



# WONINGBEHOEFTEONDERZOEK WIERINGEN

14 december 2017

---

Publieksversie

Joost Wegstapel  
Dave Havermans

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
info@atrive.nl  
www.atrive.nl  
KvK: 17106411

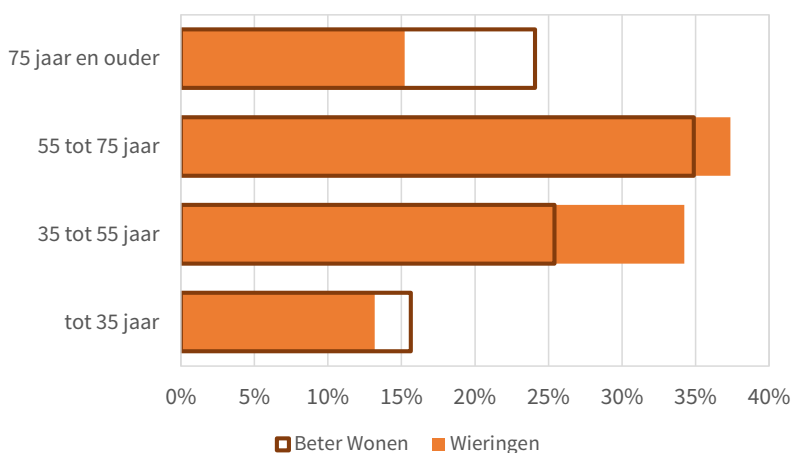
## Aanleiding van het onderzoek

Het voormalige eiland Wieringen met de kernen Den Oever, Hippolytushoef en Westerland behoort tot een zogeheten 'anticiperregio'. Dat houdt in dat er op termijn bevolkingskrimp wordt verwacht. Beter Wonen wil daarom geen extra huurwoningen realiseren, maar heeft als strategie: sloop en vervangende nieuwbouw. Beter Wonen beschikt over een aantal grondposities, waaronder een tweetal grondposities in Den Oever (locatie 'De Kule' en locatie 'Breehornstraat'). Het voornemen is om voor het einde van 2017 een strategische beslissing te nemen voor deze laatste locatie. In lijn met het strategische portefeuilleplan is een eerste gedachte om op deze locatie levensloopgeschikte woningen voor de groeiende groep ouderen te ontwikkelen. Het is echter nog niet duidelijk in hoeverre hier op dit moment ook daadwerkelijk behoefte aan is. Daarom heeft Beter Wonen een onderzoek laten uitvoeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar sociale huurwoningen in haar werkgebied. Onderdeel was een enquête onder de huishoudens op Wieringen. Deze notitie beschrijft de belangrijkste resultaten van dit onderzoek.

## Wieringen vergrijsd

Wieringen telt 8.492 inwoners die gezamenlijk 3.802 huishoudens vormen. Hiervan huurt 28% een woning bij Beter Wonen. Wieringen is een 'vergrijsd' gebied. Zo wonen er relatief veel oudere eenpersoonshuishoudens. Onder de huurders van Beter Wonen komt dit beeld nog eens uitvergroot terug. Momenteel is reeds één op de vier huurders van Beter Wonen 75 jaar of ouder.

**Figuur 1: Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en in bezit van Beter Wonen, 2017**

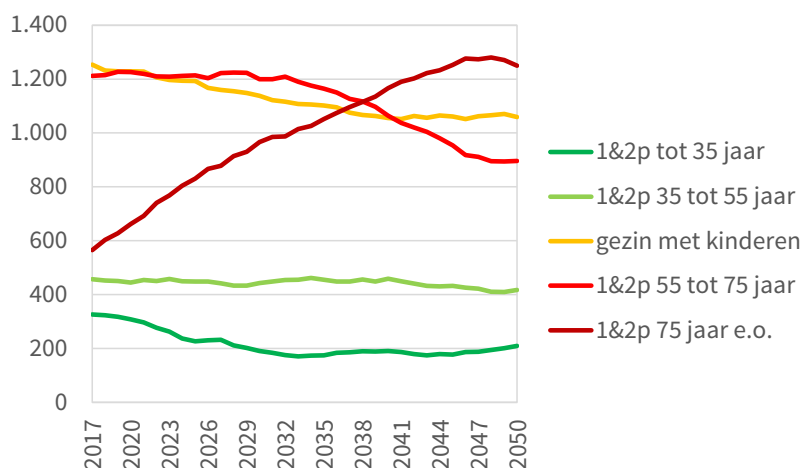


Bron: Beter Wonen Hippolytushoef, Primos 2017

De nieuwste huishoudensprognose (Primos 2017) voorspelt de komende jaren nog een lichte huishoudensgroei voor Wieringen. Tot 2035 komen er circa 150 huishoudens bij. Een toename van 4%. Na 2035 wordt er echter een lichte huishoudenskrimp verwacht.

Voor de toekomst wordt voor Wieringen een verdere vergrijzing van het aantal huishoudens geraamd. Met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal tot 2040 meer dan verdubbelen. Momenteel bestaat 15% uit een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. In de toekomst zal een derde van alle huishoudens uit 75-plussers bestaan. Vanaf 2035 zullen er op Wieringen meer 75-plushuishoudens zijn dan gezinnen met kinderen.

**Figuur 2: Huishoudensprognose Wieringen 2017-2050, naar type en leeftijd**



Bron: Primos 2017

### Veel koopeengezinswoningen en weinig appartementen

Appartementen komen relatief maar weinig voor op Wieringen. Circa 11% van de woningen bestaat uit dit woningtype. Bijna twee derde van de voorraad op Wieringen bestaat uit koopeengezinswoningen (vooral tweekappers en vrijstaande woningen). Deze koopeengezinswoningen worden relatief vaak bewoond door gezinnen. Echter, het aantal gezinnen op Wieringen neemt de komende jaren af en het aantal oudere en kleine huishoudens neemt explosief toe. De vraag is of de huidige woningvoorraad nog wel voldoet.

Door het lage aandeel appartementen kent Wieringen ook relatief weinig 'nultredenwoningen'. Dit zijn gelijkvloerse woningen die van buiten zonder trappen bereikbaar zijn. Circa 19% van de woningen zijn 'nultredenwoningen'. Deze worden relatief vaak bewoond door 75-plus huishoudens. Toch woont ook van die leeftijdsklasse nog 73% niet in een 'nultredenwoning'.

### Veel verhuigeneigden, maar niet allemaal concrete verhuisplannen

Circa 15% van de huishoudens op Wieringen is de afgelopen twee jaar verhuisd. Het zijn met name jonge huishoudens tot 35 jaar die zijn verhuisd (41%). Van de huishoudens ouder dan 55 jaar blijkt dat slechts 5% de afgelopen twee jaar is verhuisd.

**Figuur 3: Verhuigeneigheid naar leeftijd**

		leeftijd					Total
		tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	starter	
Wilt u binnen twee jaar verhuizen?	Beslist niet	23%	57%	55%	42%	19%	45%
	Eventueel, misschien	37%	23%	36%	49%	23%	32%
	Wil wel, maar kan niet	15%	4%	2%	4%	35%	9%
	Beslist wel	25%	16%	8%	5%	23%	14%
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête Atrivé

Zo'n 23% van alle huishoudens geeft aan concrete plannen te hebben om de *komende twee jaar* te willen verhuizen. Met name jonge huishoudens (41%) en potentiële starters (58%) blijken zeer vaak verhuiscgeneigd. Overigens geeft van die 58% verhuiscgeneigde potentiële starters aan dat 35% wel wil verhuizen, maar dat ze niet kunnen. Verhuiscgeneigde 75-plussers blijken in grote meerderheid nog onzeker zijn over hun verhuisplannen. Slechts 9% wil beslist binnen twee jaar verhuizen.

De twee belangrijkste motieven om te verhuizen zijn de huidige woning en vanwege gezondheid, leeftijd of behoefte aan zorg. Het laatste motief geldt met name voor oudere huishoudens van 75 jaar en ouder, maar ook voor 'empty nesters' die zich willen voorbereiden op hun toekomst. Persoonlijke omstandigheden en de woonomgeving worden relatief weinig genoemd als motief. Wat betreft de woning is men vooral op zoek naar een andere type woning. Daaronder vallen ook ouderen die op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning.

## Woonwensen

### Starters

Het aantal jonge huishoudens op Wieringen neemt naar verwachting de komende jaren af. Deze potentiële starters op de woningmarkt zijn echter wel bijzonder sterk verhuiscgeneigd. Met andere woorden: deze doelgroep is qua omvang klein, maar de impact op de woningmarkt is relatief groot. Deze starters wensen vooral een rij- of hoekwoning. En gezien hun nog beperkte financiële middelen gaat de voorkeur uit naar een goedkope huurwoning tot de aftoppingsgrens of een goedkope koopwoning tot € 200.000,-.

Jonge huishoudens wonen momenteel relatief vaak, als tussenoplossing, in de particuliere huursector. Dit kan te maken hebben met het punt dat jongeren in de sociale huur aanlopen tegen het feit dat ze eigenlijk niet door kunnen stromen:

*“Alleenstaande jongeren zouden ook in aanmerking moeten kunnen komen voor een eengezinswoning. Nu is dat niet mogelijk. Ze zijn nu 'gedoemd' om een kleine woning met 1 of 2 slaapkamers te huren. Wanneer zij een relatie krijgen mogen ze verhuizen, mits ze opnieuw ingeschreven staan en voldoende punten hebben opgebouwd.”*

**Figuur 4: Gewenste woonsituatie naar woningtype en huishoudenstype**

		huishouden						Total
		eenpersoons	tweepersoons	gezin	eenoudergezin	overig	starter	
gewenste woningtype	vrijstaande woning	10%	10%	23%	13%	26%	9%	12%
	twee-onder-een-kapwoning	12%	8%	9%	5%	26%	9%	10%
	rij- of hoekwoning	27%	31%	40%	64%	49%	51%	39%
	appartement	40%	48%	8%	18%	0%	17%	30%
	overig	4%	3%	21%	0%	0%	9%	6%
	trekt bij iemand in	7%	0%	0%	0%	0%	6%	4%
<b>Total</b>		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête Atrivé

### Ouderen

Ouderen blijken veel minder verhuigeneigd dan potentiële starters. Slechts 9% van de 75-plussers wil beslist binnen twee jaar verhuizen. Ondanks dat geven veel respondenten in de open antwoorden op de enquête aan dat er op Wieringen te weinig aanbod is aan gelijkvloerse woningen voor senioren. De komende jaren zal Wieringen verder 'vergrijzen'. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal tot 2040 verdubbelen. Tegen die tijd zal een derde van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn. Dit werkt door in de behoefte aan woningen voor huishoudens met lichamelijke beperkingen. De oudere huishoudens zoeken met name een nultredenwoning/gelijkvloerse woning of een appartement in de huursector, het liefste tot de aftoppingsgrens. Aangezien gelijkvloerse woningen en (huur)appartementen slechts beperkt voorkomen op Wieringen, zal dit op termijn voor tekorten zorgen in dit segment.

