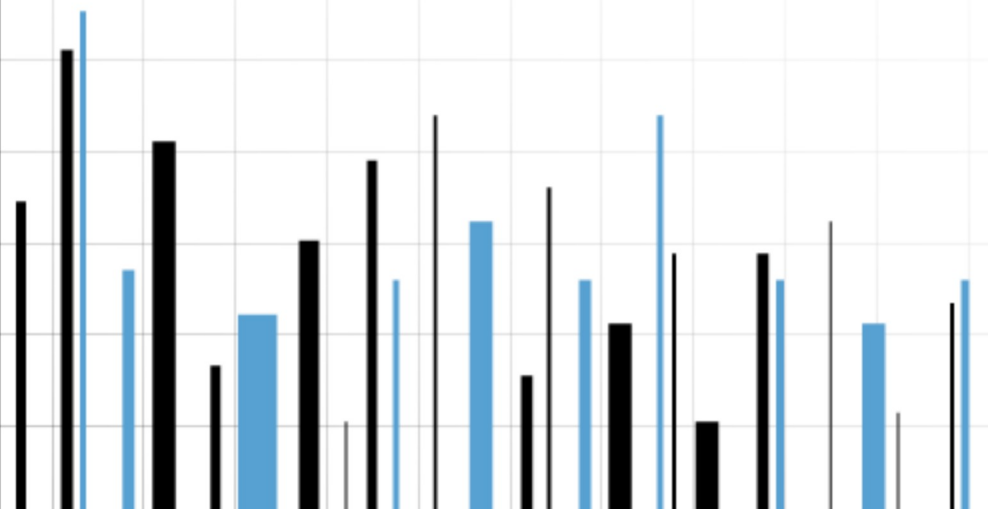


Vooruitzichten Schagen

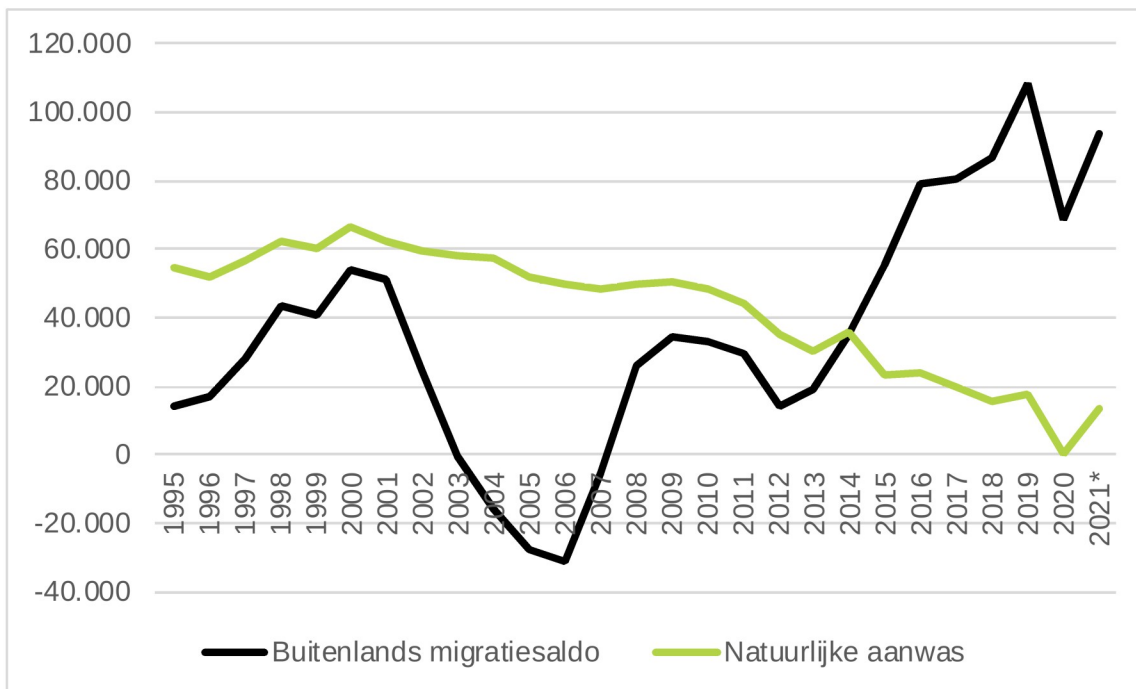
Léon Groenemeijer, 6 december 2021



- Nationale ontwikkelingen, prognose en onzekerheden
- Regionale ontwikkeling en verwachtingen
- Vooruitzichten Schagen
- Woningmarktsimulatie

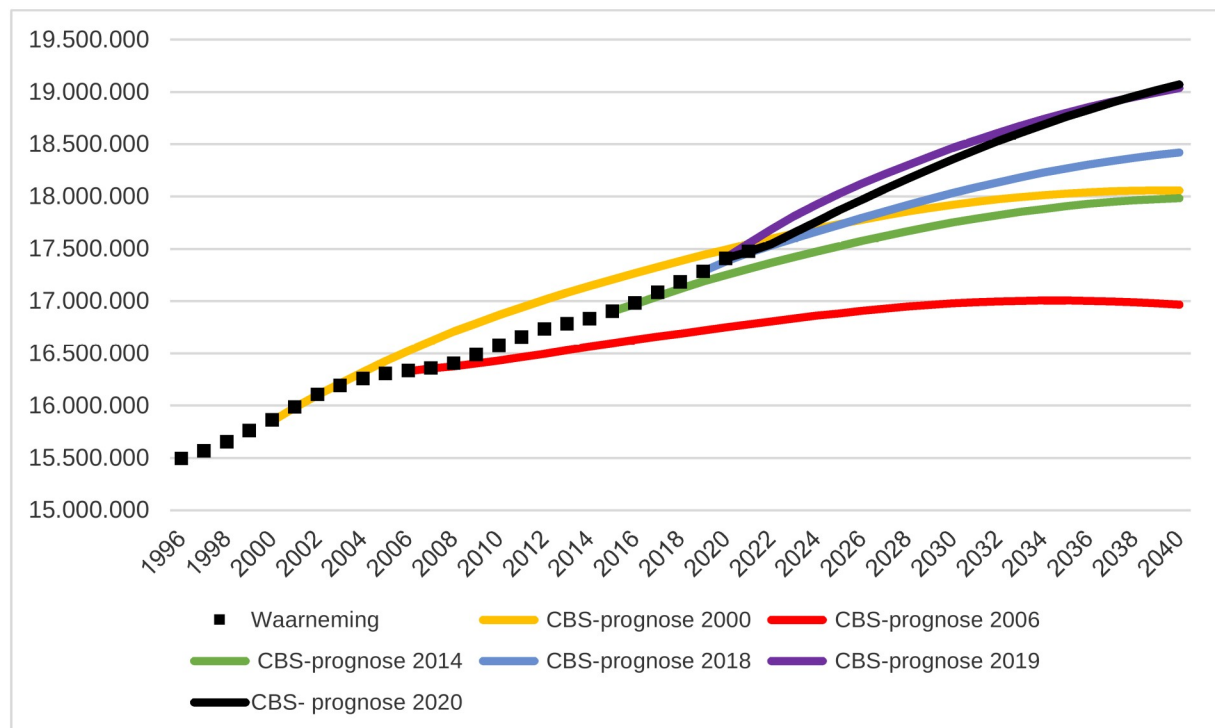
Samenstelling van groei

- In 2006 had Nederland een negatief buitenlands migratiesaldo
- Daarna sterke toename a.g.v. Europese integratie + globalisering
 - Vooral arbeids- en studiemigranten en gezinsvorming/hereniging
 - Asielpieken
- Natuurlijke aanwas neemt af.
- Vorig jaar natuurlijke aanwas nihil (hoge sterfte door Corona)
- 2021: terug naar “normaal”



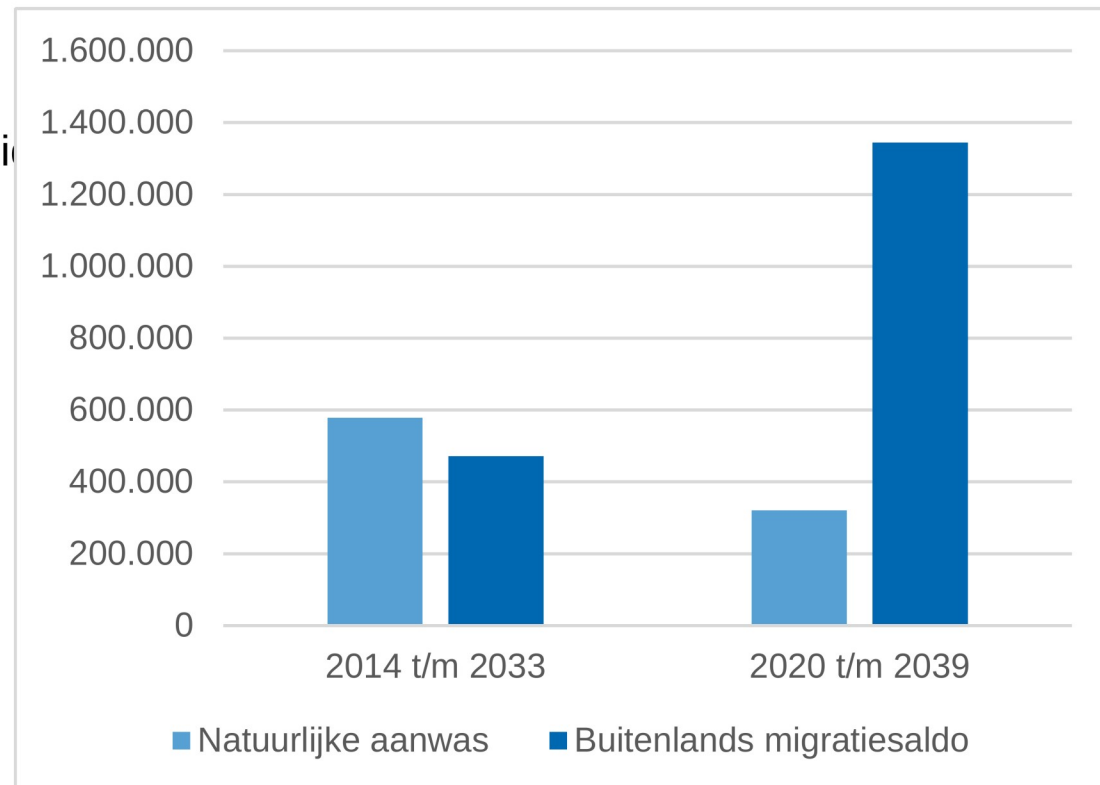
Nationale bevolkingsprognose (CBS)

- Prognose is “meest waarschijnlijke” ontwikkeling op basis trends in het recente verleden.
- Onzekerheid groot; Soms grote wijzigingen in opeenvolgende prognoses
- In 2019 bevolking in 2040 met 616 duizend omhoog t.o.v. vorige prognose
- In 2020 i.v.m. Corona eerste jaren prognose iets lager, na 2038 hoger



Bevolkingsgroei in prognose

- Bevolkingsgroei is steeds meer immigratiegedreven
- Consequenties voor bevolkingssamenstelling naar leeftijd
- Consequenties voor veel beleidsterreinen op korte termijn
- Met andere woorden:
 - Prognoses zijn belangrijk
 - Meer migratiegedreven groei betekent meer onzekerheid

