

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 2 januari 2020
Ons kenmerk 20.002914
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Steller Marloes Suyl
Onderwerp Raadsinformatiememo Woningmarktonderzoek ten behoeve van de woonvisie

Geachte dames en heren,

Wij hebben een woningmarktonderzoek laten uitvoeren, hierbij treft u het door Atrivé uitgevoerde woningmarktonderzoek, treft u het resultaat en onze bevindingen. Al jaren merken wij dat inwoners steeds moeilijker aan een woning komen; de wachttijden en koopprijzen lopen op. Ondanks deze constatering, houdt de provincie vast aan getallen zoals geboorteaantallen, woningvoorraad en nieuwbouwplannen bij de prognostisering van de woningbehoefte, en worden groeimogelijkheden beperkt door bevolkingsprognoses. Omdat wij meer factoren zien die invloed hebben op de woningbehoefte, zetten wij hieronder onze kanttekeningen bij het woningmarktonderzoek dat uitgaat van de landelijke en provinciale bevolkingsprognoses.

Kanttekeningen bij het onderzoek

De gemeentelijke standpunten komen niet altijd overeen met het uitgevoerde woningmarktonderzoek. Daarom treft u hierbij onze kanttekeningen tegenover het woningmarktonderzoek:

- Niet strikt uitgaan van bevolkingsprognoses, omdat deze zijn gebaseerd op natuurlijke aanwas en bestaande woningbouwplannen; gemeente Schagen is ambitieuzer en verwacht meer groei, daarnaast zijn de bevolkingsprognoses slecht in staat om het migratiesaldo correct te voorspellen;
- Omdat ook in andere gemeenten in Noord-Holland de woningnood groot is merken wij een toenemende vraag vanuit het zuiden van de provincie, alleen bouwen voor de lokale vraag blijkt in de praktijk niet afdoende, wel focussen wij ons op de lokale markt;
- Het woningmarktonderzoek heeft alleen mensen geënquêteerd en geïnterviewd die recent binnen de gemeente zijn verhuisd of die zicht in de gemeente hebben gevestigd; uit het onderzoek blijken geen verhuismotieven van wie er uit de gemeente is vertrokken, en ook geen redenen waarom men juist niet is verhuisd;
- Alleen de reële zoektijd naar een sociale huurwoning geeft een vertekend beeld van de woningnood. Het is van belang om te weten dat deze gemiddelde actieve zoektijd is verbonden aan een inschrijfduur van gemiddeld 6 jaar. Mensen die zich bijvoorbeeld na een scheiding inschrijven wachten in de gemeente zo'n 4 tot 8 jaar op een woning.

Samenvatting

De belangrijkste conclusies uit het door Atrivé uitgevoerde onderzoek zijn als volgt:

- Prognoses provincie +1.300 (2020-2030)
- Negatief geboortesaldo, maar toch uitbreiding huishoudens door huishoudensverdunding

-
- In de periode 2007-2017 vertrokken jaarlijks 128 personen meer dan zich in de gemeente vestigden
 - Uit Warmenhuizen en St Maarten meeste inwoners vertrokken
 - Met name in Schagerbrug (40%), Warmenhuizen (39%) en Oudesluis (39%) wonen veel gezinnen met kinderen
 - De kernen met de meeste jonge huishoudens zijn Schagen, 't Zand en Waarland
 - Callantsoog is de meest vergrijsde kern (18%)
 - Met name woningbouw heeft invloed op groei kernen
 - Op korte termijn behoefte aan eengezinskooptoningen, op langere termijn behoefte appartementen en overschot gezinswoningen
 - Vrijstaande woningen minst populair
 - Jongeren zoeken vooral huurappartementen en koopwoningen tot €265.000
 - Ouderen zoeken met name een grondgebonden huurwoning of appartement
 - gezinnen met kinderen verhuizen relatief weinig. De helft zoekt een koopeengezinswoning tot €265.000
 - Tot 2030 is behoefte aan ongeveer 700 extra sociale huurwoningen
 - 80% van de woningen wordt bewoond door de doelgroep
 - Actief woningzoekenden (minimaal 1 reactie per jaar) is in de periode 2015-2018 verdubbeld
 - De gemiddelde reële zoektijd is van 2016 tot 2018 gestegen van 8 maanden naar anderhalf jaar
 - In 2018 heeft 8% van de actief woningzoekenden een woning gevonden
 - Woningprijzen zijn gestegen, aantal te koop staande woningen is sinds 2014 gehalveerd, verkooptijd gedaald
 - Voorzieningenniveau voor weinig huishoudens doorslaggevend voor verhuizing (behalve verhuizers naar Schagen stad)
 - In de gemeente wordt relatief weinig verhuisd, in de periode 2007-2017 verhuisden vooral jongeren en gezinnen met kinderen
 - Gezinnen verhuisden vooral naar Schagerbrug, Petten en Burgerbrug
 - 65-plussers verhuisden vooral naar de stad Schagen
 - In kernen Schagen en Warmenhuizen vonden meeste verhuizingen binnen de kern plaats, bij andere kernen kwamen de meeste personen van buiten de gemeente
 - De meeste mensen verhuisden naar een rijtjeswoning
 - 12% van mensen is verhuisd wegens voorzieningenniveau, 40% is verhuisd vanwege de woning, 9% is verhuisd vanwege werk
 - Mensen die naar kern Schagen verhuisden deden dat relatief vaak vanwege voorzieningenniveau
 - 26% van de mensen verhuisden wegens scheiding
 - 55-plussers verhuisden vaker naar kleinere woning, 55-minners vaak naar grotere woonruimte (met tuin).

Vervolg

Er hebben consultatieavonden plaatsgevonden voor inwoners, dorpsraden, raadsleden, woningcorporaties, bedrijven en organisaties. De volgende stap is het schrijven van een concept-woonvisie. Hierbij worden de resultaten van de consultatie en andere informatiebronnen (zoals het woningmarktonderzoek) gebruikt. Omdat niet alle consultatieresultaten en andere informatiebronnen komen tot eenzelfde conclusie, moeten keuzes worden gemaakt voor de uitgangspunten.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer