

Woningbehoefteonderzoek Nieuw-Dijk

Resultaten

9 september 2014



Opbouw



- Respons enquête
- Verhuisgeneigdheid
- Woonwensen alle verhuisgeneigden
- Interesse voor locatie Bosstraat-Smallestraat
- Alternatief als men geschikte woning niet vindt
- Invloed crisis op verhuisgedrag

Respons



Doelgroep	Aangeschreven	Respons #	Respons %
Zelfstandige huishoudens	671	145	22%
Starters (18-30 jaar)	235	43	18%
Totaal	906	188	21%

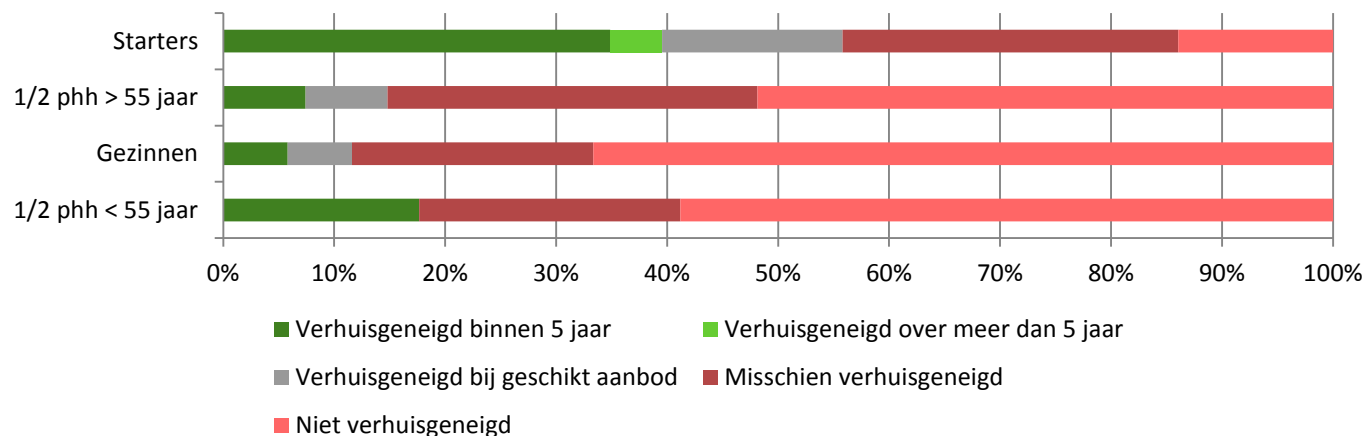
- Alle zelfstandige huishoudens en inwonende jongeren tussen 18 en 30 jaar in Nieuw-Dijk zijn aangeschreven voor dit onderzoek
- 180 respondenten via internet meegedaan, 8 schriftelijk (allen zelfstandige huishoudens)
- 44% van de zelfstandige huishoudens hebben meegedaan
 - 95% betrouwbaarheid bij nauwkeurigheidsmarge 7%
- 18% van de starters hebben meegedaan.
 - Uitspraken meer indicatief

Om rekening mee te houden



- Onderzoek geeft de absolute aantallen weer van de voorkeuren van de respondenten
 - Dus geen weging naar leeftijd of huur/koop
 - Dus geen ophoging
- Uitgangspunt is dat de enquête in beginsel in meeste zuivere vorm de woonwensen van de mensen uit Nieuw-Dijk weergeeft, zonder de enquêteresultaten op te hogen naar de totale populatie van Nieuw-Dijk.
- Daarmee zijn de resultaten eerder een voorzichtige inschatting van de behoefte dan een overschatting.

Verhuisgeneigdheid



Verhuisgeneigd:

- Starters: 37, waarvan 15 binnen 5 jaar
- 1-2 phh tot 55 jaar 7, waarvan, 3 binnen 5 jaar
- Gezinnen 23, waarvan, 4 binnen 5 jaar
- 1-2 phh 55 jaar e.o. 26, waarvan 4 binnen 5 jaar

- Totaal 93, waarvan 26 binnen 5 jaar

Woonwensen starters en kleine huishoudens tot 55 jaar



		Starters	1+2 phh < 55 jaar	
		Gewenst	Huidig	Gewenst
Eigendomstype	Huur	5%	57%	29%
	Koop	70%	43%	43%
	Geen voorkeur	24%	n.v.t.	29%
	Totaal	100%	100%	100%
Huurprijs	< €390	1%	14%	0%
	€390 - €555	3%	14%	7%
	€555 - €600	1%	14%	21%
	€600 - €700	1%	14%	0%
	€700 - €800	0%	0%	0%
	> €800	0%	0%	0%
	Totaal huur	5%	57%	29%
Koopprijs	< €170.000	15%	14%	17%
	€170 – 200.000	34%	0%	9%
	€200 – 250.000	19%	0%	9%
	€250 – 300.000	0%	0%	0%
	€300 – 350.000	2%	29%	9%
	€350 – 400.000	0%	0%	0%
	> €400.000	0%	0%	0%
	Totaal koop	70%	43%	43%
Woningtype	Rij-/hoekwoning	8%	25%	29%
	2-onder-1 kap	15%	25%	29%
	Vrijstaand	65%	25%	14%
	Appartement m. lift	0%	0%	14%
	Senioren-/patio woning	0%	0%	0%
	Boven-/benedenwoning	4%	0%	14%
	Serviceappartement	0%	0%	0%
	Overig	8%	25%	0%
	Totaal	100%	100%	100%

- Starters: zoeken vooral ruime grondgebonden koopwoning tussen € 170 – 250.000
- 1+2 phh < 55 jaar: Nu vooral in de huur, willen doorstromen naar koopwoning (grondgebonden), met name < € 250.000

Woonwensen gezinnen en kleine huishoudens vanaf 55 jaar



		Gezinnen		1+2 phh > 55 jaar	
		Huidig	Gewenst	Huidig	Gewenst
Eigendomstype	Huur	0%	4%	12%	54%
	Koop	100%	61%	88%	27%
	Geen voorkeur	n.v.t.	35%	n.v.t.	19%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Huurprijs	< €390	n.v.t.	1%	0%	7%
	€390 - €555	n.v.t.	1%	8%	20%
	€555 - €600	n.v.t.	1%	0%	10%
	€600 - €700	n.v.t.	1%	4%	3%
	€700 - €800	n.v.t.	1%	0%	10%
	> €800	n.v.t.	0%	0%	3%
	Totaal huur	n.v.t.	4%	12%	54%
Koopprijs	< €170.000	0%	10%	0%	13%
	€170 - 200.000	13%	22%	0%	0%
	€200 - 250.000	35%	13%	21%	8%
	€250 - 300.000	26%	13%	21%	0%
	€300 - 350.000	4%	3%	17%	3%
	€350 - 400.000	4%	0%	13%	3%
	> €400.000	17%	0%	17%	0%
Totaal koop	100%	61%	88%	27%	
Woningtype	Rij-/hoekwoning	0%	9%	8%	4%
	2-onder-1 kap	48%	22%	15%	0%
	Vrijstaand	43%	39%	65%	15%
	Appartement m. lift	0%	4%	0%	15%
	Senioren-/patiowoning	0%	13%	0%	58%
	Boven-/benedenwoning	0%	0%	4%	0%
	Serviceappartement	0%	4%	0%	0%
	Overig	9%	9%	8%	8%
	Totaal	100%	100%	100%	100%

- Gezinnen: Grootste deel wil doorstromen in koop (duurdere, ruimere woning). Klein deel zoekt huurwoning (empty nesters)
- 55-plussers: Verschuiving van koop naar huur. Voorkeur voor grondgebonden seniorenwoning.

Verhuisrichting



	1+2 phh < 55 jaar	Gezinnen	1+2 phh > 55 jaar	Starters
Bestaande voorraad Nieuw-Dijk	14%	39%	15%	27%
Nieuwbouw Bosstraat - Smallestraat	14% (1)	39% (9)	31% (8)	46% (17)
Beek / Loerbeek	0%	0%	4%	0%
Didam	43%	17%	42%	16%
Stokkum	14%	0%	0%	0%
Buiten gemeente Montferland	14%	4%	8%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%

- Met name onder starters in Nieuw-Dijk is er veel interesse voor de nieuwbouwlocatie Bosstraat – Smallestraat, gevolgd door gezinnen en 55-plussers.
- In absolute zin gaat het daarbij om 35 geïnteresseerden voor deze nieuwbouwlocatie.
- Gezinnen en starters zoeken ook het vaakst een woning in de bestaande voorraad van Nieuw-Dijk.
- Jonge kleine huishoudens en 55-plussers zoeken vaak een woning in Didam.

Interesse voor Bosstraat – Smallestraat naar concreetheid verhuisingeneigdheid



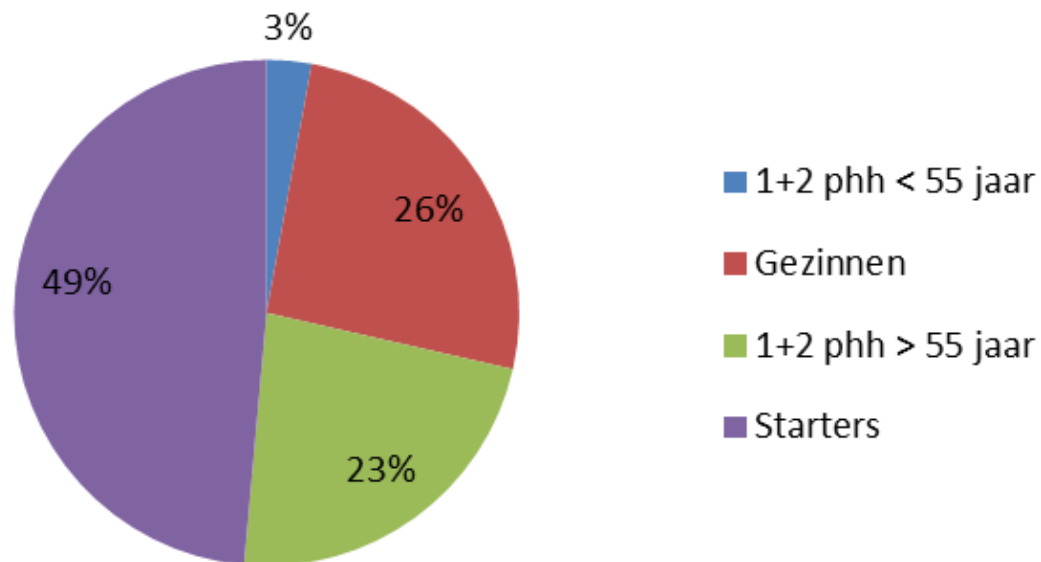
	1+2 phh < 55 jaar	Gezinnen	1+2 phh > 55 jaar	Starters	Totaal
Binnen 5 jaar	1	0	1	7	9 (26%)
Over meer dan 5 jaar	0	0	0	1	1 (3%)
Verhuisingeneigd bij geschikt aanbod	0	3	1	6	10 (28%)
Misschien verhuisingeneigd	0	6	6	3	15 (43%)
Totaal	1	9	8	17	35 (100%)

- Ongeveer een kwart van de geïnteresseerden voor de nieuwbouwlocatie geeft aan binnen 5 jaar te zullen verhuizen (9 huishoudens / starters)
- De interesse voor Bosstraat – Smallestraat is het meest concreet bij starters.
- Wordt er gebouwd conform de wens, dan zijn nog een 10 huishoudens/starters bereid naar deze locatie te verhuizen.
- Daarnaast zijn er nog ca. 15 huishoudens mogelijk over te halen omdat ze aangeven misschien te willen verhuizen.
- Concreet is er een markt voor ca. 10-20 woningen in de komende 5 jaar.

Interesse voor Bosstraat – Smallestraat naar doelgroep



Interesse nieuwbouwplan Bosstraat - Smallestraat



Woonwensen Bosstraat-Smallestraat

		Starters	Zelfstandige huishoudens		Totaal
		Gewenst	Huidig	Gewenst	Gewenst
Eigendomstype	Huur	0%	6%	17%	9%
	Koop	82%	94%	56%	69%
	Geen voorkeur	18%	0%	28%	23%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Huurprijs	< €390	0%	0%	5%	2%
	€390 - €555	0%	6%	12%	6%
	€555 - €600	0%	0%	0%	1%
	€600 - €700	0%	0%	0%	0%
	€700 - €800	0%	0%	0%	0%
	> €800	0%	0%	0%	0%
	Totaal huur	0%	6%	17%	9%
Koopprijs	< €170.000	5%	12%	20%	14%
	€170 - 200.000	44%	0%	4%	21%
	€200 - 250.000	33%	35%	20%	26%
	€250 - 300.000	0%	18%	8%	5%
	€300 - 350.000	0%	6%	4%	2%
	€350 - 400.000	0%	12%	0%	0%
	> €400.000	0%	12%	0%	0%
Totaal koop	82%	94%	56%	69%	
Woningtype	Rij-/hoekwoning	24%	6%	6%	14%
	2-onder-1 kap	41%	39%	11%	26%
	Vrijstaand	18%	50%	33%	26%
	Appartement m. lift	0%	0%	6%	3%
	Senioren-/patiwoning	0%	0%	39%	20%
	Overig	18%	6%	6%	11%
	Totaal	100%	100%	100%	100%

- Geïnteresseerden voor de locatie Bosstraat – Smallestraat zoeken:
 - Voornamelijk een koopwoning
 - Tussen € 170.000 - € 250.000
 - Met name tweekappers en vrijstaande woningen
 - Klein deel zoekt een grondgebonden seniorenwoning (huur)

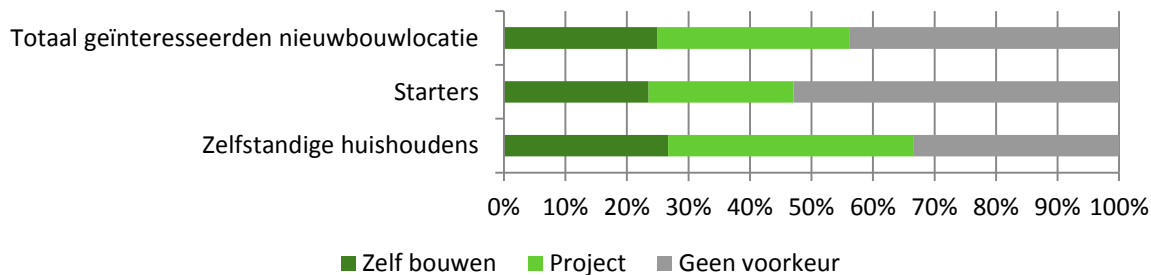
Vergelijking met verhuiscandidate met voorkeur voor bestaande voorraad



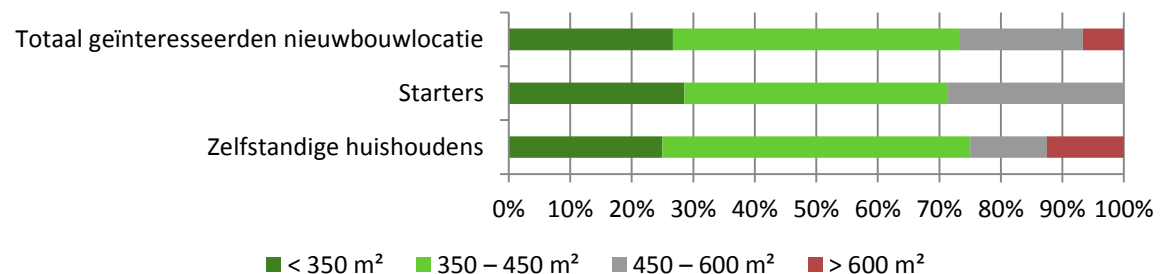
		Voorkeur Bosstraat - Smallestraat	Voorkeur Overig Nieuw-Dijk
		Gewenst	Gewenst
Eigendomstype	Huur	9%	15%
	Koop	69%	62%
	Geen voorkeur	23%	23%
	Totaal	100%	100%
Huurprijs	< €390	2%	4%
	€390 - €555	6%	2%
	€555 - €600	1%	2%
	€600 - €700	0%	4%
	€700 - €800	0%	2%
	> €800	0%	2%
	Totaal huur	9%	15%
Koopprijs	< €170.000	14%	10%
	€170 - 200.000	21%	34%
	€200 - 250.000	26%	7%
	€250 - 300.000	5%	3%
	€300 - 350.000	2%	7%
	€350 - 400.000	0%	0%
	> €400.000	0%	0%
	Totaal koop	69%	62%
Woningtype	Rij-/hoekwoning	14%	12%
	2-onder-1 kap	26%	31%
	Vrijstaand	26%	19%
	Appartement m. lift	3%	0%
	Senioren-/patiowoning	20%	19%
	Boven-/benedenwoning	0%	4%
	Overig	11%	15%
	Totaal	100%	100%

- Geïnteresseerden in de nieuwbouwlocatie zoeken iets vaker naar een koopwoning dan mensen met een voorkeur voor overig Nieuw-Dijk
- In de koopsector zoekt men naar een iets duurdere woning dan in overig Nieuw-Dijk
- De gewenste woningtypen van beide groepen verhuiscandidate komen in grote lijnen overeen. Geïnteresseerden in de nieuwbouwlocatie zoeken iets vaker naar een vrijstaande woning.

Gewenste bouwvorm onder geïnteresseerden nieuwbouwlocatie

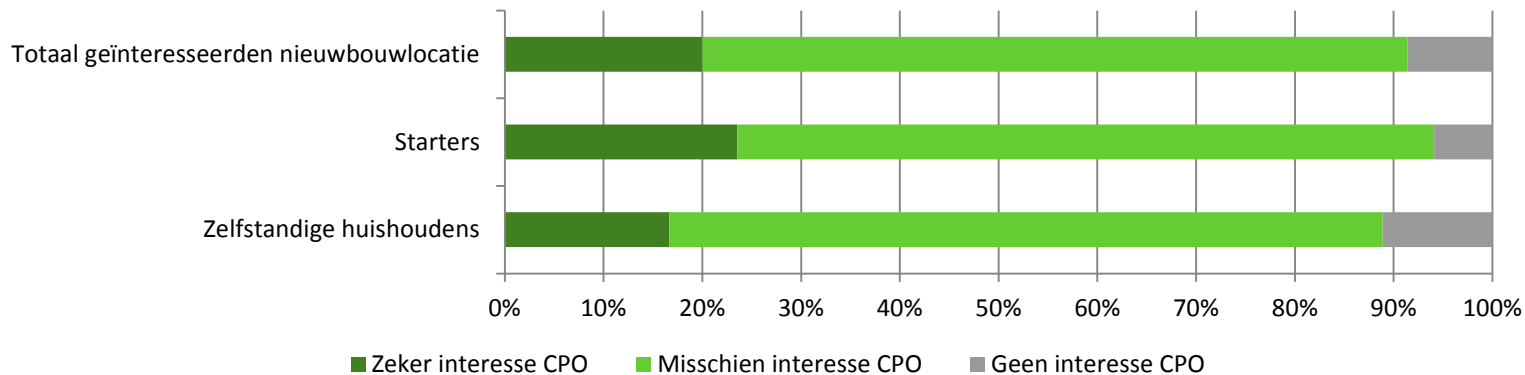


- Ongeveer 25% van de geïnteresseerden in de nieuwbouwlocatie zou zelf een woning willen bouwen
- 31% geeft de voorkeur aan projectmatige bouw
- Zelfstandige huishoudens hebben iets vaker een specifieke voorkeur voor de nieuwbouwvorm dan starters



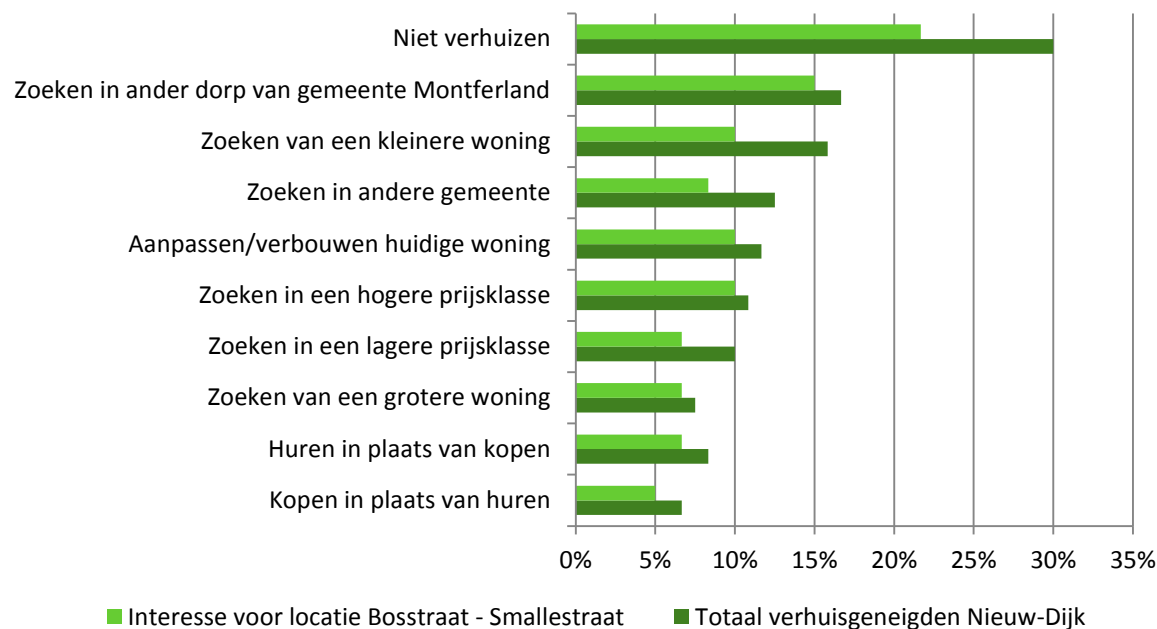
- Ruim 70% van de geïnteresseerden in de nieuwbouwlocatie wenst een kavel tot 450 m²
- Alleen een klein deel van de zelfstandige huishoudens wenst een kavel van meer dan 600 m²

Interesse voor CPO



- De meerderheid van de geïnteresseerden voor de locatie Bosstraat – Smallestraat heeft misschien interesse in CPO (71%).
- De concrete interesse voor CPO is onder starters (24%) iets groter dan onder zelfstandige huishoudens (17%)

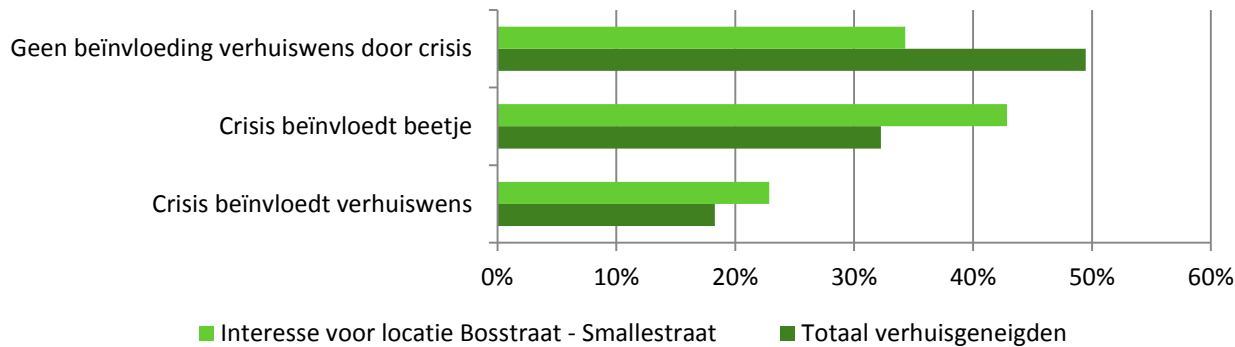
Alternatief als men gewenste woning niet vindt



Meerdere antwoorden waren mogelijk; totaalpercentage kan daarom boven 100% uitkomen.