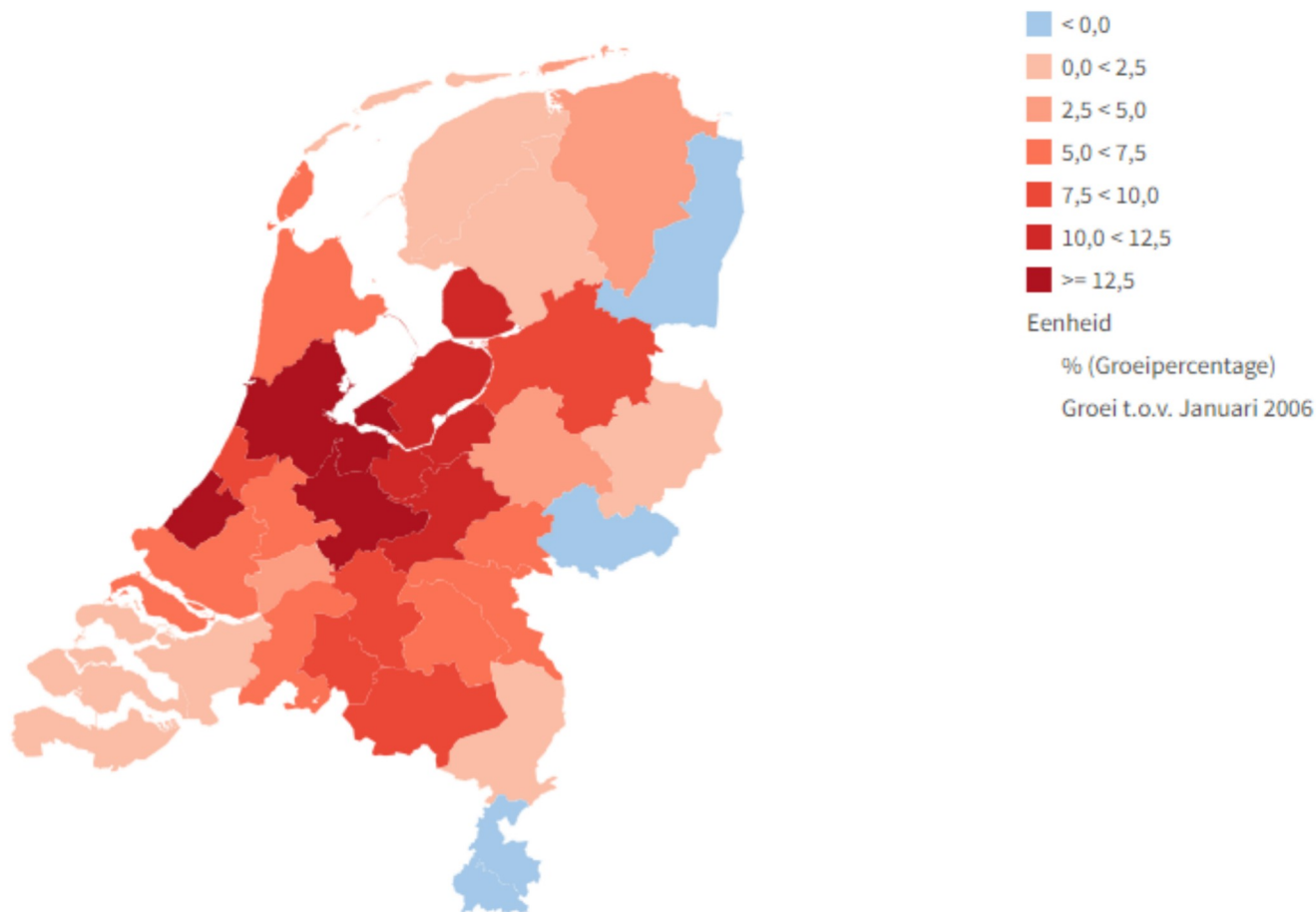


Bijna 1 miljoen woningen in tien jaar tijd nodig

- 1. Inlopen woningtekort: 139 duizend woningen
 - 2. Kleiner wordende huishoudens: 243 duizend woningen
 - 3. Bevolkingsgroei: 436 duizend woningen
 - 4. Vervangende nieuwbouw ivm sloop: 118 duizend woningen (*)
 - Totaal 936 duizend woningen
- (*) exclusief extra opgave i.v.m. gaswinning Groningen
- (*) exclusief meer sloop/nieuwbouw i.v.m. hogere duurzaamheidseisen
-
- 1+2+3: Gewenste uitbreiding voorraad: 818 duizend woningen

Regionale ontwikkeling bevolking

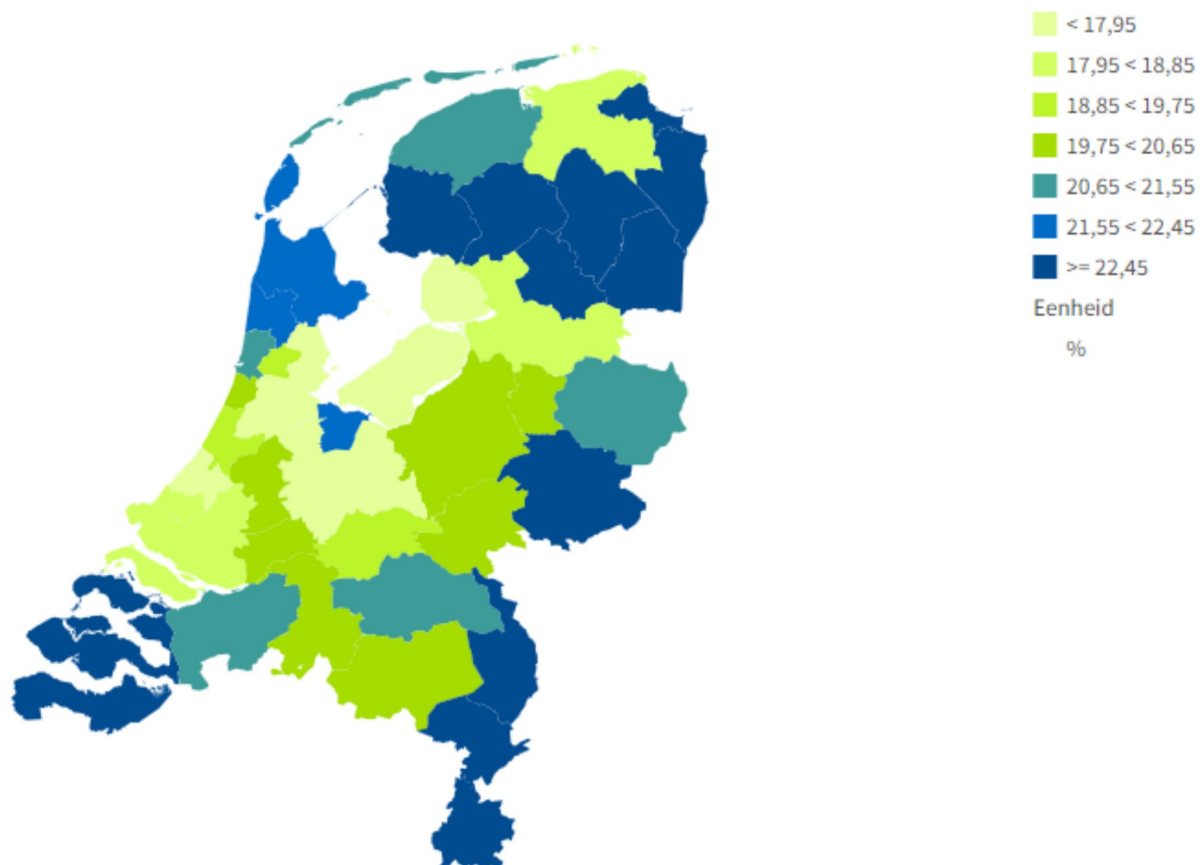
Inwoners begin periode Januari 2021 Groei t.o.v. Januari 2006 - Woningmarktregio's



Bron: CBS - Bevolkingsontwikkeling en binnenlandse migratie per maand

Relatief sterke vergrijzing in regio

Bevolking naar leeftijd en geslacht 65 jaar en ouder 2021 - COROP-gebieden



Bron: CBS Statistiek Bevolking - bewerking ABF Research

Primos-prognose woningmarktregio 2021 t/m 2030

- Plus 26 duizend inwoners
- Plus 25 duizend huishoudens

- Minder jonge starters
- Toename 30 t/m 44 jr
 - Groot deel koopstarters
- Veroudering bevolking:
 - Grote groep “jonge” ouderen bereikt de leeftijdsgrens van 75 jr
 - Deel zal wonen met zorg nodig hebben (!)

	Bevolking	Huishoudens
< 30 jaar	-9.439	-1.112
30-44 jaar	15.291	7.335
45-64 jaar	-20.239	-10.084
65-74 jaar	5.337	4.580
>= 75 jaar	34.608	24.700
Totaal	25.558	25.419

Primos-prognose Gemeente Schagen 2021 t/m 2030

- Plus 2.500 inwoners
- Plus 2.400 huishoudens

- Minder jonge starters
- Toename 30 t/m 44 jr
 - Groot deel koopstarters
- Veroudering bevolking:
 - Grote groep “jonge” ouderen bereikt de leeftijdsgrens van 75 jr
 - Deel zal wonen met zorg nodig hebben (!)

	Bevolking	Huishoudens
< 30 jaar	-469	38
30-44 jaar	1.099	635
45-64 jaar	-893	-386
65-74 jaar	45	134
>= 75 jaar	2.692	1.947
Totaal	2.474	2.368

- Nieuwbouw van 300 woningen per jaar is aan de hoge kant.
- Primos komt op circa 245 nieuwbouwwoningen en 17 onttrekkingen per jaar.
- Overigens: “nieuwbouw” kan ook splitsen van woningen of transformatie zijn
- Veel hangt natuurlijk af van omvang bouw in andere gemeenten en eventuele veranderingen in trends (aantrekkelijkheid dorpen versus stad)
- Daarnaast: hou rekening met onzekerheid. Voorlopig is er veel vraag naar woningen, op de langere termijn neemt de onzekerheid toe
- Economisch perspectief (consumentenvertrouwen) van groot belang voor invulling woningbouwprogramma. Is Corona bijna voorbij? Gaat het ons dan economisch voor de wind? Of dansen we op de vulkaan en komt er een recessie? Veel onzekerheden

Optimale invulling woningbouwprogramma

2021 t/m 2030

- Invulling bouwprogramma. Woningmarktsimulatie middenscenario:

	Huur		Koop			Totaal
	Gereguleerd	Geliberaliseerd	Goedkoop < € 310.000	Middelduur	Duur > € 480.000	
2021	4.950	1.320	8.400	4.540	1.370	20.580
nieuwbouw	620	160	810	600	280	2.450
nieuwbouw	25%	6%	33%	24%	11%	100%
sloop / verkoop / prijsaanpassing	-320	70	80	10	0	-170
2031	5.250	1.550	9.290	5.130	1.650	22.860

- Komt vrijwel overeen met gemeentelijk beleid
- Helpt eengezinswoningen / helpt appartementen
- Wonen met zorg uitzoeken (!!!) Fortunamodel

- Woningnood nu; echter: er wordt stevig gebouwd (netto 75.000 per jaar) en overall wordt productie verhoogd.
- Op termijn wordt schaarste en prijsdruk minder;
- Inkomensperspectief in Middenscenario is versomberd naar aanleiding van MEV (CPB). Gezien onzekerheden dient er rekening te worden gehouden met nog lagere of zelfs negatieve reële inkomensontwikkeling
- Zorg dat je 25% gereguleerde huur en 25% sociale koop echt realiseert;
- Invloed gemeente op betaalbaar blijven van koopwoningen beperkt;
- Verken hoeveel wonen met zorg (naar type) je ongeveer nodig zult hebben
- Verken of er oudere huishoudens zijn die al willen 'voorsorteren' op de gebreken die bij hogere leeftijd vaak ontstaan. Wat/waar? Betrek ze bij plannen