

Woonwensen Haarle



UITKOMSTEN ENQUÊTE JANUARI-FEBRUARI 2020



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Algemeen	4
Jongeren	7
Voorsorteerders	14
Ouderen	19
Conclusies	28
Huurders	33
Bijlage	40

INLEIDING

AANLEIDING EN METHODE

Inwoners van Haarle, en met name starters, ervaren al enkele jaren een gebrek aan (koop)woningen in Haarle. In de afgelopen periode hebben werkgroepen vanuit Plaatselijk Belang Haarle zich ingezet voor het realiseren van woningbouw in het dorp. Onlangs is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor een 24-uurszorgvoorziening in Haarle, een samenwerking van Plaatselijk Belang Haarle, woningcorporatie Reggewoon, gemeente Hellendoorn en de provincie Overijssel. In de aanbevelingen van dit onderzoek is aangeraden een woonwensenenquête te houden onder de inwoners van Haarle om meer zicht te krijgen op de noodzaak en mogelijkheden voor woningbouw in het dorp.

Plaatselijk Belang Haarle heeft in de afgelopen maanden zowel online als offline een enquête verspreid onder alle inwoners. Zij bereikten een prachtig resultaat: 680 inwoners vulden de enquête in. Met name de jongeren tot 30 jaar en ouder wordende inwoners vanaf 50 jaar vulden de vragenlijst in.

In de vragenlijst is gevraagd naar de woonwensen van de inwoners van Haarle. De volgende thema's zijn bevroegd:

- Persoonsgegevens
 - o Leeftijd
 - o Huishoudenssituatie
- Huidige woonsituatie
 - o Woonplaats
 - o Woningkenmerken
- Verhuiswens
 - o Verhuistermijn
 - o Verhuisredenen
- Gewenste woonsituatie
 - o Gewenste woonplaats
 - o Gewenste woningkenmerken
 - o Budget
- Overige onderwerpen
 - o Bekendheid met woningcorporatie Reggewoon
 - o Interesse in CPO traject

Leeswijzer

In deze rapportage vindt u een analyse van de uitkomsten van de online vragenlijst. Eerst geven we inzicht in de algemene uitkomsten en aansluitend bespreken we de uitkomsten per doelgroep. Vervolgens trekken we conclusies en geven we een indicatie voor de mogelijkheden voor woningbouw in Haarle. Tot slot lichten we de doelgroep huurders uit. Hier staan conclusies in ten aanzien van de voorraad van woningcorporatie Reggewoon.

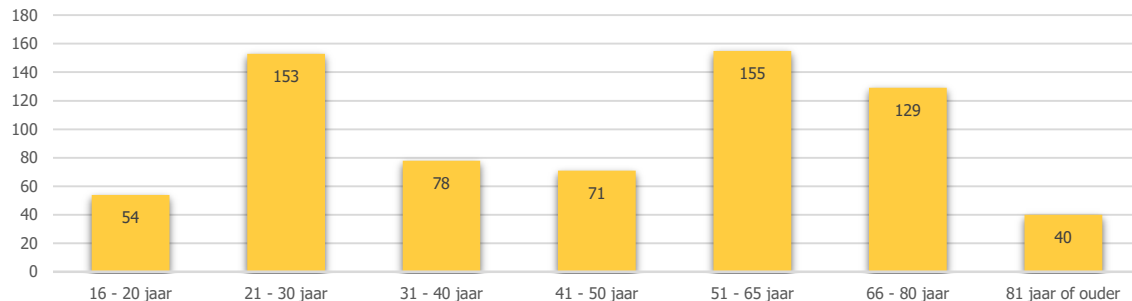
ALGEMEEN

ALGEMEEN

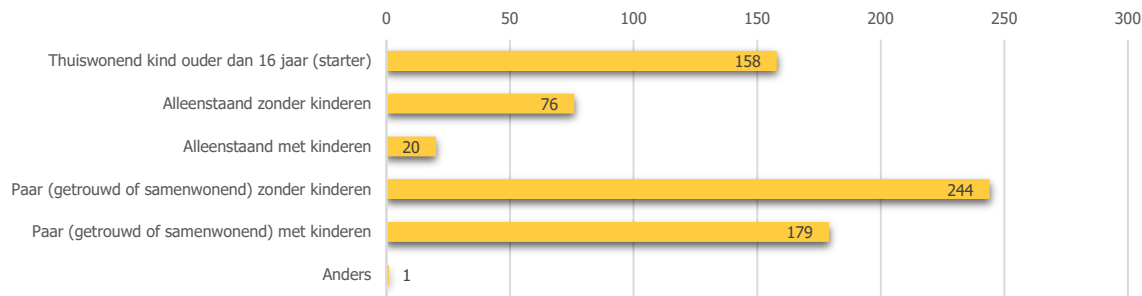
In totaal hebben 680 mensen de vragenlijst ingevuld. De meeste van hen zijn jongeren tussen 20 en 30, 'voorsorteerders' tussen 50 en 65 en ouderen tussen 66 en 80 jaar. We noemen de groep tussen 50 en 65 voorsorteerders omdat zij zich bij een verhuiscas vaak voorbereiden op het ouder worden.

Qua huishoudenssituatie valt op dat een groot deel van de respondenten nog thuis wonend is. Dit sluit aan bij het grote aantal jongeren dat de vragenlijst heeft ingevuld. Ook geeft het aan dat er weinig jongeren tussen 20 en 30 al een eigen woning hebben. Verder wonen veel mensen samen, met of zonder kinderen.

Leeftijd van respondenten



Huishoudenssituatie van respondenten

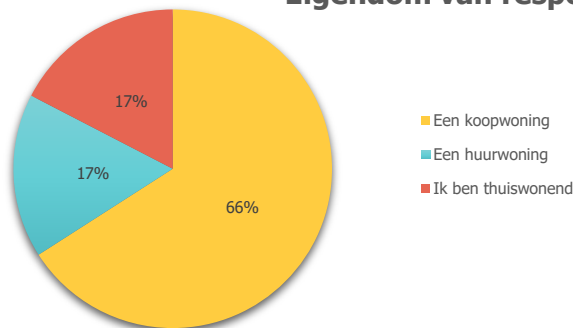


ALGEMEEN

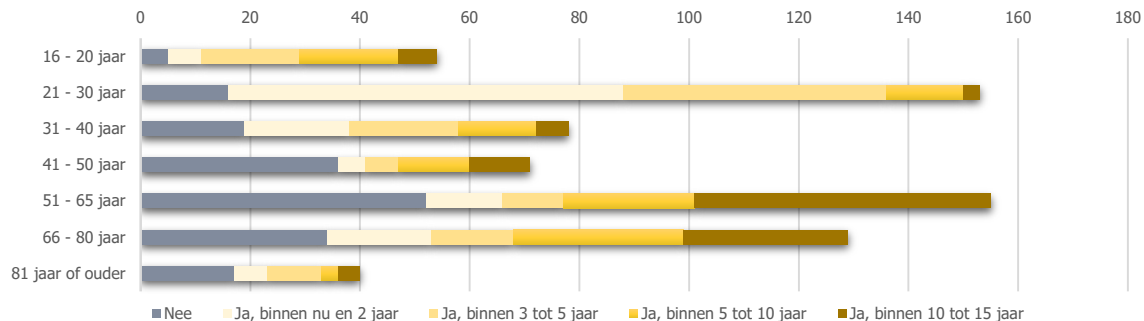
Wanneer we kijken naar de woning van de inwoners van Haarle zien we dat twee derde heeft aangegeven in een koopwoning te wonen. Zo'n 115 (17%) van de respondenten geeft aan thuiswonend te zijn, dit zijn minder mensen dan het aantal dat aangaf thuiswonend te zijn qua huishoudenssamenstelling. Een verklaring hiervoor is dat een aantal thuiswonenden heeft aangegeven dat de woning van hun ouders (of andere huisgenoten) een koop- of huurwoning is.

Qua verhuiscriteria valt op dat jongeren tussen 20 en 30 de meest urgente verhuiscriteria hebben. Dit sluit aan bij hun leeftijdscategorie. Opvallend is dat ook relatief veel voorsorteerders en ouderen aangeven een verhuiscriteria te hebben, hoewel vaak wel pas op langere termijn.

Eigendom van respondenten



Verhuiscriteria per leeftijdscategorie



JONGEREN

JONGEREN ONDER 20

WENSEN ALGEMEEN

In totaal zijn er 20 jongeren uit Haarle onder de 20 jaar die de vragenlijst hebben ingevuld en binnen nu en 5 jaar een woning zoeken in Haarle. Voor hen is 'uit huis gaan' de belangrijkste reden om te verhuizen*. Dit is natuurlijk logisch voor deze leeftijdsgroep. Zij wonen nog thuis en hebben de leeftijd om, vanwege studie of wens tot zelfstandigheid, een eigen woning te zoeken.

Hoewel er 54 jongeren onder 20 de vragenlijst hebben ingevuld zien we dat meer dan de helft van hen een woning zoekt op langere termijn. We nemen hun wensen nu niet

Aantal reacties jongeren onder 20	54
Aantal verhuisgeneigden tussen nu en 5 jaar	24
Aantal dat wil verhuizen naar Haarle	20

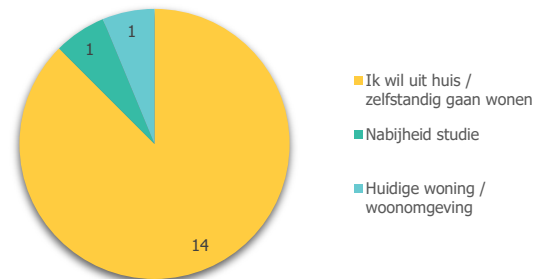
* Niet alle jongeren hebben een verhuiscens aangegeven, de cijfers in de grafiek en in de tekst kunnen daarom afwijken.

mee in deze analyse. In de komende jaren kunnen allerlei zaken veranderen in de woon- en leefsituatie van mensen. Dit geldt voor alle leeftijden, maar zeker voor jongeren. Hoewel we dus wel kunnen afleiden dat er ook een jongere groep is die over 5 tot 10 jaar een woning gaat zoeken, is de grootte van deze groep en hun wensen moeilijk te voorspellen.

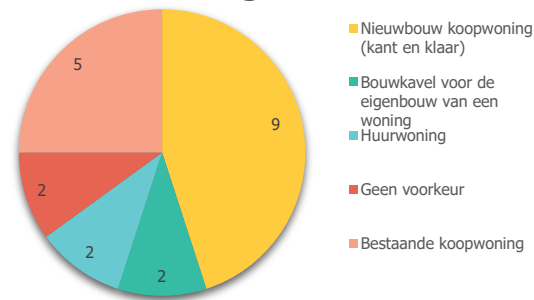
Van de 24 jongeren onder 20 die de komende 5 jaar een woning zoeken willen 20 in Haarle blijven wonen. De anderen zoeken vooral een woning in een grote stad, vermoedelijk vanwege studie of werk.

De 20 jongeren onder 20 die in Haarle willen blijven hebben een voorkeur voor het kopen of zelf bouwen van een woning. Slechts 2 van hen willen een woning huren.

Verhuisredenen



Gewenste eigendomssituatie



JONGEREN ONDER 20

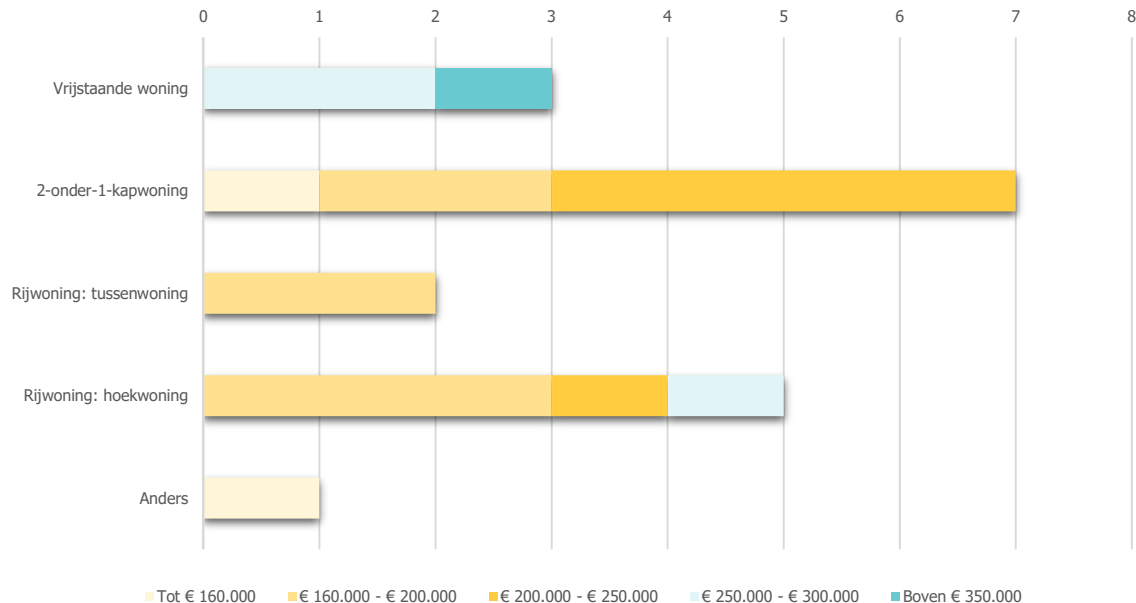
KOOPWONINGEN

Van de jongeren onder 20 die zoeken naar een woning in Haarle hebben 18 aangegeven dat ze zoeken naar een koopwoning, kavel of dat zij geen voorkeur hebben. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

Het merendeel van de jongeren is op zoek naar een vrij grote woning: een tweekapper of vrijstaande woning. Zij verwachten over het algemeen ook een budget beschikbaar te hebben dat hierbij past: 7 van deze jongeren geven aan een budget van meer dan €200.000 te hebben. Een aandachtspunt hierbij is dat jongeren niet altijd goed (kunnen) inschatten wat hun budget is.

Een deel van de jongeren is op zoek naar klassieke startersproducten zoals een rijwoning. Hun voorkeur ligt bij een hoekwoning. Zij hebben ook een passend budget beschikbaar tussen €160.000 en €200.000; twee personen zelfs meer.

Gewenste woning en prijsklasse



JONGEREN ONDER 20

HUURWONINGEN

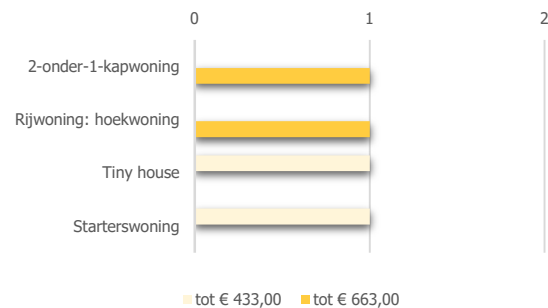
Van de jongeren onder 20 die zoeken naar een woning in Haarle hebben 4 aangegeven dat ze zoeken naar een huurwoning of dat zij geen voorkeur hebben. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

De 2 jongeren die aan hebben gegeven een woning tot €433 te zoeken geven aan uitsluitend naar een huurwoning te zoeken. Zij geven aan een kleine woning (starterswoning, tiny house) te zoeken, passend bij de huurprijs die zij hebben aangegeven. Let wel: het is niet altijd duidelijk wat mensen zich voorstellen bij dergelijke woningtypen, dit kan uiteenlopend zijn.

De jongeren die twijfelen of geen voorkeur hebben voor koop of huur verwachten een hoger budget te hebben, tot €663. Zij zoeken ook naar een grotere woning, een tweekapper of hoekwoning. Dit past bij het budget dat zij aangeven.

Wat opvalt is dat alle jongeren die (eventueel) willen huren niet bekend zijn met Reggewoon, en daarmee natuurlijk ook niet ingeschreven staan. De vraag is of dit komt door een breder gebrek aan bekendheid onder de inwoners van Haarle. Het is goed mogelijk dat het voor deze jongeren nog te vroeg is om zich te verdiepen in de huurmogelijkheden. Met name wanneer zij denken over huren in de iets verdere toekomst (3 tot 5 jaar) kan het zijn dat zij zich pas op een later moment gaan oriënteren.

Gewenste woning en huurprijs



Ik ben zowel bekend met en ingeschreven bij Reggewoon	0
Ik ben niet bekend met Reggewoon en sta niet ingeschreven	4
Ik ken corporatie Reggewoon maar ik kom niet in aanmerking voor een sociale huurwoning	0
Ik ken corporatie Reggewoon maar sta om overige redenen niet ingeschreven	0

JONGEREN 20 TOT 30 JAAR

WENSEN ALGEMEEN

In totaal zijn er 112 jongeren tussen de 21 en 30 jaar die binnen nu en vijf jaar een woning zoeken in Haarle. Voor hen is 'uit huis gaan' de belangrijkste reden om te verhuizen, een logische reden voor deze leeftijdsgroep. Daarnaast hebben 19 personen geen reden aangegeven. Van deze 19 zijn 12 thuiswonend. Voor hen zou 'uit huis gaan' ook mee kunnen spelen in hun beslissing om te verhuizen.

Daarnaast zoeken 17 personen binnen 5 tot 15 jaar een nieuwe woning. Deze groep wordt niet meegenomen omdat hun toekomstige woonwensen moeilijk zijn te voorspellen.

Aantal reacties jongeren van 21 - 30	153
---	-----

Aantal verhuisgeneigden tussen nu en 5 jaar	120
--	-----

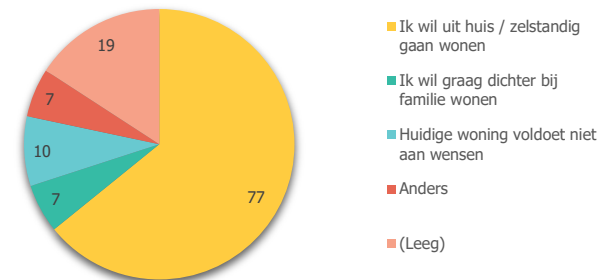
Aantal dat wil verhuizen naar Haarle	112
---	-----

Van de 120 jongeren tussen de 20 tot 30 die binnen nu en 5 jaar een woning zoeken hebben 112 een verhuiscens binnen Haarle.

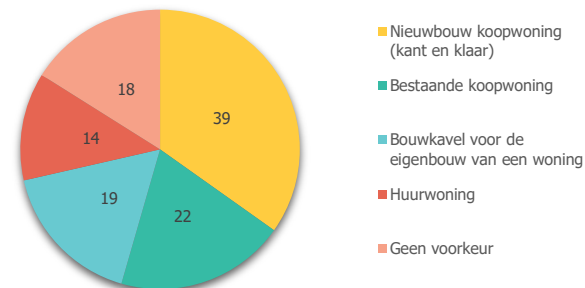
Van de 112 jongeren tussen 20 en 30 die in Haarle willen blijven geeft de meerderheid van de personen (80) aan een voorkeur te hebben voor het kopen of zelf bouwen van een woning. 14 personen geven aan te willen huren. Daarnaast hebben 18 personen aangegeven geen voorkeur te hebben voor de eigendomssituatie.

De 95 jongeren tussen 21 en 30 jaar die binnen nu en vijf jaar een woning zoeken in Haarle zijn meegenomen in de verdere analyse.

Verhuisreden



Gewenste Eigendomssituatie



JONGEREN 20 TOT 30 JAAR

KOOPWONINGEN

Van de jongeren tussen 20 en 30 jaar hebben 98 personen aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor een koopwoning, kavel of dat zij geen voorkeur hebben. De grafiek hiernaast weergeeft het woningtype dat deze personen (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse.

De voorkeur bij het merendeel van de personen ligt bij een grote woning. 53 jongeren hebben aangegeven op zoek te gaan naar een 2-onder-1-kapwoning of een vrijstaande woning. Het budget dat deze jongeren hebben voor een tweekapper ligt tussen €160.000 en €300.000; een enkeling geeft aan iets meer beschikbaar te hebben. Een realistisch budget, afhankelijk van de staat en bestaande of nieuw bouw, begint vanaf ongeveer €200.000. Een deel van de jongeren die dit aangeeft heeft dus een (te) laag budget beschikbaar.

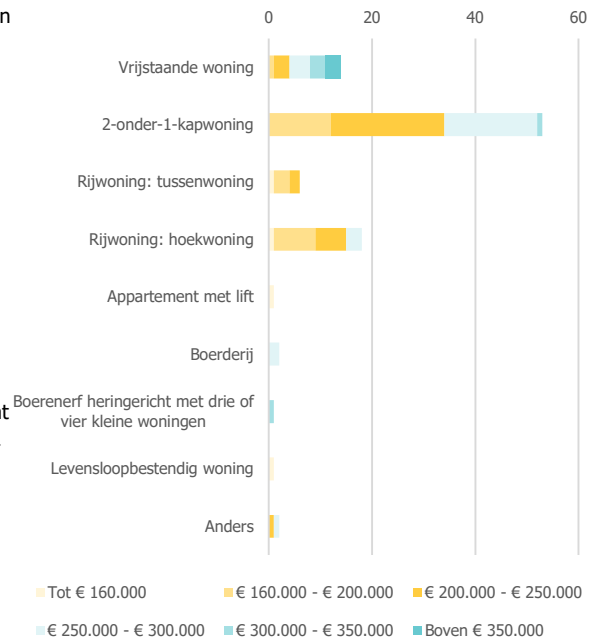
Van de 14 jongeren die op zoek zijn naar een vrijstaande woning geeft het merendeel aan een budget te hebben vanaf

€250.000. Het budget dat minimaal nodig is om een vrijstaande woning in Haarle te kopen is €300.000. De respondenten die aangeven minder budget te hebben, hebben wellicht een irreële wens.

Let wel: ook deze groep jongeren heeft niet altijd duidelijk in beeld wat het daadwerkelijke budget is dat zij in de toekomst beschikbaar hebben.

Een relatief kleine groep geeft aan op zoek te zijn naar klassieke startersproducten zoals een rijwoning. In totaal geven 24 personen aan een voorkeur te hebben voor een rijwoning, waarbij ze over het algemeen verwachten een budget beschikbaar te hebben tot €250.000; een enkeling wat meer. De voorkeur gaat voor deze jongeren duidelijk uit naar een hoekwoning. De vraag naar overige producten is zeer beperkt.

Gewenst woningtype en prijsklasse



JONGEREN 20 TOT 30 JAAR

HUURWONINGEN

Van de jongeren tussen de 20 en 30 jaar die op zoek zijn naar een woning in Haarle hebben er 32 aangegeven op zoek te zijn naar een huurwoning of geen voorkeur hebben. Van hen hebben 29 mensen gespecificeerd wat hun woonwensen zijn. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

Een groot deel van deze groep is, net zoals bij de koopwoning, op zoek naar een 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woning. In totaal gaat dit om 10 jongeren. Hoewel een deel van hen aangeeft een passend budget te hebben tot circa €737, zijn er ook 2 jongeren die aangeven een budget te hebben tot €433. Het lijkt niet voor de hand liggend dat een dergelijk woningtype voor dit budget beschikbaar is / zal komen in Haarle.

Daarnaast zijn 7 jongeren op zoek naar een appartement, met of zonder lift. Hun budget ligt tussen de €619 tot €737. Dit is passend voor dit type woning.

