

## Technische vragen Woningmarktonderzoek gemeente Schagen – 2023

D66:

Het gaat om bijlage 8 (resultaten per kern).

- Op pag 52/53 wordt gesproken over "Bewoners per kern". In het schema wordt echter gesproken over "huishoudens". Ik neem aan dat het titel boven dit schema moet zijn: "Huishoudens per kern".  
**Antwoord:**  
Het klopt dat deze pagina gaat over huishoudens en niet over bewoners.
- Op pag 52 staan 4 schema's waarin de percentuele groei van het aantal huishoudens wordt weergegeven per kern voor de jaren 2030 en 2040. Overigens staat ook hier als titel "Bewoners per kern", ik neem aan dat dit ook niet correct is omdat in de schema's wordt gesproken over "Aantal huishoudens".  
**Antwoord:**  
Het klopt dat deze pagina gaat over huishoudens en niet over bewoners.
- Daarnaast wordt verwezen als bron naar: "ABF Primosprognose (2022)". Ik heb getracht deze bron te vinden, op zich is dat gelukt. Echter ik kan geen gegevens vinden over Schagen. Weet u wellicht waar ik de specifieke gegevens over Schagen in de Primosprognose kan vinden.  
**Antwoord:**  
De Primosprognose die te vinden is op internet gaat over heel Nederland. Het klopt dat daarin de gegevens over Schagen niet te vinden zijn. Deze gegevens zijn namelijk niet openbaar. De gegevens voor specifiek de gemeente Schagen zijn ingekocht door het onderzoeksbureau bij ABF en verwerkt in de woningmarktrapportage.

Na deze 4 schema's wordt op de volgende pagina's 53 t/m 62 een overzicht gegeven van de woningbehoefte per kern voor de periode tot 2030 en 2040.

- Nu lijkt het mij dat het aantal huishoudens ongeveer gelijk moet lopen met het aantal woningen (zie bijvoorbeeld Burgerbrug, 355 huishoudens en 355 woningen en Oudesluis, resp 310 huishoudens en 310 woningen). Echter als ik de percentages van de 4 tabellen op pag 52 vergelijk met de overzichten op de volgende pagina's krijg ik heel andere aantallen. Om een voorbeeld te noemen. In het schema op pag 52 is voor Petten van 2030 tot 2040 een groei van het aantal huishoudens geschetst van 0%. Uit het schema op pag 55/56 blijkt echter dat er 25 meer woningen nodig zijn in deze kern in dezelfde periode. Als tweede voorbeeld, in Burgerbrug is de groei van huishoudens tot 2040 14 huishoudens terwijl de behoefte aan woningen toeneemt met 50.  
Kunt u een verklaring/nadere toelichting voor deze verschillen geven.  
**Antwoord:**  
De mismatch 2040 in de tabellen op pagina 55/56 laten de totale mismatch zien in 2040, niet het verschil tussen 2030 en 2040. Als we naar het voorbeeld van Petten kijken hebben we het dus over een groei van 25 woningen tot 2030 en vervolgens geen groei tussen 2030 en 2040, dat komt dus overeen met de stijging van 0% in demografische prognose. Daarnaast is het aantal woningen niet altijd gelijk aan het aantal huishoudens. Meerdere huishoudens kunnen in één woning wonen, of een woning kan leeg staan.

- Daarnaast vallen mij een aantal verschillen op tussen aantal huishoudens en beschikbare woningen. Om een voorbeeld te noemen. Op pag 51 staat dat er in Schagen 9020 huishoudens zijn. In het schema op pag 56 staat dat de woningvoorraad in Schagen 9315 woningen is. Een overschot van 295 woningen lijkt mij. Kunt u mij dit verschil nader toelichten.

**Antwoord:**

Dit verschil is te verklaren omdat er een aantal woningen zijn waarbij de kenmerken van het huishouden (nog) niet bekend zijn. Deze onbekenden zijn uit de tabellen van pagina 51 met de aantallen bewoners naar levensfase en inkomen gehaald. Een groot deel van deze onbekenden betreft nieuwbouw woningen, bijvoorbeeld woningen die al aangemeld staan in het BAG maar nog niet gerealiseerd/opgeleverd staan en daarom nog geen bewoners hebben.

- Overigens kan ik de bron van deze gegevens op de pag 53 t/m 62 specifiek voor de gemeente Schagen ook niet vinden.

**Antwoord:**

Gegevens over specifiek de gemeente Schagen zijn ingekocht door het onderzoeksbureau bij ABF. Zie ook ons eerdere antwoord.

## GroenLinks:

- Betaalbare woningen, hoe? Projectontwikkelaars lukt het niet om betaalbaar te bouwen. Hoe dan wel? Andere materialen, kleiner, subsidie? Er is immers wel behoefte aan.

### **Antwoord:**

In de notitie betaalbaarheid, paragraaf 6 is een opsomming gegeven van het instrumentarium dat de gemeente kan gebruiken om de betaalbaarheid van haar woningvoorraad te kunnen waarborgen en daarmee samenhangend onder andere starters en doorstromers op de woningmarkt te helpen. In het programma Wonen is betaalbaarheid als programmaliijn opgenomen. Een aantal instrumenten zoals de anterieure overeenkomst, prestatieafspraken, starterslening, inzet koopgarant, beleidsregels CPO, sociale huur naar corporatie worden al ingezet. En een aantal instrumenten worden uitgewerkt zoals de doelgroepenverordening, het sociaal vereveningsfonds en de huisvestingsverordening.

- Hoe gebruik maken van de beschikbare schaarse ruimte om te voldoen aan de woningbehoefte? Hoogbouw? Buitengebied?

### **Antwoord:**

Beide genoemde opties kunnen een mogelijkheid zijn. Het is belangrijk dat er verschillende soorten woningen gebouwd worden om aan de vraag en wensen van inwoners te kunnen voldoen. Dus niet alleen appartementen of woningen met een tuin of in het centrum, de kern of in het buitengebied. We moeten bouwen voor verschillende groepen op verschillende locaties.

- Hoger bouwen niet direct goedkoper maar wellicht wel nodig om beter gebruik te maken van de schaarse ruimte? Welke keuzes kunnen we daar in maken of moeten we daar in maken, en willen we dat?

### **Antwoord:**

Hoger bouwen kan een mogelijkheid zijn. Per initiatief wordt onderzocht wat passend is voor de kern, de omgeving en welke behoefte aanwezig is.

- Hebben we voor Schagen een opgave of voor de kop van NH met betrekking tot woningbouw? Wat kunnen we samen doen met buurgemeenten? Moeten we bijvoorbeeld in Schagen het buitengebied volbouwen, terwijl 15 minuten verder ruimte is voor bouwen die minder impact heeft op de natuur of leefomgeving.

### **Antwoord:**

We hebben in de regio een woningopgave van 7.400 woningen tot 2030 met een streven naar 2/3 betaalbaar (tot €355.000,-) met daarin 30% sociale huur. Per initiatief wordt onderzocht wat passend is voor de kern, de omgeving en welke behoefte aanwezig is. De initiatieven worden regionaal afgestemd voor wat betreft het aantal woningen. Ambtelijk en bestuurlijk vindt er regelmatig woonoverleg plaats en daarin worden ook dit soort vragen besproken. Samen met de koptgemeentes zijn we de woonbehoefte in de Kop aan het invullen. Wij delen uw opmerking daarin.

- Lezen we rapport Woningmarktonderzoek hetzelfde: interpretatie, conclusie, vertaling naar concrete doelstellingen? Goed om het gesprek over aan te gaan, wellicht met duiding vanuit organisatie. Kan de hele raad zich daaraan dan conformeren? (dan is geen discussie over wat, maar alleen over hoe we het gaan doen).

### **Antwoord:**

Op de informatieavond waren er veel vragen over het woningmarktonderzoek. Het lijkt ons zinvol om daar het gesprek verder over aan te gaan. In 2024 is het mogelijk om daar het klankbordgroepoverleg voor te gebruiken naast de informatieavonden over wonen die 2x per jaar plaats vinden. Mochten wij constateren dat er toch nog aanvullende behoefte is aan toelichting, e.d. kunnen alsnog beslissen om hier invulling aan te geven