

# Enquête woningbehoefte Heijen

*Resultaten en conclusies*

*Heijen d.d. 30 oktober 2019*

Om beter inzicht te krijgen in de woningbehoefte in Heijen, heeft het dorp zelf een enquête onder de bewoners uitgezet. Dit is 1 van de actiepunten uit het voorzieningenplan “Heijen in beweging”.

De enquête is via het dorpsblad Heijs Neijs, via de werkgroep voorzieningenplan en via social media aan de bewoners onder de aandacht gebracht.

De enquête is digitaal afgenomen. Aan de hand van een aantal vragen is er een inzicht verkregen in de woningbehoefte op korte en op langere termijn.

De resultaten zijn per leeftijdsgroep weergegeven. Er is hierbij navraag gedaan naar de behoefte aan koop- of huurwoningen, in welke prijsklasse en op welke termijn. Daarnaast is er ook navraag gedaan naar de behoefte aan het type woningen.

In het voorliggende verslag zijn per leeftijdsgroep de conclusies weergegeven. De algemene conclusie staat hieronder weergegeven. Het resultaat van de enquête wil de werkgroep voorzieningenplan en het bestuur van Heije Moijer graag met de gemeente bespreken.

*Werkgroep voorzieningenplan Heijen,*

*CV de Wortelpin, Fanfare E.M.M., St. Dionysius Gilde, KBO, LTC de Heikamp, Stichting Zonnebloem, ZijActief, VV Heijen, het bestuur van D'n Toomp, werkgroep de Huuskamer, basisschool de Heggerank, het Oranje comité, het bestuur van Hèjje Moijer en diverse betrokken dorpsgenoten.*

## 1 Aantal respondenten en reacties

- De enquête is door 245 personen ingevuld.
- 125 personen (51%) geven aan nu of in de toekomst een koop en / of huurwoning te zoeken.
- 120 personen (49%) geven aan in Heijen voorlopig niet op zoek te zijn naar een woning. Hiervan wonen 106 personen al in Heijen. Deze personen zijn tevreden over hun woonsituatie. 14 personen zijn jonger dan 25, wonen waarschijnlijk nog (deels) thuis en verwachten niet in Heijen te blijven wonen.
- De enquête is door 59 personen tussen de 17 en 30 jaar ingevuld. 33 personen zijn jonger dan 25 jaar. Van de 59 personen willen 45 personen in Heijen blijven wonen. Dit zijn veelal jongeren die nog thuis wonen.
- De overige personen, ouder dan 30 jaar, zijn vrijwel allemaal personen die al in Heijen een woning bezitten of al een woning huren.
- Circa 34 respondenten hebben zowel aangegeven een koop- als een huurwoning te overwegen. 1 persoon kan dus beide keuzes hebben gemaakt. Het totaal in de resultaten koop- en huurwoning komt daarmee op  $125 + 34 = 159$  keuzes door 125 personen.
- 15 personen die nu niet in Heijen wonen willen in Heijen gaan wonen. Dit zijn ook personen die oorspronkelijk uit Heijen komen en door het gebrek aan woonruimte nu elders wonen.
- 41 personen in verschillende leeftijden hebben aangegeven deel te willen nemen aan een zogenaamd CPO project (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Opgemerkt moet worden dat de jongeren (15- 30 jaar) in veel gevallen nog geen meerdere personen (een gezin) vertegenwoordigen. Zij willen zich in Heijen vestigen zonder dat hierbij nu al sprake is van een meerpersoonshuishouden.

De oudere respondenten (ouder dan 30 jaar) vertegenwoordigen in veel gevallen ook meerdere personen.

Niet alle Heijenaren hebben de enquête ingevuld. Vanaf 25 maart tot eind april was het mogelijk om de enquête in te vullen. Toch zijn we tevreden over dit hoge aantal respondenten. Het geeft een goed beeld van de woningbehoefte en de mate aan woonmobiliteit.

Wat opvalt is het lage aantal respondenten in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. Wellicht is de bereikbaarheid van de enquête in een digitale vorm voor deze leeftijdsgroep lastig gebleken.

## 2 Algemene conclusie:

Op basis van de resultaten kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er is duidelijk een grote behoefte aan woningen. Voor zowel jongeren als ouderen.
- Een groot aantal jongeren die nu nog thuis wonen wil graag in Heijen blijven wonen. Deze groep kan nu vaak geen betaalbare woning vinden en moet vaak noodgedwongen naar elders verhuizen.
- Ook een groep ouderen die binnen Heijen wil verhuizen naar een levensloopbestendige woning kan geen betaalbare geschikte woning vinden.
- Er is onvoldoende doorstroom en woonmobiliteit. De behoefte aan woningen van de verschillende leeftijdscategorieën sluit onvoldoende op elkaar aan. Dit zet de leefbaarheid en de vitaliteit van Heijen onder druk.
- Er is dringende behoefte aan meer betaalbare woningbouw om daarmee de leefbaarheid en vitaliteit van Heijen voldoende te kunnen waarborgen.

### 3 Inleiding bij de enquête

De onderstaande inleiding met de vraagstelling was bij de enquête opgenomen.

#### ***Inleiding / Achtergrond***

In het voorjaar van 2017 heeft de gemeente Gennep aan Heijen gevraagd gezamenlijk een voorzieningenplan op te stellen. Het uiteindelijke resultaat is op 9 oktober 2018 in D'n Toomp aan het dorp, diverse raadsleden en de betrokken wethouders gepresenteerd. Het plan is met veel waardering door alle aanwezige ontvangen.

In het voorzieningenplan staan diverse speerpunten voor het dorp geformuleerd. Een belangrijk speerpunt uit het voorzieningenplan is de behoefte aan passende woonruimte.

Zowel het voorzieningenplan "Heijen in beweging" als de link naar de enquête is te vinden op de website [www.heijen.info](http://www.heijen.info). De enquête zal ook via social media en via de diverse verenigingen rond worden gestuurd. Het is van 25 maart tot 30 april mogelijk om de enquête in te vullen.

#### ***Enquête woningbehoefte***

Voor de leefbaarheid is het van groot belang dat er voldoende passende woonruimte is voor zowel jong als oud en voor verschillende inkomensgroepen. Momenteel zijn mensen vaak genoodzaakt om elders te gaan wonen, terwijl ze graag in Heijen willen blijven wonen.

Het aantal jonge kinderen neemt in Heijen al een aantal jaren af. Ook dit heeft nadelige gevolgen voor de diverse verenigingen, de school en de overige voorzieningen. De leefbaarheid komt hiermee onder druk te staan.

Het realiseren van woningen, die beter aansluiten op de behoeftes, is volgens Heijen dan ook een belangrijke basis voor een toekomstbestendige leefbaarheid. Dat kan zowel nieuwbouw zijn als het aanpassen van bestaande woningen.

Door het invullen van deze enquête krijgt de werkgroep een beter beeld van de aanwezige en toekomstige woningbehoefte. Deze informatie is vervolgens weer bruikbaar in het overleg met de gemeente.

Inmiddels heeft de gemeente ook groen licht van de provincie gekregen voor het realiseren van meer woningen voor starters en senioren in de kleine kernen. Dit biedt een kans om de verdere krimp van het aantal inwoners te voorkomen en om de leefbaarheid in stand te houden.

Uw informatie wordt geheel anoniem in de totale uitslag meegenomen. Na 3 maanden worden alle respondent gegevens verwijderd en blijven alleen de conclusies bewaard. <https://heijen.info/privacy-verklaring>

#### ***Zowel inwoners van Heijen als van buiten Heijen mogen de enquête invullen***

Zowel inwoners van Heijen als wellicht toekomstige inwoners van buiten Heijen nodigen wij uit om de enquête in te vullen. We willen graag weten wie er belangstelling heeft om in Heijen te wonen.

Ook indien je op de langere termijn een woning zoekt, verzoeken wij je de enquête in te vullen. Wij hopen dan ook op een zo groot mogelijke respons.

Alvast bedankt!

*Werkgroep voorzieningenplan Heijen,  
CV de Wortelpin, Fanfare E.M.M., St. Dionysius Gilde, KBO, LTC de Heikamp, Stichting Zonnebloem, ZijActief,  
VV Heijen, het bestuur van D'n Toomp, werkgroep de Huuskamer, basisschool de Heggerank, het Oranje comité,  
het bestuur van Hèjje Mojjer en diverse betrokken dorpsgenoten.*

## 4 Woningbehoefte leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar

### *Termijn woningbehoefte*

- De groep jongeren in de leeftijdscategorie 15-30 die in de komende jaren een huis zoekt is van alle leeftijdscategorieën zowel bij huur als koop duidelijk het grootst.
- Het gaat om een behoefte aan 39 koop- en circa 22 huurwoningen.

### *koopwoning*

- 27 personen zoeken een koopwoning tussen nu en 5 jaar.
- 12 personen zoeken een koopwoning over 5-10 jaar.

### *huurwoning*

- 17 personen zoeken een huurwoning tussen nu en 5 jaar.
- 5 personen zoeken een huurwoning over 5-10 jaar.

