



**Datum:** 19 januari 2024

**Onderwerp:** technische (aanvullende) vragen woningmarktonderzoek gemeente Schagen

**Referte :** RIM van 24 oktober 2023 en het woningmarktonderzoek van 13 augustus 2023  
Eerdere technische vragen en antwoorden van D66 en Groen Links

Allereerst dank voor de uitvoerige vragen over het woningmarktonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd. De uitvoerigheid van uw vragen toont de betrokkenheid bij het onderwerp. Het is actueel en relevant. En het gaat alle inwoners van onze gemeente aan.

Het woningmarktonderzoeksrapport is vooral een bruikbaar handvat als onderdeel van een bredere gereedschapskist die ons in zijn totaliteit helpt om richting te geven aan keuzes in het woningbouwprogramma. Het gaat daarmee om patronen die gezien worden en minder om de exacte cijfers. Het woningmarktonderzoek is geïnitieerd om de uitdagingen op dit terrein nog beter te duiden en om hier nog meer kleur aan te geven richting de toekomst. Een uitdaging waar de gemeenteraad en u als gemeenteraadslid een belangrijke vertegenwoordigende, kaderstellende en controlerende rol in speelt.

Het onderzoek is door Attrive en Springco in samenwerking met de gemeente zo zorgvuldig mogelijk uitgevoerd met de informatie (data) die tot dan toe bekend zijn. Wij zijn gedurende het proces betrokken bij de opstelling hiervan waardoor het voor ons wellicht vanzelfsprekender is om de informatie te duiden. Uit uw vragen proeven wij de behoefte aan meer inzicht en uitleg over de definities en de inhoud. Daarom was onderzoeksbureau Attrive dinsdag 6 februari aanwezig om de inhoud van het rapport samen met de gemeenteraadsliden verder te duiden. Aanvullend daarop hebben wij een overleg met u gehad op 19 april. Bij dat overleg heeft Springco Urban Analytics een toelichting aan gegeven.

Aanvullend geven wij u mee dat voor het onderzoek de volgende uitgangspunten zijn gebruikt:

1. Er worden in het onderzoek diverse brondata gebruikt: EDM bestand (en verrijkt met woningcorporatiegegevens), Primos Prognose en CBS. Allen komen nooit exact overeen.
2. Primos prognose 2022 is leidend voor de inschatting van de woningbehoefte in de gemeente Schagen: dit geeft 1.760 extra huishoudens tussen 2022 t/m 2030 en vervolgens tussen 2030 t/m 2040 nogmaals 840 extra huishoudens. Dit betekent afgerond 2.600 extra huishoudens. Elk extra huishouden staat in de prognose voor 1 nieuwe woning.
3. De woningvoorraad kolom in figuur 1 en 19 van hoofdrapport is op basis van EDM gedaan. Dit bestand is verrijkt met informatie van de woningcorporaties. Dit heeft begin 2023 plaatsgevonden. Aangezien EDM van medio 2022 komt en verrijking met woningcorporatiebezit begin 2023 heeft plaatsgevonden, worden de jaartallen 2022 en 2023 voor deze figuren gebruikt.
4. Door het gebruik van verschillende bronnen leidt de controle van de berekeningen tot verschillen.

## Inleidend

Als voorbereiding op de bijeenkomst van de klankbordgroep wonen op 6 februari 2024 heeft D66 de volgende aanvullende (en verdiepende) vragen naar aanleiding van:

- het “Woningmarktonderzoek gemeente Schagen (13 augustus 2023)”
- raadsinformatiememo (RIM) van 24 oktober 2023
- de eerder gestelde vragen en antwoorden van fracties van D66 en Groen Links.

Eerst worden twee algemene vragen gesteld:

1. vraagdruk is voor sociale woningen
2. vergelijking tussen woonmarktgegevens van de Provincie Noord Holland en dit onderzoek.

Vervolgens aanvullende technische vragen, zowel betreffende onderzoek als de RIM.

Tenslotte worden vragen gesteld over bijlage 8 (woningbehoefte per kern).

## Geen vraagdruk op sociale huursector?

Zoals algemeen bekend is een wachttijd van vele jaren voor sociale woningen. Dit suggereert dat er een groot tekort is aan deze categorie woningen.

In de RIM wordt gesteld dat de tekorten in de sociale huursector tot 2030 beperkt zijn.

Zo ook in de conclusie van het onderzoek (pag 6 van het onderzoek):

*“Op korte termijn is de vraagdruk voor sociale huurwoningen niet hoog. Er is bestaand aanbod wat grotendeels in de vraag kan voorzien.”*

En op pag 31 (paragraaf 6.2):

*“Op korte termijn is de vraagdruk op sociale huurwoningen niet hoog, omdat er al veel aanbod is dat aan de vraag voldoet”.*

Dit wordt min of meer bevestigd door figuur 26 (pagina 39). Hieruit blijkt dat voor kleine huishoudens (1-2 pers) er tot 2030 geen behoefte bestaat aan huurwoningen (zowel grondgebonden als appartement) tot een prijsklasse van € 808,06. Er zou een minimale vraag zijn naar duurdere huurwoningen voor deze huishoudens. Dit zelfde geldt voor de figuur 27.

**Vraag:** Kunt u de door u gemaakt opmerking in de RIM en de constatering hierover in het onderzoek nader verduidelijken, gelet op de lange wachttijden voor sociale huurwoningen?

