



WONINGMARKTONDERZOEK

GEMEENTE SCHAGEN

Aangepaste versie van het eindrapport uit april 2019

24 januari 2020

drs. Joost Wegstapel
Koen Laarman MSc
drs. Fokke de Jong

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Huishoudens en woningen	1
1.3 Inkomens en scheefwonen	1
1.4 Kwantitatieve behoefte	2
1.5 Kwalitatieve behoefte	2
1.6 Vraagdruk huur- en koopsector	3
1.7 Verhuisbewegingen	3
1.8 Verhuismotieven	4
Hoofdstuk 2 Huishoudens en woningen	5
2.1 Gezinnen nog steeds dominant	5
2.2 Woningvoorraad naar eigendom	6
2.3 Woningvoorraad naar woningtype	7
2.4 Conclusie	8
Hoofdstuk 3 Inkomens en scheefwonen	9
3.1 Inkomensverdeling	9
3.2 Huisvesting van de doelgroep van beleid	10
3.3 Goedkope en dure scheefheid	11
3.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 kwantitatieve behoefte	13
4.1 Voorlopig nog huishoudensgroei, maar daarna stabilisatie	13
4.2 Behoeft van Schagen en van haar buurgemeenten	14
4.3 Ambitie om harder te groeien	16
4.4 Verwachte huishoudenssamenstelling	18
4.5 Conclusie	20
Hoofdstuk 5 kwalitatieve behoefte	21
5.1 Dynamiek doelgroepen en hun woonwensen	21
5.2 Kwalitatieve woningbehoefte: spanning tussen korte en lange termijn	23
5.3 Patronen per voormalige gemeenten vergelijkbaar	24

5.4	Raming ontwikkeling doelgroep van beleid	25
5.5	Conclusie	25
Hoofdstuk 6 Vraagdruk huur en koopsector		27
6.1	Huidige druk op de markt voor sociale huurwoningen	27
6.2	Ontwikkelingen koopmarkt	30
6.3	Conclusie	33
Hoofdstuk 7 Verhuisbewegingen		34
7.1	Basisgegevens	34
7.2	Binnenlandse en buitenlandse migratie in Schagen	34
7.3	Verhuizingen van en naar de gemeente Schagen	35
7.4	Verhuismobiliteit van doelgroepen	36
7.5	Verhuisrelaties met andere gemeenten	38
7.6	Verhuizingen per kern	41
7.7	Verhuizingen naar woningtype	46
7.8	Conclusie	47
Hoofdstuk 8 Verhuismotieven		49
8.1	Motieven algemeen	49
8.2	Persoonlijke motieven	51
8.3	Motieven in verband met de woning	52
8.4	Motieven in verband met de woonomgeving	53
8.5	Motieven in verband met het voorzieningenniveau	53
8.6	Keuze huidige woonbuurt	54
8.7	Verdieping verhuismotieven	56
8.8	Conclusie	58
Bijlage 1 behoefte per gebied		59

Hoofdstuk 1

SAMENVATTING

1.1 Inleiding

De gemeente Schagen¹ is voornemens om haar woonvisie te actualiseren. De hoofdlijnen van de huidige woonvisie zijn onverminderd actueel maar nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe accenten. Zo trekt de woningmarkt aan en merkt de gemeente ook de effecten van de dynamiek van de woningmarkt in de Metropoolregio. Er lijkt sprake van een ‘watervaleffect’ waarbij Amsterdammers verhuizen naar de regio Alkmaar en inwoners uit deze regio verder verhuizen naar het noorden, naar Schagen.

Met dit woningmarktonderzoek wil de gemeente inzicht krijgen in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. In het onderzoek komen de volgende elementen aan de orde:

- Huishoudenssamenstelling en provinciale prognoses van de huishoudensontwikkeling
- Update van de verhuisbewegingen per kern en inzicht in de motieven om te verhuizen
- Inzicht in de vraagdruk in de koopsector en (sociale) huursector
- Beeld van inkomens en scheefwonen
- Inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte.

1.2 Huishoudens en woningen

In de gemeente Schagen wonen momenteel 20.422 huishoudens. Schagen kent relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral ‘empty nesters’ van 55 tot 75 jaar. In de gemeente Schagen staan ruim 20.000 woningen, waarvan circa twee derde koopwoningen. De kern Schagen kent als grootste kern relatief de meeste huurwoningen en appartementen. Met name Dirksborn kent juist veel recreatiewoningen, die als een soort tijdelijke noodoplossing worden gebruikt door starters en andere spoedzoekers. Deze recreatiewoningen zijn echter niet bedoeld om permanent te bewonen, maar er wordt wel illegaal gewoond als noodoplossing.

1.3 Inkomens en scheefwonen

Schagen is een relatief rijke gemeente. In Schagen verdient men gemiddeld meer dan in de buurgemeenten of gemiddeld in Nederland. In Schagen zijn de hogere inkomensgroepen over- en de lagere inkomensgroepen ondervertegenwoordigd.

Zo’n 42% van de huishoudens behoort qua inkomen tot de doelgroep van beleid. In absolute zin komt dit neer op 8.330 huishoudens. Lang niet alle huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid wonen in de sociale huursector. Maar omgekeerd geldt wel dat zo’n 80% van de sociale huurwoningen bewoond wordt door de doelgroep van beleid.

¹ Onder gemeente Schagen wordt in dit rapport, tenzij anders vermeld, altijd de huidige gemeente bedoeld, dus inclusief de voormalige gemeenten Harenkarspel en Zijpe.

Zo'n 15% van de huurders wonen te goedkoop (scheefwonders). Dat zijn huishoudens met een inkomen boven € 40.000,- die een sociale huurwoning bezet houden ten koste van de doelgroep van beleid. Het aandeel goedkope scheefheid is in Schagen vergelijkbaar met die in de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland. Zo'n 8% van de huurders in Schagen woont juist te duur. Dit kan betaalbaarheidsproblemen opleveren. Schagen kent, ondanks de ondervertegenwoordiging van lage inkomens, relatief veel huishoudens in de corporatiesector met betaalrisico's.

1.4 Kwantitatieve behoefte

Tot ten minste 2030 wordt door alle prognosemodellen een groei van het aantal huishoudens verwacht. Daarna stabiliseert het aantal huishoudens zich en zal op termijn zelfs licht afnemen. De huishoudensprognose van de provincie verwacht tot 2030 een toename van een kleine 1.300 huishoudens (+6,3%). Echter, Primos 2018 verwacht slechts een toename van een kleine 800 huishoudens tot 2030 (+3,8%). Naast huishoudens raamt de gemeente ook de kwantitatieve woningbehoefte. Tot 2030 wordt een extra woningbehoefte verwacht voor Schagen van zo'n 1.200 woningen.

De ambities van de gemeente liggen echter hoger. Zij wil reeds binnen 4 jaar 1.200 extra woningen bouwen. Door het effect van 'de Kop Werkt' en de overloop vanuit de MRA is het aannemelijk dat Schagen harder kan groeien dan de provincie voorspelt. De mate waarin een dergelijke toename gerealiseerd kan worden, hangt grotendeels af van de nieuwbouwrealisatiekracht. Om de ambitie te kunnen realiseren moet het bouwtempo van de afgelopen jaren ruim verdubbelen. Wat in de huidige tijd van de stikstofcrisis geen eenvoudige taak is. In potentie kan er een forse vraag naar woningen liggen, maar deze vraag verdampt wanneer de gemeente niet in staat is om passende woningen te bieden. Dan zal de vraag naar omliggende gemeenten verschuiven, waar wel aanbod is.

Zoals reeds opgemerkt kent de gemeente Schagen in vergelijking met Nederland relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral 'empty nesters' in de leeftijd van 55 tot 75 jaar. Deze huishoudenssamenstelling zal de komende jaren echter flink veranderen: meer dan een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens en een afname van het aantal jonge huishoudens (-21%) en gezinnen (-10%).

1.5 Kwalitatieve behoefte

Deze demografische transitie van vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning, waar ook Schagen mee te maken krijgt, heeft consequenties voor de benodigde voorraad.

Het aantal jonge huishoudens neemt de komende jaren af, maar zij zijn wel veruit het meest actief op de woningmarkt. Deze groep zal hierdoor ook in de toekomst impact hebben op de woningmarkt. Zij zoeken zowel vaak een koopeengezinswoning als een huurappartement. Voor ouderen geldt het omgekeerde: Deze groep verhuist nauwelijks, maar neemt de komende jaren in omvang dusdanig toe, dat de woonwensen van de ouderen een steeds grotere stempel drukken op de totale kwalitatieve woningbehoefte.

Door deze trends in demografie en verhuismobiliteit, is er sprake van spanning tussen de kwalitatieve woningbehoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen. Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk namelijk weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze op korte termijn weinig vrijkomen.

Na 2025 gaat het demografische effect van de enorme groeiende groep oudere huishoudens langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen, ondanks hun geringe verhuiscapaciteit. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat de babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt in steeds grotere getale gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Hierdoor ontstaat er een overschot aan eengezinskoopwoningen in de gemeente.

Deze analyse van de kwalitatieve behoefte op basis van woonwensen vertelt niet het hele verhaal. Een deel van de huishoudens is, ondanks afwijkende woonwensen, financieel gezien aangewezen op de sociale huursector. Daarom is er ook een analyse gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid. Hieruit blijkt dat de doelgroep van beleid in de gemeente Schagen naar alle waarschijnlijkheid tussen 2015 en 2030 met bijna 1.400 huishoudens toeneemt. Wanneer we er rekening mee houden dat, net zoals nu, slechts 42% een beroep doet op de sociale huursector en er binnen de sociale huurvoorraad ook ruimte is voor het huisvesten van 10% middeninkomens en 10% hogere inkomens, dan zijn er tot 2030 ruim 700 extra sociale huurwoningen nodig in de gemeente.

1.6 Vraagdruk huur- en koopsector

Naast een beeld van de toekomstige behoefte is ook de huidige druk op de woningmarkt in Schagen in beeld gebracht, zowel voor de koop- als huurmarkt. De cijfers over de woonruimteverdeling vertellen echter geen eenduidig beeld van de huidige vraagdruk aan sociale huurwoningen. Weliswaar neemt het aantal actief woningzoekenden en de gemiddelde reële zoektijd toe, maar het aantal verhuringen en daarmee ook de slaagkansen zijn juist in 2018 flink toegenomen.

Wat betreft de koopmarkt: Tijdens de crisis nam de gemiddelde transactieprijs in Schagen met maar liefst 25% af. Daarna volgde het herstel. Door het economische voorspoed enerzijds en de lage hypotheekrente anderzijds onstond er veel beweging op de markt, waardoor de prijzen stegen. Inmiddels ligt in Schagen in het vierde kwartaal van 2018 de gemiddelde transactieprijs met €277.000 zelfs 7% hoger dan in het eerste kwartaal van 2009.

De prijsontwikkeling in Schagen is vergelijkbaar met die in Hollands Kroon, maar de prijzen liggen in Schagen, met name de laatste jaren, gemiddeld hoger. Ook per m² betaal je in Schagen meer dan in Hollands Kroon (€2.700 om €2.400). Het aantal transacties laat ongeveer een vergelijkbaar patroon zien als de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, al neemt het aantal transacties het afgelopen jaar af.

De gemiddelde verkooptijd is de laatste jaren ook enorm gedaald. Stond in het derde kwartaal van 2014 een koopwoning in de regio nog gemiddeld 155 dagen te koop, inmiddels is dit gedaald naar 48 dagen.

Samen met de stijging van de woningprijzen duidt ook dit op een nog steeds toenemende druk op de koopmarkt in Schagen.

1.7 Verhuisbewegingen

Na jarenlang te maken te hebben gehad met een negatief verhuissaldo, is deze de laatste jaren voor Schagen omgeslagen in een positief saldo. Het crisiseffect is duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal verhuisde personen. Met het economisch herstel neemt ook de verhuismobiliteit weer toe. Toch wordt er in Schagen relatief weinig verhuisd.

De leeftijdsgroep die het meeste verhuist zijn jonge huishoudens in de leeftijd van 20 tot 40 jaar die in Schagen ondervertegenwoordigd zijn. Met name de verhuismobiliteit van jonge gezinnen is de laatste jaren in Schagen toegenomen.

Schagen kent met name verhuisrelaties met de omliggende gemeenten. De grootste relatie is er met Hollands Kroon. Ook is er sprake van beweging vanuit de Metropoolregio Amsterdam en regio Alkmaar naar Schagen. Er lijkt sprake te zijn van het 'watervaleffect'. Echter, met de gemeenten Amsterdam en Alkmaar zelf kent Schagen juist een negatief verhuissaldo in verband met jongeren die vanwege studie/werk naar deze steden trekken.

De kern Schagen kent als grootste kern absoluut de meeste vestigers, maar ook relatief zijn er veel personen naar Schagen verhuisd. Naar de kernen Sint Maarten, Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Oudesluis zijn relatief minder personen verhuisd. De kernen Schagen en Warmenhuizen kennen de meeste verhuizingen binnen de kern. Voor de andere kernen komen de meeste personen van buiten de gemeente Schagen. Slechts één kern

kent de meeste verhuizingen vanuit andere kernen uit de gemeente: Schagerbrug. Met name uit de kern Schagen hebben zich hier veel personen gevestigd.

Binnen de gemeente kent de kern Schagen het grootste positieve verhuissaldo. De kernen Warmenhuizen en Sint Maarten hebben daarentegen de meeste inwoners verloren aan de andere kernen in de gemeente. Sint Maarten vooral aan de kern Schagen en Warmenhuizen vooral aan Tuitjenhorn en Schagen.

In absolute zin is er het meeste verhuisd naar woningen in de koopsector. Zo'n 61% van alle verhuisde personen heeft zich in een koopwoning gevestigd. Echter, 74% van de voorraad bestaat uit koopwoningen. Relatief gezien wordt er dus weinig naar de koopsector verhuisd. Zowel in absolute als relatieve zin is er veel verhuisd naar tussen- en hoekwoningen. De vrijstaande woningen zijn relatief minder 'populair'. Relatief gezien is het meest verhuisd naar appartementen. De verhuismobiliteit in dit woningtype is in het algemeen hoger dan bij eengezinswoningen.

1.8 Verhuismotieven

Belangrijkste verhuismotieven van recent verhuisde personen in Schagen blijken motieven in verband met de woning en persoonlijke motieven te zijn, gevolgd door motieven in verband met de woonomgeving. Zoals de woonvisie al aangaf, zijn er maar weinig huishoudens verhuisd vanwege het voorzieningenniveau. Ook werk of studie blijkt nauwelijks een reden om naar of binnen de gemeente te verhuizen.

Motieven in verband met de woonomgeving blijken met name genoemd te zijn door huishoudens die zich van buiten de gemeente hebben gevestigd. De motieven in verband met de woning zijn met name genoemd door verhuizers binnen de kern. Voor verhuizers binnen de gemeente maar tussen de kernen lijken verschillen tussen de kernen een belangrijke overweging te zijn geweest bij hun keuze. Voor starters blijken persoonlijke motieven het belangrijkste, terwijl voor doorstromers de woning het belangrijkste is, gevolgd door de woonomgeving.

Verhuizers naar de kern Schagen noemen relatief minder vaak de woonomgeving als verhuismotief en juist relatief vaker het voorzieningenniveau. Voor de kernen in het westen van de gemeente geldt juist dat daar de woonomgeving en persoonlijke motieven relatief vaak als reden wordt genoemd. En juist opvallend weinig de woning.

Qua motieven in verband met de woonomgeving steekt er één motief met kop en schouders bovenuit. Zo'n 44% is verhuisd omdat men graag een landelijke woonomgeving wenste. Dit is het meest genoemde motief in alle kernen buiten de kern Schagen. Ook is men verhuisd vanwege wonen aan zee/strand/kust. Voor de kern Schagen gelden juist andere motieven: vanwege een stedelijke woonomgeving, de levendigheid en het voorzieningenniveau.

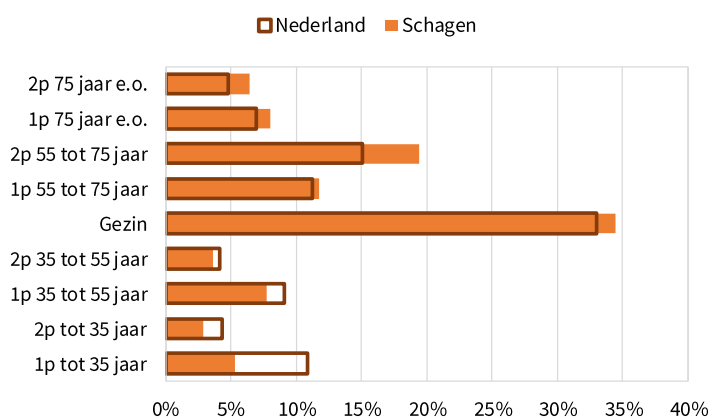
Hoofdstuk 2

HUISHOUDENS EN WONINGEN

2.1 Gezinnen nog steeds dominant

De gemeente Schagen² kende op 1 januari 2019 volgens het CBS 46.553 inwoners, verdeeld over 20.422 huishoudens. Dat betekent gemiddeld 2,28 personen per huishouden. Hiermee ligt de gemiddelde huishoudensomvang in Schagen aanmerkelijk hoger dan landelijk (2,18) of in de regio (2,23). De gemeente Schagen kent in vergelijking met Nederland relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral ‘empty nesters’ van 55 tot 75 jaar.

Figuur 1 Huishoudenssamenstelling in Schagen en Nederland, 2018



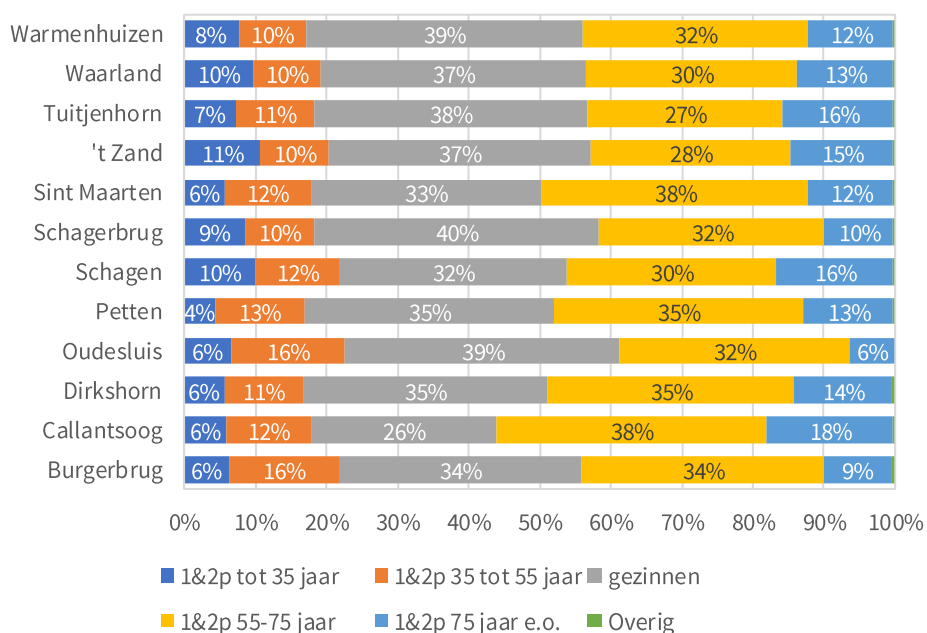
Bron: CBS

Gezinnen zijn in alle kernen binnen de gemeente dominant. Met name in Schagerbrug (40%), Warmerhuizen en Oudesluis (39%) wonen veel gezinnen met kinderen. De kern Schagen kent met 32% het laagste aandeel gezinnen. Schagen kent, samen met 't Zand en Waarland, juist de meeste jonge huishoudens.

Callantsoog is de meest vergrijsde kern in de gemeente. Zo'n 18% van de huishoudens is 75 jaar of ouder. Daarnaast bestaat ook nog eens 38% uit 'empty-nesters'. De één- en twee persoons huishoudens van 55 tot 75 jaar waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn. Deze huishoudens worden gevormd door de naoorlogse 'babyboomgeneratie', de grootste generatie in ons land. Deze groep neemt een sleutelpositie in op de woningmarkt de komende jaren, aangezien zij nu op de top van hun wooncarrière zitten, nauwelijks verhuisgeneigd zijn, maar wel in de toekomst in steeds grotere getale de woningmarkt gaan verlaten.

² Onder gemeente Schagen wordt in dit rapport, tenzij anders vermeld, altijd de huidige gemeente bedoeld, dus inclusief de voormalige gemeenten Harenkarspel en Zijpe.

Figuur 2 Huishoudenssamenstelling per kern, 2018



Bron: Primos2018

2.2 Woningvoorraad naar eigendom

Volgens de WOZ-administratie van de gemeente kent Schagen 20.709 woningen: 61% koopwoningen, 24% woningen in het bezit van woningcorporaties en 16% particuliere huurwoningen. De kern Schagen kent als grootste en meest stedelijke kern relatief de minste koopwoningen.

Figuur 3 Woningvoorraad per kern naar eigendom, 2019

	Koop	Particuliere huur	Sociale huur	Totaal
Burgerbrug	81%	12%	7%	100%
Callantsoog	65%	18%	17%	100%
Dirkshorn	74%	7%	19%	100%
Oudesluis	64%	13%	23%	100%
Petten	58%	20%	22%	100%
Schagen	55%	19%	26%	100%
Schagerbrug	60%	13%	27%	100%
Sint Maarten	78%	10%	11%	100%
't Zand	54%	15%	31%	100%
Tuitjenhorn	59%	9%	32%	100%
Waarland	70%	12%	18%	100%
Warmenhuizen	65%	15%	19%	100%
Gemeente Schagen	61%	16%	24%	100%

Bron: WOZ, bewerking Atrivé

2.3 Woningvoorraad naar woningtype

De woningvoorraad in Schagen sluit aan bij de huishoudenssamenstelling. Relatief veel gezinnen, dus relatief veel eengezinswoningen. Volgens de website 'datawonen.nl' bestaat 84% van de voorraad in de gemeente uit eengezinswoningen tegenover 63% landelijk. Volgens de WOZ-administratie kent de kern Schagen, als meestverstedelijkte kern, met 24% relatief de meeste appartementen. Opvallend is ook het grote aandeel 'overig' in Dirkshorn en Burgerbrug. Het gaat hier veelal om recreatiewoningen, die als een soort doorstroomwoningen worden gebruikt door starters en andere spoedzoekers, omdat ze vaak geen andere mogelijkheden zien. Deze recreatiewoningen zijn echter niet bedoeld om permanent te bewonen, maar er wordt wel illegaal gewoond als noodoplossing. Voor de rest lijken de kernen qua woningvoorraad erg op elkaar: met name veel koopeengezinswoningen. Wel kennen Burgerbrug, Oudesluis, Sint Maarten en Schagerbrug relatief veel vrijstaande woningen, terwijl 't Zand, Petten en Callantsoog juist relatief veel tussen- en hoekwoningen kennen.

