

Woonwensen en woningbehoefte in de toekomst

Lokale woonvisie 2014 t/m 2018



Bijlage 3: Woningmarktonderzoek gemeente Schagen

Datum 14 augustus 2014

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Opzet woningmarktonderzoek; methodiek | 3 |
| 2 Invloedrijke factoren | 5 |
| 2.1 Economische crisis: minder snel verhuizen | 5 |
| 2.2 Strengere financiering koopwoning | 5 |
| 2.3 Europese regels moeten scheefwonen tegengaan (uitgesteld) | 5 |
| 2.4 Nieuwe woningwet | 6 |
| 2.5 Bijdrage aan huurtoeslag van corporaties | 6 |
| 2.6 Andere rol provincie | 6 |
| 3 Terugkijken | 7 |
| 3.1 Huidige bewoners en huishoudens | 7 |
| 3.1.1 Verdeling inwoners | 7 |
| 3.1.2 Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad | 8 |
| 3.1.3 Inwoners naar leeftijd | 11 |
| 3.1.4 Ontwikkeling huishoudens | 13 |
| 3.1.5 Type huishoudens | 14 |
| 3.1.6 Ontwikkeling huishoudens en prognoses | 17 |
| 3.2 Migratie | 18 |
| 3.2.1 Verhuisgeneigdheid | 20 |
| 3.2.2 Wooncompagnie | 20 |
| 3.3 Inkomenssituatie | 21 |
| 3.4 Conclusies | 22 |
| 3.5 Huidige woningvoorraad | 23 |
| 3.5.1 Samenstelling en bezit woningvoorraad | 23 |
| 3.5.2 Energielabels | 25 |
| 3.5.3 Ontwikkelingen koopsector | 26 |
| 3.5.4 Conclusie huidige woningvoorraad | 28 |
| 4 Vooruitkijken | 29 |
| 4.1 Prognose toekomstige inwoners en huishoudens | 29 |
| 4.2 Conclusie toekomstige inwoners | 32 |
| 4.3 Toekomstig gewenste voorraad | 33 |
| 4.3.1 Woningbouwprogrammering Schagen | 33 |
| 4.3.2 Wenselijke groei woningvoorraad 2011-2020 | 33 |
| 4.3.3 Behoeftte wonen met zorg | 34 |
| 5 Match vraag en aanbod | 35 |
| 5.1 Woonwensen doelgroepen | 35 |
| 5.2 Potentiële tekorten en overschotten | 35 |
| 5.3 Conclusies | 38 |
| Bijlage 1 Lijst Maatschappelijk vastgoed | 39 |
| Bijlage 2 Toelichting tabel 3.8 | 40 |
| Bijlage 3 Kaart gemeente Schagen | 41 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe fuseren op 1 januari 2013. Zij vormen dan de nieuwe gemeente Schagen. In het vervolg van dit onderzoek gebruiken we de nieuwe naam 'gemeente Schagen' om de drie te fuseren gemeenten aan te duiden.

Er zijn meerdere aanleidingen om in 2012 te komen tot een lokale woonvisie en woningbouwprogramma voor de gemeente Schagen:

- het harmoniseren van lokaal beleid en woningbouwprogramma voor Harenkarspel, Schagen en Zijpe
- inspelen en aansluiten bij provinciaal beleid (RAP/woonvisie Kop van Noord-Holland)
- inspelen op ontwikkelingen in de markt
- de visie en missie van de gemeente Schagen vertalen naar ambitie in de woonvisie.

Dit woningmarktonderzoek dient als basis om te komen tot de lokale woonvisie en het woningbouwprogramma.

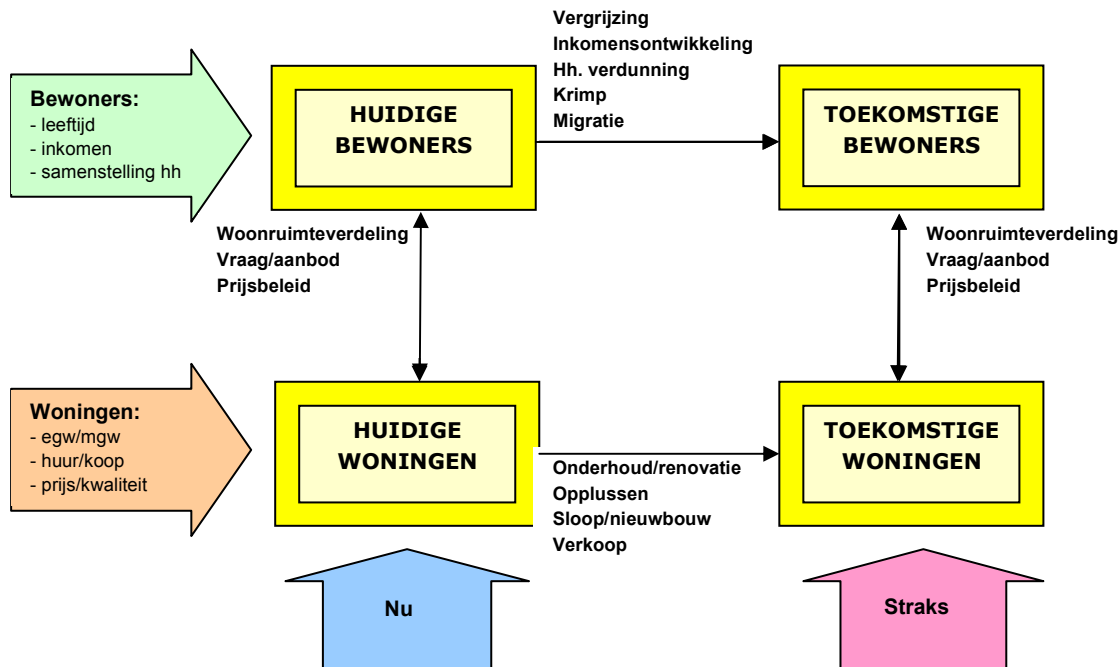
1.2 Opzet woningmarktonderzoek; methodiek

Atrivé heeft in de maanden mei/juni van 2012 op basis van bestaand onderzoeksmateriaal een woningmarktonderzoek uitgevoerd, waar nodig aangevuld met de meest actuele beschikbare gegevens:

- CBS, Primos, SysWov, Huizenzoeker, Kadaster
- Documenten gemeente Schagen met betrekking tot huidig woningbouwprogramma
- Gegevens van Wooncompagnie met betrekking tot energielabels
- Regionaal Actie Programma Kop van Noord-Holland
- Regionaal woningmarktonderzoek
- Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland (concept).

De CBS-cijfers van 2011 zijn nog niet op wijk- en buurniveau voor alle thema's beschikbaar, in dat geval zijn de cijfers tot en met 2010 gebruikt.

Onderstaande figuur geeft schematisch de onderzoeksopzet weer. We kijken naar de huidige en de toekomstige bewoners en de huidige woningen en de gewenste toekomstige voorraad. Dit rapport is volgens die vier elementen opgezet.



We hebben ervoor gekozen de uitkomsten te presenteren langs twee lijnen:

- 1) Terugkijken naar nu: wat waren de belangrijkste ontwikkelingen op demografisch gebied en op de woningmarkt de afgelopen 10 jaren. Wat ging anders dan gedacht en wat zegt dit (mogelijk) over de toekomst?
- 2) Vooruitkijken vanaf nu: voor welke demografische ontwikkelingen staan we, wat betekent dit voor de woonwensen, wat zijn onze woningbouwplannen (bestaande voorraad en nieuwbouw) en sluiten vraag en aanbod op elkaar.

Belangrijk is steeds te bedenken dat we momenteel te maken hebben met een crisisperiode. Ook externe factoren spelen een rol bij de ontwikkelingen van de woningmarkt in SCHAGEN, zoals de nieuwe woningwet en regelgeving vanuit Europa. Om deze reden starten wij deze rapportage met een overzicht van invloedrijke factoren.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Invloedrijke factoren

Hoofdstuk 3: Terugkijken

Hoofdstuk 4: Vooruitkijken

Hoofdstuk 5: Match vraag en aanbod

2 Invloedrijke factoren

2.1 Economische crisis: minder snel verhuizen

Sinds 2008 is er veel veranderd op de woningmarkt. De economische en financiële crisis hebben invloed op de beslissingen die mensen nemen om wel of niet te verhuizen. Onzekerheid weerhoudt veel mensen om daadwerkelijk te gaan verhuizen. Mensen zijn zich ook bewuster geworden van het feit dat niet in alle gevallen een huis een zekere investering is. De terughoudendheid om te verhuizen/een nieuwe woning te kopen blijkt uit het fors teruglopende aantal woningtransacties. Zo zijn landelijk in april 2012 ruim 18% minder woningen verkocht in vergelijking met april 2011 (Kadaster, 2012). In de gemeente Schagen is het aantal woningtransacties tussen 2007 en 2011 gedaald met 26%. Ook de dalende huizenprijzen laten zien dat de vraag naar woningen is afgenomen als gevolg van de crisis. De prijzen van bestaande woningen lagen in april 2012 landelijk gemiddeld 5,2% lager dan een jaar eerder (Kadaster, 2012). In de gemeente Schagen daalde de gemiddelde koopsom van een woning tussen 2007 en 2011 met ruim 8%. Daarmee laten de cijfers voor de gemeente Schagen een soortgelijk beeld als landelijk zien.

2.2 Strengere financiering koopwoning

De financiering van een koopwoning is per 1 augustus 2011 beperkter geworden door de nieuwe regels die hypotheekverstrekkers hanteren. Mensen die een hypotheek willen afsluiten, kunnen nog 3,5 keer hun jaarinkomen lenen. Bovendien mag maximaal de helft daarvan aflossingsvrij worden opgenomen en kan maximaal 104% van de marktwaarde van de woning plus overdrachtsbelasting gefinancierd worden met een hypotheek. Verbouwingen leveren niet meteen evenveel extra waardevrhoging op in vergelijking met de investering. Dat maakt het financieren van de verbouwing in de hypotheek lastiger.

2.3 Europese regels moeten scheefwonen tegengaan (uitgesteld)

Er gelden nieuwe Europese staatssteunregels voor woningcorporaties. De maatregelen zijn bedoeld om het zogenaamde scheefwonen onaantrekkelijker te maken. Het gaat om een extra huurverhoging van maximaal 5% voor bewoners die een jaarinkomen hebben van meer dan € 43.000,-. De regels bieden meer kansen voor lagere inkomensgroepen op de woningmarkt. Maar de resultante op de korte termijn is veel meer dat de doorstroming in de huurmarkt stagneert. Op dit moment is deze maatregel echter uitgesteld omdat er wettelijk geen mogelijkheid is de inkomensgegevens van huurders op te vragen bij de belastingdienst. De verwachting is dat deze mogelijkheid er wel komt als de nieuwe woningwet wordt vastgesteld.

2.4 Nieuwe woningwet

De tweede kamer heeft in juli 2012 ingestemd met de herziening van de woningwet. Een groot deel van de bepalingen uit deze nieuwe wet wordt de komende jaren uitgewerkt aan de hand van een aantal AMvB's. De nieuwe Wet legt de bepalingen met betrekking tot de staatssteun aan woningcorporaties vast, die nu nog in een tijdelijke regeling zijn opgenomen. Dat betekent dat corporaties niet meer met staatssteun koopwoningen en huurwoningen boven de liberalisatiegrens (€ 664,66 in 2012) mogen realiseren. Om voor staatssteun (bijvoorbeeld goedkopere leningen) in aanmerking te komen, moeten corporaties 90% van hun huurwoningen met een huur lager dan € 664,66 verhuren aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.085,-. Ook zijn er grenzen gesteld aan de investeringen die corporaties met staatssteun mogen doen in bijvoorbeeld maatschappelijk vastgoed. Een huisartsenpraktijk valt onder commercieel vastgoed en moet met een lening op de reguliere kapitaalmarkt gefinancierd worden.

DAEB woningen moeten voldoen aan toewijzingseis

Huur < € 664,66

90% toewijzing aan inkomen onder € 34.085

10% sociale prioritering

DAEB maatschappelijk vastgoed

Gelimiteerde lijst¹

Staatssteun doorgeven aan huurder

Aanbestedingsplicht

2.5 Bijdrage aan huurtoeslag van corporaties

De financiële positie van corporaties verandert vanwege de bijdrage aan de huurtoeslag die als heffing zal worden opgelegd (vanaf 2014). Mogelijk wordt deze heffing wel lager dan in eerste instantie voorgesteld. Niettemin is de heffing van invloed op de investeringspositie van corporaties.

2.6 Andere rol provincie

De afgelopen jaren is de rol van de provincie Noord-Holland structureel veranderd. Waar zij voorheen inzette op groei, heeft de provincie de laatste jaren een omslag gemaakt naar het anticiperen op de afnemende groei in de Kop van Noord-Holland. Als onderdeel hiervan heeft een belangrijke beleidswijziging plaatsgevonden. De provincie heeft een onderscheid gemaakt tussen groene bollen (binnen bestaand bebouwd gebied) en rode bollen (buiten bestaand bebouwd gebied) in de regio. Op de plek van de groene bollen mag gebouwd worden zonder expliciete toestemming van de provincie, terwijl op de plek van de rode bollen een gemeente 'nut en noodzaak' moet aantonen. Deze onderverdeling heeft dan ook gevolgen voor diverse woningbouwplannen in de regio en binnen de gemeente Schagen.

¹ Zie bijlage 1.

3 Terugkijken

3.1 Huidige bewoners en huishoudens

3.1.1 Verdeling inwoners

Figuur 3.1: Verdeling inwoners per wijk in 2011. Bron: CBS Statline

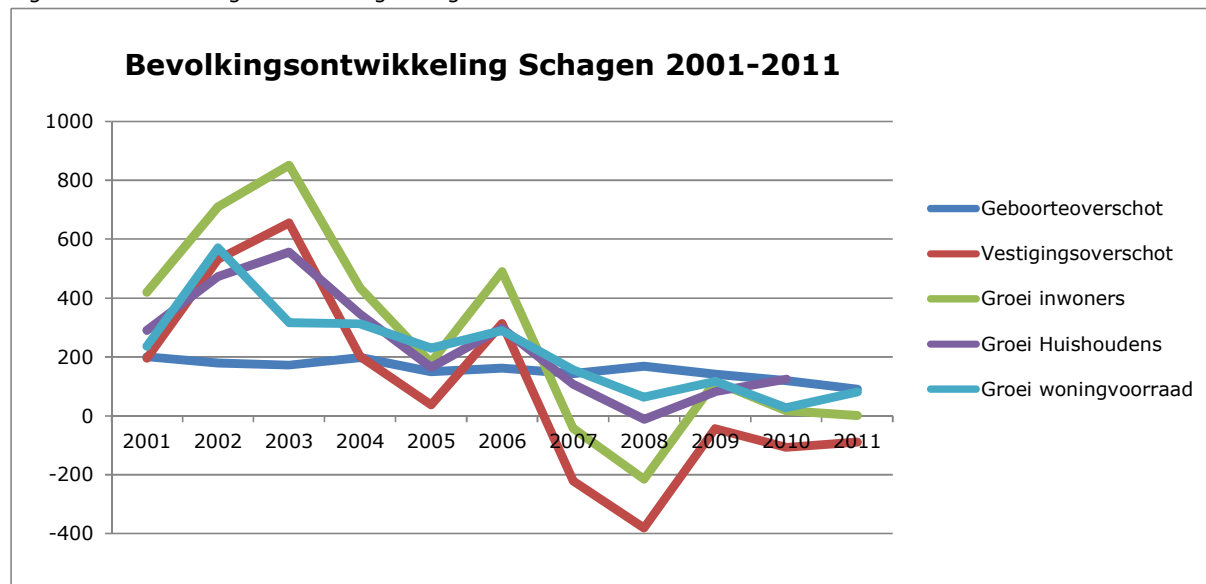
| Kernen | % | Aantal | Kernen | % | Aantal |
|--|-------|--------|----------------|---------------|--------------|
| Schagen | 39,4% | 18670 | Burgerbrug | 1,3% | 615 |
| Warmenhuizen | 13,3% | 6282 | Stroet | 0,7% | 350 |
| Tuitjenhorn | 7,9% | 3759 | Kalverdijk | 0,5% | 239 |
| Callantsoog | 5,4% | 2545 | Kerkbuurt | 0,5% | 236 |
| Waarland | 5,3% | 2531 | Burgervlotbrug | 0,4% | 200 |
| 't Zand | 5,0% | 2380 | Eenigenburg | 0,4% | 172 |
| Schagerbrug | 4,1% | 1965 | Groenveld | 0,4% | 171 |
| Dirkshorn | 3,7% | 1754 | t Rippje | 0,3% | 161 |
| Petten | 3,5% | 1665 | Valkkoog | 0,3% | 151 |
| Sint Maarten | 1,9% | 910 | Groote Keeten | 0,3% | 150 |
| Oudesluis | 1,7% | 790 | Schoorldam | 0,3% | 148 |
| St. Maartensvlotbrug <i>incl. st. Maartenszee</i> | 1,5% | 725 | Krabbendam | 0,3% | 134 |
| Sint Maartensbrug | 1,5% | 700 | TOTAAL | 100,0% | 47403 |

De gemeente Schagen bestaat uit 26 kernen. Het grootste deel van de inwoners van de gemeente SCHAGEN woont in de kern Schagen (39%, 18.670 inwoners), gevolgd door de kernen Warmenhuizen (13%, 6.282 inwoners) en Tuitjenhorn (8%, 3.759 inwoners). Een groot deel van de kernen (16 kernen) is met minder dan 1.000 inwoners klein te noemen.

In bijlage 3 is een kaart opgenomen van de gemeente.

3.1.2 Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

Figuur 3.2: Bevolkingsontwikkeling Schagen 2001-2011. Bron: CBS Statline



| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Totaal |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Geboorteoverschot | 201 | 179 | 172 | 198 | 150 | 162 | 143 | 169 | 141 | 120 | 91 | 1726 |
| Vestigingsoverschot | 196 | 532 | 655 | 202 | 37 | 314 | -221 | -381 | -44 | -107 | -90 | 1093 |
| Groei inwoners | 420 | 710 | 851 | 434 | 181 | 490 | -43 | -215 | 116 | 18 | 1 | 2963 |
| Groei huishoudens | 290 | 473 | 556 | 346 | 165 | 298 | 107 | -12 | 82 | 125 | | 2430 |
| Groei woningvoorraad | 237 | 571 | 317 | 313 | 230 | 289 | 157 | 63 | 117 | 27 | 81 | 2402 |

Inwoners

- Het aantal inwoners in Schagen is tussen 2001 en 2011 toegenomen met 2.963 (7%).
- De groeitrend neemt echter af.
- In 2007 en 2008 was de groei van het aantal inwoners negatief (-43 en -215).

Vertrekoverschot

- Tussen 2001 en 2011 hebben meer mensen zich in Schagen gevestigd dan dat er vertrokken.
- Vanaf 2007 is er sprake van een vertrekoverschot, meer mensen vertrekken uit Schagen dan zich er vestigen.
- Het aandeel van de migratie (saldo vestiging/vertrek) ten opzichte van de totale bevolking is van 0,45% in 2001 gedaald naar -0,19% in 2011.

Geboorteoverschot

- Het geboorteoverschot in Schagen is tussen 2001 en 2011 alle jaren positief.
- De groeitrend neemt echter af.
- Het aandeel geboorteoverschot ten opzichte van de totale bevolking is in Schagen van 0,46% in 2001 naar 0,20% in 2011 gedaald.

Groei huishoudens

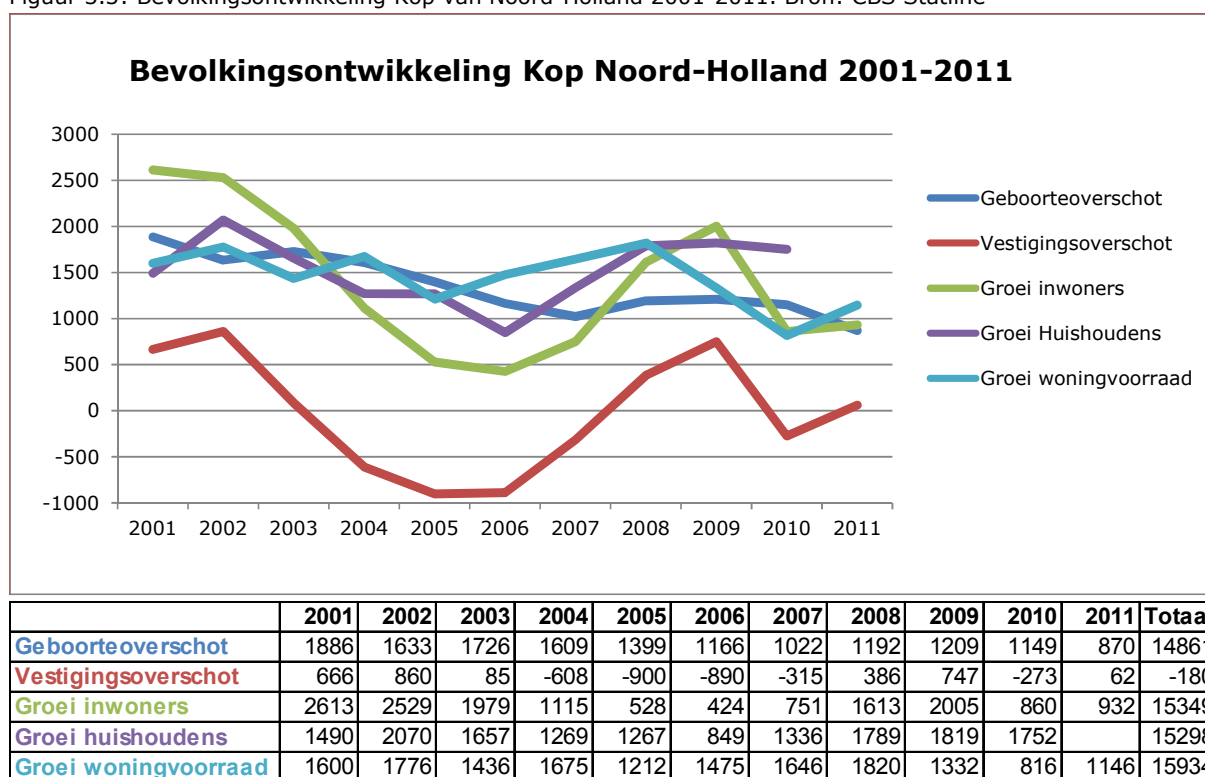
- Het aantal huishoudens in Schagen is tussen 2001 en 2011 toegenomen met 2.430 (14%).
- In 2008 daalde het aantal huishoudens.

Groei woningvoorraad

- Tussen 2001 en 2011 is de woningvoorraad in Schagen toegenomen met 2.402 woningen.
- De trend is echter dat er steeds minder woningen bij komen.

Kijkend naar bovenstaande resultaten is duidelijk dat er een causaal verband bestaat tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van inwoners/huishoudens/vestigingsoverschot. In figuur 3.2 is immers duidelijk dezelfde trend te zien. Een belangrijke vraag is dan ook of inwoners van Schagen vanaf 2007 zijn vertrokken als gevolg van grote bouwplannen in de regio en een gebrek hieraan binnen Schagen. Uit de piek in de groei van de woningvoorraad voor de Kop van Noord-Holland in 2007 en 2008 (zie onderstaande figuur 3.3), blijkt in ieder geval dat er een aantal grote bouwplannen gereed zijn gekomen. Het vertrekoverschot in Schagen is in 2007 en 2008 het sterkst, dit maakt het aannemelijk dat inwoners van de gemeente Schagen destijds verhuisd zijn naar de regio.

Figuur 3.3: Bevolkingsontwikkeling Kop van Noord-Holland 2001-2011. Bron: CBS Statline



Inwoners

- Het aantal inwoners in de Kop van Noord-Holland is tussen 2001 en 2011 toegenomen met 15.349 (4%).
- De groeitrend neemt af, maar fluctueert.

Vestigingsoverschot

- Tussen 2001 en 2011 is in de Kop van Noord-Holland sprake van een vertrekoverschot.
- Het beeld fluctueert echter sterk; positief in 2002 en 2009, maar negatief tussen 2004 en 2007.
- Het aandeel van de migratie (saldo vestiging/vertrek) ten opzichte van de totale bevolking is in de regio van 0,19% in 2001 naar 0,02% in 2011 gedaald.

Geboorteoverschot

- Het geboorteoverschot in de regio is tussen 2001 en 2011 alle jaren positief.
- De groeitrend neemt echter af.

- Het aandeel geboorteoverschot ten opzichte van de totale bevolking is in de regio van 0,53% in 2001 naar 0,23% in 2011 gedaald.

Groei huishoudens

- Het aantal huishoudens in de regio is tussen 2001 en 2011 toegenomen met 15.298 (11%).
- De groei van huishoudens is alle jaren positief.

Groei woningvoorraad

- Tussen 2001 en 2011 is de woningvoorraad in de Kop van Noord-Holland toegenomen met 15.934 woningen.
- In 2007 en 2008 zijn er relatief veel woningen bijgekomen.
- Vanaf 2009 zijn er beduidend minder woningen toegevoegd.

Tabel 3.1: Groei huishoudens en inwoners tussen 2004 en 2011. Bron: CBS

| Groei 2001-2011 | Huishoudens | Inwoners |
|------------------------|--------------------|-----------------|
| Schagen | 14% | 7% |
| Kop van Noord-Holland | 11% | 4% |
| Nederland | 9% | 4% |

Inwoners; Schagen vs. regio

- De groei van het aantal inwoners tussen 2001 - 2011 is in Schagen sterker dan in de regio.
- De trend is wel hetzelfde; groei wordt steeds kleiner.

Vestigingsoverschot; Schagen vs. regio

- In Schagen is tussen 2001 en 2011 sprake van een vestigingsoverschot, terwijl in de regio in deze periode een vertrekoverschot is.
- Vanaf 2007 kent Schagen echter een vertrekoverschot, dit terwijl met name tussen 2003 en 2008 mensen vertrokken uit de regio.

Geboorteoverschot; Schagen vs. regio

- Het geboorteoverschot in Schagen en de regio kent tussen 2001 en 2011 ongeveer dezelfde trend.

Groei huishoudens; Schagen vs. regio

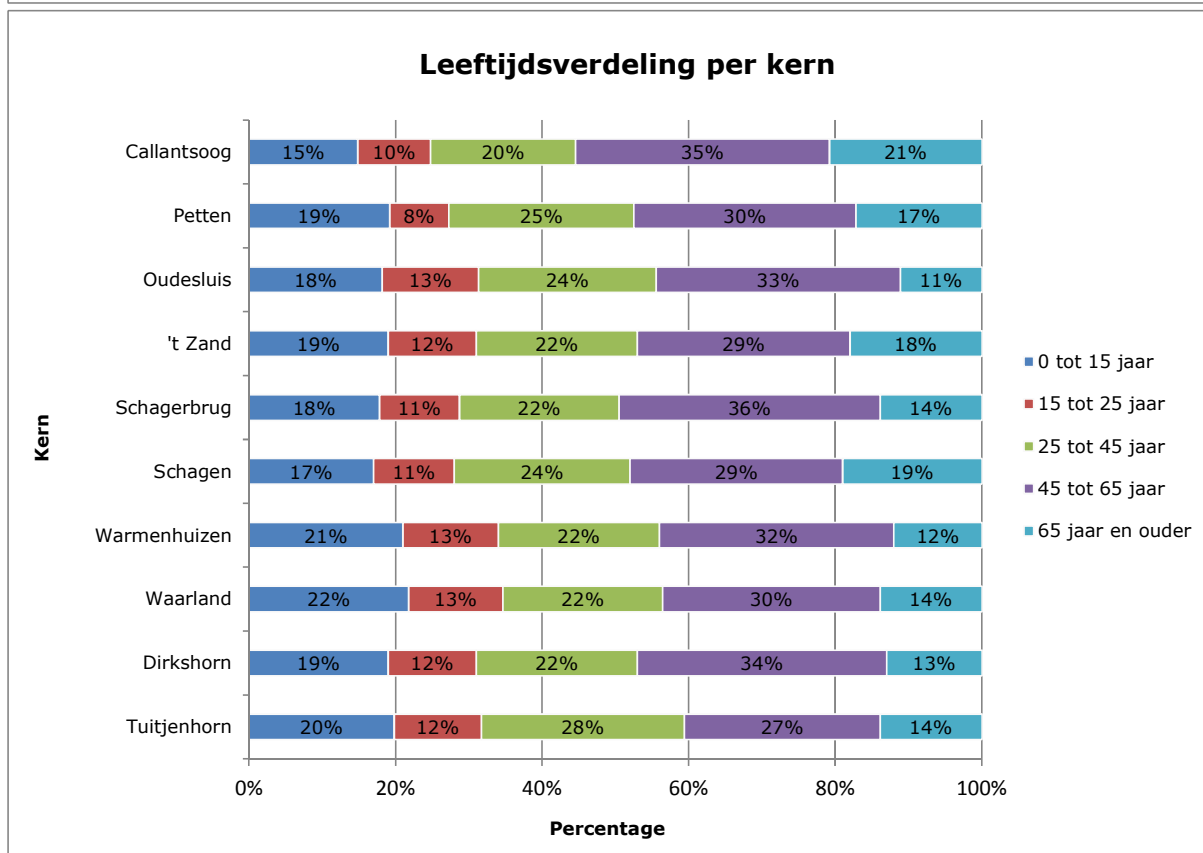
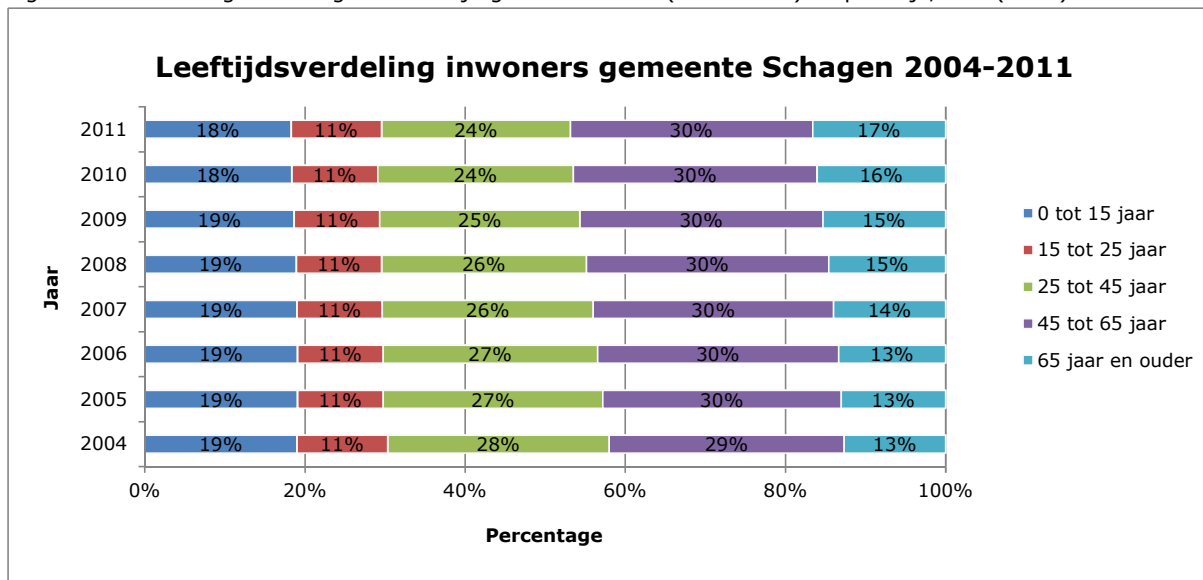
- De huishoudensgroei tussen 2001 en 2011 is in Schagen sterker dan in de regio.
- In zowel Schagen als de regio is de huishoudensgroei het gevolg van een groeiende bevolking in combinatie met sociaal-culturele factoren, zoals individualisering en emancipatie. Dit laatste leidt tot meer alleenstaanden en meer echtscheidingen, waardoor de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt.

Groei woningvoorraad; Schagen vs. regio

- In zowel Schagen als de Kop van Noord-Holland neemt de groeitrend af. Dit is het gevolg van de crisis op de woningmarkt.
- Opvallend is de piek in de regio in 2007 en 2008.

3.1.3 Inwoners naar leeftijd

Figuur 3.4: Verdeling bevolking naar leeftijd gemeentebreed (2004-2011) en per wijk/kern (2011). Bron: CBS



- *Ouderen wonen in Callantsoog/Schagen en jongeren in Warmenhuizen/Waarland*
Uit figuur 3.3 blijkt dat ouderen vooral in Callantsoog en Schagen wonen, terwijl jongeren met name in Warmenhuizen en Waarland wonen. Verklaring hiervoor zit in het feit dat dit 4 van de 5 grootste kernen zijn binnen de gemeenten Schagen. Deze kernen hebben (relatief) veel voorzieningen, zowel voor ouderen als jongeren, waardoor deze groepen zich hier vestigen.
- *De grootste groep 'empty nesters' (van 45 tot 65 jaar) woont in Schagerbrug.*
- *In Tuitjenhorn en Petten wonen de meeste inwoners tussen de 25 en 45 jaar.*

Tabel 3.2: Vergelijking inwoners tot 15 jaar en 65-plus. Bron: CBS Statline

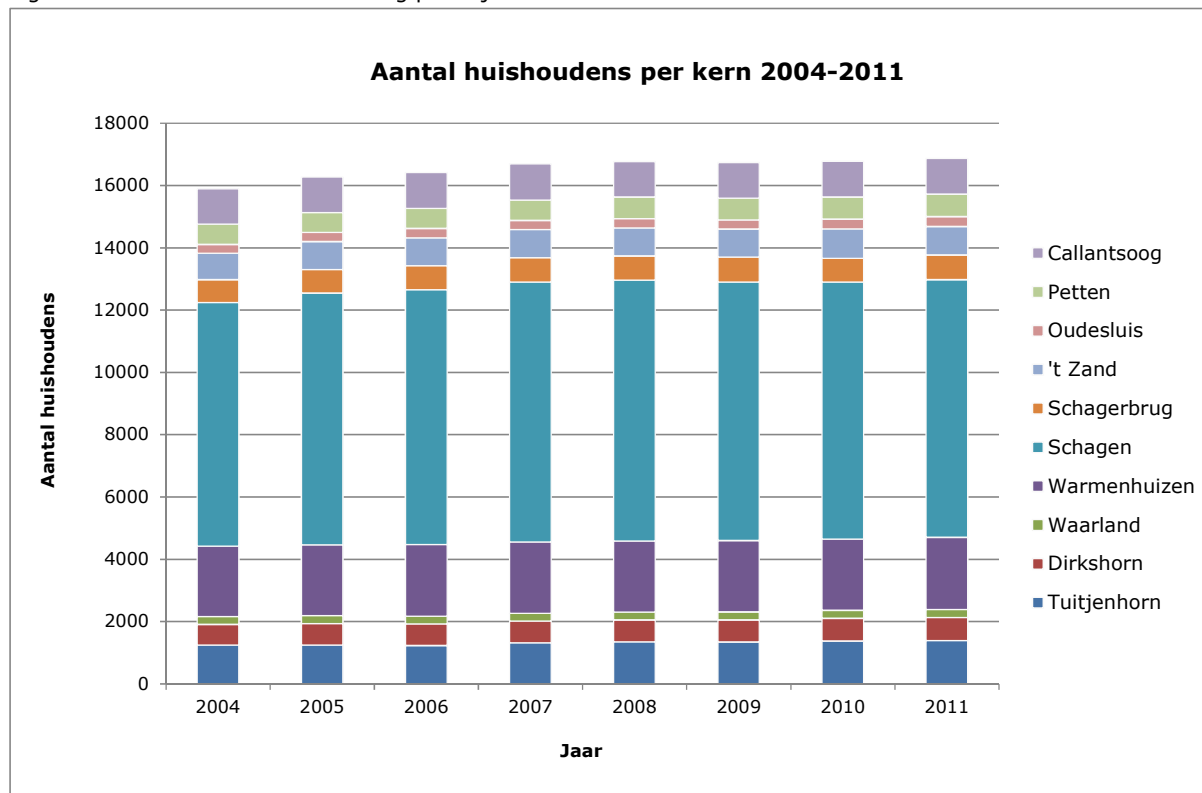
| Groei inwoners 2001-2011 | Inwoners tot 15 jaar | Inwoners 65-plus |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| Schagen | 1% | 50% |
| Kop van Noord-Holland | -5% | 37% |
| Nederland | -2% | 19% |

- *Sterke vergrijzing*
Uit bovenstaande tabel blijkt dat in tegenstelling tot het regionale en landelijke beeld, in de gemeente Schagen nog geen sprake is van ontgroening. De vergrijzing is daarentegen sterker dan in de Kop van Noord-Holland en Nederland.

Het aandeel van de 65-plussers in Schagen is in 2011 17% van de totale bevolking van de gemeente. Ter vergelijking: in de regio is het aandeel 65-plussers 15% en landelijk is dit 16%.

3.1.4 Ontwikkeling huishoudens

Figuur 3.5: Huishoudensontwikkeling per wijk. Bron: CBS Statline



| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Groei 2004-2011 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| Callantssoog | 1.130 | 1.140 | 1.150 | 1.160 | 1.140 | 1.150 | 1.145 | 1.150 | 1,8% |
| Petten | 650 | 640 | 640 | 650 | 700 | 700 | 715 | 715 | 10,0% |
| Oudesluis | 290 | 290 | 300 | 300 | 290 | 290 | 310 | 320 | 10,3% |
| 't Zand | 850 | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 | 945 | 910 | 7,1% |
| Schagerbrug | 730 | 760 | 770 | 780 | 780 | 800 | 760 | 795 | 8,9% |
| Schagen | 7.820 | 8.080 | 8.180 | 8.350 | 8.380 | 8.300 | 8.255 | 8.275 | 5,8% |
| Warmenhuizen | 2.260 | 2.270 | 2.300 | 2.290 | 2.280 | 2.290 | 2.285 | 2.315 | 2,4% |
| Waarland | 250 | 260 | 250 | 250 | 250 | 260 | 260 | 260 | 4,0% |
| Dirkshorn | 670 | 690 | 690 | 690 | 700 | 710 | 730 | 740 | 10,4% |
| Tuitjenhorn | 1.240 | 1.240 | 1.230 | 1.320 | 1.350 | 1.340 | 1.370 | 1.385 | 11,7% |

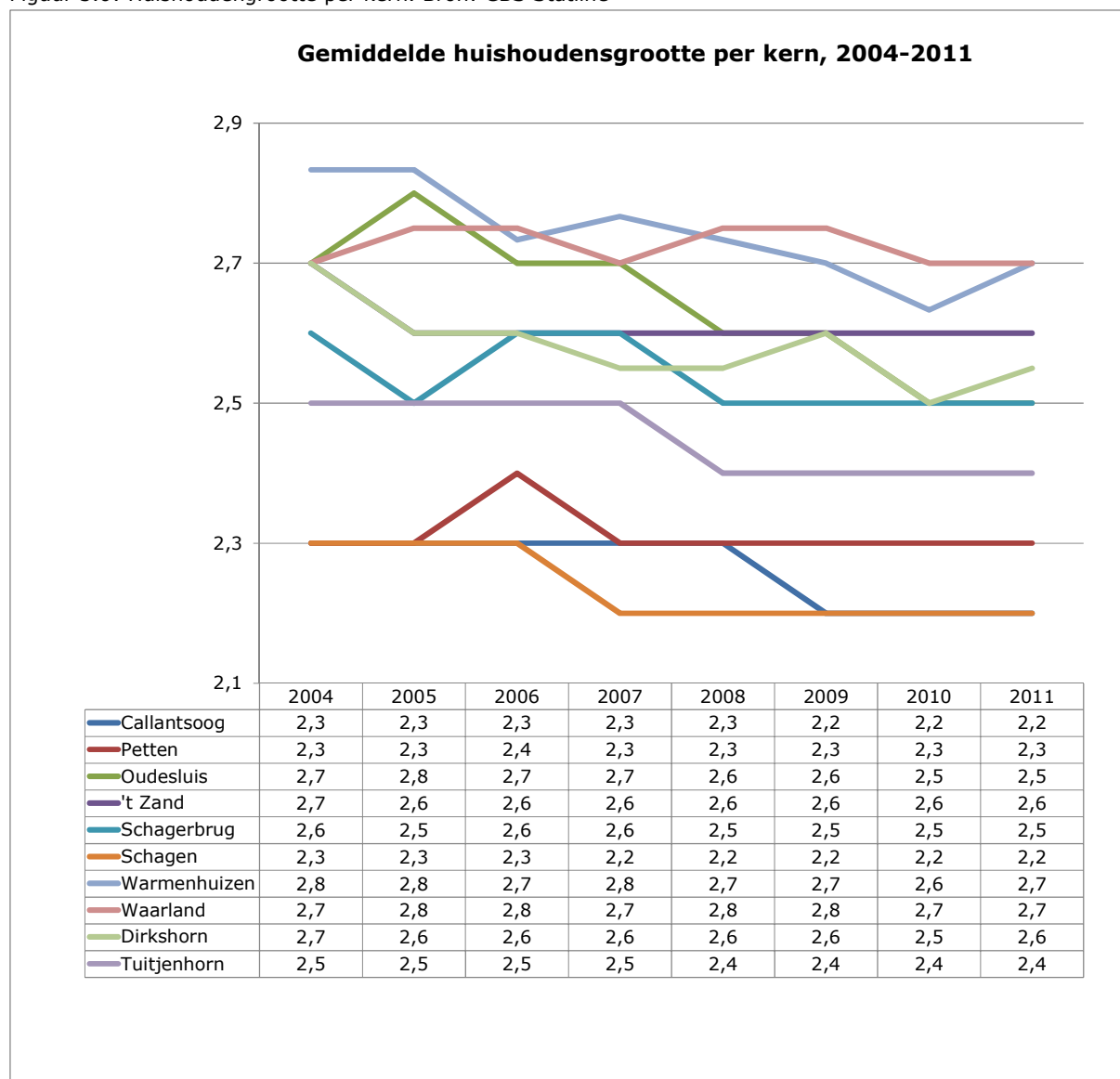
- *Huishoudensgroei in alle kernen*
In alle kernen van de gemeente Schagen is het aantal huishoudens toegenomen tussen 2004-2011.
- *Beperkte groei in Callantssoog/Warmenhuizen en sterke groei in Tuitjenhorn/Dirkshorn*
Opvallend om te zien is dat de huishoudensgroei in 'grote kernen' als Callantssoog en Warmenhuizen zeer beperkt is, terwijl de groei in 'kleine kernen' als Tuitjenhorn, Dirkshorn, Oudesluis en Petten sterk is. Dit komt voort uit de relatief grote impact van bijvoorbeeld enkele bouwplannen of de toename van een aantal huishoudens op het totaal in de kleinere kernen ten opzichte van de grote kernen; 50 extra woningen of huishoudens in Oudesluis zorgt voor een veel sterkere percentuele toename dan 50 extra woningen of huishoudens in Warmenhuizen.

3.1.5 Type huishoudens

Tabel 3.3: Huishoudensgrootte en groei huishoudens. Bron: CBS Statline

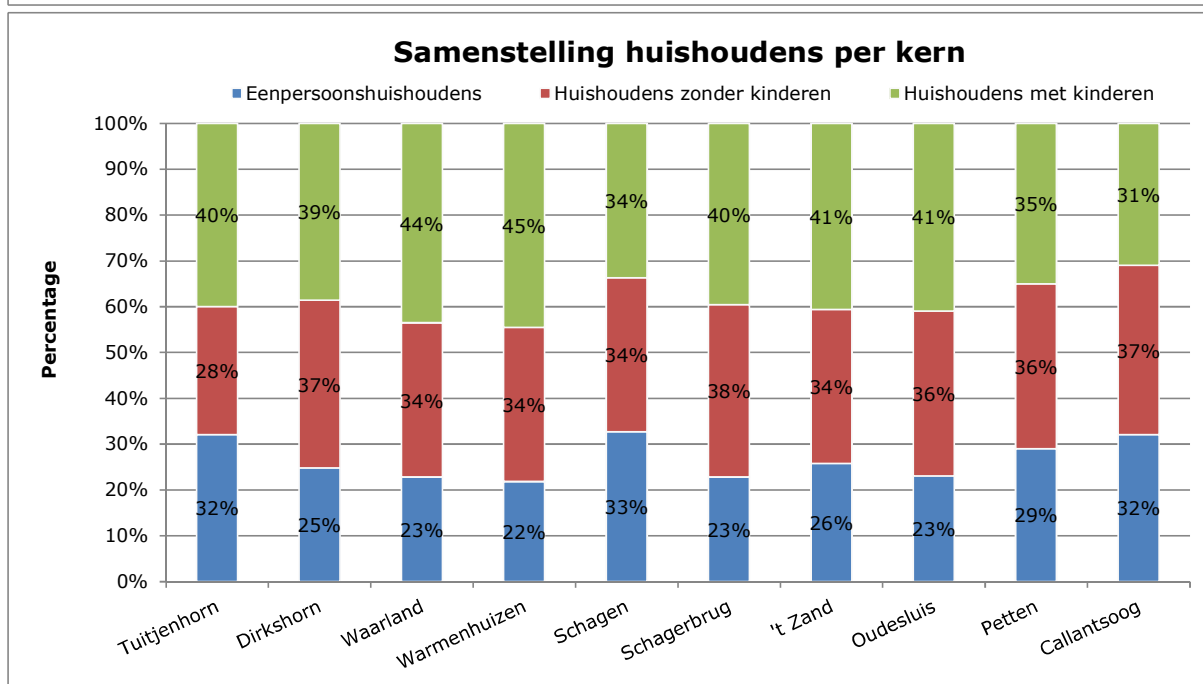
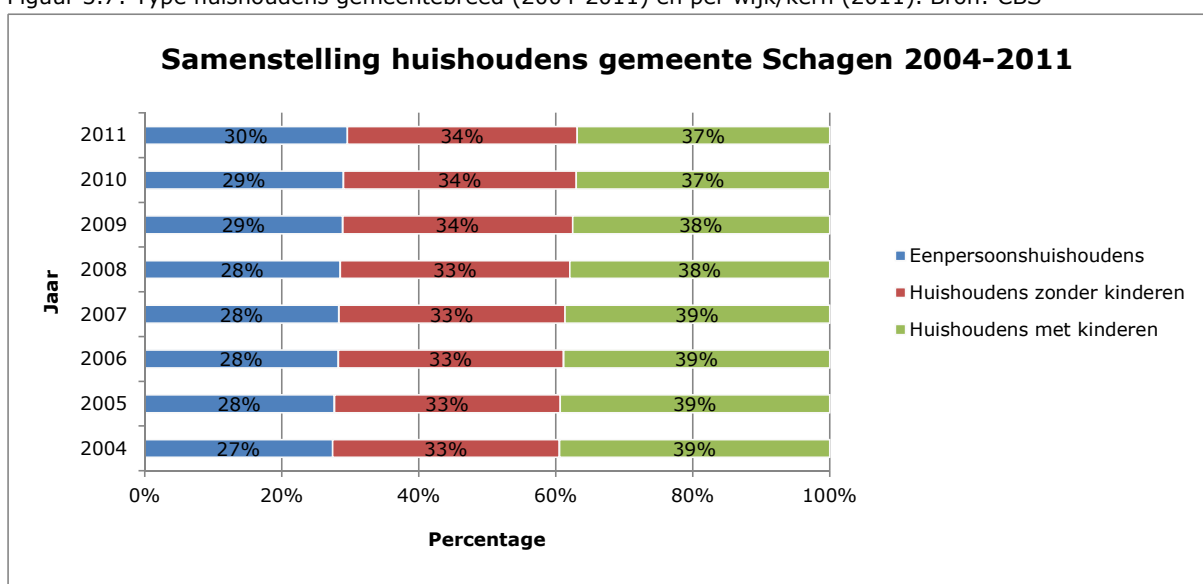
| | Huishoudensgrootte 2011 | Groei huishoudens 2004-2011 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Schagen | 2,4 | 6% |
| Kop van Noord-Holland | 2,4 | 7% |
| Nederland | 2,2 | 6% |

Figuur 3.6: Huishoudengrootte per kern. Bron: CBS Statline



- Huishoudensgrootte daalt. Veel gezinnen in Warmenhuizen en Waarland**
 In Schagen is de gemiddelde huishoudensgrootte gedaald van 2,5 in 2004 naar 2,4 in 2011 (zie ook figuur 3.7). Ook landelijk is de trend zichtbaar dat de gemiddelde huishoudensgrootte afneemt. Er is een verschil in de huishoudensgrootte per kern in Schagen. De kernen met de hoogste gemiddelde huishoudensgrootte in 2011 zijn: Warmenhuizen en Waarland (beiden 2,7). In deze kernen wonen dus relatief veel gezinnen (en daarmee jongeren). Schagen en Callantsoog kennen gemiddeld de laagste huishoudensgrootte (beiden 2,2), hier wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens. Op basis van figuur 3.4 kan gesteld worden dat deze eenpersoonshuishoudens met name ouderen zijn.

Figuur 3.7: Type huishoudens gemeentebreed (2004-2011) en per wijk/kern (2011). Bron: CBS



- *Ontgroening en vergrijzing*
Gemeentebreed is zichtbaar dat het aandeel eenpersoonshuishoudens (iets minder sterk dan landelijk) en huishoudens zonder kinderen toeneemt. De huishoudens met kinderen nemen af (sterker dan landelijk). Een belangrijke verklaring voor deze ontwikkeling is de ontgroening, vergrijzing en maatschappelijke ontwikkelingen als individualisatie en emancipatie.
- *Grote verschillen tussen kernen*
Figuur 3.8 laat duidelijke verschillen zien tussen kernen. Zo is in Warmenhuizen 45% van de huishoudens een huishouden met kinderen, terwijl dit in Callantsoog maar 31% is. De cijfers laten ook zien dat in Tuijtjehorn, Schagen en Callantsoog een groot aandeel alleenstaanden woont. Het aandeel huishoudens zonder kinderen is hoog in Dirkshorn, Schagerbrug en Callantsoog. De kernen laten daarmee een duidelijk eigen gezicht zien.

De samenstelling van type huishoudens in Schagen sluit daarmee aan bij de leeftijdsverdeling (figuur 3.3) en huishoudensgrootte (figuur 3.7) in de gemeente.

Tabel 3.4: Ontwikkeling eenpersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen. Bron: CBS

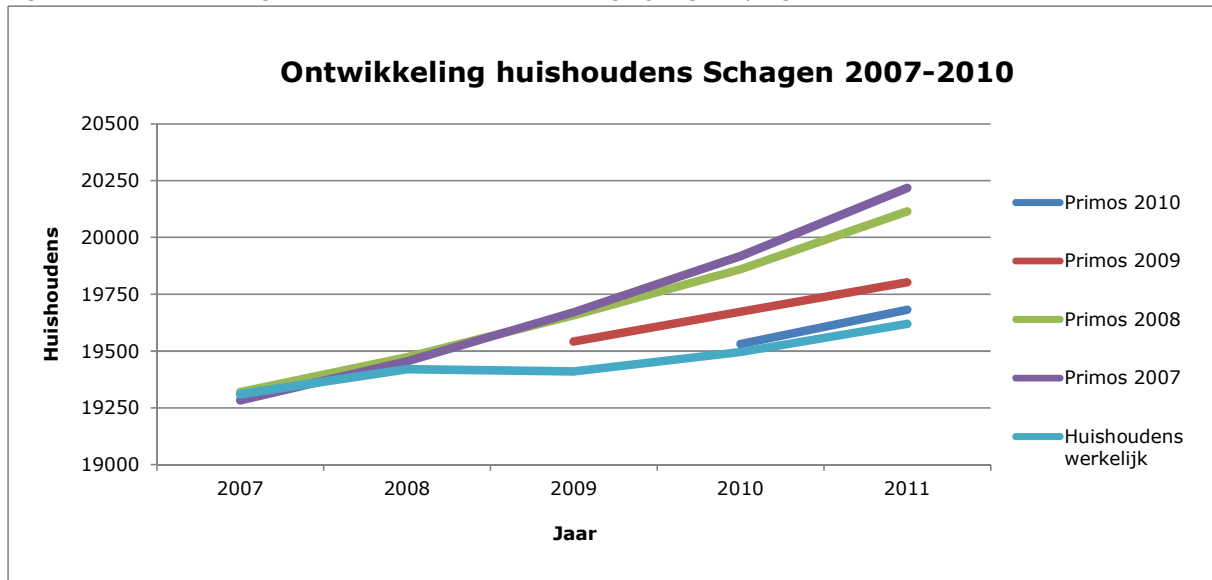
| 2001-2011 | 1phh | hh met kinderen |
|-----------------------|------|-----------------|
| Schagen | 33% | -1% |
| Kop van Noord-Holland | 27% | 0% |
| Nederland | 20% | 2% |

Tabel 3.5: Verschillen in huishoudenstypes per kern. Bron: CBS

| Kernen met de meeste: | | |
|-----------------------|--------------------|-------------|
| hh met kinderen | hh zonder kinderen | 1phh |
| Warmenhuizen | Dirkshorn | Tuijtjehorn |
| Waarland | Schagerbrug | Schagen |
| | Callantsoog | Callantsoog |

3.1.6 Ontwikkeling huishoudens en prognoses

Figuur 3.8: Ontwikkeling huishoudens 2004-2011 in vergelijking tot prognoses. Bron: Primos, CBS



Een vergelijking tussen enkele Primosprognoses van de afgelopen jaren met de werkelijke huishoudensontwikkeling geeft een eenduidig beeld. In bijna alle gevallen zitten de Primosprognoses boven de werkelijke huishoudensgroei. De Primosprognose wordt dan ook in de loop der jaren steeds meer naar beneden bijgesteld.

3.2 Migratie

Tabel 3.6: Binnenlandse verhuisbewegingen van en naar Schagen. Bron: CBS Statline, 2010, bewerking Atrivé

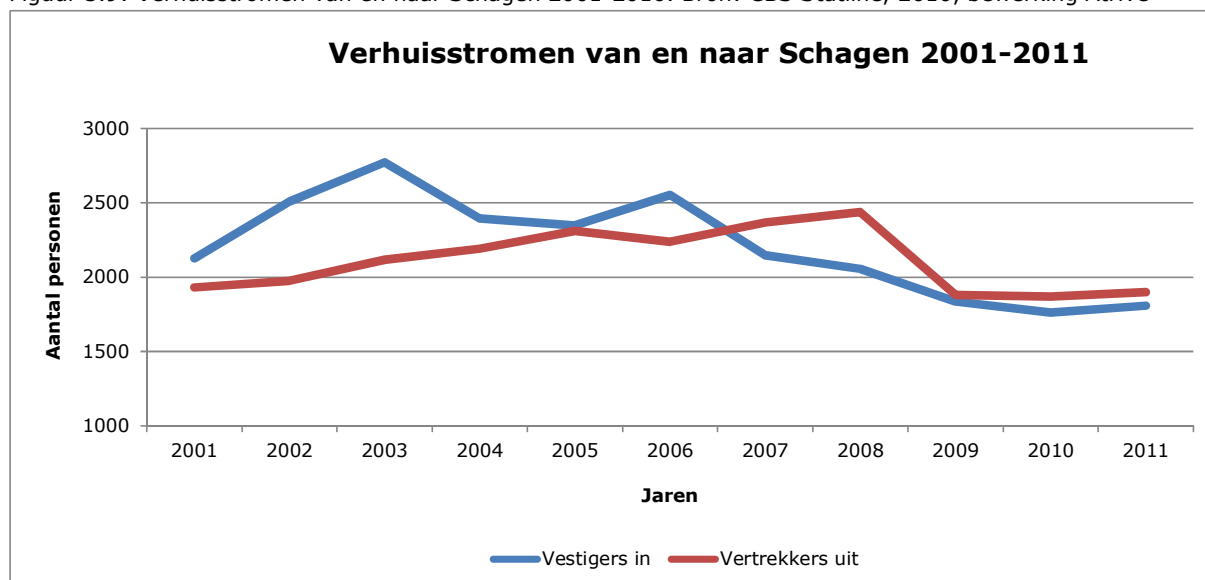
| Vestigers in Schagen uit | 2010 | Vertrekkers uit Schagen naar | Verhuizingen in Schagen (gem. per jaar tussen 2006-2010) | |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|---|-----|
| 152 | Alkmaar** | 158 | Van Harenkarspel naar Schagen | 72 |
| 67 | Amsterdam | 131 | Van Schagen naar Harenkarspel | 60 |
| 95 | Anna Paulowna* | 96 | | |
| 70 | Bergen** | 42 | Van Harenkarspel naar Zijpe | 35 |
| 97 | Den Helder* | 87 | Van Zijpe naar Harenkarspel | 37 |
| 21 | Haarlem | 30 | | |
| 46 | Heerhugowaard** | 90 | Van Schagen naar Zijpe | 79 |
| 16 | Hoorn | 14 | Van Zijpe naar Schagen | 111 |
| 17 | Koggenland | 12 | | |
| 85 | Langedijk** | 70 | | |
| 94 | Niedorp* | 111 | | |
| 28 | Wieringen* | 21 | | |
| 25 | Wieringermeer* | 27 | | |
| 513 | Overig Noord-Holland | 509 | | |

* = Regio Kop van Noord-Holland

** = Regio Alkmaar

- *Migratie vanaf 2007 negatief*
- Het totaalsaldo van de migratie is tussen 2001 en 2011 positief. Vanaf 2007 is er echter sprake van een vertrekoverschot (zie figuur 3.2 en 3.9). Uitwisseling vindt vooral plaats met Alkmaar, Amsterdam, Den Helder, Anna Paulowna en Niedorp. Er vertrekken relatief veel mensen naar Amsterdam, Heerhugowaard en Niedorp. Daarnaast vestigen zich relatief veel mensen in Schagen vanuit Bergen, Den Helder en Langedijk. De verhuisstromen binnen Schagen laten zien dat er relatief veel inwoners zich in de kern Schagen vestigen ten opzichte van het aantal mensen dat vertrekt uit de kern Schagen.

Figuur 3.9: Verhuisstromen van en naar Schagen 2001-2010. Bron: CBS Statline, 2010, bewerking Atrivé



Tabel 3.7: Verhuizingen tussen Schagen en de Kop van Noord-Holland in 2010. Bron: CBS statline

| Verhuizingen tussen Schagen en Kop van NH/regio Alkmaar/Provincie (2010) | | | |
|--|-------------|-------------|--|
| <i>Vertrokken uit Schagen totaal</i> | <i>1720</i> | <i>1540</i> | <i>Gevestigd in Schagen totaal</i> |
| Vertrokken uit Schagen naar regio Kop van NH | 735 (43%) | 747 (49%) | Gevestigd in Schagen vanuit regio Kop van NH |
| Vertrokken uit Schagen naar regio Alkmaar | 392 (23%) | 363 (24%) | Gevestigd in Schagen vanuit regio Alkmaar |
| Vertrokken uit Schagen naar provincie NH | 1368 (80%) | 1305 (85%) | Gevestigd in Schagen vanuit provincie NH |

- Bijna de helft van de vertrekkers uit Schagen verhuist naar de Kop van Noord-Holland (43%) en bijna de helft van de vestigers in Schagen komt uit de Kop van Noord-Holland (49%).
- Daarnaast verhuist bijna een kwart van de vertrekkers uit Schagen naar de regio Alkmaar en bijna een kwart van de vestigers komt uit de regio Alkmaar.
- 80% van de vertrekkers uit Schagen verhuist binnen de provincie en 85% van de vestigers in Schagen komt uit de provincie.
- Bovenstaande bevindingen laten zien dat er een sterke binding is met de regio Kop van Noord-Holland. Als mensen verhuizen dan doen zij dit in de nabijheid van hun huidige woonplaats. Dit laat zien dat de verschillende gemeenten in de Kop van Noord-Holland als het ware in dezelfde vijver aan het 'vissen' zijn bij nieuwbouwplannen.

- *Grote aantrekkingskracht Schagen op de regio*
Cijfers van Companen (2009) laten zien dat Schagen een grote aantrekkingskracht heeft op de regio, bijna alle gemeenten verloren inwoners aan Schagen. Met name zorgdoelgroepen en senioren trekken, vanwege de voorzieningen, naar Schagen. Daarbij geeft 78% van de mensen met een verhuiscens in Schagen aan, graag in Schagen te blijven wonen.

De vraag is in hoeverre hier het extra aanbod in de afgelopen jaren nog een rol in speelt. Cijfers laten zien dat er een sterke binding is met de regio, wanneer in Schagen dan relatief veel woningbouwplannen zijn opgeleverd trekt dit mensen aan. Met andere woorden; beleid kan hier een belangrijke rol in hebben gespeeld.

- *Vertrek jongeren uit regio*
Verder blijkt dat jongeren wegtrekken uit alle kernen, zij verhuizen vooral naar de grote steden. De belangrijkste redenen, in de Kop van Noord-Holland, om te verhuizen zijn leeftijd/gezondheid, een grotere woning of dat men gelijkvloers wil wonen (Companen, 2009).

3.2.1 Verhuiscensgeneidheid

In het regionale woningmarktonderzoek uit 2009 (Companen), is gekeken naar de verhuiscensgeneidheid van inwoners van de gemeente Schagen. Hierin geeft ongeveer 6% van de inwoners uit Schagen aan, binnen nu en vijf jaar te willen verhuizen. Dit is vergelijkbaar met de regio. Verder blijkt dat inwoners van de gemeente Schagen graag binnen de gemeente blijven wonen wanneer zij verhuizen. Dit is ook terug te zien in figuur 3.6, waarin de verhuiscensstromen in 2010 binnen de gemeente zijn weergegeven.

3.2.2 Wooncompagnie

- *Mutatiegraad 2010 nagenoeg gelijk aan 2009*
In het werkgebied van de vestiging Schagen bleef de mutatiegraad met 7,8% nagenoeg gelijk aan vorig jaar (7,9%).
- *Gemiddeld aantal reacties per woning stijgt*
Het gemiddeld aantal reacties op een woning in het werkgebied van de vestiging Schagen is de afgelopen jaren sterk gestegen; 103 in 2010 tegenover 49 in 2006.

3.3 Inkomenssituatie

Tabel 3.8: Kenmerken inkomenssituatie gemeente SCHAGEN. Bron: CBS Statline

| Gemeente Schagen | 2009 | Landelijk |
|--|----------|-----------|
| Huishouden met laag inkomen | 36% | 40% |
| Huishouden met hoog inkomen | 22% | 20% |
| Huishoudens onder of rond sociaal minimum* | 6% | 8% |
| Algemene bijstandsuitkeringen | 0,7% | 1,6% |
| WW-uitkeringen | 0,7% | 1,2% |
| <i>Gemiddeld besteedbaar inkomen (netto)</i> | | |
| uit arbeid | € 40.000 | € 38.400 |
| uit eigen onderneming | € 17.000 | € 45.700 |
| uit overdracht (uitkeringen e.d.) | € 25.000 | € 24.000 |
| Eigen woningbezitters | € 41.000 | € 41.500 |
| Huurwoningbewoners | € 24.000 | € 24.000 |
| Eenpersoonshuishoudens | € 20.000 | € 20.400 |
| Meerpersoonshuishoudens | € 42.000 | € 41.200 |

* zie bijlage 3 voor uitleg

- Situatie Schagen vergelijkbaar met landelijk*
 Bovenstaande tabel laat zien dat het inkomensbeeld voor de gemeente Schagen vergelijkbaar is met het landelijke. Wel zijn er iets minder mensen met een laag inkomen en is het aandeel algemene bijstandsuitkeringen en WW-uitkeringen lager dan landelijk.
- Koopwoning moeilijk bereikbaar voor huurders*
 Uit tabel 3.12 blijkt dat er een groot verschil is in de inkomenssituatie van huishoudens met een eigen woning (€ 41.000,-) en huishoudens met een huurwoning (€ 24.000,-). De overstap van huur naar koop is in Schagen waarschijnlijk lastig. Met de huidige hypotheekregels kunnen huishoudens 3,5 keer hun jaarinkomen lenen. Dit zorgt voor een groot verschil tussen inkomen (€ 84.000,- = 3,5 x € 24.000,-) en de gemiddelde koopsom van een woning (2011: € 229.399).

3.4 Conclusies

Inwoners

Zowel in de gemeente als de regio groeide het aantal inwoners in totaal, maar neemt de mate van de groei af. Dit is vooral het gevolg van het vertrekoverschot in de gemeente Schagen sinds 2007. Per saldo is tussen 2001-2011 in Schagen wel sprake van een vestigingsoverschot. De regio laat een sterk wisselend beeld zien, per saldo heeft de regio een vertrekoverschot tussen 2001-2011. Het vertrekoverschot in Schagen is tussen 2001 en 2011 sterk toegenomen vergeleken met de regio. In 2011 was het aandeel migratie (vertrekkers uit Schagen) ten opzichte van de bevolking SCHAGEN relatief groter dan regionaal. Het geboorteoverschot laat tussen 2001-2011 een dalende trend zien bij zowel de gemeente Schagen als de regio, maar was altijd positief.

Huishoudens

De groei van het aantal huishoudens tussen 2004-2011 is sterker dan de groei van het aantal inwoners. De groei van het aantal huishoudens in Schagen is vergelijkbaar aan de groei landelijk (6%). In de Kop van Noord-Holland was de groei 7%.

De gemiddelde huishoudensgrootte neemt af als gevolg van de toenemende individualisering en emancipatie. De kernen met de hoogste gemiddelde huishoudensgrootte in 2011 zijn: Warmenhuisen en Waarland (beiden 2,7). In de kern Schagen en Callantsoog zijn de huishoudensgrootte gemiddeld het laagst (beiden 2,2).

Ontgroening en vergrijzing

In Schagen neemt het aantal huishoudens met kinderen af, het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal huishoudens zonder kinderen neemt toe. Ditzelfde geldt voor het aandeel jongeren (neemt af) en het aandeel 65-plussers (neemt toe).

Verhuisstromen

De verhuisstromen van en naar Schagen zijn sinds 2007 negatief, er is een vertrekoverschot. Verlies is er met name als het gaat om de verhuisstromen naar Amsterdam, Heerhugowaard en Nieuw-dorp. Daarnaast vestigen zich relatief veel mensen in Schagen vanuit Bergen, Den Helder en Langedijk. De uitwisseling met de regio was in 2010 redelijk in evenwicht.

Inkomen

Schagen heeft ten opzichte van landelijk relatief weinig huishoudens met een laag inkomen en een uitkering. De overstap van huur naar koop is in Schagen lastig hetgeen overeenkomt met het landelijke beeld.

3.5 Huidige woningvoorraad

3.5.1 Samenstelling en bezit woningvoorraad

Figuur 3.10: Overzicht huidige woningvoorraad gemeente Schagen 2011 (%). Bron: SysWov



Syswov, 2011

Uit figuur 3.10 blijkt dat de woningvoorraad in de gemeente Schagen voor het merendeel uit eengezinswoningen bestaat (95,4%). Zowel het aantal koopwoningen als het aantal kamers per woning scoort relatief hoog. Dit is verklaarbaar uit het feit dat het vooral gaat om eengezinswoningen. De woningvoorraad is relatief jong, bijna 65% van de woningen is gebouwd na 1970. Woningcorporaties zijn eigenaar van 23% van de woningen in Schagen.

In de periode 2001-2011 groeide de woningvoorraad met 2.402 woningen in totaal (13%). Dit is gemiddeld 218 woningen per jaar (CBS Statline). Het aantal huishoudens nam in de periode 2001-2011 toe met 2.567 huishoudens (14%). Daarmee groeide het aantal huishoudens sterker dan de woningvoorraad het afgelopen decennium.

In de woonvisie van de gemeente Harenkarspel is te lezen dat de ambitie was om 105 woningen per jaar toe te voegen. Uit de woonvisie van de gemeente Zijpe blijkt dat de planning was om ongeveer 50/65 woningen per jaar toe te voegen. In Schagen gold de ambitie om de gemiddelde bouwstroom van 125 woningen per jaar te handhaven. Totaal Schagen: 280 woningen per jaar. Wanneer we kijken naar de gemiddelde toevoeging van gemiddeld 218 woningen per jaar in 2001-2011 (en gemiddeld 89 woningen vanaf 2007), dan ligt de daadwerkelijke toevoeging lager.

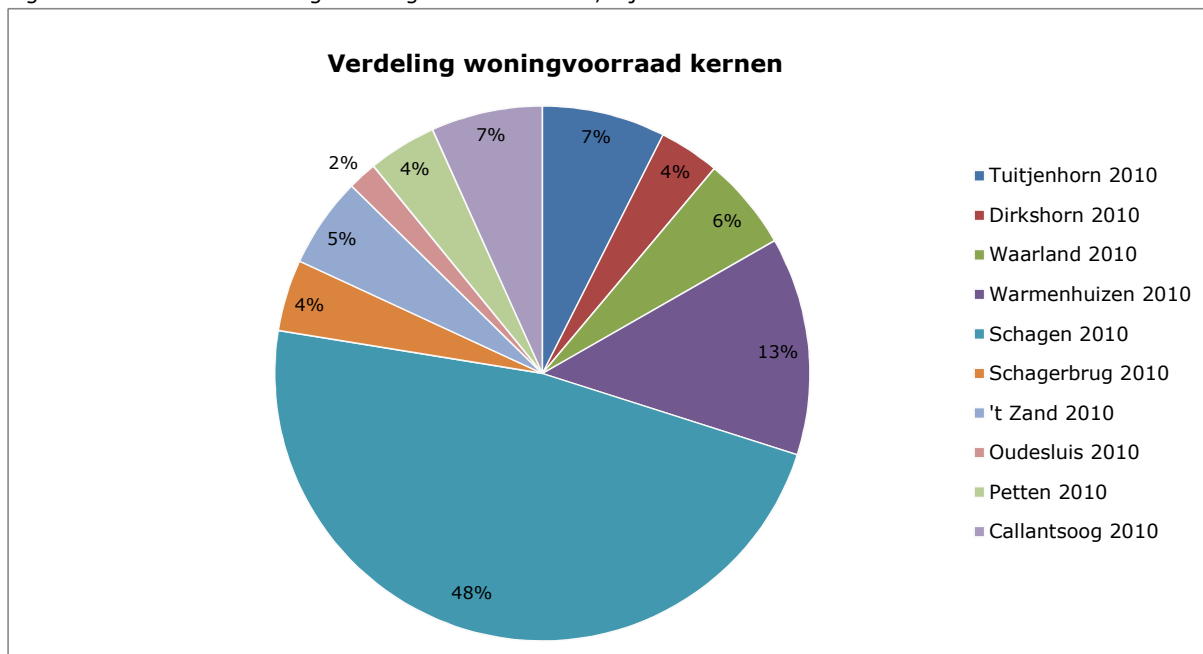
In de periode 2004-2010 zijn met name in Schagen (625 woningen), Tuitjenhorn (140 woningen), Petten (100 woningen), 't Zand (90 woningen) en Waarland (85 woningen) woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Tabel 3.9: Verdeling bezit woningvoorraad 2010. Bron: CBS Statline

| 2010 | % koopwoningen | % huurwoningen | % in bezit corporatie | % in bezit overige verhuurders |
|--------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|
| Tuitjenhorn | 66 | 34 | 29 | 5 |
| Dirkshorn | 78 | 19 | 9 | 11 |
| Waarland | 82 | 19 | 10 | 9 |
| Warmenhuizen | 75 | 25 | 15 | 10 |
| Schagen | 59 | 40 | 30 | 11 |
| Schagerbrug | 70 | 30 | 22 | 8 |
| 't Zand | 68 | 32 | 21 | 11 |
| Oudesluis | 72 | 28 | 18 | 10 |
| Petten | 69 | 31 | 23 | 9 |
| Callantsoog | 68 | 31 | 20 | 11 |

Dirkshorn, Waarland en Warmenhuizen kennen relatief veel koopwoningen. Huurwoningen bevinden zich met name in de kernen Tuitjenhorn en Schagen.

Figuur 3.11: Overzicht huidige woningvoorraad kernen/wijken 2010. Bron: CBS Statline



De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in Schagen in 2011 is € 251.000,- (bron: CBS, statline). In 2010 was dit nog € 253.333,-. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van € 237.000,- en ook hoger dan het gemiddelde in de Kop van Noord-Holland (€ 220.000,-). In de kern Schagen (€ 230.000,-) en 't Zand (€ 235.000,-) is de WOZ-waarde het laagst in 2010. In Warmenhuizen (€ 273.000,-), Schagerbrug (€ 270.000,-), Dirkshorn (€ 270.000,-), Tuitjenhorn (€ 263.000,-), Waarland (€ 262.000,-) en Callantssoog (€ 254.000,-) ligt de WOZ-waarde hoger in 2010 dan gemiddeld.

3.5.2 Energielabels

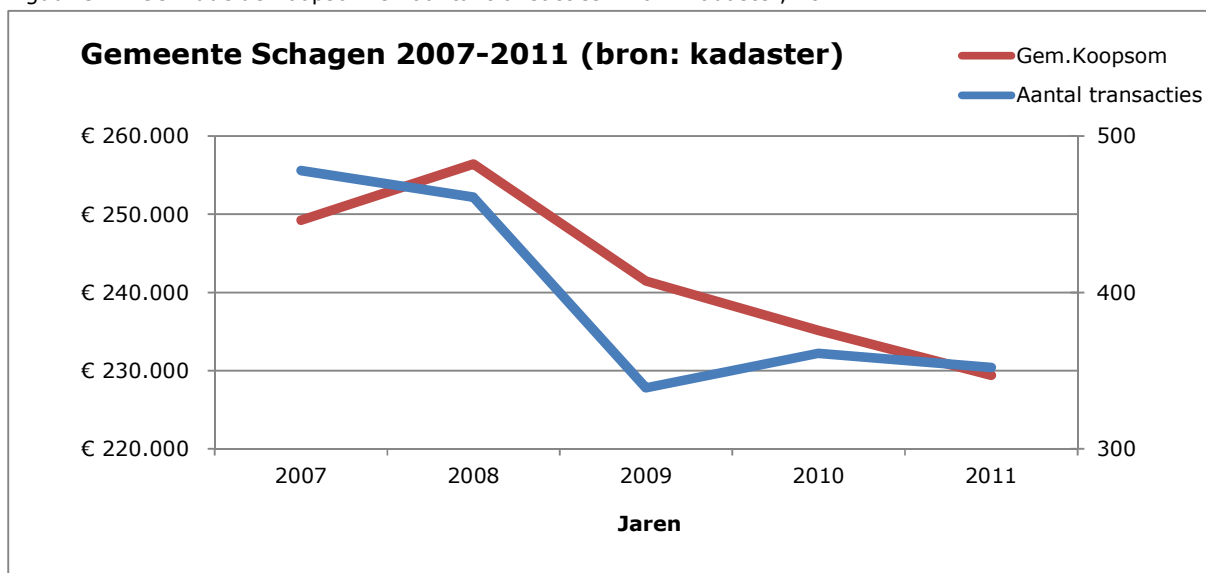
Tabel 3.10: Energielabels huurvoorraad. Bron: Wooncompagnie, 2012

| Label | Percentage |
|---------------|-------------|
| A | 7% |
| B | 10% |
| C | 30% |
| D | 35% |
| E | 13% |
| F | 5% |
| G | 1% |
| <i>Totaal</i> | <i>100%</i> |

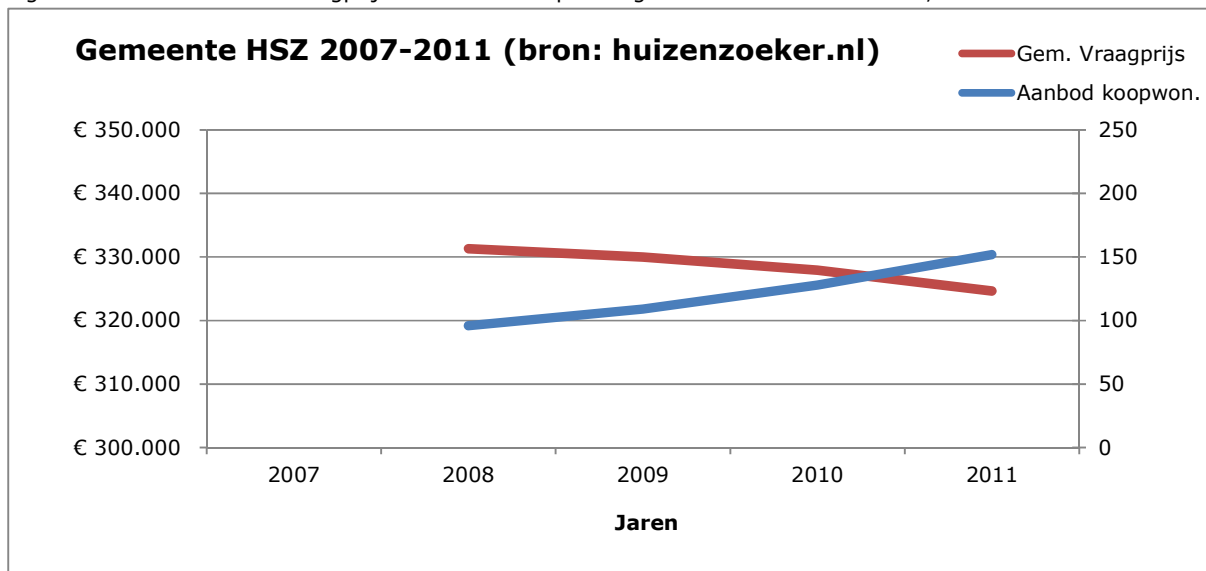
In bovenstaande tabel is de verdeling van de energielabels wat betreft de huurwoningen van Wooncompagnie in Schagen weergegeven. Het gaat hierbij om het woningbestand van Wooncompagnie in de gemeente Schagen. De labels C en D zijn gemiddeld het meest aanwezig.

3.5.3 Ontwikkelingen koopsector

Figuur 3.12 Gemiddelde koopsom en aantal transacties. Bron: Kadaster, 2012.



Figuur 3.13: Gemiddelde vraagprijs en aanbod koopwoningen. Bron: Huizenzoeker.nl, 2012.



| Jaar | Aantal transacties | Gem.Koopsom | Aanbod koopwon. | Gem. Vraagprijs |
|------|--------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 2007 | 478 | € 249.244 | | |
| 2008 | 461 | € 256.450 | 96 | € 331.299 |
| 2009 | 339 | € 241.450 | 109 | € 329.981 |
| 2010 | 361 | € 235.145 | 128 | € 327.900 |
| 2011 | 352 | € 229.399 | 152 | € 324.651 |
| 2012 | 76 | € 234.553 | | |

Belangrijk bij de interpretatie van bovenstaande figuren is dat in de gegevens van huizenzoeker.nl (gem. vraagprijs en het aanbod koopwoningen), de nieuwbouwwoningen niet zijn meegenomen of maar zeer beperkt. Hierdoor kan het bijvoorbeeld dat er volgens figuur 3.13 meer transacties zijn dan dat er aanbod is.

- *Gemiddelde vraagprijs zit ver boven de gemiddelde koopsom*
Zowel de gemiddelde vraagprijs van een woning per jaar (-2%) als de gemiddelde koopsom van een woning per jaar (-8%) dalen in de periode 2008-2011. Dit is gezien de huidige crisis op de woningmarkt niet verwonderlijk. Wat wel opvalt is het enorme gat tussen de gemiddelde vraagprijs en de gemiddelde koopsom en het feit dat de gemiddelde koopsom procentueel meer is gezakt. De vraag is of mensen niet verder willen zakken met de prijs (voorbeeld men vindt de vraagprijs zelf niet te hoog) of dat men dit niet kan vanwege de hypotheek (met teveel schuld blijft zitten).

Wanneer de gemiddelde WOZ-waarde wordt vergeleken met de gemiddelde koopsom in de gemeente Schagen in 2011 (€229.399,-), valt op dat de gemiddelde koopsom aanzienlijk lager ligt dan de WOZ-waarde.

- *Aantal transacties daalt, het aanbod stijgt*
Figuur 3.21 laat twee duidelijke trends zien. Het aantal verkochte woningen in de gemeente Schagen is tussen 2007-2011 met ruim 25% gedaald. Werden in 2007 nog 478 transacties gerigistreerd, in 2011 waren dit nog maar 352 transacties. Daarnaast is het aantal woningen dat te koop staat gegroeid met 89%, van 94 woningen naar 177 in april 2012 (Huizenzoeker, 2012). Ook deze trends zijn een gevolg van de woningmarktcrisis.
- *Situatie woningmarkt Schagen sluit aan bij landelijke trend*
De terughoudendheid om te verhuizen/een nieuwe woning te kopen blijkt ook landelijk uit het fors teruglopende aantal woningtransacties. Zo zijn landelijk in februari 2012 18% woningen minder verkocht in vergelijking met februari 2011. De prijzen van bestaande woningen lagen in februari 2012 landelijk gemiddeld 3,4% lager dan een jaar eerder (Kadaster, 2012).

3.5.4 Conclusie huidige woningvoorraad

De woningvoorraad in Schagen bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Bijna een kwart van de huurwoningen in Schagen is in het bezit van Wooncompagnie. Hierbij gaat het eveneens voor een groot deel om eengezinswoningen. De huurwoningen bevinden zich met name in Tuitjenhorn en Schagen. Dirkshorn, Waarland en Warmenhuizen kennen relatief veel koopwoningen. Het accent van de bouwperiode van de woningvoorraad ligt met name op de periode na 1970 (ruim 65% v/h totaal).

De WOZ-waarde van de woningen in Schagen (€ 251.000,-) ligt hoger dan het regionale en landelijke gemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde per kern komt globaal overeen met het aandeel huur- en koopwoningen in de betreffende kern. Zo heeft Schagen een lage WOZ-waarde en relatief veel sociale huurwoningen. Dirkshorn en Waarland hebben een hoge WOZ-waarde en relatief veel koopwoningen.

Het aantal woningen dat te koop staat is sterk gegroeid, namelijk met 89% sinds september 2008. Daarnaast is het aantal transacties (25%) en de gemiddelde koopsom van een woning (8%) sterk afgenomen sinds 2007. Opvallend is het 'gat' tussen de gemiddelde koopsom van een woning en de gemiddelde vraagprijs. Ook ligt de gemiddelde koopsom lager dan de gemiddelde WOZ-waarde.

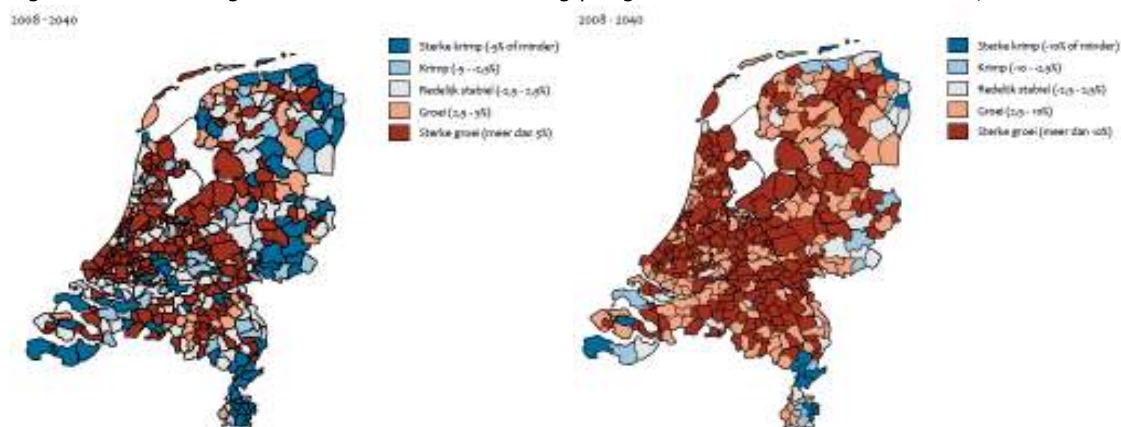
4 Vooruitkijken

4.1 Prognose toekomstige inwoners en huishoudens

Het Planbureau voor de Leefomgeving laat in haar verkenningen zien dat het vorderen van de tijd de onzekerheden over de prognose van de bevolkingsontwikkeling voor de regio Kop van Noord-Holland groter worden. Er zijn verschillende scenario's mogelijk voor de ontwikkeling van de bevolking afhankelijk van de factoren waarmee wordt gerekend, zoals de groei van de economie. Ook de prognose van de mate van huishoudensverdunning is van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Duidelijk is wel dat de regio Kop van Noord-Holland als anticipeerregio is aangewezen door het Rijk. In een anticipeerregio wordt verwacht dat er tussen nu en 2030 een omslag van groei naar krimp gaat plaatsvinden. Gemeenten in deze regio's zullen zich in hun beleid voor de woningmarkt moeten voorbereiden op de mogelijke gevolgen van krimp. Beleidsinspanningen moeten gericht zijn op anticiperen.

Figuur 4.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling per gemeente 2008-2040. Bron: PBL, 2010



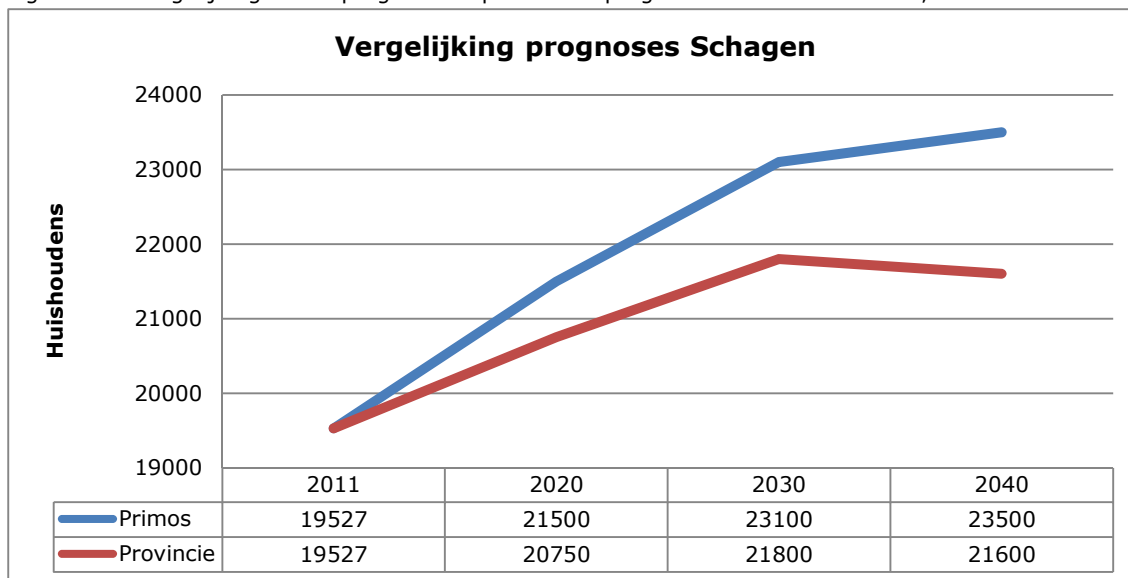
Opvallend in de kaarten van het PBL is dat de gemeente Schagen voor wat betreft inwoneraantal als stabiel/sterke groei wordt aangeduid en voor de huishoudensontwikkeling als sterke groei.

In deze woningmarktanalyse is de huishoudensontwikkeling in Schagen te zien volgens het landelijke prognosemodel Primos.

Tabel 4.1: Prognoses landelijk, provinciaal, regio en SCHAGEN. Bron: PBL, Provincie en Primos

| Prognoses (bron) | 2011-2020 | 2020-2030 | 2030-2040 |
|-------------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Landelijk (PBL) | Groei | Krimp of groei | Krimp of groei |
| Provincie Noord-Holland (Provincie) | Groei (8%) | Groei (5%) | Groei (3%) |
| Kop van Noord-Holland (Provincie) | Groei (6%) | Groei (3%) | Krimp (1%) |
| HSZ (Provincie) | Groei (6%) | Groei (5%) | Krimp (1%) |
| HSZ (Primos) | Groei (10%) | Groei (7%) | Groei (1%) |

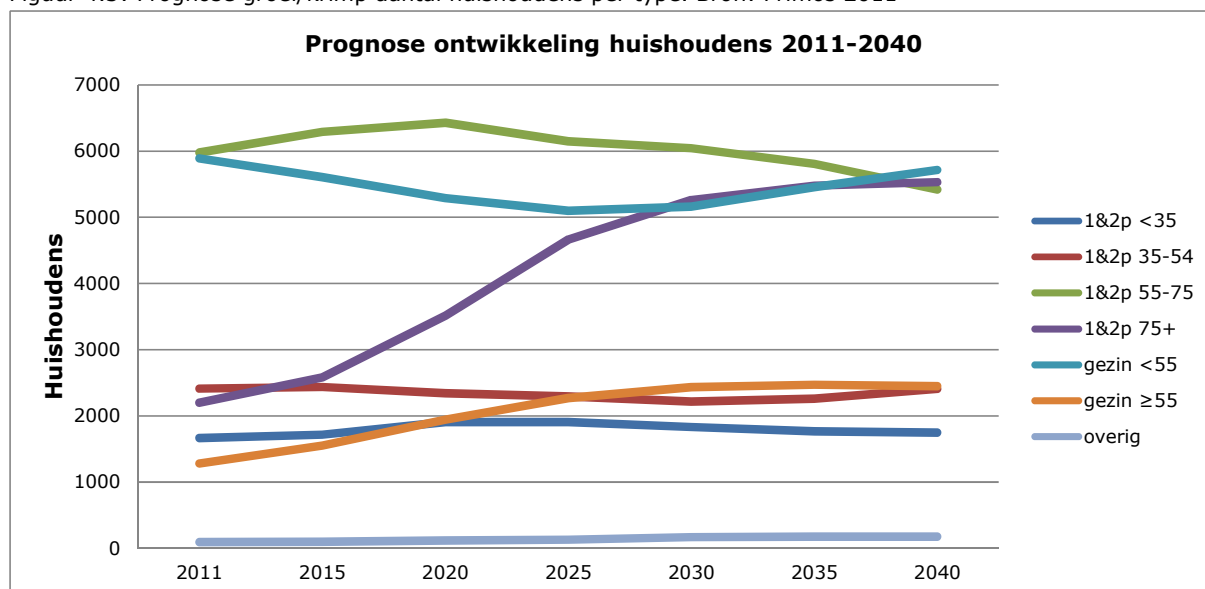
Figuur 4.2: Vergelijking Primosprognose en provinciale prognose. Bron: Primos 2011, Provincie 2012



Tabel 4.1 en figuur 4.2 laten de resultaten van enkele prognoses zien voor de gemeente Schagen, de Kop van Noord-Holland, de provincie Noord-Holland en voor Nederland. Prognoses zijn belangrijk omdat zij inzicht geven in de bevolkingsontwikkeling voor de komende jaren en op de langere termijn. In figuur 3.8 was echter al te zien dat prognoses geen blauwdruk zijn voor de daadwerkelijke ontwikkeling. Bovenstaande resultaten laten daarbij nog eens zien dat verschillende prognoses verschillende ontwikkelingen oplevert. Het is daarom belangrijk te werken met een bandbreedte. Op basis van het verschil tussen de Primos en provinciale prognose voor Schagen, is de bandbreedte tot 2020 750 huishoudens en tot 2040 1.900 huishoudens.

In de prognosemodellen van zowel Primos als de provincie wordt echter geen rekening gehouden met de huidige (woningmarkt)crisis. Dit betekent dat in werkelijkheid de aantallen uit de prognoses waarschijnlijk lager zullen zijn.

Figuur 4.3: Prognose groei/krimp aantal huishoudens per type. Bron: Primos 2011



| Prognose hh (primos) | 2011 | 2015 | 2020 | Groei/krimp 2011-2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | Groei/krimp 2020-2040 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 1&2p <35 | 1666 | 1717 | 1908 | 15% | 1908 | 1832 | 1767 | 1749 | -8% |
| 1&2p 35-54 | 2412 | 2438 | 2342 | -3% | 2295 | 2219 | 2264 | 2409 | 3% |
| 1&2p 55-75 | 5979 | 6291 | 6431 | 8% | 6150 | 6046 | 5811 | 5419 | -16% |
| 1&2p 75+ | 2200 | 2584 | 3513 | 60% | 4664 | 5262 | 5481 | 5532 | 57% |
| gezin <55 | 5892 | 5609 | 5290 | -10% | 5101 | 5162 | 5459 | 5718 | 8% |
| gezin ≥55 | 1283 | 1555 | 1946 | 52% | 2272 | 2435 | 2470 | 2452 | 26% |
| Overig | 95 | 98 | 120 | 26% | 132 | 170 | 178 | 176 | 47% |
| Totaal | 19527 | 20292 | 21550 | 10% | 22522 | 23126 | 23430 | 23455 | 9% |

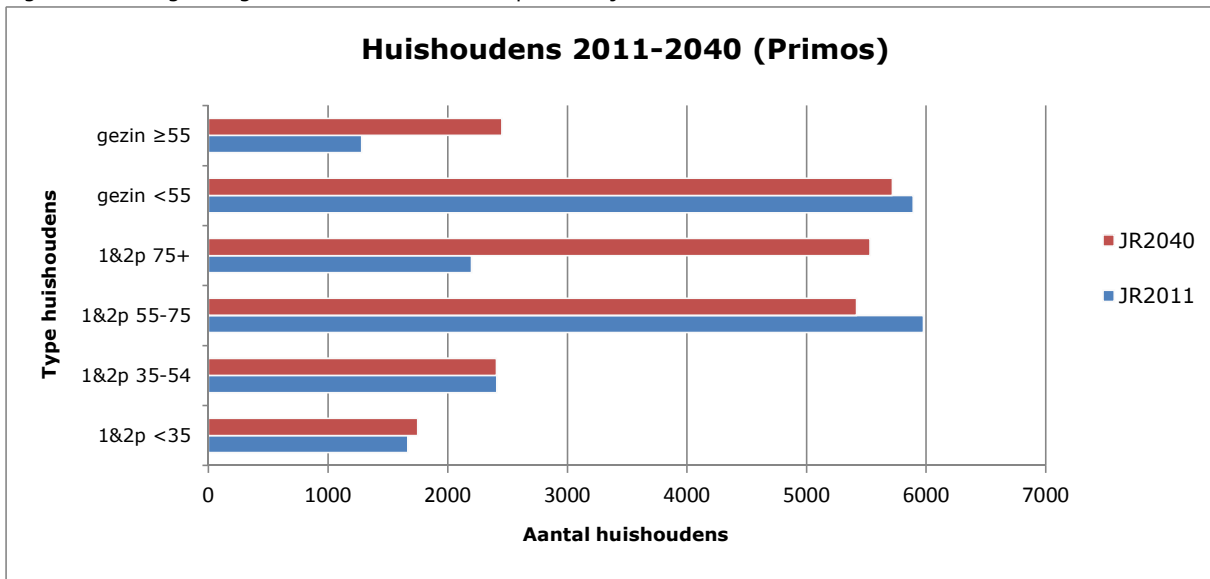
- 2011-2020; toename jongeren, afname middengroep en de vergrijzing zet in

Tot 2020 is er een stijging van 10% te zien van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Schagen. Opvallend hierbij is de toename van de groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (15%), er is daarmee geen sprake van ontgroening. Tegelijkertijd is er een afname te zien van de een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar en de gezinnen tot 55 jaar; de middengroep. De vergrijzing is duidelijk terug te zien in de toename van de een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen boven de 55 jaar. Tot slot laat de groep overig (inwoners die verblijven in een intramurale instelling), ook een duidelijk groei zien.
- 2020-2040; afname jongeren, toename middengroep en de vergrijzing zet door

Tussen 2020 en 2040 zet de stijging van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Schagen door (9%). De afname van de een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (8%) laat zien dat er sprake is van ontgroening. Een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar en de gezinnen tot 55 jaar laten groei zien. Dit komt voor een deel voort uit groei van de groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar in de periode 2011 en 2020. De vergrijzing zet door, opvallend hierbij is echter de afname van het aantal huishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Deze afname wordt mede veroorzaakt door de groep een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar die kleiner is geworden tussen 2011 en 2020. Verder zet de groei van de groep overig sterk door.

Kijkend naar de gehele periode tussen 2011 en 2040 springt de zeer forse toename van het aantal ouderen eruit (1&2p; 151% en gezin 55+; 91%) en de groei van het aantal inwoners die verblijven in een intramurale instelling (85%).

Figuur 4.5: Prognose groei aantal huishoudens per leeftijdsklasse in 2011 en 2040. Bron: Primos 2011



In figuur 4.5 is de invloed van de vergrijzing in Schagen duidelijk zichtbaar, in 2040 zijn er aanzienlijk meer inwoners vanaf 75 jaar en ouder. Daarnaast blijft het aantal huishoudens in de categorieën tot 55 jaar ongeveer gelijk.

4.2 Conclusie toekomstige inwoners

De prognose voor de ontwikkeling van de huishoudens in Schagen tot 2040 laat groei zien. Deze groei is sterker dan de groei in de regio. Het is met name de groep ouderen die fors groeit en daarmee kan gesteld worden dat de gemeente Schagen sterk gaat vergrijzen.

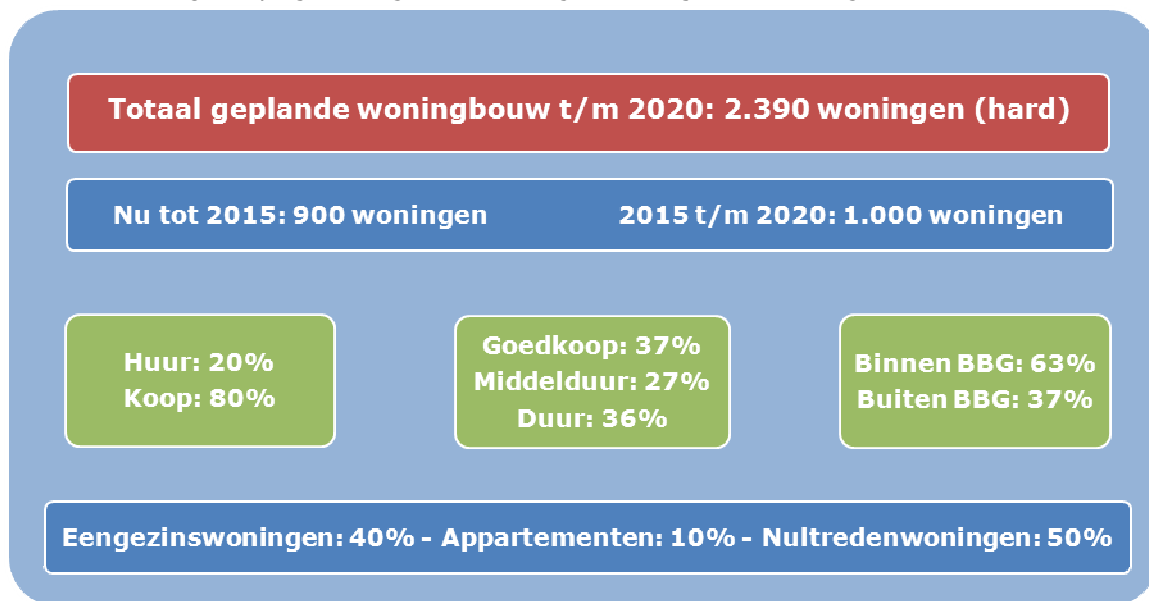
Vergelijken we deze conclusies met de cijfers uit hoofdstuk 3 (terugkijken), dan vallen een aantal dingen op. Zo is tussen 2001 en 2011 het aantal huishoudens gegroeid, maar is deze groei in de loop der jaren sterk afgenomen (nu ongeveer 100). De groei volgens de prognoses is daarmee opvallend. Kijkend naar de ontwikkeling van de leeftijdsverdeling tussen 2004 en 2011, valt te zien dat het aandeel ouderen steeds groter is geworden, dit ligt in lijn met de prognoses waarin de vergrijzing sterk doorzet. Op kernniveau vallen Dirksborn en Petten op vanwege de relatief grote groei. Mogelijke oorzaak hiervan is de invloed van een aantal grote woningbouwplannen die gepland zijn in deze kernen.

4.3 Toekomstig gewenste voorraad

4.3.1 Woningbouwprogrammering Schagen

Om te bepalen hoe de toekomstige woningvoorraad er in Schagen uitziet, is hieronder de woningbouwprogrammering van de gemeente Schagen voor de komende jaren opgenomen.

Tabel 4.7: Woningbouwprogramma gemeente Schagen. Bron: gemeente Schagen



4.3.2 Wenselijke groei woningvoorraad 2011-2020

In het Regionaal Actieprogramma Wonen van de regio Kop van Noord-Holland zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouw. Hierin zijn onder andere de woningbouwlocaties 'binnen BBG' en 'buiten BBG' aangegeven (groene en rode bollen). Mochten gemeenten buiten bestaand bebouwd gebied willen bouwen, dan dienen zij 'nut en noodzaak' aan te tonen bij de provincie. Van de totaal geplande woningbouw t/m 2020 is bijna 40% gepland buiten BBG. Om deze locaties te kunnen en mogen ontwikkelen dan ook dient eerst nut en noodzaak aangetoond te worden.

Daarnaast zijn per gemeente afspraken vastgelegd over het maximaal aantal te bouwen woningen tot 2020. Voor de gemeente Schagen betekent dit dat zij 2.390 woningen mag bouwen tot 2020.

Tot slot rest de vraag, wat is er de laatste jaren daadwerkelijk toegevoegd aan de woningvoorraad? Kijkend vanaf 2007 zijn er per jaar 157, 63, 117, 27 en 81 woningen toegevoegd; gemiddeld 89 woningen per jaar. Over een periode van 10 jaar zouden dit bijna 900 woningen zijn. Dit zijn een stuk minder woningen dan het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Schagen (en daarmee van het RAP). Een verschil van ongeveer 800 woningen (de 30% overcapaciteit niet meegenomen). De vraag is dan ook in hoeverre het huidige woningbouwprogramma haalbaar/realistisch is voor de periode t/m 2020.

4.3.3 Behoeftte wonen met zorg

Als gevolg van de sterke vergrijzing binnen de gemeente Schagen neemt de zorgbehoefte toe. Er is behoefte aan extra nultredenwoningen, zowel in de huur- als koopsector. Ook het belang van een goede kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (opplussen/woningaanpassingen) stijgt gezien de groeiende groep oudere bewoners.

De vergrijzing zorgt voor een toenemende groep kwetsbare senioren die ondersteuning en zorg nodig heeft om in de eigen woning te kunnen blijven wonen. Ook de groep senioren met (beginnende) dementie neemt toe, hetgeen specifieke aandacht vraagt voor de ondersteuning en zorg bij het nog zo lang als mogelijk is thuis wonen. Zichtbaar is de ontwikkeling dat de zorgzwaarte van thuiswonende senioren stijgt en dat alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. In de toekomst neemt dit verder toe, aangezien de intramurale capaciteit ontoereikend is voor de groeiende zorgvraag als gevolg van de vergrijzing. Wet- en regelgeving zijn gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Naast een geschikte woning spelen mantelzorgers en het sociale netwerk van senioren een belangrijke rol bij het daadwerkelijk langer thuis kunnen wonen.

Companen (2009) heeft de zorgbehoefte in het regionale woningmarktonderzoek in kaart gebracht voor de verschillende gemeenten in de Kop van Noord-Holland. Hieronder staan kort de resultaten per gemeente weergegeven:

Harenkarspel

- 170 extra nultredenuurwoningen
- verzorgd wonen ruim voldoende afgedekt
- 160 extra nultredenkoopwoningen, maar ruime aanbod huur ondervangt dit grotendeels
- geen intramurale woonvormen; aangewezen op andere gemeenten (met name Schagen)
- regionale rol van betekenis voor mensen met lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

Schagen

- 165 extra nultredenuur- en 260 extra nultredenkoopwoningen
- verzorgd wonen afgedekt
- beschermd wonen in verpleeghuis Magnushof; regionale functie
- wonen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking is beperkt mogelijk, deel uitwijken naar Harenkarspel.

Zijpe

- 105 extra nultredenuur- en 135 nultredenkoopwoningen
- verzorgd wonen wordt afgedekt door de extra nultredenuurwoningen; zorg op afroep
- beschermd wonen in zorgcentrum De Zandstee, aanbod te klein. Voor zeer intensieve zorgvraag uitwijken naar Alkmaar of Schagen
- er zijn plannen voor het huisvesten van mensen met een verstandelijke en/of lichamenlijk beperking (Callantsoog en Burgerbrug); bovengemeentelijke functie.

Bovenstaande resultaten laten zien dat er met name behoefte is aan extra nultredenwoningen, zowel in de huur- als koopsector.

5 Match vraag en aanbod

5.1 Woonwensen doelgroepen

Om inzicht te krijgen in de woonwensen van verschillende doelgroepen, worden deze hieronder kort uiteengezet. Het gaat hier niet om de woonwensen specifiek voor SCHAGEN, maar in het algemeen:

1. **Starters** (1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar) zijn prijsgedreven. Zij hebben een beperkt inkomen en willen graag goedkope woonruimte.
2. **Doorstromers** (1- en 2-persoonshuishoudens 35 tot 55 jaar) zijn comfortgedreven. Zij hebben meer te besteden en willen meer luxe.
3. **Gezinnen** (alle huishoudens met kinderen) zijn ruimtegedreven. Zij geven de voorkeur aan een ruime eengezinswoning met tuin in een kindvriendelijke buurt.
4. **Empty nesters** (1- en 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar) zitten op de top van hun woon-carrière. Zij willen het liefst blijven wonen waar ze wonen (ruime eengezinswoning).
5. **Zorgvragers** (1- en 2-persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder) willen het liefst bij zorg en voorzieningen wonen.

In onderstaande tabel zijn de woonwensen van de verschillende doelgroepen gekoppeld aan het type woning waar zij naar op zoek zijn.

Tabel 5.1 Doelgroepen en woonvoorkeuren

| | 1&2 p <25 | 1&2p 25-34 | 1&2p 35-55 | Gezinnen | 1&2p 55-75 | 1&2p 75+ |
|------------------------------|-----------|------------|------------|----------|------------|----------|
| 2 onder 1 kap | -- | - | ++ | ++ | + | - |
| Rijwoning | + | + | + | + | - | -- |
| Meergezinswoning met lift | ++ | + | - | -- | + | ++ |
| Meergezinswoning zonder lift | ++ | + | - | -- | -- | -- |
| Benedenwoning | ++ | + | + | - | + | ++ |

Legenda

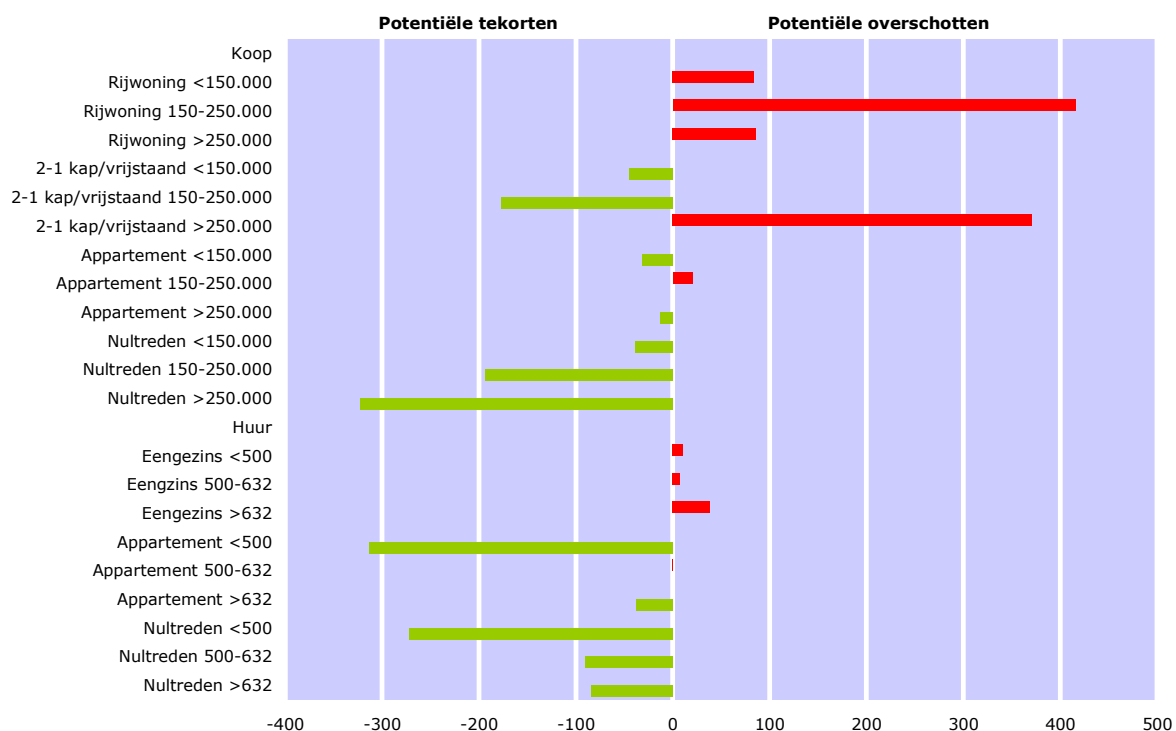
- niet populair
- weinig populair
- + populair
- ++ zeer populair

5.2 Potentiële tekorten en overschotten

Om inzicht te krijgen in de toekomstige potentiële tekorten en overschotten, is gebruik gemaakt van het woningmarktonderzoek van Companen uit 2009. Dit zijn de meest recente bestaande onderzoeksgegevens die op dit moment beschikbaar zijn. In dit onderzoek is per gemeente in kaart gebracht wat de huidige woonsituatie van huishoudens is, welke huishoudens een verhuwens hebben, hoe de huishoudens met een verhuwens willen wonen en wat de demografische ontwikkelingen zijn.

Op basis hiervan is het totaal aantal gewenste woningen (vraag) en potentieel achtergelaten woningen (aanbod) bepaald. Het verschil tussen vraag en aanbod geeft vervolgens de potentiële tekorten en overschotten weer. In dit onderzoek zijn de resultaten van de drie gemeenten samengevoegd om te komen tot de potentiële tekorten en overschotten voor de gemeente SCHAGEN (figuur 5.1).

Figuur 5.1: Potentiële tekorten en overschotten gemeente Schagen. Bron: Companen 2009, bewerking Atrivé



Bij de interpretatie van de resultaten uit bovenstaande figuur is het belangrijk om met de volgende nuances rekening te houden:

- De analyse gaat uit van volledige doorstroming (wens wordt gerealiseerd), dit is niet reëel.
- De onderzoeksgegevens zijn 4 jaar oud, door de crisis is de woningmarkt veranderd.
- In de resultaten wordt slechts gekeken tot 2018.
- De resultaten van de 3 gemeenten zijn bij elkaar opgeteld, dit is niet netjes omdat er ook verhuisstromen bestaan tussen de 3 gemeenten.

Ondanks deze nuances geeft figuur 5.1 wel een goed en duidelijk beeld van de kansen en risico's voor de gemeente Schagen de komende jaren. Het is hierbij belangrijk om met name te kijken naar de trends die naar voren komen uit het onderzoek. Het gaat niet om de exacte aantallen, maar wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen waar de komende jaren op ingespeeld moet worden.

Kijkend naar figuur 5.1 zijn de volgende trends te onderscheiden:

- *Overschot aan rijwoningen*
Dit overschot komt voor een deel voort uit huidige jongere bewoners die een kwaliteitsstap wensen te maken naar het middeldure segment. Zij verwachten een 2¹-kapwoning, de vraag is echter of die kwaliteit leverbaar is voor die prijs (tot € 250.000,-). Deze beweging zal daardoor beperkt zijn. Het overschot aan rijwoningen komt dan ook veel meer voort uit oudere bewoners die op zoek zijn naar een nultredenwoning en daarbij een rijwoning achterlaten (met name middelduur).
- *Overschot aan dure 2¹-kappers/vrijstaande woning*
Het overschot aan dure 2¹-kappers en vrijstaande woningen kan worden toegeschreven aan de groep ouderen. Een grote groep ouderen wenst namelijk te verhuizen uit een (middel)dure eengezinskoopwoning naar een nultredenwoning. Deze 'uitstroom' van ouderen weegt niet op tegen de huishoudens uit het middensegment die een stap willen maken naar het dure segment.
- *Tekort aan nultreden woningen in zowel de koop- als huursector*
Zoals uit bovenstaande twee punten al naar voren komt, hebben ouderen de wens om te verhuizen naar een nultredenwoning. Ze zijn op zoek naar een toekomstbestendige woning. Het gaat hierbij met name om goedkopere nultredenwoningen in de huursector (tot € 500,-) en (middel)dure nultredenwoningen in de koopsector. De potentiële tekorten van nultredenwoningen, zowel in de huur- als koopsector, komen voort uit de sterke toename van ouderen de komende jaren (vergrijzing).

Het is echter de vraag in hoeverre deze wens ook realiseerbaar is voor alle ouderen. De verkoop van woningen gaat momenteel zeer moeilijk waardoor het de vraag is of men de huidige woning verkocht krijgt. Vanaf 55 jaar nemen de financieringsmogelijkheden voor een koopwoning af en ouderen zijn aangewezen op de vrije sector huur wanneer zij niet tot de lage inkomens behoren.

Daarnaast willen ouderen tegenwoordig steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Pas bij dwingende omstandigheden, zoals het niet meer trap kunnen lopen, zullen ouderen echt om zich heen gaan kijken. Daarbij wordt vaak gedacht dat ouderen klein willen wonen. Maar dit is niet het geval. Ze willen juist ruimte voor kinderen en kleinkinderen. Om ouderen toch te verleiden te verhuizen, is het belangrijk dat de kwaliteit van het aanbod aansluit bij hun vraag.

- *Tekort aan goedkope (< € 500,-) huurappartementen*
Het potentiële tekort aan goedkope huurappartementen kan verklaard worden door de groep starters en senioren die goedkoop willen huren. Starters binnen de gemeente SCHA-GEN kiezen vooral voor een huurwoning en maar beperkt voor een koopwoning. Ze zijn op zoek naar een goedkope eengezinswoning of appartement. Het feit dat er relatief weinig appartementen zijn in de gemeente maakt dat hier een tekort ontstaat. Gezien de ontgroening en het feit dat jongeren (starters) vaak wegtrekken naar grote steden, is het de vraag in hoeverre dit tekort daadwerkelijk zal ontstaan.

5.3 Conclusies

Kijkend naar de bovenstaande ontwikkelingen kan gesteld worden dat de vier trends die te onderscheiden zijn, behalve het tekort aan goedkope huurappartementen, allemaal ten grondslag liggen aan de vergrijzing binnen de gemeente Schagen. Gezien het feit dat, op basis van recente cijfers, de vergrijzing sterk doorzet zullen de trends alleen maar sterker tot uitdrukking komen. Wel is het gezien de huidige woningmarktcrisis de vraag in hoeverre mensen momenteel hun woonwens ook daadwerkelijk omzetten in verhuisgedrag. Daarnaast past het beeld ook bij de wooncultuur in de gemeente. Inwoners van de gemeenten wonen immers graag in een woning met tuin en niet in een appartement.

Bijlage 1 Lijst Maatschappelijk vastgoed

Limitatieve lijst DAEB Maatschappelijk vastgoed:

- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra (zonder horecavoorziening)
- basisscholen, vmbo-mbo scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- brede scholen met bijvoorbeeld peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen en naschoolse opvang, buurtsporthal en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- ruimten voor maatschappelijk werk
- ruimten voor welzijnswerk
- opvangcentra (blijf van mijn lijf-huizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en ver-slaafden)
- zorgsteunpunten
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- centra voor jeugd en gezin
- ruimten voor dagbesteding gehandicapten/ouderen inclusief enige zorginfrastructuur
- hospices
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- dorps- of wijkbibliotheken
- eigen kantoorruimten
- veiligheidshuizen
- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- kleinschalige culturele activiteiten.

Bijlage 2 Toelichting tabel 3.8

Uitleg; op of rond sociaal minimum

Het percentage huishoudens onder of rond het sociaal minimum.

Het sociaal minimum (of het beleidsmatig minimum) is het wettelijk bestaansminimum, zoals dat in de politieke besluitvorming is vastgesteld. Om te kunnen beoordelen hoe het besteedbaar inkomen van een huishouden zich verhoudt tot het minimum, moet aan de hand van de regelgeving worden vastgesteld welke norm voor het desbetreffende huishouden van toepassing is. De norm voor bijvoorbeeld een (echt)paar met uitsluitend minderjarige kinderen is gelijkgesteld aan de bijstandsuitkering van een echtpaar, aangevuld met de (leeftijdsafhankelijke) kinderbijslag. Bij 65-plussers is het bedrag aan AOW-pensioen als norm gekozen. Het waargenomen inkomen van huishoudens die uitsluitend op een bijstandsuitkering zijn aangewezen, wijkt in veel gevallen in geringe mate af van de vastgestelde normbedragen. Zouden de normbedragen als inkomensgrens worden gehanteerd, dan valt een deel van deze huishoudens met hun inkomen net boven het sociaal minimum. Daarom is niet 100%, maar 105% van het sociaal minimum als inkomensgrens gehanteerd.

Bijlage 3 Kaart gemeente Schagen

Pm; toevoegen