

## BIJLAGE – KADERS en DOELEN

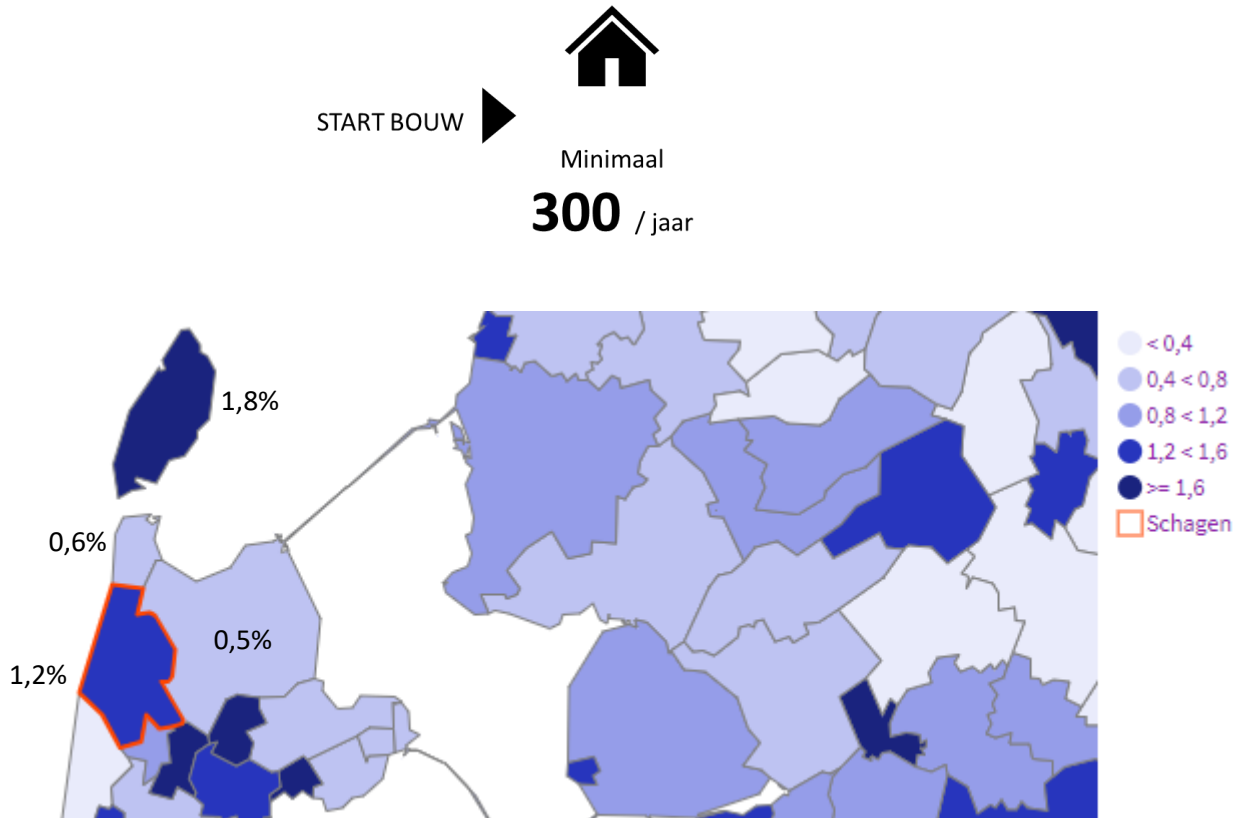
**SPEERPUNT:** Een gemeente die steeds inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen. Dit speerpunt uit de Omgevingsvisie vraagt om meetbare doelen. Met deze doelen wordt ook invulling gegeven aan de aanbevelingen uit het rapport “Evaluatie woningbouwprogramma” van 9 november 2020. In deze bijlage delen we informatie over onze kaders en doelen.

### Inhoud

DOEL 1: de bouw starten van minimaal 300 woningen per jaar. ....	2
DOEL 2: we verbeteren de leefbaarheid. ....	2
DOEL 3: een woning voor ieder huishouden in Schagen. ....	2
DOEL 4: 30-40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 210.000,-. Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn. ....	3
DOEL 5: als er nieuwe woningen komen. Dan mag het bruto vloeroppervlak niet kleiner zijn dan 35 m <sup>2</sup> . Dit geldt voor nieuwbouw van woningen of woningen die ontstaan door splitsing. Ook voor woningen die ontstaan door een verandering van functie geldt deze regel. Een voorbeeld hiervan is dat woningen worden gemaakt in een gebouw dat eerst een school was. ....	3
DOEL 6: voldoende starterswoningen in alle kernen. ....	4
DOEL 7: stimuleren collectief opdrachtgeverschap. ....	5
BIJLAGEN.....	6
Prijstabellen .....	6
Huishoudens .....	7
Benadering 1 ‘Aanbod afstemmen op de behoefte’ .....	10

**DOEL 1:** de bouw starten van minimaal 300 woningen per jaar.

We houden de start van de bouw van woningen per jaar bij. Ook kijken we hoeveel woningen er per jaar klaar zijn om in te gaan wonen. Dat vergelijken we met ons doel; de bouw starten van 300 woningen per jaar.



**DOEL 2:** we verbeteren de leefbaarheid.

We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Daarvoor gebruiken we onder andere de 'handreiking woonmilieus' van de provincie Noord-Holland. Die geeft aan welke woningen in een gebied nodig zijn. Dit kunnen woningen zijn met een tuin of woningen met een balkon. Woningen die vrijstaand zijn of in een rij.

**DOEL 3:** een woning voor ieder huishouden in Schagen.



Dat klinkt eenvoudig maar ieder huishouden heeft zijn eigen woonwensen.



Deze woonwensen worden onder andere beïnvloed door:

- Inkomen van een huishouden
- Samenstelling van een huishouden
- Voorkeur voor huur of koop
- De wens om in de buurt van bijvoorbeeld werk, school of familie te wonen
- Oppervlakte van een woning
- Type woning

Om de vraag en het aanbod goed op elkaar af te stemmen willen we zoveel mogelijk weten over de [huishoudens](#) in Schagen.

Per project kijken we welke woningen passen bij de toekomstige bewoners.

**DOEL 4:** 30-40% van de nieuwbouwwoningen zit in de prijsklasse tot € 210.000,-. Hiervan moet minimaal een kwart sociale huur zijn.

De huurprijsgrenzen en kooprijsgrenzen zijn aangegeven in de [prijstabellen](#).

Maatwerk kan geleverd worden op basis van tabellen die per kern worden opgesteld en regelmatig bijgewerkt worden.

En er kan maatwerk per projectgrootte geleverd worden. Dit gebeurt aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- minimaal 40% goedkope koop/sociale huur → bij grote projecten: bij 40 en meer woningen, van deze 40% is minimaal een kwart sociale huur
- gemiddeld 30% goedkope koop/sociale huur → bij kleine projecten: bij minder dan 40 woningen, van deze 30% is een kwart sociale huur
- andere verdeling als dit volgt uit de tabellen per kern of als doel 6 in die kern is behaald
- een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld door het storten van geld in een fonds voor sociale woningbouw. Sociale woningbouw binnen het plan moet dan echt niet mogelijk zijn.

**DOEL 5:** als er nieuwe woningen komen. Dan mag het bruto vloeroppervlak niet kleiner zijn dan 35 m<sup>2</sup>. Dit geldt voor nieuwbouw van woningen of woningen die ontstaan door splitsing. Ook voor woningen die ontstaan door een verandering van functie geldt deze regel. Een voorbeeld hiervan is dat woningen worden gemaakt in een gebouw dat eerst een school was.

Naast de prijs van woningen vinden wij ook de kwaliteit van woningen belangrijk. We denken dat een te kleine woning niet prettig is om in te wonen. Gelukkig ligt het gemiddeld woonoppervlak in Schagen boven dat van het landelijk gemiddelde.

### Schagen



Oppervlakte  
woning gem.

**127 m<sup>2</sup>**

### Nederland



Oppervlakte  
woning gem.

**115 m<sup>2</sup>**

In sommige gevallen kan van de minimum oppervlakte worden afgeweken. Dit kan als de woningen worden gebouwd voor een bijzondere vorm van wonen. Bijvoorbeeld omdat bij die vorm van wonen meer ruimtes met elkaar worden gedeeld.

#### DOEL 6: voldoende starterswoningen in alle kernen.

Er is sprake van voldoende starterswoningen in alle kernen, als de wachttijd voor sociale huurwoningen voor 18- t/m 34-jarigen afneemt tot maximaal 2,5 jaar in de dorpen en 3,5 jaar in Schagen. Met wachttijd bedoelen we de tijd dat iemand ingeschreven staat.

Een starter is een persoon van minimaal 18 jaar en maximaal 34 jaar oud die na verhuizing geen zelfstandige woning achterlaat. Een starterswoning kan zowel een huur- als koopwoning zijn.

#### Starterskoopwoning:

Een bestaande koopwoning met een maximale verkoopprijs van € 210.000 (exclusief kosten koper). Of een volledig afgebouwde nieuwbouwwoning met een maximale Vrij-Op-Naamprijs van € 210.000. De Vrij-Op-Naamprijs is de prijs waarbij degene die verkoopt de kosten voor woningoverdracht betaalt. De maximale prijs van € 210.000 is vastgesteld op basis van de prijzen die gelden in 2021. We vinden het belangrijk dat starterskoopwoningen ook goedkoop blijven. Hierop sturen we door te zorgen dat starterskoopwoningen klein zijn in oppervlak. En door te zorgen dat er weinig mogelijkheden zijn om de woning uit te breiden.

#### Startershuurwoning:

- een sociale huurwoning met het label jongerenwoning. Een jongerenwoning is een woning die bedoeld is voor mensen tot 27 jaar, of
- een sociale huurwoning die nieuw wordt gebouwd en als eerste aan een starter wordt verhuurd. Deze starter krijgt dan voorrang.

Ook jonge gezinnen kunnen starters zijn op de woningmarkt. Onder 'jonge gezinnen' wordt verstaan een gezin met tenminste één kind jonger dan 6 jaar.

## DOEL 7: stimuleren collectief opdrachtgeverschap.

Wij vinden Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een goede methode om inwoners de kans te geven om zelf een woning te bouwen. Juist voor de lokale inwoners. Voor inwoners die meedoen met een CPO is het mogelijk om bij de start van een project met voorrang bouwgrond te kopen. We doen eerst een oproep voor gronden die van de gemeente zijn. Bij die oproep vragen we of er mensen zijn die een CPO willen vormen. Pas als daar geen interesse voor is nodigen we ontwikkelaars uit.

### PGO: PRODUCTIE GERICHTE ONTWIKKELING

#### DE ONTWIKKELENDE PARTIJ:

- ontwikkelt en realiseert de woningen
- risico in het ontwikkelingstraject

#### DE BEWONER:

- koopt de woning
- heeft beperkte keuzemogelijkheden
- geen risico in het ontwikkelingstraject

### CGO: CONSUMENT GERICHTE ONTWIKKELING

#### DE ONTWIKKELENDE PARTIJ:

- ontwikkelt en realiseert de woningen
- draagt grotendeels risico

#### DE BEWONER:

- koopt de woning
- heeft marginale keuzevrijheid
- zeer beperkt risico

### CPO: COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

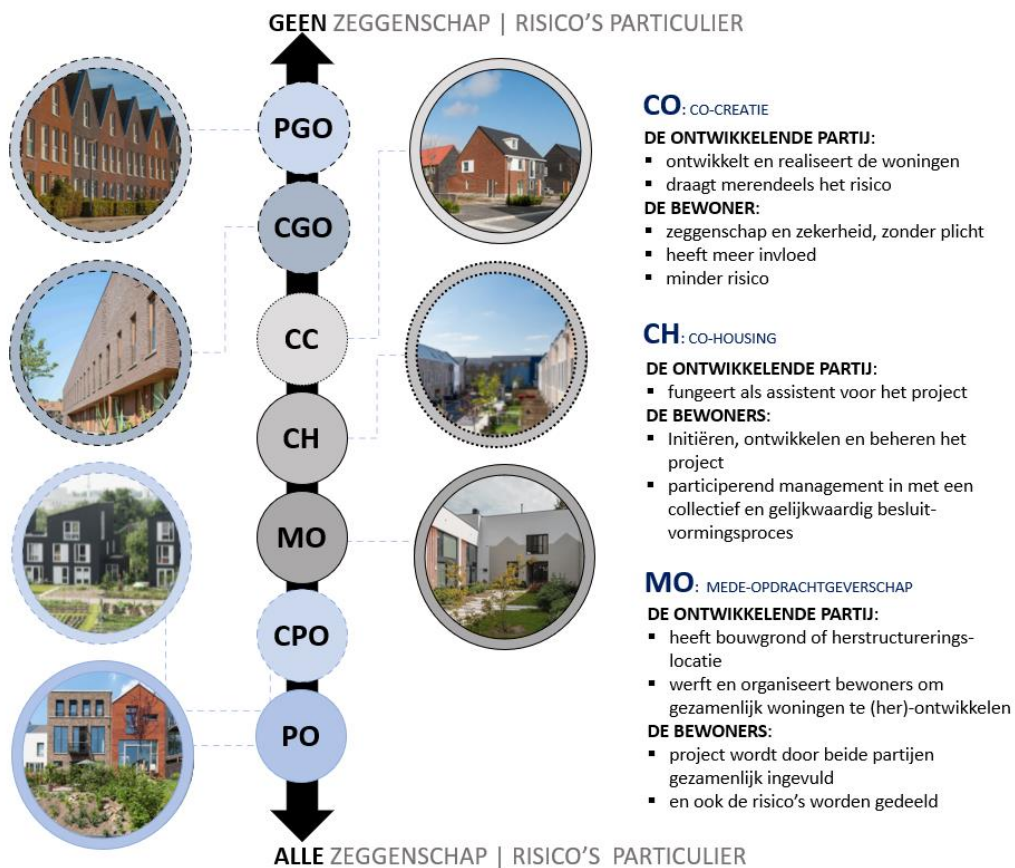
#### DE BEWONERS:

- verenigen zich in een vereniging/stichting
- verwerft bouwgrond en ontwikkelt met behulp van architect, begeleidend adviseur en aannemer de woningen
- individuele zeggenschap / keuzevrijheid
- risico's worden door de vereniging/stichting gedragen

### PO: PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP

#### DE BEWONER:

- ontwikkelt en realiseert de woning
- optimale zeggenschap en draagt zelf het ontwikkelingsrisico



## BIJLAGEN

### Prijstabellen

Tabel: prijsgrenzen huur

Goedkope huur	Huur tot € 442,46
Betaalbare huur	Huur van € 442,46 tot € 752,33
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur
Lage middeldure huur	Huur vanaf € 752,33 tot € 850
Hoge middeldure huur	Huur vanaf € 850 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

Tabel: prijsgrenzen koop, prijspeil 2021<sup>1</sup>

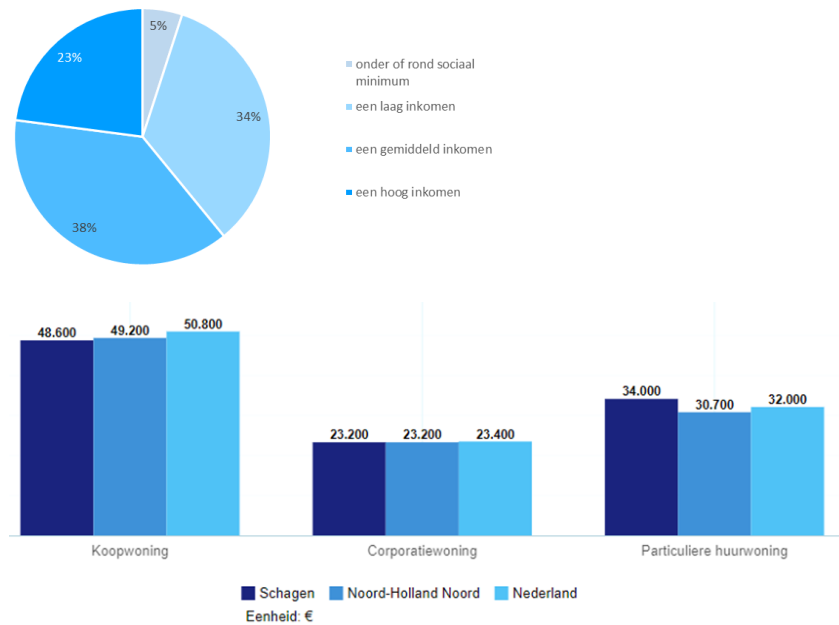
Goedkope koop	Koop tot € 210.000
Lage middeldure koop	Koop van € 210.000 tot € 250.000
Midden middeldure koop	Koop van € 250.000 tot € 350.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 350.000 tot € 450.000
Dure koop	Koop vanaf € 450.000

<sup>1</sup> In de gemeentelijke grondprijzenbrief worden jaarlijks de maximale prijzen vastgelegd.

[TERUG NAAR TEKST](#)

## Huishoudens

### Inkomen van een huishouden



#### Lage inkomens

Mensen met lage inkomens kunnen bijna geen koopwoningen kopen. Vaak huren deze mensen een woning omdat koop te duur is.

#### Hoge inkomens

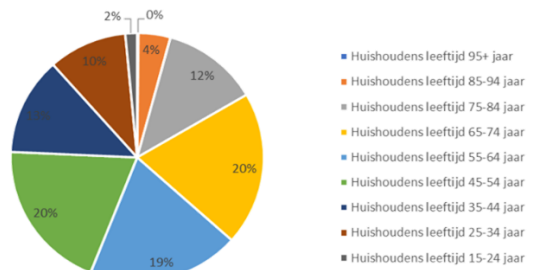
Mensen met hoge inkomens hebben meer keuze. Maar ze kiezen vaak voor koop. Door de manier waarop belasting wordt geheven op kopen en huren is koop voor hoge inkomens het meest aantrekkelijk. De prijs en belasting van kopen en huren bepaalt voor een groot deel hoe lage en hoge inkomens over huur- en koopwoningen zijn verdeeld.

#### Middeninkomens

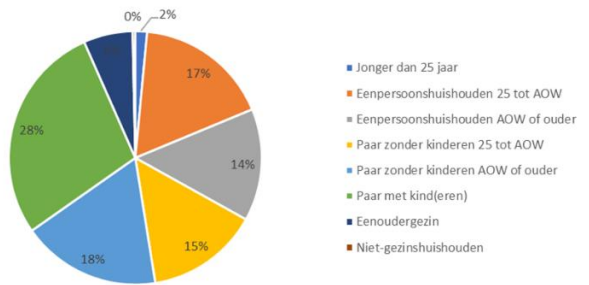
In vergelijking met de lage en de hoge inkomens zijn er voor middeninkomens minder verschillen tussen koop en huur. Er is meer overlap in prijs. Als de middeninkomens recht hebben op huurtoeslag, krijgen zij niet de maximale huurtoeslag. De huurtoeslag is lager als iemand meer verdient. In vergelijking met de lage inkomens zijn de huurwoningen voor hen dus duurder. Tegelijkertijd hebben de middeninkomens in de praktijk vaak meer toegang tot huurwoningen dan hoge inkomens. Bij veel huurwoningen geldt een maximum inkomen.

## Samenstelling van een huishouden

SCHAGEN	<b>Huishoudens totaal in 2020</b>	20548	
	Huishoudens leeftijd 95+ jaar	35	0,2 %
	Huishoudens leeftijd 85-94 jaar	835	4,1 %
	Huishoudens leeftijd 75-84 jaar	2541	12,4 %
	Huishoudens leeftijd 65-74 jaar	4109	20,0 %
	Huishoudens leeftijd 55-64 jaar	3992	19,4 %
	Huishoudens leeftijd 45-54 jaar	4044	19,7 %
	Huishoudens leeftijd 35-44 jaar	2613	12,7 %
	Huishoudens leeftijd 25-34 jaar	2069	10,1 %
Huishoudens leeftijd 15-24 jaar	310	1,5 %	



<b>Schagen</b>		
Jonger dan 25 jaar	307	1,5 %
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	3546	17,3 %
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	2941	14,3 %
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2960	14,4 %
Paar zonder kinderen AOW of ouder	3657	17,8 %
Paar met kind(eren)	5775	28,1 %
Eenoudergezin	1292	6,3 %
Niet-gezinshuishouden	69	0,3 %



## Huur of koop

Schagen	KOOPWONING	CORPERATIE WONING	PARTICULIERE HUURWONING	ONBEKEND
Jonger dan 25 jaar	40	65	61	141
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	1453	1151	348	594
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	1311	1243	229	158
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2245	317	217	181
Paar zonder kinderen AOW of ouder	2684	656	182	135
Paar met kind(eren)	4870	431	225	250
Eenoudergezin	597	435	155	105
Niet-gezinshuishouden	27	17	0	25

64% 21% 7% 8%

Schagen	KOOPWONING	CORPERATIE WONING	PARTICULIERE HUURWONING	ONBEKEND
Jonger dan 25 jaar	40	65	61	141
Eenoudergezin	597	435	155	105
Niet-gezinshuishouden	27	17	0	25