### *Prijscategorie behoefte aan koopwoningen*

- 8 personen zoeken een koopwoning onder de € 150.000.
- 12 personen zoeken een koopwoning tussen de € 150.000 - € 200.000.
- 10 personen zoeken een koopwoning tussen de € 200.000 - € 250.000.
- 6 personen zoeken een koopwoning tussen de € 200.000 - € 250.000
- 3 personen zoeken een koopwoning van € 300.000 of meer.

Het merendeel van de jongeren is op zoek naar een betaalbare woning. Dit is ook logisch omdat zij vaak starten op arbeidsmarkt en geen tot weinig vermogen hebben opgebouwd. Ook de aanscherping van de hypotheekregels en de opbouw van een studieschuld zorgen er voor dat de betaalbaarheid van een woning laag is.

### *“mismatch” woningbehoefte en woningaanbod koop*

Kijkende naar het huidige woningaanbod in Heijen (bron Funda) dan zie je dat er duidelijk sprake is van een “mismatch” tussen het woningaanbod en de behoefte van deze leeftijdsgroep.

Het aanbod aan bestaande woningen varieert momenteel in het dorp Heijen van € 325.000 - € 595.000 (5 bestaande woningen).

### *Behoefte aan huurwoningen*

- 13 personen kunnen een huur betalen minder dan € 500 per maand.
- 9 personen kunnen een huur betalen tot aan € 700 per maand.
- Ook hier zie je dus de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

### *Type woning:*

- Starterswoning, rij-woning, appartement, vrijstaand, 2 onder 1 kap.

### *Algemene conclusie:*

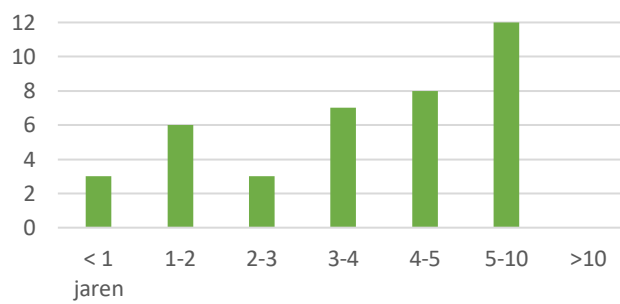
- Een hele grote groep jongeren wil graag in het eigen dorp blijven wonen.
- Er zijn echter geen geschikte koop- en huurwoningen.
- Mede deze groep vormt een cruciaal onderdeel voor het behoud van de leefbaarheid in het dorp.
- Deze groep start in veel gevallen nog met het stichten van een gezin. Het aantal jonge inwoners zal daardoor stijgen. Dit is ook van belang voor de basisschool, de diverse verenigingen etc.
- Deze groep kan nu vaak noodgedwongen niet in het eigen dorp wonen.

## Leeftijd 15-30 jaar (aantallen)

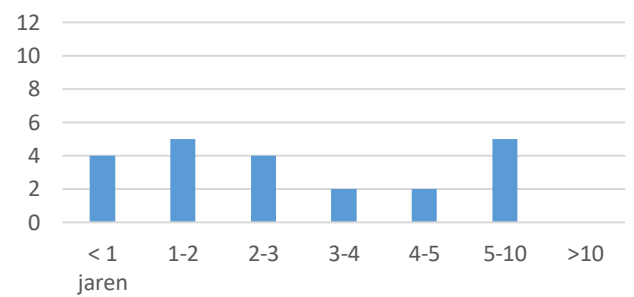
### Woningbehoefte



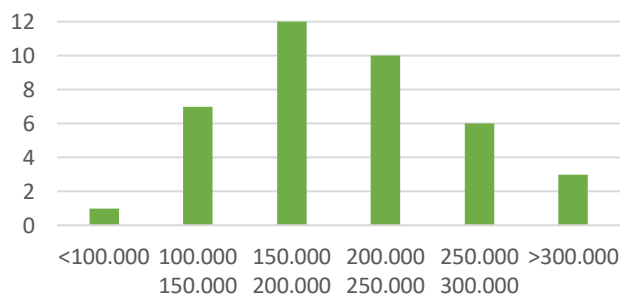
### Op welke termijn - Koop



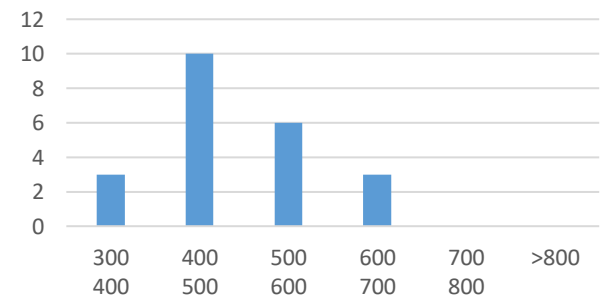
### Op welke termijn - Huur



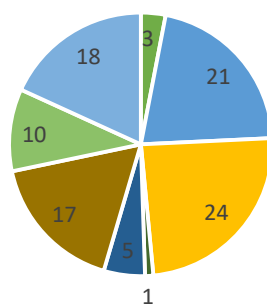
### Prijscategorie - Koop



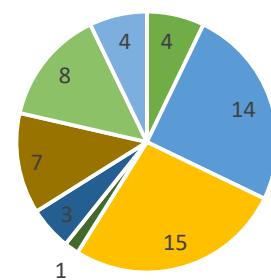
### Prijscategorie - Huur



### Type woning - Koop



### Type woning - Huur



■ 1 persoons 
 ■ 2 persoons 
 ■ Starterswon. 
 ■ Tiny house 
 ■ Rijwoning 
 ■ 2 onder 1 kap 
 ■ Appartement 
 ■ Vrijstaand

## 5 Woningbehoefte leeftijdscategorie 30 tot 45 jaar

### *Termijn woningbehoefte*

- Het gaat om een behoefte aan 17 koop- en circa 7 huurwoningen.
- De behoefte is daarmee een stuk kleiner t.o.v. de leeftijdscategorie 15-30.
- In veel gevallen hebben mensen ook al een woning.

### *koopwoning*

- 11 personen zoeken een koopwoning tussen nu en 5 jaar.
- 6 personen zoeken een koopwoning over 5-10 jaar.

### *huurwoning*

- 3 personen zoeken een huurwoning binnen nu en 2 jaar.
- 4 personen zoeken een huurwoning over 10 jaar of later.

### *Prijscategorie behoefte aan koopwoningen*

- 4 personen zoeken een koopwoning tussen de € 150.000 - € 200.000.
- 6 personen zoeken een koopwoning tussen de € 250.000 - € 300.000
- 7 personen zoeken een koopwoning van € 300.000 of meer.

In deze categorie zitten zowel personen die al een woning hebben en wellicht ook een aantal die nog geen woning hebben. Een deel van deze categorie is op zoek naar een duurdere woning.

### *Behoeftte aan huurwoningen*

- 6 personen geven aan een huur te kunnen betalen van minder dan € 600 per maand.
- 1 persoon kan een huur betalen tot aan € 700 per maand.
- Ook hier zie je dus de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

### *Type woning:*

- Vrijstaand, 2 onder 1 kap, starterswoning, rij-woning. Geen appartementen.

### *Algemene conclusie:*

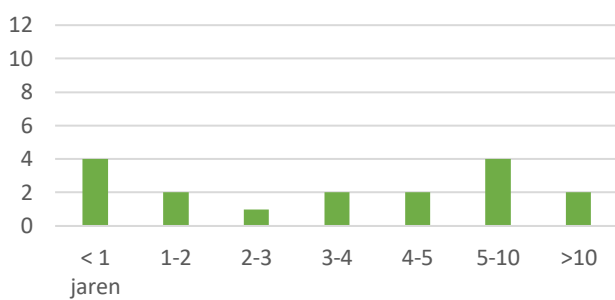
- In absolute aantallen sluit deze groep maar beperkt aan op woningbehoefte van de voorgaande leeftijdsgroep 15-30 jaar. De behoefte bij de voorgaande groep is immers veel hoger.
- De vraag is ook in hoeverre de woning die vrijkomt in de categorie 30-45 betaalbaar is voor de categorie 15-30. In veel gevallen blijkt deze vrijkomende woning te duur te zijn voor de categorie 15-30.

# Leeftijd 30-45 jaar (aantallen)

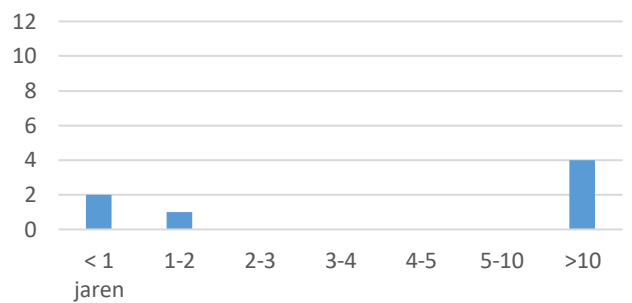
## Woningbehoefte



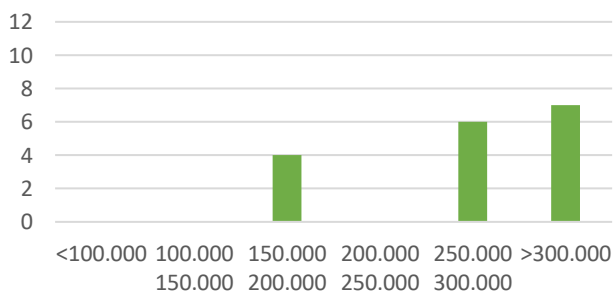
### Op welke termijn - Koop



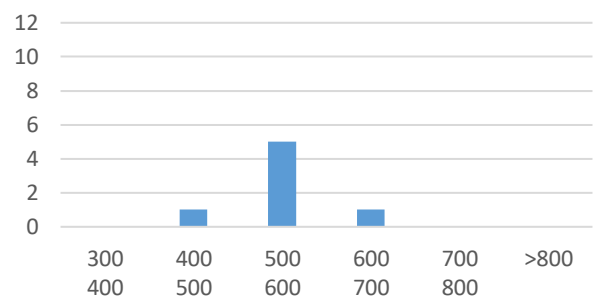
### Op welke termijn - Huur



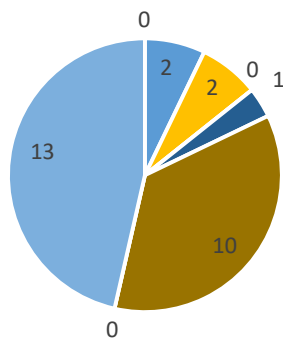
### Prijscategorie - Koop



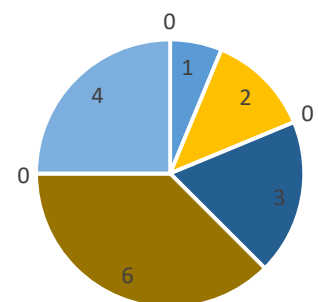
### Prijscategorie - Huur



### Type woning - Koop



### Type woning - Huur



■ 1 persoons 
 ■ 2 persoons 
 ■ Starterswon. 
 ■ Tiny house 
 ■ Rijwoning 
 ■ 2 onder 1 kap 
 ■ Appartement 
 ■ Vrijstaand

## 6 Woningbehoefte leeftijdscategorie 45 tot 60 jaar

### *Termijn woningbehoefte*

- Het gaat om een behoefte aan 14 koop- en 12 huurwoningen.
- Het grootste deel zoekt niet op korte termijn een andere woning.
- In de meeste gevallen hebben mensen ook al een woning en zijn ze hier tevreden mee.

### *koopwoning*

- 4 personen zoeken een koopwoning tussen de 5 en 10 jaar.
- 8 personen zoeken een koopwoning langer dan 10 jaar.

### *huurwoning*

- 5 personen zoeken een huurwoning tussen de 5 en 10 jaar.
- 4 personen zoeken een huurwoning langer dan 10 jaar.

### *Prijscategorie behoefte aan koopwoningen*

- 7 personen zoeken een koopwoning tussen de € 200.000 - € 250.000
- 5 personen zoeken een koopwoning van € 250.000 of meer.

In deze categorie zitten voornamelijk personen die al een woning hebben. T.o.v. de leeftijdscategorie 30-45 lijkt deze groep een goedkopere woning te zoeken.

### *Behoefte aan huurwoningen*

- 10 personen geven aan een huur te kunnen betalen van minder dan € 600 per maand.
- 2 persoon kan een huur betalen tot aan € 700 per maand.
- Ook hier zie je dus de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

### *Type woning:*

- Vrijstaand, 2 onder 1 kap, appartement, tiny-house.

### *Algemene conclusie:*

- Deze categorie zoekt pas veel later een andere koop- of huurwoning en draagt zo minder bij aan de woonmobiliteit / doorstroom in het dorp.
- Vervolgens zoekt men over een langere termijn een betaalbare koop- of huurwoning.

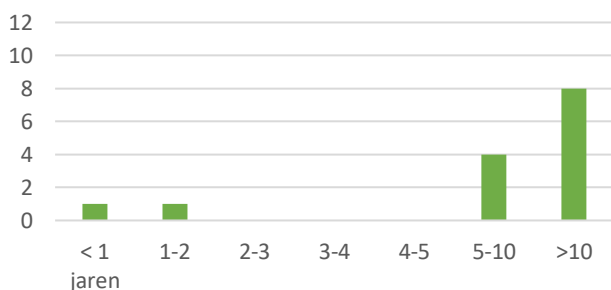


# Leeftijd 45-60 jaar (aantallen)

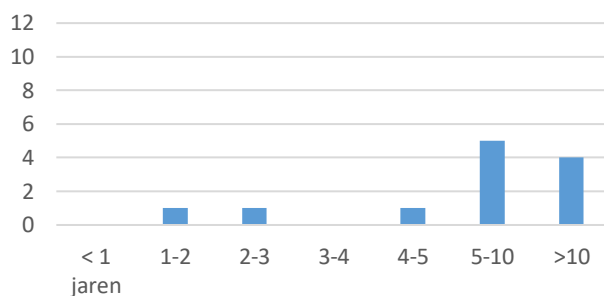
## Woningbehoefte



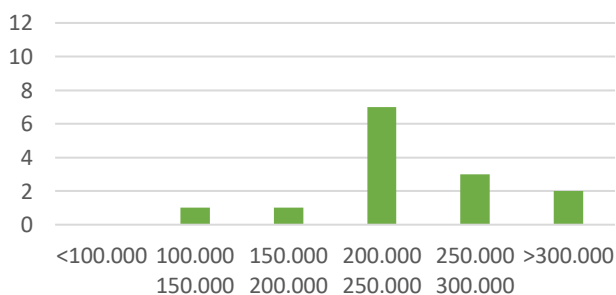
### Op welke termijn - Koop



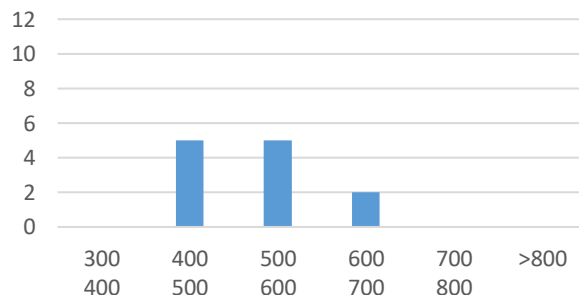
### Op welke termijn - Huur



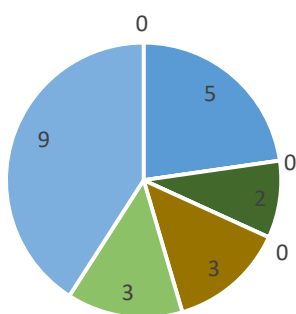
### Prijscategorie - Koop



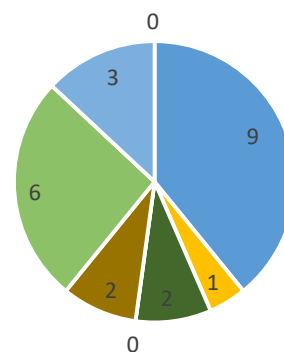
### Prijscategorie - Huur



### Type woning - Koop



### Type woning - Huur



■ 1 persoons 
 ■ 2 persoons 
 ■ Starterswon. 
 ■ Tiny house 
 ■ Rijwoning 
 ■ 2 onder 1 kap 
 ■ Appartement 
 ■ Vrijstaand

## 7 Woningbehoefte leeftijdscategorie 60 tot 75 jaar

### *Termijn woningbehoefte*

- Het gaat om een behoefte aan 15 koop- en 25 huurwoningen.
- 15 personen hebben aangegeven zowel een koop- als een huurwoning te overwegen. Het lijkt er op dat deze categorie de optie voor zowel koop als huur overweegt. Er is wel duidelijk sprake van een grotere behoefte aan de mogelijkheid voor huren.

### *koopwoning*

- 9 personen zoeken een koopwoning binnen nu en 5 jaar.
- 6 personen zoeken een koopwoning langer dan 5 jaar.

### *huurwoning*

- 15 personen zoeken een huurwoning tussen nu en 5 jaar.
- 5 personen zoeken een huurwoning tussen de 5 en 10 jaar.
- 5 personen zoeken een huurwoning langer dan 10 jaar.

### *Prijscategorie behoefte aan koopwoningen*

- Opvallend veel personen zoeken een betaalbare woning. 12 personen zoeken een koopwoning tussen de € 100.000 - € 250.000

In deze categorie zitten voornamelijk personen die al een woning hebben. T.o.v. de leeftijdscategorie 45-60 lijkt deze groep een goedkopere woning te zoeken.

### *Behoeft aan huurwoningen*

- 22 personen geven aan een huur te kunnen betalen van minder dan € 600 per maand.

### *Type woning:*

- Vrijstaand, 2 onder 1 kap, appartement, tiny-house,

### *Algemene conclusie:*

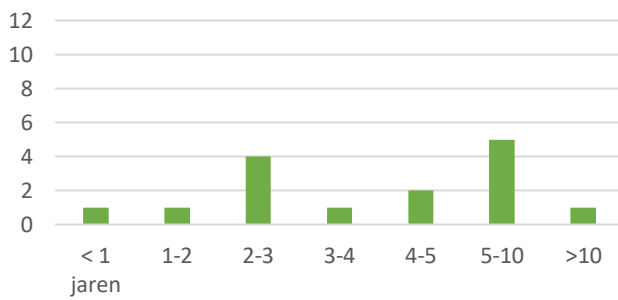
- Deze categorie draagt bij aan de woonmobiliteit en doorstroom in het dorp.
- Deze groep is echter nog steeds kleiner dan de woningbehoefte bij de categorie 15-30.
- De mate van het creëren van doorstroom hangt mede af van de prijscategorie van de woning die vrijkomt.
- Een belangrijk deel overweegt zowel koop als huur.
- Men zoekt een levensloopbestendige woning.

# Leeftijd 60-75 jaar (aantallen)

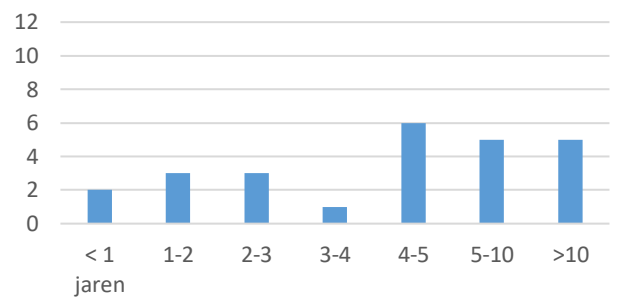
## Woningbehoefte



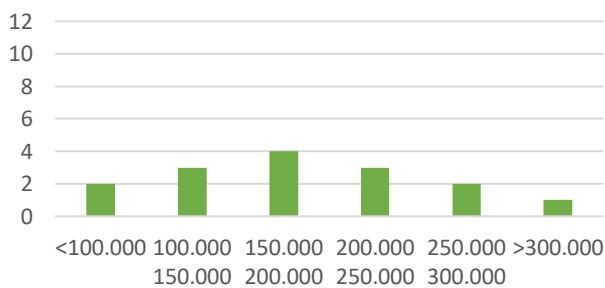
### Op welke termijn - Koop



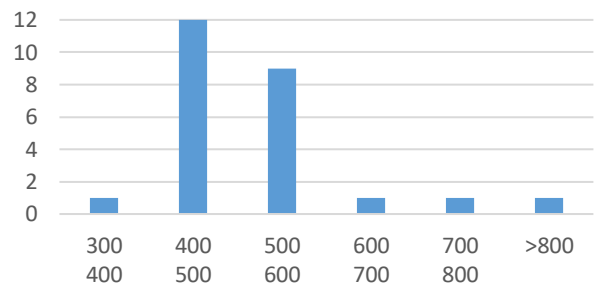
### Op welke termijn - Huur



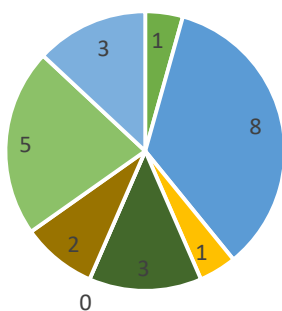
### Prijscategorie - Koop



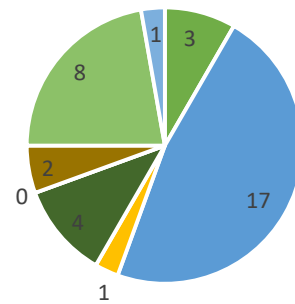
### Prijscategorie - Huur



### Type woning - Koop



### Type woning - Huur



■ 1 persoons  
 ■ 2 persoons  
 ■ Starterswon.  
 ■ Tiny house  
 ■ Rijwoning  
 ■ 2 onder 1 kap  
 ■ Appartement  
 ■ Vrijstaand

## 8 Woningbehoefte leeftijdscategorie 75 jaar en ouder

### *Termijn woningbehoefte*

- Het gaat om een behoefte aan 2 koop- en 6 huurwoningen.
- Dit aantal is wellicht minder representatief. Wellicht dat met de digitale enquête deze groep onvoldoende is bereikt.
- Wel is duidelijk de behoefte aan huurwoningen zichtbaar.

### *Prijscategorie behoefte aan koopwoningen*

- Tussen de € 200.000 - € 250.000

### *Behoefte aan huurwoningen*

- 4 personen geven aan een huur te kunnen betalen van minder dan € 600 per maand.

### *Type woning:*

- Appartement, 2 onder 1 kap, levensloopbestendig.

### *Algemene conclusie:*

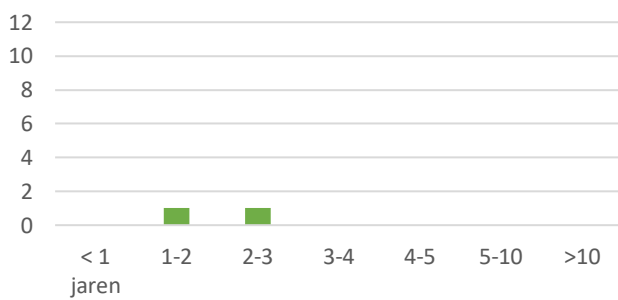
- De enquête is weinig ingevuld en daardoor geeft het wellicht niet een compleet beeld.
- Deze categorie draagt bij aan de woonmobiliteit en doorstroom in het dorp.
- De mate van het creëren van doorstroom hangt mede af van de prijscategorie van de woning die vrijkomt.
- Een belangrijk deel overweegt huur i.p.v. koop.
- Men zoekt een levensloopbestendige woning.

# Leeftijd 75 en ouder (aantallen)

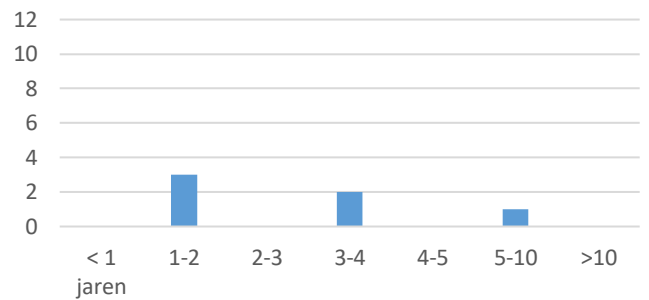
## Woningbehoefte



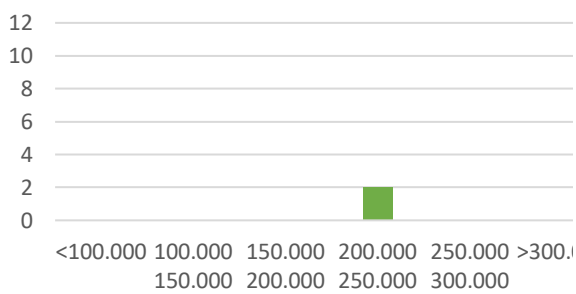
### Op welke termijn - Koop



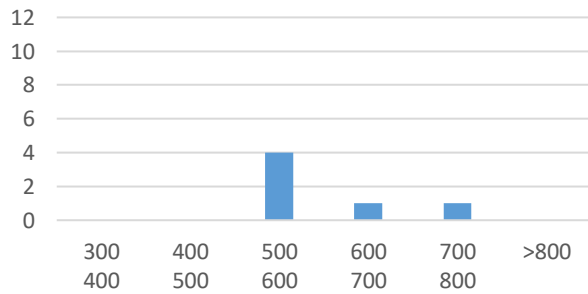
### Op welke termijn - Huur



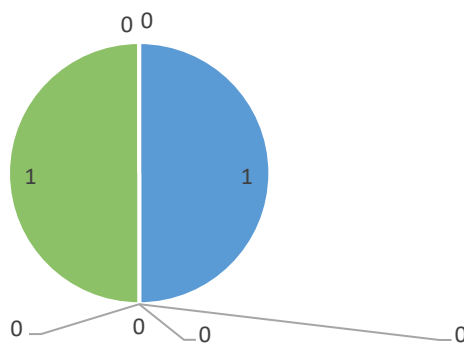
### Prijscategorie - Koop



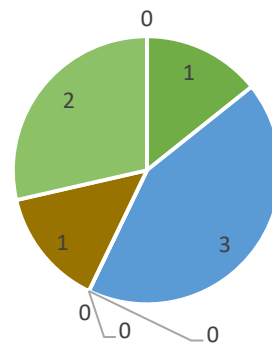
### Prijscategorie - Huur



### Type woning - Koop



### Type woning - Huur



■ 1 persoons ■ 2 persoons ■ Starterswon. ■ Tiny house ■ Rijwoning ■ 2 onder 1 kap ■ Appartement ■ Vrijstaand