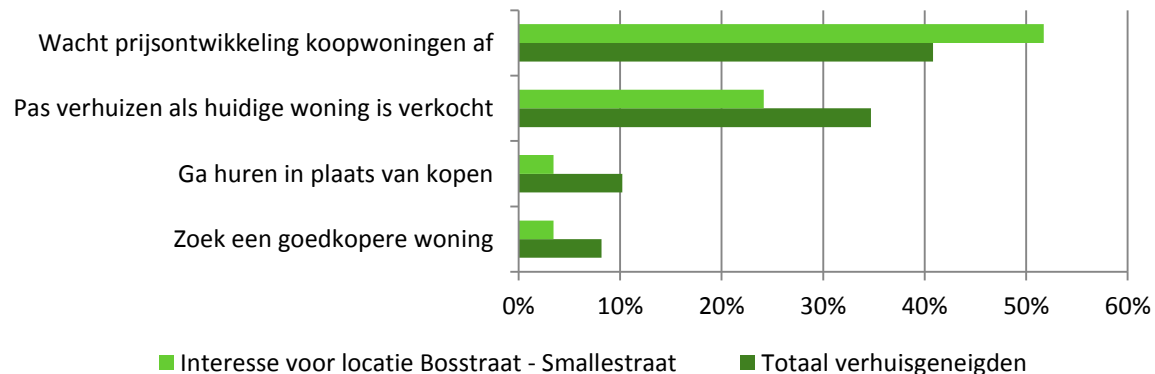
- Als men de gewenste woning niet kan vinden, zou een groot deel van de verhuisgeneigden niet gaan verhuizen (30%).
- Ook het zoeken naar een woning in een ander dorp van de gemeente, een kleinere woning en zoeken in een andere gemeente wordt veel genoemd als al
- Verhuisgeneigden met interesse voor de locatie noemen vaak dezelfde opties als alternatief als men de gewenste woning niet vindt, maar men geeft minder vaak meerdere opties dan andere verhuisgeneigden in Nieuw-Dijk.

Invloed crisis op verhuisgedrag



- Verhuiscrisisgeneigden met interesse voor nieuwbouwlocatie zeggen vaker dat hun verhuiscrisis beïnvloedt wordt door de economische crisis.

- Men wacht vooral de prijsontwikkeling van koopwoningen af.
- Ook zegt een grote groep pas te verhuizen als de huidige woning verkocht is



Behoefte aan plan Hoek Bosstraat - Smallestraat



Geconcludeerd kan worden dat:

- Het nieuwbouwplan een toegevoegde waarde heeft in de ontwikkeling van Nieuw-Dijk. Sommigen huishoudens en starters geven expliciet aan daar te willen wonen
- De interesse is het meest concreet is bij starters: ca. 5-10 starters.
- Wordt er gebouwd conform de wens, dan zijn nog eens 10 huishoudens/starters bereid naar deze locatie te verhuizen.

Concreet is er een markt voor ca. 10-20 woningen in de komende 5 jaar.

- Daarnaast zijn er nog ca. 15 huishoudens mogelijk over te halen omdat ze aangeven misschien te willen verhuizen.

Aanbeveling



Uitgaande van de indicatie dat er een markt is voor 10-20 woningen in het nieuwe plan, is het aan te bevelen dat:

- Het plan zoveel als mogelijk in samenspraak met deze geïnteresseerden wordt ontwikkeld
- Dus volop ruimte geven voor meepraten en meedoen in de ontwikkeling van het plan
- Het plan zo mogelijk fasegewijs inrichten. Mocht onverhoopt de interesse op termijn tegenvallen er geen sprake is van een versnipperd plan. Locaties dus zodanig indelen in 2 a 3 fasen die ieder op zich als een volwaardig plan gezien worden
- Om ouderen te faciliteren in de huursector ligt betrokkenheid van een corporatie voor de hand, echter eerst ouderen betrekken wat ze daadwerkelijk willen