40% 31% 13% 16%

Kern	WOZ											Totaal aantal
	tot 150k	150k tot 210k	200k tot 250k	250k tot 300k	300k tot 350k	350k tot 400k	400k tot 450k	450k tot 500k	500k tot 600k	600k tot 700k	700k en meer	
<b>Woningen</b>												
Burgerbrug	62	38	35	43	53	31	16	11	4	3	5	301
t Zand	152	355	155	123	78	53	32	16	10	2	1	977
Oudesluis	72	85	49	28	26	13	11	4	8	3	1	300
Tuitjenhorn	183	370	239	294	204	134	89	39	16	4	3	1575
Sint Maartensbrug	5	107	43	44	36	16	13	7	9	1	2	283
Sint Maartensvlotbrug	54	59	29	26	16	15	10	4	3	2	0	218
Dirkshorn	82	144	114	92	81	58	35	18	18	4	3	649
Waarland	106	183	173	140	147	99	73	41	36	9	5	1012
Sint Maarten	53	166	132	76	76	98	72	43	40	7	4	767
Warmenhuizen	229	414	554	428	329	213	157	78	73	23	22	2520
Schagen	821	2871	2677	996	530	397	398	203	154	71	41	9159
Schagerbrug	152	111	119	94	112	110	45	24	20	6	1	794
Callantsoog	117	326	222	161	133	76	50	39	19	8	7	1158
Petten	78	215	125	108	132	52	31	11	12	1	3	768
<b>Totaal</b>	<b>2166</b>	<b>5444</b>	<b>4666</b>	<b>2653</b>	<b>1953</b>	<b>1365</b>	<b>1032</b>	<b>538</b>	<b>422</b>	<b>144</b>	<b>98</b>	<b>20481</b>



Kern	Huishoudens Leeftijden									Totaal aantal	Leeftijd 0-14
	leeftijd 95+ jaar	leeftijd 85-94 jaar	leeftijd 75-84 jaar	leeftijd 65-74 jaar	leeftijd 55-64 jaar	leeftijd 45-54 jaar	leeftijd 35-44 jaar	leeftijd 25-34 jaar	leeftijd 15-24 jaar		
Burgerbrug	0	4	28	68	97	77	49	29	5	356	135
t Zand	5	70	101	179	182	183	153	127	16	1016	435
Oudesluis	0	4	10	65	76	74	41	36	6	312	70
Tuitjenhorn	3	66	171	238	343	342	240	158	28	1589	620
Sint Maartensbrug	0	8	42	65	67	74	38	29	4	327	110
Sint Maartensvlotbrug	0	4	38	59	56	62	33	34	4	288	75
Dirkshorn	3	27	87	154	141	145	96	65	10	727	245
Waarland	0	39	108	204	226	248	131	137	23	1114	400
Sint Maarten	0	23	97	198	185	168	93	60	12	836	270
Warmenhuizen	0	101	254	513	556	555	336	254	45	2614	940
Schagen	22	404	1271	1736	1482	1557	1103	901	116	8592	2820
Schagerbrug	0	16	87	185	193	189	112	86	16	885	305
Callantsoog	3	47	164	294	243	212	87	86	14	1150	245
Petten	0	23	84	151	146	159	101	67	10	742	245
	35	835	2541	4109	3992	4044	2613	2069	310	20548	6915

Woningen		Huur			Koop			onbekend		
		Huur	Koop	onbekend	Huur	Koop	onbekend	Huur	Koop	onbekend
Burgerbrug	301	57	244	0	19%	81%	0%	19%	81%	0%
t Zand	977	322	655	0	33%	67%	0%	33%	67%	0%
Oudesluis	300	66	234	0	22%	78%	0%	22%	78%	0%
Tuitjenhorn	1575	457	1118	0	29%	71%	0%	29%	71%	0%
Sint Maartensbrug	283	20	263	0	7%	93%	0%	7%	93%	0%
Sint Maartensvlotbrug	218	63	155	0	29%	71%	0%	29%	71%	0%
Dirkshorn	649	162	487	0	25%	75%	0%	25%	75%	0%
Waarland	1012	182	830	0	18%	82%	0%	18%	82%	0%
Sint Maarten	767	146	621	0	19%	81%	0%	19%	81%	0%
Warmenhuizen	2520	630	1890	0	25%	75%	0%	25%	75%	0%
Schagen	9159	2473	6594	92	27%	72%	1%	27%	72%	1%
Schagerbrug	794	199	596	0	25%	75%	0%	25%	75%	0%
Callantsoog	1158	324	834	0	28%	72%	0%	28%	72%	0%
Petten	768	200	568	0	26%	74%	0%	26%	74%	0%

20481

Onderverdeling Schagen:

Schagen Buitengebied	6%	94%	%
Schagen (woonkern-Midden)	41%	58%	1%
Schagen (woonkern-West)	36%	64%	%
Schagen (woonkern-Oost)	23%	71%	6%

Op de woningmarkt is het belangrijk dat er genoeg doorstroming is. Doorstroming op de woningmarkt is dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere. De woning die verlaten wordt komt vrij voor iemand anders. Doorstroming is van belang omdat huishoudens hun woonsituatie kunnen aanpassen. Woonwensen veranderen immers vaak in de tijd. Daarbij komen er door verhuizing (goedkopere) woningen vrij die geschikt zijn voor starters.

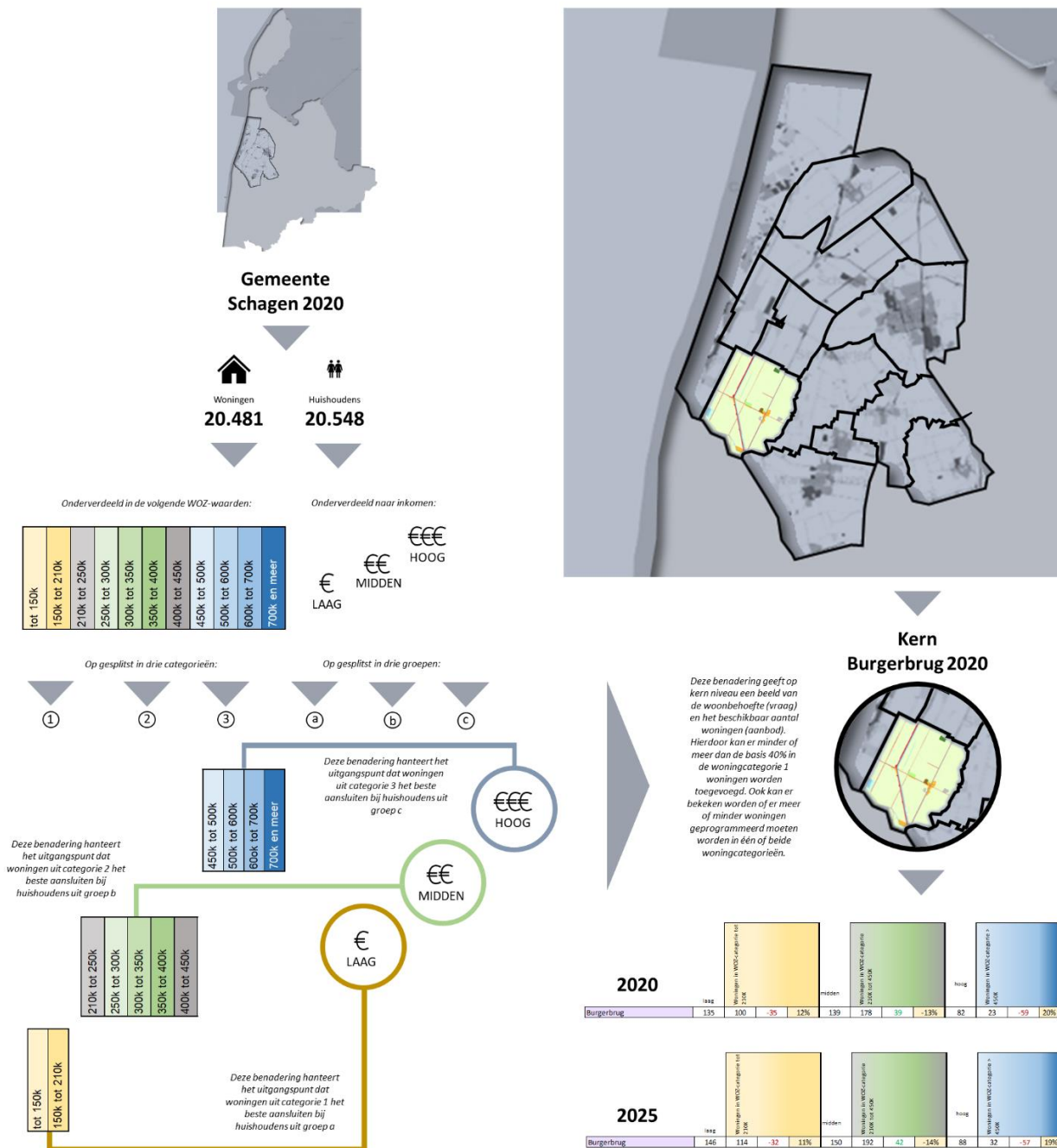
[TERUG NAAR TEKST](#)