Een deel van de jongeren is op zoek naar klassieke startersproducten. Voor de starterswoning en rijwoning geeft

een deel van de jongeren aan een relatief hoog budget beschikbaar te hebben, van €619 tot meer dan €737. Overige woningtypen zijn minder gewild.

Driekwart van de jongeren tussen 20 en 30 geeft aan bekend te zijn met Reggewoon en van hen staat twee derde ook ingeschreven. Slechts 7 jongeren geven aan niet bekend te zijn met de woningcorporatie.

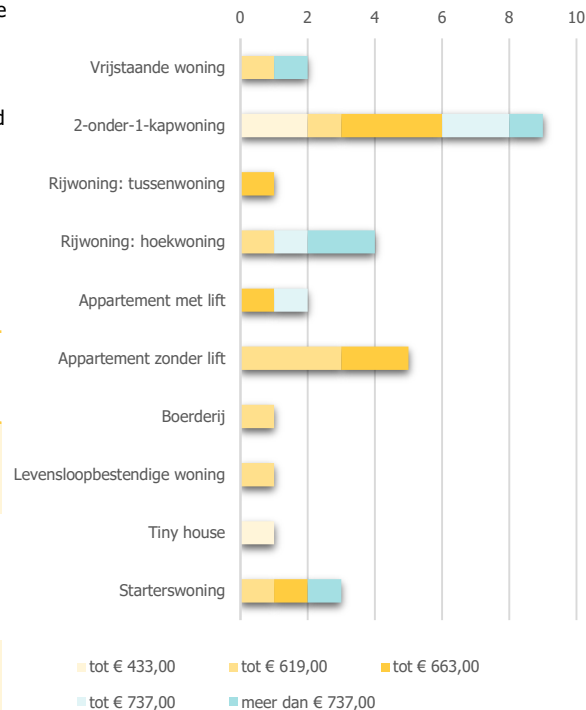
Ik ben zowel bekend met en ingeschreven bij Reggewoon 17

Ik ben niet bekend met Reggewoon en sta niet ingeschreven 7

Ik ken corporatie Reggewoon maar ik kom niet in aanmerking voor een sociale huurwoning 2

Ik ken corporatie Reggewoon maar sta om overige redenen niet ingeschreven 6

Gewenste woning en huurprijs



VOORSORTEERDERS

VOORSORTEERDERS

WENSEN ALGEMEEN

In totaal zijn er 19 voorsorteerders uit Haarle tussen de 51 en 65 jaar die de vragenlijst hebben ingevuld en binnen nu en 5 jaar een woning zoeken in Haarle. Voor hen is 'gelijkvloers wonen' de voornaamste reden om te verhuizen. Daarnaast wil een deel van deze doelgroep kleiner gaan wonen. Dit is logische reden voor deze leeftijdsgroep - ze bereiden zich voor op het ouder worden en eventuele gezondheidsklachten die hierbij kunnen ontstaan. Andere redenen zijn uitlopend: van samenwonen, tot nabijheid van werk en ruimer wonen.

Opvallend is dat 16 van de voorsorteerders die binnen nu en 5 jaar willen verhuizen naar een andere plek dan Haarle willen. Vaak gaat dit om de beschik- en bereikbaarheid van

Aantal reacties voorsorteerders 51 – 65 jaar	155
---	-----

Aantal verhuisgeneigden tussen nu en 5 jaar	25
--	----

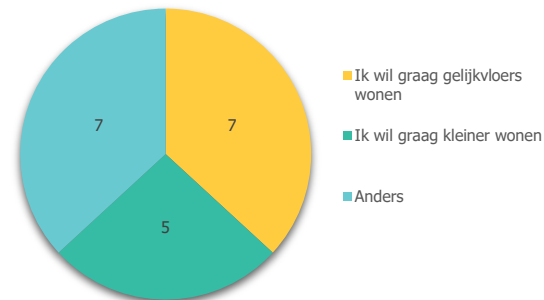
Aantal dat wil verhuizen naar Haarle	19
---	----

voorzieningen of het wonen in de nabijheid van kinderen.

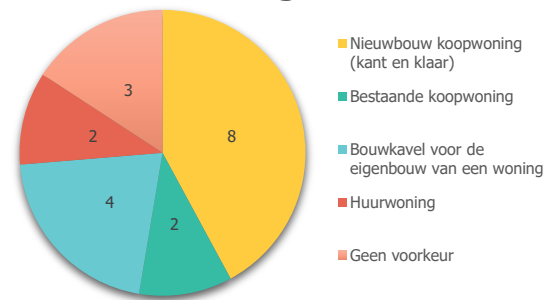
Hoewel er 155 voorsorteerders de lijst hebben ingevuld zien we dat 78 van hen een woning zoekt op de langere termijn (over 5 jaar of later). Hun woonwensen nemen we niet mee in de verdere analyse vanwege de onvoorspelbaarheid hiervan.

Van de 19 voorsorteerders die in Haarle willen blijven hebben 17 de voorkeur voor het kopen of het zelf bouwen van een woning. Slechts 3 personen geven aan een woning te willen huren, en 2 hebben geen voorkeur. Opvallend is dat deze doelgroep een sterke voorkeur heeft voor een koopwoning. Zij bereiden zich met een verhuizing vaak voor op het ouder worden, maar kiezen (nog) niet voor een huurwoning. Dit wordt vaak wel aangenomen.

Verhuisredenen



Gewenste eigendomssituatie



VOORSORTEERDERS

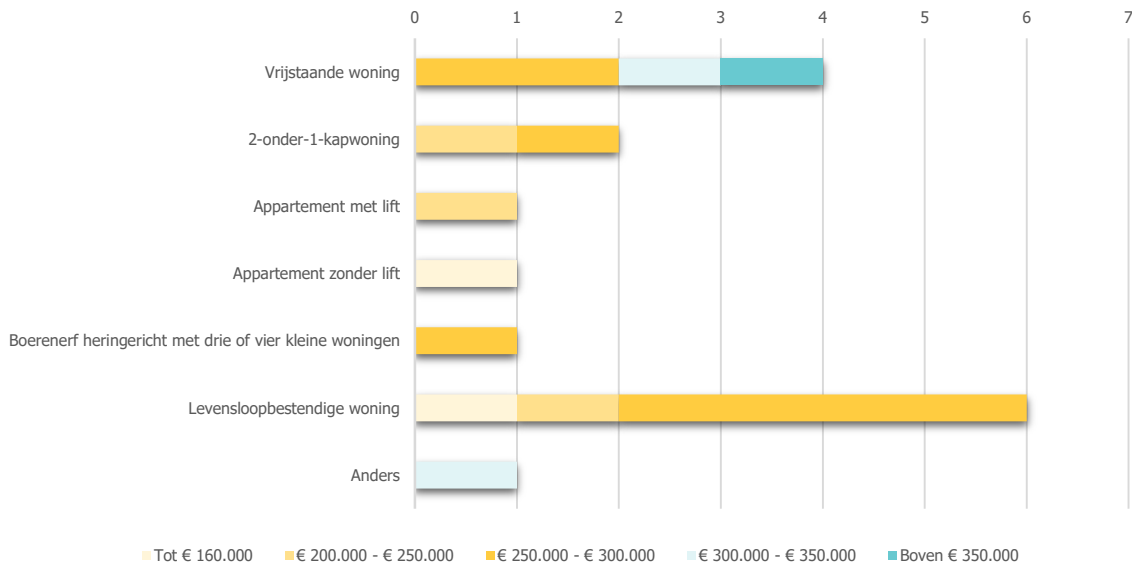
KOOPWONINGEN

Van de voorsorteerders hebben 17 personen aangegeven dat ze zoeken naar een koopwoning, kavel of dat zij geen voorkeur hebben. Van hen hebben 16 mensen gespecificeerd wat hun woonwensen zijn. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

In het algemeen valt op dat deze doelgroep meer te besteden heeft: 10 voorsorteerders geven aan een budget van €250.000 of meer te hebben. Zij zoeken hiervoor meestal een vrijstaande of levensloopbestendige woning. Een vrijstaande woning biedt vaak ook mogelijkheden om levensloopbestendig gemaakt te worden. De beschikbare budgetten zijn voor de meeste mensen passend bij hun wensen.

De vraag naar andere woningtypen is beperkt. Het gaat hier over het algemeen om enkelingen.

Gewenste woningtype en prijsklasse



VOORSORTEERDERS

HUURWONINGEN

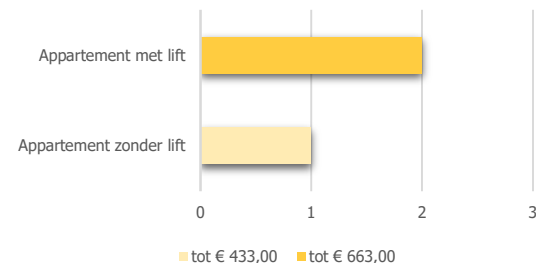
Van de voorsorteerders die zoeken naar een woning in Haarle hebben 5 aangegeven dat ze zoeken naar een huurwoning of dat zij geen voorkeur hebben. Van hen hebben 3 mensen gespecificeerd wat hun woonwensen zijn. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

De 2 voorsorteerders die hebben aangegeven een woning tot €663 te zoeken geven aan naar een appartement met lift te willen verhuizen. Zij hebben als reden voor verhuizing aangegeven dat ze graag kleiner of levensloopgeschikt willen wonen.

De voorsorteerder die aangeeft een woning tot €433 te zoeken geeft aan geen voorkeur te hebben voor een huur- of koopwoning. Deze persoon geeft aan een appartement zonder lift te zoeken, passend bij de huurprijs die zij heeft aangegeven.

Van de voorsorteerders zijn er twee bekend en ingeschreven met Reggewoon. Één van hen geeft aan Reggewoon niet te kennen, maar wel interesse te hebben in een nieuwe, levensloopbestendige woning van Reggewoon.

Gewenste woning en prijsklasse



Ik ben zowel bekend met en ingeschreven bij Reggewoon 2

Ik ben niet bekend met Reggewoon en sta niet ingeschreven 1

Ik ken corporatie Reggewoon maar ik kom niet in aanmerking voor een sociale huurwoning 0

Ik ken corporatie Reggewoon maar sta om overige redenen niet ingeschreven 0

VOORSORTEERDERS

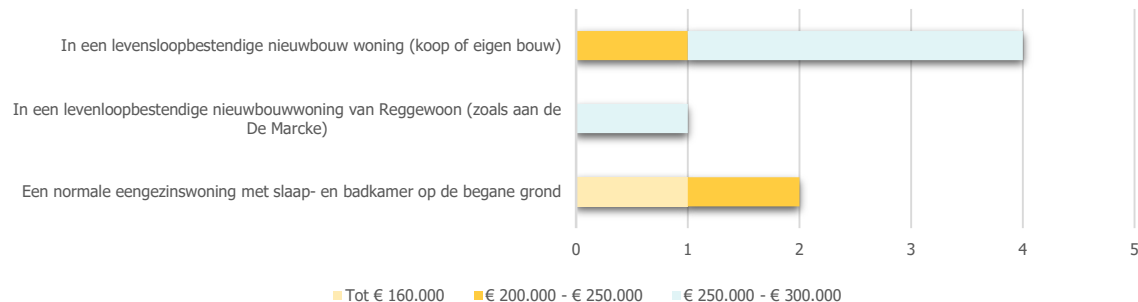
LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING

Van de voorsorteerders hebben 7 mensen aangegeven te zoeken naar een levensloopbestendige koopwoning en 3 die zoeken naar een huurwoning. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type in welke prijsklasse zij wensen te vinden.

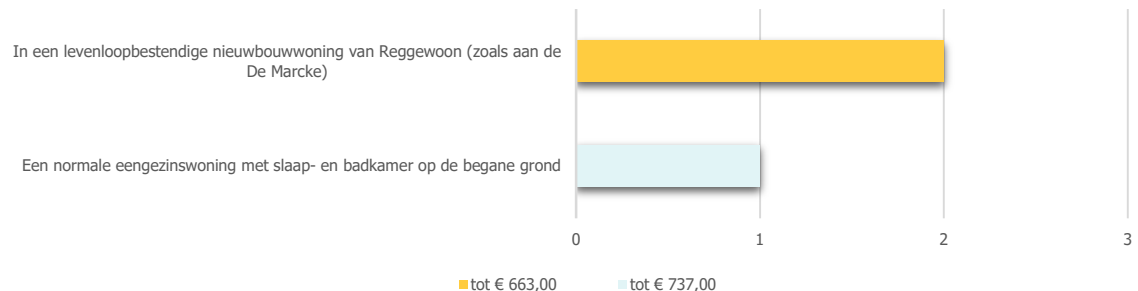
De meeste van de kopers (4) zoeken een levensloopbestendige nieuwbouwwoning. De andere mensen geven aan een nieuwbouwwoning zoals aan De Marcke of een reguliere eengezinswoning met slaap- en badkamer beneden te zoeken. Hun budget ligt over het algemeen tussen €200.000 en €300.00. Dit lijkt te passen bij hun wensen.

Van de voorsorteerders die willen huren ligt de voorkeur bij een woning zoals aan De Marcke of een reguliere eengezinswoning. Dit past bij de type woningen die Reggewoon aanbiedt. Hun budget begint bij €663.

Gewenst type levensloopbestendige koopwoning



Gewenst type levensloopbestendige huurwoning



OUDEREN

OUDEREN 66 TOT 80 JAAR

WENSEN ALGEMEEN

In totaal zijn er 30 ouderen tussen de 66 en 80 jaar die de vragenlijst hebben ingevuld en binnen nu en 5 jaar een woning zoeken in Haarle. Voor hen zijn gelijkvloers en kleiner wonen de voornaamste redenen om te verhuizen. Dit is een logische uitkomst: deze doelgroep wordt ouder en begint eventuele gezondheidsklachten te krijgen. Zij hebben geen kinderen meer thuis wonen, minder ruimte nodig en de woning onderhouden wordt zwaarder.

Een deel van de ouderen heeft aangegeven zelfstandig te willen wonen. Het is niet geheel duidelijk wat hier de reden voor is, maar we vermoeden dat hier een thuiswonend kind de vragenlijst heeft ingevuld op naam van zijn of haar ouders.

Aantal reacties ouderen 66 – 80 jaar	129
---	-----

Aantal verhuisgeneigden tussen nu en 5 jaar	34
--	----

Aantal dat wil verhuizen naar Haarle	30
---	----

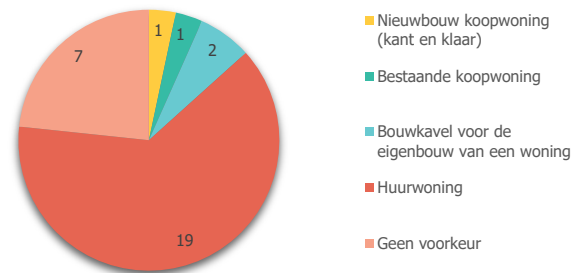
Hoewel er 129 ouderen tussen 66 en 80 jaar de vragenlijst hebben ingevuld zien we dat 61 van hen een woning zoekt op de langere termijn (5 jaar of later). Hun woonwensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse.

Van de 30 ouderen tussen de 66 en 80 jaar die een woning zoeken in Haarle geeft de meerderheid, namelijk 19 mensen, aan een huurwoning te zoeken. Vier van deze ouderen geeft aan een woning of kavel te willen kopen. Daarnaast is er nog een groep van zeven mensen die (nog) geen voorkeur heeft voor kopen of huren. Het valt dus op dat in deze doelgroep de voorkeur van het eigendom verschuift van een duidelijke voorkeur voor een koopwoning naar een voorkeur voor een huurwoning.

Verhuisredenen



Gewenste eigendomssituatie



OUDEREN 66 TOT 80 JAAR

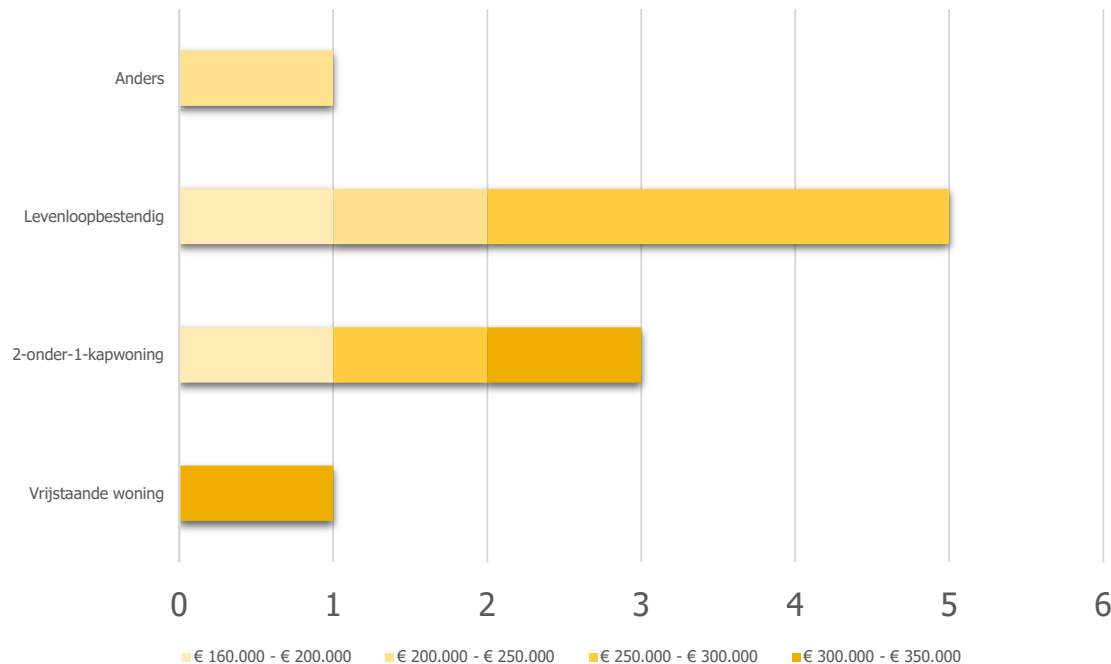
KOOPWONINGEN

Van de ouderen tussen de 66 tot 80 jaar oud hebben elf personen aangegeven op zoek te zijn naar een koopwoning, kavel of dat zij geen voorkeur hebben. Van hen hebben 10 mensen gespecificeerd wat hun woonwensen zijn. In de grafiek hiernaast is te zien welk type woning zij (verwachten te) kopen en in welke prijsklasse dit zit.

Van de groep ouderen zijn 5 personen op zoek naar een levensloopbestendige woning. Van hen hebben 2 personen hiervoor een budget beschikbaar tot €200.000, de overige 3 personen een budget tussen €200.000 en €300.000.

Van de ouderen zijn er 4 personen op zoek naar een 2-onder-1-kapwoning of vrijstaande woning. Deze woningtypen passen minder bij de verwachtingen die we hebben op basis van de leeftijd van deze mensen. We zien in de achterliggende data dat deze woningtypen gewenst zijn door de ouderen die als verhuisreden 'zelfstandig wonen' opgaven. We vermoeden dus dat dit gaat om thuiswonende kinderen. Het type dat zij aangeven past beter bij wensen die we in deze doelgroep zien.

Gewenste woningtype en prijsklasse



OUDEREN 66 TOT 80 JAAR

HUURWONINGEN

Van de ouderen van 66 tot 80 jaar hebben 26 mensen aangegeven op zoek te zijn naar een huurwoning of geen voorkeur te hebben. Van hen hebben 20 mensen gespecificeerd wat hun woonwensen zijn. In de grafiek hiernaast is weergegeven welk type woning zij (verwachten te) zoeken en in welke prijsklasse dit is.

Van de ouderen van 66 tot 81 jaar hebben 16 mensen aangegeven te willen wonen in een levensloopbestendige woning. Zij zoeken een woning in een prijsklasse voornamelijk tot €663. Een enkeling heeft meer te besteden.

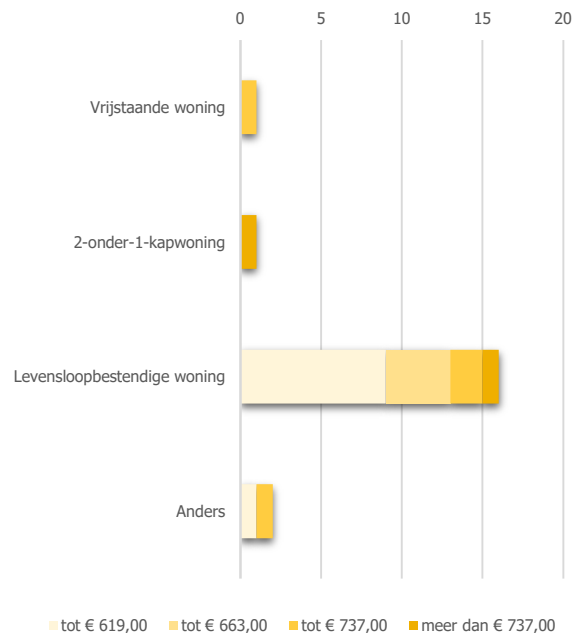
De andere 3 mensen die willen huren geven aan dat zij een vrijstaande woning, 2-onder-1-kapwoning of iets anders zoeken. Zij geven in de opmerkingen aan geen sterke voorkeur voor een bepaald woningtype te hebben.

Opvallend in vergelijking met andere doelgroepen is dat de ouderen tussen 66 en 80 jaar vrijwel allemaal bekend zijn met woningcorporatie Reggewoon én dat zij ook ingeschreven

staan. Het gaat in dit laatste geval om 23 van de 26 mensen. Van deze 23 mensen geven 11 aan ook actief op zoek te zijn naar een woning op dit moment. 2 geven aan dat zij om redenen, anders dan het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, niet ingeschreven staan.

Ik ben zowel bekend met en ingeschreven bij Reggewoon	23
Ik ben niet bekend met Reggewoon en sta niet ingeschreven	1
Ik ken corporatie Reggewoon maar ik kom niet in aanmerking voor een sociale huurwoning	0
Ik ken corporatie Reggewoon maar sta om overige redenen niet ingeschreven	2

Gewenst woningtype en prijsklasse



OUDEREN 66 TOT 80 JAAR

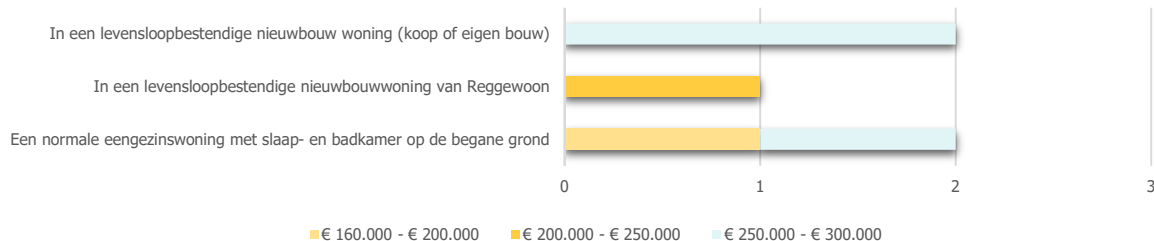
LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING

Van de ouderen van 66 tot 80 jaar willen 5 mensen een levensloopbestendige woning kopen en 16 mensen huren. De kopers zoeken voornamelijk reguliere eengezinswoningen die levensloopgeschikt zijn gemaakt of te maken zijn.

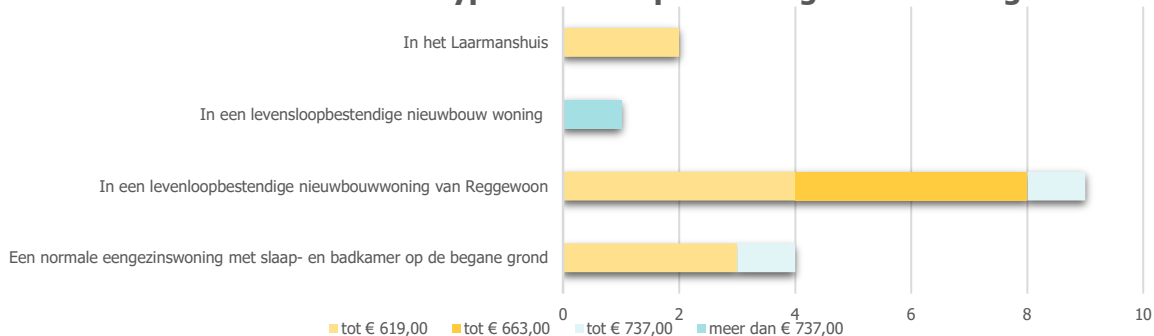
Van de potentiële huurders zoeken 9 naar een levensloopbestendige woning van Reggewoon (zoals aan de Marcke). De prijsklasse waarin zij een woning zoeken is tussen €619 en €737; een enkeling heeft meer te besteden. Veel van hen geven aan dat het voor hen belangrijk is om 'dicht bij mede-senioren' of 'in de nabijheid van winkels' te wonen.

Van de ouderen van 66 tot 81 jaar die een levensloopbestendige huurwoning zoeken zijn er 4 die een normale eengezinswoning zoeken met een slaap- of badkamer op de begane grond. Hun budget ligt tussen €619 en €737.

Gewenst type levensloopbestendige koopwoning



Gewenst type levensloopbestendige huurwoning



OUDEREN 81+

WENSEN ALGEMEEN

In totaal zijn er 15 ouderen ouder dan 81 die de vragenlijst hebben ingevuld en binnen nu en 5 jaar een woning zoeken in Haarle. Voor hen is de voornaamste reden van verhuizing 'zelfstandig gaan wonen'. Ook hier is het niet geheel duidelijk wat de reden is.

Andere redenen voor verhuizing die mensen aangeven zijn 'dichter bij familie/voorzieningen' en 'levensloopgeschied' wonen. Dit zijn logische overwegingen voor deze leeftijdsgroep.

Van de 40 ouderen die de vragenlijst hebben ingevuld zijn er zeven personen die aangeven over 5 tot 15 jaar te willen verhuizen. Hun woonwensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse. We weten daarnaast van deze doelgroep dat de daadwerkelijke stap tot verhuizing zetten moeilijk is. Uit onderzoek blijkt dat een veel kleiner deel ook daad bij woord voegt en gaat verhuizen. De aanleiding is dan vaak een achteruitgaande gezondheid, waardoor verhuizen onvermijdelijk is.

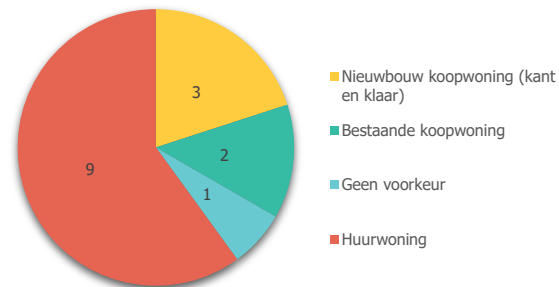
Van de 15 ouderen ouder dan 81 geeft de meerderheid, namelijk negen mensen, aan te zoeken naar een huurwoning. Opvallend is wel dat van deze negen potentiële huurders, vijf de verdere vragen van de vragenlijst niet hebben ingevuld. We kunnen hen dus niet meenemen in de verdere analyse. Ook roept dit de vraag op hoe sterk hun verhuiscens is. Vijf personen geven aan een (nieuwbouw) koopwoning te zoeken, en één van de ouderen heeft geen voorkeur wat betreft de eigendomssituatie.

Aantal reacties ouderen 81+ jaar	40
Aantal verhuisgeneigden tussen nu en 5 jaar	16
Aantal dat wil verhuizen naar Haarle	15

Verhuisredenen



Gewenste eigendomssituatie



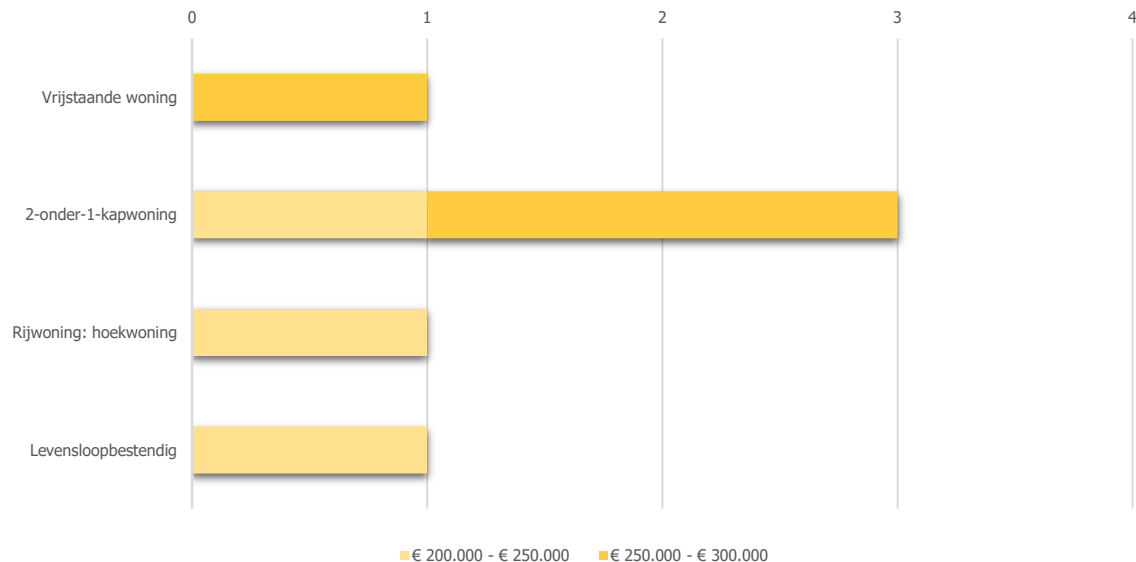
OUDEREN 81+

KOOPWONINGEN

Van de ouderen ouder dan 81 jaar hebben 6 mensen aangegeven op zoek te zijn naar een koopwoning, kavel, of dat zij geen voorkeur hebben. In de grafiek hiernaast is te zien welk type woning zij (verwachten te) kopen en binnen welke prijsklasse deze zit.

De groep ouderen verwacht, ongeacht woningtype, een woning te kunnen kopen waarvan de prijs tussen de €200.000 tot €300.000 ligt. Opvallend genoeg zoeken deze ouderen niet vooral een levensloopbestendige woning, maar juist grotere woningtypen zoals een tweekapper of vrijstaande woning. Van deze vier mensen vermoeden we dat drie een thuiswonend kind zijn. Een dergelijke woonwens komt overeen met hun leeftijdsgroep.

Gewenste woning en prijsklasse



OUDEREN 81+

HUURWONINGEN

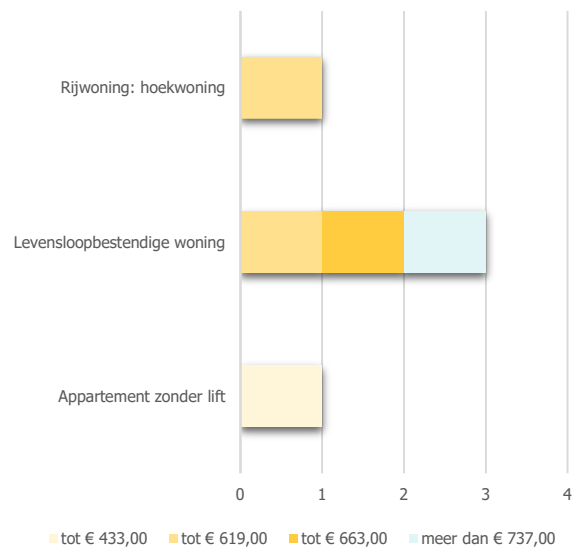
Van de ouderen ouder dan 81 jaar hebben 10 mensen aangegeven de voorkeur te hebben voor een huurwoning of geen voorkeur te hebben. Van deze 10 mensen hebben 5 niet de vragenlijst niet volledig ingevuld. We kunnen hen daarom niet meenemen in de analyse.

Van de ouderen ouder dan 81 jaar hebben drie mensen aangegeven een voorkeur te hebben voor een levensloopbestendige woning. Het budget dat zij hiervoor beschikbaar hebben varieert van €619 tot €737. De andere ouderen geven aan een hoekwoning of appartement te zoeken. Hun budget loopt tot €619.

Van de ouderen die een huurwoning zoeken zijn twee mensen niet bekend met Reggewoon. Zij hebben zich wellicht nog niet georiënteerd op huren in Haarle omdat zij pas over 3 tot 5 jaar wensen te verhuizen. De andere drie ouderen zijn wel bekend met Reggewoon en staan ook ingeschreven bij de woningcorporatie. Twee van hen zijn ook actief op zoek naar een sociale huurwoning op dit moment.

Ik ben zowel bekend met en ingeschreven bij Reggewoon	3
Ik ben niet bekend met Reggewoon en sta niet ingeschreven	2
Ik ken corporatie Reggewoon maar ik kom niet in aanmerking voor een sociale huurwoning	0
Ik ken corporatie Reggewoon maar sta om overige redenen niet ingeschreven	0

Gewenst woningtype en prijsklasse



OUDEREN 81+

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING

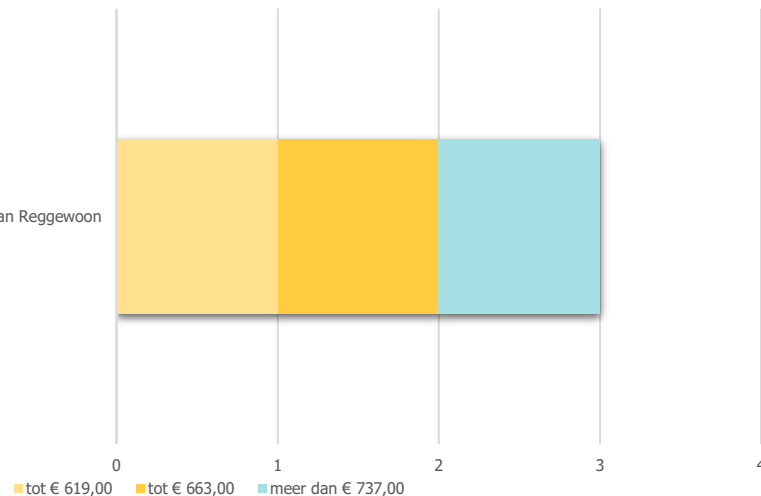
Van de ouderen ouder dan 81 jaar hebben drie personen aangegeven een levensloopbestendige woning te willen huren. In de grafiek hiernaast is weergegeven wat voor type levensloopbestendige woning ze zoeken en in welke prijsklasse zij dit verwachten te vinden.

Alle personen die aangeven een levensloopbestendige woning te zoeken hebben een voorkeur voor een levensloopbestendige nieuwbouwwoning van Reggewoon, zoals aan de Marcke. Voor het huren van dit type woning loopt hun budget van € 619 tot meer dan € 737.

Slechts één oudere boven de 81 heeft aangegeven dat hij of zij een levensloopbestendige woning wil kopen. Hij of zij zou dan geïnteresseerd zijn in een levensloopbestendige woning met slaap- en badkamer beneden voor een prijs tussen €200.000 tot €250.000

Gewenst type levensloopbestendige huurwoning

In een levensloopbestendige nieuwbouwwoning van Reggewoon (zoals aan de De Marcke)



CONCLUSIES

CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

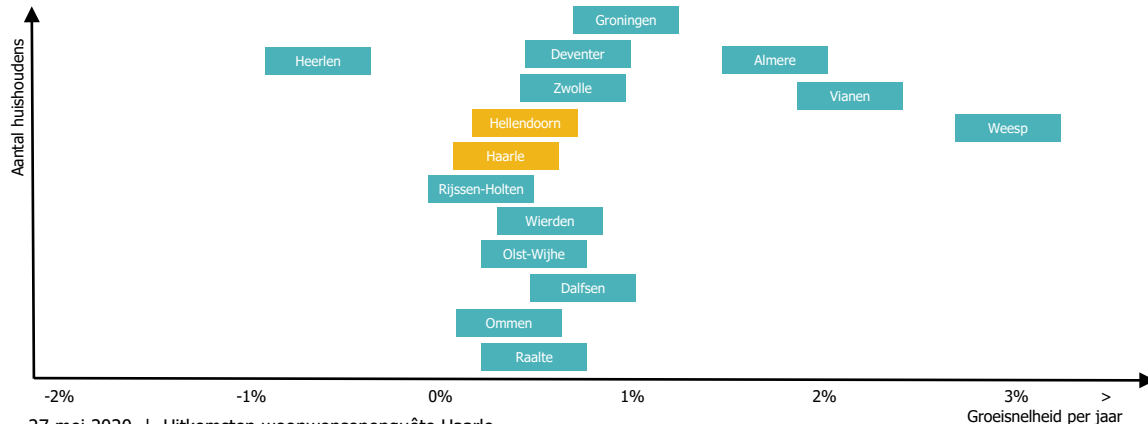
Een realistische groeisnelheid

Veel inwoners van Haarle geven aan dat zij een verhuiscens hebben. Deels in de verre toekomst, maar ook relatief veel inwoners zoeken binnen nu en 5 of zelfs binnen nu en 2 jaar een nieuwe woning in Haarle. Niet al deze mensen verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Een deel van hen zal een woning vinden in de bestaande voorraad. Dit is belangrijk: nieuwe bewoners investeren in de bestaande voorraad door hun woning te verbouwen, verduurzamen en / of comfortabeler te

maken. Daarnaast is er nieuwbouw mogelijk om producten die nu weinig in Haarle voorkomen, of niet vaak vrijkomen, aan te bieden. Hiervoor is het goed om een realistische groeisnelheid in het achterhoofd te houden. In de onderstaande figuur is de groeisnelheid van verschillende gemeenten in Nederland aangegeven. Dit is gemeten op basis van de landelijke Primos prognose en wordt weergegeven in een procentuele groei van de woningvoorraad per jaar. In het geel zijn de gemeente Hellendoorn en een verwachting voor het

dorp Haarle afgezet tegen andere gemeenten. De gemeente Hellendoorn kent een verwachte procentuele groei van 0,5%. Grotere steden in de omgeving, zoals Zwolle en Deventer, kennen een wat grotere groei per jaar van ongeveer 0,8% per jaar. Kernen als Almere, Vianen en Weesp groeien nog veel sterker. Dit zijn gemeenten die dan ook veel inwoners aantrekken.

Een groei voor Haarle die iets kleiner is dan de groei in de gemeente Hellendoorn is aannemelijk. Afgezet tegen de woningvoorraad in Haarle betekent dat dat er jaarlijks ruimte is voor ongeveer 4 woningen (0,4% groei op jaarbasis) op basis van een woningvoorraad van 1064 woningen. Voor de komende 5 jaar komen we dan uit op een toevoeging van ongeveer 20 nieuwbouwwoningen. Zoals aangegeven is dit een uitgangspunt om een realistische groei in Haarle aan te houden. In het vervolg werken we de daadwerkelijk mogelijkheden uit op basis van de uitkomsten van de vragenlijst.



CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

Grote vraag vanuit jongeren; een inhaalslag

Voorafgaand aan de vragenlijst werd een grote verhuiscens verwacht onder jongeren. Dit blijkt ook uit de vragenlijst: ruim 100 jongeren geven aan de komende 5 jaren een woning in Haarle te zoeken. Voor een aantal jongeren onder de 20 zal dit tijdsframe en met name hun woonwensen (te) optimistisch zijn ingeschat. Ook kunnen woonwensen gedurende 5 jaren veranderen, bijvoorbeeld door het wijzigen van werk of studie of het beginnen of beëindigen van relaties. We verwachten daarom dat binnen 5 jaar maximaal 75% van deze jongeren hun woonwensen heeft vervuld en ook daadwerkelijk verhuisd is.

Als we de verhuiscens naar eigendom, jaar en realisatie vertalen komen we op de aantallen in onderstaande tabel terecht.

Op zoek naar een koopwoning	11
Op zoek naar een huurwoning	2
Op zoek naar een koop- of huurwoning	3

Cijfers op basis van enquêteresultaten jongeren tot 20 en 20 tot 30 jaar.

Significante vraag naar levensloopbestendig wonen

Opvallend aan de uitkomsten van de vragenlijst is dat er een vrij grote groep voorsorteerders is. Inwoners tussen de 51 en 80 jaar die op zoek zijn naar een woning, waarbij er een duidelijke voorkeur is voor een levensloopbestendige woning. Het gaat om een groep van 49 inwoners die een dergelijke woning zoeken de komende 5 jaren. Boven de 80 zoeken nog eens 15 ouderen naar een woning in Haarle. Voor zowel hen als voor oudere doelgroepen geldt wel dat zij relatief vaak toch afzien van een verhuizing. Hier schatten we op basis van ervaring in dat ongeveer een kwart (25%) ook daadwerkelijk verhuisd in de komende 5 jaren. Dit staat ook in de onderstaande tabel.

Op zoek naar een koopwoning	1
Op zoek naar een huurwoning	2
Op zoek naar een koop- of huurwoning	1

Cijfers op basis van enquêteresultaten voorsorteerders en ouderen.

Niet iedereen verhuist daadwerkelijk; hoe komt dat?

Zowel uit ervaring als uit onderzoek (Planbureau voor de leefomgeving*) blijkt dat niet iedereen die aangeeft een verhuiscens te hebben deze ook realiseert. Dit is het verschil tussen verhuiscens en verhuisrealisatie. In het algemeen kan worden gesteld dat starters een hogere verhuisrealisatie hebben dan doorstromers. Daarbinnen zien we dat voorsorteerders een van de laagste verhuisrealisaties hebben. We hebben voor deze analyse een verhuisrealisatie aangehouden voor ouderen die passend is bij hun leeftijdsgroep (20 tot 30% tussen 55 tot 65 en 65+). Voor jongeren hebben we een hogere verhuisrealisatie genomen, omdat zij vaak minder belemmeringen ondervinden om te verhuizen. Voorwaarde is daarbij wel dat er ook voldoende geschikte woningen zijn voor hen.

*Planbureau voor de leefomgeving:
Verhuiscens en verhuisgedrag in Nederland

CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

Vrijkomende woningen door doorstroming

Van alle woningzoekenden in Haarle komt een deel terecht in de bestaande voorraad. Dit zijn woningen die vrijkomen door doorstroming. Doorstroming kan op drie manieren plaatsvinden:

- Door verhuizing
- Door overlijden
- Door verhuizing naar een woonzorginstelling

Uit onze analyse blijkt (op basis van landelijke CBS data) dat de volgende aantallen woningen vrijkomen per jaar door doorstroming in Haarle. De verhuizing door doorstroming is bepaald door het type vrijkomende woning af te zetten tegen de gewenste woningen. Voor niet alle vrijkomende woningen wordt een match gevonden vanuit Haarle, doorgaans koopt iemand van buiten Haarle deze woningen.

Doorstroming door verhuizing	5
Doorstroming door overlijden	4
Doorstroming door verhuizing naar woonzorginstelling	1

Inschatting op basis van enquêteresultaten en CBS-data.

Doorstroming biedt in Haarle met name kansen voor jongeren / starters die een tweekapper of vrijstaande woning zoeken en een daarbij passend budget beschikbaar hebben. Ook kunnen mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten en daarbij een grotere woning zoeken profiteren van doorstroming. Voor de groep voorsorteerders lijkt dit minder kansrijk. Het woningtype dat zij zoeken, een levensloopbestendig woning, komt nu weinig voor in de koop in Haarle.

Er liggen dus kansen om in de nieuwbouw ook gericht kansen te bieden voor de levensloopbestendige woningen die doorstromers wensen om zo doorstroming te stimuleren. Zo krijgen meer jongeren kansen in de bestaande voorraad.

Doorstroming in de huur kan kansen bieden aan ouderen die een 'laatste' woning zoeken. Uit de vragenlijst blijkt duidelijk dat hun voorkeur niet meer bij kopen, maar bij huren ligt.

De A35: kansen voor een plus op de woningbouw

Haarle ligt nabij de autoweg N35. Er liggen plannen om de N35 in ieder geval op het traject Zwolle-Raalte op te waarderen naar een A-weg. Deze snelweg (een nieuwe stuk A35) zal de bereikbaarheid van onder andere Haarle verbeteren. Het is mogelijk dat hiermee ook meer inwoners besluiten in Haarle te blijven wonen en / of meer nieuwe inwoners worden aangetrokken. Wanneer dit het geval is, is een plus bovenop de gevraagde woningbouw vanuit Haarle zelf mogelijk. Het gaat om 5 tot maximaal 10 woningen extra.

Let op: het is van belang te monitoren of de A35 ook daadwerkelijk invloed heeft op de vraag naar woningen in Haarle. Dit kan bijvoorbeeld door te letten op aantallen verhuizingen, herkomst van de inwoners en de verhuisredenen van (nieuwe) inwoners. Alleen als deze een vergrootte aantrekkingskracht laten zien door de A35 is een plus te verantwoorden.

CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

Kansen voor woningbouw in Haarle

Wanneer we kijken naar de verhuiscriteria, de verwachte realisatie daarvan in tijd uitgezet en de vrijkomende woningen door verschillende vormen van doorstroming blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan nieuwbouw. Alleen met een toevoeging aan de woningvoorraad kunnen de gewenste verhuizingen gerealiseerd worden. In aantallen is er behoefte aan een groei van ongeveer 30 woningen in de komende 5 jaar. Ongeveer 5 mensen zoeken per jaar een woning terwijl er voor hen via doorstroming geen woning op de markt komt in Haarle. Op basis van de gemiddelde groeisnelheid per jaar van Haarle verwachtten we een groei van ongeveer 20 woningen. Het verschil in behoefte kan verklaard worden doordat er in de afgelopen jaren weinig kansen zijn geweest voor jongeren, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw. Een inhaalslag is daardoor nodig. Daarnaast is er een plus op deze aantallen mogelijk door de realisatie van de A35 (nu N35). Wanneer dit daadwerkelijk leidt tot extra interesse in wonen in Haarle kan dit aanleiding zijn om 5 tot 10 woningen

extra toe te voegen. Hiervoor is monitoring van de verhuiscriteria en redenen wenselijk (zie ook het kader op pagina 31).

Het blijkt dat bepaalde woningtypen gewenst zijn, maar nu niet (voldoende) aanwezig zijn. Dit zijn levensloopbestendige woningen zowel de koop als, in mindere mate, in de huursector. Daarnaast is er behoefte aan woningen voor jongeren. Voor de starters zijn daarbij klassieke startersproducten voor de hand liggend: rijwoningen. Een deel van de jongeren heeft echter de wens en het budget voor een grotere woning, zoals een twee-onder-één-kapwoning. Een mix van deze producten kan hen helpen om een plek in Haarle te vinden.

Het merendeel van de toegevoegde woningen moet als koopwoning worden aangeboden. Dit heeft onder zowel jongeren als de voorsorteerders de duidelijke voorkeur. Voor de levensloopbestendige woningen kan een samenwerking

met Reggevoorn gezocht worden om zo ook een huuraanbod te bieden voor de echt oudere doelgroep. Deze woningen kunnen bij gebrek aan geïnteresseerde ouderen ook een goede starterswoningen zijn in de huur, zeker wanneer deze een gelijk ontwerp en uitstraling hebben als de woningen aan de Marcke.

CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

We adviseren om in 2 fasen nieuwbouw te organiseren. Hier zijn 2 redenen voor:

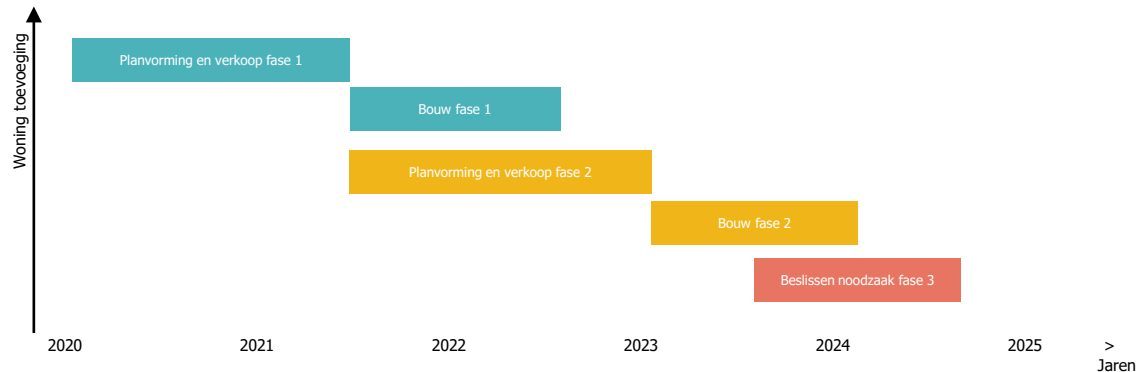
1. Afhankelijk van het tempo waarin woningen verkocht worden kan ingespeeld worden op de vraag. Bij veel vraag en snelle verkoop kan snel een tweede fase worden opgestart of besloten worden tot een derde fase.
2. Daarnaast krijgen door een fasering in te bouwen ook woningzoekenden die binnen 3 tot 5 jaar een woning zoeken de kans een nieuwbouwwoning te kopen, in plaats van alleen acuut woningzoekenden. Daarbij wordt door fasering beter gebruik gemaakt van doorstroming.

In de eerste fase worden 15 tot 20 woningen toegevoegd. Hiervan raden we aan minimaal tweederde (66%) als koopwoning aan te bieden. De overige toevoeging kan aan Reggewoon worden aangeboden. In deze eerste fase adviseren we voor de koop een mix van starterswoningen en

levensloopbestendige woningen aan te bieden. Daarnaast kan in mindere mate ruimte worden geboden aan 2-onder-1-kapwoningen en kavels voor eigenbouw in latere fasen. In de huur gaat het om uitsluitend levensloopbestendige woningen.

In de tweede fase kunnen nogmaals 10 tot 15 woningen worden toegevoegd, afhankelijk van de toevoeging in de eerste fase. Het programma voor deze tweede fase is afhankelijk van de verkoop en verhuur van de

eerste fase. Een verschuiving naar een groter deel starterswoningen in de koop kan wenselijk zijn, omdat hier de grootste vraag uit voort komt. De opstart van de tweede fase is afhankelijk van het succes van de eerste fase. Wanneer deze woningen 'als warme broodjes over de toonbank gaan' is het zaak snel fase twee op te starten. Is er minder interesse dan verwacht, dan kan fase twee langer uitgesteld worden en / of kunnen de aantallen verminderd worden.



CONCLUSIES WOONWENSEN

NIEUWBOUW IN HAARLE

Afhankelijk van het succes van fase één en twee kan besloten worden of verdere toevoeging wenselijk is. Bij een groot succes en snelle afronding van fase één en twee kan een derde fase worden georganiseerd. Ook kan de A35 extra aantrekkingskracht veroorzaken waardoor een plus op de aantallen van 5 tot 10 woningen verantwoordbaar is. Dit kan op basis van monitoring worden bepaald. Zaak is om te zorgen dat het project na iedere fase op een ruimtelijk goede manier kan worden afgerond. Hier dient in het ontwerp per fase rekening mee gehouden te worden.

Woningen bouwen op basis van behoefte

Uit de enquête blijkt een behoefte bij jongeren voor verschillende producten, zoals de betaalbare starterswoning, maar ook grotere producten zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Ouderen hebben behoefte aan levensloopbestendige woningen.

We raden aan om de nieuwbouw te focussen op het aanbieden van een echt startersproduct: rijwoningen in de koopsector. Daarbij kunnen in kleinere aantallen levensloopbestendige woningen worden aangeboden voor ouderen in koop en huur. Aan grotere producten zoals tweekappers, vrijstaande woningen of kavels kan beperkt ruimte worden gegeven, mits er door doorstroming niet voldoende woningen van dit type vrijkomen. Dit zou beter passen binnen een tweede of derde fase, dan de eerste fase nieuwbouw. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat budgetten van starters vaak niet volstaan voor dergelijke typen en deze woningtypen geen duurzame oplossing bieden:

starters die deze woning betrekken stromen immers niet door na een aantal jaren, maar blijven in de woning wonen. Hierdoor hebben de starters over 5 of 10 jaar wederom geen kansen op de woningmarkt in Haarle.

HUURDERS

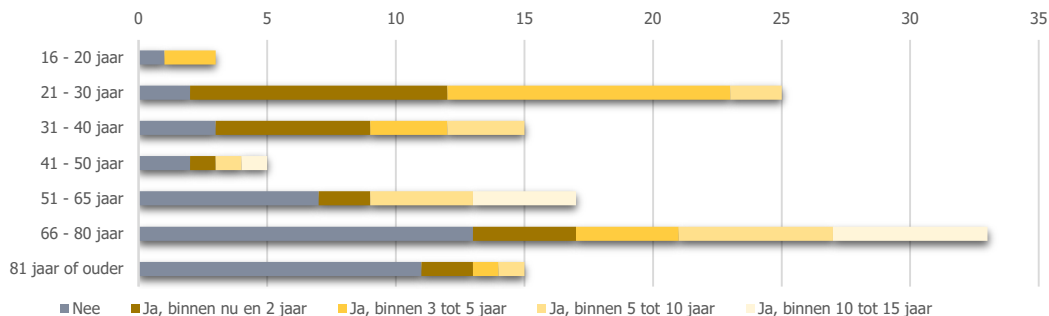
HUURDERS

VERHUISWENSEN VAN HUIDIGE HUURDERS

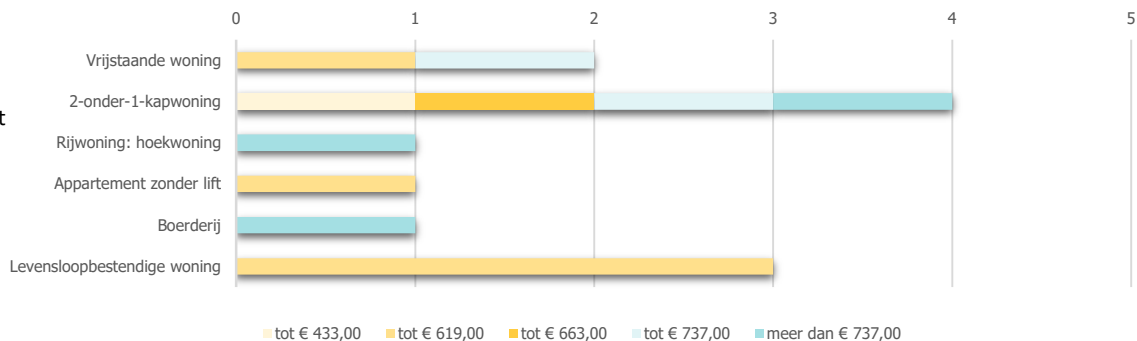
In totaal geven 113 van de respondenten aan in een huurwoning te wonen. In dit aantal is sociale en particuliere huur meegenomen (in de vragenlijst is hier geen onderscheid in gemaakt). De bovenste grafiek laat de verhuiscriteria van deze 113 huurders zien, van hen willen 74 verhuizen. De voornaamste redenen voor hen om te verhuizen zijn zelfstandig wonen, levensloopgeschikt wonen en dichterbij familie wonen. Het valt op dat met name huurders tussen 21 en 40 en huurders tussen 66 en 80 een verhuiscriteria hebben. Ook zijn hun verhuiscriteria vaak op relatief korte termijn. Daarnaast zien we dat de meeste huurders die willen verhuizen op zoek zijn naar een koopwoning, dit zijn in totaal 25, waarvan 21 binnen nu en 5 jaar. De grote meerderheid van deze huurders is tussen 21 en 40 jaar oud.

De huurders die wél op zoek zijn naar een huurwoning na verhuizing (12 van de respondenten) zoeken wisselende woningtypen, maar met name de grotere grondgebonden gezinswoningen of een levensloopbestendige woning. We hebben hier alleen de resultaten meegenomen van huurders die binnen 5 jaar willen verhuizen. Voor een deel vallen zij buiten de sociale huur sector. 24 huurder geven aan op langere termijn een nieuwe huurwoning te zoeken.

Verhuiscriteria van huurders per leeftijdsklasse



Gewenste woningtype en prijsklasse van huurders



HUURDERS

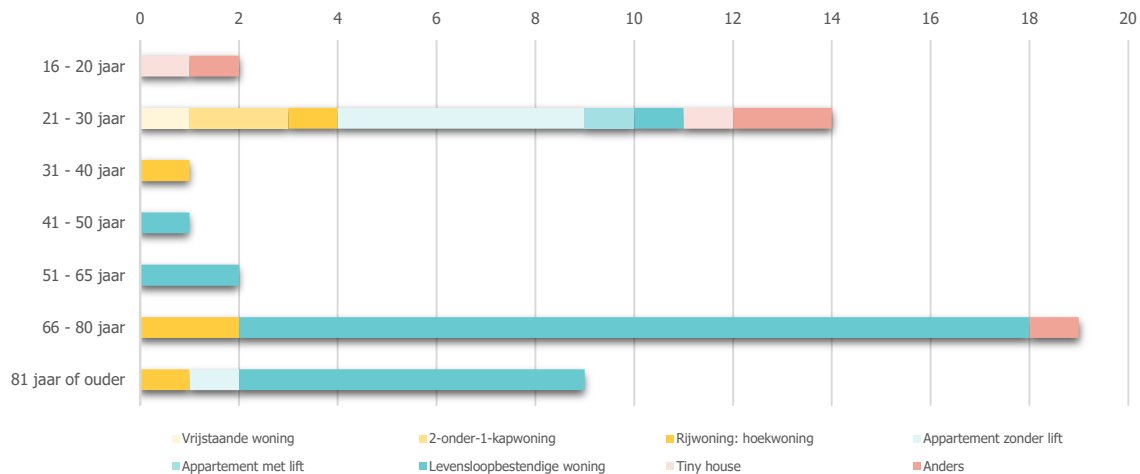
WENSEN TOEKOMSTIGE HUURDERS

Er zijn in totaal 129 mensen die hebben aangegeven dat zij geïnteresseerd zijn in een huurwoning. Van hen willen 119 mensen in Haarle blijven wonen. We hebben in de grafieken hiernaast alleen mensen opgenomen die binnen nu tot 5 jaar willen verhuizen. Dit zijn in totaal 48 mensen.

Met name jongeren tussen 21 en 30 en ouderen (65+) zijn op zoek naar een huurwoning. Jongeren zoeken een mix van woningtypen, zowel grondgebonden als gestapeld. Ouderen zoeken vooral een grondgebonden, levensloopbestendige woning. Dit is een zeer duidelijke voorkeur.

Wanneer we kijken naar de inschrijfduur per leeftijdsgroep van Reggewoon zien we dat deze groepen niet geheel overeen komen. Opvallend is dat er veel mensen tussen de 30 en 50 al lang ingeschreven staan. Dit kan zijn doordat zij zich uit voorzorg inschrijven, omdat zij niet binnen nu en 5 jaar een verhuiscens hebben, maar pas op langere termijn. Dit is niet opgenomen in de grafiek hiernaast. De vraag onder jongeren en oudere inwoners komt wel naar voren.

Gewenst woningtype per leeftijdscategorie



Inschrijfduur	Jonger dan 23	23 tot 30	30 tot 50	50 tot 65	65 tot 75	Ouder dan 75
2 jaar of korter	8	8	7	4	9	9
3 tot 5 jaar	1	9	9	5	8	4
6 tot 10 jaar	0	14	10	2	8	10
Meer dan 10 jaar	0	1	14	4	8	26

HUURDERS

WENSEN TOEKOMSTIGE HUURDERS

Qua huurprijzen valt op dat de meeste mensen wensen te huren tot de eerst aftoppingsgrens van €619. Woningen die echt goedkoop zijn (tot €433) worden gevraagd door jongeren die op zoek zijn naar hun eerste eigen woning. Er zijn een aantal mensen die zoeken naar een woning boven de €663.

Een paar potentiële huurders geven aan een huurwoning te zoeken boven de liberalisatiegrens. Mocht Reggewoon huurwoningen realiseren dan valt dit onder de niet DAEB-activiteiten. In planvorming kan worden onderzocht of dit wenselijk is. Reggewoon staat open voor overleg hierover.

Een lichte groei en aanpassing van de bestaande woningen leiden tot een levensloopgeschikte voorraad

Uit de voorgaande gegevens blijkt dat er in Haarle onder toekomstige huurders dus veel vraag is naar levensloopgeschikte woningen. Jongeren vragen vaker ook om reguliere producten, maar waarschijnlijk volstaat voor hen ook een kleine, levensloopgeschikte woning met een kap, zoals Reggewoon onlangs heeft toegevoegd in Haarle. Dit

type woning kan dus het overgrote deel van de vraag bedienen.

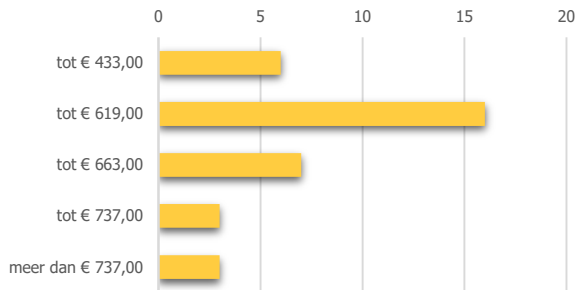
Woningcorporatie Reggewoon heeft op dit moment 129 woningen in Haarle (zie de tabel hiernaast). Kijkend naar het huidige bezit van Reggewoon kan zij inspelen op de vraag door gezinswoningen die zij nu verhuren in Haarle bij groot onderhoud ook levensloopgeschikt te maken. Zo kan de bestaande voorraad beter passend worden gemaakt bij de vraag die potentiële huurders aangeven. Daarnaast is (vervangende) nieuwbouw een mogelijkheid, waarbij het terugbouwen van levensloopgeschikte woningen de voorkeur heeft.

We zien naar aanleiding van de uitkomsten van de vragenlijst mogelijkheden voor een lichte groei van het aantal sociale huurwoningen voor de komende 5 jaar. De wensen van huidige huurders laten zien dat:

- 25 huurders willen kopen na verhuizing
- 12 huurders willen huren na verhuizing
- 38 mensen die nu niet huren willen na verhuizing wel

huren

Gewenste huurprijs



Bouwjaar	Eengezins woning	Appartement	Multireden woning (grondgebonden)
Voor 1945	0	1	2
1945 tot 1960	6	0	0
1960 tot 1975	45	0	0
1975 tot 1990	31	0	0
1990 tot 2010	0	17	10
Na 2010	0	0	23

HUURDERS

WENSEN TOEKOMSTIGE HUURDERS

De interesse in huren is in totaal dus groter dan de afname van het aantal huurders. Het gaat om een groei van 25 mensen. De ervaring is dat niet al deze mensen daadwerkelijk de stap zetten om te verhuizen, of dit pas op een later moment doen. Met name ouderen stellen een verhuizing vaak uit of af. Van jongeren weten we dat een deel toch besluit te kopen. De daadwerkelijke groei van het aantal huurders zal daarom waarschijnlijk kleiner zijn dan 25, maar een lichte groei (zo'n 10 woningen tot 2025) is wel wenselijk om de vraag te bedienen. Reggewoon kan dit op verschillende wijze aanbieden, waarbij het aan te raden is eerst 6 tot 8 woningen toe te voegen en op basis van de verhuurbaarheid van deze woningen te beslissen of meer uitbreiding mogelijk en wenselijk is.

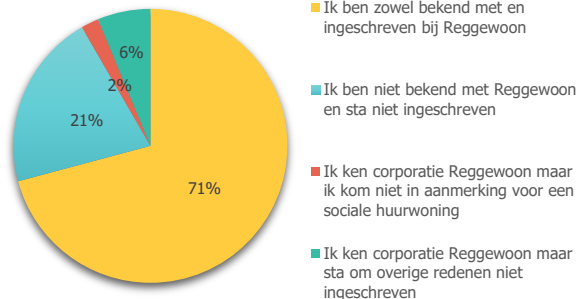
Potentiële huurders vinden corporatie Reggewoon

Tot slot hebben we gekeken of mensen die willen huren na verhuizing bekend zijn met woningcorporatie Reggewoon. Uit de antwoorden blijkt dat het merendeel van de geïnteresseerden bekend zijn met Reggewoon en

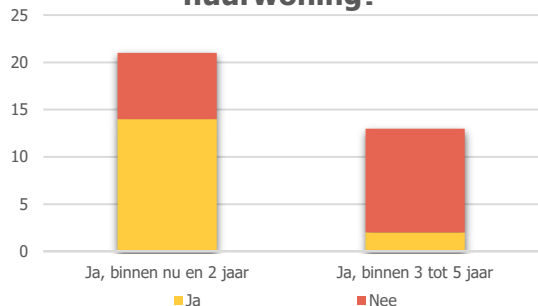
ingeschreven staan. Ongeveer een vijfde van de geïnteresseerden is niet bekend met Reggewoon en staat dus niet ingeschreven. Dit zijn met name jongeren tot 30 jaar die nog thuis wonen. Wellicht hebben zij de vragenlijst ingevuld voor hun oriëntatiemoment, omdat nu verhuiscens nog wat verder in de toekomst ligt. Er zijn een aantal geïnteresseerden die hebben aangegeven Reggewoon wel te kennen, maar om verschillende redenen niet ingeschreven te staan op dit moment.

Van de mensen die aangeven ingeschreven te staan bij Reggewoon zijn 16 actief op zoek naar een sociale huurwoning in Haarle op dit moment. Dit zijn met name mensen die hebben aangegeven tussen nu en 2 jaar een woning te zoeken. Het gaat hierbij met name om geïnteresseerden die 65 jaar of ouder zijn. Eerdere resultaten lieten zien dat zij zoeken naar een levensloopbestendige woning. Wanneer mensen een verhuiscens hebben op langere termijn zijn zij veelal nog niet actief op zoek via Reggewoon.

Inschrijving Reggewoon



Actief op zoek naar een huurwoning?



BIJLAGE

BIJLAGE

BEREKENING WONINGVRAGERS PER JAAR

In de tabellen hiernaast een berekening over het aantal woningen dat per jaar gevraagd is op basis van de enquête. Hierbij is rekening gehouden met verschillen tussen verhuiswensen en verhuisgedrag. We maken onderscheid tussen vraag van jongeren en vraag van voorsorteerders en ouderen. Belangrijk om te beseffen bij deze aantallen is dat beweging op de woningmarkt nieuwe kansen creëert. Het is daarom niet wenselijk om de aantallen per jaar exact door te rekenen naar een totaal aantal woningen voor de komende 5 jaar of zelfs langer. Er moet rekening worden gehouden met het tempo waarin gebouwd kan worden en planning voorafgaand aan de bouw. Het aantal te bouwen woningen uit de conclusies is gebaseerd op deze berekeningen.

*zie voor uitleg van deze percentages het kader op pagina 30

** zie berekening doorstroming op pagina 42

Aantal jongeren (tot 30 jaar) dat een woning zoekt binnen nu en 5 jaar	Verhuiswens	Verhuisgedrag binnen 5 jaar (75% verhuist*)	Vraag naar woningen per jaar	Vraag naar woningen per jaar met correctie doorstroming**
Jongeren totaal	107	80	16	6
Jongeren dat wil kopen	76	57	11	4
Jongeren dat wil huren	16	12	2	1
Jongeren dat will kopen of huren	17	13	3	1

Aantal voorsorteerders en ouderen (vanaf 50 jaar) dat een woning zoekt binnen nu en 5 jaar	Verhuiswens	Verhuisgedrag binnen 5 jaar (25% verhuist*)	Vraag naar woningen per jaar	Vraag naar woningen per jaar met correctie doorstroming**
Voorsorteerders en ouderen totaal	75	19	4	NVT
Voorsorteerders en ouderen dat wil kopen	28	5	1	NVT
Voorsorteerders en ouderen dat wil huren	31	8	2	NVT
Voorsorteerders en ouderen dat will kopen of huren	14	4	1	NVT

BIJLAGE

BEREKENING DOORSTROMING PER JAAR

Op basis van de enquête en CBS-data is een inschatting gemaakt van de woningen die vrijkomen door doorstroming. Hierbij hebben we er rekening mee gehouden dat niet alle vrijkomende woningen door eigendom, type, prijs of staat van de woning geschikt zijn voor doorstroming. Deze correctie is meegenomen in de aantallen hiernaast.

Woningen die vrijkomen door doorstroming en sterfte	Verhuiswens	Gebaseerd op
Woningen die vrijkomen door sterfte	4	CBS-data over procentueel sterfte op nationaal niveau geëxtrapoleerd naar sterfte in Haarle. Als uitgangspunt is het inwonersaantal van Haarle gebruikt uit 2019.
Woningen die vrijkomen door doorstroming	5	Enquête resultaten. Meegenomen zijn alle respondenten boven de 30 jaar (jongeren laten slechts sporadisch een woning achter in Haarle) die een koopwoning achterlaten.
Woningen die vrijkomen door gedwongen verhuizing naar 24-uurs zorgvoorziening	1	CBS-data over het aantal ouderen in verpleeghuizen. Gebaseerd op de gemiddelde groei per jaar tussen 2015 en 2019 voor Haarle.

PROJECTNAAM

Uitkomsten woonwensenenquête Haarle

OPDRACHTGEVER

Plaatselijk Belang Haarle
Woningcorporatie Reggewoon

PROJECTTEAM

Charlotte Puister
Yaël de Keijzer

STATUS

Opdracht

DATUM

Datum
27 mei 2020

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats