



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woningbouw Westelijke Randweg Overveen

Doelgroepanalyse



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woningbouw Westelijke Randweg Overveen

Doelgroepanalyse

Opdrachtgever

Wibaut Ontwikkeling

Contactpersoon

Gerald van Hulten

Projectnummer

39950

Datum

11 juni 2019

Auteurs

Jan Scheele-Goedhart

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Doel van het onderzoek	1
1.2	Aanpak en leeswijzer	1
2	Analyse van de locatie	2
3	Bevolking en huishoudens in Bloemendaal	3
3.1	De lokale woningmarkt is geen eiland	3
3.2	Jongeren in Bloemendaal: weinig huishoudens	4
3.3	Ouderen in Bloemendaal: grote groep, sterke toename	4
4	Woningbehoefte per doelgroep	5
4.1	Jongeren op de woningmarkt: naar een andere plaats of niet?	5
4.2	Senioren op de woningmarkt: kritische groep	6
4.3	Woonwensen: nabijheid voorzieningen	6
4.4	Analyse vraag naar kleine appartementen	6
4.5	Gemeentelijk beleid	7
5	Conclusies	8

1 Inleiding

Wibaut Ontwikkeling heeft een perceel aan de Westelijke Randweg in Overveen aangekocht met het plan om daar appartementen te ontwikkelen. Over deze ontwikkeling is Wibaut in gesprek met de gemeente Bloemendaal en met omwonenden. In het kader van dat participatietraject heeft Wibaut Ontwikkeling RIGO Research en Advies gevraagd om marktonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden op deze locatie. Deze rapportage bevat de resultaten van dat onderzoek.

1.1 Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is om na te gaan wat de meest geschikte doelgroep is voor de te bouwen woningen. In eerste instantie was het plan van de ontwikkelaar om jongerenwoningen te realiseren. Vanuit de omwonenden is de vraag gesteld of invulling met seniorenwoningen niet passender zou zijn. Het is vooral die vraag – of het meer voor de hand ligt om op deze locatie voor jongeren of voor senioren te bouwen – die centraal staat in dit onderzoek.

1.2 Aanpak en leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de locatie waar de ontwikkeling plaats moet vinden nader geanalyseerd. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de omvang van de verschillende huishoudensgroepen en de verwachte ontwikkeling daarvan. In hoofdstuk 4 kijken we naar wat de verschillende groepen zouden willen bij verhuizing, en welke factoren daarbij een rol spelen. Dat leidt in hoofdstuk 5 tot de conclusie.

2 Analyse van de locatie

De locatie waar het om gaat ligt aan de Westelijke Randweg 1 in Overveen. Het betreft een voormalige provinciale opslagloods met bijgebouwen en terreinen, die gelegen is aan de noordrand van Overveen. De locatie ligt ingesloten tussen het spoor aan de oostzijde, de Westelijke Randweg aan de westzijde en het Kennemerpark aan de zuidzijde.



Twee belangrijke kenmerken van het plangebied zijn de ligging vlakbij een doorgaande weg en een spoorlijn en de (relatief) grote afstand tot voorzieningen. Vanwege de nabijheid van de weg- en spoorinfrastructuur is het geluidsniveau op de locatie hoog, blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van de bouwplannen. Er moeten daarom (bouwkundige) maatregelen genomen worden om een voldoende leefkwaliteit in de woningen te waarborgen.

Vanwege het feit dat de locatie aan twee zijden ingesloten is door grote infrastructuur, moet men omlopen of omfietsen om voorzieningen te bereiken. In de buurt van het plangebied bevinden zich het winkelcentrum Kleverpark, het centrum van Overveen en de Albert Heijn aan de Zijlweg in Haarlem. De afstand tot deze drie is respectievelijk 1,0 km, 1,2 km en 1,3 km. De dichtstbijzijnde huisartsenpraktijk is te vinden aan de Vrijburglaan, aan de overkant van de Westelijke Randweg; te voet of per fiets is dat een afstand van ongeveer 1,0 km. Ook is er een zorgcentrum van de Stichting Sint Jacob op een afstand van ongeveer 1,1 km. Apotheken en tandartsen zijn op grotere afstand gelegen.

3 Bevolking en huishoudens in Bloemendaal

Een belangrijke vraag is hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Bloemendaal zich de komende jaren ontwikkelen. Daarmee krijgen we een beeld van de structurele behoefte aan woningen: is er alleen op korte termijn, of is er ook op langere termijn vraag naar de woningen aan de Westelijke Randweg?

3.1 De lokale woningmarkt is geen eiland

Voordat we de cijfers presenteren, is het goed om eerst in te gaan op de werking van de woningmarkt, verhuisstromen en prognosemodellen op lokaal niveau. Alle prognosemodellen in Nederland gebruiken de CBS-personenprognose als basis. Deze prognose voorspelt op basis van de huidige bevolking en aannames over geboorte, sterfte en migratie hoe veel mensen er op een bepaald moment in de toekomst naar verwachting in Nederland zullen wonen. Hoewel veel aannames voor deze prognose redelijk betrouwbaar te voorspellen zijn, vinden er toch steeds kleine aanpassingen plaats die lang doorwerken in de prognose. De laatste jaren gaat dat vooral over migratie (er komen per saldo meer mensen naar Nederland dan eerdere prognoses aannamen) en over de levensverwachting van mensen: omdat mensen ouder worden, groeit de bevolking sneller dan verwacht.

De onzekerheden worden groter wanneer deze landelijke personenprognose vertaald wordt naar een huishoudensprognose en naar een prognose per regio. Er zijn in Nederland verschillende modellen die elk hun eigen aannames gebruiken. Twee bekende landelijke modellen zijn de PRIMOS-prognose en de regionale CBS-prognose met het model Pearl. Daarnaast maken provincies veelal een eigen prognose met voor een deel eigen aannames. In dit onderzoek is de prognose van de provincie Noord-Holland gebruikt.

Aannames in deze regionale huishoudensprognoses hebben in hoofdlijn op twee dingen betrekking: huishoudensvorming en regionale spreiding. Wat het eerste betreft gaat het over vragen als: wanneer gaan jongeren uit huis? Wanneer en in welke gevallen gaan ze samenwonen? Hoe vaak gaat men weer uit elkaar? Al deze factoren zijn van invloed op het aantal huishoudens dat door een bepaald aantal personen gevormd wordt. Bij regionale spreiding gaat het over de verhuispatronen: als kinderen uit huis gaan, gaan ze dan in hun eigen gemeente verder of verhuizen ze naar een andere plaats? Zo ja, naar welke plaats dan? En komen ze terug na verloop van tijd?

Het is deze laatste categorie aannames die tot de grootste verschillen tussen de regionale prognosemodellen leidt. Dat komt doordat er in de praktijk een relatie bestaat tussen huishoudensvorming en woningvoorraad. Simpel gezegd: waar geen woningen vrij zijn, kunnen ook geen huishoudens bijkomen. Dus moet er een aanname gedaan worden voor de woningen die in de toekomst gebouwd worden: waar de woningvoorraad groeit, daar kan het groeiend aantal huishoudens straks gaan wonen.

Er zit dus een zekere circulariteit in alle prognosemodellen. Die leidt zeker op lokaal niveau tot behoorlijke verschillen tussen prognoses. Regionaal zijn die verschillen vaak veel kleiner; en dat komt doordat de regionale bewegingen op de woningmarkt van andere factoren afhankelijk zijn dan de bewegingen binnen een regio. Tussen regio's verhuizen mensen meestal vanwege werk of opleiding; en die verhuispatronen zijn relatief stabiel. Binnen een regio zijn verhuizingen veel meer woongedreven; het maakt, bijvoorbeeld, voor veel huishoudens die in Haarlem werken niet uit of er een woning gevonden wordt in Haarlem, of in Heemstede, of Bloemendaal of Zandvoort of de Haarlemmermeer. Prognosemodellen doen

daar aannames over: ze gaan ervan uit dat in de ene gemeente meer gebouwd wordt dan in de andere en dat de huishoudensgroei in de ene gemeente dus sterker zal zijn dan in de andere.

Deze opmerkingen vooraf zijn van belang bij het interpreteren van de prognose voor Bloemendaal. Bij een cijfer over de verwachte toename van het aantal huishoudens is de prognose er dus al vanuit gegaan dat een deel van de huishoudens naar andere gemeenten zal verhuizen – of juist andersom, dat er veel huishoudens naar Bloemendaal toe komen.

3.2 Jongeren in Bloemendaal: weinig huishoudens

Volgens de provincie Noord-Holland wonen er per 1 januari 2019 ongeveer 2.650 jongeren tot 25 jaar in Bloemendaal. Als ook de groep 25 tot 30-jarigen wordt meegeteld, gaat het om 3.250 jongeren. De verwachting is in de provinciale prognose dat dit aantal jongeren groeit met ongeveer 20 jongeren per jaar in de komende twee decennia.

Opvallend is dat jongeren in Bloemendaal relatief weinig zelfstandige huishoudens vormen. Vaak wordt daarvoor de zogenoemde *headshiprate* als indicator gebruikt; de *headshiprate* is het aantal huishoudens per 1.000 personen van een bepaalde categorie. Het valt op dat de *headshiprate* voor jongeren in Bloemendaal dan erg laag is. Voor jongeren in de leeftijdscategorie 15-19 is de *headshiprate* in Bloemendaal ongeveer 15; in de regio is die 44 en in de gehele provincie 63. Voor de iets oudere leeftijdscategorie 20-24-jarigen liggen de cijfers vanzelfsprekend hoger, maar ook daar ligt het niveau in Bloemendaal veel lager dan in de regio en in de provincie: een gemeentelijke *headshiprate* van 132 tegen een regionale van 327 en een provinciale van 343. Waar 1.000 jongeren in de provincie Noord-Holland dus samen 343 huishoudens vormen, is dat in de gemeente Bloemendaal slechts 132 huishoudens.

Nu bestaan er voor dit feit verschillende verklaringen. Eén verklaring die in ieder geval een rol speelt is dat er in Bloemendaal in tegenstelling tot in Haarlem geen hoger onderwijsinstellingen zijn. Bloemendaal is dus geen plek waar jongeren naartoe komen in verband met een eventuele opleiding. Het is een algemeen patroon op de woningmarkt dat jongeren vaker naar grotere steden trekken om daar voor het eerst zelfstandig te gaan wonen.

Toch is dat niet het hele verhaal. In een gemeente als Zandvoort is de *headshiprate* voor 15-19-jarigen twee keer zo hoog als in Bloemendaal en datzelfde geldt ook in de gemeente Velsen. Het feit dat er wel jongeren wonen in Bloemendaal, maar veel minder vaak als een jong zelfstandig huishouden dan in andere gemeenten heeft ook te maken met de praktijk van de woningmarkt: er zijn geen goede woningen te vinden in de eigen gemeente. Dit is in lijn met wat de gemeente schrijft in de woonvisie (zie ook hoofdstuk 4).

Volgens de prognose neemt het aantal huishoudens dat de jongeren vormen alleen maar af. Met andere woorden: er komen wel meer jongeren in Bloemendaal te wonen, maar ze wonen volgens de prognose relatief minder vaak op zichzelf.

3.3 Ouderen in Bloemendaal: grote groep, sterke toename

De groep senioren in Bloemendaal (75+) is beduidend groter. Er zijn er anno 2019 zo'n 3.000 en dat aantal neemt met gemiddeld 60 personen per jaar toe. Naar aantal huishoudens gaat het om een toename van ongeveer 50 huishoudens per jaar, met ongeveer 1.950 senioren-huishoudens in 2019.

4 Woningbehoefte per doelgroep

Uitgaande van bebouwing met appartementen zijn er twee doelgroepen die voor de locatie belangrijk zouden zijn: jongeren en/of starters¹ en senioren. Uit het landelijke Woon-Onderzoek Nederland (WoON) 2018 blijkt dat uit deze twee groepen de grootste vraag naar appartementen afkomstig is. De gemeente zelf geeft in de Woonvisie aan met de bouw van appartementen vooral senioren te willen verleiden om hun huidige woning te verlaten (p. 16).

4.1 Jongeren op de woningmarkt: naar een andere plaats of niet?

Nu zijn van alle doelgroepen op de woningmarkt de jongeren degenen die het vaakst een woning zoeken buiten de huidige woonplaats. In kernen zoals Overveen en Bloemendaal is doorgaans sprake van een vertrekoverschot van jongeren. Jongeren kennen een hoge verhuismobiliteit en een deel gaat wonen in of nabij de steden dicht bij werk en studie. Dit betekent echter nog niet dat er geen jongeren (starters) op zoek zijn naar een zelfstandige woning in de eigen gemeente. Het WoON laat zien dat bijna de helft van de jongeren in Nederland bij voorkeur in de huidige woongemeente zou willen gaan wonen. Als niet gekeken wordt naar alle jongeren in het land, maar alleen degenen buiten de 40 grote steden, daalt dat percentage; er zijn in die steden relatief meer jongeren die willen blijven wonen, ook vanwege de beschikbare onderwijsvoorzieningen. Toch is er ook buiten de 40 grootste steden een aandeel van ruim 40% van de jongeren dat graag zou willen blijven. Datzelfde beeld wordt beschreven door Friso de Zeeuw, emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TUDelft: hoger opgeleide jongeren willen stedelijk wonen, maar de rest niet.²

Een ander onderzoek naar de woonvoorkeuren van 'millennials', de groep die tussen 1980 en 2000 geboren is, bevestigt opnieuw dit beeld: lang niet alle jongeren willen hun plaats van herkomst verlaten. Jongeren die in een dorp zijn opgegroeid, willen in meerderheid niet naar de stad, maar willen ook zelf in een dorp wonen. Verder wil deze groep blijkens dat onderzoek als het even mogelijk is liever een woning kopen dan huren. Men zoekt geen gedeelde woning, maar een volledig eigen woning.³

¹ De begrippen 'jongeren' en 'starters' worden vaak door elkaar heen gebruikt. Strikt genomen zijn het twee verschillende groepen: de ene groep, 'jongeren', is gedefinieerd door leeftijd, terwijl de andere groep, de starters, gedefinieerd is door hun plaats op de woningmarkt. Een starter op de woningmarkt is iemand die nu geen woning heeft, maar er wel een zoekt. Vaak, maar niet altijd zijn dat jongeren: er zijn, bijvoorbeeld, mensen die pas op 40-jarige leeftijd hun eerste woning zoeken (wel starter, geen jongere), en er zijn ook jongeren van begin 20 die vanuit een eigen huur- of koopwoning een volgende stap willen zetten (wel jongere, geen starter).

² Zie <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hogopgeleide-jongeren-willen-grootstedelijk-wonen-de-rest-niet/>.

³ Zie <https://www.bpd.nl/media/175566/drie-feiten-over-millennials-en-starters-op-de-woningmarkt.pdf>.

4.2 Senioren op de woningmarkt: kritische groep

Van de twee groepen zijn de senioren kritischer dan de jongeren. Dat is ook niet zo vreemd; de ouderen die willen verhuizen naar een appartement, doen dat vanuit de situatie dat ze al een woning hebben. Ook uit eerdere woningbehoefteonderzoeken weten we dat ouderen relatief honkvast zijn. Men verhuist vaak pas als het echt niet langer kan. Dat is vaak pas indien men te maken heeft met ernstige fysieke beperkingen en/of als een aanpassing van de woning niet mogelijk is. Er is wel een groep die op een eerder moment al voorsorteert op de toekomst, maar deze groep is doorgaans niet zo groot. Men blijft vaak wonen in de woning waar men woont. Ook weten we uit eerdere onderzoeken dat het type aanbod bij de eventuele verhuiskeuze een rol speelt. Het gaat daarbij onder andere om kwalitatieve eisen ten aanzien van de loopafstand tot voorzieningen, bereikbaarheid van de woning, toe- en door-gankelijkheid van de woning en aanwezigheid van buitenruimte etc. De groep starters ver-trekt vanuit een heel andere uitgangspositie, zonder huidige woning; de urgentie is voor deze groep daarom veel groter, waardoor men minder de ruimte heeft om kritisch te zijn.⁴ Meer dan 50% van de jongeren is daarom bereid om genoegen te nemen met een woning die niet aan alle wensen voldoet.

4.3 Woonwensen: nabijheid voorzieningen

Nabijheid tot winkelvoorzieningen is voor beide groepen belangrijk, maar bij de senioren speelt dat sterker. Van de 75+-ers vindt 54% het 'zeer belangrijk' dat er winkels in de nabijheid van de woning zijn en 37% 'belangrijk'. Bij de 18-24-jarigen is dat 37% 'zeer belangrijk' en 51% 'belangrijk'. Daarnaast is de actieradius van jongeren groter: winkels voor dagelijkse boodschappen mogen voor 55% van de verhuiscandidate jongeren op een afstand van 500 m tot 5 km van de woning liggen. 22% van de jongeren wil graag dat die winkels dichterbij liggen. Bij ouderen ligt dat kritischer: 56% wil winkels voor dagelijkse boodschappen binnen 500 m van de locatie en 18% vindt het voldoende als de winkels binnen een afstand van 5 km liggen.

4.4 Analyse vraag naar kleine appartementen

Stec Groep heeft onderzoek gedaan naar de vraag naar klein wonen. Het overgrote deel van de vraag naar klein wonen komt, aldus Stec, voor rekening van de vraag naar zogeheten micro-appartementen. Het gaat volgens Stec landelijk gezien om zo'n 50.000 tot 95.000 wonin-gen.⁵ Het grootste deel van die vraag, zo'n 65%, is afkomstig van studenten en starters. Bij veel huishoudens die een micro-appartement zoeken, speelt het financiële plaatje een be-langrijke rol: men gaat klein wonen omdat andere woningen onbetaalbaar zijn.⁶

In het onderzoek naar kleine appartementen heeft Stec ook aandacht gegeven aan de facto-ren die een project duurzaam gewild maken. De volgende factoren worden genoemd:

- Goede locatie, centraal, OV-bereikbaarheid
- Let op de lange termijn woningbehoefte

⁴ Zie <https://www.stadszaken.nl/ruimte/wonen/1987/bouwt-u-voor-starters-of-voor-doorstromers>.

⁵ Stec Groep, *Klein wonen: functie, doelgroepen, praktijk*, 2018.

⁶ Stec Groep, *Klein wonen: trend of hype*, 2017, p. 14.

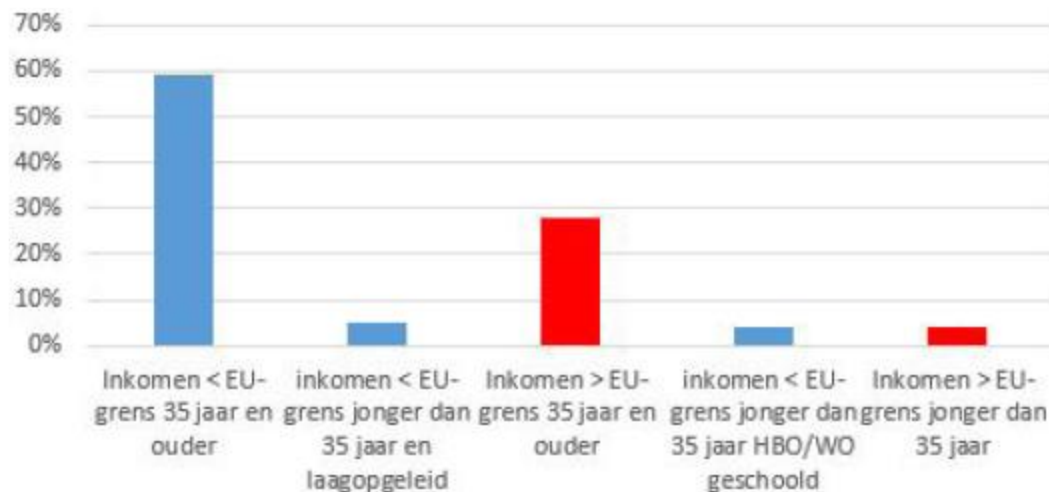
- Woonkwaliteit is belangrijk, o.a. buitenruimte, hoogwaardige afwerking en voorzieningen, voldoende plafondhoogte,
- Functiemenging, met (gedeelde) voorzieningen zoals sportfaciliteiten en deelauto's in het pand, heeft een meerwaarde.
- Vanwege de gewenste flexibiliteit ligt huren bij micro-appartementen meer voor de hand dan kopen.

4.5 Gemeentelijk beleid

De gemeente Bloemendaal heeft op basis van onderzoek naar o.a. de woonwensen een woonvisie opgesteld. Die woonvisie concludeert (p. 9) dat de leeftijdsgroep tussen 20 en 40 jaar in mindere mate aanwezig is in Bloemendaal. Dit gaat over het aantal personen en dat betekent dat ook een deel van de thuiswonende jongeren meegeteld wordt. De gemeente schrijft dat twee verklaringen een rol spelen voor het kleine aantal 20-40-jarigen. Dat is aan de ene kant dat jongeren liever Bloemendaal verruilen voor een meer stedelijke omgeving – om dan in veel gevallen later weer terug te keren. De andere verklaring is dat er weinig woningaanbod in een haalbare prijsklasse voor jongere huishoudens te vinden is.

Wat betreft dat laatste is het niet alleen zo dat er weinig goedkope huurwoningen zijn; het is daarnaast zo dat die woningen weinig bewoond worden door jonge huishoudens. In figuur ... is te zien dat het overgrote deel van de bewoners van de sociale huursector 35 jaar en ouder is, in ongeveer 2/3 gevallen met een inkomen tot ongeveer modaal. De huishoudens jonger dan 35 jaar bewonen ongeveer 15% van de sociale woningvoorraad, de oudere huishoudens nemen de resterende 85% voor hun rekening.

figuur 4-1 Verdeling bewoners sociale huursector naar inkomen, leeftijd en opleiding



Bron: Woonvisie Bloemendaal 2018 – 2022, p. 12.

Jongere huishoudens krijgen in de gemeentelijke woonvisie weinig aandacht. De belangrijkste doelgroep voor de gemeente is de groep senioren. Levensloopbestendigheid en wonen met zorg zijn daarom twee belangrijke thema's. Een belangrijk thema bij nieuwbouw is het tegengaan van scheefwonen en het stimuleren en mogelijk maken dat senioren de stap van eengezinswoning naar appartement maken.

5 Conclusies

Punsgewijs kunnen we op basis van het onderzoek de volgende conclusies trekken:

- De locatie is gezien de relatief grote afstand tot voorzieningen meer geschikt voor jongeren dan voor senioren.
- Jongeren in Bloemendaal vormen nu relatief weinig zelfstandige huishoudens. Het tekort aan geschikte woningen kan daar een belangrijke rol in spelen.
- De betaalbare woningvoorraad in Bloemendaal wordt slechts in beperkte mate bewoond door huishoudens jonger dan 35 jaar.
- Het aantal jongeren in Bloemendaal groeit volgens de prognose licht. Een belangrijke aanname hierbij is hoe veel jongeren de gemeente verlaten. Volgens de prognose zullen jongeren in Bloemendaal in de toekomst nog minder vaak dan nu een zelfstandig huishouden vormen.
- Het aantal ouderen neemt in sterkere mate toe.
- Niet alle jongeren willen in Bloemendaal blijven; veel jongeren willen naar een grotere (studenten)stad verhuizen. In het algemeen is er echter ook een substantiële groep die wel in de plaats van herkomst wil blijven wonen.
- Senioren moeten in de praktijk echt verleid worden om hun mooie huidige woning te verruilen voor een appartement. Naast toegankelijkheid is ook de woonomgeving daarbij een belangrijke factor.
- Gezien het gebrek aan alternatieven voor jongeren in Bloemendaal en gezien de zwakke kanten van de locatie voor senioren is een invulling met jongerenwoningen voor deze locatie meer passend.
- Bij een invulling met appartementen voor jongeren is het niet te voorkomen dat een deel van de woningen nu en op langere termijn bewoond zal worden door jongeren van buiten Bloemendaal.