## Benadering 1 'Aanbod afstemmen op de behoefte'

We kennen de WOZ-waarde van alle woningen in de kernen. Van de huishoudens weten we welk deel in welke inkomensgroep (laag-midden-hoog) valt.

We gaan uit van het volgende:

- woningen met een WOZ waarde tot en met € 210.000,- passen het beste bij huishoudens met een **laag** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf € 210.000,- tot € 450.000,-passen het beste bij huishoudens met een **midden** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf € 450.000,- passen het beste bij huishoudens met een **hoog** inkomen.



Op basis van de uitgangspunten komen we tot een verdeling van de prijsklassen van woningen die we in de gemeente willen bouwen. Ongeveer 40% zou moeten bestaan uit woningen tot € 210.000,-. Om en nabij 60% bestaat dan uit woningen van meer dan € 210.000,-. We tellen hierbij de gemiddeld en hoog geprijste woningen op.

Op basis van de verdeling in prijsklassen en huishoudeninkomensgroepen weten we per kern welke woningbehoefte er bestaat. Per kern kan op deze manier maatwerk worden geleverd. Wat voor de hele gemeente Schagen gemiddeld genomen geldt, kan op kernniveau anders zijn. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er meer of minder dan 40% goedkope woningen moeten worden gebouwd.

In het schema dat hierna komt staat een voorbeeld. Een groen getal betekent een overschot aan woningen in die prijsklasse. Nog meer woningen van deze prijs bouwen is dan niet handig. Een rood getal betekent een tekort.

Als alle cijfers rood zijn dan is er in alle prijsklassen een tekort aan woningen. Als alle tekorten samen groter zijn dan alle overschotten dan is er ook een tekort aan woningen. Maar dan kan er ruimte zijn om woningen te splitsen. Als de tekorten samen kleiner zijn dan alle overschotten, zijn er genoeg woningen in een kern, voor de huidige vraag.

Een voorbeeld:

	laag	Woningen in WOZ-categorie tot 210K			midden	Woningen in WOZ-categorie 210K tot 450K			hoog	Woningen in WOZ-categorie > 450K		
Burgerbrug	135	100	-35	12%	139	178	39	-13%	82	23	-59	20%

Als we de juiste woningen willen toevoegen in Burgerbrug dan zien we dat er nu een tekort is in de prijsklasse tot €210.000,-. Dus in plaats van 40% goedkope woningen bij nieuwbouwplannen zouden we hier beter 60% goedkope woningen kunnen bouwen. Zo lopen we het tekort in. We kunnen ook stimuleren dat een deel van de bestaande woningen wordt gesplitst. Dit kan bijvoorbeeld bij woningen die middelduur zijn. Bij de middeldure woningen is er immers een overschot. Middeldure woningen zouden ook samengevoegd kunnen worden. Zo wordt ook aan het tekort aan duurdere woningen gewerkt. In een nieuwbouwplan kunnen we het beste goedkope en dure woningen bouwen.

Berekeningen maken we voor de eerste vier jaar. Die periode kunnen we het beste voorspellen.

Begin van het jaar 2020 waren er 20.481 woningen. In de periode tot 2025 bouwen we naar verwachting 2.347 woningen. In 2025 hebben we dan 22.828 woningen in onze gemeente.

De voorspellingen van de provincie gaan uit van 4% groei-behoefte aan woningen. Met andere woorden; het aantal huishoudens neemt met circa 4% toe. De woningaantallen moeten hierbij aansluiten. Lokaal vinden wij deze voorspellingen te voorzichtig. We gaan op basis van de ontwikkelingen die we zien, op onze inschattingen en ambities uit van 8%.

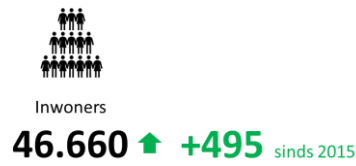
## BIJLAGE - BEWONERS

Buurten en wijken veranderen steeds meer. Bewoners met verschillende achtergronden, met eigen manieren van werken en leven en van leeftijden wonen samen in één buurt. Iedereen heeft zijn eigen woonwensen. Het is belangrijk om hierbij te zorgen dat vraag en aanbod hetzelfde zijn. Het begin hiervoor is informatie. In deze bijlage delen we informatie over onze inwoners.

### Inhoud

<b>BIJLAGE - BEWONERS</b> .....	12
<a href="#">AANTAL INWONERS 2020</a> .....	13
<a href="#">INWONERS NAAR LEEFTIJD 2020</a> .....	13
<a href="#">AANTAL HUISHOUDENS 2020</a> .....	13
<a href="#">HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD 2020</a> .....	13
<a href="#">VERLOOP INWONERSAANTAL 2013-2020</a> .....	13
<a href="#">VERLOOP HUISHOUDENS 2013-2020</a> .....	13
<a href="#">ONTWIKKELING INWONERS EN HUISHOUDENS 2013-2020</a> .....	14
<a href="#">INKOMENSVERDELING HUISHOUDENS 2020</a> .....	14
<a href="#">BIJLAGE: DE TABELLEN EN DEFINITIES</a> .....	15

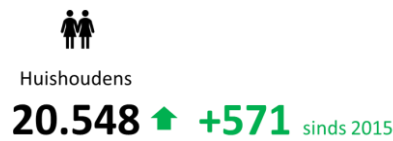
## INWONERS:



