

Woningbehoefte vanuit De Noord, Veenhuizen en het buitengebied 2015

Inleiding

In het kader van KODN 2.0 is een enquête gehouden om te onderzoeken wat de behoefte is aan (extra) woonruimte in De Noord. De enquête is huis-aan-huis uitgezet onder alle (ca. 1000) huishoudens van De Noord, Veenhuizen en het buitengebied (NVB-gebied). Ook kon de enquête worden ingevuld door huishoudens die niet (meer) in dit gebied wonen maar daar wel naartoe willen verhuizen. Ook was het mogelijk de enquête online in te vullen. Er zijn 199 bruikbare ingevulde enquêtes verzameld.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen conclusies worden getrokken over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in De Noord tussen 2015 en 2020. Omdat er huis-aan-huis is geënquêteerd, kunnen de resultaten als de absolute woningbehoefte worden gezien. We gaan er derhalve vanuit dat de huishoudens die de enquête niet hebben ingevuld geen verhuismens hebben.

De enquête

De verhuiscgenigheid

Eén van de sleutelvragen is vraag 1: "Hebt u of heeft iemand uit uw gezin binnen nu en 5 jaar behoefte aan een ander of nieuwe woning?" Daarop hebben 104 respondenten bevestigend geantwoord (52%). Dat betekent dat er in ca. 10% van alle huishoudens een verhuismens is binnen nu en 5 jaar.

De verhuiscgenigden

Als gekeken wordt naar de samenstelling van de potentiële verhuizers dan blijken daaronder 48 starters. Verder zijn er 69 tweepersoons huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen, 28 gezinnen met een kind jonger dan 12 jaar, 25 alleenstaanden, 17 gezinnen met een jongste kind van 12 jaar of ouder, 5 eenoudergezinnen met een kind jonger dan 12 jaar en 2 eenoudergezinnen met een jongste kind van 12 jaar of ouder. Hiervan komen 7 huishoudens van buiten Heerhugowaard.

Van deze verhuiscgenigden willen 92 huishoudens in De Noord (blijven) wonen. Slechts 9 huishoudens willen een woning buiten De Noord. De getallen onderschrijven de grote binding van bewoners in het NVB-gebied met hun woon- en leefomgeving en vinden De Noord hun ideale woonplek.

De woningbehoefte in De Noord binnen 5 jaar

gewenste woning	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2 ¹ kap	vrij-stand	kavel	woon-groep	on-bekend	totalen
<i>koop</i>											
<100.000											
100-150.000		1	1		12						14
150-200.000		5	1	2	12	3					23
200-250.000		4	3		6	9	2	1			25
250-350.000							6	6	1		13
350-500.000							7	5			12
>500.000								1			1
<i>huur</i>											
<400					1						1
400-500					1						1
500-600		2	3		1						6
600-700			1						1	1	3
700-800											
>800											
totaal		12	9	2	33	12	15	13	2	1	99

Wat opvalt is dat er geen expliciete behoefte is aan etagewoningen. Wel is het zo dat een derde van de vraag komt van starters, waarvan ongeveer tweederde ook aangeeft een starterswoning te wensen (en die is volgens de gebruikte omschrijving meergezins óf grondgebonden). Verder is er ook de nodige vraag in het duurdere segment, waarbij de substantiële vraag naar vrijstaande woningen en kavels opvalt. De helft van de vraag zit in de financieringscategorieën 150-200.000 en 200-250.000 euro.

Wat laat de doorstromer achter in De Noord als die binnen 5 jaar verhuist naar de gewenste woning?

achter te laten woning	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2 ¹ kap	vrijstaand	kavel	woongroep	onbekend	totalen
<i>koop</i>											
<100.000											
100-150.000					1						1
150-200.000	1	9			1						11
200-250.000		7			1	2					10
250-350.000			1			2	2				5
350-500.000							6				6
>500.000											
<i>huur</i>											
<400											
400-500											
500-600	1					1					2
600-700							1			1	2
700-800											
>800											
totaal	2	16	1		3	5	9			1	37

Wat is het saldo van vraag en aanbod in De Noord de komende 5 jaar?

saldo	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2 ¹ kap	vrijstaand	kavel	woongroep	onbekend
<i>koop</i>										
<100.000										
100-150.000		1	1		11					
150-200.000	-1	-4	1	2	11	3				
200-250.000		-3	3		5	7	2	1		
250-350.000			-1			-2	4	6	1	
350-500.000							1	5		
>500.000								1		
<i>huur</i>										
<400					1					
400-500					1					
500-600	-1	2	3		1	-1				-1
600-700			1				-1		1	1
700-800										
>800										

De positieve aantallen zijn dan de aantallen die aan de woningvoorraad zouden moeten toegevoegd om in alle woningbehoefte te kunnen voorzien. De negatieve aantallen staan voor een overschot in dat segment. We gaan ervan uit dat de achter te laten koopwoningen kunnen worden betrokken door de huishoudens die een dergelijke woning vragen.

Uit de tabel blijkt een tekort aan starterswoningen. Dat kunnen echter zowel grondgebonden woningen als etagewoningen zijn. In de gevraagde prijsklassen bestaat een overschot aan etage- en rijwoningen, dus die kunnen als starterswoning dienen.

In de sociale huur (tot €700) worden ook enkele woningen gevraagd. Nieuwe huurwoningen kunnen worden echter regionaal verdeeld onder woningzoekenden en kunnen niet bij voorrang worden toegewezen aan bijvoorbeeld Noordenders. Hier kunnen in de toewijzing dus geen maatwerkafspraken worden gemaakt. Het ligt daarom voor de hand om een eventueel nieuwbouwprogramma te beperken tot koopwoningen.

Er is 1 huishouden dat behoefte heeft aan een woning in een woongroep, huur of koop. Er is ook een huishouden dat een sociale huurwoning wil in een woongroep, maar ook die zou niet met maatwerk kunnen worden toegewezen. Er zijn overigens in totaal 7 huishoudens die hebben aangegeven in een woongroep te willen wonen, waarvan 5 echter niet binnen 5 jaar en 4 in een huurwoning. Daarom zal in eerste instantie het opstarten van een woongroep geen prioriteit krijgen. Wellicht kan later de behoefte hieraan nader worden onderzocht en specifieker gemaakt.

Wat is het optimale bouwprogramma voor de komende 5 jaar in De Noord?

Als we de vraag naar koopwoningen voor de komende 5 jaar in De Noord 1 op 1 volgen, dan ontstaat het volgende bouwprogramma:

woningtype	rij	senior	kan-goeroe	starter	2^1 kap	vrij-stand	kavel	woon-groep	totalen
<i>koop</i>									
<100.000									
100-150.000	1	1		11					13
150-200.000		1	2	6	3				12
200-250.000		3		2	7	2	1		15
250-350.000						4	6	1	11
350-500.000						1	5		6
>500.000							1		1
totaal	1	5	2	19	10	7	13	1	58

Uiteraard is een enquêteresultaat geen exacte wiskunde. Veel factoren zijn van invloed op de uiteindelijke keuze om te gaan verhuizen. Daarom dient het resultaat vooral als richtinggevend te worden beschouwd. Het geeft een beeld van de wensen op dit moment.

Hierbij is er enige flexibiliteit in het programma voor starters. Dit kunnen immers zowel etagewoningen als rijwoningen zijn. Wellicht kan in overleg met de respondenten het programma verder worden verfijnd.

Dat geldt ook voor de 2 huishoudens die een kangoeroewoning wensen. Die vraag is dusdanig specifiek dat met de betrokkenen moet worden afgestemd.

De vraag naar seniorenwoningen is eveneens beperkt. Ook hier is maatwerk aan te bevelen.

Hoe is dit beeld voor de komende 2 jaar?

Wellicht is het mogelijk om de woningbehoefte gefaseerd in te vullen. Daarom is ook gekeken naar de woningbehoefte voor de kortere termijn.

De woningbehoefte in De Noord binnen 2 jaar

gewenste woning	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2^1 kap	vrij-stand	kavel	woon-groep	on-bekend	totalen
<i>koop</i>											
<100.000											
100-150.000		1	1		7						9
150-200.000		1			4						5
200-250.000		2	1		1	6	1				11
250-350.000						1	1				2
350-500.000											
>500.000											
<i>huur</i>											
<400											
400-500											
500-600		1									1
600-700									1	1	2
700-800											
>800											
totaal		5	2		12	7	2		1	1	30

Wat opvalt is weer het grote aandeel starters, in verhouding nog groter dan in de tabel voor de komende 5 jaar. Dat betekent dat de starters graag op zo kort mogelijke termijn willen worden

bediend. Ook opvallend is dat er nagenoeg geen vraag is naar vrijstaand en kavels op de korte termijn.

Wat laat de doorstromer achter in De Noord als die binnen 2 jaar verhuist naar de gewenste woning?

achter te laten woning	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2 ¹ kap	vrijstaand	kavel	woongroep	onbekend	totalen
<i>koop</i>											
<100.000											
100-150.000					1						1
150-200.000											
200-250.000		2									2
250-350.000			1								1
350-500.000											
>500.000											
<i>huur</i>											
<400											
400-500											
500-600											
600-700											
700-800											
>800											
totaal		2	1		1						4

Wat is het saldo van vraag en aanbod in De Noord de komende 2 jaar?

saldo	etage	rij	senior	kan-goeroe	starter	2 ¹ kap	vrijstaand	kavel	woongroep	onbekend
<i>koop</i>										
<100.000										
100-150.000		1	1		6					
150-200.000		1			4					
200-250.000			1		1	6	1			
250-350.000			-1			1	1			
350-500.000										
>500.000										
<i>huur</i>										
<400										
400-500										
500-600		1								
600-700									1	1
700-800										
>800										

Het zwaartepunt op de korte termijn ligt zoals al eerder gezegd in de vraag naar starterswoningen. Er is geen overschot aan goedkope rij- of etagewoningen die (een deel van) de vraag zou kunnen opvangen.

Wat is het optimale bouwprogramma voor de komende 2 jaar in De Noord?

Als we de vraag naar koopwoningen voor de komende 2 jaar in De Noord 1 op 1 volgen, dan ontstaat het volgende bouwprogramma:

woningtype	rij	senioren	kangoeroe	starters	2 ¹ kap	vrijstaand	kavel	totalen
<i>koopprijs</i>								
<100.000								
100-150.000	1	1		6				8
150-200.000	1			4				5
200-250.000		1		1	6	1		9
250-350.000					1	1		2
350-500.000								
>500.000								
totaal	2	2		11	7	2		24

Ook hier hebben we ons beperkt tot de koopwoningen.

>500.000									
<i>huur</i>									
<400									
400-500									
500-600		1							
600-700								1	1
700-800									
>800									

Het zwaartepunt op de korte termijn ligt zoals al eerder gezegd in de vraag naar starterswoningen. Er is geen overschot aan goedkope rij- of etagewoningen die (een deel van) de vraag zou kunnen opvangen.

Wat is het optimale bouwprogramma over 2 tot 5 jaar in De Noord?

woningtype	rij	senioren	kangoeroe	starters	2^1 kap	vrijstaand	kavel	totalen
<i>koop prijs</i>								
<100.000								
100-150.000	1	1		6				8
150-200.000	1			4				5
200-250.000		1		1	6	1		9
250-350.000					1	1		2
350-500.000								
>500.000								
totaal	2	2		11	7	2		24