huishoudens. Dit betekent gemiddeld 2,3 personen per huishouden. De grootste categorie binnen de gemeente wordt nog steeds gevormd door gezinnen, gevolgd door kleine huishoudens in de leeftijdscategorie 55-74 jaar. De gemeente kent relatief weinig jonge huishoudens (tot 30 jaar) en relatief veel koopkrachtige gezinnen (1/3) en 'emptynesters' (1/3) van 55-74 jaar. De vergrijzing is al in gang en zet door. De 'emptynester' van nu is over 5-25 jaar 75+ en een gezin van nu is over 25-45 jaar 75+. De 'emptynester' wordt gedefinieerd als een één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 55 en 74 jaar waarvan de kinderen het huis hebben verlaten. Deze specifieke groep is aanzienlijk in omvang en bewoont vaak ruimere woningen dan noodzakelijk.

Figuur 5 Levensfase en inkomen in de gemeente Schagen



Leeswijzer

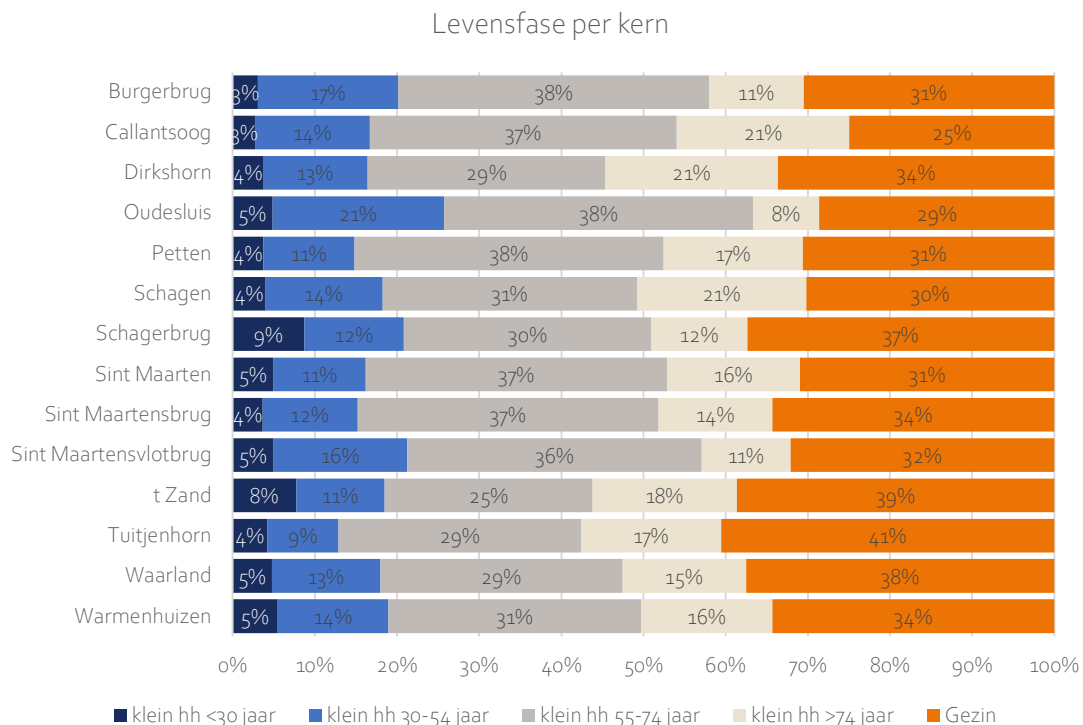
- Een klein huishouden bestaat uit 1 en maximaal 2 personen.
- Gezinnen (alle leeftijden) bestaat uit gezinnen met kinderen en alleenstaande ouders met kinderen.

Bron: EDM en Springco, 2022

De gezinnen en de kleine huishoudens t/m 74 jaar beschikken over de hoogste inkomens (veelal tweeverdieners). Het aandeel kleine huishoudens met een lager inkomen (< € 35.000,-) is circa 23% en correspondeert met het aandeel woningvoorraad van de woningcorporaties.

In de Lokale Monitor Wonen is de scheefheid in de corporatiesector weergegeven. Daaruit blijkt dat in Schagen in 2020 in de corporatiesector 78% van de huurders qua inkomen passend is gehuisvest (in het vorige rapport met gegevens uit 2016 was dit 76%). Dat betekent dat 22% 'scheef woont' (in 2016 was dit 24%). In 2020 bedroeg het percentage goedkope scheefheid 14%, wat hoger is dan het landelijk gemiddelde van 11,6%. Daarnaast was het percentage dure scheefheid 8%, lager dan het landelijk gemiddelde van 15,4%. Van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning (tot de liberaliseringsgrens) wonen. Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Figuur 6 Levensfase per kern in de gemeente Schagen



Bron: EDM 2022

Gezinnen zijn in alle kernen binnen de gemeente nog steeds dominant. Met name in Tuitjenhorn (41%), 't Zand (39%), Waarland (38%) en Schagerbrug (37%) wonen veel gezinnen met kinderen. Schagerbrug (9%) en 't Zand (8%) kent de meeste jonge huishoudens (tot 30 jaar).

De gemeente kent enkele sterk vergrijsde kernen, waaronder Callantsoog (21%), Dirkshorn (21%) en Schagen (21%). Daarentegen vinden we in de kernen Burgerbrug (38%), Oudesluis (38%) en Petten (38%) het hoogste percentage 'emptynesters'. De eventuele doorstroming van deze doelgroep kan een aanzienlijke impact op de lokale woningmarkt hebben.

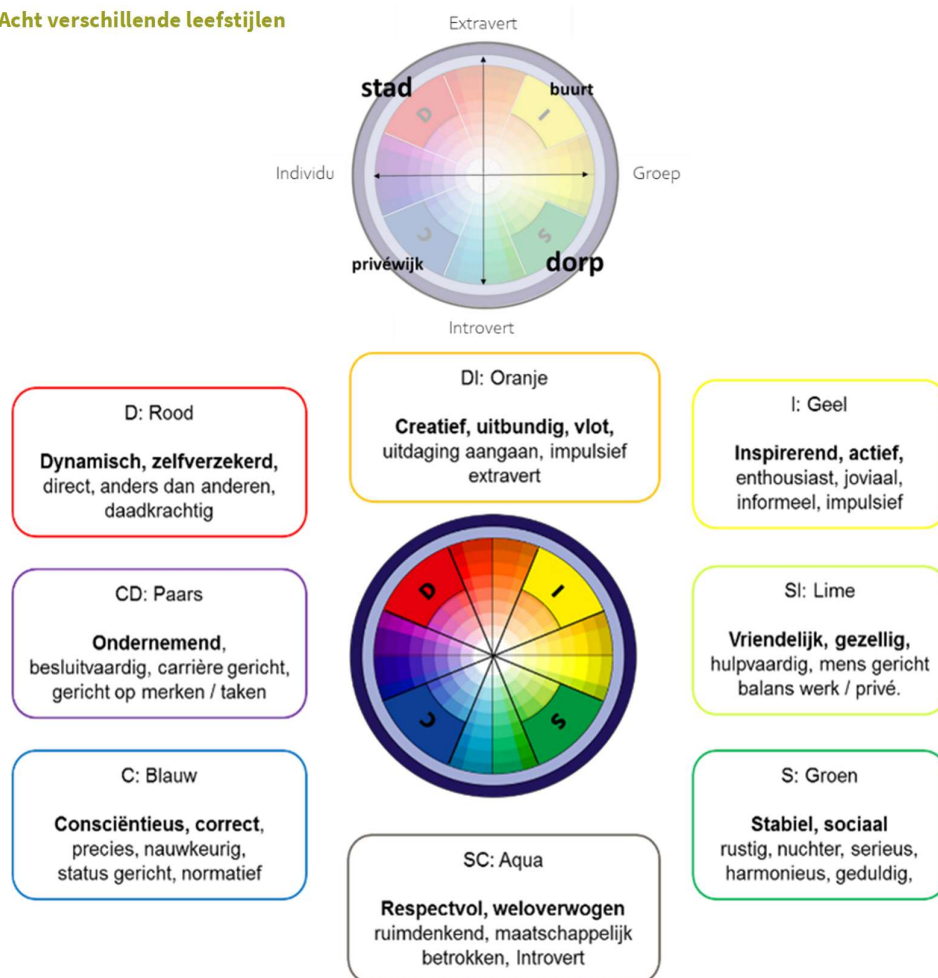
3.6 Huidige situatie huishoudens: drijfveren van huishoudens in Schagen

Mensen hebben uiteenlopende voorkeuren als het gaat om hun woonsituatie. Om inzicht te krijgen in deze voorkeuren maken we gebruik van leefstijlen. Deze leefstijlen werpen een licht op de onderliggende

motivaties van mensen, inclusief hun woon- en leefomgeving. Deze leefstijlanalyse maakt gebruik van het DISC-model, dat steunt op inzichten uit de gedragswetenschappen sociologie en psychologie, om een beter begrip te krijgen van consumentengedrag en dit in kaart te brengen. Het DISC-model is begin vorige eeuw ontwikkeld door de Amerikaanse psycholoog William Marston en is gebaseerd op het gedachtegoed van Jung en Adler. Aan het model liggen een tweetal dimensies ten grondslag: 1) sociologische dimensie: hoe verhoudt iemand zich tot de ander (individueel versus groepsgericht) en 2) psychologische dimensie: in welke mate stelt men zich open naar de ander (introvert versus extravert). Op basis van een uitgebreide psychologische test wordt een profiel samengesteld. We onderscheiden 8 kenmerkende profielen aan de hand van kleuren die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

In Figuur 7 wordt het DISC-model toegelicht en in Figuur 8 zijn de specifieke resultaten opgenomen.

Figuur 7 Acht verschillende leefstijlen

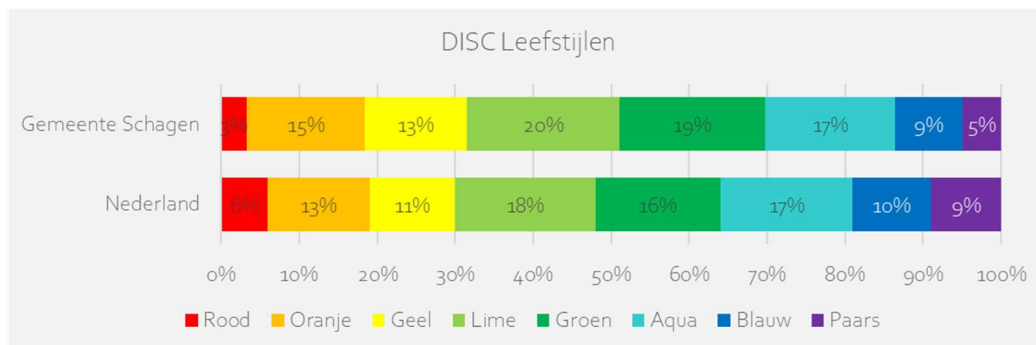
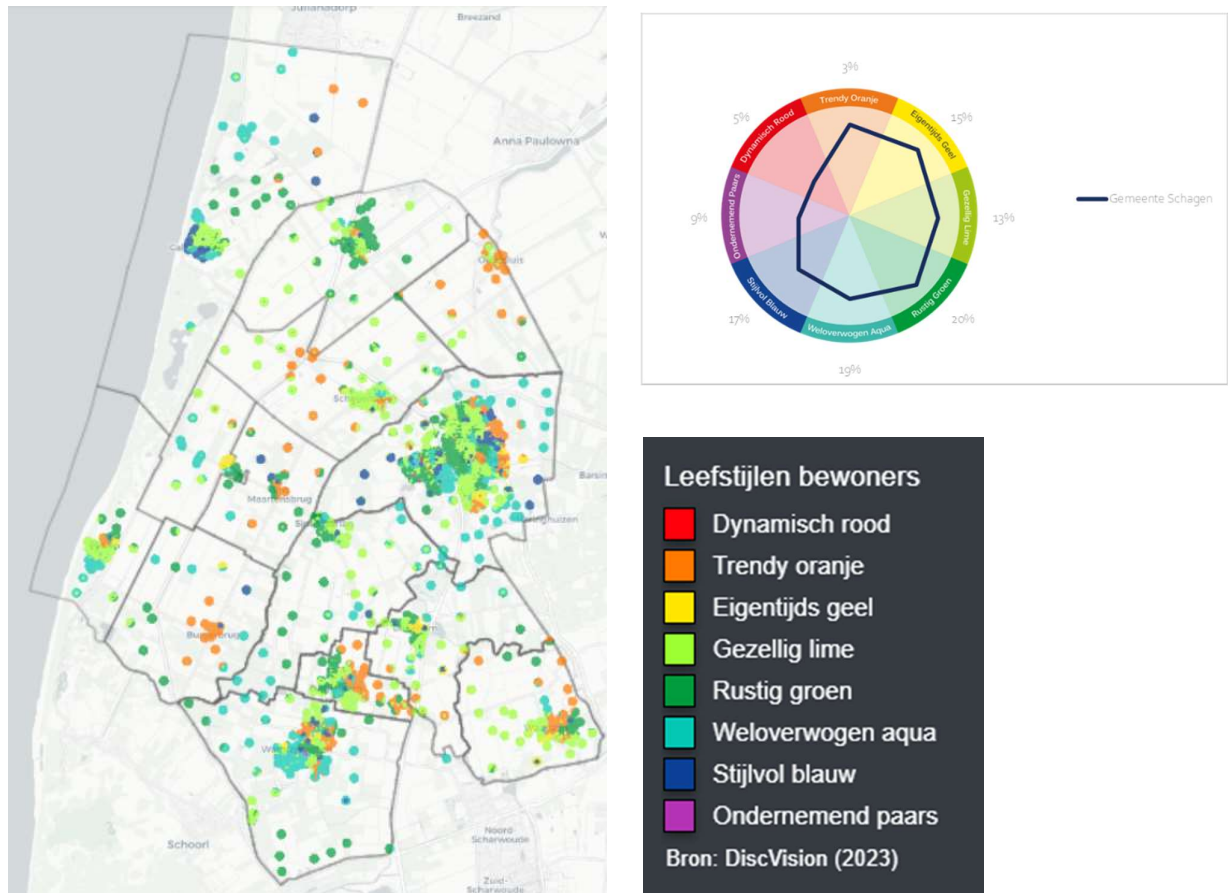


Bron: DISC Vision, 2023

In de gemeente Schagen zijn er opvallend veel leefstijlen die sterk gericht zijn op sociale interactie en gemeenschapszin, zoals geel, lime en groen. Dit is typerend voor een landelijke en dorpse gemeente met ook enkele suburbaan gelegen gebieden. Voor deze mensgerichte leefstijlen zijn gemeenschapszin, onderlinge bekendheid, veiligheid en gedeelde normen en waarden van groot belang.

Daarbij wordt er veel waarde gehecht aan het behoud van de landelijke, dorpse en rustige woonomgeving, waarin de oranje leefstijl zoekt naar de puurheid van het wonen in een landelijk gebied (zie Figuur 8). Er kan een verband worden gelegd tussen de woonmilieus en leefstijlen die voorkomen in de gemeente Schagen. Voor een bruisende stad is een mix van leefstijlen wenselijk. Personen met een rode of paarse leefstijl zullen zich waarschijnlijk minder snel thuis voelen in Schagen. Het is logischer om te focussen op oranje of aqua leefstijlen als men een diverse groep wil aantrekken, omdat deze beter passen bij de sfeer en de huidige bewoners van Schagen.

Figuur 8 DISC-leefstijlen in Schagen vergeleken met Nederland



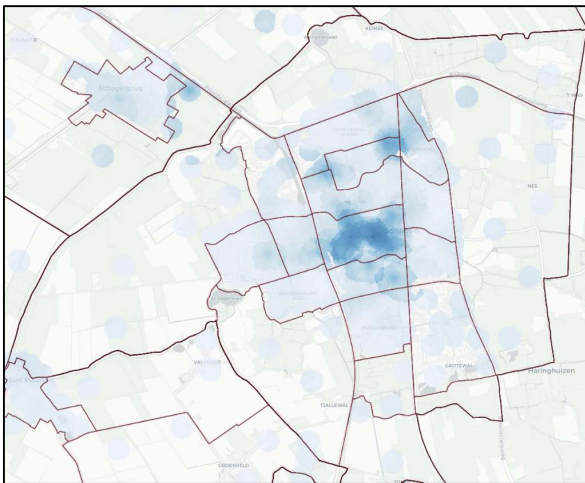
Bron: DISC Vision, 2023

3.7 Strategische kaarten

De strategische kaart is een combinatie van de toekomstwaarde van de woningvoorraad (a) en de leefbaarheid van de omgeving (b).

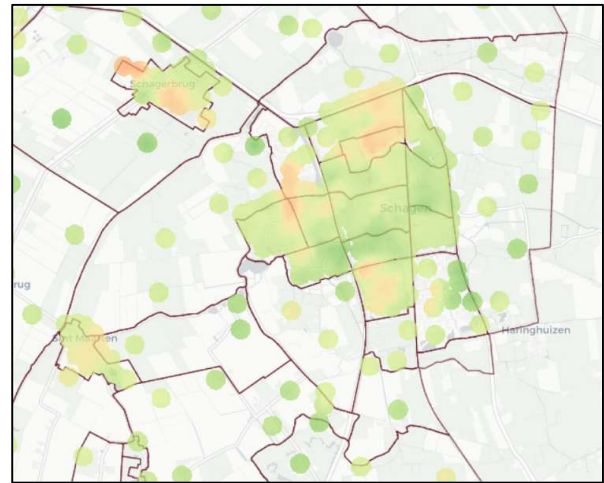
- a. De toekomstwaarde wordt vastgesteld op basis van de toekomstige vraag naar de woningen in een bepaald gebied (hoeft niet samen te vallen met CBS buurtindeling) zoals deze naar voren komt uit de woningbehoefteanalyse. Als de vraagdruk naar de woningen in dit gebied hoog is dan is de toekomstwaarde ook hoog⁵. Nieuwbouw heeft invloed op de toekomstwaarde; bouw je te veel van een segment waarvan de toekomstwaarde nu gemiddeld is dan is de kans dat deze (in de bestaande voorraad) op termijn naar verwachting lager wordt. De toekomstwaarde verwerken we in een kaartbeeld, waarbij we ons niet richten op het niveau van de individuele woning, maar op het niveau van buurten. Dat doen we met een zogenaamde hittekaart: waar is de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad hoog tot laag.
- b. De leefbaarheidskaart baseren we op de regionale leefbaarheidsscore van de Leefbarometer van het ministerie van BZK. De landelijke score op 100x100 vertalen we naar een regionale leefbaarheidsscore (regio Kop van Noord-Holland).

Figuur 9 Toekomstwaarde stad Schagen



Bron: EDM/Springco (2023)

Figuur 10 Leefbaarheid stad Schagen



Bron: Leefbarometer (2020)

In bijlage 10 is een overzicht van de gemeente Schagen gegeven. In bovenstaande figuren is ingezoomd op de stad Schagen. De hoge toekomstwaarde (Figuur 9) tref je met name aan in Schagen-Centrum, Schagen-Centrum-Zuid, een deel van Groeneweg-Zuid en Nes-Noord en Warmenhuizen-Centrum. Over het algemeen

⁵ De toekomstwaarde is positief wanneer de verhouding tussen de vraag op termijn (2040) en het aanbod van nu positief is (>1) in een bepaald woningmarktsegment. Het is in feite een weergave van de verwachte groei (of krimp) naar het segment van de lokale woningmarkt.

zijn er in de gemeente Schagen weinig gebieden te vinden die een lage score hebben op het gebied van leefbaarheid.

Het centrum van de stad Schagen correspondeert met een hoge leefbaarheid (Figuur 10). Een lagere leefbaarheid tref je aan in een deel van de woonkern Burgerbrug, 't Zand en binnen de stad Schagen in een deel van Lagedijk en Waldervaart-Noordwest en -Noordoost, Groeneweg-Noord, Groeneweg-Zuid en Muggenburg.

Wanneer we beide dimensies tegen elkaar afzetten, dan ontstaan vier kwadranten (Figuur 11). Elk kwadrant wordt gekenmerkt door een specifieke (mogelijke) strategie, die afwijkt van die van de andere kwadranten. Dit biedt concrete aanknopingspunten voor beleid, die hieronder nader worden toegelicht.

Figuur 11 Strategische kaart



Bron: Springco, 2023

Een lage toekomstwaarde van het vastgoed en een lage leefbaarheid vraagt om herstructurering van het betreffende gebied (transformeren). Als dat niet mogelijk is omdat bijvoorbeeld de hoogte van de boekwaarde (des)investeringen belemmert, dan is intensief beheer noodzakelijk om de leefbaarheid op peil te houden. Buurten met deze classificatie komen niet voor binnen de gemeente Schagen.

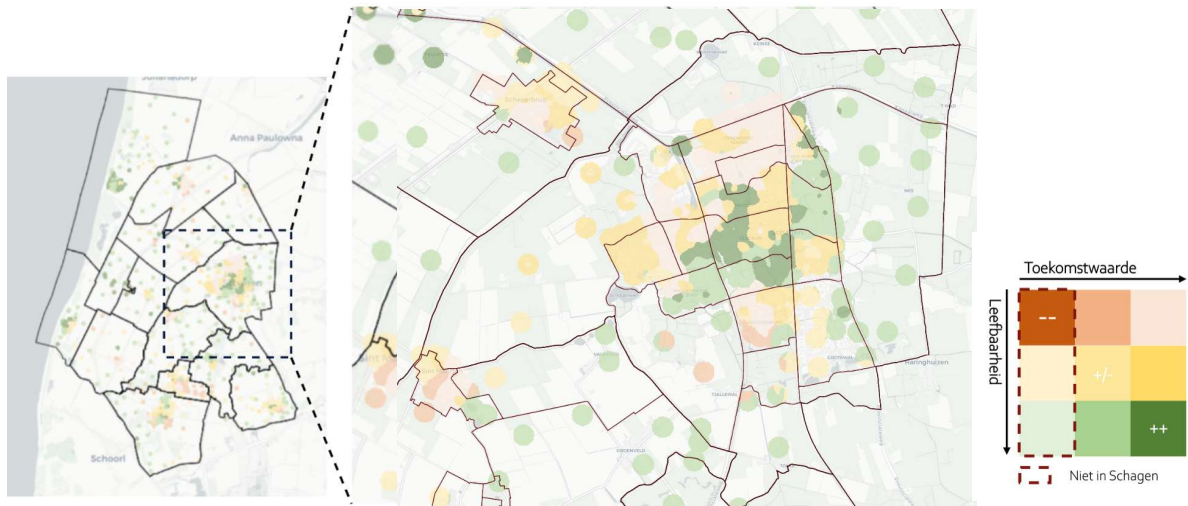
Een hoge toekomstwaarde van het vastgoed in combinatie met een lage leefbaarheid vraagt om een aanpassing in de woonomgeving of de voorzieningenstructuur. We hebben deze benadering samengebracht onder de noemer 'context'. Het kwadrant 'aanpassing context' heeft betrekking op het aanpassen van de omgeving, openbare ruimtes en voorzieningen. Dit omvat zowel het sociale als het fysieke aspect, zoals de mate van sociale cohesie, het percentage groen, aanwezigheid van speelterreinen en ontmoetingsplekken.

Een lage toekomstwaarde in combinatie met een hoge leefbaarheid vraagt om een aanpassing van het vastgoed middels renovatie of prijs.

Een hoge toekomstwaarde in combinatie met een hoge leefbaarheid vraagt vooral om het koesteren van de bestaande situatie en het behouden van wat goed functioneert.

Door de kaarten (toekomstwaarde en leefbaarheid) te combineren krijgen we inzicht in hoe iedere wijk scoort binnen de matrix (Figuur 11). Hierbij zijn ook de 'midden' dimensies opgenomen. Zo ontstaan er 9 kwadranten in totaal. Figuur 12 brengt de kaarten samen, waarbij links de gegevens voor de gehele gemeente worden weergegeven en rechts specifiek voor de stad Schagen.

Figuur 12 Toekomstwaarde vastgoed vs. leefbaarheid gemeente Schagen & uitsnede stad Schagen



Bron:

EDM/Springco (2023), Leefbarometer (2020)

Binnen de stad Schagen laten de buurten Groeneweg-Noord, Groeneweg-Zuid, Muggenburg, Lagedijk, Waldervaart-Noordwest en -Noordoost delen met een hoge toekomstwaarde en een lichte druk op de leefbaarheid zien (gemarkeerd met lichtroze). Ook treffen we dit aan bij Tuitjenhorn-Centrum en diverse woonkernen (Burgerbrug, Sint-Maarten, Schagerbrug, 't Zand, Oudesluis). De strategie 'aanpassing context' is hierop van toepassing.

Binnen de stad Schagen is de strategie 'aanpassing vastgoed' (lichtgroen) van toepassing op delen van Hoep-Noord, Waldervaart-Zuid en bij de woonplaats Callantsoog en Dirkshorn.

Daarnaast zijn er verschillende plekken of gebieden zichtbaar die de gemeente Schagen moet 'koesteren' (gemarkeerd met donkergroen), zoals een deel van het Schagen-Centrum, Schagen-Centrum-Zuid, Callantsoog en Petten.

Vervolgens hebben we de kaarten gecombineerd om de gebieden te identificeren waar veel vastgoed met een lage energetische kwaliteit te vinden is, evenals een kaart waar het bezit van woningcorporaties specifiek is aangegeven (zie Bijlage 4). De slechte energielabels komen met name voor in de buurten met veel eigen woningbezit. Wooncompagnie heeft namelijk een verwaarloosbaar aantal 'slechte' (E-, F- en G-)labels in hun bezit die in de komende jaren worden weggewerkt door verdergaande isolatiemaatregelen of vervangende nieuwbouw (na sloop).

Verder is het belangrijk om te begrijpen wat er nodig is om de toekomstwaarde van het vastgoed en de leefbaarheid te verbeteren. Dit vraagt om een dialoog met betrokkenen die goed op de hoogte zijn van de lokale situatie.

3.8 Conclusie

- Van de 21.200 woningen in de gemeente in 2022 is 71% in eigendom (koopwoningen). Van de overige 29% huur is ongeveer 23% goedkoop en betaalbaar waarvan ongeveer 21% in eigendom is van de drie woningcorporaties. Op landelijk niveau wordt momenteel een streefnorm van ongeveer 30% gehanteerd voor het aandeel sociale huurwoningen.
- Het merendeel van de woningen in de gemeente Schagen bestaat uit grondgebonden woningen; ongeveer 14% bestaat uit appartementen.

- Ongeveer 23% van de huishoudens in de gemeente heeft een inkomen onder de € 35.000,-. Bijna de helft van de inwoners heeft een jaarinkomen van meer dan € 75.000,-; waarbij gezinnen de grootste categorie binnen deze inkomensklasse vormen.
- De gemeente Schagen kenmerkt zich door een relatief hoog aantal mensgerichte leefstijlen (geel, lime en groen). Dit weerspiegelt het landelijke, dorpse karakter van de gemeente met suburbane gebieden. Er zijn geen buurten en kernen in de gemeente Schagen met een urgentie voor zorg voor toekomstwaarde of leefbaarheid.
- Met name het centrum van de stad Schagen en omliggende buurten hebben een hoge toekomstwaarde.
- De slechte energielabels komen met name voor in de buurten met veel particuliere woningbezit; het bezit van de woningcorporatie(s) hebben een verwaarloosbaar aantal E,F en G labels.
- De buurten woonkern Burgerbrug, 't Zand en binnen de woonplaats Schagen in een deel van Lagedijk en Waldervaart-Noordwest en -Noordoost, Groeneweg-Noord, Groeneweg-Zuid en Muggenburg scoren lager op de leefbaarheidsindex, wat betekent dat aandacht voor voorzieningen en dergelijke op termijn kan worden aanbevolen.

Hoofdstuk 4

VERHUISBEWEGINGEN VAN EN NAAR DE GEMEENTE SCHAGEN

4.1 Inleiding

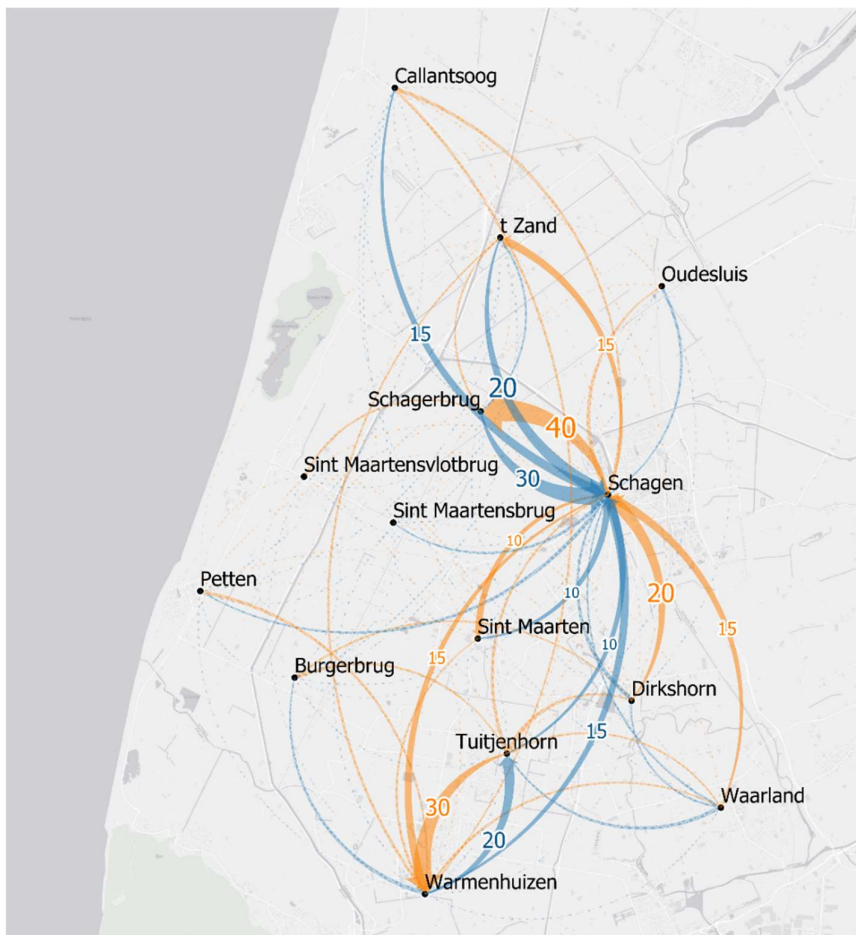
In dit hoofdstuk wordt een analyse gepresenteerd van de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Schagen. Het hoofdstuk beslaat diverse secties, waaronder verhuisstromen tussen verschillende kernen binnen de gemeente, regionale verhuispatronen, een overzicht van verhuisbewegingen in recente jaren, de mobiliteit van specifieke doelgroepen binnen de gemeente, en uiteindelijk een conclusie die de kerninzichten van dit hoofdstuk samenvat.

4.2 Verhuisbewegingen tussen kernen

Het merendeel van de verhuisbewegingen binnen de gemeente Schagen vindt logischerwijs plaats binnen de stad Schagen zelf, gezien het feit dat dit de grootste kern is. Hierbij is er een positief saldo van 59 huishoudens (Figuur 14). Deze huishoudens vestigen zich voornamelijk vanuit Schagerbrug, Dirkshorn en 't Zand in Schagen. Opvallend is ook het aanzienlijke aantal huishoudens dat zich vanuit Schagen vestigt in Schagerbrug. Daarnaast is Warmenhuizen een populaire woonplaats met een vestigingsoverschot. De overige kernen laten over het algemeen een stabiel beeld zien.

Het is belangrijk om in overweging te nemen dat verhuisbewegingen sterk worden beïnvloed door het aanbod van (nieuwe) woningen.

Figuur 13 Verhuisbewegingen tussen de kernen



Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020), bewerkt door Springco

Leeswijzer

- De verhuisbewegingen zijn afgerond op 5-tallen.
- De oranje pijlen weergeven de vertrekkers, de blauwe pijlen weergeven de landers.

Figuur 14 Verhuisbewegingen tussen de kernen

		Naar													Totaal	
		Burgerbrug	Callantsoog	Dirkshorn	Oudesluis	Petten	Schagen	Schagerbrug	Sint Maarten	Sint Maartensbrug	Sint Maartensvlotbrug	't Zand	Tuitjenhorn	Waarland		Warmenhuisen
Van	Burgerbrug	15	0	0	0	0	2	1	1	1	1	3	2	0	7	33
	Callantsoog	0	50	1	0	0	17	2	0	0	0	1	0	2	0	74
	Dirkshorn	4	3	25	1	2	21	2	1	1	0	0	8	4	3	76
	Oudesluis	0	2	1	10	0	8	1	0	0	0	2	0	1	0	25
	Petten	1	2	0	0	30	7	0	0	2	0	2	0	0	1	45
	Schagen	0	6	8	5	2	580	39	12	1	3	14	6	4	14	693
	Schagerbrug	1	1	2	0	0	31	15	3	0	4	4	0	0	0	62
	Sint Maarten	2	0	0	0	1	12	1	10	2	2	0	2	0	5	38
	Sint Maartensbrug	0	0	0	1	0	6	1	1	5	2	1	0	0	3	21
	Sint Maartensvlotbrug	1	0	0	0	1	2	1	0	0	0	2	0	0	1	8
	't Zand	0	3	0	0	1	22	4	0	1	0	50	0	0	5	86
	Tuitjenhorn	5	0	1	3	1	12	2	0	0	0	1	65	7	32	129
	Waarland	0	0	0	0	0	15	0	0	1	0	0	4	60	5	85
	Warmenhuisen	0	5	1	0	6	17	0	2	0	2	0	18	2	165	218
	Totaal	30	70	40	20	45	752	71	30	15	15	80	105	80	240	1593
Saldo		-3	-3	-36	-5	+0	+59	+9	-8	-6	+7	-7	-23	-5	+22	

Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020), bewerkt door Springco

Leeswijzer

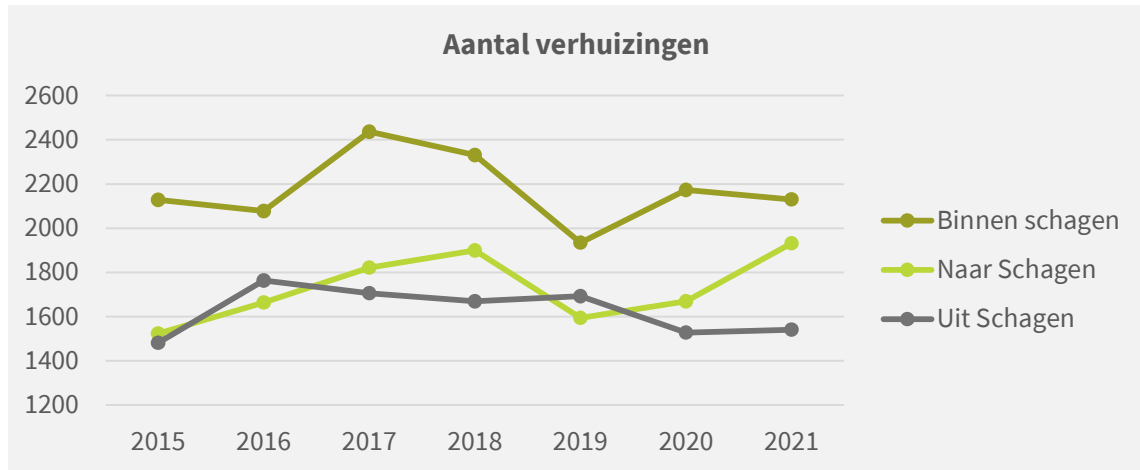
- Hoe roder gemarkeerd het cijfer, hoe hoger het aantal verhuizingen.

4.3 Huidige situatie: verhuisbewegingen regionaal

Met deze analyse wordt het werkelijke verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Hierdoor wordt inzichtelijk naar welke kernen binnen de gemeente veel of weinig verhuisd wordt en welke specifieke doelgroepen zich met name hebben gevestigd. Deze informatie biedt inzichten die kunnen worden gebruikt bij het bepalen van het woningbouwprogramma van de gemeente.

Volgens gegevens van het CBS hebben er in 2020 in totaal 1.215 personen zich gevestigd in de gemeente Schagen. Tegelijkertijd zijn er 1.145 personen uit de gemeente vertrokken. Binnen de gemeente Schagen vond er verhuizing plaats voor 1.570 personen. Hieruit volgt dat er een netto-groei van 70 personen was in de gemeente Schagen. Met name tot en met 2013 had de gemeente Schagen te maken met een aanzienlijk vertrek van inwoners naar andere gemeenten (met name naar Hollands Kroon en Alkmaar). Vanaf dat jaar heeft de gemeente echter een positief binnenlands migratiesaldo, met uitzondering van 2016 en 2019 (zie Figuur 15).

Figuur 15 Verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (2020)

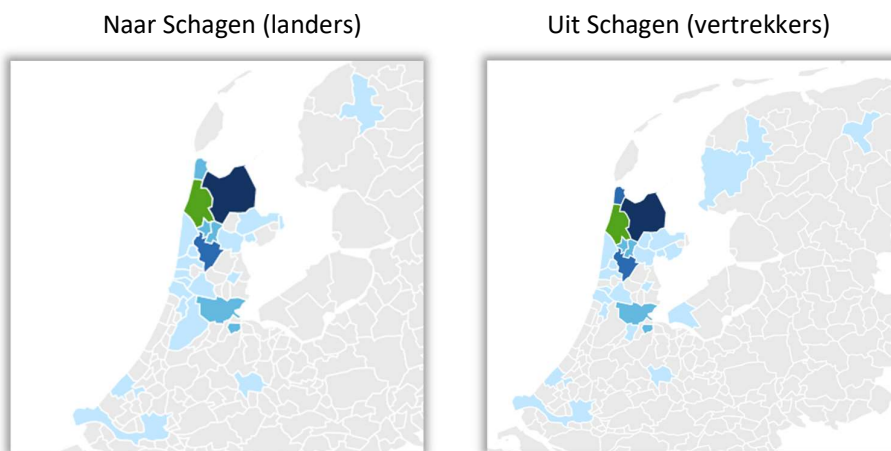


Bron: CBS-verhuisbewegingen (2021), bewerkt door Springco

Figuur 16 toont de aantallen per gemeente. Het absolute aantal verhuizingen dient echter met voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd, aangezien dit wordt beïnvloed door de omvang van de betreffende gemeenten. Uit de analyse blijkt dat de gemeente Schagen en de gemeente Hollands Kroon de grootste verhuisrelatie hebben. Er zijn meer personen die (nog steeds) vanuit de gemeente Hollands Kroon (240) naar de gemeente Schagen verhuizen dan andersom (185).

Daarbij zien we dat er meer personen vanuit de gemeente Schagen naar de gemeente Den Helder (120) vertrekken dan dat er personen vanuit de gemeente Den Helder naar de gemeente Schagen (90). Een mogelijke verklaring is dat de gemeente Den Helder de afgelopen jaren een aantrekkelijk woningbouwprogramma heeft uitgevoerd. Daarnaast zien we een negatief verhuissaldo met de gemeente Amsterdam, wat voornamelijk te wijten is aan studenten.

Figuur 16 Verhuisbewegingen regionaal

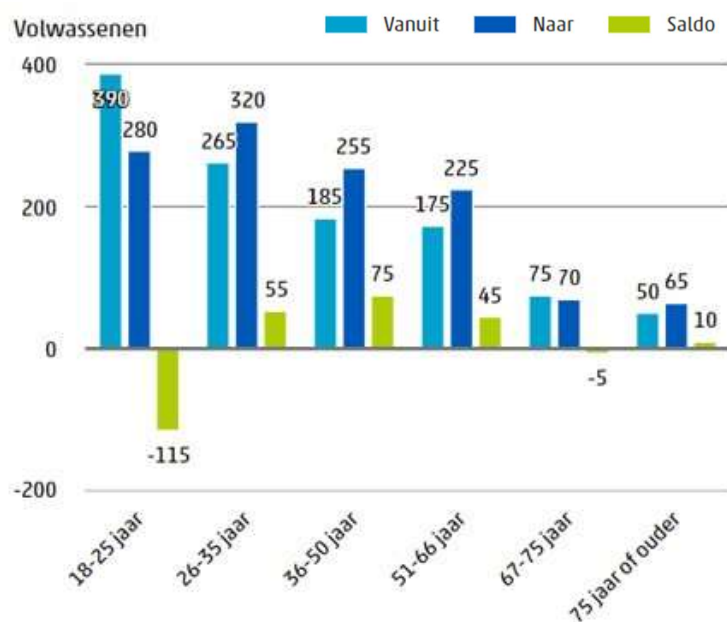


Naar Schagen		Vanuit Schagen	
Gemeente	Aantal personen	Gemeente	Aantal personen
Hollands Kroon	240	Hollands Kroon	185
Alkmaar	155	Alkmaar	150
Den Helder	90	Den Helder	120
Langedijk	80	Amsterdam	100
Amsterdam	75	Heerhugowaard	75
Heerhugowaard	75	Langedijk	60
Bergen (NH.)	50	Bergen (NH.)	35
Haarlem	25	Hoorn	20
Leeuwarden	20	Zaanstad	20
Heiloo	20	Medemblik	15

Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020), bewerkt door Springco

Volgens gegevens van het CBS behoren personen in de leeftijdsgroep van 18-25 jaar tot de leeftijdsgroep die absoluut gezien het meest verhuist. Dit geldt ook voor de gemeente Schagen, waar met name veel jonge mensen onder de 25 jaar de gemeente verlaten. Daarentegen zien we een groei in de bevolking van personen tussen de 26 en 66 jaar, met name door de vestiging van paren zonder kinderen. Er is een negatief migratiesaldo voor zowel alleenstaanden als gezinnen. Er komen meer volwassenen uit de lage en middeninkomensgroepen bij dan dat er vertrekken. Daarentegen vertrekken er meer volwassenen uit de hoogste inkomensgroep dan dat er zich vestigen (zie Bijlage 7). Van de koopkrachtige huishoudens die vertrekken uit de gemeente Schagen gaat ongeveer de helft naar de gemeente Amsterdam, Alkmaar of Hollands Kroon. Een groot deel van deze koopkrachtige huishoudens zijn gezinnen met kinderen. De overige huishoudens vertrekken voor een groot deel naar de omliggende gemeentes. Een kleine groep verhuist naar de andere grote steden zoals Rotterdam, Utrecht, Den Haag of Groningen. De gemeente Schagen biedt een aantrekkelijke woonplek voor stedelijke gezinnen of “emptynesters” uit de stad die op zoek zijn naar een rustige en betaalbare woonomgeving.

Figuur 17 Verhuismobiliteit van doelgroepen



Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020)

4.4 Conclusie

- De gemeente Schagen blijft aantrekkelijk en kent een positief vestigingsoverschot, met name in de kernen Schagen, Schagenburg en Warmenhuizen.
- De gemeente Schagen heeft een positief saldo van verhuisbewegingen met de buurgemeenten Hollands Kroon en Alkmaar. Er vestigen zich meer huishoudens vanuit deze gemeenten in Schagen dan er vertrekken. Daarentegen is het voormalig positieve saldo met Den Helder omgeslagen, waarbij er nu ongeveer 30 huishoudens meer vertrekken naar Den Helder dan dat er zich vestigen.

Hoofdstuk 5

HUISHOUDENSONTWIKKELING

TOT 2040

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huishoudensontwikkeling van de gemeente Schagen tot 2023 en 2040. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie die de kerninzichten van dit hoofdstuk samenvat.

5.2 Huishoudensontwikkeling

De demografische ontwikkeling is vergelijkbaar met prognoses uit 2019. De analyses laten zien dat de demografische groei tot 2030 met circa 1.760 huishoudens bedraagt zijnde 8%. Na 2030 neemt de groei af tot 840 huishoudens tot 2040. Cumulatief groeit de gemeente met circa 2.600 huishoudens tot 2040.

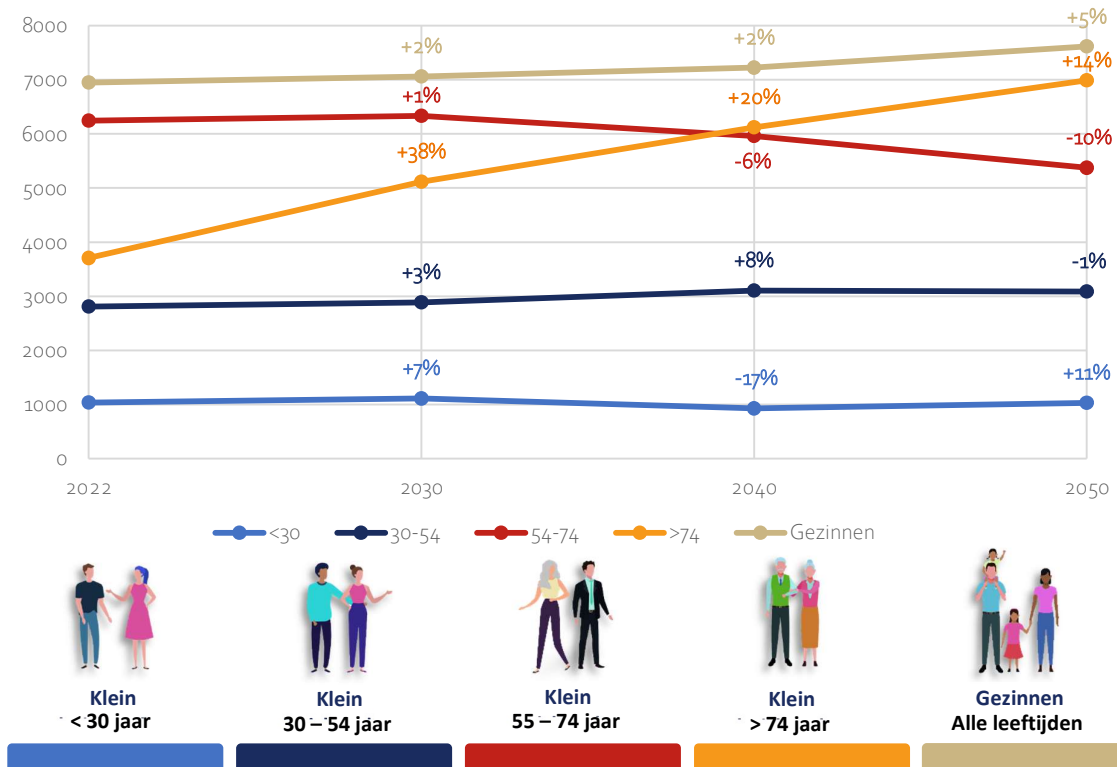
We zien een stevige groei bij de senioren (de kleine huishoudens boven de 74 jaar) en gezinnen. Het is belangrijk voor de gemeente Schagen om de vergrijzing niet als een uitdaging te zien, maar als een kans te omarmen. Deze vergrijzing biedt mogelijkheden op gebieden zoals werkgelegenheid (in de zorg en dienstverlening) en het creëren van vitale gemeenschappen.

Figuur 18 Huishoudensontwikkeling tot 2023 en tot 2040 (cumulatief)

	Tot 2030	Tot 2040
<30	+70	-110
30-54	+80	+300
54-74	+90	-280
>74	+1410	+2420
Gezinnen	+110	+270
Totaal	+1760	+2600

Bron: ABF Primosprognose (2022)

Procentueel neemt de groei van de huishoudens toe met 8,5% tot 2030 en met 12,5% tot 2040 (cumulatief). Gezinnen nemen met 4% toe tot 2040 en de huishoudens tot 54 jaar met 11%. De grootste procentuele stijging wordt waargenomen in de huishoudens boven de 74 jaar (65%).



Bron: ABF Primosprognose (2022)

Het aantal gezinnen blijft stabiel gedurende de periode tot 2050, met ongeveer 7.000 huishoudens, en blijft daarmee de grootste categorie. We zien ook weinig verandering op termijn in de kleinste categorieën, namelijk kleine huishoudens onder de 30 jaar (circa 1.000 huishoudens) en kleine huishoudens in de leeftijdsklasse van 30-54 jaar (circa 2.800 huishoudens). Daarbij zien we dat de landelijke trend van vergrijzing zich ook in Schagen manifesteert: de omvang van huishoudens boven de 74 jaar zal naar verwachting rond 2040 groter zijn dan de categorie met leeftijdsklasse 55-74 jaar. Naar verwachting zal Schagen in 2050 bestaan uit iets meer dan een derde gezinnen en eveneens iets meer dan een derde kleine huishoudens ouder dan 74 jaar.

5.3 Conclusie

- De gemeente Schagen groeit in aantal huishoudens de komende decennia naar verwachting door met 2.600 huishoudens tot 2040.
- Het aantal gezinnen vormt de grootste categorie van inwoners en dit aantal zal naar verwachting licht toenemen tot 7.200 huishoudens in 2040.
- De vergrijzing in de gemeente zal naar verwachting verder toenemen. De huishoudens boven de 74 jaar nemen naar verwachting toe tot ruwweg 6.000 in 2040. Het aantal jongeren is relatief klein, met ongeveer 1.000 huishoudens tot 30 jaar, maar dit aantal blijft wel stabiel.

Hoofdstuk 6

VRAAGDRUK HUUR- EN KOOPSECTOR: IS ER SPRAKE VAN SCHAARSTE OP DE WONINGMARKT?

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of de verschillende segmenten van de bestaande woningvoorraad voldoende zijn om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt gekeken naar welke segmenten mogelijk schaars worden en welke segmenten mogelijk overschotten zullen vertonen. We spreken van schaarste als er voor langere duur tekorten van woontypen/prijsklassen optreden en wachttijden voor met name de huursector oplopen dan wel slaagkansen ook voor particuliere woningen afnemen.

6.2 Woningbehoefteanalyse: (mis)match in 2030 en 2040

Rekening houdend met de woonvoorkeuren van huishoudens, de feitelijke verhuisbewegingen, de huidige huishoudsamenstelling en de demografische prognoses wordt de effectieve vraag naar woningsegmenten voorspeld. Uit onderstaande tabel blijkt dat er in 2030 behoefte zal zijn aan woningen in bijna alle categorieën. Tot 2030 is er een tekort van meer dan 1.750 woningen, en dit tekort zal toenemen tot bijna 2.600 in 2040.

Figuur 19 Woningbehoefteanalyse

Woningmarktsegment		Voorraad (2023)	Woonbehoefte 2030	Woonbehoefte 2040	Vraagdruk	
Huur	Grondgebonden	Sociaal	3090	+50	+280	
		Betaalbaar	180	+40	+40	
		Middelduur	80	+60	+60	
		Duur	610	+80	+120	
	Appartement	Sociaal	1660	+260	+480	
		Betaalbaar	30	+70	+70	
		Middelduur	110	+150	+150	
		Duur	420	+190	+260	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	480	+140	+150	
		Betaalbaar	420	+60	+80	
		Laag middelduur	5030	+10	+130	
		Hoog middelduur	4250	-30	+10	
		Duur	3970	+0	+20	
	Appartement	Goedkoop	160	+130	+140	
		Betaalbaar	90	+80	+80	
		Laag middelduur	410	+150	+180	
		Hoog middelduur	190	+180	+200	
		Duur	70	+150	+140	
Totaal		21200	+1760	+2590		

Bron: EDM/Springco (2023)

Leeswijzer

- Het gaat hier om cumulatieve aantallen.
- Laat alleen de zelfstandige woningen zien (geen zorgwoningen bijvoorbeeld).
- Vraagdruk betreft de woningbehoefte t.o.v. de jaarlijks vrijkomende voorraad. Hoe donkerder de kleur blauw, hoe meer druk (veel vraag en weinig vrijkomende voorraad).

In 2030 ontstaat ruimte in **grondgebonden koopwoningen**, voornamelijk in het hoog middelduur en dure prijssegment. Deze ontwikkeling zet zich voort na 2030. De gemeente Schagen heeft veel grondgebonden woningen. In de afgelopen decennia zijn veel van deze woningen ontwikkeld met name voor de gezinnen; deze doelgroep neemt in de toekomst niet significant toe.

Met name voor het middeldure en dure prijssegment is zowel de absolute vraag als de vraagdruk niet hoog. De bestaande voorraad is voldoende om aan de vraag te voldoen, op voorwaarde dat de bestaande woningen (en woonomgeving) ook in 2040 aantrekkelijk genoeg zijn voor koopkrachtige huishoudens om er te blijven wonen. Daarnaast zullen ook huishoudens in de leeftijdscategorie 55-74 en 75+ een vraag hebben naar grondgebonden woningen, maar dit kunnen ook woonconcepten zijn die beter aansluiten bij hun behoeften (zoals een knarrenhof).

Er wordt verwacht dat er tekorten zullen zijn in **appartementen**. Dit geldt voor alle categorieën van appartementen, zowel koop als huur. De vraagdruk naar appartementen is hoog. Dit komt doordat er momenteel weinig appartementen aanwezig zijn in de bestaande voorraad. Naast gezinnen is er vraag naar appartementen in elke levensfase. Het aandeel van 55-plussers zal toenemen, en een deel van deze groep zal behoefte hebben aan appartementen. Het is echter belangrijk op te merken dat deze huishoudens kritisch zijn, omdat ze niet per se hoeven te verhuizen. Hun nieuwe woning moet comfortabel zijn, aan hun voorkeuren voldoen en tegelijkertijd ook betaalbaar zijn.

Verder neemt de vraag naar **sociale huurwoningen** zowel grondgebonden (320 tot 2040) als appartementen (550 tot 2040) toe. Op korte termijn is de vraagdruk op sociale huurwoningen niet hoog, omdat er al veel aanbod is dat aan de vraag voldoet. Wel is duidelijk zichtbaar dat de woningbehoefte na 2030 in absolute aantallen sneller toeneemt. Dit heeft voornamelijk te maken met de toename van kleine huishoudens voor een deel ook de 75-plussers. Er is een tekort aan sociale en betaalbare huurwoningen als er onvoldoende bijgebouwd kan worden.

Relatief gezien is de vraagdruk het grootst voor koopappartementen in alle prijsklassen omdat er momenteel bijna geen aanbod beschikbaar is in deze categorieën. Deze woningsegmenten vertegenwoordigen op dit moment slechts 4% van de totale huidige voorraad.

6.3 Conclusie

- In bijna alle segmenten van de woningvoorraad ontstaan tekorten met uitzondering van de duurdere grondgebonden koopwoningen. In de sociale huursector zijn de tekorten tot 2030 beperkt, maar nemen ze snel toe tot 2040. Met name in de appartementensector doen zich tekorten voor.
- De vraagdruk op de huurmarkt komt met name voor in betaalbare en middeldure segment van appartementen. In de koopsfeer komt de vraagdruk naar verwachting in elk prijssegment van appartementenbouw zich voor.
- Uit het bovenstaande komt echter niet een specifiek verwacht tekort of overschot naar voren in een bepaald productmarktsegment. Het is belangrijk om gedifferentieerd te ontwikkelen, dus niet alleen gericht op appartementen of grondgebonden woningen. Er moet gebouwd worden voor diverse groepen, maar met een nadruk op de 55+-doelgroep. Deze groep heeft zowel nu als in de toekomst verschillende eisen en een gevarieerdere vraag. Een deel wil graag kleiner grondgebonden wonen, terwijl een groot deel in hun eigen omgeving wil blijven wonen. Een kleinere groep is bereid om te verhuizen naar een stad of juist naar het platteland.

Hoofdstuk 7

VERDIEPING

7.1 Inleiding

De gemeente Schagen overweegt het woonprogramma verder af te stemmen op stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welk bouwprogramma zorgt voor een optimale doorstroming op de woningmarkt en wat de specifieke woningbehoefte aan woonzorgwoningen betreft. Tot slot komen we tot een productmarktcombinatie van de meest kansrijke doelgroepen om op in te spelen per productsegment.

7.2 Ideale bouwprogramma voor een optimale doorstroming

In dit onderdeel bespreken we de verhuisketens. We lichten toe hoe we deze bepalen en we delen de inzichten die eruit komen. We gebruiken een wiskundig model (Markov-keten) om de lengte van de verhuisketens te bepalen. Dit model gebruikt verhuiskansen om te bepalen welk huishouden naar een nieuwe of vrijgekomen woning gaat. Doordat we die verhuiskans van en naar alle type woningen hebben, kunnen we vervolgens ook zien welk huishouden in de volgende en de daaropvolgende vrijgekomen woning komt. Hiermee zien we de verhuisketens ontstaan. Deze ketens stoppen wanneer een woning betrokken wordt door iemand die geen woning achterlaat in de gemeente Schagen. Dit kan een starter zijn, een gescheiden huishouden of iemand die van buiten Schagen naar Schagen verhuist. In de bijlage 6 wordt de methode verder toegelicht. We hebben in een aantal scenario's berekend hoe lang de verhuisketens zijn die tot stand komen:

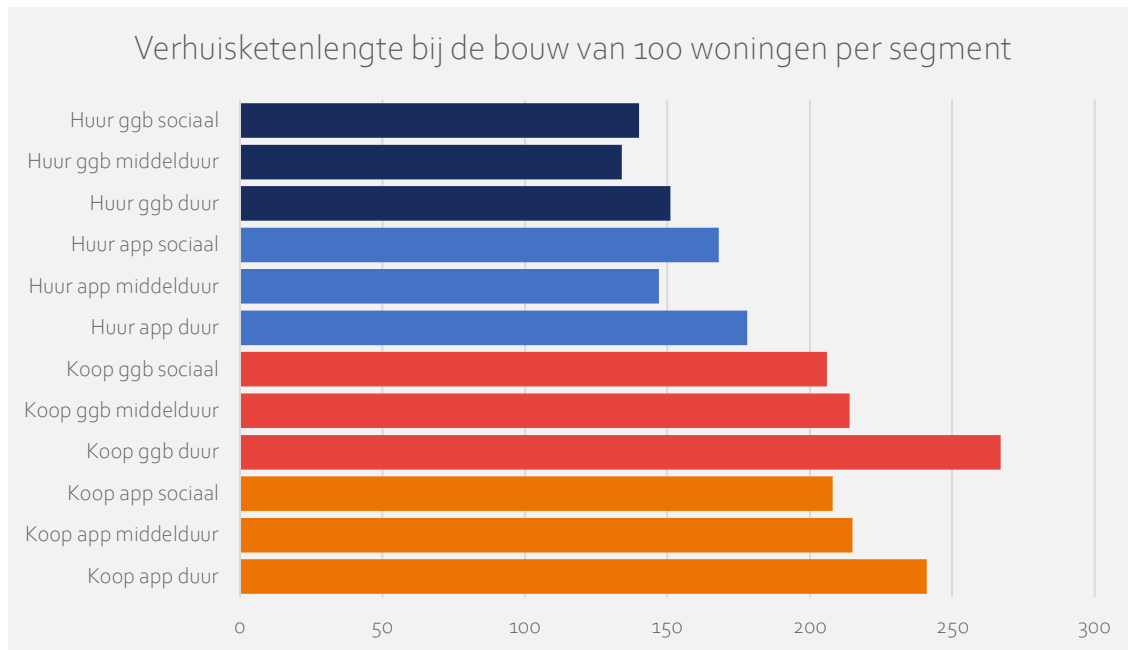
1. Welk (fictief) bouwprogramma van 100 woningen levert de langste verhuisketen op en welke woningen worden dan in de voorraad vrijgemaakt?
2. Welke verhuisketen ontstaat er als we woningen bouwen volgens de verhoudingen van de afgelopen 10 jaar? En welke verhuisketen ontstaat er als we woningen bouwen volgens de woningbehoefte van 2040?

We hebben de verhuisketens doorberekend voor een fictief bouwprogramma van 100 woningen in elk woningmarktsegment. Dit betreft de verhuisketen in de gehele woningvoorraad van de gemeente Schagen. Figuur 20 toont de resultaten hiervan. Hieruit blijkt dat een bouwprogramma van 100 grondgebonden koopwoningen in het middelhoge segment (tussen € 250.000,- en € 450.000,-) 267 verhuizingen veroorzaakt. Dit is inclusief de 100 huishoudens die naar de 100 nieuwe woningen vertrekken. Additioneel levert dit dus 167 verhuizingen op.

Uit de gegevens blijkt verder dat koopwoningen gemiddeld een langere verhuisketen genereren dan huurwoningen (225 tegenover 153 verhuizingen). Het bouwen van sociale en middeldure huurwoningen resulteert in de kortste verhuisketen. Vooral starters worden hiermee bediend. Over het algemeen kan worden gesteld dat bouwen voor de bovenkant van de markt een langere verhuisketen met zich meebrengt dan het bouwen voor de onderkant van de markt. Hierbij moeten wel aspecten worden meegenomen in de overweging zoals het ruimte gebruik en de concurrentiepositie van het bestaande woningbezit in de gemeente. Het is immers mogelijk om op een perceel waar normaal gesproken 4 tot 8 eengezinswoningen passen, plaats te

maken voor 30 meergezinswoningen. Bovendien concurrer je met de bestaande voorraad als je ervoor kiest meer grondgebonden woningen te bouwen. In het vorige hoofdstuk hebben we geconcludeerd dat in het segment van eengezinswoningen in het koopsegment, waar de toekomstwaarde gemiddeld is, geen hoge vraagdruk is.

Figuur 20 Verhuisketenlengte per woningtype



Bron: Springco (2023)

Leeswijzer

- App = appartement en ggb = grondgebonden.

Daarnaast hebben we de verhuisketenlengte berekend bij verschillende bouwprogramma's, namelijk een programma van 100 woningen op basis van:

- Bouwen volgens de verhoudingen van de afgelopen 10 jaar
- Bouwen volgens de verhoudingen van de woningbehoefte 2040.

In Figuur 21 zijn de bouwprogramma's van de afgelopen 10 jaar en op basis van de woningbehoefte (in de kolommen) opgenomen. Deze programma's zijn procentueel verdeeld over 100 woningen.

Stel: als je bouwt door zoals de afgelopen 10 jaar zorgt dat voor een langere verhuisketen dan als je bouwt wat de mensen nu willen? Allereerst kijken we naar de verhuisketenlengte bij een bouwprogramma op basis van de afgelopen 10 jaar. Uit de gegevens blijkt dat een programma van 100 woningen 206 verhuizingen veroorzaakt. Hieruit volgen dus 106 extra woningen. Dit werd gerealiseerd doordat er relatief veel gebouwd werd in het segment van grondgebonden koopwoningen. Nu zien we dat de toekomstige woonbehoefte voornamelijk gericht is op appartementenbouw. Bij een bouwprogramma gebaseerd op de behoeften in 2040 zien we dat een programma van 100 woningen 182 verhuizingen veroorzaakt. Hieruit volgen naar verwachting dus 82 extra woningen. In theorie kunnen we stellen dat als de gemeente Schagen volgens de behoeften gaat bouwen, ze in absolute aantallen minder woningen hoeven te bouwen, omdat er door de verhuisketen extra woningen vrijkomen. Het voorspellen van de woningbehoefteanalyse houdt echter al rekening met

doorstroming, dus de waarde van de absolute aantallen van de verhuisketenlengte moet wel worden gerelativeerd.

Figuur 21 Verhuisketenlengte bij verschillende bouwprogramma's

Woningmarktsegment				Programma o.b.v. afgelopen 10 jaar		Programma o.b.v. behoefte 2040	
				N = 100	Verhuisketen	N = 100	Verhuisketen
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€808,06	6	20	12	24
		Middelduur	€808,06-€1000	2	8	2	7
		Duur	>€1000	3	15	5	14
	Appartement	Sociaal	<€808,06	11	23	21	32
		Middelduur	€808,06-€1000	1	7	6	11
		Duur	>€1000	3	11	10	16
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€250.000	16	21	9	12
		Middelduur	€250.000-€450.000	27	43	5	16
		Duur	>€450.000	19	35	1	11
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	3	6	8	11
		Middelduur	€250.000-€450.000	5	11	15	20
		Duur	>€450.000	3	6	5	8
Totaal				100	206	100	182

Bron: Springco (2023)

Leeswijzer

- N staat voor aantal woningen. Het totaal kan afwijken door afronding.
- De kleur rood weergeeft waar de meeste woningen van zijn gebouwd of de woningbehoefte berekening aangeeft.

Doorstroming is namelijk een complex fenomeen. Daarom stellen we voor om de woningbehoefteanalyse als uitgangspunt te nemen, waarin ook behoefte is aan grondgebonden woningen. Het is sterk aanbevolen om te variëren in concepten bij het ontwikkelen van nieuwe woningen, bijvoorbeeld door het bouwen van hofjeswoningen, patiowoningen en zelfs bij appartementen is diversiteit mogelijk. Het ontwikkelen van complexen waarin gemeenschapsvorming een belangrijke rol speelt, kan een optie zijn. Het is essentieel om variatie in het bouwprogramma aan te brengen met diverse woonconcepten, vooral omdat nog steeds meer dan 50% van de nieuwbouw in de gemeente Schagen grondgebonden woningen betreft.

7.3 Woonzorgvraag

In dit onderdeel onderzoeken we de vraag en het aanbod met betrekking tot huisvesting voor ouderen en zorgbehoevenden. We identificeren drie basisvormen van wonen: regulier woningen, geclusterde woningen al dan niet met zorg ondersteuning in de nabijheid, en institutionele 24-uurs zorg in een verpleeghuis. Op dit moment is er veel aandacht voor geclusterde woonvormen hetgeen is niet zonder reden is. De kosten van institutionele 24-uurszorg en de belasting die dit legt op de zorgcapaciteit zijn hoog. Zorgverlening in verspreid

gelegen zelfstandige woningen is kostbaar en niet altijd haalbaar. Geclusterde woonvormen kunnen een optimale balans bieden tussen de behoefte aan zelfstandig thuis wonen, het verlangen naar gemeenschapszin, het tegengaan van eenzaamheid en de mogelijkheid van (toenemende) zorgverlening tot aan 24-uurszorg. Er heerst een breed gedeelde veronderstelling dat geclusterd wonen met gemeenschappelijke voorzieningen leidt tot ander zorggedrag en lagere zorgkosten. Er zijn inmiddels talloze vormen van geclusterd wonen die op verschillende manieren worden aangeboden.

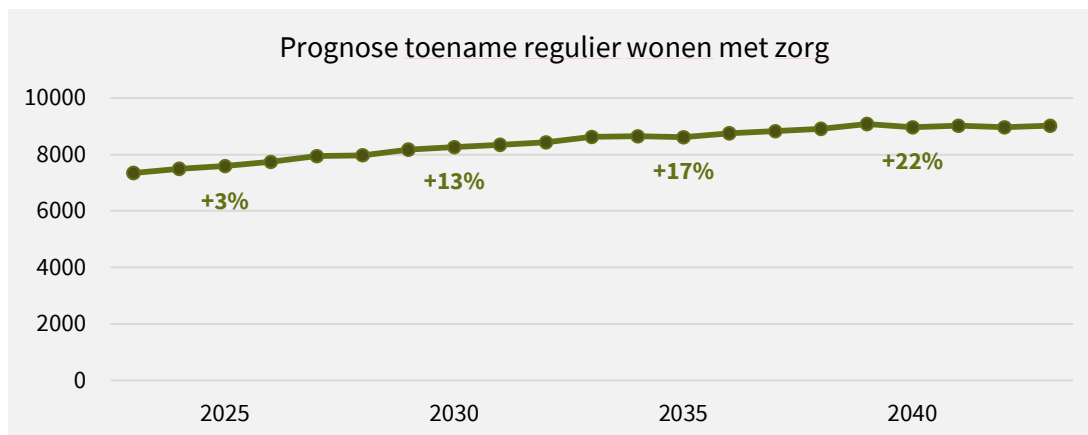
De behoefte aan woonvormen voor ouderen is weergegeven in Figuur 22. Dit is gebaseerd op:

- Demografische prognose naar leeftijd en geslacht
- Aantal indicaties per zorgprofiel per gemeente
- Omrekening van personen naar woonvormen op basis van het zorgtrede-model (Nederlandse Zorgautoriteit, Nza).

Deze analyse toont aan dat regulier wonen met zorg de grootste groep vertegenwoordigd, met een verwachte toename van 7.300 woningen nu naar 9.000 woningen in 2040. Het merendeel van deze woningen bestaat uit zelfstandige woningen en is opgenomen in de algemene woningbehoefteanalyse.

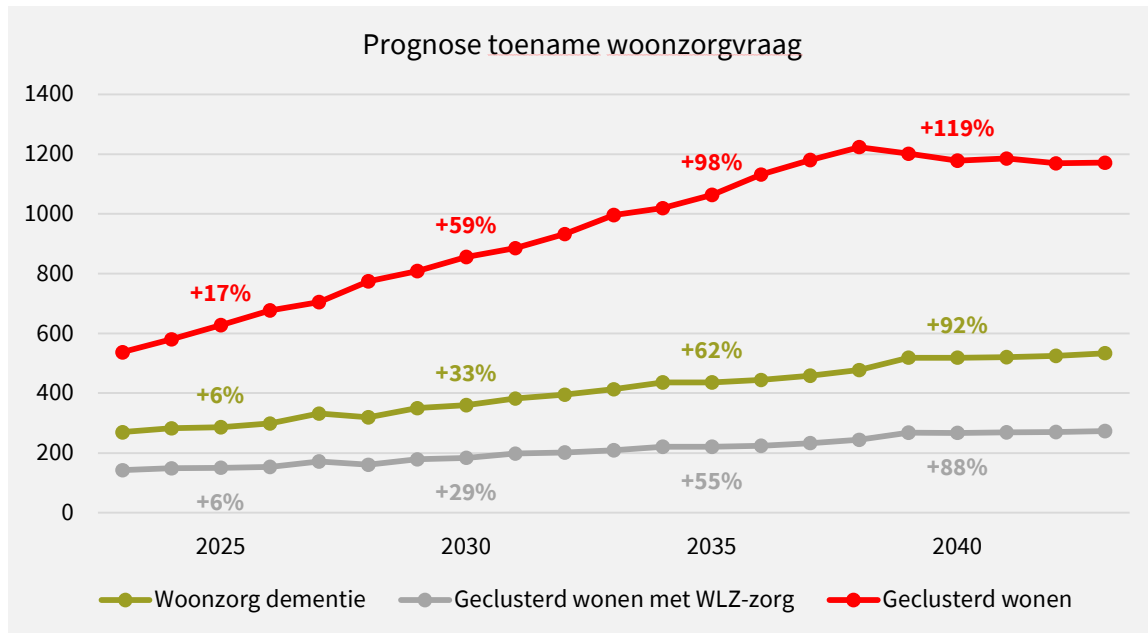
De prognose van de woonzorgvraag op basis van het woonzorgkompas is weergegeven in Figuur 23. De toename van overige woonzorgvraag is procentueel groter (dan bij regulier wonen met zorg). De vraag naar geclusterd wonen zal naar verwachting verdubbelen, van 1.000 woningen nu naar 2.000 woningen in 2040.

Figuur 22 Prognose toename regulier wonen met zorg



Bron: Atrivé/Springco (2023)

Figuur 23 Prognose toename woonzorgvraag

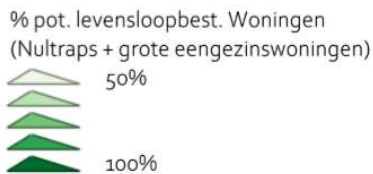
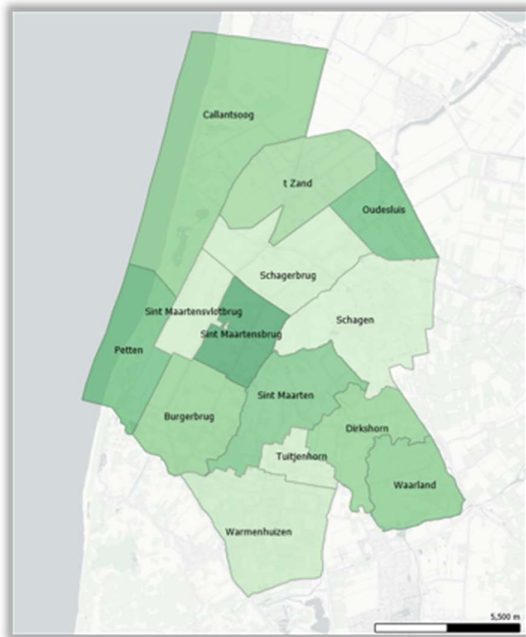


Bron: Atrivé/Springco (2023)

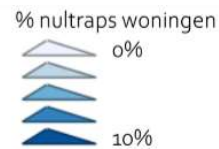
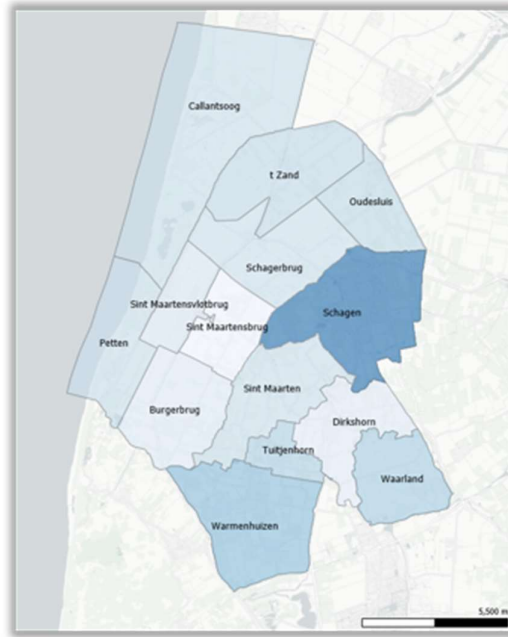
In Hoofdstuk 5 zagen we een sterke groei in het aantal senioren (kleine huishoudens boven de 74 jaar) tot aan 2040. De prognose tot 2050 is dat er 7.000 kleine huishoudens boven de 74 jaar zullen zijn, evenals 5.000 kleine huishoudens tussen de 55-74 jaar. Er zijn ongeveer 15.000 potentieel levensloopbestendige woningen in de gemeente Schagen, zoals weergegeven in Figuur 24 . Het aantal grote eengezinswoningen bedraagt 14.000 woningen, wat 65% van de totale woningvoorraad vertegenwoordigd. We kunnen concluderen dat er voldoende woningvoorraad is in de gemeente Schagen voor deze doelgroep, maar dat deze woningen wel aangepast moeten worden.

Het aantal nultrapswoningen in de gemeente Schagen bedraagt ruim 1.100 woningen. Deze woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar via een lift, of bevinden zich op de begane grond. Dit aantal vertegenwoordigt 5% van de totale woningvoorraad, zoals weergegeven in Figuur 25. Uit de woningbehoefteanalyse is gebleken dat er een groeiende vraag is naar appartementennultrapswoningen. Daarnaast is er ook een toename in de behoefte aan geclusterde woonvormen, zoals te zien in Figuur 23. De gemeente Schagen staat voor de uitdaging om het geringe aantal nultrapswoningen te vergroten, niet alleen door de bouw van appartementen, maar ook door het ontwikkelen van specifieke levensloopbestendige woonconcepten voor senioren. Daarnaast is het belangrijk om ruimte te creëren voor het groeiende aantal huishoudens dat behoefte heeft aan geclusterd wonen.

Figuur 24 Levensloopbestedige woningen



Figuur 25 Nultrapswoningen



Bron: Springco (2023)

7.4 Product-marktcombinatie

Op basis van de vraaganalyse hebben we product-marktcombinaties geïdentificeerd. Vanuit de vraag van huishoudens zijn we in staat om de vraag van doelgroepen te koppelen aan het productsegment, zoals huur/koop, grondgeboden/appartement en prijssegment. Vervolgens is een prognose gemaakt voor 2030 en 2040.

Belangrijk om te benoemen is dat het de totale vraag van de doelgroepen naar alle productsegmenten betreft. Dit is zowel de vraag naar bestaande voorraad als naar nieuwbouw.

In de woningbehoefte analyse wordt niet alleen rekening gehouden met de vraag van de doelgroepen en hoe deze zich door de demografische ontwikkeling naar de toekomst zal gaan ontwikkelen maar er wordt ook rekening gehouden met het vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad. Immers huishoudens in de bestaande voorraad verhuizen of komen te overlijden, waardoor er aanbod vrijkomt. De vraag kan voor een groot deel ook opgevangen worden in de bestaande voorraad.

Dit is goed te zien in de vraag naar *grondgebonden koopwoningen* met name in middeldure en dure prijssegmenten. Er is veel vraag naar deze productsegmenten (zie figuren 26 en 27) maar er is ook veel aanbod in de bestaande voorraad. Een groot deel van deze vraag kan dus opgevangen worden in de bestaande woningvoorraad omdat deze vrijkomt.

Het tegenovergestelde vindt plaats in *koop appartementen*. De vraag is minder groot dan bij grondgebonden woningen alleen het aanbod is minimaal. Met als gevolg dat de woningbehoefte in aantallen en in vraagdruk toeneemt.

Nieuwbouw is voor veel woningzoekenden populairder dan bestaande woningvoorraad. De markt merkt -naar alle waarschijnlijkheid- dat de grondgebonden koopwoningen op dit moment dan ook populair zijn (en blijven). Alleen nieuwbouw is in wezen een strategische sturing op de bestaande voorraad. Het toevoegen van (te) veel grondgebonden koopwoningen in de duurdere segmenten kan in de toekomst leiden tot minder vraagdruk op de bestaande woningvoorraad. Met als gevolg dat deze in toekomstwaarde zal gaan dalen (impact op prijsontwikkeling en beleving van de woonomgeving).

Tot 2030

Op totaalniveau is de vraag verdeeld over grondgebonden (52%) en appartementen (48%) en de verhouding koop/huur bedraagt 68/32%.

Als we (puur) naar de vraag van de doelgroepen naar zowel bestaande woningvoorraad en nieuwbouw kijken dan zien we:

- Een gevarieerde vraag vanuit de vijf doelgroepen (op basis van leeftijd en samenstelling) naar huurwoningen. De vraag is voornamelijk gericht op huurappartementen en minder op grondgebonden huurwoningen. Juist in de bestaande woningvoorraad is er in verhouding tot sociale huurappartementen meer aanbod in de grondgebonden sociale huurwoningen. Daarnaast vindt er in de sociale huurprijsklassen weinig doorstroming plaats. Het vrijkomend aanbod is lager. Het alternatief voor 55+ huishoudens is vaak niet aantrekkelijk omdat ze voor meer geld minder m2 terugkrijgen. Dit heeft als effect dat er alsnog een woningbehoefte naar sociale huurwoningen ontstaat. Het stimuleren van doorstroming kan in de toekomst impact hebben op de woningbehoefte (deze wordt lager). Effort zal groot zijn maar de impact zal wisselend zijn. Het blijft wel vooral van belang om de nieuwbouw in de sociale productsegmenten te richten op de 55+ huishoudens die op dit moment in een gezinswoning wonen. Het realiseren van grondgebonden concepten (zoals hofje woningen) of appartementen nabij bijvoorbeeld voorzieningen (eventueel met zorgconcept) voor de 55+ zal leiden tot vrijkomend aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen die geschikt zijn voor (startende) gezinnen. De jonge huishoudens (< 30 jaar) tonen over het algemeen de minste vraag. Wat betreft de doelgroepen (gezinnen en kleine huishoudens vanaf 30 jaar) zien we een vergelijkbare vraag naar sociale huurwoningen als naar huurwoningen in de vrije sector.
- Bij de koopwoningen zien we een vergelijkbaar beeld met wel als verschil dat er een hogere absolute vraag is naar grondgebonden woningen in vergelijking met appartementen. Naarmate de prijs stijgt, wordt duidelijk dat gezinnen en huishoudens van 55 jaar en ouder over het algemeen een grotere koopkracht hebben. Hier geldt het aspect zoals verwoord in de inleiding van deze paragraaf. Er is veel vraag naar grondgebonden koopsegment, alleen ook veel (vrijkomend) aanbod, De woningbehoefte naar de duurdere grondgebonden woningen is in 2030 en zeker ook in 2040 is laag en de vraag kan daarmee opgevangen worden in de bestaande woningvoorraad. Het toevoegen naar nieuwe grondgebonden koopwoningen zal naar verwachting niet (snel) leiden tot leegstaand (ook niet in de bestaande voorraad). Alleen het heeft wel effect op de dynamiek in de woningmarkt. Er komen volgens de prognoses veel kleine huishoudens bij, uiteindelijk zit de groei vooral in veel kleine huishoudens boven de 75 jaar. Het toevoegen van (te) veel grondgebonden koopwoningen kan gaan leiden tot een daling van de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad van grondgebonden koopwoningen. Dit kan effect hebben op de prijs, maar ook op de kwaliteit van de omgeving. Daartegenover staat ook dat het bouwen van nieuwe grondgebonden woningen zich voor deel richt op de vraag in de regio. Schagen gaat daarmee bouwen voor de regio en ook concurreren met de regio. Het is dan van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen de gemeente over het gewenste bouwprogramma van de toekomst

die leidt tot een vitale en toekomstbestendige woningmarkt waar huidige en nieuwe bewoners prettig wonen.

Figuur 26 Doelgroep per segment 2030

Vraag per doelgroep 2030				Kleine huishoudens (1-2 personen)				Gezinnen	Totaal
Woningmarktsegment				< 30 jaar	30-54 jaar	55-74 jaar	>75 jaar	Alle leeftijden	
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	0.0%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	1.0%
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0.0%	0.3%	0.7%	0.3%	0.5%	1.9%
		Middelduur	€808,06-€1000	0.2%	0.5%	0.7%	0.3%	0.9%	2.6%
		Duur	>€1000	0.2%	0.9%	1.4%	0.7%	0.9%	4.0%
	Appartement	Sociaal	<€693,60	0.0%	0.7%	2.3%	2.4%	1.0%	6.5%
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0.0%	0.3%	1.2%	0.7%	0.3%	2.6%
		Middelduur	€808,06-€1000	0.2%	0.7%	2.1%	1.7%	1.6%	6.3%
		Duur	>€1000	0.3%	1.2%	2.1%	2.1%	1.6%	7.3%
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227,500	0.5%	1.0%	1.6%	1.2%	1.7%	6.1%
		Betaalbaar	€227,500-€250.000	0.2%	0.7%	0.9%	0.5%	0.9%	3.1%
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	1.2%	1.7%	2.1%	1.4%	2.1%	8.6%
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	1.2%	1.7%	3.0%	1.9%	3.8%	11.7%
		Duur	>€450.000	0.7%	2.1%	3.0%	1.6%	4.7%	12.1%
	Appartement	Goedkoop	<€227,500	0.3%	0.7%	1.9%	1.4%	1.0%	5.4%
		Betaalbaar	€227,500-€250.000	0.2%	0.3%	1.0%	0.5%	0.9%	3.0%
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0.3%	1.0%	1.9%	1.0%	1.6%	5.9%
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0.3%	0.7%	2.3%	1.6%	1.2%	6.1%
		Duur	>€450.000	0.0%	0.9%	1.9%	1.0%	1.7%	5.6%
Totaal				5.9%	15.9%	30.4%	21.0%	26.7%	100.0%

Bron: Springco (2023)

Tot 2040

Op totaalniveau zal de vraag verdeeld over grondgebonden en appartementen tot 2040 gering wijzigen (van 52/48% naar 50/50%). De verhouding koop/huur wijzigt naar verachting niet en bedraagt 68/32%.

Het is van belang om de conclusies van voorgaande paragrafen mee te nemen in hoe we de vraag door decennia zien veranderen. Als we louter naar de verwachte vraag naar zowel bestaande woningvoorraad en nieuwbouw in 2040 in ogeschouw nemen dan zien we:

- Na 2030 zien we een duidelijke verschuiving in de vraag. De vraag van huishoudens tussen de 55 en 74 jaar en huishoudens van 75+ neemt toe. Deze doelgroepen hebben over het algemeen meer koopkracht en tonen meer vraag naar woningen in de duurdere segmenten. Daarnaast constateren we dat gezinnen tot 2040 nog steeds een deel van de woningbehoefte hebben in het hogere segment van de grondgebonden koopwoningen. Met in achtname van de conclusies die zijn gegeven onder kop 'tot 2030' en de inleiding van dit hoofdstuk. Het devies geldt naar 2040, bouw gevarieerd in grondgebonden koopconcepten. Ook ouderen willen grondgebonden wonen, alleen dat hoeft geen gezinswoning te zijn. Dat kan in verschillende concepten, van patio tot aan hofjeswoningen zoals het knarrehof.
- Wat betreft huurwoningen zien we dat de behoefte aan appartementen, zowel in de sociale huursector als in de middeldure en dure huursector, toeneemt vanwege de groei van "emptynesters" (huishoudens met een klein aantal bewoners tussen de 55-74 jaar) en senior (>75). De vraag naar grondgebonden huurwoningen neemt tot 2040 nauwelijks toe, aangezien de huidige voorraad voldoet aan de behoefte.

- Bij koopwoningen zien we dat de vraag naar grondgebonden woningen in elke levensfase toeneemt. Huishoudens boven de 55 jaar tonen een behoefte aan grondgebonden woningen die aansluit bij hun levensfase. Dit hoeft geen gezinswoning te zijn, maar bij voorkeur wel een woning met voldoende kamers, eventueel gelijkvloers, en een tuin. De toename in de vraag naar koopappartementen wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van “emptynesters” en gedeeltelijk door de groei van senioren.

Figuur 27 Doelgroep per segment 2040

Vraag per doelgroep 2040			Kleine huishoudens (1-2 personen)				Gezinnen	Totaal
Woningmarktsegment			< 30 jaar	30-54 jaar	55-74 jaar	>75 jaar	Alle leeftijden	
Huur	Grondgebonden	Sociaal <€693,60	0.0%	0.2%	0.3%	0.3%	0.2%	1.0%
		Betaalbaar €693,60-€808,06	0.0%	0.5%	0.7%	0.3%	0.7%	2.1%
		Middelduur €808,06-€1000	0.0%	0.5%	0.7%	0.3%	0.8%	2.3%
		Duur >€1000	0.0%	1.0%	1.3%	1.0%	1.0%	4.3%
	Appartement	Sociaal <€693,60	0.0%	0.8%	2.1%	3.1%	1.0%	7.1%
		Betaalbaar €693,60-€808,06	0.0%	0.3%	1.3%	0.8%	0.3%	2.8%
		Middelduur €808,06-€1000	0.2%	0.8%	1.8%	1.8%	1.6%	6.2%
		Duur >€1000	0.3%	1.1%	2.1%	2.3%	1.5%	7.4%
Koop	Grondgebonden	Goedkoop <€227,500	0.3%	1.1%	1.5%	1.3%	2.0%	6.2%
		Betaalbaar €227,500-€250,000	0.2%	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	3.1%
		Laag middelduur €250,000-€350,000	0.8%	1.8%	2.1%	1.6%	2.1%	8.5%
		Hoog middelduur €350,000-€450,000	0.8%	1.8%	2.5%	2.1%	3.8%	11.0%
		Duur >€450,000	0.7%	2.3%	2.6%	1.8%	4.9%	12.3%
	Appartement	Goedkoop <€227,500	0.2%	0.7%	1.8%	1.6%	1.0%	5.3%
		Betaalbaar €227,500-€250,000	0.0%	0.3%	1.0%	0.5%	1.0%	2.8%
		Laag middelduur €250,000-€350,000	0.3%	1.0%	1.6%	1.3%	1.5%	5.7%
		Hoog middelduur €350,000-€450,000	0.3%	1.0%	2.1%	1.6%	1.3%	6.4%
		Duur >€450,000	0.0%	0.8%	1.6%	1.1%	1.8%	5.4%
Totaal			4.1%	16.7%	28.1%	23.8%	27.3%	100.0%

Bron: Springco (2023)

7.5 Conclusie

- De behoefte aan woonvormen voor ouderen blijft groot, maar de groei in de reguliere voorraad is beperkt.
- De vraag naar overige woonvormen, zoals geclusterd wonen, neemt naar verwachting verhoudingsgewijs sterk toe. De vraag naar geclusterd wonen verdubbelt van 1.000 woningen nu, naar 2.000 woningen in 2040.
- Zowel kleine huishoudens (van alle leeftijden) als gezinnen tonen een grote vraag aan grondgebonden woningen. Alleen het huidige aanbod en verwachte vrijkomend aanbod kan deze vraag opvangen.
- Tot 2030 zien we een gevarieerde vraag vanuit de vijf doelgroepen naar huurwoningen, met een focus op appartementen.
- Opvallend is dat de vraag van gezinnen blijft toenemen in de periode 2030-2040. Gezinnen blijven dus een belangrijke doelgroep voor de toekomstige woningvoorraad in de gemeente Schagen.
- Binnen de gemeente Schagen is er voldoende koopkracht aanwezig voor duurdere grondgebonden koopwoningen.
- Na 2030 vindt er in de gemeente Schagen een duidelijke verschuiving plaats als gevolg van de vergrijzing. Senioren beschikken over meer koopkracht en tonen meer interesse in het dure segment van de woningmarkt. Alleen het huidige aanbod en verwachte vrijkomend aanbod kan deze vraag opvangen.

- Wat betreft huurwoningen zien we een groeiende behoefte naar huurappartementen, ook in de sociale huursector, als gevolg van de toename van kleine huishoudens (“emptynesters” en met name “senioren”).
- In de woningbehoefte analyse wordt niet alleen rekening gehouden met de vraag van de doelgroepen en hoe deze zich naar de toekomst door demografisch ontwikkeling zal gaan ontwikkelen, maar er wordt ook rekening gehouden met het vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad. Immers huishoudens in de bestaande voorraad verhuizen of komen te overlijden, waardoor er aanbod vrijkomt. De vraag kan voor een groot deel ook opgevangen worden in de bestaande voorraad. Dit is goed te zien in de vraag naar grondgebonden koopwoningen (met name in middeldure en dure prijssegmenten. Er is veel vraag naar deze productsegmenten maar er is ook veel aanbod in de bestaande voorraad (zie woningbehoefte figuur 19). Een groot deel van deze vraag kan dus opgevangen worden in de bestaande woningvoorraad omdat deze vrijkomt. Het tegenovergestelde vindt plaats in koop appartementen. De vraag is minder groot dan bij grondgebonden woningen alleen het aanbod is minimaal. Met als gevolg dat de woningbehoefte in aantallen en in vraagdruk toeneemt.
- Nieuwbouw is veelal populairder dan bestaande woningvoorraad. De markt merkt – naar alle waarschijnlijkheid – dat de grondgebonden koopwoningen op dit moment populair zijn (en blijven). Alleen nieuwbouw is een strategische sturing op de bestaande voorraad. Het toevoegen van (te) veel grondgebonden koopwoningen in de duurdere segmenten kan in de toekomst leiden tot minder vraagdruk op de bestaande woningvoorraad. Met als gevolg dat deze in toekomstwaarde zal gaan dalen (impact op prijsontwikkeling en beleving van de woonomgeving).
- Het toevoegen naar nieuwe grondgebonden koopwoningen zal niet leiden tot leegstaand (ook niet in de bestaande voorraad). Alleen het heeft wel effect op de dynamiek in de woningmarkt. Er komen volgens de prognoses veel kleine huishoudens bij, uiteindelijk zit de groei vooral in veel kleine huishoudens boven de 75 jaar. Ook ouderen willen grondgebonden wonen, alleen dat hoeft geen gezinswoning te zijn. Dat kan in verschillende concepten, van patio tot aan hofjeswoningen zoals het knarrenhof.
- Het toevoegen van (te) veel grondgebonden koopwoningen kan gaan leiden tot een daling van de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad van grondgebonden koopwoningen. Dit kan effect hebben op de prijs, maar ook op de kwaliteit van de omgeving. Daartegen over staat ook dat het bouwen van nieuwe grondgebonden woningen zich voor deel richt op de vraag in de regio. Schagen gaat daarmee bouwen voor de regio en ook concurreren met de regio. Het is dan ook van belang dat er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de gemeenten in de regio over het gewenste bouwprogramma van de toekomst. Een bouwprogramma dat leidt tot een vitale en toekomstbestendige woningmarkt waar huidige en nieuwe bewoners prettig wonen.

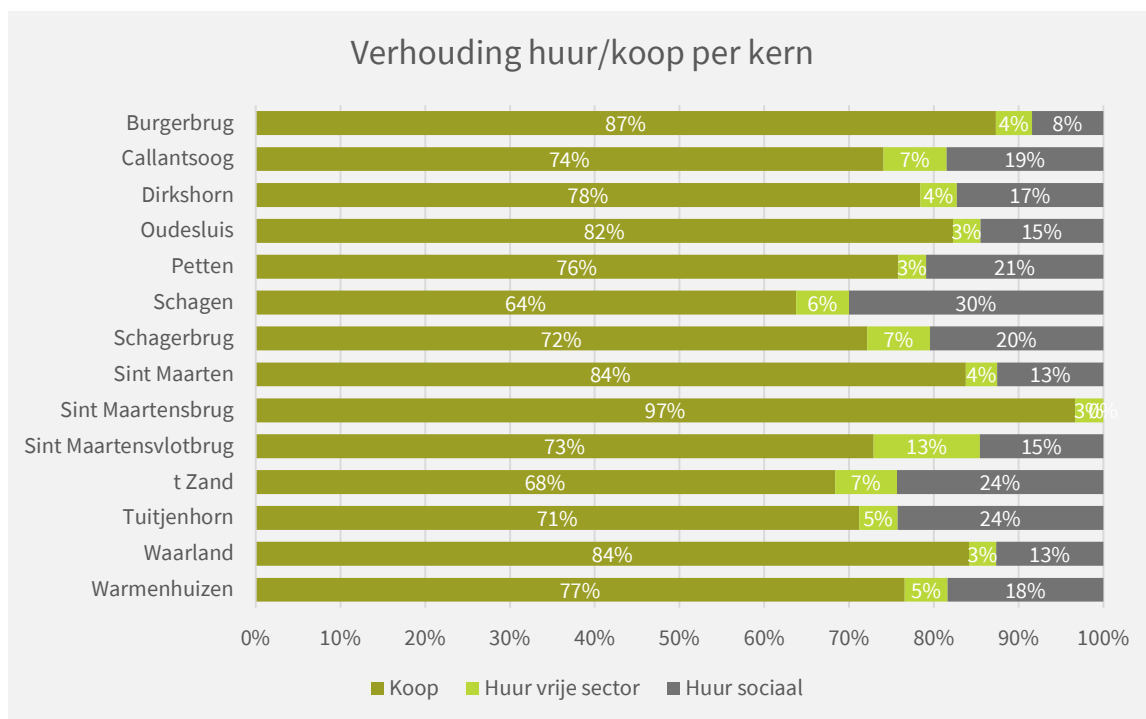
Bijlage 1

BRONVERMELDING

Bron	Data/titel	Omschrijving	Datum
ABF	Primosprognose	Demografische prognose naar huishoudtype	2022
Atrivé	Woonzorgkompas	Vraag naar woon-zorg woningen	2023
BAG	Bouwjaar panden	-	2023
	Oppervlakte panden	-	2023
CBS	Buurtten en wijken	De verdeling van wijken in Schagen	2023
	Verhuisbewegingen	Verhuizingen tussen gemeenten en wijken	2020/2021
DISC Vision	DISC Leefstijlen Gemeente Schagen	Verdeling van leefstijlen per postcodegebied	2023
EDM	Huishoudsamenstelling	Huishoudsamenstelling huishoudens in Schagen	2022
	Leeftijd	Leeftijd van huishoudens in Schagen	2022
	Inkomensklassen	Inkomensklassen huishoudens in Schagen	2022
	Woningtypes, woningsegmenten	Segment en type van woningen in Schagen	2023
Lokale Monitor Wonen	Lokale Monitor Wonen Dashboard	Inzicht in betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale en particuliere huurwoningen in gemeenten	2022
Ministerie BZK	Leefbarometer	Leefbaarheid in de omgeving	2020
	WOoN'21	Verhuisgeneigdheid en woonwensen	2021
Springco Urban Analytics	Doorstroming	Markov-keten-modellering	2023
	Inkomensklassen	Inkomensklassen huishoudens in Schagen	2023
	Vraagprijs woningen	Voorspelling van de actuele vraagprijs van woningen	2023
	Woningvraag nu, 2030, 2040	Woningvraag van verhuisgeneigden	2023
	Woningbehoefte	Verschil in vraag en aanbod op de woningmarkt	2023
Woonmilieus	Voorspelling van woonmilieus	2023	

Bijlage 2

WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM



Bron: Springco, EDM, Wooncompagnie en Woningstichting (Woonzorg ontbreekt)

Bijlage 3

TYPERING WOONMILIEUS

Typering woonmilieus

Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan

Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Bepaalde parkeerterreinen in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl

Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Bepaalde parkeerterreinen in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand. De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishouders
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang

Woonwijk hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portie)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Bepert percentage tuinen?
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl

Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinwoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishouders
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl

Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvoudiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen

Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

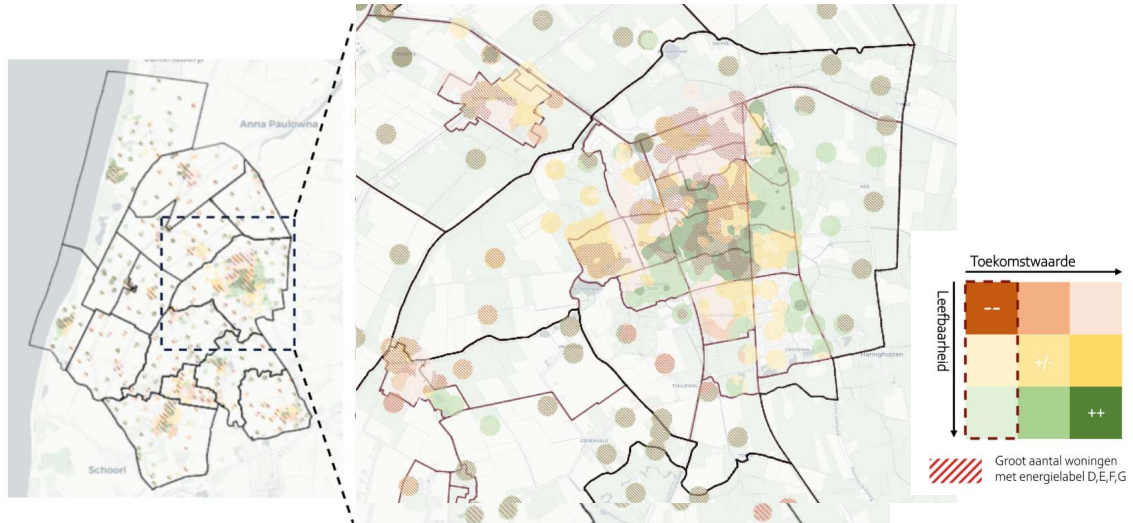
Bewoners

Oudere tweepersoonshuishouders met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage 4

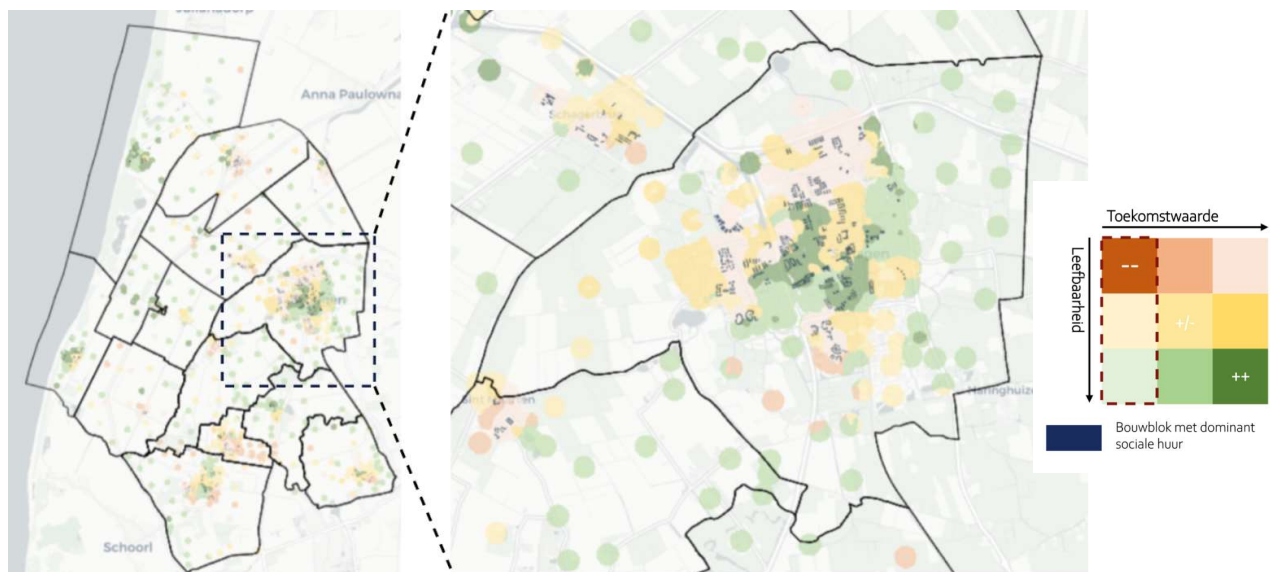
STRATEGISCHE KAARTEN

Strategische kaart en slechte energielabels



Bron: EDM/Springco (2023), Leefbarometer (2020)

Strategische kaart en bezit woningcorporaties



Bron: EDM/Springco (2023), Leefbarometer (2020)

Bijlage 5

TOELICHTING

WONINGBEHOEFTEANALYSE

Om de woningbehoefte in 2030 uit te rekenen wordt zowel gebruikgemaakt van het effectieve vraagmodel als de demografische prognoses (bron: ABF, 2022) onder een toelichting van hoe we tot de woningbehoefteraming komen.

De effectieve vraag is de actuele woningvraag naar woningen op basis van de huidige huishoudenssamenstelling en woningvoorraad, gebaseerd op de feitelijke verhuisbewegingen van CBS en woonvoorkeuren uit WoON 2021. De effectieve vraag is een actuele inschatting op basis van lokale gegevens. De effectieve vraag houdt geen rekening met de sloop van woningen, geplande nieuwbouw of huishoudensverdeling in de toekomst. Met de effectieve vraag berekenen we juist de vraag naar nieuwe woningen. Dit geeft een beeld van de huidige druk op de markt.

Op basis van het Effectieve vraagmodel en de huishoudensprognose (bron: ABF, 2022) is een vergelijking gemaakt tussen de huidige voorraad en de woningbehoefte in 2030 en 2040 ((mis)match). We houden daarbij rekening met de veranderingen van de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling in de tijd. Bij de mismatch houden we rekening met de woningen die jaarlijks vrijkomen in de bestaande voorraad. We krijgen een beeld van de tekorten en overschotten in de toekomst door de verhuiskans en verhuisrichting toe te passen op de toekomstige huishoudensverdeling. Een overschot zal in de toekomst niet of nauwelijks aan de orde zijn voor Schagen. Tekorten daarentegen wel. De demografische trendprognose van laat immers een woningbehoefte van ruim 2.600 woningen in 2040 zien.

Naast de verwachte tekorten per productsegment is de druk op het segment ook van belang. In de laatste kolom -Vraagdruk 2040- zien we de druk op elk productsegment. De vraagdruk geeft de relatieve druk op een productsegment weer. Stel op dit moment zijn in de voorraad 10 appartement met een prijs van boven € 808,- en er is vraag naar 20 appartementen van dezelfde prijssegment in 2040. Dan is het absolute aantal niet hoog, maar de vraag in verhouding tot het huidige aanbod is dat wel. Er moet namelijk 2x zoveel bijgebouwd worden dan er nu is. Hierdoor is de vraagdruk hoog op dit segment.

Bijlage 6

TOELICHTING VERHUISKETEN

Een Markov-ketenmodel beschrijft de overgangen tussen verschillende toestanden (woonsituaties), waarbij de toekomstige toestand alleen afhankelijk is van de huidige toestand. Het model maakt gebruik van een overgangsmatrix om de kansen te berekenen van een huishouden dat verhuist van de ene woning naar de andere. Hiermee kan voorspeld worden hoeveel huishoudens binnen een bepaalde tijdspanne verhuizen naar een andere woning. Het model eindigt bij een overgang waar een huishouden geen woning achterlaat, zoals starters en intreders. Starters zijn huishoudens die zich afsplitsen vanuit een bestaand huishouden, bijvoorbeeld door het op zichzelf gaan wonen van thuiswonende kinderen of door scheiding. Intreders zijn huishoudens die van buiten Schagen naar Schagen komen en die wel een woning achterlaten, maar die niet beschikbaar is voor de inwoners van Schagen.

De kansen op verhuizing zijn afgeleid van de verhuisintenties en -richtingen van respondenten in het WoON 2021, en zijn voorspeld voor de populatie van Schagen met behulp van een multinomiaal logistisch regressiemodel. De dataset bevat variabelen over woningen (type, prijs, oppervlakte et cetera) en huishoudens (samenstelling, leeftijd, inkomen et cetera) uit verschillende bronnen, waaronder EDM, de gemeente Schagen en onze eigen databronnen over bijvoorbeeld inkomen en vraagprijs van woningen.

Om het aantal intreders naar Schagen te berekenen is gebruikgemaakt van CBS-gegevens over het aantal huishoudens dat jaarlijks vanuit andere gemeenten naar Schagen verhuist. Vervolgens is bepaald naar welk woningsegment deze intreders waarschijnlijk zullen verhuizen. Het totale aantal starters is bepaald door de nieuwbouwproductie van het jaar op te tellen bij het aantal woningen dat vrijkomt door overlijden, en dit vervolgens te corrigeren voor het migratiesaldo. Hoe starters willen wonen is bepaald aan de hand van WoON 2021-data.

Dit resulteert in een transitie matrix voor verhuizingen van elke woningmarktsegment naar elke andere. Deze transitie matrix geeft de benodigde informatie voor een verhuisketen waarbij het totaal aantal vrijkomende woningen het resultaat van de Markov-keten is.



Verhuiskans



Bepaalt de kans dat een huishouden met bepaalde kenmerken in het komende jaar zal verhuizen.

Verhuisrichting



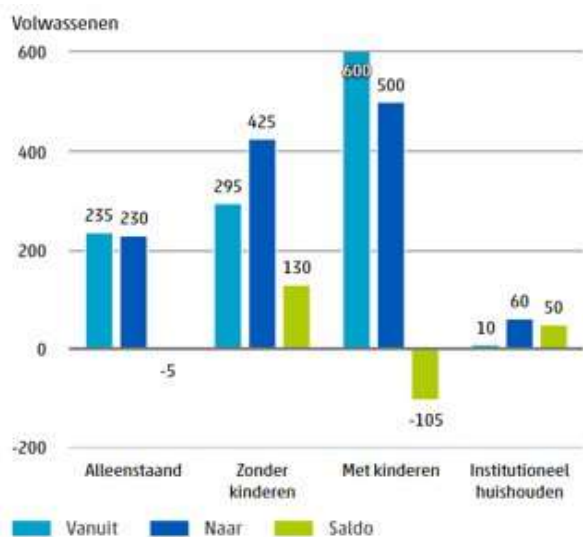
Bepaalt de kans dat een huishouden verhuist naar een één van de twaalf woningsegmenten, gegeven dat het huishouden verhuist.

Bron: Springco (2023)

Bijlage 7

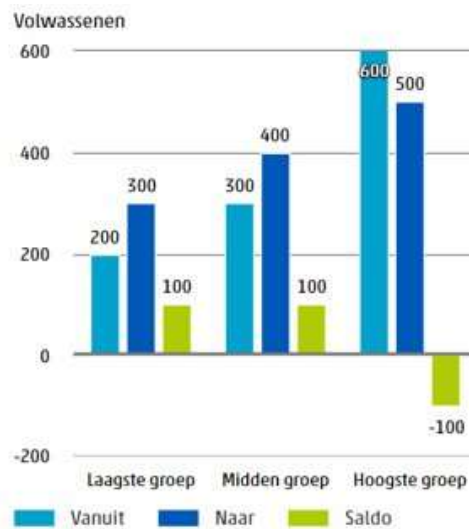
VERHUIZINGEN VAN EN NAAR SCHAGEN

Naar woonsituatie



Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020)

Naar inkomen



Bron: CBS-verhuisbewegingen (2020)

Bijlage 8

RESULTATEN PER KERN

Huishoudens per kern (levensfase en inkomen)

In de tabellen worden percentages afgerond, wat kan resulteren in kleine verschillen tussen totalen en de som van individuele percentages. Daarnaast worden absolute cijfers afgerond naar het dichtstbijzijnde veelvoud van vijf, wat ook kan leiden tot kleine verschillen tussen totalen en individuele cijfers.

De bron voor de kenmerken van huishoudens is een geohuishoudenbestand (EDM/Springco) dat tot op adresniveau kenmerken van huishoudens in beeld brengt (leeftijd, inkomen, levensfase, samenstelling). Op basis van diverse bronnen (consumenteninformatie, CBS, BAG, grootschalige enquêtes etc.) is er een voorspelling gemaakt van de kenmerken van huishoudens in heel Nederland en daarmee ook Schagen. Echter, niet van alle huishoudens in Schagen hebben we de beschikbare kenmerken en de peildatum is medio 2022. Hierdoor komt het absolute aantal huishoudens per kern/gemeente niet precies overeen met de totale aantallen van de woningvoorraad (peildatum 2023) die in de tabel woningbehoefte per kern worden getoond.

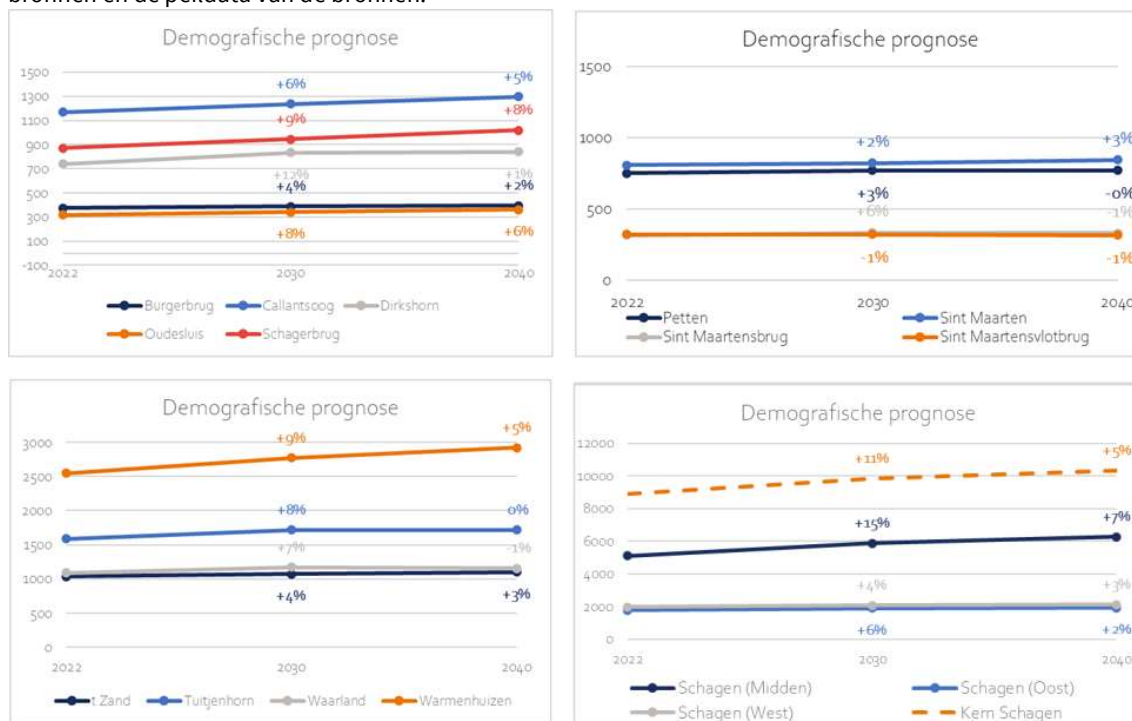
		Burgerbrug		Callantsoog		Dirkshorn		Oudesluis		Petten		Schagen		Schagerbrug	
Kleine huishoudens	<30 jaar	5%	20	3%	35	5%	35	5%	15	3%	20	5%	470	3%	25
	<€35k	1%	5	1%	15	1%	5	2%	5	1%	5	2%	140	3%	25
	€35-€75k	1%	5	0%	5	2%	15	2%	5	1%	10	2%	175	0%	0
	>€75k	3%	10	1%	15	2%	15	2%	5	1%	5	2%	155	0%	0
	30-54 jaar	16%	60	13%	150	11%	85	13%	40	16%	115	13%	1195	13%	110
	<€35k	5%	20	3%	40	2%	15	3%	10	3%	25	4%	360	4%	35
	€35-€75k	5%	20	6%	65	4%	30	5%	15	5%	40	5%	445	3%	25
	>€75k	5%	20	4%	45	5%	40	5%	15	7%	50	4%	390	6%	50
	55-74 jaar	33%	125	38%	440	32%	240	35%	110	31%	230	30%	2710	32%	280
	<€35k	7%	25	9%	100	5%	35	6%	20	9%	70	10%	875	6%	50
	€35-€75k	15%	55	16%	185	11%	85	15%	45	10%	75	11%	970	10%	90
	>€75k	12%	45	13%	155	16%	120	15%	45	11%	85	10%	865	16%	140
>74 jaar	12%	45	21%	250	20%	145	10%	30	18%	135	20%	1810	15%	130	
<€35k	1%	5	7%	85	10%	75	3%	10	7%	55	9%	765	3%	30	
€35-€75k	8%	30	10%	120	6%	45	5%	15	8%	60	8%	715	6%	50	
>€75k	3%	10	4%	45	3%	25	2%	5	3%	20	4%	330	6%	50	
Gezinnen	Alle leeftijden	31%	115	24%	285	31%	230	37%	115	32%	240	30%	2695	37%	320
	<€35k	4%	15	2%	20	2%	15	5%	15	3%	25	4%	350	5%	40
	€35-€75k	9%	35	7%	85	5%	40	15%	45	9%	65	6%	540	6%	50
	>€75k	17%	65	15%	180	24%	175	18%	55	20%	150	20%	1805	26%	230
Overige huishoudens	Alle leeftijden	3%	10	0%	5	1%	5	0%	0	0%	0	0%	20	1%	5
Totaal		100%	375	100%	1165	100%	740	100%	310	100%	740	100%	8900	100%	870

		Sint Maarten	Sint Maartensbrug	Sint Maartensvlotbrug	t Zand	Tuitjehorn	Waarland	Warmenhuizen
Kleine huishoudens	<30 jaar	3%	2%	5%	6%	2%	3%	5%
	<€35k	1%	0%	0%	6%	2%	1%	1%
	€35-€75k	1%	0%	0%	0%	3%	1%	1%
	>€75k	1%	2%	5%	0%	2%	1%	3%
	30-54 jaar	11%	16%	23%	7%	13%	14%	16%
	<€35k	3%	5%	10%	5%	5%	4%	5%
	€35-€75k	4%	0%	13%	4%	2%	4%	5%
	>€75k	5%	11%	8%	3%	6%	5%	5%
	55-74 jaar	38%	31%	27%	8%	28%	29%	33%
	<€35k	4%	2%	8%	5%	6%	3%	7%
€35-€75k	14%	15%	9%	13%	10%	10%	15%	
>€75k	20%	15%	9%	10%	17%	17%	12%	
>74 jaar	16%	13%	16%	14%	15%	18%	12%	
<€35k	5%	2%	5%	9%	7%	6%	1%	
€35-€75k	5%	10%	8%	4%	4%	8%	8%	
>€75k	6%	2%	3%	1%	4%	4%	3%	
Gezinnen	Alle leeftijden	31%	38%	28%	38%	35%	36%	31%
<€35k	3%	2%	3%	4%	3%	3%	4%	
€35-€75k	4%	8%	11%	11%	6%	6%	9%	
>€75k	24%	28%	14%	22%	26%	28%	17%	
Overige huishoudens	Alle leeftijden	1%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Springco, EDM en Primos (2022)

Demografische prognose tot 2040

Let op: de schaal op de verticale as varieert in onderstaande grafieken. Door afronding zijn er kleine verschillen met de totalen uit het hoofdrapport. Ook zijn de cijfers in deze grafieken niet één-op-één te vergelijken met de cijfers van het aantal huishoudens (zie vorige tabellen) en de woningvoorraad, dit vanwege verschillende bronnen en de peildata van de bronnen.



Bron: ABF Primos prognose (2022)

Resultaten woningbehoefte analyse per kern

De absolute cijfers in de tabellen worden afgerond naar het dichtstbijzijnde veelvoud van vijf, wat kan leiden tot kleine verschillen tussen totalen van heel Schagen (hoofdrapport) en individuele cijfers.

De cijfers op gemeenteniveau zijn sturend (hoofdrapport). De verdeling naar kernen zijn slechts indicatief. Vervolgens dient de verdeling binnen een kern voor contextuele duiding. Omdat het vaak kleine aantallen betreft, moet dit niet gezien worden als een absolute sturing. Immers kunnen kleine veranderingen in beleid of sociaaleconomische ontwikkelingen al zorgen voor een verandering van de woningbehoefte in de toekomst.

In de tabel geven we verandering van de woningbehoefte van 2022 tot 2030 aan en doen dat ook voor de woningbehoefte van 2022 tot 2040.

Burgerbrug

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoefte 2030	Behoefte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	20	0	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	15	0	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	10	0	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	0	
		Duur	>€1000	0	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	25	0	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	25	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	50	0	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	75	0	0	
		Duur	>€450.000	120	-5	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	15	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	0	
		Duur	>€450.000	0	+5	0	
Totaal				355	+15	+20	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Callantsoog

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoefte 2030	Behoefte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	195	+25	+15	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	20	+5	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	25	-5	+5	
		Duur	>€1000	50	+5	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	5	+15	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	5	+10	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	10	+10	+5	
		Duur	>€1000	5	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	20	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	20	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	320	-5	+15	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	270	-10	+20	
		Duur	>€450.000	255	-25	+10	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	5	+5	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	10	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				1215	+65	+130	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Dirkshorn

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoefte 2030	Behoefte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	75	+10	+15	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	25	+5	0	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	45	+20	+25	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	+5	
		Duur	>€1000	5	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	25	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	5	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	130	+5	+10	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	190	0	0	
		Duur	>€450.000	195	+5	+10	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	+5	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				695	+90	+100	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Oudesluit

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeft 2030	Behoeft 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	25	+5	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	5	+10	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	10	+5	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	15	+20	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	0	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	55	-5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	15	0	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	65	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	50	-5	+5	
		Duur	>€450.000	65	-10	+5	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	5	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	0	0	
		Duur	>€450.000	0	0	0	
Totaal				310	+25	+35	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Petten

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeft 2030	Behoeft 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	135	0	+10	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	5	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	20	0	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	20	0	+10	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	5	+5	+5	
		Duur	>€1000	0	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	15	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	25	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	185	-5	-10	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	200	-15	-10	
		Duur	>€450.000	145	+5	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	5	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	5	+5	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				765	+20	+30	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Schagen

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoefte 2030	Behoefte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	1595	-30	+100	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	110	+15	+25	
		Middelduur	€808,06-€1000	45	+30	+35	
		Duur	>€1000	210	+35	+50	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	1080	+105	+240	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	10	+35	+45	
		Middelduur	€808,06-€1000	45	+80	+80	
		Duur	>€1000	280	+75	+140	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	125	+75	+75	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	120	+35	+45	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	2665	-5	+70	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	1305	+75	+80	
		Duur	>€450.000	1040	+105	+55	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	105	+65	+75	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	65	+35	+45	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	320	+70	+100	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	135	+95	+120	
		Duur	>€450.000	60	+75	+70	
Totaal				9315	+970	+1450	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Schagerbrug

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoefte 2030	Behoefte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	150	+15	+35	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	+5	
		Duur	>€1000	25	+5	+15	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	20	0	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	10	-5	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	20	-5	+5	
		Duur	>€1000	20	+5	+15	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	15	+10	+10	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	10	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	145	+15	+15	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	215	+5	+10	
		Duur	>€450.000	250	-5	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	+5	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				880	+75	+150	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Sint-Maarten

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeftte 2030	Behoeftte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	85	-10	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	0	
		Duur	>€1000	25	0	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	15	+5	+10	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	0	
		Duur	>€1000	5	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	15	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	20	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	180	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	180	-10	0	
		Duur	>€450.000	275	-15	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+5	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	+5	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				800	+15	+40	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Sint Maartensbrug

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeftte 2030	Behoeftte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	0	0	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	+5	
		Duur	>€1000	10	0	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	0	0	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	+5	
		Duur	>€1000	0	+5	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	10	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	10	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	120	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	65	+5	0	
		Duur	>€450.000	85	-5	-10	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	0	
		Duur	>€450.000	0	0	0	
Totaal				300	+20	+15	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Sint Maartensvlotbrug

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeft 2030	Behoeft 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	35	-5	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	0	
		Duur	>€1000	30	0	-10	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	0	0	0	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	0	+5	
		Duur	>€1000	0	+5	0	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	25	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	15	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	55	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	45	0	-5	
		Duur	>€450.000	35	0	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	0	0	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	0	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	0	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	0	0	
		Duur	>€450.000	0	0	0	
Totaal				240	0	-5	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

't Zand

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeft 2030	Behoeft 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	175	+15	+10	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	15	-5	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	0	
		Duur	>€1000	45	0	0	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	75	+20	+20	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	5	+5	+5	
		Duur	>€1000	30	+15	+10	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	75	0	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	110	-10	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	220	0	0	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	160	-15	-5	
		Duur	>€450.000	165	-15	-5	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	5	0	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	10	+5	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	0	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+5	+5	
Totaal				1090	+35	+65	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Tuitjenhorn

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeftte 2030	Behoeftte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	260	+5	+25	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	5	+5	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	+5	
		Duur	>€1000	50	+10	+20	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	110	+20	+65	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	+5	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+10	+15	
		Duur	>€1000	20	+20	+25	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	25	+10	+10	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	10	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	235	0	-5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	415	-15	-75	
		Duur	>€450.000	380	-10	-55	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	0	+10	+15	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	0	+5	+10	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	15	+15	+20	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	20	+15	+20	
		Duur	>€450.000	0	+10	+15	
Totaal				1545	+125	+125	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Waarland

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeftte 2030	Behoeftte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	75	+10	+5	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	+5	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+5	0	
		Duur	>€1000	25	+5	+5	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	65	+10	+10	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	0	0	
		Middelduur	€808,06-€1000	5	+5	+5	
		Duur	>€1000	5	+10	+5	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	20	+10	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	15	+5	+5	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	280	0	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	255	-5	0	
		Duur	>€450.000	315	-15	0	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	15	+5	+5	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	5	+5	0	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	20	+10	+5	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	5	+5	+5	
		Duur	>€450.000	0	+10	+5	
Totaal				1105	+80	+65	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Warmehuizen

Woningmarktsegment				Voorraad 2023	Behoeftte 2030	Behoeftte 2040	Vraagdruk
Huur	Grondgebonden	Sociaal	<€693,60	260	+10	+50	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	10	+5	+5	
		Middelduur	€808,06-€1000	0	+10	+5	
		Duur	>€1000	65	+10	+10	
	Appartement	Sociaal	<€693,60	200	+45	+85	
		Betaalbaar	€693,60-€808,06	0	+15	+10	
		Middelduur	€808,06-€1000	15	+20	+15	
		Duur	>€1000	50	+25	+30	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<€227.500	35	+20	+15	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	20	+10	+10	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	370	+5	+25	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	815	-40	-10	
		Duur	>€450.000	640	-10	+10	
	Appartement	Goedkoop	<€227.500	10	+20	+20	
		Betaalbaar	€227.500-€250.000	5	+10	+10	
		Laag middelduur	€250.000-€350.000	35	+25	+35	
		Hoog middelduur	€350.000-€450.000	25	+25	+25	
		Duur	>€450.000	5	+20	+20	
Totaal				2560	+225	+370	

Bron: CBS (2022), ABF Primos (2022), WoOn21, EDM (2022/2023), Bezit Woningcorporaties (2023)

Bijlage 9

ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Effectieve vraag

Onze effectieve vraag is een product van twee kansen, namelijk de kans op verhuizen en de kans op de richting van de verhuizing. De verhuiskans is de kans dat een huishouden binnen een jaar verhuist. De verhuisrichtingskans geeft aan waar het huishouden naartoe verhuist, gegeven dat deze verhuist. Deze richting wordt weergegeven in verschillende segmenten, zoals eigendom, woningtype en prijscategorie, en woonmilieus. Door de verhuiskans en de verhuisrichtingskans met elkaar te vermenigvuldigen, krijg je de kans dat iemand verhuist naar een bepaald segment. Dit is de effectieve vraag per huishouden. En hoe gering deze kans ook is, elk huishouden heeft een kans om te verhuizen naar elk segment. Door al deze effectieve vraag kansen van alle huishoudens binnen een gebied bij elkaar op te tellen, krijg je de verwachte totale effectieve vraag binnen dat gebied. We houden rekening met het feit dat sommige huishoudens het gebied willen verlaten en dat er ook vraag van buitenaf is. Deze externe vraag is gebaseerd op CBS-statistieken over mensen die tussen gemeenten verhuizen.

Verhuiskans en verhuisrichtingskans

De verhuiskansen zijn gebaseerd op de enquêtegegevens uit de meest recente versie van het WoOn, een onderzoek uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze kansen worden geschat door middel van een Generalized Linear Model. Aan de hand van huishoudkenmerken wordt berekend hoe waarschijnlijk het is dat een huishouden gaat verhuizen. Die waarschijnlijkheid wordt uitgedrukt in een kans. De huishoudkenmerken waar de kansen op zijn gebaseerd, zijn onder andere samenstelling, inkomen, huidig woningtype en leeftijd.

Het berekenen van de verhuisrichtingskansen gaat op een gelijksoortige manier. Omdat de segmenten uit meer dan twee categorieën bestaat, wordt er gebruikt gemaakt van een multinomiaal logistisch regressiemodel om de kansen in te schatten. Het model berekent op basis van de gegevens uit het WoOn, hoe groot de kans is dat een huishouden verhuist naar een type segment. Voor woonmilieus wordt er gebruik gemaakt van De Grote Omgevingstest. Omdat deze enquête alleen is gehouden in Zuid-Holland, is er een aparte analyse gemaakt (Nearest Neighbour Analysis) om voor elke gemeente in Nederland te bepalen met welke Zuid-Hollandse gemeente deze zich het beste vergelijkt. Uiteindelijk zijn het de huishoudkenmerken en woningtypekenmerken die de kansen bepalen.

Mismatch

Voor de mismatch-analyse zetten we de jaarlijkse vraag af tegen het jaarlijks vrijkomend aanbod. De vraag hebben we al berekend. Doordat we weten welke woningen deze verhuizende huishoudens achterlaten, krijgen we een beeld van vrijkomend aanbod. Door deze van elkaar af te trekken, krijg je een theoretische mismatch. Onze kansen zijn gebaseerd op 'stated preferences', wat inhoudt dat dit een verhuishoof is van huishoudens. In de realiteit zal blijken dat de daadwerkelijke verhuizingen ook door andere factoren wordt bepaald. Het doel van de mismatchanalyse is niet om een 100% realistisch tekorten en overschotten te realiseren, maar om aan te geven waar er meer kansen liggen door een hogere vraagdruk.

We koppelen onze data ook aan demografische prognoses. Dit betekent dat we toekomstige mismatches kunnen berekenen. Het voordeel hiervan is dat er op deze manier ook rekening wordt gehouden met het

aandeel starters. Deze worden in de statische mismatch van jaar nul niet meegenomen. Door de toekomstige mismatch af te zetten tegen de huidige woningvoorraad, kan je per segment een toekomstwaarde berekenen. Deze analyse bouwt wel voort op de voorkeuren van huishoudens zoals deze nu is. Dus het type huishouden van een bepaalde samenstelling en een bepaalde leeftijd wil over x jaar precies hetzelfde als nu. Er zal alleen een verandering zijn in het aantal huishoudens van dat type.

Demografische prognose

Voor de demografische prognose maken we gebruik van de Primos prognose van ABF. Deze prognose wordt jaarlijks gedaan op basis van een combinatie voor cijfers uit het verleden, regionale trends, het inlopen van het woningtekort en woningbouwplannen.

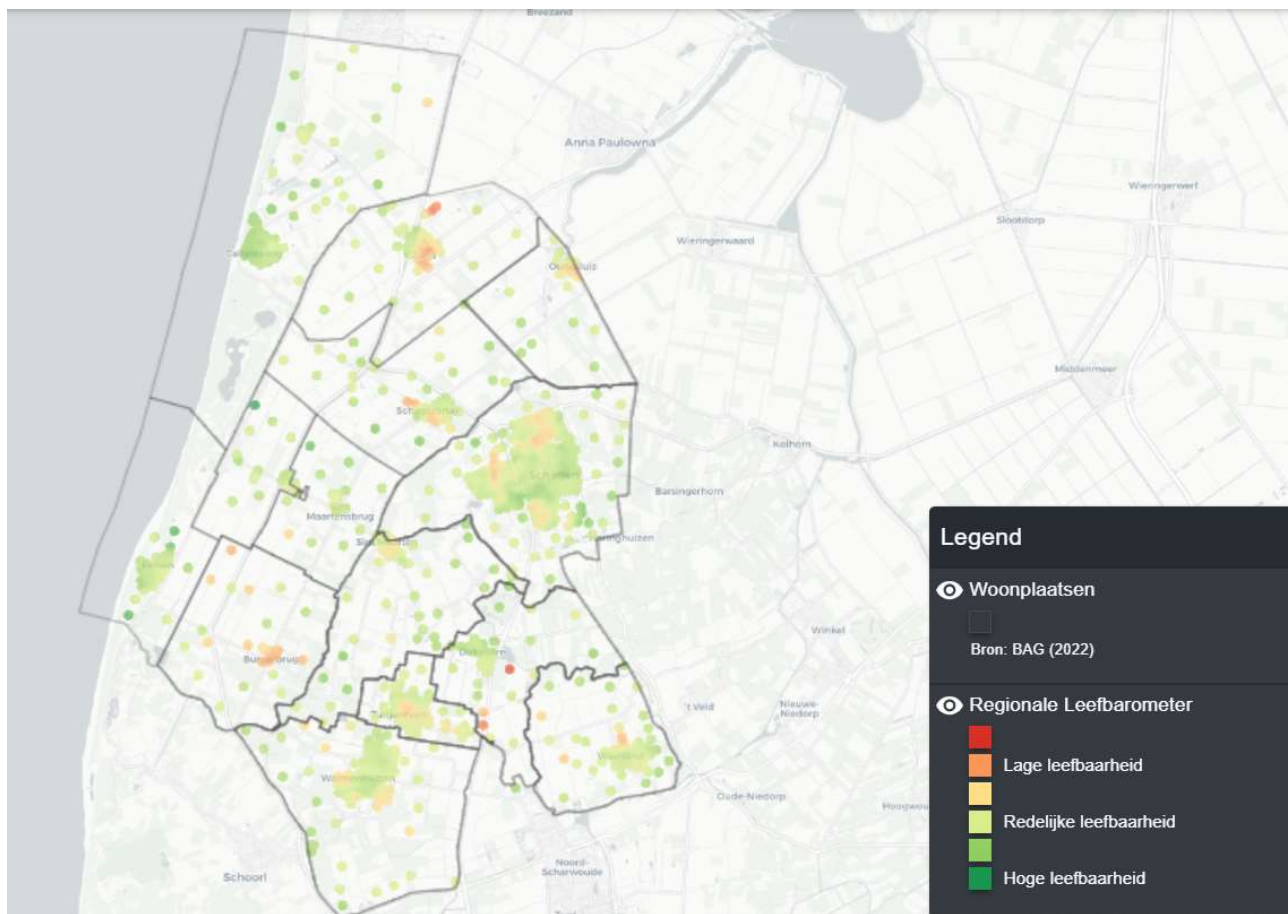
ABF beschrijft de methode als volgt: *“Op basis van gemeente specifieke trends in geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie en huishoudensvorming wordt de bevolkingsontwikkeling geraamd. Vanuit de bevolkingsprognose wordt vervolgens binnen Primos een huishoudensprognose en een woningbehoefteraming opgesteld. Daarnaast wordt er een raming opgesteld van de woningproductie op nationaal niveau. In samenhang met informatie over plancapaciteit en veronderstellingen over het terugbrengen van het woningtekort leidt dat tot een prognose van bevolking, huishoudens en woningvoorraad op lokaal niveau.”* (Bron: [Primos 2022](#)).

In de prognose van 2022 wordt rekening gehouden met alle harde en zachte bouwplannen tot 2035 zoals deze zijn gedeeld met het ministerie van Binnenlandse Zaken in voorjaar 2022. Na 2035 spelen woningbouwplannen geen rol meer omdat deze te onzeker zijn. De prognose wordt daarna daarom alleen nog bepaald door de trends in de regio en het inlopen van het woningtekort.

Bijlage 10

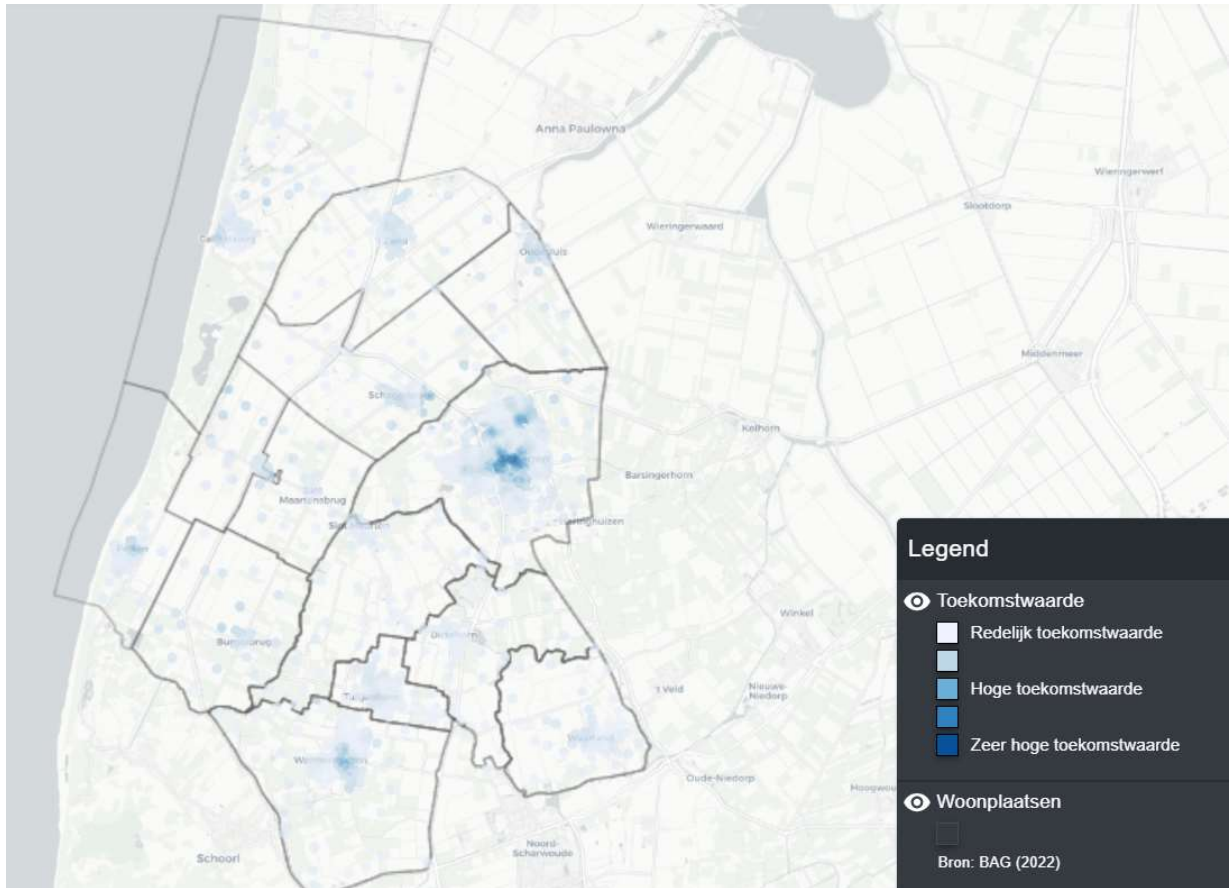
LEEFBAROMETER EN TOEKOMSTWAARDE GEMEENTE SCHAGEN

Leefbaarheid



Bron: Leefbarometer (2020)

Toekomstwaarde



Bron: EDM/Springco (2023)