- Zo nee waarom niet

**De gemaakte constatering gaat over het aanbod aan sociale huurwoningen in relatie tot de vraag. In het onderzoek wordt gekeken naar wat mensen willen en wat hun verhuiskans is. Met behulp van prognoses wordt dit doorgerekend naar de toekomst. Dit is een theoretisch model. Door te bouwen op wensen ontstaat er bijvoorbeeld meer doorstroming op de woningmarkt en bouwen we aan een toekomstbestendige woningvoorraad.**

**De gemeente Schagen beschikt over een groot aandeel grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huur met veelal een ouder huishouden. Onder meer omdat ouderen blijven wonen, stopt de doorstroming. Een gebrekkige doorstroming zorgt ervoor dat er minder aanbod in de bestaande bouw vrijkomt waardoor een wachtlijst ontstaat. Met andere woorden: de doorstroming vindt nu amper plaats omdat onder andere het gewenste en gevraagde aanbod onvoldoende aanwezig is. Dit is de reden dat de wachttijden oplet. Een oplossing is om vooral te bouwen wat mensen willen en waar de tekorten in specifiek aanbod het hoogst zijn.**

Vergelijking tussen de bevolkingsprognose van de Provincie Noord Holland van 17 november 2021 en het woningmarktonderzoek gemeente Schagen.

Aantal	Huishoudens		Woningbehoefte		
	2030	2040	2030	2040	Totaal
Noord Holland	22.400	23.100	1.600	650	22.900
Schagen	22.460	23.300	1.760	830	23.765
verschil	60	200	160	180	865

De prognose van het aantal huishoudens komt voor beide rapportages redelijk overeen (in 2040 resp 23.100 en 23.300).

Voor wat betreft de woningbehoefte is er een opvallend verschil van 865 woningen (resp 22.900 en 23.765).

**Vraag:** Kunt u het verschil in woningbehoefte in het van de provincie en die in het onderzoek van de gemeente nader duiden?

In het onderzoek van de gemeente is de Primos-prognose 2022 als bron gebruikt voor de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens en de woningbehoefte. Waarbij 1 huishouden gelijk staat aan 1 woning. Het is ons niet bekend wat de achterliggende bron en rekenmethode is van de prognose van de provincie Noord-Holland.

Zo nee waarom niet?

### **Aanvullende technische vragen**

#### Definities van gezin en huishouding

In dit onderzoek ontbreken definities. Dit kan tot spraakverwarring leiden.

#### Gezin

**Vraag:** Hoe luidt de definitie van “een huishouden” in het kader van dit onderzoek?

Huishouden: Eén of meer personen die samen een zelfstandige woonruimte bewonen.

- Zo nee waarom niet

**Vraag:** Op welke wijze zijn één ouder gezinnen meegenomen in dit onderzoek (als “gezin” of als “twee persoonshuishouden”)?

Als gezin

#### Woning

**Vraag:** Hoe luidt de definitie van “een woning” in het kader van dit onderzoek?

De definitie van een woning luidt als volgt: De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden bestemd (gebruiksdoel is woonfunctie) verblijfsobject, met een zelfstandig adres.

**Vraag:** Zijn recreatiewoningen waar permanent gewoond mag worden meegenomen in het overzicht “voorraad woningen 2023 op 1 januari 2023” (pag 53/61 van het onderzoek)?

Recreatiewoningen worden technisch niet gezien als zelfstandige woonruimte en is niet beschikbaar in de data die als bron is gebruikt. Oftewel: deze zijn niet meegenomen in het overzicht.

- Zo nee, heeft u een overzicht van de recreatiewoningen die permanent worden bewoond

Moeten deze (permanent bewoonde) recreatiewoningen niet worden opgenomen in de totaaloverzichten per kern?

- Zo nee, waarom niet?

De (permanente) bewoning van recreatiewoningen is geen onderdeel van dit onderzoek, ervanuit gaande dat recreatiewoningen niet bedoeld zijn voor permanente bewoning. Wat niet wegneemt dat dit niet gebeurt. Dit vraagt om verdiepend onderzoek als de wens er is om dat te inventariseren.

### **Voor wat betreft de eerdere technische vragen.**

#### Beschikbaar stellen ABF Primos gegevens.

**Vraag:** Kunt u de (ingekochte) gegevens van de ABF-Primosprognose aan de raad beschikbaar stellen  
De gegevens van de Primos-prognose zijn voorhanden. Het verstrekken van deze prognose cijfers geeft geen extra inzicht. Temeer omdat het woningmarktonderzoeksrapport gezien wordt als een bruikbaar handvat als onderdeel van een bredere gereedschapskist die ons in zijn totaliteit helpt om richting te geven aan keuzes in het woningbouwprogramma. Het gaat om patronen die gezien worden en minder om de exacte cijfers.

- Zo nee waarom niet?.

**Vraag:** Als de ABF-Primosprognose gegevens niet openbaar worden, op welke wijze kan de gemeenteraad het onderzoek valideren, gelet op de onzorgvuldigheden die veelvuldig in dit onderzoek voorkomen?

Het doel van het onderzoek was om met een woningmarktprognose een goede indicatie te krijgen van de toekomstige ontwikkeling van huishoudentypen en de door hen gewenste woningtypen. Om op basis hiervan kwalitatieve conclusies en aanbevelingen te doen ter voorbereiding op een kader stellende woonprogramma voor de komende jaren. Het gaat om patronen die gezien worden en minder om de exacte cijfers.

#### Voor wat betreft meerdere huishoudens in één woning.

In het antwoord op de vraag over de woningbehoefte per kern wordt gesteld dat er meerdere huishoudens in één woning kunnen samenleven.

**Vraag:** Op grond van welke registratie komt u tot de conclusie dat er meerdere huishoudens in één woning zouden samenleven?

Onderzoekstechnisch voor prognoses staat 1 huishouden gelijk aan 1 zelfstandige woning. Onze ervaring is dat de praktijk grilliger is en incidenteel niet altijd overeenkomt met deze veronderstelling. Een eenpersoonshuishouden zijnde een gezinslid woont op het erf, of een kind woont weer -met het gezin- in bij de ouders. Daarmee kan het dus zijn dat er meerdere huishoudens in 1 woning wonen. dit is alleen niet te detecteren uit de databronnen gehanteerd voor dit prognose-onderzoek.

**Vraag:** Kunt u aangeven hoeveel huishoudens gezamenlijk een woning delen in de gemeente Schagen?

- Zo nee, waarom niet?

Zie beantwoording vorige vraag.

U geeft aan dat huishoudens waarvan de gegevens nog niet verwerkt zijn uit de tabel op pagina 51 zijn gehaald.

**Vraag:** Kunt u nader verduidelijken wat u met het antwoord bedoeld?

Het kan voorkomen dat woningen al wel geregistreerd staan in het BAG maar nog niet gerealiseerd en/of opgeleverd zijn of leeg staan vanwege mutatie (frictieleegstand) waardoor ze nog 'onbewoond' zijn. Voor deze woningen zijn logischerwijs ook nog geen gegevens bekend van het huishouden en daarom is dit niet meegenomen.

### **Vragen naar aanleiding van de RIM bij het woningmarktonderzoek:**

U stelt in de RIM dat de Primosprognose 2023 beschikbaar is gekomen en dat dit mogelijk leidt tot extra woningbehoefte.

**Vraag:** Het is nu eind januari 2024. Kunt u aangeven wat de gevolgen zijn van de Primosprognose 2023 en of dit tot significante wijzigingen van de resultaten uit het onderzoek leidt?

Het aanvullende onderzoek op basis van de Primos-prognose 2023 wordt momenteel uitgevoerd. Duidelijk is al wel dat de woningbehoefte tot 2030 redelijk gelijk blijft qua aantallen en type woningen. De prognose is dat de woningbehoefte tot 2040 groter is dan is geprognosticeerd in het eerdere woningmarktonderzoek.

- Zo nee, waarom niet?

### Aanvullend woningbehoefteonderzoek Schagen Oost

In de RIM wordt aangegeven dat er een aanvullend woningbehoefteonderzoek zal worden gedaan voor Schagen Oost.

**Vraag:** Heeft u al verdere informatie over dit aanvullende woningbehoefteonderzoek?

Zie beantwoording voorgaande vraag

- Zo ja, wanneer informeert u de gemeenteraad daarover?
- Zo nee, op wat voor termijn kan de gemeenteraad hier nadere informatie over verwachten?

Zodra dit woningmarktonderzoek is afgerond en gereed is voor verdere verspreiding. De verwachting is dat dit halverwege het jaar 2024 zal zijn.

**Vraag:** Waarom is de woningbehoefte Schagen Oost niet meegenomen in dit onderzoek, immers al vele jaren is bekend dat het college van Schagen de ambitie heeft om in Schagen Oost een grote woonwijk te gaan realiseren?

Het woningbehoefteonderzoek is uitgevoerd voor de gemeente Schagen in relatie tot de op dat moment bekende woningbouwplannen. Daarin is Schagen Oost meegenomen. Voor de onderbouwing van de eventuele noodzaak van Schagen Oost bij de Provincie vonden wij het van belang om op basis van de meest actuele data het aanvullende onderzoek te laten uitvoeren.

## Algemene vragen naar aanleiding van het woningmarktonderzoek

Op pag 6 (paragraaf 2.4) staat: “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.”

**Vraag:** Kunt u de genoemde relativering concretiseren, het is nu volledig onduidelijk waar op wordt bedoeld en wat de relativering voor gevolgen heeft?

De doorstroomanalyse berekent van een bepaald woningbouwprogramma de mate van doorstroming ongeacht woonwensen van huishoudens.

In de woonbehoefteanalyse wordt wel rekening gehouden met de woonwensen waardoor de meest optimale variant van doorstroming (mogelijkerwijs) niet wordt gerealiseerd.

- Zo nee, waarom niet?

Pagina 7 (eerste zin): “Vanuit de vraaganalyse komen wij tot een product-marktcombinatie voor de meest kansrijke doelgroepen om op in te spelen per productsegment.”

Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 7.4.

**Vraag:** - Wat wordt verstaan onder: meest kansrijke doelgroepen?

Op pagina 13 zijn de doelgroepen benoemd en kansrijk in termen van omvang huishouden en inkomen passend bij een bepaald woningtype.

- Kunt u een voorbeeld geven van een product-marktcombinatie?

Dit is onder andere de vraag versus levensfase (doelgroepen). Een voorbeeld hiervan is:

Grondgebonden eengezinswoning met tuin – gezin

Gelijkvloerse woning – klein huishouden (1 – 2 personen) vanaf de leeftijdscategorie 55+

### Pag 7, paragraaf 2.5 Tot Slot

Er wordt gesteld dat in de Primosprognose 2022 rekening is gehouden met het destijds bekend zijnde **onherroepelijke** bouwprogramma van 1800 woningen tot 2030. Iets verder staat dat er sprake is van 1649 woningen met een onherroepelijke status. Dit leidt tot verwarring.

**Vraag:** Kunt u een overzicht (zowel locatie als aantallen) geven van de onherroepelijke woningen waarmee in de Primosprognose rekening is gehouden?

ABF heeft ons destijds onderstaande informatie doorgegeven over de plancapaciteit opgenomen in Primos Schagen:

In Primos 2022 is uitgegaan van onderstaand bouwprogramma voor de gemeente Schagen in de periode 2022 t/m 2039. In de onderliggende database met plancapaciteitinformatie kom ik bijna 4.300 plannen tegen, waarvan ruim 1.800 harde. Dit betreft 43% van het totaal aantal plannen. Zoals telefonisch toegelicht komt dit verschil tussen de aantallen door het onderscheid tussen plannen en werkelijke nieuwbouw.

	Nieuwbouw	Sloop	Uitbreiding
2022 t/m 2029	1.800	100	1.700
2030 t/m 2039	1.000	200	800
Totaal	2.800	300	2.500

Deze cijfers zijn van het begin van het jaar 2022. De 1649 woningen komt voort uit de plancapaciteit van 2023. Het onderzoeksbureau heeft destijds de actuele stand van zaken bij ons opgevraagd ten behoeve van het onderzoek. Dit is een realiteitscheck die gedaan is. Wij snappen de verwarring.

- Zo nee, waarom niet?

Pag 8, paragraaf 2,3

De gemeente Schagen kent 21.200 woningen. Vervolgens wordt gesproken over de “woningvoorraad”.

**Vraag:** Wordt met 21.200 woningen bedoeld: bewoonde woningen of omvat dit ook niet bewoonde woningen en nieuwbouw?

Woningen zijn gebouwde woningen en de woningvoorraad is het totaal aantal woningen wat tot dan toe bekend is. Dit omvat niet nieuwbouwwoningen die nog gebouwd moeten worden of onzelfstandige woningen. Er is sprake van frictieleegestand, zie ook ons eerdere antwoord. Frictieleegestand betreft niet bewoonde woningen.

Pag 14, paragraaf 3.5 (onderaan)

In een aantal, met name kleine kernen, is het hoogste aantal ‘emptynesters’. Doorstroming van deze doelgroep zou een aanzienlijke impact kunnen hebben op de lokale woningmarkt.

**Vraag.** Het betreft hier kleine kernen met een gering aantal inwoners. Heeft bovengenoemd opmerking invloed op de woningmarkt in die betreffende kern of in de gemeente Schagen in het algemeen?

Beide kan. Figuur 14 laat zien dat binnen veel kernen wordt verhuisd maar dat de kernen ook (soms in mindere mate) bewoners uit de andere kernen van Schagen aantrekken.

Pagina 18 en 19

In het onderzoek staat: “Een lage toekomstwaarde met een hoge leefbaarheid vraagt om aanpassing van het vastgoed middels renovatie of prijs. Een van de wijken die hiervoor in aanmerking zou komen is delen van de Hoep Noord.”.

**Vraag:** De Hoep Noord is een relatief nieuwe wijk (gebouwd vanaf 2001). Kunt u nader onderbouwen op grond waarvan de onderzoekers tot deze conclusie komen?

Het aandeel gezinswoningen (grondgebonden in een bepaalde prijssegmenten) is veel aanwezig in Schagen. Ook de vraag is er hoog naar, maar het vrijkomend aanbod daarmee ook. Een groot deel van de vraag kan opgevangen worden in de bestaande woningvoorraad. Zodra er amper nog tekorten zijn heeft dit gevolgen voor de toekomstwaarde van dit productsegment. Op dit moment is een nieuwbouwwijk in veel gevallen veel aantrekkelijker dan bestaande woningvoorraad.

De berekening maakt geen onderscheid tussen 'nieuwbouw' of 'bestaand' en wat nu nieuwbouw is, is over 20-30 jaar niet meer nieuwbouw.

Een hoge leefbaarheid en redelijke toekomstwaarde vraagt nog niet om aandacht. Een gemiddelde en/of relatief lage leefbaarheid in combinatie met lage tot gemiddelde toekomstwaarde vraagt wel om aandacht. Er moet goed gekeken worden hoe dit soort gebieden niet kunnen gaan afglijden. Dit kan aan de context van de omgeving liggen (draagvlak voorzieningen, sociale cohesie, balans tussen doelgroepen en woningvoorraad: is het passend en niet te eenzijdig etc. ) en/of aan het vastgoed (sluit het vastgoed aan op de tekorten, nu en in de toekomst). Zodra je dus meer van een bepaalde type gaan bouwen terwijl de vraagdruk op dit segment gemiddeld is, zijn de bestaande woninggebieden (met name uit de jaren 70-90)) die dit gaan merken. En ook delen van Hoep-Noord

waar op termijn de toekomstwaarde positief kan beïnvloeden door te investeren (verduurzaming en renovatie).

**Vraag:** Als de conclusie juist is, kunt u dan aangeven welke concrete oplossingen voor de Hoep Noord de onderzoekers zien om dit probleem op te lossen. Renovatie lijkt voor deze nieuwe wijk niet aan de orde en op de prijs is weinig invloed uit te oefenen aangezien het hier hoofdzakelijk eigen woningen betreft?

Zie het antwoord op de vorige vraag.

#### Pag 23, figuur 14

Figuur 14 geeft inzicht in de verhuisbewegingen van huishoudens binnen de gemeente Schagen. Er zouden in 2020 totaal 1593 huishoudens zijn verhuisd.

Wat opvalt is dat de totaalstellingen (zowel van de kolommen als van de rijen) niet kloppen. Het betreft geen opzienbarende verschillen maar doet wel twijfel rijzen over de verdere betrouwbaarheid van het onderzoek.

**Vraag:** Kunt u bevestigen dat de totaalstellingen in figuur 14 niet kloppen?

De in de figuur zichtbare cijfers zijn afgerond. Hierdoor kan de totaalstelling inderdaad afwijken van de som van de individuele cellen.

Eerder is aangegeven dat een gemiddeld huishouden uit 2,3 personen bestaat (pag 13). Derhalve zouden er 3.663 personen zijn verhuisd in de gemeente Schagen. In paragraaf 4.3 staat dat er 1570 personen zijn verhuisd.

**Vraag:** Kunt u verklaren dat er 1593 huishoudens zijn verhuisd maar “slechts” 1570 personen (uitgaande van het feit dat een gemiddeld huishouden bestaat uit 2,3 personen)?

- Zo nee, waarom niet?

Volgens de bewerking van Springco van bronnen met verhuisbewegingen tussen de kernen van de gemeente komen zij op 1593 verhuizingen binnen de gemeente zoals figuur 14 aangeeft. Het CBS geeft aan voor de gemeente Schagen 1570 verhuizingen; derhalve een verschil van 23 zijnde 1,5%. In figuur 15 worden de verhuisbewegingen van personen afgebeeld. Voor het jaar 2020 zijn dit ongeveer 2.200 personen.

#### Pag 24, figuur 15

Figuur 15 geeft het aantal verhuisbewegingen aan binnen/naar/uit Schagen. In deze figuur staat niet aangegeven of het om huishoudens of personen gaat.

**Vraag:** Kunt u aangeven of het om verhuisbewegingen van personen of huishoudens gaat?

Dit zijn volwassen personen (zijnde personen van 18 jaar of ouder).

Uitgaande van het feit dat het in figuur 15 gaat om aantallen inwoners die verhuisd zijn, zouden de getallen op pag 23 en die in figuur 15 met elkaar overeen moeten stemmen.

Op pag 23 staat dat er in 2020 1215 personen zich hebben gevestigd in de gemeente Schagen. Uit figuur 15 blijkt dat er globaal 1675 personen zijn verhuisd naar Schagen. Zo ook voor vertrekkers, pag 23 te weten 1145 inwoners, figuur 15 (globaal) 1550.

Binnen Schagen zouden op basis van de figuur 15 (globaal) 2100 inwoners zijn verhuisd terwijl op pag 23 wordt gesproken over 1570.



**Vraag:** Kunt u (als deze constatering correct is) deze verschillen nader toelichten?

- Zo nee waarom niet?

De in figuur 15 zichtbare cijfers zijn gebaseerd op personen van alle leeftijden. In deze cijfers zijn kinderen ook meegenomen. Dit is bij de cijfers op pagina 23 niet het geval.

Pag 25

Idem voor de tabel op pag 25.

Deze aantallen komen niet overeen met de aantallen op pag. 24 en 23

**Vraag:** Kunt u deze verschillen nader toelichten?

Het klopt dat deze cijfers niet sluitend zijn, omdat de weergave op pagina 25 de grootste gemeenten laat zien waarvandaan of waarnaartoe de personen van 18 jaar of ouder verhuizen.

Pag 26, 4.4 conclusie

Bij de laatste bullit wordt gesproken over het feit dat er 30 huishoudens meer vertrekken naar Den Helder dan dat er zich vestigen in Schagen.

**Vraag:** Vermoedelijk wordt bedoeld op het aantal personen en niet op huishoudens (zie de opmerking hierover op pag 24). Kunt u dit bevestigen?

- Zo ja, onderschrijft u dan dat dit wederom een onzorgvuldigheid is die de betrouwbaarheid van dit onderzoek in twijfel brengt?

Dit gaat over volwassen personen.

pag 47, Bijlage 5

In deze bijlage wordt gesteld dat: *“De demografische trendprognose van laat immers een woningbehoefte van ruim 3200 woningen in 2040 zien.”*

**Vraag:** Vermoedelijk is tussen “van” en “laat” een jaargetal weggevallen.

Kunt u aangeven op welke demografische trendprognose deze zin betrekking heeft en bent u het met D66 eens dat dit wederom doet twijfelen aan de betrouwbaarheid van dit onderzoek?

Het klopt dat in de betreffende bijlage niet de juiste zin is opgenomen. De demografische trendprognose van Primos laat immers een woningbehoefte van 2590 woningen in 2040 zien. Dit is wel correct vermeld in de hoofdrapportage, Samenvatting en RIM. Het aantal woningen is in bijlage 5 aangepast in het aangepaste rapport woningmarktonderzoek gemeente Schagen 2022.

**Vraag:** Daarnaast is dit getal (3200) in tegenspraak (lijkt het) met het door u genoemde tekort van 2600 woningen in de RIM. Kunt u dit verschil nader duiden.

Zie het antwoord hierboven.

**Hierna volgen een aantal specifieke vragen over Bijlage 8 (pagina 51 t/m 62).**

D66 heeft in bijlage 8 een combinatie gelegd tussen de demografische prognose per wijk / kern en de woningbehoefte tabel per wijk/kern. De totalen per wijk/kern (en daarmee ook per productsegment in de analyses) komen niet overeen. Dit klopt en abusievelijk zijn oude tabellen in de bijlage terecht gekomen.

Bijlage 8 is aangepast en is opgenomen in het aangepaste rapport 'woningmarktonderzoek gemeente Schagen, versie 11 augustus 2023 definitief'. Dit aangepaste rapport is bij de beantwoording van uw vragen meegestuurd. Wij verzoeken u vriendelijk de eerder verstrekte versie van het woningmarktonderzoek te verwijderen en deze versie daarvoor in de plaats te stellen.

We constateren:

1. De totalen komen overeen met de demografische prognose per kern. Ook de woningbehoefte onderverdeling per kern klopt nu.
2. De woningbehoefte analyse in het hoofdrapport is onveranderd. Ook de conclusies en interpretaties blijven van kracht. Namelijk de in het rapport gepresenteerde bijlage 8 en de 'oude' woningbehoefte analyse per kern hebben geen invloed gehad op deze uitkomsten. Het waren immers oude tabellen die niet zijn gebruikt voor de interpretatie van de definitieve onderzoeksresultaten.

Zoals eerder aangegeven in de klankbordgroep wonen op 6 februari zijn de cijfers op gemeenteniveau sturend. De verdeling naar kernen zijn slechts indicatief. Vervolgens dient de verdeling binnen een kern voor contextuele duiding (maar is zeker minder nauwkeurig als op gemeenteniveau).

Met het aangepaste rapport met daarin de aangepaste bijlage 8 zijn de vragen over bijlage 8 wat ons betreft beantwoord.

Op pagina 52 is zijn tabellen opgenomen met de aantallen huishoudens per kern. Dit is ook gebeurd op pagina 5 (in de tekst verwoord). Er vallen verschillen op.

Huishoudens	2030	2040
Volgens pagina 5	22460	23300
Volgens tabel pag 52	22072	22925
Verschil	388	375

**Vraag:** Kunt u aangeven of de getallen genoemd in tabel op pag 52 correct zijn?

- Zo ja kunt u dan het verschil verklaren met de getallen genoemd op pagina 5
- Zo nee, wat is dan de waarde en het belang van de tabellen op pagina 52?

Zie het antwoord hierboven. Volgens de aangepaste bijlage 8 wordt de tabel als volgt:

Huishoudens	2030	2040
Volgens tekst pgn 5	22460	23300
Volgens aangepaste bijlage 8	22574	23419
Verschil	-114	-119

Op pagina 53 wordt voor de stad Schagen een onderverdeling gemaakt in drie gebieden (resp: Midden, West en Oost). Opvallend is dat voor Schagen Oost nagenoeg geen demografische groei wordt voorzien.

**Vraag:** Kunt u verklaren waarom er voor Schagen Oost geen demografische groei wordt voorzien terwijl het college hier vanaf 2030 een woonwijk wil gaan realiseren met meer dan 1000 woningen en dus meer dan 1000 huishoudens?

Schagen Oost is zeer gewenst door de gemeente om toe te voegen als woonwijk. Echter de provincie heeft op deze locatie het label 'Bijzonder Provinciaal Landschap' geplaatst. Eerst zijn gesprekken en afstemming met de provincie nodig om dit gebied te kunnen en mogen bebouwen. Omdat er nog geen woningen op deze locatie staan, wordt de locatie niet meegenomen bij prognoses over demografische groei.

Op de pagina's 53-61 is de woningbehoefte per type woning per kern geanalyseerd.

**Vraag:** Kunt een nadere verklaring geven voor de kleuren welke zijn gebruikt in deze overzichten en waarom bijvoorbeeld in sommige gevallen het cijfer 0 niet gekleurd is, in andere gevallen roze en weer andere gevallen groen.

De kleur rood geeft een negatief getal weer en de kleur groen een positief getal. De weergave van de cijfers is afgerond (op tientallen). Dat betekent dat een 0 "2" kan zijn, maar ook "-1" maar ook waarom de ene -10 roder is dan de andere -10.

In de tabellen kloppen de totaalstellingen van de kolommen niet (als voorbeeld Sint Maartensbrug 2030: +5-5-5+5=15 (de juiste uitkomst is 0) en voor 2040 5-10=0 (de juiste uitkomst is -5). Onderstaande tabel geeft de afwijkingen per kern weer. De cellen met een gele kleur betreft een afwijking en geeft de juiste totaalstelling weer.

BIJLAGE 8	woningbehoefte			
	tot 2030		2030-2040	
	rapport	gecorrigeerd	rapport	gecorrigeerd
burgerbrug	15	5	20	25
callantsoog	90	90	105	100
dirkshorn	75	75	35	35
oudesluis	90	90	-10	-30
petten	25	20	0	0
schagerbrug	55	50	105	110
st maarten	50	35	15	20
st maartensbrug	15	0	0	-5
st maartensvlotbrug	5	-15	-10	5
t Zand	85	90	35	20
Tuitjenhorn	35	30	40	40
Waarland	40	40	70	60
Warmenhuizen	230	225	125	115
Schagen	950	955	305	295
	1760	1690	835	790

**Vraag:** Onderschrijft u dat de totaalstellingen van een groot aantal kolommen niet kloppen?  
 Zie ons antwoord hierboven en de aangepaste bijlage 8. De in de bijlage vermelde cijfers zijn afgerond. Hierdoor kan de totaalstelling afwijken van de som van de individuele cellen.

- Zo ja, kunt u de getallen in de kolom “gecorrigeerd” in bovenstaande tabel bevestigen?
- Zo nee, kunt u dan verklaren waar de verschillen (vwb de totaalstellingen in het onderzoek) door zijn ontstaan?

**Vraag:** Kunt u aangeven waarom aantallen zijn afgerond en er geen reële aantallen kunnen worden opgenomen in het onderzoek?

Omdat de focus niet dient te liggen op de individuele aantallen, maar op de algehele tendensen die verwacht worden. De woningvraag van huishoudens in Schagen is op statistische wijze bepaald en dat houdt in dat het een schatting van de toekomstige vraag is. Door af te ronden proberen we dit weer te geven.

**De volgende vragen gaan over de huishoudens en de woningbehoefte.**

Overzicht aantal woningen en huishoudens en het verschil hiertussen op 1 januari 2023.

BIJLAGE 8	per 01 jan 2023		
	huishoudens	woningen	verschil
burgerbrug	355	355	0
callantsoog	1190	1215	25
dirkshorn	680	695	15
oudesluis	310	310	0
petten	740	765	25
schagerbrug	885	880	-5
st maarten	785	800	15
st maartensbrug	300	300	0
st maartensvlotbrug	240	240	0
t Zand	1065	1090	25
Tuitjenhorn	1505	1545	40
Waarland	1070	1105	35
Warmenhuizen	2530	2560	30
Schagen	9020	9315	295
	20675	21175	500

**Vraag:** Kunt u bevestigen dat bovenstaande tabel een correcte weergave is van de resultaten van het onderzoek?

Zie ons antwoord hierboven en de aangepaste bijlage 8. De bovenstaande tabel is daarom geen correcte weergave van de resultaten.

Het is van belang om niet verschillende datavisualisaties/ getallen met elkaar te vermengen. Dat komt omdat de bronnen verschillen en ook de ijkdatums van deze bronnen niet overeenkomen.

Er worden in het onderzoek diverse brondata gebruikt, EDM bestand (en verrijkt met woningcorporatiegegevens), Primos Prognose en CBS. Allen komen nooit exact overeen. Primos gaat uit van 1/1/2022. EDM in basis van 1/7/2022 en met verrijking data van woningcorporaties begin 2023. Aangezien Primos de woningbehoefte bepaald (aantallen die nodig zijn) is deze leidend.

Zoals aangegeven in de klankbordgroep wonen zijn de cijfers op gemeenteniveau sturend. De verdeling naar kernen zijn slechts indicatief. Vervolgens dient de verdeling binnen een kern voor contextuele duiding (maar is zeker minder nauwkeurig als op gemeenteniveau).

Zo nee, kunt u dan aangeven wat de juiste aantallen huishoudens en woningen zijn.

### Overzicht per 1 januari 2030

(betreft de groei van het aantal huishoudens (in procenten en aantallen) en de woningbehoefte (in aantallen) tussen 2023 – 2030 en het verschil tussen beiden).

BIJLAGE 8	per 2030			
	huishoudens		woningen	
	toename		behoefte	
	in %	aant	aantal	verschil
Burgerbrug	0,02	7	15	8
Callantsoog	0,05	60	90	31
Dirkshorn	0,09	61	75	14
Oudesluis	0,06	19	90	71
Petten	0,02	15	25	10
Schagerbrug	0,06	53	55	2
St Maarten	0,02	16	50	34
St Maartensbrug	0,06	18	15	-3
St Maartensvlotbrug	0	0	5	5
t Zand	0,03	32	85	53
Tuitjenhorn	0,04	60	35	-25
Waarland	0,06	64	40	-24
Warmenhuizen	0,06	152	230	78
Schagen (totaal)	div	841	950	109
		1397	1760	363
Schagen midden	0,13	666		
Schagen west	0,04	80		
schagen oost	0,05	95		

**Vraag:** Kunt u de getallen in de bovenstaande tabel bevestigen?

zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. De bovenstaande tabel is geen correcte weergave van de resultaten.

- Zo nee, kunt u dan aangeven wat de juiste getallen moeten zijn?

Als bovenstaande tabel een correcte weergave is van de bevindingen uit het woningmarktonderzoek valt het volgende op.

- In vrijwel alle kernen is er een aanzienlijk grotere woningbehoefte in vergelijking met de verwachte demografische groei van de huishoudens. Dit geldt met name voor:
  - Oude Sluis “overschot” van 71 woningen.

Andere opvallende verschillen betreffen:

- Callantsoog (+30),
  - Sint Maarten (+34),
  - t Zand (+53),
  - Warmenhuizen (+78)
  - Schagen (+109).
- Daarnaast valt op dat er in een aantal kernen juist minder woningbehoefte is tov de demografische groei van het aantal huishoudens:
    - Tuitjenhorn (-25)
    - Waarland (-24)

Bovendien valt op dat in Sint Maartensvlotbrug er in het geheel geen demografische groei van het aantal huishoudens wordt voorzien, terwijl de woningbehoefte met 5 toeneemt.

**Vraag:** Kunt u bovenstaande opvallende verschillen bevestigen en hier een verklaring geven voor geven?

Zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. Het bovenstaande overzicht is geen correcte weergave van de resultaten.

- Zo nee waarom niet?

#### **Overzicht over de periode 2030 tot 2040**

(betreft de groei van het aantal huishoudens (in procenten en aantallen) en de woningbehoefte (in aantallen) tussen 2030 – 2040 en het verschil tussen beiden).

BIJLAGE 8	van 2030 - 2040			
	huishoudens		woningen	
	toename		behoefte	
	in%	aant	aant	verschil
Burgerbrug	0,02	7	20	13
Callantsoog	0,05	62	105	43
Dirkshorn	0,01	7	35	28
Oudesluis	0,06	20	-10	-30
Petten	0	0	0	0
Schagerbrug	0,08	75	105	30
St Maarten	0,03	24	15	-9
St Maartensbrug	-0,01	-3	0	3
St Maartensvlotbrug	-0,01	-2	-10	-8
t Zand	0,03	33	35	2
Tuitjenhorn	0	0	40	40
Waarland	-0,01	-11	70	81
Warmenhuizen	0,05	134	125	-9
Schagen (totaal)	div	507	305	-202
		853	835	-18
Schagen midden	0,07	405		
Schagen west	0,03	62		
schagen oost	0,02	40		

**Vraag:** Kunt u de getallen in de bovenstaande tabel bevestigen?

Zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. De bovenstaande tabel is geen correcte weergave van de resultaten.

- Zo nee, kunt u dan aangeven wat de juiste getallen moeten zijn?

Als bovenstaande tabel een correcte weergave is van de bevindingen uit het woningmarktonderzoek valt het volgende op.

- Waarland; het aantal huishoudens neemt met 11 af, maar er is aan 70 woningen behoefte.

Bij een aantal kernen is er sprake van een aanzienlijk verschil tussen de demografische groei en de woningbehoefte (meer woningen dan huishoudens).

In het bijzonder:

- Callantsoog (+43)
- Dirkshorn (+28)
- Schagerbrug (+30)
- Tuitjenhorn (+40)
- Waarland (+81)
- Schagen (+305)

Daarnaast valt op dat er voor een aantal kernen minder behoefte is aan woningen in relatie tot de toename van het aantal huishoudens.

- Oudesluis (-30) in het bijzonder.

Tenslotte valt op dat er voor een aantal kernen kennelijke sprake is van een demografische stilstand of daling van het aantal huishoudens:

- Petten (0)
- Sint Maartensbrug (-3)
- Sint Maartensvlotbrug (-2)
- Waarland (-11)

**Vraag:** Kunt u bovenstaande opvallende zaken bevestigen en zo ja hier een nadere verklaring voor geven?

Zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. Het bovenstaande overzicht is geen correcte weergave van de resultaten.

- Zo nee, waarom niet?

### Tenslotte, de periode 2023 - 2040

De totale verwachte demografische groei en de woningbehoefte over de periode 2023 tot 2040 leidt tot het volgende overzicht (in absolute aantallen).

BIJLAGE 8	2023-2040		
	totale groei		
	huish	woningen	verschil
Burgerbrug	14	35	21
Callantsoog	122	195	73
Dirkshorn	69	110	41
Oudesluis	38	80	42
Petten	15	25	10
Schagerbrug	128	160	32
St Maarten	40	65	25
St Maartensbrug	15	15	0
St Maartensvlotbrug	-2	-5	-3
t Zand	65	120	55
Tuitjenhorn	60	75	15
Waarland	53	110	57
Warmenhuizen	286	355	69
Schagen (totaal)	1348	1255	-93
	2250	2595	345

**Vraag:** Kunt u de getallen in de bovenstaande tabel bevestigen?

- Zo nee, kunt u dan aangeven wat de juiste getallen moeten zijn?

Zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. Het bovenstaande overzicht is geen correcte weergave van de resultaten.



Als bovenstaande tabel een correcte weergave is van de bevindingen uit het woningmarktonderzoek valt op dat er bij vrijwel alle kernen een ruim overschot aan woningen is, met name:

- Callantsoog (+73)
- Oudesluis (+42)
- Waarland (+57)
- Warmenhuizen (+69)

De stad Schagen vormt hierop een uitzondering (-93). Dit zou op zich te verklaren zijn omdat in de begin situatie op 1 januari 2023 de stad Schagen een “overschot” had van 295 woningen. Een en ander zou impliceren dat het “overschot” aan woningen voor de stad Schagen medio 2040 globaal 200 stuks is.

In totaal zouden er aan 345 woningen meer behoefte zijn in vergelijking met de groei van het aantal huishoudens.

**Vraag:** Kunt u bovenstaande constatering over de periode 2023 – 2040 bevestigen en hier een verklaring voor geven?

Zie bovenstaand antwoord en de aangepaste bijlage 8. De bovenstaande constatering is geen correcte weergave van de resultaten.

- Zo nee waarom niet?