## INWONERS NAAR LEEFTIJD:



## HUISHOUDENS:



## HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD:



## DE INWONERS WIJZIGEN DOOR o.a. MIGRATIE (vertrek | vestiging) en GEBOORTE | STERFTE:



## DE HUISHOUDENS WIJZIGEN DOOR o.a. MIGRATIE (vertrek | vestiging) en GEBOORTE | STERFTE:

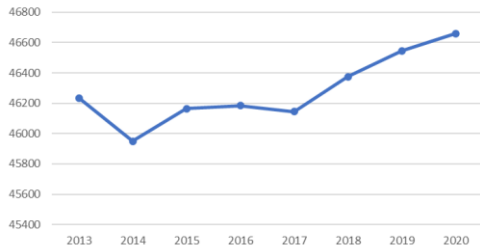


## DE ONTWIKKELING VAN INWONERS | HUISHOUDENS



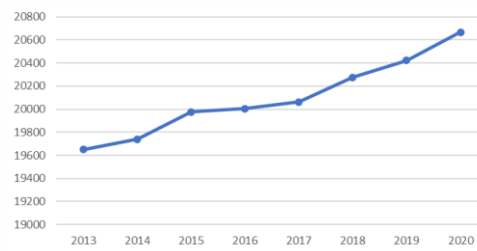
Inwoners

**495** ↑ sinds 2015



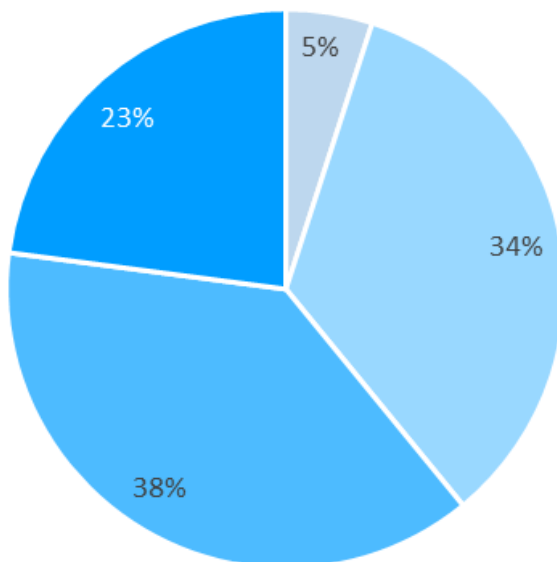
Huishoudens

**571** ↑ sinds 2015



### HET INKOMEN

<i>inkomen van huishoudens</i>	<i>aantal huishoudens</i>
onder of rond sociaal minimum	1028
een laag inkomen	7000
een gemiddeld inkomen	7810
een hoog inkomen	4710
<b>totaal</b>	<b>20548</b>



- onder of rond sociaal minimum
- een laag inkomen
- een gemiddeld inkomen
- een hoog inkomen

## BIJLAGE: DE TABELLEN EN DEFINITIES

### INWONERS:

<i>aantal</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>totaal</b>	46235	45950	46165	46185	46145	46375	46547	46660

### INWONERS NAAR LEEFTIJD:

<i>leeftijd</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>85 jaar en ouder</b>	855	865	905	960	1000	1070	1087	1136
<b>75-84 jaar</b>	2425	2545	2685	2870	3045	3200	3433	3639
<b>65-74 jaar</b>	5635	5885	6165	6320	6400	6555	6642	6514
<b>55-64 jaar</b>	6710	6545	6530	6495	6585	6660	6687	6702
<b>45-54 jaar</b>	6895	6960	7030	6960	6980	7025	6987	7011
<b>35-44 jaar</b>	6180	5905	5715	5530	5270	5075	4920	4906
<b>25-34 jaar</b>	4350	4285	4290	4250	4230	4230	4293	4310
<b>15-24 jaar</b>	5100	5070	5160	5295	5315	5395	5421	5334
<b>14 jaar en jonger</b>	8085	7890	7685	7505	7320	7165	7077	7108
<b>totaal</b>	46235	45950	46165	46185	46145	46375	46547	46660

### HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD:

<i>Huishoudens naar leeftijd</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>85-oo jaar</b>	608	652	670	713	726	796	825	870
<b>75-84 jaar</b>	1773	1838	1949	2045	2172	2260	2419	2541
<b>65-74 jaar</b>	3531	3703	3895	3961	4002	4049	4114	4109
<b>55-64 jaar</b>	3891	3808	3777	3781	3860	3904	3933	3992
<b>45-54 jaar</b>	4006	4060	4110	4101	4086	4099	4094	4044
<b>35-44 jaar</b>	3400	3251	3149	3042	2879	2829	2686	2613
<b>25-34 jaar</b>	2092	2079	2085	2019	2042	2014	2046	2069
<b>15-24 jaar</b>	348	348	342	343	296	325	305	310
<b>00-14 jaar</b>								
<b>totaal</b>	19649	19739	19977	20005	20063	20276	20422	20548

### DE INWONERS WIJZIGEN DOOR o.a. MIGRATIE (vertrek | vestiging) en GEBOORTE | STERFTE:

<i>verschil t.o.v. voorgaande jaar (inwoners)</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	-285	215	20	-40	230	172	113

### DE HUISHOUDENS WIJZIGEN DOOR o.a. MIGRATIE (vertrek | vestiging) en GEBOORTE | STERFTE:

<i>verschil t.o.v. voorgaande jaar (huishoudens)</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	90	238	28	58	213	146	126

## HET INKOMEN

### **Verschillende definities**

Inkomensgrens sociale huurwoning 2020: €39.055      2021: €40.024

Modaal inkomen 2020: €36.000

2x modaal inkomen 2020: €72.000

### **Inkomensverdeling per groep**

Laag inkomen: lager dan €39.055

Midden inkomen: €39.055 tot €72.000 (= 2x modaal)

Hoog inkomen: €72.000 en hoger

### **Hypotheek per inkomensgroep (bron: hypotheek.nl)**

Laag inkomen: lager dan €172.757 (bruto maandlasten max. €576)

Midden inkomen: €172.757 tot €394.900 (bruto maandlasten max. €1.317)

Hoog inkomen: €394.900 en hoger (bruto maandlasten €1.317 of hoger)



## BIJLAGE - BESTAANDE WONINGVOORRAAD

We willen zorgen dat er voldoende woningen zijn. Nu en in de toekomst. Informatie is daarbij belangrijk. In deze bijlage delen we informatie over het aantal en de soort woningen in onze gemeente. We noemen dat de woningvoorraad van de gemeente.

### Inhoud

.....	17
<b><u>BIJLAGE - BESTAANDE WONINGVOORRAAD</u></b> .....	17
<u>WONINGVOORRAAD 2020</u> .....	18
<u>VERANDERINGEN WONINGVOORRAAD 2013-2020</u> .....	18
<u>NIET BEWOONDE WONINGEN 2020</u> .....	18
<u>WONINGVOORRAAD KOOP EN HUUR 2020</u> .....	18
<u>VERKOCHTE WONINGEN PER WONINGTYPEN 2004-2019</u> .....	18
<u>HUURWONINGEN VERDELING 2020</u> .....	19
<u>TYPEN WONINGEN 2020</u> .....	19
<u>WOZ-WAARDEN 2020</u> .....	19
<u>VERKOOP VAN WONINGEN 2004-2019</u> .....	20
<u>BIJLAGE: DE TABELLEN</u> .....	21

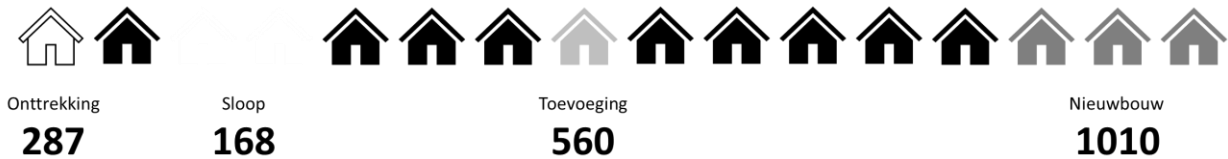
## DE WONINGVOORRAAD IN 2020:



Woningvoorraad

**20.481** ↑ **+1.115** sinds 2013

## DE VERANDERINGEN VAN DE WONINGVOORRAAD 2013-2020



*De woningvoorraad wordt groter door bijvoorbeeld: het bouwen van nieuwe woningen, het splitsen van bestaande woningen en het maken van woningen in een kantoorpand.*

*De woningvoorraad wordt kleiner als we woningen slopen of als woningen een andere functie krijgen. Bijvoorbeeld een winkel of een recreatiewoning. Maar ook als we woningen gebruiken voor huisvesting van tijdelijke medewerkers.*

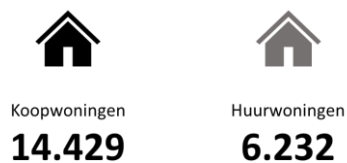
## EEN DEEL VAN DE WONINGVOORRAAD IS NIET BEWOOND IN 2020:



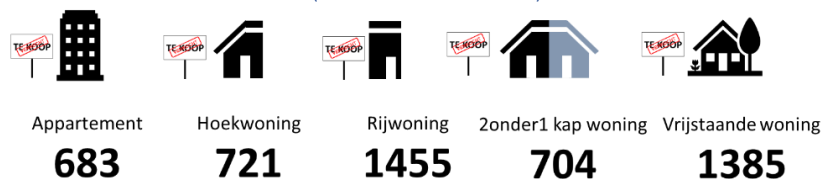
Niet bewoonde woningen

**684**

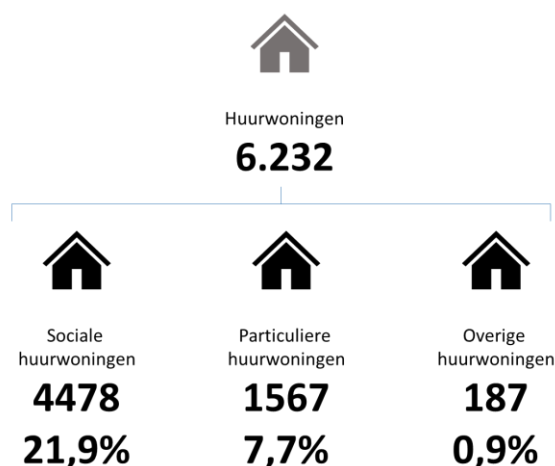
## DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT KOOPWONINGEN EN WONINGEN DIE JE KUNT HUREN:



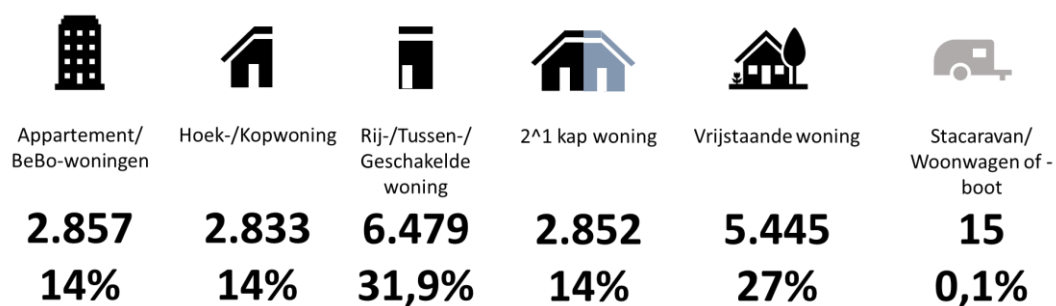
## VERKOCHTE WONINGEN PER WONINGTYPEN (PERIODE 2004-2019):



DE WONINGEN DIE JE KUNT HUREN IN 2020 ZIJN SOCIALE WONINGEN EN PARTICULIERE WONEN. VAN SOMMIGE HUURWONINGEN IS DE EIGENAAR NIET BEKEND. DEZE WONINGEN STAAN ONDER OVERIGE HUURWONINGEN:



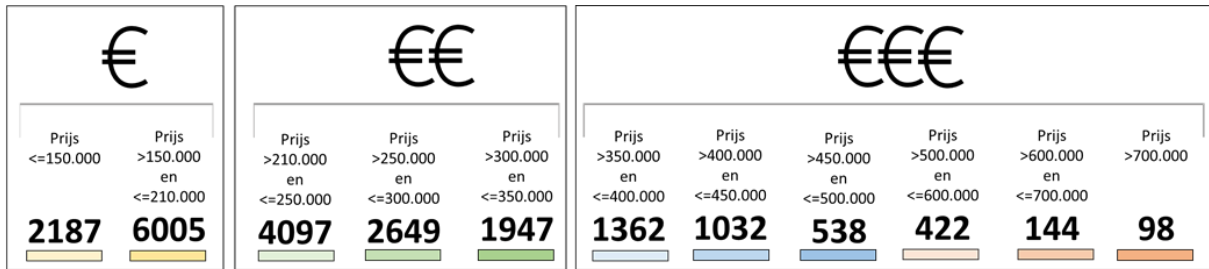
DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT DE VOLGENDE TYPEN WONINGEN:



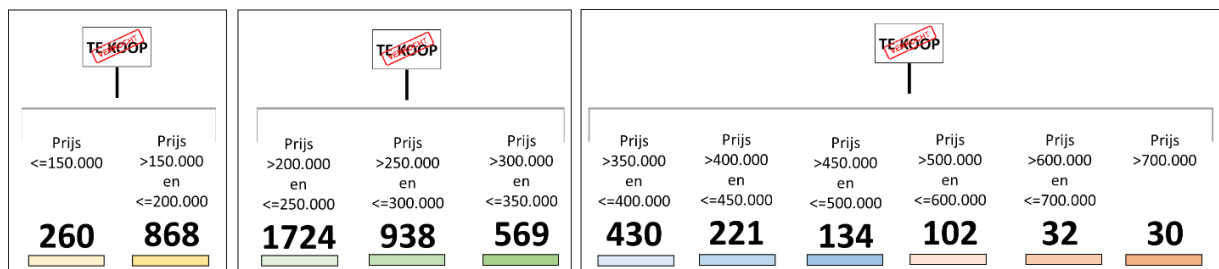
TYPEN WONINGEN PER KERN:

	Burgerbrug	t Zand	Oudesluis	Tuitjenhorn	Sint Maartensbrug	Sint Maartens/lotbrug	Dirkshorn	Waarland	Sint Maarten	Warmenhuizen	Schagen	Schagerbrug	Callantsoog	Petten
2+1 kap woning totaal:	32	120	37	358	17	41	88	127	110	552	779	180	226	185
Appartement/BeBo-woningen totaal	13	81	19	167	1	2	54	117	19	322	1961	23	47	31
Hoek-/Kopwoning totaal	21	151	37	195	33	24	80	106	94	291	1514	73	124	90
Rij-/Tussen-/Geschakelde woning totaal	48	279	61	282	59	59	143	211	131	436	3946	148	396	280
Vrijstaande woning totaal	187	346	146	573	173	92	283	451	412	916	950	370	365	180
Stacaravan/Woonwagen of -boot							1			3	9			2

DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT WONINGEN MET VERSCHILLENDE WOZ-WAARDEN:



WONINGEN VERANDEREN NATUURLIJK OOK VAN EIGENAAR (PERIODE 2004-2019):



## BIJLAGE: DE TABELLEN

### DE WONINGVOORRAAD IN 2020:

<i>voorraad</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Woningen CBS</b>	19439	19565	19750	19814	19993	20103	20287	<b>20481*</b>

\* gecorrigeerd van 20334 n.a.v. afronding 2020

### DE VERANDERINGEN VAN DE WONINGVOORRAAD 2013-2020:

#### Neemt toe door Nieuwbouw en overige toevoegingen:

<i>nieuwbouw</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Woningen nieuwbouw</b>	332	16	71	127	104	213	36	111

<i>toevoegingen</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Woningen overige toevoegingen</b>	182	39	12	149	47	26	86	19

#### Neemt af door Sloop en overige onttrekkingen:

<i>sloop</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Woningen sloop</b>	8	23	51	10	19	7	3	47

<i>Onttrekkingen</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Woningen overige onttrekkingen</b>	95	21	14	43	28	59	19	8

### EEN DEEL VAN DE WONINGVOORRAAD IS NIET BEWOOND IN 2020:

<i>bewoning</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Totaal</b>	19439	19565	19750	19814	19993	20103	20287	20481
<i>Bewoonde woningen</i>	18625	18772	18983	19078	19311	19439	19579	19797
<i>Niet bewoonde woningen</i>	814	793	767	736	682	664	708	684

Het moment waarop we kijken hoeveel woningen er zijn heet het peilmoment. Of een woning wordt gebruikt op het peilmoment zien we omdat we dit bijhouden. Dit gebeurt in de BAG: de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. We gaan na of deze woningen ook echt leegstaan. Daarvoor kijken we ook naar het gebruik van energie in het afgelopen jaar. We doen dat voor woningen die een jaar voor het peilmoment ook al leegstonden.

DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT KOOPWONINGEN EN WONINGEN DIE JE KUNT HUREN:

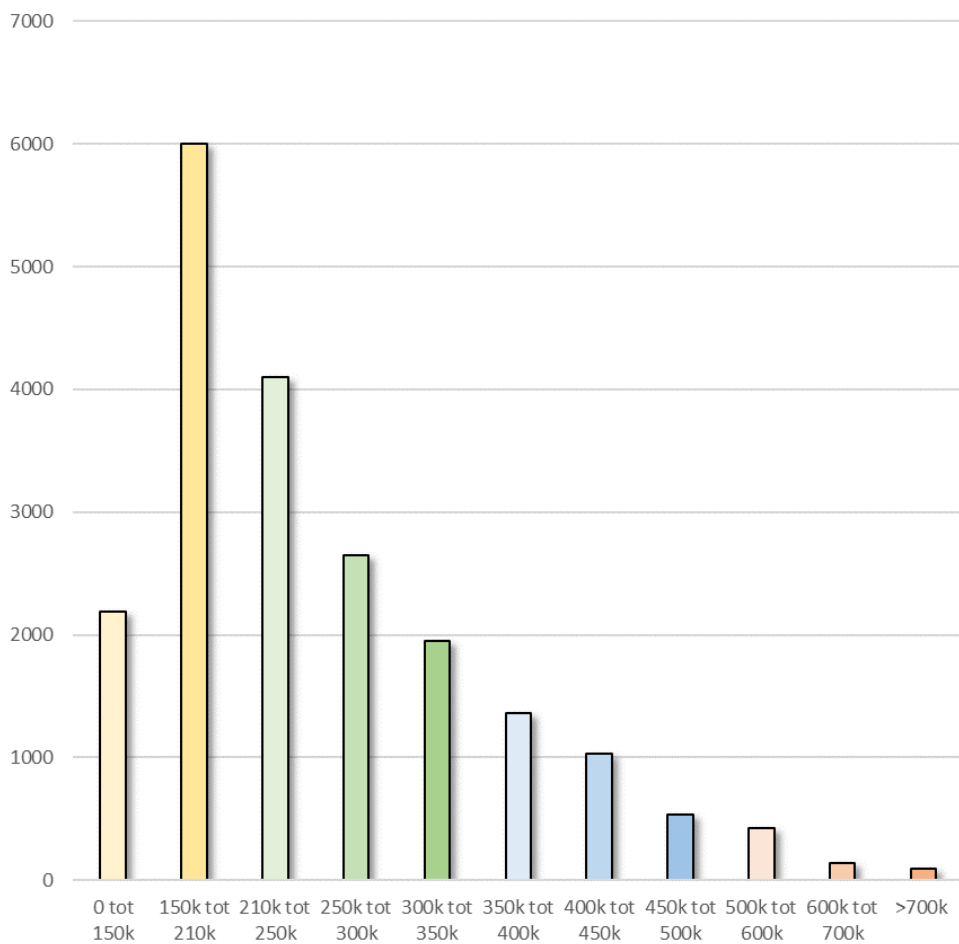
<i>eigendom</i>	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Koop</b>	13174	13203	13437	13541	13645	13740	14072	14249
<b>Sociale huur</b>	4519	4502	4452	4421	4407	4435	4489	4478
<b>Particuliere huur</b>	1624	1671	1693	1663	1755	1726	1551	1567
<b>Onbekend</b>	122	189	188	189	186	202	175	187
<b>totaal</b>	19439	19565	19770	19814	19993	20103	20287	20481

DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT DE VOLGENDE TYPEN WONINGEN:

Twee-onder-een-kapwoning	2852
Appartement/Beneden-boven-woningen, woningen waarbij een woning op de begane grond is en een woning in twee lagen op de verdieping	2857
Hoek-/Kopwoning	2833
Rij-/Tussen-/Geschakelde woning	6479
Vrijstaande woning	5445
Stacaravan/Woonwagen of -boot	15

DE WONINGVOORRAAD IN 2020 BESTAAT UIT WONINGEN MET VERSCHILLENDE WOZ-WAARDEN:

	<i>woz waarde</i>	<b>2020</b>
tot 150k	<b>0 tot 150k</b>	2187
150k tot 210k	<b>150k tot 210k</b>	6005
210k tot 250k	<b>210k tot 250k</b>	4097
250k tot 300k	<b>250k tot 300k</b>	2649
300k tot 350k	<b>300k tot 350k</b>	1947
350k tot 400k	<b>350k tot 400k</b>	1362
400k tot 450k	<b>400k tot 450k</b>	1032
450k tot 500k	<b>450k tot 500k</b>	538
500k tot 600k	<b>500k tot 600k</b>	422
600k tot 700k	<b>600k tot 700k</b>	144
700k en meer	<b>&gt;700k</b>	98



WONINGEN VERANDEREN NATUURLIJK OOK VAN EIGENAAR (PERIODE 2004-2019):

<i>aantal transacties per prijsklasse: periode 2004-2019</i>	
<b>0 tot 150k</b>	260
<b>150k tot 200k</b>	868
<b>200k tot 250k</b>	1724
<b>250k tot 300k</b>	938
<b>300k tot 350k</b>	569
<b>350k tot 400k</b>	430
<b>400k tot 450k</b>	221
<b>450k tot 500k</b>	134
<b>500k tot 600k</b>	102
<b>600k tot 700k</b>	32
<b>&gt;700k</b>	30

VERKOCHTE WONINGEN PER WONINGTYPEN (PERIODE 2004-2019):

Appartement/Beneden-boven-woningen, woningen waarbij een woning op de begane grond is en een woning in twee lagen op de verdieping	683
Hoek-/Kopwoning	721
Twee-onder-een-kapwoning	704
Rij-/Tussen-/Geschakelde woning	1455
Vrijstaande woning	1385
Overig	423