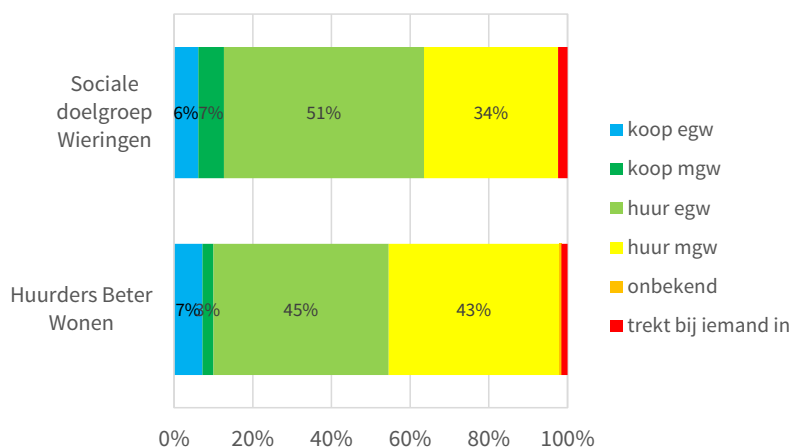
*“Mijn interesse ligt in een (zorg) appartement zoals Parkzicht. Helaas is er een aanzienlijke wachtlijst voor dergelijke appartementen voor ouderen. Misschien kan er nog zo’n wooncomplex gebouwd worden op Wieringen”.*

*“Ik mis de vraag naar gelijkvloerse woning met woonkamer, douche, toiletruimte en 2 slaapkamers, dit i.v.m. het ontvangen van logees”.*

### Gezinnen

Hoewel Wieringen vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen ook de komende jaren nog groot, maar neemt tot 2040 wel met zo’n 16% af. In 2040 wordt nog steeds een aandeel van 27% gezinnen verwacht, al ligt dit aandeel tegen die tijd lager dan het aandeel 75-plussers. Gezinnen met kinderen zoeken relatief vaak een koopwoning. Met name rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen zijn populair bij deze doelgroep. Gezinnen zoeken het vaakst een koopwoning in het segment tussen € 200.000,- en € 300.000,-. Gezinnen zijn veel minder geïnteresseerd in nultredenwoningen.

**Figuur 5: Gewenste woningtype van huurders Beter Wonen en Sociale doelgroep Wieringen (egw = eengezins, mgw = meergezins/appartementen)**



Bron: Enquête Atrivé

### Huurders van Beter Wonen

Verhuisgeneigde huurders van Beter Wonen zoeken vooral opnieuw een huurwoning. Opvallend genoeg ook vaak appartementen, terwijl Beter Wonen maar weinig van dit woningtype in bezit heeft. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het grote aandeel oudere huurders van Beter Wonen. Circa 36% van de woningzoekende huurders van Beter Wonen zoeken een woning buiten Wieringen. Dit wordt wellicht verklaard door het beperkte aanbod aan nultredenwoningen en huurappartementen op Wieringen.

## Interesse in de twee locaties

### Breehornstraat aanmerkelijk populairder

Van alle huishoudens op Wieringen heeft circa 20% interesse om te wonen op één of beide locaties waar Beter Wonen in de toekomst wil bouwen: 19% heeft interesse in locatie 'Breehornstraat' en 7% in locatie 'De Kule'. De jonge huishoudens tot 35 jaar en potentiële starters hebben relatief gezien de meeste interesse. Onder de oudere huishoudens van 75 jaar en ouder is er wel behoorlijk wat interesse om te wonen op locatie 'Breehornstraat' (19%), maar nauwelijks interesse in locatie 'de Kule' (4%).

*“De Kule is mijns inziens niet handig voor woningbouw. Locatie Breehornstraat is een betere optie. Ruimer en dichterbij de voorzieningen.”*

*“De Kule is veel te ver van het centrum. Hoe komen mensen met een rollator in de Dekamarkt?”*

**Figuur 6: Interesse in twee nieuwbouwlocaties naar leeftijd<sup>1</sup>**

		leeftijd				
		tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	Total
projecten	locatie 'De Kule'	14%	10%	4%	2%	7%
	locatie 'Breehornstraat'	26%	14%	21%	19%	19%
	geen interesse/onbekend	74%	82%	79%	80%	80%
Total		100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête Atrivé

### Breehornstraat: appartementen met 2 slaapkamers, De Kule: rijwoningen met 3 of meer slaapkamers

Van de verhuisgeneigden met interesse in de locaties zijn ook de woonwensen bekend. De doorstromers met interesse in 'De Kule' zoeken veelal een grote (huur)rijwoning of tweekapper van 3 of 4 slaapkamers, de doorstromers met interesse in 'Breehornstraat' zoeken juist relatief vaak een kleine (huur)appartement met twee slaapkamers, al is daar ook een meerderheid op zoek naar een rijwoning of tweekapper. Geïnteresseerden in beide locaties zoeken met name een goedkope

<sup>1</sup> Percentages in de tabellen tellen niet op aangezien het een multiple respons variabele betreft.

huurwoning tot de aftoppingsgrens. Voor wat betreft locatie 'Breehornstraat' is meer dan de helft op zoek naar een nultreden/gelijkvloerse woning. Voor locatie 'de Kule' is dit slechts een kwart van de verhuisgeneigden. Een behoefte aan appartementen betekent overigens niet automatisch meer appartementen. Een nultredenwoning kan op Wieringen ook een kleine gelijkvloerse grondgebonden woning betekenen. Ouderen zoeken vaak een woning waarin ze comfortabel oud kunnen worden: geschikt voor als ze beperkingen krijgen en dicht bij voorzieningen. Dat maakt voor deze doelgroep locatie 'Breehornstraat' veel aantrekkelijker dan locatie 'De Kule'. Dat blijkt ook uit het commentaar van de respondenten uit de enquête:

*"Ik heb interesse in Breehornstraat als het gelijkvloerse woningen worden."*

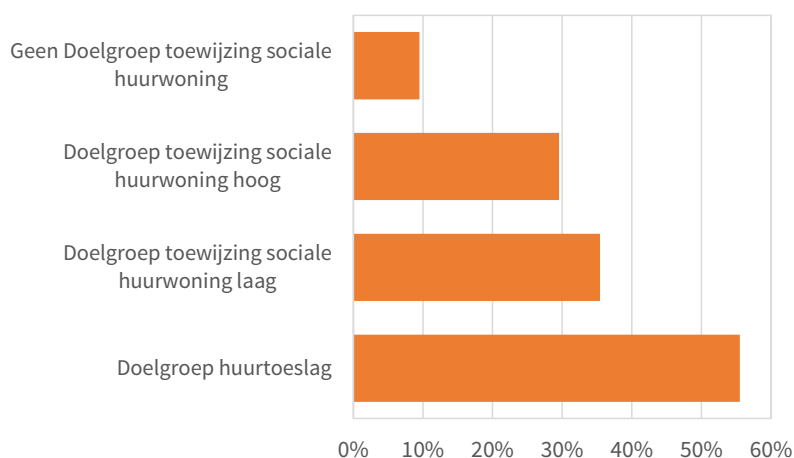
*"Ik zou het fijn vinden als er in Den Oever naast Kapellehof, in de Breehornstraat levensloopbestendige woningen gebouwd worden, naar mijn idee is daar behoefte aan onder inwoners van Den Oever."*

*"Zou prachtig zijn als er gebouwd werd in de Breehornstraat! Aansluiten op Appelhof? Prachtige locatie!! Jammer dat het nog steeds niets mee gedaan is."*

## Raming van de sociale doelgroep

Woningcorporaties moeten zich bij het verhuren houden aan regels voor toewijzing naar inkomen. Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun doelgroepen. De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 36.135,- ('Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag'). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.135,- en € 40.349,- ('Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog').

**Figuur 7: Aandeel van de doelgroep op Wieringen die huurt bij Beter Wonen, 2015**

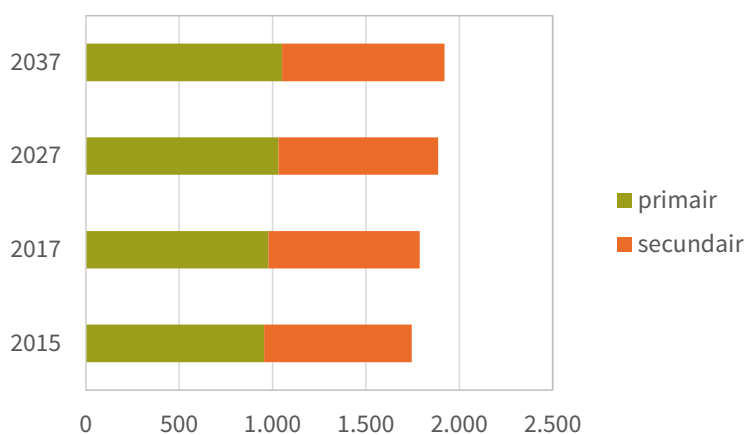


Bron: Lokale Monitor Wonen

De meeste huurders van Beter Wonen (78%) behoren tot de ‘Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag’ (inkomen tot € 36.165,-). Beter Wonen huisvest echter nog niet de helft van de gehele ‘Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag’ op Wieringen. Circa 39% van de doelgroep woont in een koopwoning. Dit zijn relatief vaak alleenstaande oudere eigenaar-bewoners, waarvan veelal de hypotheek grotendeels is afgelost.

Door de raming van de koopkrachtontwikkeling voor de komende jaren te combineren met de verwachte demografische ontwikkeling is de toekomstige omvang van de sociale doelgroep in beeld gebracht. Over 10 jaar zal de omvang van de sociale doelgroep zijn toegenomen tot circa 1.890 huishoudens. Een toename van zo’n 100 huishoudens over de periode 2017-2027. De toename wordt met name veroorzaakt door de sterke vergrijzing en huishoudensverdunding op Wieringen. In 2037 zal de sociale doelgroep met 1.920 huishoudens naar verwachting nog iets groter zijn dan in 2027.

**Figuur 8: Raming ontwikkeling Sociale doelgroep op Wieringen 2015-2037 (primair = tot € 36.135,- en secundair is tot € 40.349,-)**



Bron: Lokale Monitor Wonen, Primos 2017, CPB, bewerking Atrivé

Wanneer we uitgaan van een gelijk blijvend aandeel van de sociale doelgroep dat een beroep doet op de sociale huursector dan zou Beter Wonen in 2027 zo’n 876 huishoudens moeten huisvesten.

Als we daarnaast rekening houden dat ook 10% van de voorraad van Beter Wonen in 2027 beschikbaar is voor de lage middeninkomens (tot € 40.439,-) dan is de huidige sociale voorraad van Beter Wonen nog steeds voldoende in omvang om deze 973 huishoudens te kunnen huisvesten. Zelfs voor de 990 huishoudens in 2037 is de huidige voorraad van 1.047 woningen in theorie groot genoeg. Momenteel kent Beter Wonen echter ook 16% huishoudens die ‘scheefwonen’. Dit aandeel zal door het ‘passend toewijzen’ kleiner worden. Echter, het is niet realistisch om te veronderstellen dat deze ‘scheefwoners’ geheel uit het bezit van Beter Wonen zullen verdwijnen. Als we naast de 10% lage middeninkomens ook nog rekening houden met 10% hogere inkomens in het bezit van Beter Wonen in 2027, dan lijkt de huidige voorraad van 1.047 net iets te klein. Beter Wonen zou in dat geval 23 sociale huurwoningen tekort komen.

Tot slot moet daarbij nog worden opgemerkt dat de voorraad van Beter Wonen vooral bestaat uit eengezinswoningen, terwijl naar de toekomst toe er als gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding steeds meer behoefte is aan nultredenwoningen/gelijkvloerse woningen of appartementen. In kwantitatieve zin ligt er dus geen grote opgave voor het huisvesten van de toekomstige sociale doelgroep, maar wel in kwalitatieve zin.