Figuur 4 Woningvoorraad per kern naar woningtype, 2019

	appartement	eengezinswoning	seniorenwoning	overig	Totaal
Burgerbrug	5%	62%	1%	32%	100%
Callantsoog	7%	72%	1%	19%	100%
Dirkshorn	2%	54%	6%	38%	100%
Oudesluis	7%	83%	0%	9%	100%
Petten	12%	75%	3%	10%	100%
Schagen	24%	71%	1%	4%	100%
Schagerbrug	5%	80%	0%	15%	100%
Sint Maarten	1%	74%	2%	24%	100%
't Zand	11%	79%	5%	6%	100%
Tuitjenhorn	10%	72%	7%	11%	100%
Waarland	11%	74%	6%	8%	100%
Warmenhuizen	13%	67%	1%	19%	100%
Gemeente Schagen	15%	71%	2%	11%	100%

Bron: WOZ, bewerking Atrivé

Figuur 5 Woningvoorraad per kern naar woningtype uitgebreid, 2019

	vrijstaand	tweekapper	tussen/hoek/geschakeld	appartement	seniorenwoning	Recreatiewoning	Andere functie + woning	Bouwkavel	Totaal
Burgerbrug	45%	6%	11%	5%	1%	20%	12%	0%	100%
Callantsoog	20%	17%	36%	7%	1%	14%	5%	0%	100%
Dirkshorn	26%	7%	21%	2%	6%	36%	2%	0%	100%
Oudeluis	39%	10%	34%	7%	0%	5%	5%	0%	100%
Petten	16%	20%	40%	12%	3%	6%	4%	0%	100%
Schagen	8%	7%	57%	24%	1%	1%	4%	0%	100%
Schagerbrug	36%	17%	27%	5%	0%	6%	9%	0%	100%
Sint Maarten	36%	10%	28%	1%	2%	17%	7%	0%	100%
't Zand	22%	10%	47%	11%	5%	2%	4%	0%	100%
Tuitjenhorn	22%	16%	34%	10%	7%	11%	1%	0%	100%
Waarland	33%	9%	32%	11%	6%	4%	3%	0%	100%
Warmenhuizen	25%	17%	25%	13%	1%	15%	3%	1%	100%
Gemeente Schagen	18%	10%	43%	15%	2%	7%	4%	0%	100%

Bron: WOZ, bewerking Atrivé

2.4 Conclusie

- De gemeente Schagen kent momenteel 20.422 huishoudens.
- De gemeente Schagen kent relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral 'empty nesters' van 55 tot 75 jaar.
- In de gemeente Schagen staan ruim 20.000 woningen, waarvan circa twee derde koopwoningen.
- De kern Schagen kent als grootste kern relatief de meeste huurwoningen en appartementen.
- Met name Dirkshorn kent juist veel recreatiewoningen, die als een soort tijdelijke noodoplossing worden gebruikt door starters en andere spoedzoekers. Deze recreatiewoningen zijn echter niet bedoeld om permanent te bewonen, maar er wordt wel illegaal gewoond als noodoplossing.

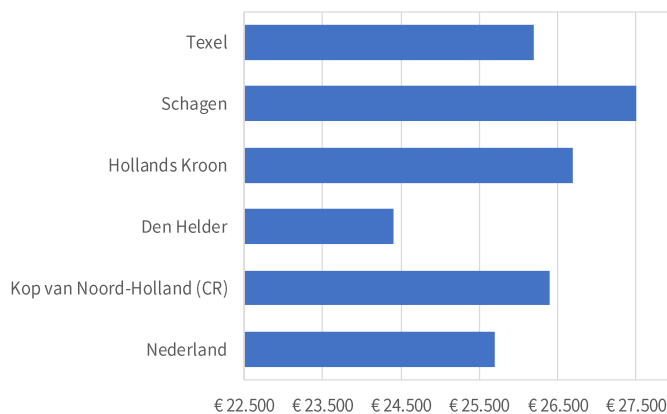
Hoofdstuk 3

INKOMENS EN SCHEEFWONEN

3.1 Inkomensverdeling

In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de inkomensverdeling in Schagen. Uit Figuur 6 blijkt dat het gemiddelde huishoudinkomen in de gemeente Schagen aanmerkelijk hoger ligt dan in de buurgemeenten Hollands Kroon, Texel en Den Helder. In Schagen verdient men ook meer dan gemiddeld in Nederland. Hierbij is rekening gehouden met verschillen in grootte en samenstelling van huishoudens om zo het inkomen tussen gemeenten beter te kunnen vergelijken. De inkomens van verschillende huishoudenstypen zijn daarbij herleid tot het inkomen van eenpersoonshuishoudens.

Figuur 6 Mediaan gestandaardiseerd huishoudensinkomen 2017

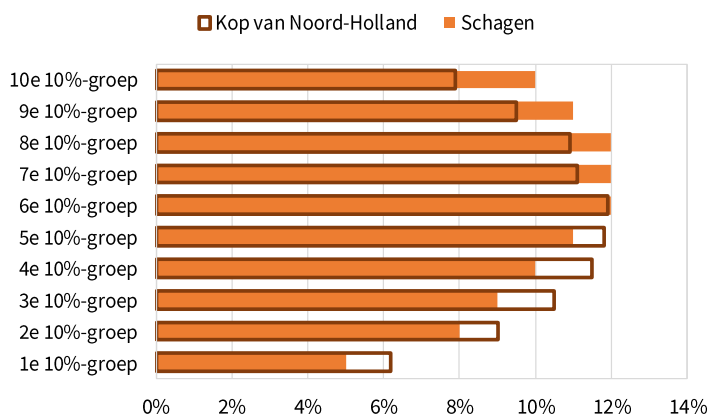


Bron: CBS

Dat Schagen een relatief rijke gemeente is, blijkt ook uit een vergelijking van de inkomensverdeling tussen Schagen, de COROP-regio Kop van Noord-Holland³ en Nederland. In Figuur 7 zijn de huishoudens verdeeld in landelijke inkomensdecielen (10%-groepen). Hieruit blijkt dat de gemeente Schagen oververtegenwoordigd is in de hogere inkomensdecielen. Zowel ten opzichte van de COROP-regio als in vergelijking met Nederland (10%-grens). De laagste inkomensgroepen zijn in Schagen juist ondervertegenwoordigd.

³ COROP-regio Kop van Noord-Holland bestaat naast de gemeenten Schagen, Texel, Hollands Kroon en Den Helder ook uit de gemeenten in de regio West-Friesland.

Figuur 7 Inkomensverdeling gemeente Schagen 2016



Bron: CBS

3.2 Huisvesting van de doelgroep van beleid

Volgens onderzoek van RIGO behoort in Schagen zo'n 42% van de huishoudens qua inkomen tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning of doelgroep van beleid. In absolute zin komt dit neer op 8.330 huishoudens.

Figuur 8 Woonsituatie van de inkomensgroepen 2015 in de gemeente Schagen

	koop	sociale huur <lib.grens	>lib.grens	overige huur	niet regulier voorraad	Totaal
Primaire doelgroep (A)	1.590	2.290	30	630	430	4.960
Secundaire doelgroep (B)	1.500	1.190	20	420	250	3.370
€34.911 tot €39.874	1.410	200	10	110	50	1.780
>€39.874	8.360	670	40	610	160	9.850
Totaal	12.860	4.340	100	1.770	880	19.960
Doelgroep van beleid (A+B)	3.090	3.480	50	1.050	670	8.330
Woonsituatie doelgroepen						
Primaire doelgroep (A)	32%	46%	1%	13%	9%	100%
Secundaire doelgroep (B)	44%	35%	1%	13%	7%	100%
€34.911 tot €39.874	80%	11%	0%	6%	3%	100%
>€39.874	85%	7%	0%	6%	2%	100%
Totaal	64%	22%	0%	9%	4%	100%
Doelgroep van beleid (A+B)	37%	42%	1%	13%	8%	100%
Bewoning segmenten						
Primaire doelgroep (A)	12%	53%	33%	35%	48%	25%
Secundaire doelgroep (B)	12%	27%	18%	24%	28%	17%
€34.911 tot €39.874	11%	5%	7%	6%	5%	9%
>€39.874	65%	15%	43%	34%	18%	49%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Doelgroep van beleid (A+B)	24%	80%	50%	59%	76%	42%

Bron: RIGO

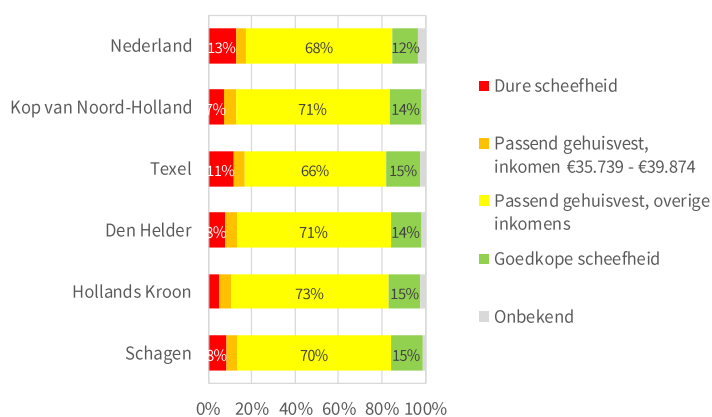
Hiervan wonen bijna 3.500 huishoudens in het sociale huursegment. Ruim 3.000 huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren, wonen echter in de koopsector. Deze hoeven zeker geen betaalbaarheidsproblemen te kennen, aangezien het vaak oudere huishoudens betreft die hun hypotheek inmiddels grotendeels hebben afbetaald.

Lang niet alle huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid wonen dus in de sociale huursector. Maar omgekeerd geldt wel dat in 2015 volgens RIGO 80% van de sociale huurwoningen bewoond werd door de doelgroep van beleid. Dat betekent dus dat Schagen in 2015 te maken had met 20% 'scheefwoners'.

3.3 Goedkope en dure scheefheid

Ook in de Lokale Monitor Wonen is de scheefheid in de corporatiesector weergegeven. Daaruit blijkt dat in Schagen in 2016 in de corporatiesector 76% van de huurders qua inkomen passend is gehuisvest. Dat betekent dat volgens deze bron dus 24% 'scheef woont'. Zo'n 15% bestaat uit goedkope scheefheid. Dat zijn huishoudens met een inkomen boven € 40.000,- die in een sociale huurwoning wonen. Zij wonen dus eigenlijk te goedkoop en houden daarmee goedkope woningen bezet ten koste van de doelgroep van beleid. Het aandeel goedkope scheefheid is in Schagen vergelijkbaar met die in de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland.

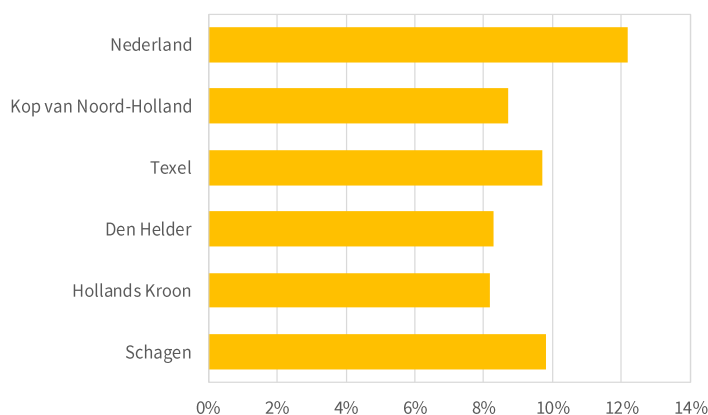
Figuur 9 Scheefheid in de corporatiesector, 2016



Bron: Lokale Monitor Wonen

Naast goedkope scheefheid kent Schagen ook 8% huurders in de corporatiesector die te duur wonen. Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit kan betaalbaarheidsproblemen opleveren, met in sommige gevallen huurachterstanden tot gevolg. Hollands Kroon kent opmerkelijk minder dure scheefheid dan de andere gemeente in de Kop van Noord-Holland en Texel juist het meeste. Texel is dan ook de gemeente met het hoogste percentage huishoudens met betaalrisico's in de corporatiesector. Maar ook Schagen kent, ondanks de ondervertegenwoordiging van lage inkomens, relatief veel huishoudens in de corporatiesector met betaalrisico's. Waarschijnlijk dus als gevolg van dure scheefheid.

Figuur 10 Huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen, 2016



Bron: Lokale Monitor Wonen

3.4 Conclusie

- Schagen is een relatief rijke gemeente. In Schagen verdient men gemiddeld meer dan in de buurgemeenten of gemiddeld in Nederland.
- In Schagen zijn de hogere inkomensgroepen over- en de lagere inkomensgroepen ondervertegenwoordigd.
- Zo'n 42% van de huishoudens behoort qua inkomen tot de doelgroep van beleid. In absolute zin komt dit neer op 8.330 huishoudens.
- Lang niet alle huishoudens die behoren tot de doelgroep van beleid wonen in de sociale huursector. Maar omgekeerd geldt wel dat zo'n 80% van de sociale huurwoningen bewoond wordt door de doelgroep van beleid.
- Zo'n 15% van de huurders wonen te goedkoop. Dat zijn huishoudens met een inkomen boven € 40.000,- die een sociale huurwoning bezet houden ten koste van de doelgroep van beleid. Het aandeel goedkope scheefheid is in Schagen vergelijkbaar met die in de andere gemeenten in de Kop van Noord-Holland.
- Zo'n 8% van de huurders in Schagen woont juist te duur. Dit kan betaalbaarheidsproblemen opleveren.
- Schagen kent, ondanks de ondervertegenwoordiging van lage inkomens, relatief veel huishoudens in de corporatiesector met betaalrisico's.

Hoofdstuk 4

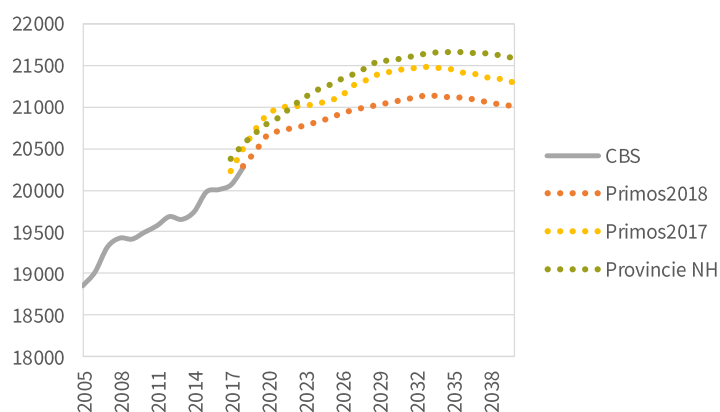
KWANTITATIEVE BEHOEFTE

4.1 Voorlopig nog huishoudensgroei, maar daarna stabilisatie

De gemeente Schagen kende op 1 januari 2019 volgens het CBS 20.422 huishoudens. Sinds 2005 is het aantal huishoudens in de gemeente met 8,3% toegenomen. Ook voor de komende jaren wordt tot ten minste 2030 een groei van het aantal huishoudens verwacht. Daarna stabiliseert het aantal huishoudens zich en zal op termijn zelfs licht afnemen.

Prognoses zijn echter geen feiten, maar een raming van toekomstige ontwikkelingen. Ze zijn daarmee per definitie omgeven met de nodige onzekerheid. Om meer houvast te krijgen op deze onzekerheden hebben we de ramingen van verschillende prognosemodellen in beeld gebracht, zodat er een beeld ontstaat van een bandbreedte waarbinnen de kwantitatieve behoefte zich naar alle waarschijnlijkheid zal bewegen.

Figuur 11 Huishoudensprognoses voor de gemeente Schagen 2005-2040



Bron: CBS, Primos2017, Primos 2018, Provincie Noord-Holland

Uit Figuur 11 blijkt dat de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland de grootste huishoudensgroei raamt. Tussen 2018 en 2030 wordt door de provincie een toename verwacht van een kleine 1.300 huishoudens (+6,3%). Echter, de meest recente referentieraming van het Primosmodel (Primos 2018) verwacht slechts een toename van een kleine 800 huishoudens tot 2030 (+3,8%). Over de omvang van de huishoudensgroei verschillen de ramingen dus, maar niet over de richting: tot 2030 groei, daarna stabilisatie en lichte krimp.

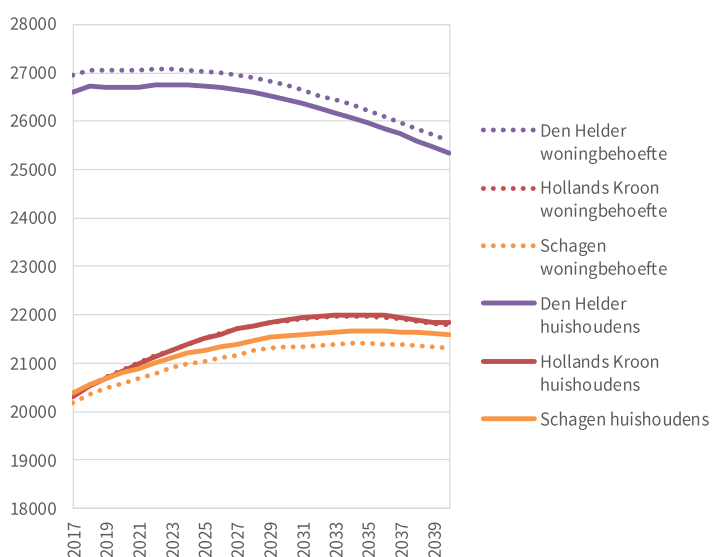
Deze fluctuaties in de prognoses door de jaren heen laten zien dat prognoses geen blauwdruk zijn voor de toekomst. Elke prognose is een momentopname die op basis van de inzichten van dat moment zo goed mogelijk de toekomst probeert te voorspellen. Voor alle prognoses geldt dat deze met onzekerheid gepaard gaan. De mate van onzekerheid wordt groter hoe verder de voorspelling in de toekomst ligt, maar ook hoe kleiner het schaalniveau is. Zo zijn prognoses op regionaal niveau aanmerkelijk betrouwbaarder dan die op het niveau van de gemeente Schagen. De kans is op lokaal niveau namelijk groot dat een aantal van de vele aannames in het model in de werkelijkheid anders uitpakken. Zo vormen onder andere woningbouwplannen input in het model om de migratie van huishoudens tussen gemeenten te voorspellen.

4.2 Behoeft van Schagen en van haar buurgemeenten

De verwachte huishoudensontwikkeling voor Schagen ligt volgens de provincie in lijn met die van bijvoorbeeld buurgemeente Hollands Kroon. Voor de andere buurgemeente Den Helder wordt echter al vanaf 2025 een huishoudenskrimp verwacht. Voor Texel wordt vanaf 2030 krimp verwacht.

De huishoudensgroei in de hele Kop van Noord-Holland kent daarmee een piek rond 2030 met een groei van 2.900 huishoudens. In de periode daarna zal het aantal huishoudens dalen.

Figuur 12 Provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognoses 2018-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

Vanuit de huishoudensprognose heeft de provincie de kwantitatieve woningbehoefte bepaald. Dit levert inzicht in de hoeveelheid woningbehoevende huishoudens en waar deze zich bevinden. Of anders gesteld: hoeveel zelfstandige woningen zijn er nodig in Schagen? Niet elk huishouden is per definitie op zoek naar een zelfstandige woning, waardoor de verwachte woningbehoefte afwijkt van de verwachte huishoudensontwikkeling. De uitbreidingsbehoefte bestaat niet volledig uit nieuwbouw. Ook door transformatie worden woningen toegevoegd. Voor Schagen ligt de woningbehoefte iets lager dan het aantal huishoudens. Op 1 januari 2018 kende Schagen 20.103 woningen. Tot 2030 wordt een extra woningbehoefte geraamd van ruim 1.200 woningen. Voor de woningbouwprogrammering betekent dit dat tot 2030 nog uitbreiding van de voorraad gewenst is en hierna alleen nog sloop en vervanging.

Figuur 13 Plancapaciteit gemeente Schagen

Fase	Plancapaciteit
2018*	184
2019	654
2020-2024	1.164
2025-2029	143
2030 en later	955
Totaal	3.100

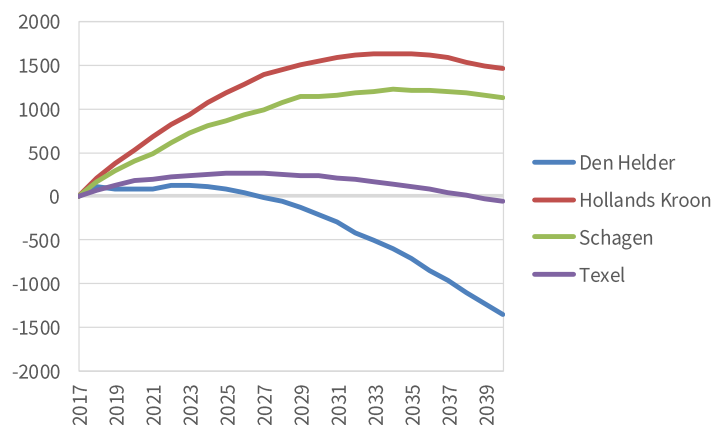
*= werkelijk gerealiseerde woning

Bron: Plancapaciteit.nl en CBS

De gemeente kent echter momenteel een veel grotere plancapaciteit. Tot 2030 staan er circa 2.100 woningen op de planning. En ook voor na 2030 zijn er plannen voor bijna 1.000 woningen.

De provincie constateert echter dat de Kop van Noord-Holland vergrijsd en de natuurlijke bevolkingsontwikkeling afneemt. Daardoor ontstaat door nieuwbouw, maar steeds vaker door vrijkomende woningen ruimte voor vestiging. De grootste generatie van Nederland ('de babyboomers') zal vanaf nu in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in Schagen. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Rond 2030 wordt voor Noord-Holland-Noord en ook voor Schagen voorspeld dat er door dit vrijkomend aanbod nauwelijks behoefte meer is aan uitbreiding van de woningvoorraad.

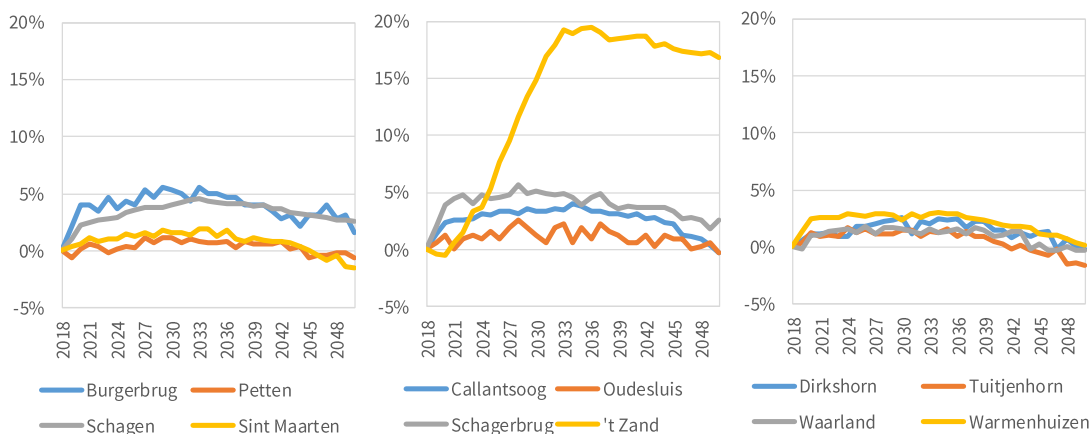
Figuur 14 Ontwikkeling uitbreidingsbehoefte woningen 2017-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

Door de aantrekkelijke woonomgeving valt te verwachten dat deze vrijkomende bestaande woningen in Schagen worden opgevuld door instroom van binnen en buiten de regio. In deze prognose zet de recente trend van vestiging uit de Metropoolregio zich de komende jaren voort. Deze overloop neemt echter na een aantal jaren af door de afnemende huishoudensgroei en toenemende nieuwbouw in de Metropoolregio.

Figuur 15 Verwachte procentuele huishoudensontwikkeling per kern 2018-2050



Bron: Primos 2018, bewerking Atrivé

De provincie heeft alleen prognoses op gemeenteniveau. Om ook op kernniveau de huishoudensontwikkeling in beeld te kunnen brengen is gebruikgemaakt van Primos 2018. Deze procentuele ontwikkeling is in Figuur 15 in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat voor de meeste kernen de komende jaren nog een kleine huishoudensgroei wordt verwacht. Er is echter één kern die hier bovenuit steekt: 't Zand. Daar wordt tot 2030 een huishoudenstoename van 20% verwacht. Zoals reeds eerder aangegeven is de onzekerheidsmarge rond prognoses op dergelijk laag schaalniveau zeer groot en kunnen de uitkomsten alleen als indicatief beschouwd worden.

Zo wordt de uitschieter in 't Zand met name veroorzaakt doordat hier al relatief veel nieuwbouwplannen liggen die als input zijn meegenomen in de prognose. Je kunt dus niet concluderen dat er in 't Zand daarbovenop nog meer extra woningen nodig zijn. Door een dergelijke cirkelredenering loop je het risico dat er dus structureel te veel woningen worden gepland.

4.3 Ambitie om harder te groeien

Uit het Meerjarenuivoeringsprogramma 2019-2022 blijkt dat de gemeente Schagen een aanmerkelijk hogere ambitie heeft dan wat uit de prognoses naar voren komt. De gemeente streeft naar het realiseren van 300 woningen per jaar tot en met ten minste 2022. De huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland voorspelt voor dezelfde periode gemiddeld per jaar 172 extra huishoudens.

De gemeente constateert in haar Meerjarenuivoeringsprogramma 2019-2022 dat er momenteel een tekort is aan woningen in de gemeente Schagen. Dit komt onder andere door een groeiend aantal huishoudens. Maar daarnaast is er in de Metropoolregio Amsterdam (en Zuid-Holland Zuid) sprake van een sterk oplopende woningbehoefte, terwijl de plancapaciteit aldaar onvoldoende is om in deze behoefte te kunnen voorzien. Dit zorgt, als een soort waterbedeffect, ook voor een toenemende druk op de woningmarkt in Schagen.

De drie regio's in Noord-Holland Noord willen de MRA graag helpen om in de oplopende woningbehoefte te kunnen voorzien en hebben daarom vorig jaar gezamenlijk een propositie opgesteld met extra locaties waar vraaggericht kan worden gebouwd. In het totaal zijn op dit soort locaties 40.000 extra woningen te ontwikkelen. Ook met het creëren van werkgelegenheid met het stimuleringsprogramma 'De Kop Werkt' zal

de gemeente naar verwachting meer huishoudens naar de gemeente (regio) trekken. Volgens de gemeente moet er daarom meer gebouwd worden om aan de vraag te kunnen voldoen.

Deze ontwikkelingen maken het aannemelijk dat de potentiële huishoudensgroei tot 2030 voor Schagen hoger ligt dan de 1.300 extra huishoudens die door de provincie zijn geraamd. Door de toenemende extra druk op de woningmarkt kan in ieder geval worden gesteld dat de prognose-modellen behoudend zijn. De modellen zijn geen feiten en geven met name richting aan de huishoudensontwikkeling en die is positief. Voor alle prognoses geldt dat de onzekerheid vooral zit in de mate waarin de groei zal plaatsvinden. De recente (economische) ontwikkelingen kunnen dus in potentie voor een grotere groei zorgen, hoe groot is echter moeilijk in te schatten. De provinciale prognoses in dit rapport betreffen de prognoses uit 2017. De allerlaatste prognoses van de provincie 2019 die recent zijn verschenen, onderstreept dat er ruimte zit in de kwantitatieve behoefte. Deze prognose komt bijna 300 huishoudens hoger uit (+1.600) tot 2030 dan de prognose uit 2017.

De ambitie van de gemeente is echter om de komende 4 jaar al met maar liefst 1.200 huishoudens te groeien. Er is plancapaciteit tot 2024 voor het realiseren van een kleine 1.200 extra woningen⁴. De gemeente heeft de laatste jaren te maken met een sterfteoverschot, dus de daadwerkelijke groei moet van buiten de gemeente komen. Daarnaast ligt de ambitie van de gemeente ruim twee keer zo hoog als wat er de afgelopen jaren gemiddeld netto per jaar is toegevoegd aan de woningvoorraad. Er is dus een flinke versnelling van de woningbouw nodig om de ambitie te kunnen realiseren. Buiten de problemen rond de huidige stikstofcrisis roept deze ambitie de vraag op of de gemeente met de marktpartijen en de corporaties voldoende organisatiekracht heeft om deze productie ook daadwerkelijk waar te maken en of de omliggende gemeenten met concurrerend aanbod een deel van de vraag weten af te vangen. Om dat voor elkaar te krijgen is van belang dat de gemeente:

1. Voldoende plancapaciteit heeft;
2. Een aantrekkelijk en concurrerend woningaanbod programmeert dat concurrerend is met het aanbod in de regio;
3. Met marktpartijen voldoende bouwcapaciteit organiseert voor de productie van het aantal benodigde woningen en
4. Zorgt voor een goede marketing gekoppeld aan de economische ontwikkelingen.

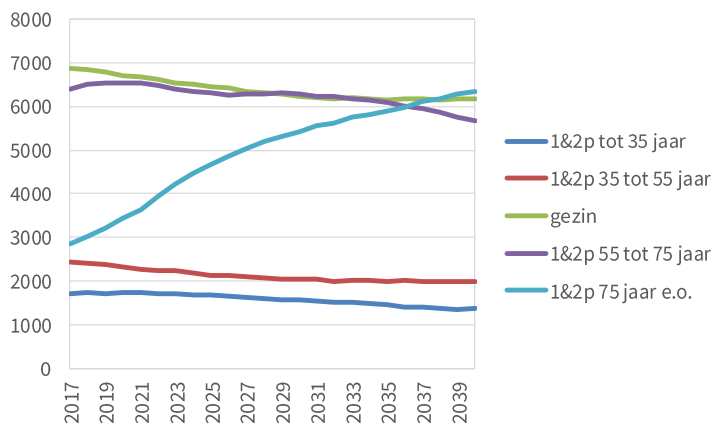
Uit Figuur 13 blijkt dat de gemeente in ieder geval voldoende plannen op de plank heeft liggen om de ambitie waar te kunnen maken. De gemeente geeft zelf al aan dat ze wil sturen op de woningbouwproductie. Een belangrijk instrument hiervoor is het strenge beleid om initiatiefnemers van woningbouwprojecten te verplichten snel van start te gaan en hun project te realiseren. Ook het beleid 'aanpak realiseren woningbouwopgave' wil de gemeente continueren, om zodoende voldoende druk op de nieuwbouwproductie te kunnen houden. Doel is om projectontwikkelaars en initiatiefnemers te verplichten snel van start te gaan en hun project te realiseren. Door dit beleid blijft het woningbouwprogramma dynamisch en stelt het de gemeente in staat om de doelstellingen beter te halen.

⁴ <https://www.plancapaciteit.nl/map.do>

4.4 Verwachte huishoudenssamenstelling

Zoals reeds uit hoofdstuk 2 bleek, kent de gemeente Schagen in vergelijking met Nederland relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral ‘empty nesters’ van 55 tot 75 jaar. De huishoudenssamenstelling in de gemeente zal de komende jaren echter flink veranderen als gevolg van trends zoals vergrijzing, ontgroening en huishoudensverduunning.

Figuur 16 Prognose ontwikkeling huishoudenssamenstelling in de gemeente Schagen, 2017-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

Volgens de provinciale prognoses neemt het aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar tot 2040 met zo'n 21% af. Ook het aantal gezinnen daalt met circa 10% over dezelfde periode. Er is eigenlijk maar één huishoudentype dat een enorme toename laat zien: de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 meer dan verdubbelt. Tegen die tijd bestaat circa 30% van alle huishoudens in de gemeente uit 75-plussers.

Wanneer we kijken naar de verschillen tussen de kernen dan valt op dat niet overal dezelfde ontwikkeling wordt verwacht. De meeste kernen laten, ondanks het hoge aandeel gezinnen, een trend van ontgroening zien, met name de kernen Tuitjenhorn en Warmenhuizen. Uitzondering zijn de kernen Callantsoog, Dirkshorn en Petten waar voorlopig een toename van het aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens wordt verwacht. Ontgroening is het gevolg van enerzijds een steeds kleinere natuurlijke aanwas en anderzijds de trend dat jonge huishoudens van oudsher vanwege werk en studie naar steden als Alkmaar en Amsterdam trekken.

Voor 't Zand en Waarland wordt in tegenstelling tot de overige kernen de komende jaren een toename verwacht van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 35 tot 55 jaar. Ook neemt in nagenoeg alle kernen het aantal gezinnen af. Met name in Schagerbrug, Warmenhuizen en Tuitjenhorn. Het aantal gezinnen neemt naar de toekomst af doordat de nieuwe generatie gezinnen aanmerkelijk kleiner is dan de grote babyboomgeneratie die tot voor kort voor het grote aandeel gezinnen zorgde.

Veel babyboomers zijn inmiddels dus ‘empty nesters’ van 55 tot 75 jaar die op de top van hun wooncarrière zitten. Naar de toekomst toe neemt ook deze groep af wanneer de babyboomgeneratie vanaf 2020 langzaam de leeftijd van 75 jaar bereikt.

Figuur 17 Procentuele ontwikkeling aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar, een- en tweepersoonshuishoudens 35 tot 55 jaar en gezinnen per kern 2018-2050

	1&2p tot 35 jaar				1&2p 35 tot 55 jaar				gezinnen			
	2018	2018-2030	2018-2040	2018-2050	2018	2018-2030	2018-2040	2018-2050	2018	2018-2030	2018-2040	2018-2050
Burgerbrug	20	6%	0%	-44%	50	-39%	-27%	-33%	110	6%	-1%	-13%
Callantsoog	70	38%	36%	29%	140	-7%	-3%	0%	310	-18%	0%	20%
Dirkshorn	40	2%	14%	26%	80	-28%	-27%	-14%	250	-13%	-2%	2%
Oudesluis	20	-4%	-17%	-9%	50	-46%	-42%	-50%	120	-29%	-43%	-33%
Petten	30	39%	-24%	45%	90	-48%	-33%	-48%	250	-15%	-8%	-9%
Schagen	860	-11%	-25%	-27%	1.040	-26%	-29%	-35%	2.780	-7%	-6%	-5%
Schagerbrug	70	0%	-24%	-31%	80	-10%	-10%	7%	330	-27%	-30%	-28%
Sint Maarten	80	-42%	-37%	-27%	170	-19%	-19%	-29%	460	-16%	-12%	-13%
't Zand	110	9%	7%	-18%	100	23%	29%	37%	380	-7%	-4%	-9%
Tuitjenhorn	110	-56%	-59%	-52%	170	14%	-8%	-27%	590	-17%	-29%	-39%
Waarland	100	-14%	-15%	2%	100	10%	4%	12%	390	-15%	-24%	-22%
Warmenhuizen	190	-45%	-50%	-46%	240	-21%	-18%	-18%	980	-18%	-30%	-31%
Totaal	1.690	-14%	-24%	-24%	2.320	-18%	-19%	-23%	6.950	-13%	-14%	-14%

Bron: Primos 2018, bewerking Atrivé

In alle kernen geldt dat er een behoorlijke vergrijzing wordt verwacht. De mate waarin verschilt wel. De grootste toename van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder wordt verwacht in Oudesluis, Schagerbrug, Burgerbrug en Warmenhuizen. Oudesluis is momenteel nog de minst vergrijzde kern in de gemeente, maar tot 2050 wordt een toename verwacht tot 2050 van zo'n 400%!

Figuur 18 Procentuele ontwikkeling aantal een- en tweepersoonshuishoudens 55-75 jaar, een- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar en ouder per kern 2018-2050

	1&2p 55-75 jaar				1&2p 75 jaar e.o.			
	2018	2018-2030	2018-2040	2018-2050	2018	2018-2030	2018-2040	2018-2050
Burgerbrug	110	-6%	-15%	-12%	30	131%	159%	203%
Callantsoog	450	-20%	-42%	-57%	210	84%	99%	82%
Dirkshorn	250	-6%	-24%	-37%	100	89%	91%	86%
Oudesluis	100	14%	12%	-20%	20	223%	305%	391%
Petten	250	-6%	-12%	-35%	90	92%	99%	143%
Schagen	2.580	-8%	-17%	-28%	1.420	78%	101%	116%
Schagerbrug	260	6%	-4%	-21%	80	163%	217%	242%
Sint Maarten	530	-6%	-22%	-31%	170	116%	148%	162%
't Zand	290	19%	7%	2%	150	63%	103%	127%
Tuitjenhorn	420	8%	7%	-5%	240	54%	94%	137%
Waarland	310	2%	-6%	-15%	140	53%	94%	85%
Warmenhuizen	800	4%	-7%	-28%	300	112%	180%	224%
Totaal	6.340	-3%	-14%	-27%	2.940	85%	115%	134%

Bron: Primos 2018, bewerking Atrivé

4.5 Conclusie

- Tot ten minste 2030 wordt een groei van het aantal huishoudens verwacht. Daarna stabiliseert het aantal huishoudens zich en zal op termijn zelfs licht afnemen.
- De huishoudensprognose van de provincie verwacht tot 2030 een toename van een kleine 1.300 huishoudens (+6,3%).
- Echter, Primos 2018 verwacht slechts een toename van een kleine 800 huishoudens tot 2030 (+3,8%).
- Naast huishoudens raamt de gemeente ook de kwantitatieve woningbehoefte. Tot 2030 wordt een extra woningbehoefte verwacht voor Schagen van zo'n 1.200 woningen.
- De ambities van de gemeente liggen echter hoger. Zij wil reeds binnen 4 jaar 1.200 extra woningen bouwen.
- Door het effect van 'de Kop Werkt' en de overloop vanuit de MRA is het aannemelijk dat Schagen harder kan groeien dan de provincie voorspelt.
- De mate waarin een dergelijke toename gerealiseerd kan worden, hangt grotendeels af van de nieuwbouwrealisatiekracht. Om de ambitie te kunnen realiseren moet het bouwtempo van de afgelopen jaren ruim verdubbelen. Wat in de huidige tijd van de stikstofcrisis geen eenvoudige taak is.
- In potentie kan er een forse vraag naar woningen liggen, maar deze vraag verdampt wanneer de gemeente niet in staat is om passende woningen te bieden. Dan zal de vraag naar omliggende gemeenten verschuiven, waar wel aanbod is.
- De gemeente Schagen kent in vergelijking met Nederland relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar en juist relatief veel gezinnen, ouderen, maar vooral 'empty nesters' in de leeftijd van 55 tot 75 jaar.
- De huishoudenssamenstelling zal de komende jaren flink veranderen: meer dan een verdubbeling van het aantal oudere huishoudens en een afname van het aantal jonge huishoudens (-21%) en gezinnen (-10%).

Hoofdstuk 5

KWALITATIEVE BEHOEFTE

5.1 Dynamiek doelgroepen en hun woonwensen

Landelijke regio's kennen traditioneel veel gezinnen en weinig kleine jonge huishoudens. Uit het vorige hoofdstukken bleek dat dit ook geldt voor de gemeente Schagen. De woningvoorraad in de gemeente sluit aan bij deze huishoudenssamenstelling: Relatief veel koopeengezinswoningen in vergelijking met Nederland en zelfs in vergelijking met de corop-regio Kop van Noord-Holland⁵.

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat de samenstelling van de huishoudens naar de toekomst toe echter sterk verandert als gevolg van trends als vergrijzing, ontgroening en verdunning. Dit is in Schagen niet anders dan elders. Het aantal oudere huishoudens neemt toe en het aantal jonge huishoudens neemt af. Wel blijft in de gemeente, zoals in veel landelijke regio's, het aandeel gezinnen ook in de toekomst nog groot. Deze demografische transitie heeft consequenties voor de benodigde voorraad. De verschillende doelgroepen beïnvloeden de woningmarkt allemaal op een andere manier. Hieronder enkele belangrijke inzichten:

Jonge huishoudens

Als gevolg van de demografische trend van de ontgroening neemt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar in de komende jaren verder af. In 2040 kent Schagen naar verwachting 21% minder huishoudens tot 35 jaar. Deze groep op de woningmarkt is echter wel bijzonder sterk verhuisgeneigd. Gemiddeld verhuist in Schagen elk jaar circa 26% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar. Onder de personen van 30 jaar en ouder ligt deze verhuismobiliteit op nog geen 6% per jaar. En volgens het WoON2018 bestaat van alle 'vragers in de markt' (verhuisgeneigden die reeds acties hebben ondernomen om aan andere woonruimte te komen) in de landelijke en dorpse woonmilieus in Noord-Holland-Noord een derde uit jonge één- en tweepersoons-huishoudens.

Figuur 19 Woonwensen van vragers in de markt in dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord naar eigendom en woningtype

	1&2p tot 35 jaar	1&2p 35 tot 55 jaar	gezinnen	1&2p 55 tot 75 jaar	1&2p 75 jaar eo	overig	Totaal
eengezinskoopwoning	37%	40%	91%	25%	0%	100%	51%
eengezinshuurwoning	16%	35%	3%	12%	35%	0%	13%
meergezinskoopwoning	8%	25%	7%	20%	65%	0%	13%
meergezinshuurwoning	39%	0%	0%	44%	0%	0%	24%
Totaal	9.300	2.300	8.900	6.600	600	-	27.800

Bron: WoON2018, bewerking Atrivé

⁵ =Kop van Noord-Holland en West Friesland

Met andere woorden: de doelgroep jonge huishoudens is misschien qua omvang klein (en wordt steeds kleiner), maar ze zijn zeer actief op de woningmarkt. Hun impact op de woningmarkt is en blijft ook in de toekomst groot. Echter, jongeren zijn ook de doelgroep die per saldo het meeste vertrekken uit de gemeente Schagen. Ondanks dat zoeken nog veel jongeren een woning in Schagen. Kortom, ook in 2040 zal deze doelgroep nog voor veel verhuizingen zorgen in de gemeente. Uit een analyse met het landelijke WoON2018 blijkt dat in de dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord veel verhuisgeneigde jongeren een goedkope koopeengezinswoning tot €265.000 zoekt, maar dat de meeste willen wonen in een huurappartement (tot de aftoppingsgrens).

Ouderen

Ouderen verhuizen relatief weinig. Gemiddeld verhuizen per jaar circa 4% van alle inwoners van 65 jaar en ouder in Schagen. Van alle verhuisde personen in Schagen is momenteel slechts 11% ouder dan 65 jaar. Ter vergelijking: 28% van alle verhuisde personen is momenteel tussen de 20 en 30 jaar oud. De komende jaren zal Schagen echter flink vergrijzen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal naar verwachting tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal in de gemeente 29% van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn.

Met andere woorden: wellicht is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt in Schagen klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij in de toekomst ook een steeds belangrijker factor op de woningmarkt gaan uitmaken.

Dit werkt door in de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Volgens het WoON2018 zoeken de oudere huishoudens in de dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord met name een grondgebonden huurwoning of een appartement. Aangezien (koop)appartementen beperkt voorkomen in Schagen, zal dit op termijn voor tekorten zorgen in dit segment.

Figuur 20 Woonwensen van vragers in de markt in dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord naar eigendom en prijssegment

	1&2p tot 35 jaar	1&2p 35 tot 55 jaar	gezin	1&2p 55 tot 75 jaar	1&2p 75 jaar eo	overig	Totaal
huur tot aftoppingsgrens	34%	27%	0%	20%	0%	0%	18%
huur tot liberalisatiegrens	12%	0%	3%	24%	0%	0%	11%
huur boven liberalisatiegrens	8%	8%	0%	13%	35%	0%	7%
koop tot €185.000	15%	39%	20%	6%	0%	0%	16%
koop €185.000 tot €265.000	22%	4%	32%	17%	0%	0%	22%
koop €265.000 tot €350.000	5%	4%	12%	3%	65%	100%	8%
koop €350.000 en meer	3%	17%	33%	18%	0%	0%	17%
Totaal	9.300	2.300	8.900	6.600	600	-	27.800

Bron: WoON2018, bewerking Atrivé

Gezinnen

Hoewel de gemeente Schagen vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. In 2040 zal volgens de provincie nog steeds 29% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan. Net als ouderen verhuizen gezinnen relatief weinig. Dit valt op te maken uit de verhuismobiliteit van de kinderen. Van alle kinderen tot 15 jaar in Schagen verhuist gemiddeld circa 8% per jaar. Hierbij is wel een verband waar te nemen naar leeftijd. Gezinnen met jonge kinderen verhuizen aanmerkelijk vaker dan met oudere kinderen.

De doelgroep gezinnen blijft door zijn aanhoudende omvang dus ook in de toekomst een factor van betekenis op de woningmarkt. Verhuiscapaciteit gezinnen met kinderen zoeken in Noord-Holland-Noord bijna allemaal een koopeengezinswoning. De helft wil een koopeengezinswoning tot €265.000 en een derde zoekt een woning boven de €350.000. Dit zorgt er mede voor dat op korte termijn de behoefte aan koopeengezinswoningen in Schagen onverminderd groot blijft.

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte: spanning tussen korte en lange termijn

Naast de kwantitatieve behoefte is ook een raming gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in Schagen naar woningtype, eigendom en prijssegment. Voor inzicht in de kwalitatieve toekomstige woningbehoefte is gebruik gemaakt van het landelijk onderzoek WoON2018. WoON2018 is een landelijk enquête dat elke drie jaar wordt gehouden onder ruim 60.000 Nederlanders naar hun woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen. Voor WoON2018 geldt dat de respons in de gemeente Schagen te klein is om representatieve uitspraken te kunnen doen. Om toch de kwalitatieve behoefte in Schagen te kunnen ramen, is gebruik gemaakt van een referentiegebied dat voldoende respondenten kent en tegelijk qua bevolking en woningvoorraad lijkt op Schagen. Als referentiegebied is gekozen voor de dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord. Vervolgens is deze woningbehoefte per leeftijd en huishoudentype in het referentiegebied gekoppeld aan de huishoudensprognose voor de gemeente Schagen.

Figuur 21 Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Wat opvalt is dat er in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte sprake is van spanning tussen de behoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen (circa 1.300), terwijl er sprake is van een theoretisch overschot van huurappartementen (580), wanneer men hun woonwensen realiseert. Een deel van de huishoudens in een huurappartement wil doorstromen naar een koopwoning. Daarnaast is er op korte termijn nog steeds veel vraag van gezinnen en ook van een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen in de gemeente, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen. Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze op korte termijn weinig vrijkomen.

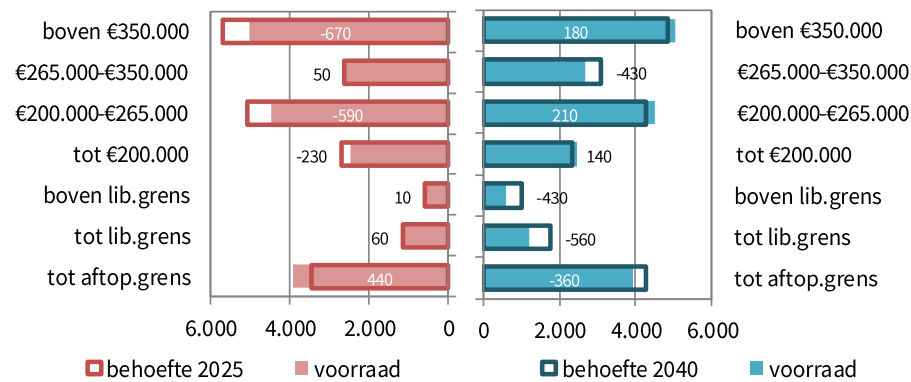
Een aanzienlijk deel van deze groep denkt wel na over verhuizen maar er zit geen druk achter. Zij zouden wel verleid kunnen worden met een interessant aanbod en maatregelen die verhuizen naar een seniorenwoning (grondgebonden of gestapeld) stimuleren. In dat geval zal de behoefte aan appartementen op korte termijn hoger kunnen uitvallen dan nu geraamd.

Na 2025 gaat het demografische effect van de enorme groeiende groep oudere huishoudens (75+) langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen (zowel in de huur- als in de koopsector), ondanks hun geringe verhuiscapaciteit. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat de babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt in steeds grotere getale gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden.

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve behoefte uitgesplitst naar eigendom en prijssegment dan wordt er op korte termijn een behoefte geraamd in zowel de goedkope koopsegmenten als in de duurdere. Er is sprake van een theoretisch overschot aan sociale huurwoningen, wanneer men hun woonwensen realiseert. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er huishoudens zijn die, ondanks afwijkende woonwensen, financieel gezien aangewezen zijn op de sociale huursector. Bovendien is de behoefte aan sociale huur van bijzondere doelgroepen in deze raming niet meegerekend. Deze doelgroepen zitten niet in WoON2018. Kortom, een theoretisch overschot wil niet automatisch zeggen dat er minder sociale huurwoningen nodig zijn. Daarom brengen we ook de huidige druk op de sociale huurmarkt in beeld met cijfers uit de woonruimteverdeling.

Op lange termijn, wanneer de vergrijzing echt gaat doorwerken in de kwalitatieve behoefte, is de extra behoefte aan koopwoningen op korte termijn verdampt. Wel is er een extra behoefte aan middeldure koopwoningen. In de huursegmenten is een omgekeerd patroon zichtbaar en ontstaat juist in alle segmenten een tekort.

Figuur 22 Woningbehoefte naar eigendom en prijs 2025 en 2040



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

De kwalitatieve behoefte zoals hier weergegeven, is gebaseerd op de verwachte toekomstige huishoudenssamenstelling volgens de prognose van de provincie. Zoals aangegeven ligt de groeiambitie van de gemeente hoger. Mocht door oplopende bouwproductie de instroom van huishoudens worden versterkt, dan zal ook de kwalitatieve behoefte moeten worden herzien. Het is dus van belang om de effecten van een mogelijk oplopende bouwproductie goed te monitoren.

5.3 Patronen per voormalige gemeenten vergelijkbaar

De gemeente Schagen is een fusiegemeente van voormalige gemeenten Zijpe, Harenkarspel en Schagen. In bijlage 1 is ook per voormalige gemeente de kwalitatieve behoefte geraamd. Het patroon is in elk van deze gebieden in grote lijnen hetzelfde als hierboven geschetst: Op korte termijn veel behoefte aan meer koopeengezinswoningen (in het middeldure en dure prijssegment), met name in de voormalige gemeente

Schagen. En juist een overschot aan huurappartementen (tot de aftoppingsgrens). Op lange termijn slaat het tekort aan koopeengezinswoningen om in een overschot, ten gunste van de andere segmenten waar een tekort ontstaat. Met name voor voormalige gemeente Harenkarspel wordt in 2040 een overschot aan koopeengezinswoningen verwacht in de betaalbare segmenten.

5.4 Raming ontwikkeling doelgroep van beleid

De hierboven gepresenteerde kwalitatieve behoefte is op basis van woonwensen. Voor de behoefte aan sociale huurwoningen vertelt deze analyse niet het hele verhaal. Zoals reeds aangegeven, is een deel van de huishoudens, ondanks afwijkende woonwensen, financieel gezien aangewezen op de sociale huursector. Daarom is in de woningmarktverkenning van RIGO uit november 2016 een raming gemaakt van ontwikkeling van de doelgroep van beleid. Hieruit blijkt dat in de gemeente Schagen 42% van de huishoudens qua inkomen tot de EC-doelgroep (doelgroep van beleid) behoort. Absoluut ging het in 2015 om 8.330 huishoudens. Ruim de helft van deze huishoudens is alleenstaand. Lang niet de hele EC-doelgroep woont ook in de sociale huursector. Iets minder dan de helft (42%) woont in een sociale huurwoning onder de liberalisatiegrens.

Volgens de woningmarktverkenning blijkt dat de doelgroep voor de sociale huursector in de gemeente Schagen naar alle waarschijnlijkheid tussen 2015 en 2030 met bijna 1.400 huishoudens toeneemt. Dat betekent dat nagenoeg de totale huishoudensgroei in de gemeente over deze periode plaatsvindt in deze inkomensgroepen. Dat wil echter niet zeggen dat deze ook automatisch een beroep doen op de sociale huursector. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van deze groep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen echter naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en doen daardoor geen beroep op de sociale sector.

Figuur 23 Raming ontwikkeling doelgroep van beleid in de gemeente Schagen, 2015-2030

	2015		2025		2030		ontw. 2015-2025		ontw. 2015-2030	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
Primaire doelgroep (A)	4.960	25%	5.500	26%	5.650	26%	540	1%	690	1%
Secundaire doelgroep (B)	3.370	17%	3.900	19%	4.070	19%	520	2%	700	2%
€34.911 tot €39.874	1780	9%	1810	9%	1830	9%	30	0%	50	0%
>€39.874	9.850	49%	9.830	47%	9.890	46%	-20	-3%	40	-3%
Totaal	19.960	100%	21.040	100%	21.440	100%	1080		1480	
Doelgroep van beleid (A+B)	8.330	42%	9.400	45%	9.720	45%	1060	3%	1390	4%

Bron: RIGO 2016

Wanneer we er vanuitgaan dat ook in 2030 42% van de doelgroep van beleid een beroep doet op de sociale huursector en er daarnaast ruimte moet zijn om 10% aan middeninkomens (tot €40.000) en 10% aan hogere inkomens te kunnen verhuren, dan zijn er in 2030 naar verwachting in Schagen 5.080 sociale huurwoningen nodig. Volgens de dVi2017 kende Schagen op 1 januari 2018 4.369 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Dat betekent dat er, op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid, tot 2030 ruim 700 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

5.5 Conclusie

- Deze demografische transitie waar ook Schagen mee te maken krijgt, heeft consequenties voor de benodigde voorraad.
- Het aantal jonge huishoudens neemt de komende jaren af, maar zij zijn wel veruit het meest actief op de woningmarkt. Deze groep zal hierdoor ook in de toekomst impact hebben op de woningmarkt.

- Voor ouderen geldt het omgekeerde: Deze groep verhuist nauwelijks, maar neemt de komende jaren in omvang dusdanig toe, dat de woonwensen van de ouderen een steeds grotere stempel drukken op de totale kwalitatieve woningbehoefte.
- Door deze trends in demografie en verhuismobiliteit, is er sprake van spanning tussen de kwalitatieve woningbehoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen.
- Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk namelijk weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze op korte termijn weinig vrijkomen.
- Na 2025 gaat het demografische effect van de enorme groeiende groep oudere huishoudens langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen, ondanks hun geringe verhuiscapaciteit.
- Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat de babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt in steeds grotere getale gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden.
- Een deel van de huishoudens is, ondanks afwijkende woonwensen, financieel gezien aangewezen op de sociale huursector. Daarom is er ook een analyse gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de doelgroep van beleid.
- Hieruit blijkt dat de doelgroep van beleid in de gemeente Schagen naar alle waarschijnlijkheid tussen 2015 en 2030 met bijna 1.400 huishoudens toeneemt.
- Wanneer we er rekening mee houden dat slechts 42% een beroep doet op de sociale huursector en er binnen de sociale huurvoorraad ook ruimte is voor het huisvesten van 10% middeninkomens en 10% hogere inkomens, dan zijn er tot 2030 ruim 700 extra sociale huurwoningen nodig in de gemeente.

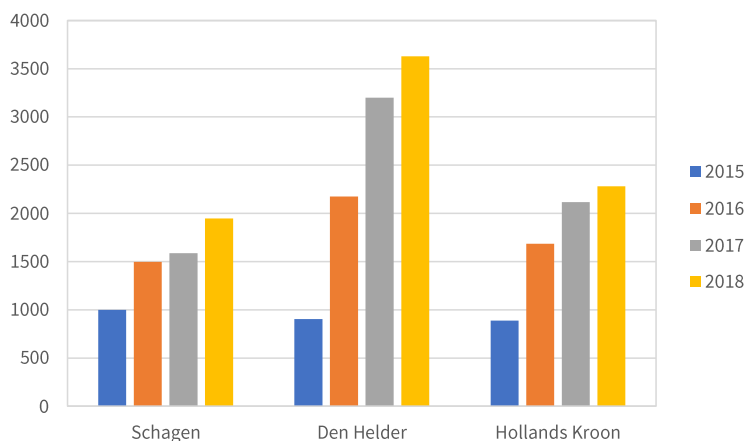
Hoofdstuk 6

VRAAGDRUK HUUR EN KOOPSECTOR

6.1 Huidige druk op de markt voor sociale huurwoningen

Naast de raming van de toekomstige behoefte aan sociale huur zijn ook gegevens over de woonruimteverdeling van Woonmatch Kop van Noord-Holland geanalyseerd om een beeld te krijgen van de huidige druk op de markt voor sociale huurwoningen. Het woonruimteverdeelsysteem Woonmatch Kop van Noord-Holland bestaat nog maar sinds 2015.

Figuur 24 Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden

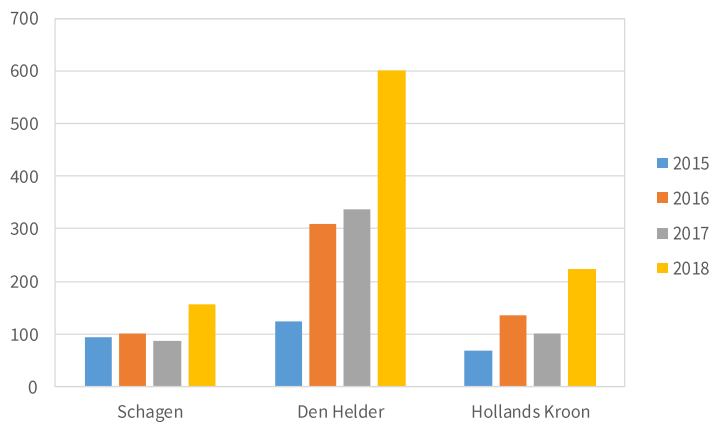


Bron: Woonmatch

Eén van de indicatoren om te kijken naar de vraagdruk is de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden. Onder actief woningzoekenden wordt verstaan het aantal woningzoekenden dat in het betreffende jaar minimaal één keer heeft gereageerd op een aangeboden woning. Dat betekent dus dat dit niet alleen spoedzoekers zijn, maar dat er ook mensen tussen zitten die minder urgent op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Helaas was het niet mogelijk om dit criterium van minimaal één reactie per jaar aan te scherpen.

Uit Figuur 24 blijkt dat het aantal actief woningzoekenden in Schagen in de periode 2015-2018 nagenoeg is verdubbeld. In Den Helder en Hollands Kroon is de toename sinds de start van Woonmatch echter aanmerkelijk groter. Vooral in Den Helder is de toename groot. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat Den Helder ook twee keer zoveel sociale huurwoningen kent dan Schagen en Hollands Kroon.

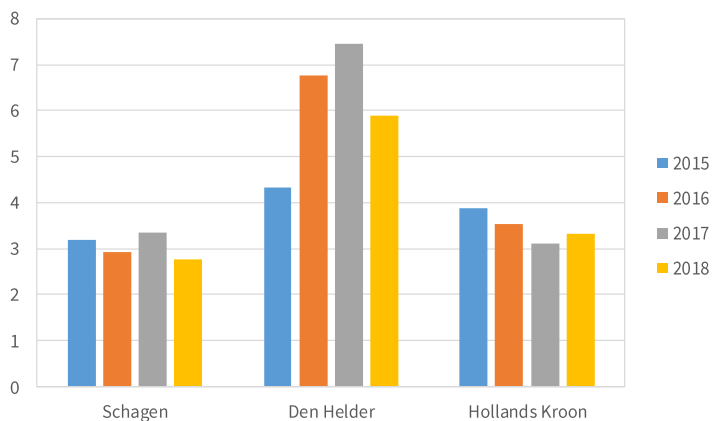
Figuur 25 Ontwikkeling aantal verhuringen



Bron: Woonmatch

Hoewel het aantal actief woningzoekenden toenam in Schagen sinds 2015, neemt het aantal verhuringen (lees: geslaagde woningzoekenden) alleen toe in 2018. Ook in Hollands Kroon en Den Helder nam het aantal verhuringen met name in 2018 fors toe.

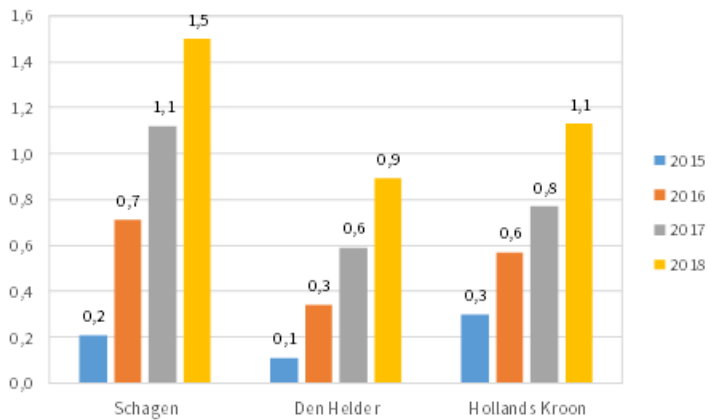
Figuur 26 Ontwikkeling gemiddelde acceptatiegraad



Bron: Woonmatch

Een andere indicator voor de vraagdruk is de acceptatiegraad. Of wel, hoe vaak moet een woning gemiddeld worden aangeboden om te worden verhuurd. De acceptatiegraad blijkt in Schagen redelijk constant. Gemiddeld wordt een woning aan drie woningzoekenden aangeboden voordat deze wordt verhuurd. In Hollands Kroon ligt de acceptatiegraad een fractie hoger dan in Schagen. In Den Helder ligt de acceptatiegraad echter twee keer zo hoog. Dat is een aanwijzing dat de druk hier ondanks de enorme toename van het aantal actief woningzoekenden minder groot is dan in Schagen en Hollands Kroon.

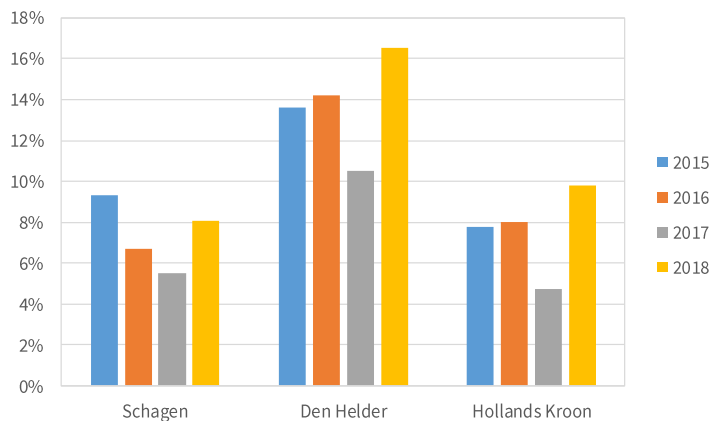
Figuur 27 Ontwikkeling gemiddelde reële zoektijd in jaren



Bron: Woonmatch

Naast de laagste acceptatiegraad kent Schagen de langste gemiddelde reële zoektijd. De reële zoektijd is de tijd die woningzoekenden sinds hun eerste reactie nodig hadden om een woning te vinden. In 2018 lag de gemiddelde reële zoektijd in Schagen met anderhalf jaar aanmerkelijk hoger dan in Hollands Kroon en Den Helder. In alle drie de gemeenten neemt de gemiddelde zoektijd als gevolg van de toename van het aantal actief woningzoekenden fors toe. In 2016 hadden woningzoekenden in Schagen nog maar acht en een halve maand nodig om een woning te vinden. Door deze toename van de reële zoektijd en het feit dat deze niet afvlakt, lijkt er sprake te zijn van een toenemende vraagdruk.

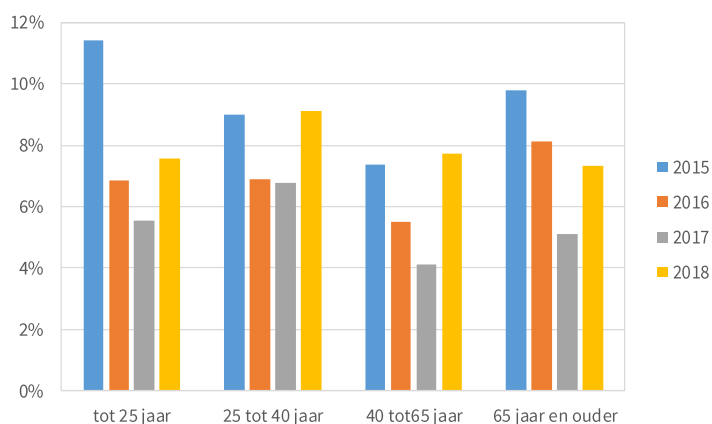
Figuur 28 Ontwikkeling gemiddelde slaagkans woningzoekenden



Bron: Woonmatch

Eén van de meestgebruikte indicatoren voor de vraagdruk is de slaagkans van woningzoekenden. Dit is in feite het aantal geslaagde woningzoekenden gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. De gemiddelde slaagkans laat voor Schagen voor de periode 2015-2017 een afname zien, met name vanwege de toename van het aantal actief woningzoekenden. Echter, in 2018 is de gemiddelde slaagkans in Schagen (maar ook in Den Helder en Hollands Kroon) juist weer toegenomen. Dit komt met name door een toename van het aantal verhuringen. In 2018 heeft 8% van de actief woningzoekenden in Schagen een woning gevonden.

Figuur 29 Ontwikkeling gemiddelde slaagkans woningzoekenden Schagen naar leeftijd

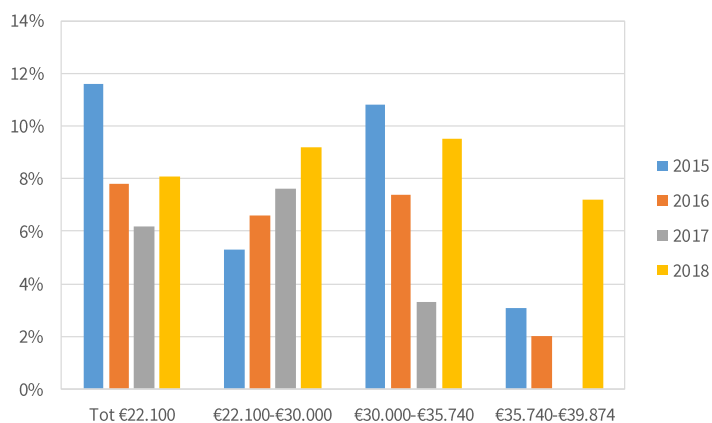


Bron: Woonmatch

Dit patroon in slaagkansen (eerst afname en in 2018 weer een toename) zien we in Schagen bij alle leeftijdsklassen. Opvallend is dat de slaagkansen in 2018 tussen de verschillende leeftijdsklassen niet veel verschillen.

Naar inkomen zijn er wel verschillen in patroon waar te nemen. Zo is de slaagkans van de huishoudens met een inkomen tot € 22.100,- eerst afgenomen om in 2018 weer toe te nemen. De slaagkansen van de inkomensgroep € 22.100,- - € 30.000,- is door de jaren heen juist alleen maar toegenomen. Opvallend is ook de toegenomen slaagkans in 2018 van de inkomensgroep € 35.740,- - € 39.874,-.

Figuur 30 Ontwikkeling gemiddelde slaagkans woningzoekenden Schagen naar inkomen

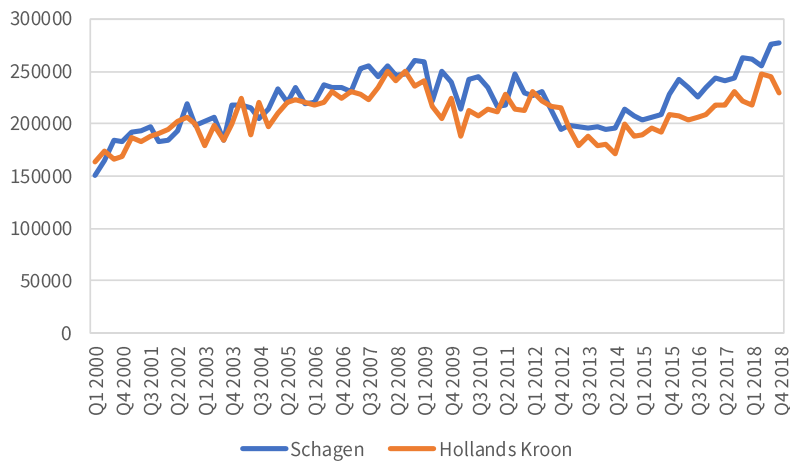


Bron: Woonmatch

6.2 Ontwikkelingen koopmarkt

Na een jarenlange crisis is de druk op de koopwoningmarkt in Nederland sinds 2014 weer toegenomen. Dit resulteerde in een toenemend aantal transacties. Samen met de historisch lage hypotheekrente zorgde dit voor snel toemende woningprijzen. Met name in de stedelijke regio's zoals de MRA raakt de woningmarkt al snel oververhit. Hierdoor ontstond er een soort 'waterbedeffect' waarbij ook in aangrenzende regio's de druk verder toenam.

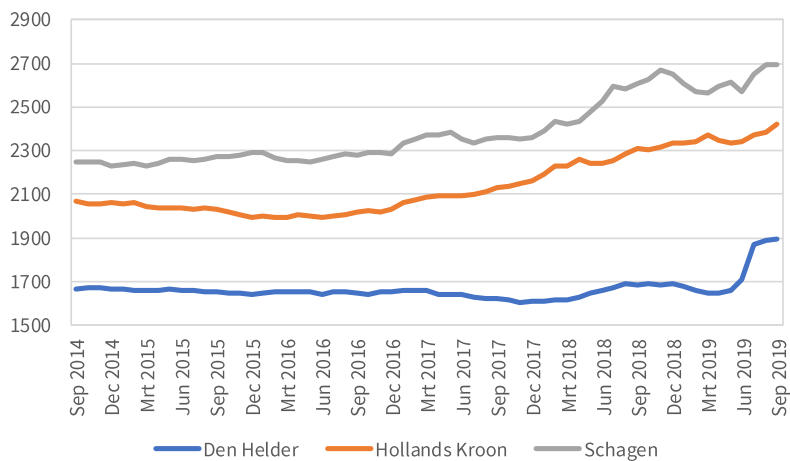
Figuur 31 Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs van koopwoningen in de gemeente Schagen 2000-2018



Bron: Schagenincijfers.nl

Ook in de gemiddelde prijsontwikkeling van de koopwoningen in de gemeente Schagen zijn deze ontwikkelingen zichtbaar. Tijdens de crisis nam de gemiddelde transactieprijs, volgens 'Schagenincijfers.nl' met maar liefts 25% af. Kostte begin 2009 een koopwoning in Schagen nog gemiddeld €258.000, begin 2014 was dit gedaald tot gemiddeld €194.000. Daarna volgde het herstel. Inmiddels ligt in Schagen in het vierde kwartaal van 2018 de gemiddelde transactieprijs met €277.000 zelfs 7% hoger dan in het eerste kwartaal van 2009. De prijsontwikkeling in Schagen is vergelijkbaar met die in Hollands Kroon, maar de prijzen liggen in Schagen, met name de laatste jaren, gemiddeld hoger.

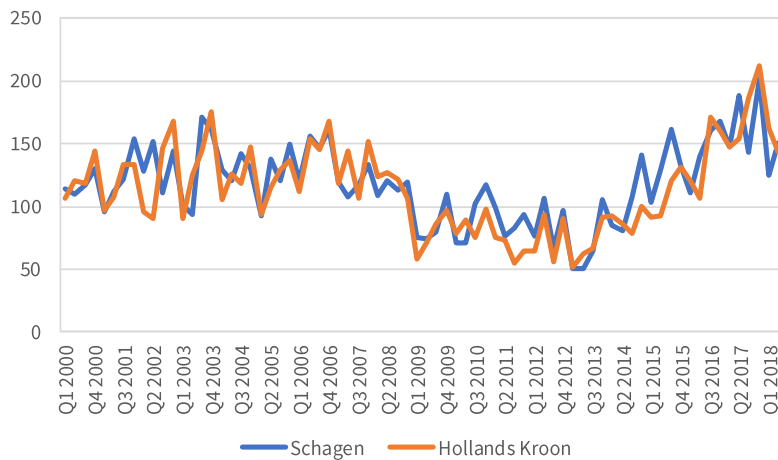
Figuur 32 Gemiddelde vraagprijs koopwoningen per m2 in Schagen, 2014-2019



Bron: Huizenzoeker.nl

Dat blijkt ook wanneer we de vraagprijs per m2 bekijken. Hieruit blijkt dat deze in Schagen met bijna €2.700 per m2 aanmerkelijk hoger ligt dan van de buurgemeenten Hollands Kroon en Den Helder. Ook de prijs per m2 laat nog steeds een stijgende lijn zien.

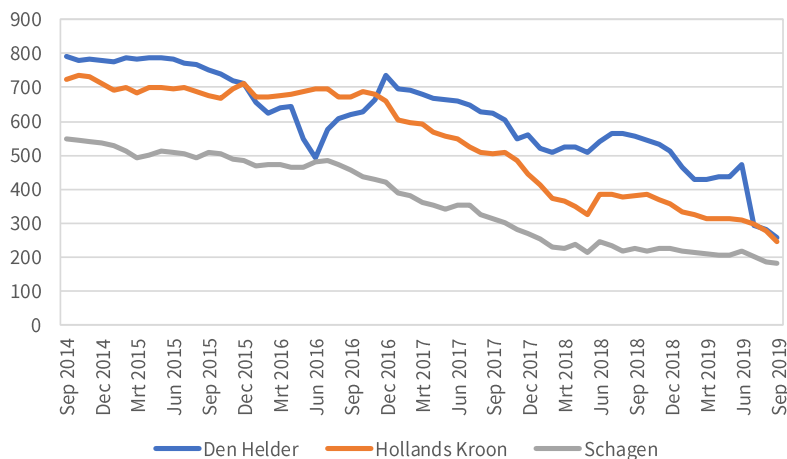
Figuur 33 **Ontwikkeling aantal transacties 2000-2018**



Bron: Schagenincijfers.nl

Het aantal transacties laat ongeveer een vergelijkbaar patroon zien als de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs. Ook hier geldt dat de ontwikkeling van Schagen en Hollands Kroon synchroon loopt. Het aantal transacties is tussen 2013 en 2018 meer dan verdubbeld. Van de afgelopen kwartalen zijn helaas geen cijfers beschikbaar over het aantal verkochte woningen. Waarschijnlijk neemt dit licht af, want uit regionale gegevens van de NVM blijkt dat in de NVM-regio ‘Kop van Noord-Holland’ in het derde kwartaal van 2019 8,4% minder woningen zijn verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Ook uit cijfers van ‘Huizenzoeker.nl’ blijkt dat het aantal te koopstaande woningen in Schagen de laatste jaren afneemt. Sinds 2014 is dit aantal gehalveerd. Opvallend is dat het aanbod in Schagen beduidend lager ligt dan in buurgemeente Hollands Kroon.

Figuur 34 **Aanbod koopwoningen in Schagen, 2014-2019**



Bron: Huizenzoeker.nl

Volgens de regionale cijfers van de NVM is ook de gemiddelde verkooptijd de laatste jaren enorm gedaald. Stond in het derde kwartaal van 2014 een koopwoning in de regio nog gemiddeld 155 dagen te koop voordat deze verkocht werd, inmiddels is dit gedaald naar 48 dagen. Samen met de stijging van de woningprijzen duidt ook dit op een nog steeds toenemende druk op de koopmarkt in Schagen.

6.3 Conclusie

- De cijfers over de woonruimteverdeling vertellen geen eenduidig beeld van de huidige vraagdruk aan sociale huurwoningen.
- Weliswaar neemt het aantal actief woningzoekenden en de gemiddelde reële zoektijd toe, maar het aantal verhuringen en daarmee ook de slaagkansen zijn juist in 2018 flink toegenomen.
- Wat betreft de koopmarkt: Tijdens de crisis nam de gemiddelde transactieprijs met maar liefst 25% af.
- Daarna volgende het herstel. Inmiddels ligt in Schagen in het vierde kwartaal van 2018 de gemiddelde transactieprijs met €277.000 zelfs 7% hoger dan in het eerste kwartaal van 2009.
- De prijsontwikkeling in Schagen is vergelijkbaar met die in Hollands Kroon, maar de prijzen liggen in Schagen, met name de laatste jaren, gemiddeld hoger.
- Ook per m2 betaal je in Schagen meer dan in Hollands Kroon (€2.700 om €2.400).
- Het aantal transacties laat ongeveer een vergelijkbaar patroon zien als de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, al neemt het aantal transacties het afgelopen jaar af.
- De gemiddelde verkooptijd is de laatste jaren ook enorm gedaald. Stond in het derde kwartaal van 2014 een koopwoning in de regio nog gemiddeld 155 dagen te koop, inmiddels is dit gedaald naar 48 dagen.
- Samen met de stijging van de woningprijzen duidt ook dit op een nog steeds toenemende druk op de koopmarkt in Schagen.

Hoofdstuk 7

VERHUISBEWEGINGEN

Belangrijkste onderdeel van dit woningmarktonderzoek is een actualisatie van de analyse van verhuisbewegingen dat Atrivé in 2014 voor de gemeente Schagen heeft uitgevoerd. Met deze analyse wordt het werkelijke verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Zo wordt duidelijk naar welke kernen binnen de gemeente veel of weinig wordt verhuisd, welke doelgroepen zich met name hebben gevestigd en in welke woningtypen. Deze informatie biedt handvatten voor het bepalen van de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

We maken in de analyse ook een vergelijking door de tijd. In hoeverre zijn de verhuisbewegingen de afgelopen jaren veranderd ten opzichte van de crisisjaren? Heeft de crisis op de woningmarkt effect gehad op de verhuismobiliteit? Is er sprake van aantrekkende verhuisbewegingen vanuit de Metropoolregio Amsterdam? Is de mate van beweging in bepaalde segmenten, of bij bepaalde doelgroepen relatief sterk veranderd? Is hierin ook verschil tussen kernen waar te nemen?

7.1 Basisgegevens

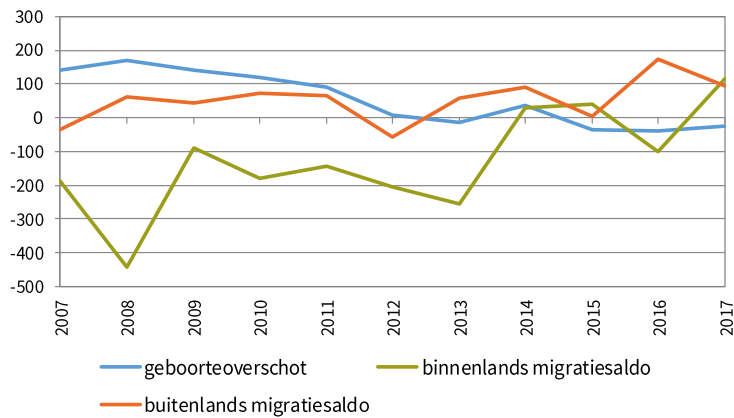
Voor de analyse van verhuisbewegingen tussen gemeenten zijn vrij toegankelijke CBS-data gebruikt over de periode 2007-2017. Voor het in beeld brengen welke doelgroepen zich in welke kernen hebben gevestigd, is gebruikgemaakt van gegevens uit de BasisRegistratiePersonen (BRP) van de gemeente Schagen. Deze gegevens zijn gekoppeld met gegevens over de woningvoorraad uit de WOZ-administratie om ook de verhuizingen naar woningtype te kunnen uitsplitsen.

Vanwege privacyoverwegingen zijn de BRP- en WOZ-gegevens op locatie bij de gemeente Schagen geanalyseerd. De WOZ-gegevens hebben als peildatum 13 november 2018. Voor de BRP-gegevens geldt een peildatum van 9 januari 2019. De BRP-gegevens zijn aangeleverd door PinkRocade die de BRP voor de gemeente beheert.

7.2 Binnenlandse en buitenlandse migratie in Schagen

Schagen heeft jarenlang te maken gehad met een negatief binnenlands migratiesaldo. Er vertrokken meer mensen uit Schagen naar andere gemeenten in Nederland dan dat zich in de gemeente vestigden. Vanaf 2014 lijkt hierin een kentering te zijn gekomen. Vanaf dat jaar kent Schagen een positief binnenlands migratiesaldo. Uitzondering is 2016. Ook toen had Schagen te maken met een negatief binnenlands migratiesaldo. Deze viel samen met de piek in het positieve buitenlandse migratiesaldo, als gevolg van de vluchtelingencrisis. Wellicht heeft het negatieve binnenlandse saldo in 2016 te maken met het vertrek van vergunninghouders naar andere gemeenten.

Figuur 35 Binnenlandse en buitenlandse migratie, 2007-2017



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Uit Figuur 35 blijkt ook dat het geboorteoverschot daalt en inmiddels negatief is. De bevolkingsprognose van de provincie verwacht dan ook voor de komende jaren een bevolkingsafname. Als gevolg van huishoudensverdunding wordt nog wel een groei in het aantal huishoudens verwacht. In de rest van het rapport wordt uitsluitend gekeken naar de binnenlandse verhuizingen.

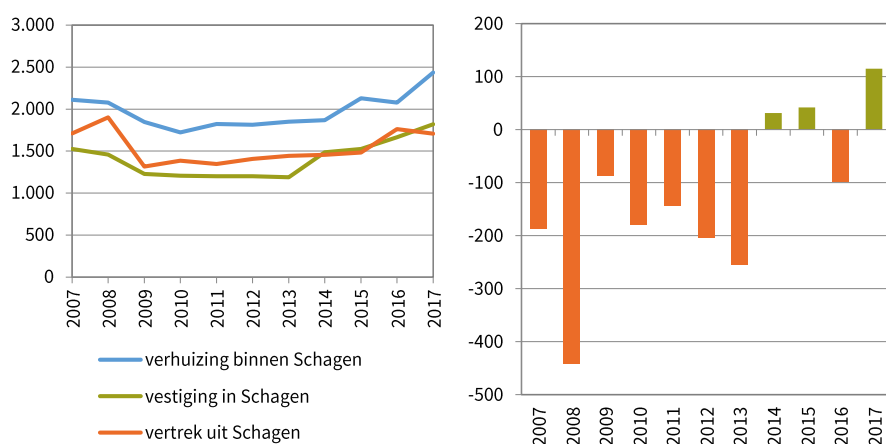
7.3 Verhuizingen van en naar de gemeente Schagen

Crisiseffect zichtbaar in ontwikkeling aantal verhuisde personen

Volgens het CBS zijn er in de periode 2007-2017 bijna 21.800 personen binnen de gemeente Schagen verhuisd. Dat zijn gemiddeld 1.978 personen per jaar. Daarnaast hebben zich in dezelfde periode ruim 15.500 personen in de gemeente gevestigd (gemiddeld 1.410 per jaar) en zijn circa 16.900 personen uit de gemeente vertrokken (gemiddeld 1.538 per jaar). De gemeente Schagen kent over de periode 2007-2017 een negatief verhuissaldo van ruim 1.400 personen. Dat betekent dat er per jaar gemiddeld 128 personen meer zijn vertrokken dan zich hebben gevestigd. Met name tot en met 2013 verloor de gemeente Schagen veel inwoners aan andere gemeenten. Daarna kent de gemeente een positief saldo.

In Figuur 36 zijn deze aantallen per jaar weergegeven. Wat opvalt is dat er een crisiseffect waar te nemen is. Vanaf 2009 liggen de aantallen in elke categorie lager dan in de jaren ervoor. Vanaf 2014 laat de figuur weer een opgaande lijn zien in het aantal verhuisde personen in de gemeente Schagen. Dit beeld komt overeen met de landelijke ontwikkeling. Ook landelijk werd er in de crisisperiode 2010-2013 aanmerkelijk minder verhuisd dan daarvoor en daarna.

Figuur 36 Ontwikkeling verhuisde personen en verhuissaldo in Schagen in de periode 2007-2017

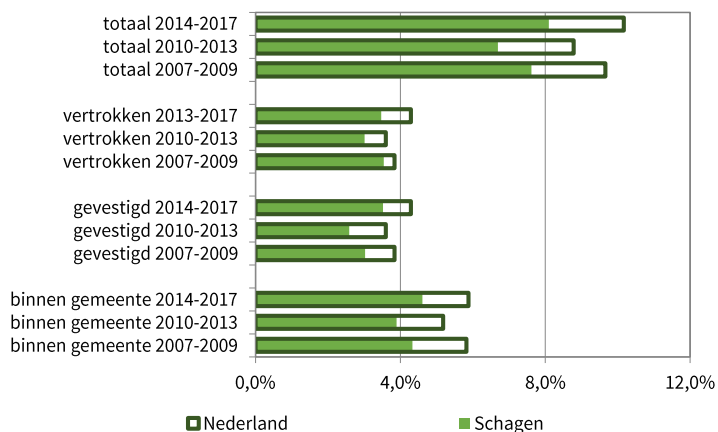


Bron: CBS, bewerking Atrivé

In Schagen wordt relatief weinig verhuisd, maar verhuismobiliteit neemt wel toe

In Schagen wordt relatief weinig verhuisd. De verhuismobiliteit ligt met gemiddeld 8,1% per jaar in de periode 2014-2017 aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde van 10,2%. Met name binnen de gemeente Schagen wordt relatief weinig verhuisd. Wel moet worden opgemerkt dat de verhuismobiliteit de laatste jaren een stuk hoger ligt dan in de crisisjaren 2010-2013. Toen verhuisde per jaar slechts 6,7% van de bevolking.

Figuur 37 Verhuismobiliteit in de gemeente Schagen en Nederland in verschillende tijdsperioden

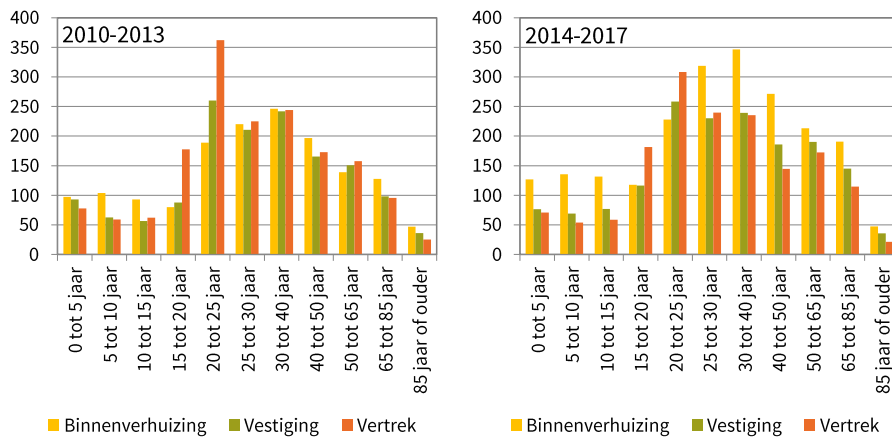


Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

7.4 Verhuismobiliteit van doelgroepen

De leeftijdsgroepen die volgens het CBS in absolute zin het meest verhuizen zijn de personen tussen 20 en 40 jaar (zie Figuur 38), zowel in de crisisjaren als daarna. Wat ook opvalt is dat met name het aantal personen dat binnen de gemeente verhuisd is in alle leeftijdsklassen fors is toegenomen. Met name in de leeftijdsklassen die corresponderen met gezinnen met kinderen.

Figuur 38 Verhuiste personen per leeftijdscategorie in de periode 2010-2013 en 2014-2017



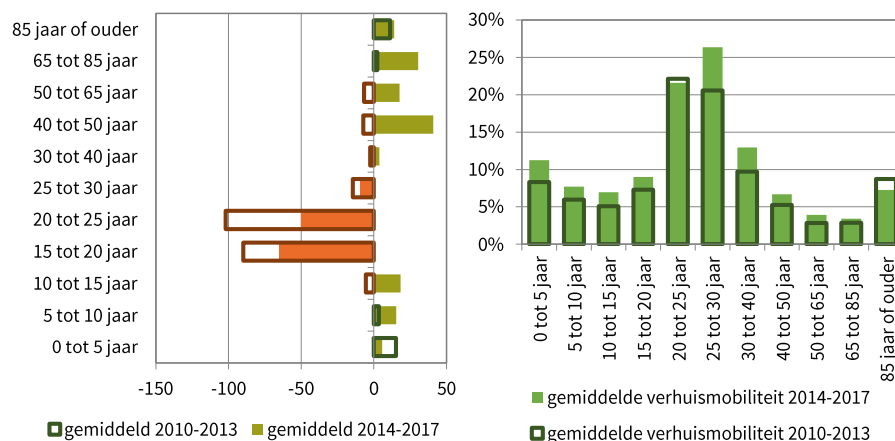
Bron: CBS, bewerking Atrivé

In de crisisjaren 2010-2013 verloor Schagen in de meeste leeftijdsklassen inwoners aan andere gemeenten. Met name inwoners in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In deze groep vallen veelal starters en studenten. De laatste jaren is het saldo in de leeftijdsklassen 30 tot 65 jaar omgeslagen van een negatief naar een positief saldo. Ook verliest Schagen aanmerkelijk minder jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar.

Deze groep trekt van nature vaak richting grote steden in verband met studie en/of werk. Het is ook deze groep die relatief gezien het vaakste verhuist. Na de leeftijd van 30 jaar neemt de verhuismobiliteit in de gemeente Schagen drastisch af. Alleen de alleroudste inwoners van 85 jaar en ouder verhuizen weer relatief vaker. Dit heeft waarschijnlijk te maken dat deze groep vanwege fysieke beperkingen en behoefte aan zorg gedwongen is te verhuizen.

Ten opzichte van de crisisjaren is met name de verhuismobiliteit toegenomen van de leeftijdsklassen 25 tot 30 jaar en 30 tot 40 jaar, maar ook die van kinderen. Het lijkt er dus op dat met name jonge gezinnen de laatste jaren meer zijn verhuisd.

Figuur 39 Gemiddeld verhuissaldo per jaar per leeftijd in 2010-2013 en 2014-2017 (links); Verhuismobiliteit per leeftijdsklasse in 2010-2013 en 2014-2017 (rechts)



Bron: CBS, bewerking Atrivé

7.5 Verhuisrelaties met andere gemeenten

Op basis van de verhuisgegevens van het CBS is ook in beeld te brengen met welke gemeenten de gemeente Schagen de grootste verhuisrelaties kent. Onder verhuisrelatie wordt het totaal aantal verhuisde personen verstaan tussen de gemeente Schagen en de betreffende andere gemeente, ongeacht de richting.

Meeste verhuisrelaties met omliggende gemeenten

Uit deze analyse blijkt dat tussen de gemeente Schagen en de gemeente Hollands Kroon veruit de grootste verhuisrelatie bestaat. In de periode 2011-2013 zijn tussen deze twee gemeenten 1.545 personen verhuisd. Dat zijn er gemiddeld 515 per jaar. In de periode 2014-2016 zijn 1.832 personen verhuisd tussen Schagen en Hollands Kroon, een gemiddelde van 611 per jaar. Net zoals de algemene verhuismobiliteit is ook de verhuismobiliteit tussen deze twee gemeenten toegenomen. In 2017 verhuisden zelfs 741 personen tussen deze twee gemeenten.

De relatie met de gemeente Alkmaar staat met 1.068 verhuisde personen in de periode 2014-2016 op plaats twee. Ook tussen de gemeente Schagen en de gemeenten Amsterdam, Den Helder, Heerhugowaard, Langedijk en Bergen zijn in de periode 2014-2016 meer dan 400 personen verhuisd. Op Amsterdam na, allemaal gemeenten uit de directe omgeving van Schagen. In alle gemeenten in de top 10 is de verhuismobiliteit toegenomen ten opzichte van de periode 2011-2013. Met name de toename in verhuismobiliteit van 77% met de gemeente Hoorn is opvallend. Dit komt met name door een toename van het aantal vestigingen vanuit Hoorn naar Schagen (met name in 2014).

De gegevens over het absolute aantal verhuizingen wordt enigszins vertekend door de omvang van de betreffende gemeenten. Amsterdam scoort bijvoorbeeld hoog, omdat hier gewoonweg veel personen wonen en dus ook veel personen verhuizen. Daarom zijn in Figuur 40 ook de relatieve verhuisrelaties in beeld gebracht. Hierbij zijn de absolute aantallen gedeeld op het aantal inwoners in de gemeente Schagen en de betreffende gemeente.

Figuur 40 Top 10 absolute en relatieve verhuisrelaties (ongeacht de richting) in de periode 2011-2013 en 2014-2016

	absoluut			relatief (in promille)	
	2011-2013	2014-2016	groei	2011-2013	2014-2016
Hollands Kroon	1.545	1.832	19%	16,49	19,55
Alkmaar	956	1.068	12%	5,68	7,33
Amsterdam	675	767	14%	6,22	6,95
Den Helder	582	751	29%	5,87	6,74
Heerhugowaard	420	497	18%	4,26	5,93
Langedijk	432	496	15%	4,20	4,97
Bergen (NH.)	324	451	39%	0,69	1,23
Haarlem	114	149	31%	1,23	1,18
Hoorn	82	145	77%	1,31	1,05
Zaanstad	89	122	37%	0,85	0,99

Bron: CBS, bewerking Atrivé

Hieruit blijkt dat ook relatief gezien de gemeente Hollands Kroon de meeste verhuisrelaties kent met de gemeente Schagen. Het aantal verhuisde personen in de periode 2014-2016 tussen deze twee gemeenten bedraagt bijna 20 promille van alle inwoners in deze twee gemeenten. Na de gemeente Hollands Kroon valt een flink gat. De gemeente Den Helder scoort relatief gezien een tweede plaats met 7,3 promille en Alkmaar komt met 7,0 promille op plek drie. Amsterdam scoort relatief gezien met een twaalfde plaats aanmerkelijk minder goed dan de derde plaats bij de absolute verhuisrelaties. Ook is er in de top 10 geen ruimte voor andere gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam (zoals Haarlem en Zaanstad).

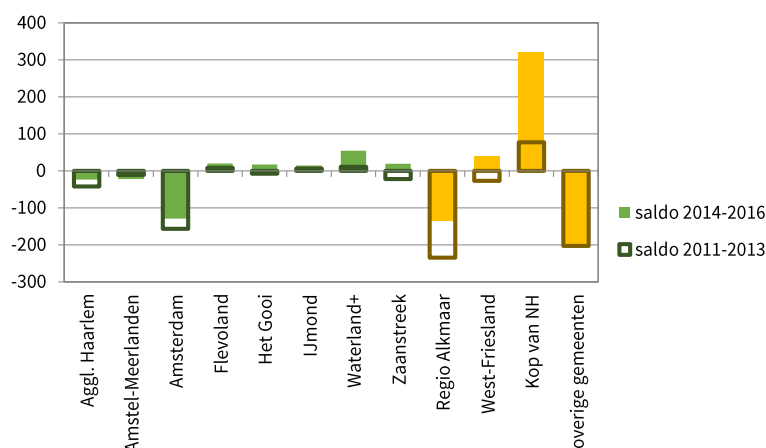
Beweging vanuit de Metropoolregio, regio Alkmaar en Kop van Noord-Holland

De woningmarkt is de laatste jaren aangetrokken, met name in de Metropoolregio Amsterdam. Door de druk in Amsterdam worden woningzoekenden gedwongen elders te zoeken. Bijvoorbeeld in de regio Alkmaar. Het gevoel leeft dat daar ook de druk is toegenomen, waardoor er een soort 'watervaleffect' ontstaat naar omliggende regio's. De vraag is of dit heeft geleid tot aantrekkende verhuissbewegingen vanuit de Metropoolregio Amsterdam naar de gemeente Schagen.

In Figuur 41 zijn de verhuissaldi van de MRA-subregio's met Schagen weergegeven voor twee periodes: 2011-2013 en 2014-2016. Hieruit blijkt dat er inderdaad sprake lijkt van een beweging richting Schagen. In de subregio's Flevoland, IJmond en met name Waterland+ is het positieve verhuissaldo uit de periode 2011-2013 verder toegenomen. Voor de subregio's Het Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek geldt dat het negatieve saldo uit de periode 2011-2013 inmiddels is omgeslagen in een positief saldo. Dit geldt overigens ook voor de regio West-Friesland dat niet tot de MRA behoort.

En voor de MRA-subregio's Amsterdam en Agglomeratie Haarlem is er weliswaar nog steeds sprake van een negatief verhuissaldo, maar deze is wel afgenomen ten opzichte van de periode 2011-2013. Dit geldt ook in sterke mate voor de regio Alkmaar. Maar de meeste beweging in het verhuissaldo komt niet vanuit het Zuiden, maar vanuit de overige gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland. Schagen trekt steeds meer inwoners uit Hollands Kroon en Den Helder.

Figuur 41 Verhuissaldo per MRA-subregio en overige regio's in 2011-2013 en 2014-2016



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Belangrijkste verhuisrelaties in kaart

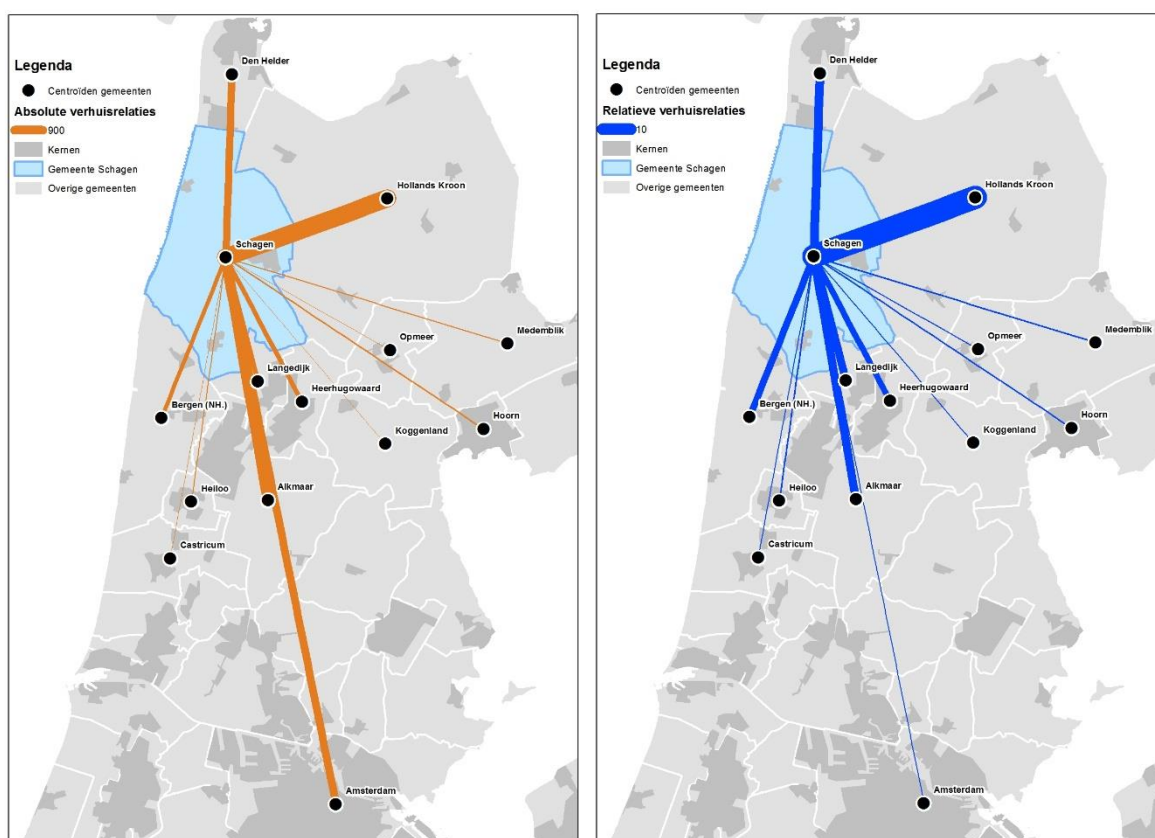
De belangrijkste verhuisrelaties kunnen ook letterlijk in een kaart worden weergegeven. In Figuur 42 zijn de belangrijkste relatieve verhuisrelaties weergegeven (meer dan 0,85 promille), zowel in absoluut aantal verhuisde personen (links) als in promillage van de bevolking (rechts).

Ook hieruit blijkt dat Amsterdam weliswaar in absoluut aantal verhuisde personen een gemeente van belang is, maar in relatieve zin veel minder significant. Dan blijken de verhuisrelaties met buurgemeenten zoals bijvoorbeeld Bergen en Langedijk veel belangrijker te zijn. Ook valt zowel in absolute als relatieve zin de sterke relatie met Hollands Kroon op uit de kaarten.

De absolute en relatieve verhuisrelaties zeggen nog niets over of er nu meer personen naar de gemeente Schagen verhuizen of juist uit de gemeente vertrekken. Daarom zijn ook de verhuissaldi in beeld gebracht

(Figuur 43). Hieruit blijkt dat er twee gemeenten zijn met wie de gemeente Schagen een ruim positief saldo kent (vestigingsoverschot). Dit zijn de gemeente Hollands Kroon en Den Helder. Eerder werd al opgemerkt dat met name vanuit de Kop van Noord-Holland Schagen veel inwoners aantrekt de laatste jaren. Met Den Helder was er voor 2014 zelfs sprake van een vertrekoverschot, dat is omgeslagen in een ruim vestigingsoverschot. Ook Purmerend, Hoorn (al eerder opgemerkt) en Het Bildt staan in de top 5 gemeenten waar Schagen per saldo de meeste inwoners van aantrekt. Met name die laatste gemeente is opvallend aangezien dit de enige gemeente is buiten de provincie. Wellicht heeft dit te maken met de aanwezigheid van het AZC in Sint Annaparochie.

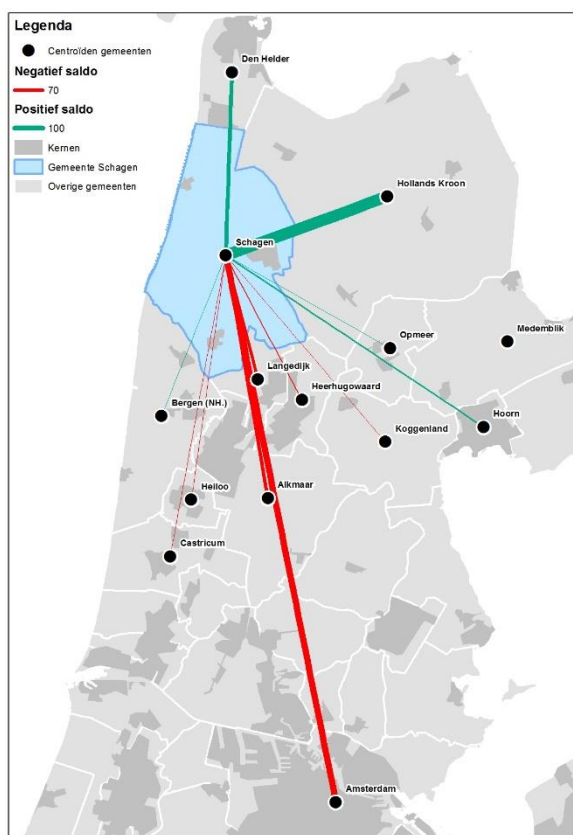
Figuur 42 Absolute en relatieve verhuisrelaties gemeente Schagen 2014-2017



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Het grootste vertrekoverschot in de periode 2014-2016 kent de gemeente Schagen met Amsterdam en Alkmaar. Ook aan Leiden (studenten), Langedijk en Haarlem heeft Schagen inwoners verloren in de periode 2014-2016. Met Langedijk was er in de voorgaande periode 2011-2013 nog sprake van een vestigingsoverschot.

Figuur 43 Verhuissaldi gemeente Schagen in de periode 2014-2016 (links), Top 5 vestigings- en vertreksaldi in de periode 2011-2013 en 2014-2016 (rechts)



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Top 5 vertrek	2011-2013	2014-2016
Hollands Kroon	728	799
Alkmaar	554	567
Amsterdam	416	448
Den Helder	299	337
Langedijk	203	276
Top 5 vestiging	2011-2013	2014-2016
Hollands Kroon	817	1.033
Alkmaar	402	501
Den Helder	283	414
Amsterdam	259	319
Heerhugowaard	180	237
Top 5 vertrekeverschot	2011-2013	2014-2016
Amsterdam	-157	-129
Leiden	-40	-70
Alkmaar	-152	-66
Langedijk	26	-56
Haarlem	-18	-31
Top 5 vestigingsoverschot	2011-2013	2014-2016
Hollands Kroon	89	234
Den Helder	-16	77
het Bildt	0	42
Purmerend	6	30
Hoorn	-16	27

7.6 Verhuizingen per kern

In deze paragraaf worden de verhuizingen naar en binnen de gemeente Schagen op basis van de BRP-gegevens uitgesplitst naar kern en doelgroep. Vanwege de vergelijkbaarheid met de CBS-gegevens uit de eerdere paragrafen is ervoor gekozen om ook hier de verhuizingen in aantal personen uit te drukken voor de perioden 2011-2013 en 2014-2016. Aangezien de data ook recente verhuizingen betreft wordt ook de periode 2017-2018 meegenomen in de analyse.

Uit Figuur 44 blijkt dat in de kern Schagen zich in de periode 2011-2018 bijna de helft (45%) van alle verhuisde personen zich hebben gevestigd. De kern Schagen is qua inwoners ook de grootste kern in de gemeente. Het valt te verwachten dat zich hier absoluut de meeste personen vestigen. Echter, ook relatief gezien zijn er veel personen naar de kern Schagen verhuisd. Er is slechts één kern die het relatief nog beter doet: Dirkshorn. Een mogelijke verklaring is dat er in Dirkshorn veel recreatiewoningen zijn (36% van de voorraad), die als een soort tijdelijke noodoplossing worden gebruikt door starters en andere spoedzoekers. Relatief minder populair zijn de kernen Sint Maarten, Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Oudesluis. Opvallend is dat in het oude onderzoek uit 2014 Burgerbrug ook bij de minder populaire kernen behoorde. Inmiddels behoort het juist tot de populairste.

Figuur 44 Aantal gevestigde personen per kern in de periode 2011-2018

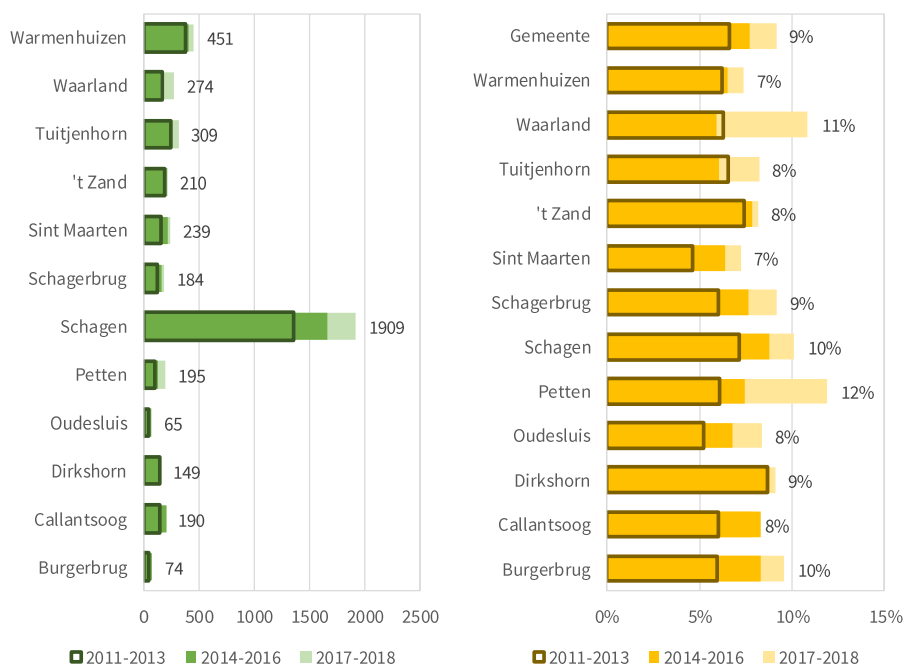
	Verhuisd in 2011-2018	Aandeel tov bevolking
Dirkshorn	1.291	79%
Schagen	14.010	74%
Petten	1.150	70%
Burgerbrug	539	70%
't Zand	1.748	68%
Callantsoog	1.605	66%
Waarland	1.614	64%
Schagerbrug	1.273	64%
Tuitjehorn	2.274	61%
Oudesluis	462	60%
Warmenhuizen	3.605	59%
Sint Maarten	1.752	53%
Gemeente	31.323	68%

Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

Om een vergelijking door de tijd te kunnen maken is voor de drie tijdsperiodes het gemiddeld aantal gevestigde personen per jaar berekend. In Figuur 44 zijn deze wederom in absolute aantallen weergegeven als in percentage ten opzichte van de bevolking. Hieruit blijkt dat in alle kernen ongeveer hetzelfde patroon zichtbaar is: het aantal gevestigde personen is per kern door de tijd heen toegenomen. Vestigde in de periode 2011-2013 gemiddeld 6,6% van de bevolking zich in de gemeente Schagen, in de periode 2014-2016 lag dit aandeel op 7,7%. Inmiddels is dit toegenomen tot 9,2%. De woningmarkt is na het dieptepunt van de crisis ook in Schagen weer volop in beweging. Dit geldt eigenlijk voor alle kernen. Met name in Petten en Waarland is het aantal gevestigde personen relatief veel toegenomen sinds 2011-2013. De kernen Dirkshorn en 't Zand laten relatief de kleinste toename zien. Uit het oude onderzoek uit 2014 bleek dat Dirkshorn ook één van de weinige kernen was die juist in de crisis een toename van het aantal vestigingen liet zien.

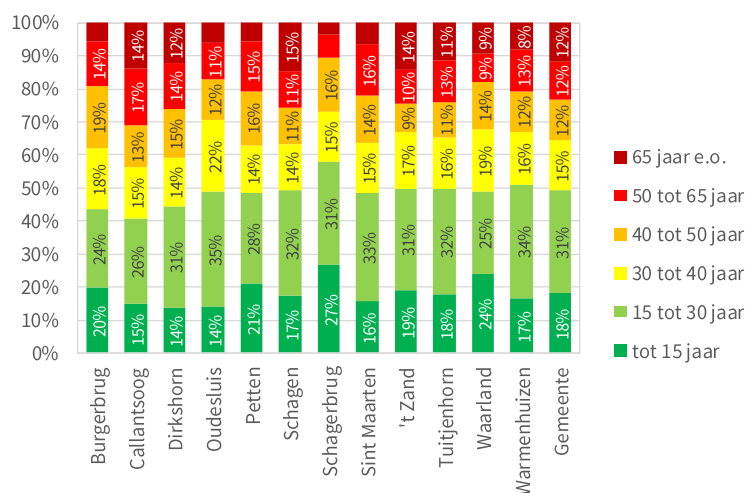
Uit Figuur 38 bleek reeds dat met name jongeren zijn verhuisd in de gemeente Schagen in de periode 2011-2017. Dit beeld wordt bevestigd, wanneer we de verhuizingen uit de BRP-gegevens uitsplitsen naar leeftijd en kern. In Figuur 45 wordt de leeftijdsverdeling van de gevestigde personen per kern weergegeven in de periode 2017-2018. In elke kern zijn in absolute zin vooral veel jongeren van 15 tot 30 jaar verhuisd. Dit geldt het sterkste voor de kernen 't Zand, Tuitjehorn en Oudesluis.

Figuur 45 Gemiddeld aantal gevestigde personen per jaar naar kern in de periode 2011-2018 (de labels betreffen het gemiddelde in de periode 2017-2018)



Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

Figuur 46 Verdeling gevestigde personen per kern naar leeftijd, 2017-2018



Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

Aan de verhuisde kinderen tot 15 jaar zijn de verhuisde gezinnen af te lezen. Dan blijkt dat met name in Schagerbrug zich veel gezinnen hebben gevestigd, gevolgd door Petten en Burgerbrug. Schagerbrug is ook de kern met de minste gevestigde personen in de leeftijd van 50 tot 65 jaar en ouderen van 65 jaar en ouder. Ook Oudesluis en Sint Maarten hebben relatief weinig oudere personen aangetrokken. Het is niet verwonderlijk dat relatief de meeste 65-plussers zich in de centrumkern Schagen hebben gevestigd. Schagen

kent natuurlijk ook de meeste voorzieningen voor deze doelgroep. Na Schagen hebben ook in Waarland en Callantsoog zich relatief veel 65-plussers gevestigd.

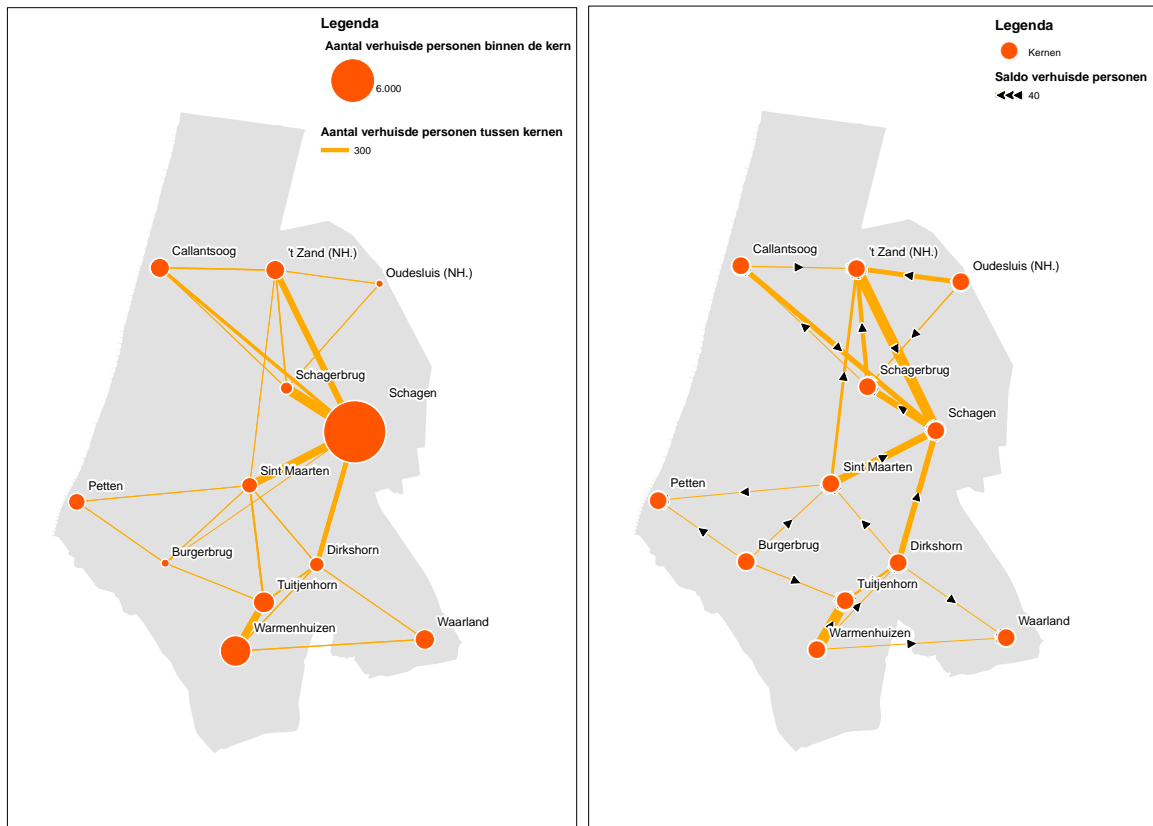
Waar komen de verhuisde personen in de verschillende kernen nu vandaan? Dat wordt weergegeven in Figuur 47. Wat opvalt is dat in de kernen Schagen en Warmenhuizen de meeste verhuizingen binnen de kern plaatsvinden. Voor de andere kernen komen de meeste personen van buiten de gemeente Schagen. Dit geldt met name voor de kernen Oudesluis, Burgerbrug, Petten, Callantsoog en Waarland waar meer dan de helft van buiten de gemeente komt.

Figuur 47 Gevestigde personen per kern naar locatie van vertrek, 2011-2018

	Locatie van vertrek													Totaal
	Burgerbrug	Callantsoog	Dirkshorn	Oudesluis	Petten	Schagen	Schagerbrug	Sint Maarten	't Zand	Tuitjenhorn	Waarland	Warmenhuizen	Buiten de gemeente	
Burgerbrug	12,2%	0,2%	0,4%	0,6%	4,8%	8,6%	0,6%	4,8%	1,1%	4,4%	0,4%	4,8%	56,9%	100,0%
Callantsoog	0,4%	33,9%	0,1%	0,6%	0,4%	6,1%	2,3%	1,4%	3,0%	0,6%	0,0%	0,4%	51,0%	100,0%
Dirkshorn	1,0%	0,3%	23,5%	0,4%	0,4%	12,0%	0,9%	3,0%	0,3%	4,5%	1,8%	3,9%	47,7%	100,0%
Oudesluis	2,2%	0,2%	0,0%	10,8%	0,5%	13,1%	3,0%	2,0%	3,9%	0,0%	1,5%	0,5%	62,3%	100,0%
Petten	2,8%	1,5%	0,6%	0,5%	34,7%	2,4%	0,7%	2,8%	0,3%	0,6%	0,0%	1,6%	51,6%	100,0%
Schagen	0,3%	1,0%	1,4%	0,4%	0,5%	48,1%	2,4%	2,2%	1,9%	1,1%	0,9%	1,0%	38,6%	100,0%
Schagerbrug	0,4%	2,2%	1,1%	1,9%	1,2%	29,9%	15,1%	2,2%	2,7%	2,2%	0,4%	1,2%	39,5%	100,0%
Sint Maarten	1,8%	0,9%	2,7%	0,4%	1,6%	14,5%	1,3%	19,5%	1,3%	4,5%	0,3%	2,4%	48,9%	100,0%
't Zand	0,8%	3,3%	0,6%	3,4%	1,1%	10,5%	4,2%	2,7%	31,6%	0,5%	0,1%	0,9%	40,4%	100,0%
Tuitjenhorn	1,5%	0,3%	3,5%	0,0%	1,1%	3,8%	0,8%	3,5%	0,5%	29,5%	1,4%	13,8%	40,1%	100,0%
Waarland	0,3%	0,1%	1,7%	0,5%	0,2%	5,0%	0,5%	0,4%	0,4%	1,6%	36,0%	3,2%	50,1%	100,0%
Warmenhuizen	0,5%	0,3%	1,2%	0,1%	0,4%	2,4%	0,3%	1,4%	0,3%	6,1%	1,3%	43,5%	42,2%	100,0%
Totaal	0,9%	2,6%	2,3%	0,8%	2,0%	26,4%	2,3%	3,2%	3,2%	4,1%	2,7%	7,1%	42,5%	100,0%

Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Ativé

Figuur 48 Aantal verhuisde personen tussen kernen (links) en saldo verhuisde personen (rechts) in 2011-2018



Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

Net als in het oude onderzoek uit 2014 blijkt er één kern die veel meer vestigingen kent vanuit een andere kern binnen de gemeente dan vanuit de eigen kern: Schagerbrug. Met name uit de kern Schagen hebben zich hier veel personen gevestigd.

Schagerbrug is ook één van de weinige kernen die een positief verhuissaldo heeft met de kern Schagen. Er zijn vier kernen die een positief verhuissaldo kennen ten opzichte van alle andere kernen. Zo hebben zich in de kern Schagen 382 personen meer gevestigd vanuit de andere kernen dan er zijn vertrokken. Ook Schagerbrug, 't Zand en Tuitjenhorn kennen een positief saldo. De kernen Warmenhuizen (-153) en Sint Maarten (-99) hebben de meeste inwoners verloren aan de andere kernen. Sint Maarten vooral aan de kern Schagen en Warmenhuizen vooral aan Tuitjenhorn en Schagen. Dit was ook reeds het geval in het oude onderzoek uit 2014.

Figuur 49 Verhuissaldo tussen kernen in de gemeente Schagen, 2011-2018

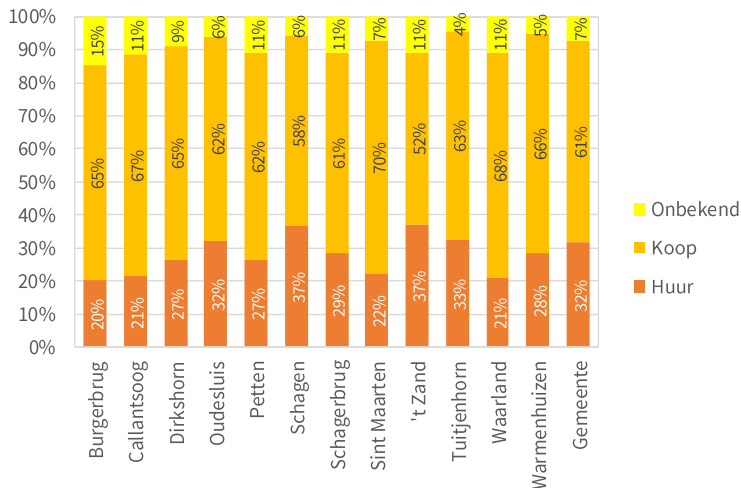
	Locatie van vertrek													
	Burgerbrug	Callantsoog	Dirkshorn	Oudesluis	Petten	Schagen	Schagerbrug	Sint Maarten	't Zand	Tuitjenhorn	Waarland	Warmenhuizen	Totaal uit andere kernen	
Burgerbrug	0	-5	-10	-6	-7	-3	-2	-5	-7	-10	-3	7	-51	
Callantsoog	5	0	-3	7	-10	-42	6	6	-10	1	-1	-5	-46	
Dirkshorn	10	3	0	5	-1	-46	-3	-7	-6	-20	-4	6	-63	
Oudesluis	6	-7	-5	0	-3	-4	-11	2	-38	0	-1	-1	-62	
Petten	7	10	1	3	0	-45	-7	5	-15	-16	-3	5	-55	
Schagen	3	42	46	4	45	0	-52	59	83	61	42	49	382	
Schagerbrug	2	-6	3	11	7	52	0	5	-34	9	-2	5	52	
Sint Maarten	5	-6	7	-2	-5	-59	-5	0	-23	0	-2	-9	-99	
't Zand	7	10	6	38	15	-83	34	23	0	-2	-5	5	48	
Tuitjenhorn	10	-1	20	0	16	-61	-9	0	2	0	6	85	68	
Waarland	3	1	4	1	3	-42	2	2	5	-6	0	6	-21	
Warmenhuizen	-7	5	-6	1	-5	-49	-5	9	-5	-85	-6	0	-153	

Bron: BRP gemeente Schagen, bewerking Atrivé

7.7 Verhuizingen naar woningtype

Aan de BRP-gegevens zijn ook kenmerken van de woningen gekoppeld vanuit de WOZ-administratie. Aan 7% van de adressen konden geen kenmerken worden gekoppeld en zijn als 'onbekend' aangemerkt.

Figuur 50 Gevestigde personen naar eigendom in de gemeente Schagen, 2011-2018



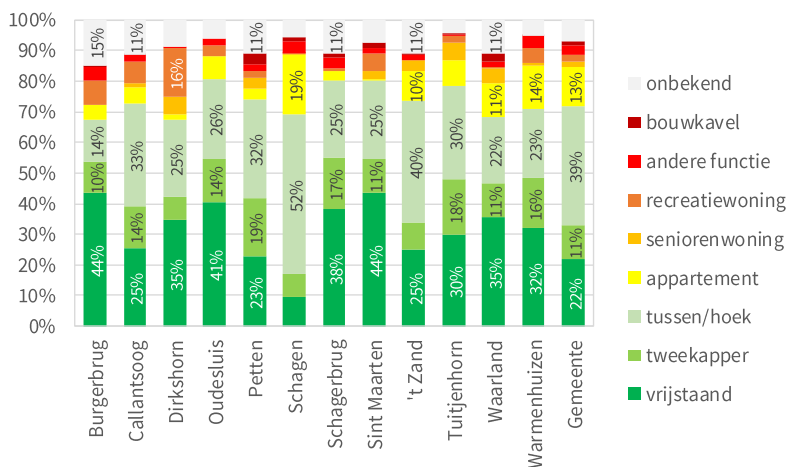
Bron: BRP, WOZ, bewerking Atrivé

In Figuur 50 zijn de gevestigde personen per kern in de periode 2011-2018 uitgesplitst naar eigendomssituatie van de betrokken woning. Hieruit blijkt dat 61% van alle verhuisde personen zich in een koopwoning heeft gevestigd. In absolute zin wordt er dus veel verhuisd naar de koopsector. Echter, volgens de WOZ-administratie bestaat 74% van alle woningen in de gemeente uit koopwoningen. Dat betekent dat relatief gezien er dus weinig naar de koopsector is verhuisd. Relatief is er het meest verhuisd naar woningen in de

particuliere huursector. Wel is het percentage dat naar een koopwoning is verhuisd toegenomen ten opzichte van het oude onderzoek van 55% in de periode 2007-2013 naar 61% in de periode 2011-2018.

Wanneer de verhuisde personen worden uitgesplitst naar woningtype van vestiging, dan blijkt dat de meeste personen zijn verhuisd naar een tussen- of hoekwoning. Zo'n 39% van alle verhuisde personen is naar een dergelijk woningtype verhuisd. Dit woningtype beslaat 35% van de voorraad. Dus ook relatief gezien wordt er ook veel naar dit woningtype verhuisd. Met 22% is er in absolute zin ook veel verhuisd naar vrijstaande woningen.

Figuur 51 Gevestigde personen naar woningtype in de gemeente Schagen, 2007-2013



Bron: BRP, WOZ, bewerking Atrivé

Het is niet verwonderlijk dat relatief gezien het meest verhuisd is naar appartementen (13% verhuizingen om 10% in de voorraad). De verhuismobiliteit in dit woningtype is in het algemeen hoger dan bij eengezinswoningen. Opvallend is ook het hoge aantal verhuizingen naar een recreatiewoning in de kern Dirkshorn. Dit bleek ook in het oude onderzoek uit 2014 reeds het geval.

7.8 Conclusie

- Na jarenlang te maken te hebben gehad met een negatief verhuissaldo, is deze de laatste jaren voor Schagen omgeslagen in een positief saldo.
- Het crisiseffect is duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal verhuisde personen.
- Met het economisch herstel neemt ook de verhuismobiliteit weer toe.
- Toch wordt er in Schagen relatief weinig verhuisd.
- De leeftijdsgroep die het meeste verhuisd zijn jonge huishoudens in de leeftijd van 20 tot 40 jaar die in Schagen ondervertegenwoordigd zijn.
- Met name de verhuismobiliteit van jonge gezinnen is de laatste jaren in Schagen toegenomen.
- Schagen kent met name verhuisrelaties met de omliggende gemeenten. De grootste relatie is er met Hollands Kroon.
- Ook is er sprake van beweging vanuit de Metropoolregio Amsterdam en regio Alkmaar naar Schagen. Er lijkt sprake te zijn van het 'watervaleffect'.
- Echter, met de gemeenten Amsterdam en Alkmaar kent Schagen juist een negatief verhuissaldo in verband met jongeren die vanwege studie/werk naar deze steden trekken.

- De kern Schagen kent als grootste kern absoluut de meeste vestigers, maar ook relatief zijn er veel personen naar Schagen verhuisd.
- Naar de kernen Sint Maarten, Warmenhuizen, Tuitjenhorn en Oudesluis zijn relatief minder personen verhuisd.
- De kernen Schagen en Warmenhuizen kennen de meeste verhuizingen binnen de kern. Voor de andere kernen komen de meeste personen van buiten de gemeente Schagen.
- Slechts één kern kent de meeste verhuizingen vanuit andere kernen uit de gemeente: Schagerbrug. Met name uit de kern Schagen hebben zich hier veel personen gevestigd.
- Binnen de gemeente kent de kern Schagen het grootste positieve verhuissaldo.
- De kernen Warmenhuizen en Sint Maarten hebben daarentegen de meeste inwoners verloren aan de andere kernen in de gemeente. Sint Maarten vooral aan de kern Schagen en Warmenhuizen vooral aan Tuitjenhorn en Schagen.
- In absolute zin is er het meeste verhuisd naar woningen in de koopsector. Zo'n 61% van alle verhuisde personen heeft zich in een koopwoning gevestigd. Echter, 74% van de voorraad bestaat uit koopwoningen. Relatief gezien wordt er dus weinig naar de koopsector verhuisd.
- Zowel in absolute als in relatieve zin is er veel verhuisd naar tussen- en hoekwoningen. De vrijstaande woningen zijn relatief minder 'populair'.
- Relatief gezien is het meest verhuisd naar appartementen. De verhuismobiliteit in dit woningtype is in het algemeen hoger dan bij eengezinswoningen.

Hoofdstuk 8

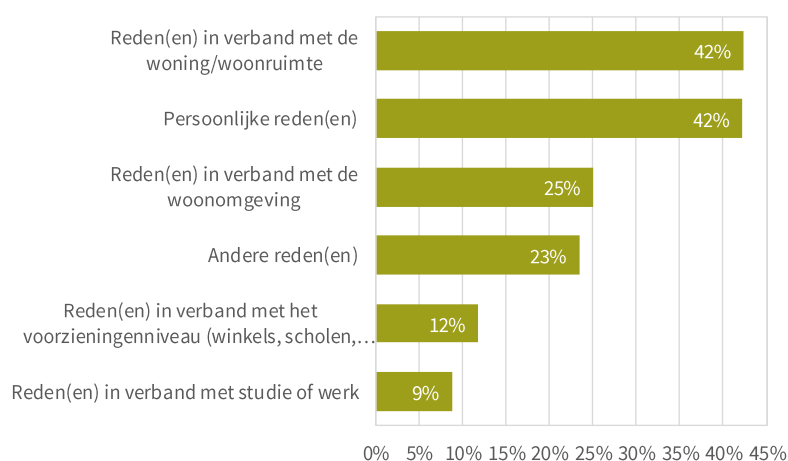
VERHUISMOTIEVEN

Om meer inzicht te krijgen in de motieven van de verhuizers is er in de periode van 14 februari tot 11 maart 2019 een enquête gehouden onder alle in 2017 en 2018 gevestigde huishoudens in de gemeente Schagen. Dit betrof zowel huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd als vestigers van buiten. De verhuismotieven geven inzicht in de aantrekkingskracht van de kernen en waarin ze verschillen. Uiteindelijk hebben 405 respondenten de vragenlijst volledig ingevuld.

8.1 Motieven algemeen

In de oude woonvisie stond: “De kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving zijn doorslaggevend bij de keuze voor een woning door inwoners en niet de aanwezigheid van voorzieningen.” De enquête lijkt deze uitspraak grotendeels te ondersteunen. Ruim 40% van de gevestigde huishoudens in de gemeente geeft aan dat de motieven om te verhuizen te maken hadden met de woning of woonruimte. Daarnaast speelde bij een even grote groep persoonlijke motieven mee, zoals de wens om te gaan samenwonen of vanwege de gezondheid.

Figuur 52 Algemene verhuismotieven in Schagen

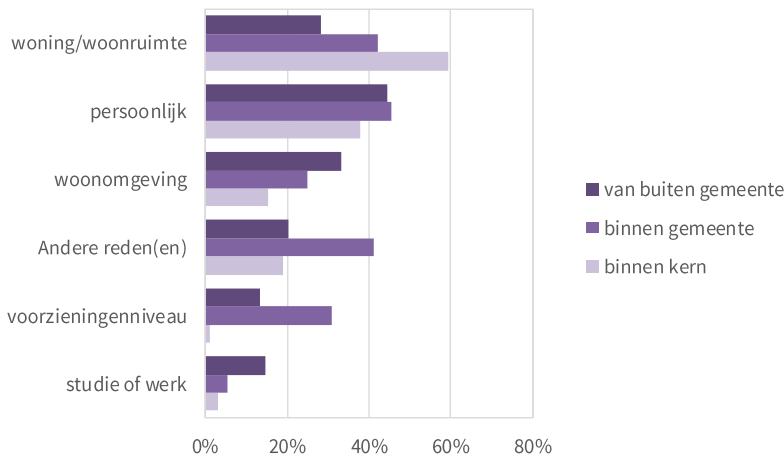


Bron: Enquête Atrivé

Motieven met betrekking tot de woonomgeving komen op de derde plaats, maar zijn met 25% wel door aanmerkelijk minder respondenten genoemd dan de woningmotieven en persoonlijke motieven. Zoals de woonvisie al aangaf, zijn er maar weinig huishoudens verhuisd vanwege het voorzieningenniveau (12%). Ook

blijken er nauwelijks huishoudens zich in de gemeente te hebben gevestigd vanwege werk of studie. Werkgelegenheid is slechts voor 9% een reden geweest om te verhuizen.

Figuur 53 Algemene verhuismotieven naar type verhuizing

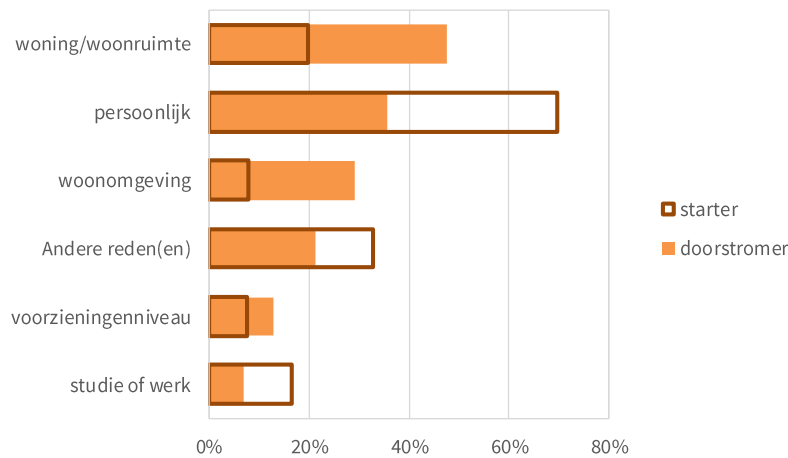


Bron: Enquête Atrivé

Er zitten duidelijk verschillen in motieven tussen huishoudens die zijn verhuisd binnen de kern, huishoudens die zijn verhuisd binnen de gemeente en huishoudens die van buiten de gemeente komen. Motieven in verband met de woning zijn met name genoemd door huishoudens die binnen de eigen kern zijn verhuisd. De woonomgeving en het voorzieningenniveau speelde voor deze groep nauwelijks een rol, aangezien deze zaken natuurlijk ook niet veel verschillen binnen een bepaalde kern. Voor huishoudens van buiten de gemeente blijkt juist de woonomgeving, na persoonlijke motieven, de belangrijkste reden te zijn om naar de gemeente Schagen te verhuizen. De huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd zitten een beetje tussen de andere twee groepen in: de woning is voor deze groep een belangrijker motief dan voor de huishoudens van buiten, maar minder belangrijk dan voor huishoudens binnen de kern. Bij de woonomgeving is het beeld precies andersom. De huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd, noemen veel vaker dan de andere twee groepen ook het voorzieningenniveau en ‘andere redenen’ als verhuismotief. Dat blijkt bij nader inzien vaak persoonlijke motieven te zijn zoals samenwonen en scheiden.

Ook tussen starters en doorstromers blijken grote verschillen in motieven. Voor starters zijn persoonlijke motieven veruit het belangrijkste. Slechts 20% noemt de woning en 8% de woonomgeving als verhuisreden. Voor doorstromers geldt juist de woning als belangrijkste verhuismotief. Ook de woonomgeving wordt door doorstromers veel vaker als reden aangedragen. Dit geldt met name voor de doorstromers naar een koopwoning.

Figuur 54 Algemene verhuismotieven naar starter/doorstromer



Bron: Enquête Atrivé

Wanneer we kijken naar de verschillende kernen dan valt op dat de verhuizers naar de kern Schagen relatief minder vaak de woonomgeving aandragen als verhuismotief en juist relatief vaker het voorzieningenniveau. Voor de kernen in het westen van de gemeente (Burgerbrug, Burgervlotbrug, Petten, Sint Maarten, Sint Maartensbrug, Sint Maartensvlotbrug) geldt juist dat daar de woonomgeving en persoonlijke motieven relatief vaak als reden wordt genoemd. En juist opvallend weinig de woning.

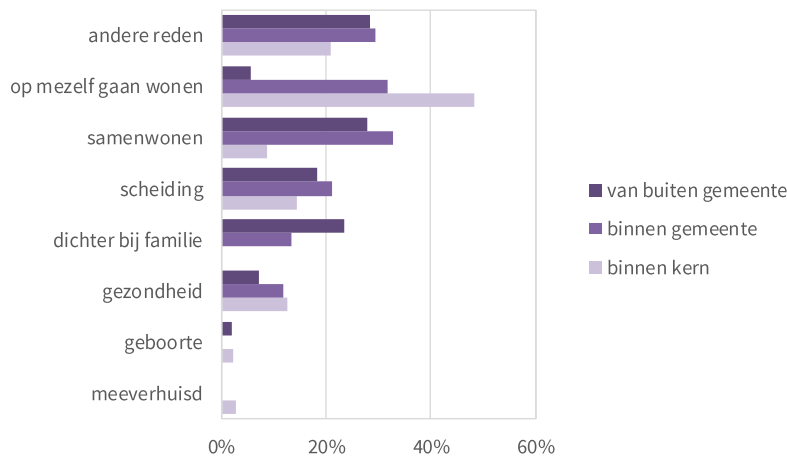
De kernen in het noorden en in het zuiden liggen qua motieven dicht bij elkaar.

8.2 Persoonlijke motieven

De starters blijken dus vaak persoonlijke motieven aan te dragen. In de enquête is ook gevraagd om deze persoonlijke motieven nader toe te lichten. Daaruit blijkt dat er eigenlijk slechts twee persoonlijke motieven voor starters van belang zijn. Ruim 70% van de starters met persoonlijke motieven geeft aan dat men is verhuisd omdat men graag op zichzelf wilde gaan wonen. Daarnaast heeft zo'n 40% aangegeven dat samenwonen een motief was. Voor doorstromers blijken de persoonlijke motieven divers. De belangrijkste blijkt scheiding te zijn (26%). Dit geldt met name voor de doorstromers in de leeftijd van 35 tot 55 jaar.

Starters blijken vaak jongeren te zijn en ook vaak binnen de kern te verhuizen, want ook onder de jongeren en verhuizers binnen de kern blijkt 'op mezelf gaan wonen' het belangrijkste persoonlijke verhuismotief. Verhuizers van buiten de gemeente blijken relatief vaak aan te geven dat men dichterbij familie en vrienden wilde gaan wonen.

Figuur 55 Persoonlijke verhuismotieven naar type verhuizing



Bron: Enquête Atrivé

Onder de oudere huishoudens van 75 jaar en ouder geeft bijna de helft aan te zijn verhuisd vanwege de gezondheid en/of behoefte aan zorg. Onder de andere leeftijdsgroepen is dit motief nauwelijks genoemd.

Figuur 56 Motieven in verband met de woning naar leeftijd

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar e.o.	Totaal
wilde groter wonen	59%	58%	4%	0%	45%
wilde ander type woning	36%	43%	35%	26%	37%
wilde tuin/terras	49%	35%	8%	0%	34%
wilde kopen	35%	19%	12%	8%	24%
wilde meer luxe	15%	23%	12%	0%	16%
andere reden	10%	11%	11%	33%	12%
wilde lagere woonlasten	9%	10%	23%	13%	12%
wilde kleiner wonen	2%	2%	39%	42%	11%
wilde nieuwbouw	9%	17%	7%	0%	11%
geen woonruimte in oude woonplaats	11%	2%	6%	24%	8%
op mezelf gaan wonen	19%	0%	0%	0%	8%
wilde huren	6%	0%	0%	4%	3%
aangepaste woning	0%	2%	4%	0%	1%

Bron: Enquête Atrivé

8.3 Motieven in verband met de woning

In Figuur 52 zagen we dat de motieven in verband met de woning het vaakst genoemd waren door de verhuizers in de gemeente Schagen. In Figuur 56 zijn deze motieven nader uitgesplitst. Er blijken een aantal redenen boven de rest uit te springen: het vaakst genoemd is dat men graag groter wil wonen. Zo'n 45% van de huishoudens met woningmotieven heeft dit aangegeven. Ook is een grote groep (37%) verhuisd omdat ze graag een ander type woning wilden en 34% is verhuisd omdat ze graag een (grotere) tuin of terras wensten.

Een grotere woning en een grotere tuin zijn met name aangedragen als motief door de gezinnen tot 55 jaar. De huishoudens ouder dan 55 jaar geven juist vaak aan de zij kleiner wilden gaan wonen.

Er zijn geen grote verschillen tussen kernen of type verhuizing wat betreft de woningmotieven.

8.4 Motieven in verband met de woonomgeving

Qua motieven in verband met de woonomgeving steekt er één motief met kop en schouders bovenuit. Zo'n 44% is verhuisd omdat men graag een landelijke woonomgeving wenste. Dit is het meestgenoemde motief in alle kernen buiten de kern Schagen. Ook de nummer twee 'andere redenen' zijn relatief vaak genoemd in de kernen buiten de kern Schagen. Het gaat dan vaak om het wonen aan zee/strand/kust.

Voor de kern Schagen gelden andere motieven in verband met de woonomgeving die vaak genoemd zijn: men is met name naar Schagen verhuisd vanwege een stedelijke woonomgeving, de levendigheid en het voorzieningenniveau.

Figuur 57 Motieven in verband met de woonomgeving naar gebied⁶

	kern Schagen	kernen zuid	kernen west	kernen noord	Totaal
landelijke omgeving gewenst	20%	62%	64%	43%	44%
andere redenen	12%	24%	25%	36%	22%
voorzieningen	27%	23%	0%	25%	21%
buurtbewoners	14%	27%	14%	21%	19%
overlast	13%	28%	18%	16%	19%
levendigheid	30%	6%	0%	29%	17%
stedelijke omgeving gewenst	37%	0%	0%	21%	17%
bereikbaarheid	18%	5%	0%	18%	11%
Sociale veiligheid	5%	12%	7%	9%	8%
bekladding en vernieling	12%	4%	11%	3%	8%
verkeersveiligheid	12%	2%	0%	0%	5%
parkeergelegenheid	7%	6%	0%	0%	4%
onderhoud buurt	1%	7%	0%	0%	3%

Bron: Enquête Atrivé

8.5 Motieven in verband met het voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau is slechts door 12% van de verhuisde huishoudens opgegeven als motief.

Met name de huishoudens die zich in Schagen hebben gevestigd zijn verhuisd vanwege het voorzieningenniveau (17%). Voor vestigers in de andere kernen speelde het voorzieningenniveau nauwelijks een rol. In onderstaande woordwolk zijn de antwoorden weergegeven op de vraag welke voorzieningen men in de oude woonplaats miste van de respondenten die zijn verhuisd vanwege de voorzieningen. Er blijkt duidelijk één voorziening uit te springen: winkels. In mindere mate zijn ook station/openbaar vervoer, supermarkt, restaurant en school genoemd als reden om te verhuizen.

Figuur 58 Meest genoemde voorzieningen die men miste in de oude woonplaats



Bron: Enquête Atrivé

⁶ Kernen zuid: Dirksborn, Tuitjenhorn, Waarland en Warmenhuizen; Kernen west: Burgerbrug, Petten en Sint Maarten; Kernen noord: Callantsoog, Oudesluis, Schagerbrug en 't Zand.

8.6 Keuze huidige woonbuurt

In de enquête is ook gevraagd naar de motieven waarom men voor de huidige woonbuurt heeft gekozen. Hiermee kan in principe inzichtelijk worden gemaakt wat bepaalde gebieden in de gemeente aantrekkelijk maakt. Wanneer we de motieven echter op een rij zetten voor de vier gebieden in de gemeente, dan blijkt dat de verschillen in motieven niet groot zijn.

