



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

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

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?

- 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?

- Zo nee waarom niet

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

Woning

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

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)?

- 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?

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

- 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?

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?

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

- Zo nee, waarom niet?

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?

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?

- 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?

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

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?

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 gedoeld en wat de relativering voor gevolgen heeft?

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

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?
- 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?

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?

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?

- 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?

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?

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?

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?

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?

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?

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?

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 jaartal weggefallen.

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?

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.

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

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
Vershil	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?

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?

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.

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?

- 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?

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?

- 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?

- 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?

- 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?

- 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 stijlstand 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?

- 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?

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?

- Zo nee waarom niet?