Figuur 59 Motieven voor keuze woonbuurt naar gebied

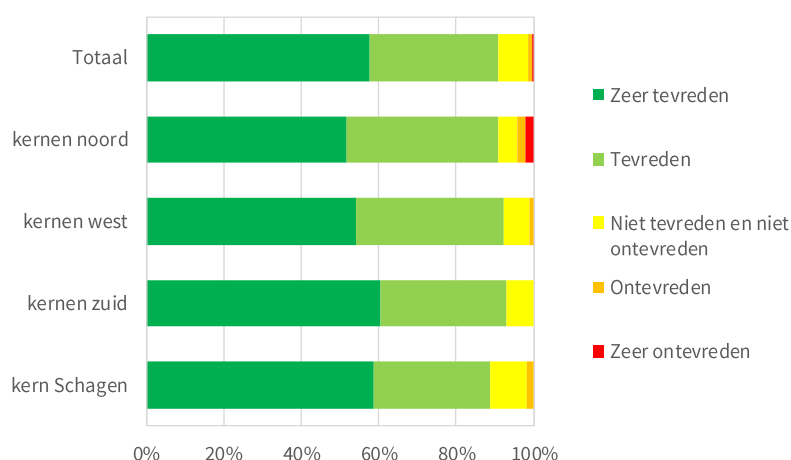
	kern Schagen	kernen zuid	kernen west	kernen noord	Totaal
aantrekkelijke omgeving	46%	45%	44%	36%	44%
sfeer in de buurt	42%	52%	41%	34%	43%
prijs van de woning	30%	35%	29%	26%	31%
prijs/kwaliteitverhouding	28%	32%	32%	17%	28%
niet bewust voor buurt gekozen	23%	25%	14%	25%	23%
voorzieningen	32%	20%	0%	13%	22%
sociale contacten	12%	21%	23%	20%	17%
andere reden	12%	12%	16%	25%	14%
kenmerken woning	13%	9%	8%	2%	10%
ik kon niets anders krijgen	9%	2%	3%	12%	7%
verkeersveiligheid	7%	8%	2%	5%	7%
aanwezigheid nieuwbouw	11%	2%	2%	0%	6%
sociale veiligheid	5%	7%	2%	8%	6%
aanwezigheid oudere woningen	4%	7%	3%	2%	4%

Bron: Enquête Atrivé

In alle vier gebieden scoren twee motieven het hoogste: men is er komen wonen vanwege de aantrekkelijke omgeving en de sfeer in de buurt. Wel blijkt dat de prijs-kwaliteitverhouding van de woning en de voorzieningen in de 'kernen noord' relatief weinig genoemd zijn. Dat laatste geldt ook voor de 'kernen west'. In de kern Schagen komen sociale contacten nauwelijks voor als motief, terwijl de aanwezigheid van voorzieningen juist hoog scoort. Ook lijkt Schagen de enige kern waar men als motief genoemd heeft dat men is verhuisd vanwege de aanwezigheid van nieuwbouw, al is dit motief in het licht van andere motieven niet van grote betekenis.

Over het algemeen zijn de verhuisde huishoudens in de gemeente Schagen tevreden met hun woning en woonbuurt (91%). Zo'n 58% geeft zelfs aan zeer tevreden te zijn. Starters, jongeren en alleenstaanden blijken over het algemeen iets minder vaak (zeer) tevreden dan de andere groepen verhuizers, maar de verschillen zijn klein. Dat geldt ook wanneer we de tevredenheid uitsplitsen naar het gebied binnen de gemeente waar men is gaan wonen. In alle gebieden is een overgrote meerderheid tevreden. In de kern Schagen ligt dit aandeel een fractie lager dan elders in de gemeente.

Figuur 60 Tevredenheid met de woning en woonbuurt naar gebied



Bron: Enquête Atrivé

Op kernniveau is het aantal respondenten te klein om hier een goed beeld te geven van de motieven waarom men voor de huidige buurt heeft gekozen. Om toch indicatief een beeld te geven waarom de vestigers voor een bepaalde kern hebben gekozen, zijn in onderstaande tabel per kern/wijk steeds de twee meestgenoemde motieven weergegeven.

Figuur 61 Belangrijkste motieven voor keuze woonbuurt per kern/wijk

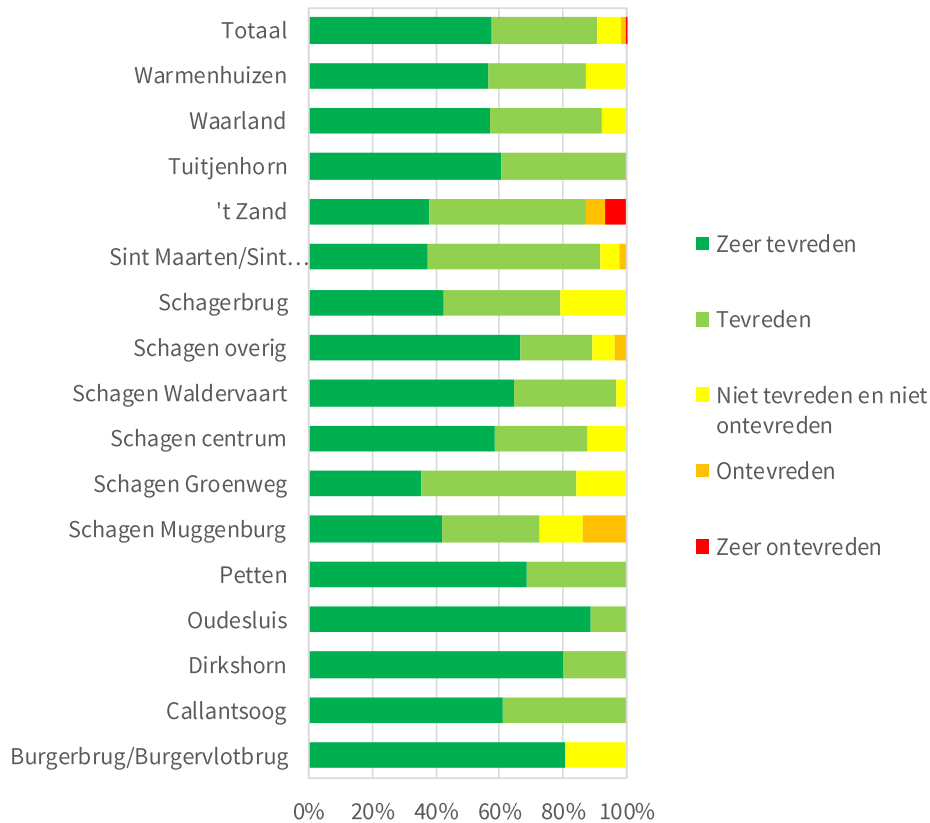
	motief 1	motief 2
Burgerbrug/Burgervlotbrug	niet bewust voor buurt gekozen	aantrekkelijke woonomgeving
Callantsoog	aantrekkelijke woonomgeving	sfeer in de buurt
Dirkshorn	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving
Oudesluis	niet bewust voor buurt gekozen	prijs van de woning
Petten	aantrekkelijke woonomgeving	sfeer in de buurt
Schagen Muggenburg	niet bewust voor buurt gekozen	prijs/kwaliteitverhouding
Schagen Groenweg	sfeer in de buurt	prijs van de woning
Schagen centrum	voorzieningen	aantrekkelijke woonomgeving
Schagen Waldervaart	aantrekkelijke woonomgeving	sfeer in de buurt
Schagen overig	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving
Schagerbrug	sfeer in de buurt	prijs/kwaliteitverhouding
Sint Maarten/Sint Maartensbrug	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving
't Zand	niet bewust voor buurt gekozen	sociale contacten
Tuitjenhorn	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving
Waarland	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving
Warmenhuizen	sfeer in de buurt	aantrekkelijke woonomgeving

Bron: Enquête Atrivé

Wat opvalt is dat men zich in de meeste kernen heeft gevestigd vanwege de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en/of de sfeer in de buurt. Een aantal kernen/wijken laten echter andere motieven zien. Dit geldt met name voor de wijken in Schagen. Zo heeft men voor Schagen Centrum gekozen vanwege de voorzieningen en voor Schagen Groenweg en Schagen Muggenburg vanwege de prijs en prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Opmerkelijk is ook dat in een aantal kernen het meestgenoemde motief is dat men niet bewust gekozen heeft voor de bewuste kern. Het gaat hier om Burgerbrug, Oudesluis, Schagen Muggenburg en 't Zand.

Wanneer we kijken hoe tevreden men is met de buurt dan is er wel enige correlatie met de tabel hierboven. De kernen/wijken waar men als belangrijkste motief heeft aangegeven niet bewust voor de buurt te hebben gekozen, zoals Muggenburg en 't Zand, blijken ook de kernen/wijken met de meeste ontevreden huishoudens.

Figuur 62 Tevredenheid met de woning en woonbuurt naar gebied/kern



Bron: Enquête Atrivé

8.7 Verdieping verhuismotieven

Aanvullend op de enquête zijn met een twaalfstal recent verhuisde respondenten telefonische interviews gehouden. Hiermee is ingegaan op een aantal verdiepende vragen die uit de analyse van de statistische verhuisgegevens en de enquêtes naar voren kwamen:

- Is er een verklaring voor de verhuisstroom tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn? (Per saldo verhuisden 85 personen van Warmenhuizen naar Tuitjenhorn in de periode 2011-2018.
- Wat is de invloed van de beschikbaarheid van woningen op verhuizen naar een andere kern?
- Is er een verklaring voor de verhuisstroom tussen Schagen en 't Zand?

Om goed op deze vragen in te kunnen gaan is een diverse groep recent verhuisde respondenten geïnterviewd, met onderscheid naar levensfase, naar eigendoms categorie van de betrokken woning (koop, corporatiewoning, particuliere huur) en naar de kern van vertrek en vestiging.

Verhuisstroom Warmenhuizen - Tuitjenhorn

Helaas waren er geen recent verhuisden tussen Warmenhuizen en Tuitjenhorn beschikbaar. Wel geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad in beide kernen een aanwijzing. Uit CBS-cijfers van wijken en buurten blijkt dat in de periode 2011-2018 de woningvoorraad in 'Tuitjenhorn en Kerkbuurt' met 85 woningen toenam, terwijl de woningvoorraad in Warmenhuizen (Warmenhuizen Oost en Warmenhuizen West) in dezelfde periode vrijwel gelijk bleef. Het is aannemelijk dat deze ruimere beschikbaarheid van woningen in Tuitjenhorn heeft bijgedragen aan het migratiesaldo tussen deze kernen.

Motieven om te verhuizen naar een andere kern, en invloed beschikbaarheid van woningen

In het algemeen echter, gemeentebreed gezien, lijkt de beschikbaarheid van woningen in de kernen geen grote invloed te hebben op de verhuisbewegingen tussen de kernen en lijken verschillen tussen de kernen een belangrijke overweging te zijn. Het aanzienlijke positieve binnengemeentelijk verhuissaldo van de kern Schagen (+382 personen 2011-2018) wordt ondersteund door diverse bewuste keuzes voor Schagen. Trefwoorden: veel voorzieningen, keuze in winkels en sportgelegenheden, theater, terrasje pakken. Goed bereikbaar. Station is een grote pre. Anderzijds is er ook veel waardering voor het dorpse karakter en de vriendelijkheid. Mensen groeten elkaar op straat. Starters noemen vooral de levendigheid. Ouderen wijzen op de ruime beschikbaarheid van winkels en voorzieningen en het station.

**“Mijn stadje.”
“Helemaal gek op Schagen.”
“Ik zou Schagen iedereen aanraden.”**

Daarnaast wordt ook 't Zand genoemd als levendig dorp. Interessant voor gezinnen vanwege de basisschool en vele sportclubs, maar ook voor ouderen. Het saldo van de binnengemeentelijke verhuizingen is voor 't Zand licht positief (+48 personen 2011-2018).

De kleinere kernen in de gemeente lijken voor gezinnen met jonge kinderen minder interessant (Oudesluis: geen school, geen vriendjes, geen sport). En ook voor starters is er in de kleinere kernen niet zoveel te doen. Ook missen ouderen voorzieningen in kleinere dorpen: “Wat voorzieningen betreft was er in Sint Maarten helemaal niets, alleen een huisarts.” Een aantal malen wordt ook een te grote sociale controle in de kleinere dorpen ervaren.

Wel lijkt er een categorie mensen te zijn die een voorkeur heeft voor landelijk wonen (bemiddelde stellen die doorstromen, empty nesters). Mensen zijn mobiel. Een grote vrijstaande woning of een woonboerderij met veel terrein kan dan aantrekkelijk zijn. Maar als mensen ouder worden wordt langzamerhand het onderhoud te veel. Dan wordt een kleinere woning in een kern met voldoende winkels en voorzieningen een aantrekkelijk alternatief.

Verhuisstroom Schagen - 't Zand

In de periode 2011-2018 verhuisden er meer personen van 't Zand naar Schagen dan andersom. Uit telefonische interviews met diverse huishoudens die tussen deze kernen zijn verhuisd blijken diverse motieven. Eén familie had urgent een andere woning nodig en is met tegenzin van Schagen naar 't Zand verhuisd, omdat daar tijdig een sociale huurwoning beschikbaar kwam. Een starter die uit 't Zand afkomstig is heeft een uitgesproken voorkeur voor Schagen. En ook een gezin met opgroeiende kinderen kiest voor Schagen, vanwege meer stedelijkheid en reuring. Deze interviews lijken de indruk te bevestigen dat Schagen interessant is voor huishoudens die voor wat meer stedelijk kiezen, terwijl Schagen anderzijds als een

overzichtelijk en vriendelijk stadje wordt ervaren. De beschikbaarheid van woningen lijkt, hoewel deze in individuele gevallen wel bepalend was, over het algemeen geen dominante factor te zijn in de keuze voor een bepaalde kern.

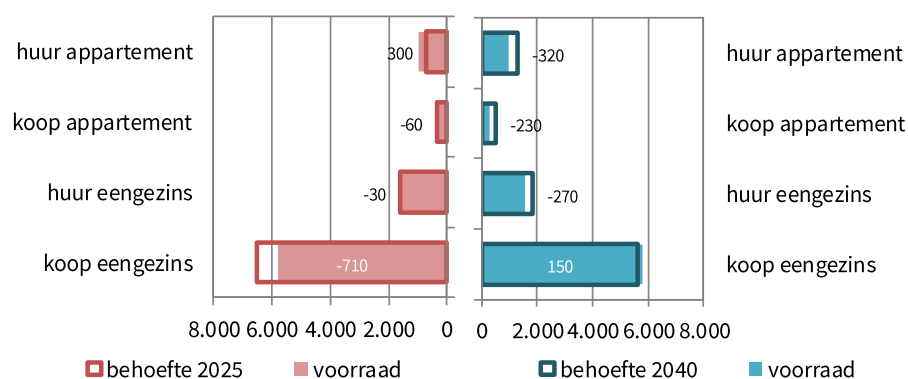
8.8 Conclusie

- Belangrijkste verhuismotieven blijken motieven in verband met de woning en persoonlijke motieven te zijn, gevolgd door motieven in verband met de woonomgeving.
- Zoals de woonvisie al aangaf, zijn er maar weinig huishoudens verhuisd vanwege het voorzieningenniveau. Ook werk of studie blijkt nauwelijks een reden om naar of binnen de gemeente te verhuizen.
- Motieven in verband met de woonomgeving blijken met name genoemd te zijn door huishoudens die zich van buiten de gemeente hebben gevestigd. De motieven in verband met de woning zijn met name genoemd door verhuizers binnen de kern. Verhuizers binnen de gemeente maar tussen de kernen noemden in de telefonische interviews vaak de woonomgeving als belangrijk motief. Met name verschillen tussen de kernen lijken een rol te hebben gespeeld in hun keuzeproses.
- Voor starters blijken persoonlijke motieven het belangrijkste, terwijl voor doorstromers de woning het belangrijkste is, gevolgd door de woonomgeving.
- Verhuizers naar de kern Schagen noemen relatief minder vaak de woonomgeving als verhuismotief en juist relatief vaker het voorzieningenniveau.
- Voor de kernen in het westen van de gemeente geldt juist dat daar de woonomgeving en persoonlijke motieven relatief vaak als reden wordt genoemd. En juist opvallend weinig de woning.
- Qua motieven in verband met de woonomgeving steekt er één motief met kop en schouders bovenuit. Zo'n 44% is verhuisd omdat men graag een landelijke woonomgeving wenste. Dit is het meest genoemde motief in alle kernen buiten de kern Schagen. Ook is men verhuisd vanwege wonen aan zee/strand/kust.
- Voor de kern Schagen gelden juist andere motieven: vanwege een stedelijke woonomgeving, de levendigheid en het voorzieningenniveau. Huishoudens die vanuit ander kernen naar Schagen verhuisden zijn gecharmeerd van de relatief ruime keuze aan winkels en (sport)voorzieningen en de mogelijkheden om uit te gaan, terwijl de kern Schagen tegelijkertijd als vriendelijk en dorps ervaren wordt.

Bijlage 1 BEHOEFTE PER GEBIED

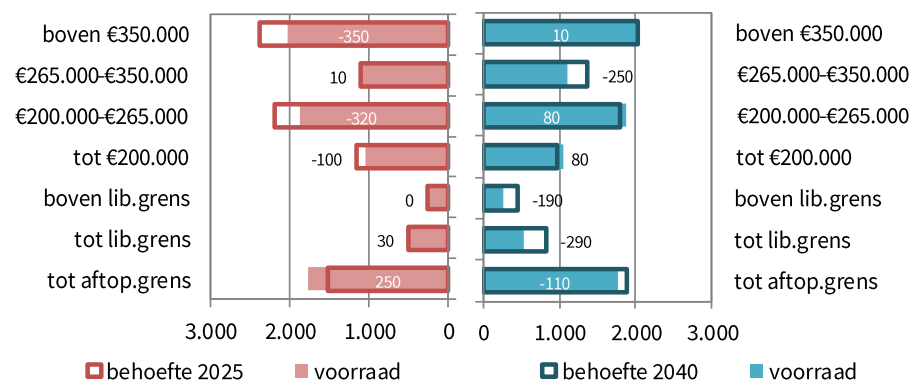
Zoals aangegeven is de kwalitatieve behoefte geraamd met behulp van het landelijk onderzoek WoON2018. Voor WoON2018 geldt dat de respons in de gemeente Schagen te klein is om representatieve uitspraken te kunnen doen. Om toch de kwalitatieve behoefte in Schagen te kunnen ramen, is gebruik gemaakt van een referentiegebied⁷ dat voldoende respondenten kent en tegelijk qua bevolking en woningvoorraad lijkt op Schagen. Vervolgens is deze woningbehoefte per leeftijd en huishoudentype in het referentiegebied gekoppeld aan de huishoudensprognose voor de gemeente Schagen. Met andere woorden: per leeftijd en huishoudentype wordt de behoefte in Schagen (en in de voormalige gemeenten) gelijk gesteld aan die in het referentiegebied. Dit geldt ook voor de in de figuur geraamde huidige behoefte/voorraad. De dichte balkjes in de figuren geven dus niet de werkelijke voorraad in het gebied weer, maar zijn het startpunt om de toe- of afname in de behoefte weer te kunnen geven.

Figuur 63 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040 in de voormalige Schagen



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

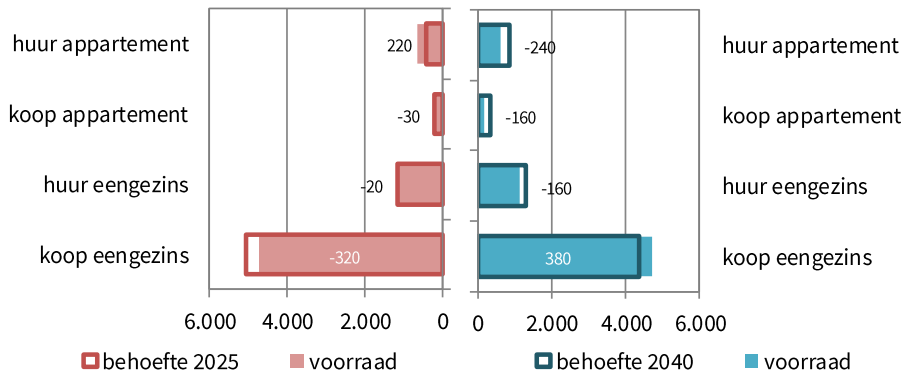
Figuur 64 Woningbehoefte naar eigendom en prijssegment 2025 en 2040 in de voormalige Schagen



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

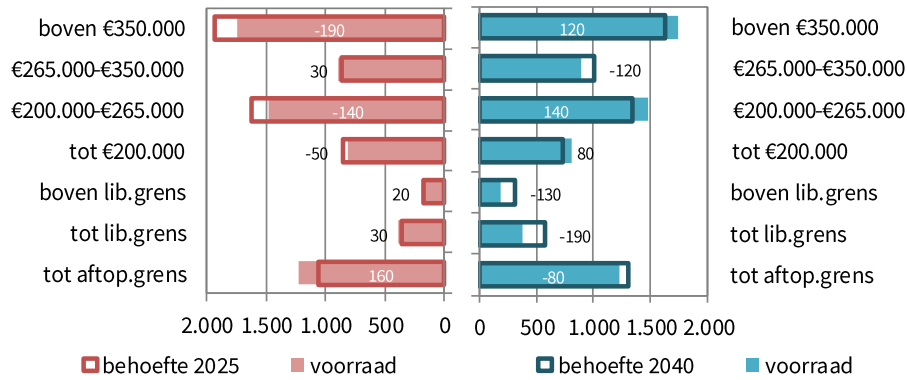
⁷ Respondenten in dorps- en landelijke woonmilieus in Noord-Holland-Noord

Figuur 65 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040 in de voormalige Harenkarspel



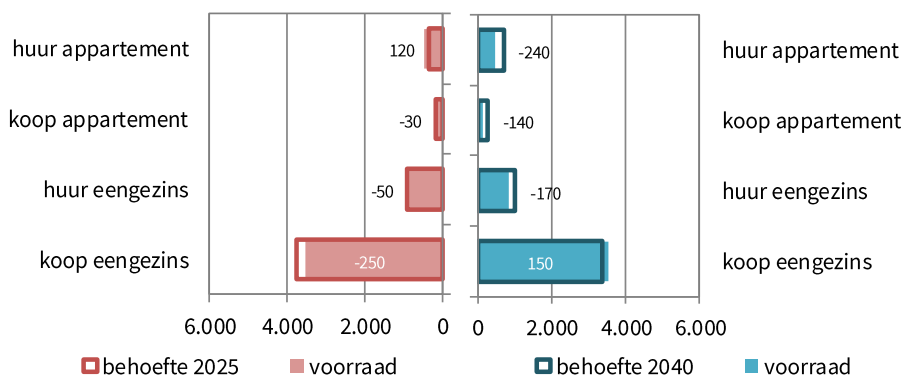
Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Figuur 66 Woningbehoefte naar eigendom en prijssegment 2025 en 2040 in de voormalige Harenkarspel



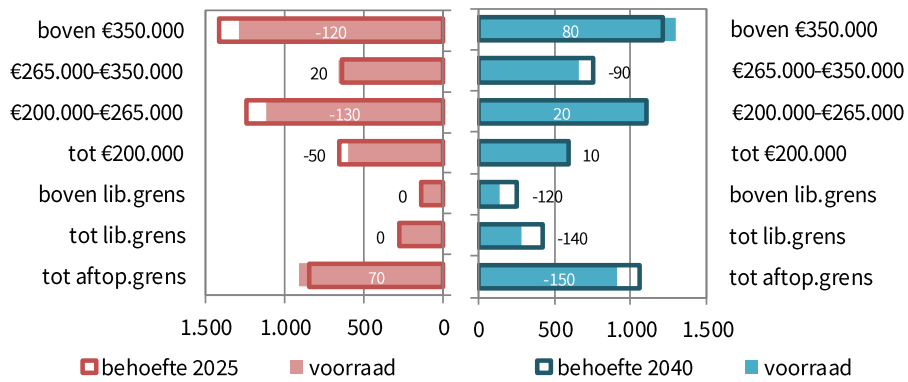
Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Figuur 67 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040 in de voormalige Zijpe



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Figuur 68 Woningbehoefte naar eigendom en prijssegment 2025 en 2040 in de voormalige gemeente Zijpe



Bron: WoON2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé