

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK BLARICUM 2004

- Eindrapport -

Drs. B. Beekman
Dr. P.H. Renooy

Amsterdam, januari 2005
Regioplan publicatienr. 1228

Regioplan Beleidsonderzoek
Nieuwezijds Voorburgwal 35
1012 RD Amsterdam
Tel. : 020 - 5315315
Fax : 020 - 6265199

Onderzoek uitgevoerd door Regioplan Beleids-
onderzoek in opdracht van de gemeente Blaricum.

VOORWOORD

Voor u ligt de rapportage van het Woningbehoefteonderzoek (WBO) in Blaricum. In de gemeente staan de komende jaren drie nieuwbouwprojecten op het programma, te weten de Blaricummermeent, het Vitusgebied en het Centrumplan Bijvanck. Van groot belang bij de ontwikkeling van deze projecten is om inzicht te krijgen in de woningbehoeften van de Blaricumse bevolking. Het WBO dient hiermee ter ondersteuning van het volkshuisvestelijk programma van de gemeente.

Voor het gemeentelijk woningbouwprogramma vormt het WBO een belangrijke input. Daarnaast kan het onderzoek dienen als een betrouwbare onderbouwing van een toekomstige Beleidsvisie Wonen.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Blaricum. De onderzoekers hebben op uiterst prettige wijze samengewerkt met deze gemeente, in dit verband vertegenwoordigd door Marloes Ligtvoet en Lienneke Bekkema. Ook bedanken wij Rob Hoksbergen voor zijn inzet en zinvolle commentaar op dit rapport.

Binnen RegioPlan bedanken wij Dieuwke Leveling, Marit Moll en Jakko Mur voor hun ondersteuning, en Kirsten Huisman voor het verzorgen van de lay-out.

Amsterdam, 7 januari 2005

Piet Renooy
Bas Beekman

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel- en vraagstelling	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Opbouw van dit rapport.....	3
2	Bevolking	5
2.1	Bevolking	5
2.2	Huishoudens	7
2.3	Jongeren en ouderen	11
2.4	Samenvattend: een korte karakterschets van de Blaricumse bevolking	11
3	Woningvoorraad	13
3.1	Kenmerken van de woningvoorraad.....	13
3.2	Woningvoorraad uitgesplitst naar koop en huur	14
3.3	Woonduur.....	17
3.4	Huishoudensgrootte per gebied	18
3.5	Samenvattend: de woningvoorraad van de gemeente Blaricum.....	18
4	Verhuisplannen en verhuishwensen	19
4.1	Verhuisplannen en -wensen huidige bewoners gemeente Blaricum	19
4.2	Verhuisplannen en -wensen thuiswonende kinderen (starters)	26
4.3	Verhuisplannen en -wensen senioren	29
4.4	Samenvattend: verhuisplannen en verhuishwensen	34
5	Woningbouw in Blaricum	37
5.1	Verhuishwensen 2005-2010 binnen Blaricum	37
6	Nieuwbouwwensen.....	41
6.1	Woningbouwbehoefte 2005-2010	41
6.2	Leefstijlbenadering.....	46
6.3	Leefstijlen en de nieuwbouwprojecten.....	51

7	Samenvatting en conclusie	53
7.1	Samenvatting	53
7.2	Conclusie	55
Bijlage 1	Enkele begrippen uitgelegd	57

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Blaricum zit midden in het planontwikkelingsproces van een drietal locaties, te weten Centrumplan Bijvanck, Vitus en de Blaricummermeent. In de eerste twee kleinere locaties zijn woningen gepland. De Blaricummermeent wordt een nieuwe wijk, waarin voor de nabije toekomst de bouw van zowel woningen als een bedrijventerrein gepland zijn. Voor de woonwijk streeft men ernaar om een bijzondere, duurzame en leefbare wijk te realiseren, die voldoet aan de verwachtingen van de bewoners. De fracties uit de gemeenteraad willen dat bij de ontwikkeling van de drie locaties rekening wordt gehouden met de behoefte van de Blaricumse woningzoekenden. Daarom is Regioplan gevraagd om in het najaar van 2004 een woningbehoeftenonderzoek uit te voeren. De resultaten van dit onderzoek zijn in voorliggend rapport beschreven.

1.2 Doel- en vraagstelling

De centrale vraag van het woningbehoeftenonderzoek hebben we als volgt geformuleerd:

Wat zijn de woningbehoeften en woonwensen van de bewoners van Blaricum en welke leefstijlgroepen kunnen er geformuleerd worden op basis van die behoeften en wensen?

We hebben de volgende subvragen geformuleerd:

- a. Hoe is de bevolking van de gemeente samengesteld en welke ontwikkelingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling zullen er de komende jaren plaatsvinden?
- b. Welk aandeel van de bevolking is op zoek naar een andere woning en op welke termijn?
- c. Wat zijn de verhuismotieven?
- d. Waar wil men wonen? Wil men in Blaricum wonen (zo ja, in welke wijk?) of overweegt men om buiten Blaricum te verhuizen?
- e. Naar welk type woning is men op zoek?
- f. In welke prijsklasse zoekt men een woning?
- g. Zijn er bijzondere woonwensen die aan de toekomstige woonomgeving gesteld worden?
- h. Is er belangstelling voor wonen in een duurzaam ontwikkelde wijk?
- i. Wat zijn de wensen van de thuiswonende jongeren? Willen zij, als zij het ouderlijk huis verlaten, binnen de gemeente Blaricum blijven wonen of denken zij te vertrekken uit de gemeente?
- j. Welke instroom is er te verwachten van buiten de gemeente Blaricum?

1.3 Aanpak

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden is er op verschillende wijzen informatie ingewonnen. De statistieken van het Centraal Bureau Statistiek (CBS), de PRIMOS-prognoses van het Ministerie van VROM¹ en informatie van de gemeente Blaricum zijn gebruikt bij het maken van een situatieschets van de bevolking. Om te achterhalen wat de wensen zijn vanuit de regio Gooi- en Vechtstreek is het landelijk Woningbehoefteonderzoek (WBO) van het Ministerie van VROM geraadpleegd.

De belangrijkste informatiebron voor het WBO van Blaricum is een voor dit onderzoek uitgevoerde telefonische enquête onder de inwoners van de gemeente Blaricum. Met de resultaten van deze enquête is inzicht verkregen in de woningkenmerken, woonwensen, verhuishwensen en -motieven van woningzoekenden. Ook de woonwensen van specifieke doelgroepen (starters en senioren) konden hiermee geanalyseerd worden. De bewoners zijn van tevoren ingelicht over de enquête via meerdere aankondigingen in de krant.

Respons

In totaal zijn 947 huishoudens in de gemeente Blaricum telefonisch benaderd. Hieruit volgden 508 geslaagde gesprekken. Dit betekent dat er een respons van 54 procent is behaald. De non-respons (van 439 huishoudens) is veroorzaakt omdat de respondent:

- geen Nederlands sprak (1%);
- weigerde zonder reden (7%);
- weigerde omdat hij/zij geen tijd of zin had (33%);
- principieel weigerde (2%);
- tussentijds weigerde (2%);
- weigerde in verband met gezondheid (2%).

Daarnaast zijn er apart met 75 thuiswonende kinderen telefonische interviews gehouden.

Representativiteit

Onderstaande tabellen tonen aan dat de verdeling naar woonkern en huishoudensgrootte van de groep inwoners die ondervraagd is (Regioplan, 2004), in behoorlijke mate overeenkomt met de cijfers voor alle inwoners van de gemeente (CBS, 2003 en 2004).

Tabel 1.1 Respons naar woonkern

Woonkern	Regioplan nov 2004 (%)	CBS januari 2003 (%)
Blaricum Dorp	47	54
Bijvanck	53	46

¹ De PRIMOS-prognose is een raming van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bevolking, huishoudens en kwantitatieve woningbehoefte. Om de twee jaar wordt de prognose opgesteld.

Tabel 1.2 Respons naar huishoudensgrootte

Huishoudensgrootte	Regioplan juni 2004 (%)	CBS januari 2004 (%)
1 persoon	22	26
2 personen	45	38
3 personen	14	15
4 personen	14	15
Meer dan 4 personen	5	6

De selectie van respondenten is willekeurig gegaan, waardoor ieder huishouden dezelfde kans heeft gehad om geënquêteerd te worden. Het blijkt dat hiermee voldoende respondenten zijn ondervraagd voor een afspiegeling van de Blaricumse bevolking. We zijn hierdoor in staat betrouwbare uitspraken te doen voor de hele gemeente.²

1.4 Opbouw van dit rapport

In hoofdstuk 2 geven we een beschrijving van de bevolking van de gemeente Blaricum. In dit hoofdstuk komen zaken aan bod als de bevolkingsomvang, -ontwikkeling, -samenstelling, huishoudenssamenstelling, inkomens en allerhande prognoses voor de toekomst.

In hoofdstuk 3 beschouwen we vervolgens de woningvoorraad van de gemeente Blaricum nader. Hierbij wordt gekeken naar verschillende kenmerken; woningtype, eigendomsvorm, grootte van de woningen, aantal personen per woning, inkomen per huishouden et cetera.

Hoofdstuk 4 gaan we in op de verhuisplannen en verhuishensen van de huidige inwoners van de gemeente. Voor het aandeel inwoners dat verhuisplannen heeft, wordt gekeken op welke termijn men wil verhuizen, wat de verhuismotieven zijn en wat de wensen zijn wat betreft woningtype, locatie, prijs et cetera. In dit hoofdstuk zal ook gekeken worden naar de verhuishensen van speciale groepen zoals starters en de ouderen.

De vraag en aanbodzijde van de Blaricumse woningmarkt staan centraal in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 kijken we hoe groot de vraag van Blaricummies naar nieuwbouwwoningen is. Daarbij staan we ook stil bij de wensen van verhuiscandidate uit de regio en presenteren we de leefstijlbenadering. Tot slot bestaat hoofdstuk 7 uit een samenvatting en conclusie.

² De maximale foutenmarge bij uitspraken over de gehele bevolking van Blaricum is vier procentpunt naar boven of beneden. Dat wil zeggen dat bij een werkelijk percentage van (bijvoorbeeld) 30 procent de schatting tussen 28 en 32 procent ligt.

2 BEVOLKING

In dit hoofdstuk komen verschillende gegevens aan de orde die betrekking hebben op de bevolking van de gemeente Blaricum. Veel van de cijfers hebben betrekking op de huidige situatie. Daarnaast worden er, op basis van de PRIMOS-prognoses (model van ABF Research), uitspraken gedaan over verwachte ontwikkelingen in de toekomst.

Het model geeft een prognose van de bevolking naar leeftijd en geslacht, alsmede een prognose van het aantal huishoudens naar type en leeftijd. In het model wordt rekening gehouden met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (door geboorte en sterfte) en de binnenlandse en buitenlandse migratie. In de prognoses wordt echter geen rekening gehouden met de komst van nieuwbouw (zoals in de Blaricummermeent). Door afrondingsverschillen bedragen de totaalpercentages in de tabellen in dit hoofdstuk niet altijd exact honderd.

2.1 Bevolking

Omvang bevolking naar woonlocatie

De gemeente Blaricum heeft op 1 januari 2003 9310 inwoners.¹ Exact een jaar eerder waren dat er 9343. In Blaricum Dorp wonen 4990 mensen en in Bijvanck 4320 mensen.

Tabel 2.1 Aantal inwoners gemeente Blaricum, in absolute aantallen

Woonkern	Aantal inwoners
Blaricum Dorp	4990
Bijvanck	4320

Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten, 2003.

Omvang bevolking naar leeftijd en geslacht

In de gemeente Blaricum wonen iets meer vrouwen (4790) dan mannen (4510). De wijken Blaricum Dorp en Bijvanck verschillen qua karakter van elkaar (zie tabel 2.2). In beide wijken wonen weliswaar ongeveer evenveel gezinnen met jonge kinderen (het percentage inwoners in de leeftijdscategorieën 0-14 jaar en 25-44 jaar is vrijwel gelijk) maar in Blaricum Dorp wonen ten opzichte van de wijk Bijvanck veel meer 65-plussers. In Bijvanck wonen relatief veel jongeren in de leeftijd 15-24 jaar en volwassenen in de leeftijd van 45-64 jaar.

¹ Het absolute aantal inwoners kan in de tabellen enigszins verschillen als gevolg van categorie-indelingen, administratieve correcties of afrondingen van het CBS.

In vergelijking tot de leeftijdsverdeling van de Nederlandse bevolking wonen er relatief weinig jongeren en veel ouderen in Blaricum. De leeftijdscategorieën 0-14 jaar, 15-24 jaar en 25-44 jaar zijn ondervertegenwoordigd, terwijl de leeftijdscategorie 45-64 jaar sterk is oververtegenwoordigd in Bijvanck en 65-plus in Blaricum Dorp.

Tabel 2.2 Bevolking gemeente Blaricum naar leeftijd, in absolute aantallen en percentages

Leeftijd	Blaricum Dorp		Bijvanck		NL
	Absoluut	%	Absoluut	%	%
0-14	848	16,9	691	16,2	18,5
15-24	349	7,0	605	14,1	11,9
25-44	998	20,0	950	22,2	30,0
45-64	1647	33,0	1728	40,4	25,7
65+	1148	23,0	302	7,1	13,8
Totaal	4990	99,9	4276	100	99,9

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2003.

Bevolkingsontwikkeling vanaf 1995

Het aantal inwoners van de gemeente Blaricum is de afgelopen jaren steeds verder afgenomen (zie tabel 2.3).

Tabel 2.3 Ontwikkeling van de bevolking,² geboorte, sterfte en migratie in de gemeente Blaricum in de periode 1995-2003, in absolute aantallen

Jaar	Inwoners op 1 januari	Geboorte	Sterfte	Geboorte-overschot	Vestigings-overschot	Groei totaal
1995	10.092	69	71	-2	-23	-28
1996	10.064	64	90	-26	-89	-121
1997	9.943	82	82	0	-151	-134
1998	9.809	75	79	-4	-159	-167
1999	9.642	74	59	15	-135	-117
2000	9.525	88	55	33	-178	-149
2001	9.376	68	79	-11	-26	-33
2002	9.343	71	81	-10	-19	-34
2003	9.309	74	72	2	-69	-52

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2003.

Met name eind jaren negentig is er een sterke daling van het aantal inwoners te zien. In deze periode vertrokken veel inwoners naar een andere gemeente en vestigden minder mensen zich vanuit een andere gemeente in Blaricum.

² Door administratieve correcties van het CBS komt de totale groei niet altijd overeen met de som van het geboorte-overschot en het vestigingsoverschot.

Ontwikkeling omvang bevolking tot 2020 naar leeftijd

De prognose in tabel 2.4 laat zien dat het aantal inwoners van Blaricum vermoedelijk gaat stijgen nadat er tot 2010 een daling van het aantal inwoners is geweest.

Vanaf 2010 wordt een gestage stijging van het aantal inwoners verwacht tot een geschat aantal van 9376 inwoners. Verder laat de tabel zien dat het aantal 0 tot 19-jarigen de komende periode heel licht zal toenemen, terwijl het aantal ouderen veel sterker zal stijgen. Het ziet er naar uit dat de bevolking van Blaricum de komende jaren iets zal verouderen. Dit is overigens een normale ontwikkeling, die in heel Nederland te zien zal zijn.

Tabel 2.4 Prognose van het aantal inwoners (absoluut) in de gemeente Blaricum 2003-2020

Leeftijd	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020
0-19	1954	1955	1967	1955	1967	1950	1932	2016
19-34	1217	1215	1239	1257	1290	1300	1361	1405
35-54	2686	2559	2487	2408	2372	2340	2296	2251
55-64	1693	1784	1816	1840	1814	1779	1492	1399
65-74	811	823	850	888	953	1015	1381	1444
75-84	528	536	522	505	483	485	518	671
85 en ouder	132	142	162	168	180	179	194	190
Totaal	9021	9014	9043	9021	9059	9048	9174	9376

Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

2.2 Huishoudens

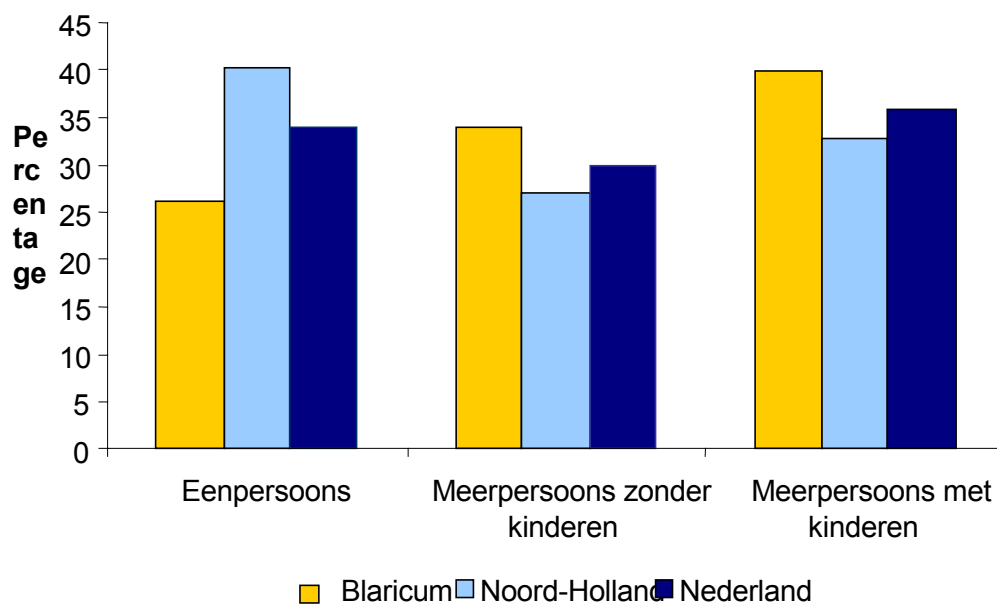
De traditionele huishoudensamenstelling overheerst in de gemeente Blaricum. Ten opzichte van de verdeling van huishoudens in Nederland kent Blaricum relatief weinig eenpersoons-huishoudens en een bovengemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens, met en zonder kinderen (zie tabel 2.5 en figuur 2.1).

Tabel 2.5 Particuliere huishoudens in de gemeente Blaricum op 1-1-2003

Huishoudens	Aantal
Eenpersoons huishoudens	1003
Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen	1307
Meerpersoonshuishoudens met kinderen	1531
Totaal	3841

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2003.

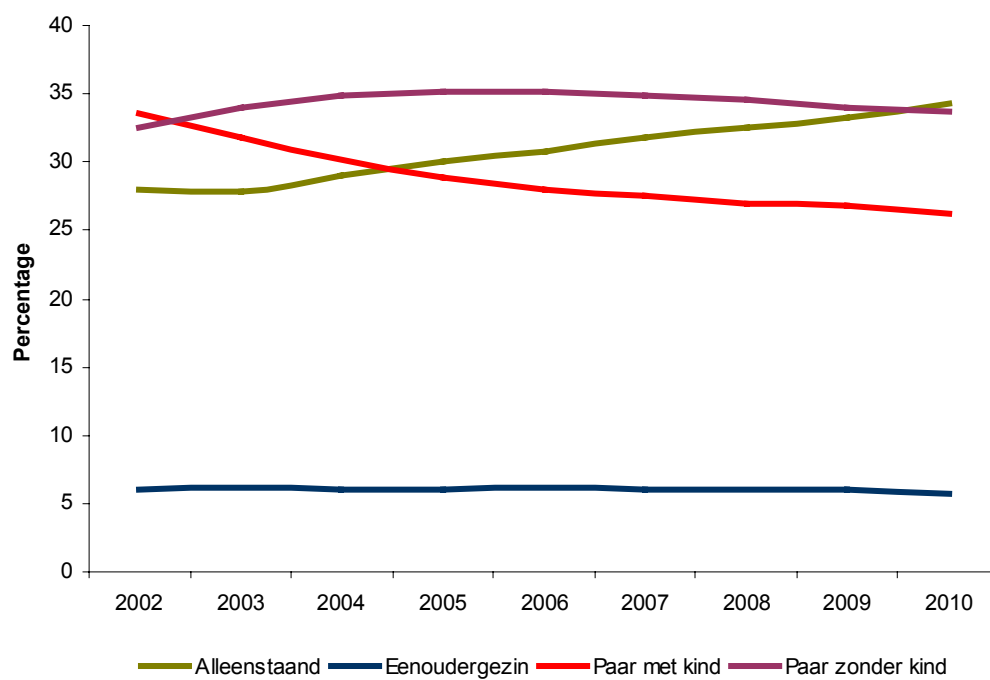
Figuur 2.1 Particuliere huishoudens gemeente Blaricum ten opzichte van Noord-Holland en Nederland, in Nederland



Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2003.

Huishoudenontwikkeling tot 2010

Figuur 2.2 Huishoudenontwikkeling van de gemeente Blaricum 2003-2010, in procenten



Bron: PRIMOS-prognose (ABF).

Verwacht wordt dat er de komende jaren niet bijzonder veel verandert in de samenstelling van de huishoudens in de gemeente Blaricum. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal enigszins toenemen en het aantal traditionele huishoudens zal iets afnemen (figuur 2.2).

Leeftijdsopbouw huishoudens

Uit tabel 2.6 blijkt dat in vergelijking met het gemiddelde van Nederland de leeftijd van de hoofdbewoner van de huishoudens in Blaricum hoog is. Het percentage 'jonge' huishoudens (20-29 jaar en 30-39 jaar) is bijzonder laag in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde.

Tabel 2.6 Leeftijd van de hoofdbewoner van de huishoudens in Blaricum per wijk en in Nederland, in procenten

Leeftijd	Blaricum Dorp	Bijvanck	Gemeente	Nederland
20-29 jaar	0,9	1,1	1,0	16,1
30-39 jaar	8,1	10,4	9,3	20,9
40-54 jaar	27,4	38,7	33,4	29,3
55-64 jaar	26,5	32,3	29,6	15,3
65-74 jaar	23,5	13,4	18,1	10,1
≥ 75 jaar	13,7	4,1	8,5	8,3
Totaal	100,1	100,0	100,0	100,0

Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Blaricum, november 2004 en CBS kerncijfers bevolking, 2004.

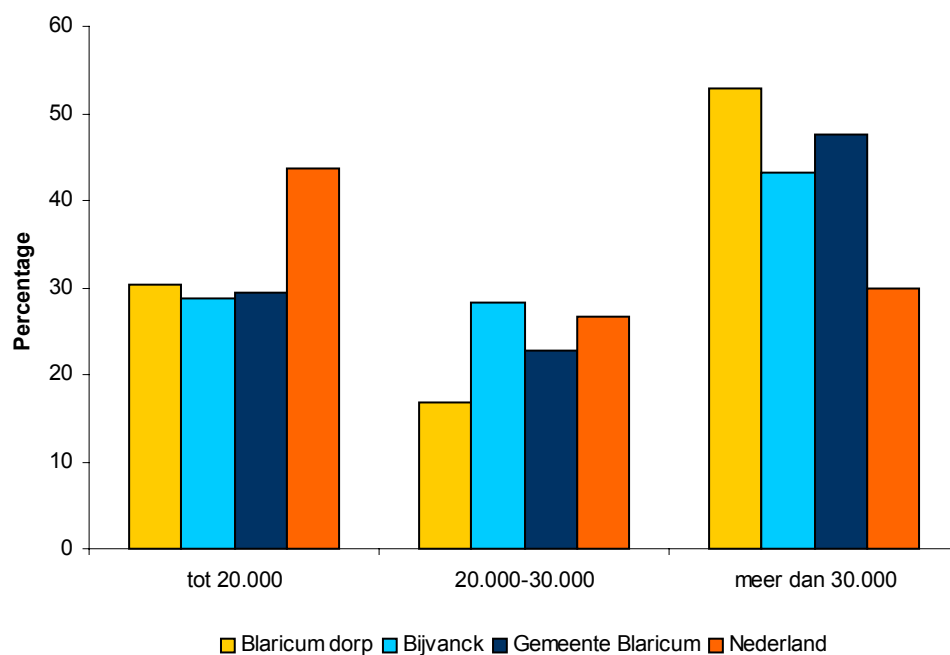
Huishoudens naar inkomen

Bijna de helft van de huishoudens in de gemeente Blaricum heeft een besteedbaar inkomen³ dat boven de € 2500 per maand ligt. Dat is ruim boven het landelijk gemiddelde in 2000 (30%). In Blaricum Dorp wonen in vergelijking met Bijvanck meer huishoudens met een hoog netto jaarsalaris (53% tegenover 43% met meer dan € 30.000 per jaar). In beide wijken is het percentage huishoudens met een inkomen tot € 20.000 per jaar ongeveer gelijk (30%). Dit percentage ligt ver beneden het landelijk gemiddelde van 44 procent. In de wijk Bijvanck is het percentage huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 20.000 en € 30.000 hoger dan in Blaricum Dorp (28% tegenover 17%).

Alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben vaak (meer dan 60%) een besteedbaar jaarinkomen beneden de 20.000 euro. Echtparen met en zonder kinderen hebben vaak (gemiddeld 60%) een besteedbaar jaarinkomen boven de 30.000 euro. De verdeling van het inkomen over de verschillende types huishoudens wordt weergegeven in figuur 2.5.

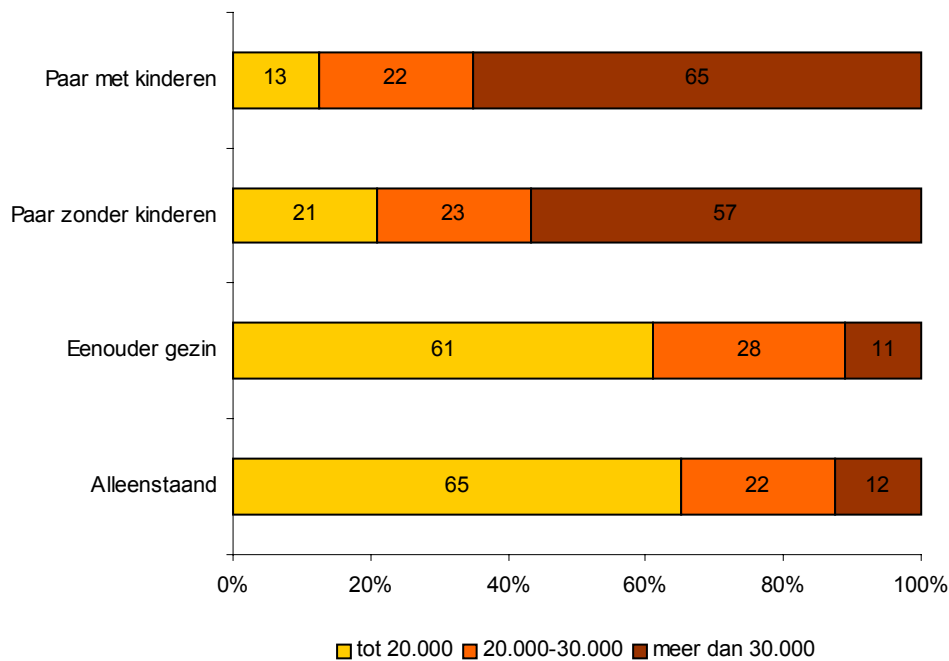
³ Het besteedbaar inkomen is het brutoinkomen verminderd met de premies sociale zekerheid en andere betaalde overdrachten (onder andere alimentatie voor ex-partner) en de loon-, inkomsten- en vermogensbelasting. Een netto jaarinkomen van € 20.000 komt neer op een netto maandsalaris van ongeveer € 1666. Een netto jaarinkomen van € 30.000 komt neer op een netto maandsalaris van ongeveer € 2500.

Figuur 2.3 Netto (besteedbaar) jaarinkomen in de gemeente Blaricum en Nederland, in percentages



Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Blaricum, november 2004 en CBS inkomens 2000.

Figuur 2.5 Verdeling van huishoudinkomen naar soort huishouden in de gemeente Blaricum, in procenten



Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Blaricum, november 2004.

2.3 Jongeren en ouderen

In tabel 2.7 is te zien dat ongeveer een kwart van de inwoners van Blaricum in de leeftijdscategorie 0-25 jaar valt en ongeveer een kwart in de leeftijdscategorie 60-plus. Er wonen ongeveer evenveel jongeren (2475) als ouderen (2162) in Blaricum.

De leeftijdsverdeling binnen de categorie jongeren is ongeveer gelijk. De leeftijdsgroep 20-24 jaar is iets minder vertegenwoordigd. Deze groep is interessant, omdat deze jongeren zich veelal als starters op de woningmarkt bevinden. De leeftijdsverdeling binnen de categorie ouderen is zeer scheef verdeeld. Meer dan de helft van de ouderen valt in de leeftijdscategorie van 60-69 jaar. Naar verwachting zal deze grote groep een steeds groter beroep op de ouderenvoorzieningen in Blaricum gaan doen.

Tabel 2.7 Aantal jongeren en ouderen in de gemeente Blaricum, in absolute aantallen en percentages

	Absoluut	Percentage	Percentage van inwoners gemeente
Jongeren			
0-4 jaar	432	17,5	4,6
5-9 jaar	535	21,6	5,7
10-14 jaar	586	23,7	6,3
15-19 jaar	532	21,5	5,7
20-24 jaar	390	15,8	4,2
Totaal aantal jongeren	2475	100,1	26,6
Ouderen			
60-69 jaar	1155	53,4	12,4
70-79 jaar	664	30,7	7,1
80+	343	15,9	3,7
Totaal aantal ouderen	2162	100,0	23,3

Bron: CBS, Bevolkingsontwikkeling per gemeente, 2004.

2.4 Samenvattend: een korte karakterschets van de Blaricumse bevolking

Vergeleken met de totale bevolking van Nederland wonen er in Blaricum veel ouderen (65-plus) en weinig jongeren. Met name in Blaricum Dorp is het percentage ouderen hoog. Het ziet ernaar uit dat de bevolking van Blaricum de komende jaren zal verouderen, wat in lijn is met de ontwikkeling die Nederland doormaakt. Het is echter aannemelijk dat de bevolking van Blaricum iets sneller zal verouderen dan het Nederlandse gemiddelde, omdat ook de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar reeds oververtegenwoordigd is.

Het inwonersaantal van de gemeente Blaricum zal in de periode tot 2010 een zeer bescheiden terugloop laten zien. Na 2010 is de verwachting dat het inwonersaantal iets zal stijgen. Hoewel we hierbij even geen rekening houden met nieuwbouw.

De traditionele huishoudensamenstelling overheerst in de gemeente Blaricum. Ten opzichte van de verdeling van huishoudens in Nederland kent Blaricum relatief weinig eenpersoonshuishoudens en een bovengemiddeld aantal meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen. In de komende jaren zal dit beeld enigszins veranderen. De prognose is dat het aantal alleenstaanden zal toenemen en het aantal paren met kinderen zal afnemen.

Het gemiddeld Blaricumse inkomen wijkt sterk af van de landelijke gemiddelden. Het percentage huishoudens met een hoog inkomen ligt ver boven het landelijk gemiddelde. Alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben vaak een besteedbaar jaarinkomen beneden de 20.000 euro. Echtparen met en zonder kinderen hebben vaak een besteedbaar jaarinkomen boven de 30.000 euro.

3 WONINGVOORRAAD

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de huidige woningvoorraad in de gemeente en de bezetting van de woningen. Vanwege de afrondingsverschillen bedragen de totaalpercentages in de tabellen niet altijd exact honderd.

3.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Gegevens over de kenmerken van de woningvoorraad zijn ontleend aan de enquête en geven een goed beeld van enkele kenmerken van de woningvoorraad.

Uit tabel 3.1 blijkt dat iets meer dan eenderde (36,6%) van de huishoudens in Blaricum in een rijtjeshuis woont. Het overgrote deel hiervan staat in de Bijvanck. Eén op de vijf Blaricummies woont in een vrijstaand huis. Deze zijn met name in Blaricum Dorp te vinden. Dit geldt ook voor de twee-onder-één-kappers.

Ruim tweederde (68,8%) van de woningen is een koopwoning. Dit betekent dat iets minder dan eenderde (31,2%) van de woningen in Blaricum verhuurd wordt. Op 1 januari 2001 was 46 procent van alle woningen in Nederland een huurwoning (sociale en particuliere huur). Dit percentage ligt dus hoger dan dat van de gemeente Blaricum.

Bij de woninggrootte valt op dat er veel woningen zijn in Blaricum die meer dan vijf kamers hebben. Ruim de helft (53,9%) van de woningen heeft vijf of meer kamers, wat aanzienlijk meer is dan het landelijk gemiddelde (35,3%). Dit heeft te maken met het feit dat in de grote steden van Nederland de woningen veel kleiner zijn dan in de dorpen.

Tabel 3.1 Kenmerken van de woningvoorraad in de gemeente Blaricum

Kenmerk	Blaricum Dorp (%)	Bijvanck (%)	Totaal gemeente (%)	
Woningtype				
Rijtjeshuis	13,7	56,5	36,6	
Vrijstaand huis	33,8	8,2	20,1	
Twee-onder-één-kap	35,0	8,6	20,9	
Flat/appartement	2,6	7,8	5,4	
Kwadrantwoning	0,9	4,8	3,0	
Hoekwoning	0,0	4,8	2,6	
Bungalow	3,8	0,7	2,2	
Villa	1,7	1,9	1,8	
Seniorenwoning	2,6	0,4	1,4	
Boerderij	2,6	0,0	1,2	
Anders	3,4	6,3	5,0	
				Totaal Nederland * (%)
Eigendomsvorm				
Koop	76,9	61,7	68,8	54,0
Huur	23,1	38,3	31,2	46,0
Grootte				
2 kamers of minder	4,3	3,3	3,8	10,2
3 kamers	9,8	6,7	8,2	18,0
4 kamers	33,3	34,9	34,2	36,5
5 kamers	26,5	39,8	33,6	23,3
6 kamers	13,7	12,3	12,9	12,0
7 kamers of meer	12,4	3,0	7,4	
Totaal	100	100	100	100
Absoluut aantal woningen			3951	

Bronnen: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004) en CBS.

* Op 1 januari 2001.

3.2 Woningvoorraad uitgesplitst naar koop en huur

In tabel 3.2 is te zien dat iets minder dan de helft (44,0%) van de koopwoningen in Bijvanck een rijtjeshuis is. In de totale gemeente Blaricum is ongeveer een kwart (26,9%) van de koopwoningen een rijtjeshuis. In Blaricum zijn de koopwoningen met name vrijstaande huizen dan wel twee-onder-één-kap woningen.

Tabel 3.2 Woningvoorraad naar woningtype en gebied, in de koop- en huursector

Categorie	Blaricum Dorp (%)	Bijvanck (%)	Totaal gemeente (%)
Koop			
Rijtjeshuis	11,1	44,0	26,9
Vrijstaand huis	39,4	9,0	24,9
Twee-onder-één-kap	32,8	12,0	22,8
Flat/appartement	2,8	6,0	4,3
Kwadrantwoning	1,1	7,8	4,3
hoekwoning	0,0	7,2	3,5
Bungalow	5,0	1,2	3,2
Anders	7,8	12,6	10,1
Totaal	100	100	100
Huur			
Rijtjeshuis	22,2	76,7	58,0
Vrijstaand huis	14,8	6,8	9,6
Twee-onder-één-kap	42,6	2,9	16,6
Flat/appartement	1,9	10,7	7,6
Seniorenwoning	9,3	-	3,2
Anders	9,3	2,9	3,8
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Uit tabel 3.3 blijkt dat er over het algemeen een logische verdeling is van het aantal personen over de grootte van de woning. In de koopsector woont men wat ruimer dan in de huursector. Toch zijn er ook redelijk veel kleine huishoudens (niet meer dan twee personen) die in een grote woning (vier kamers of meer) wonen. Omgekeerd zijn er bijna geen grote huishoudens die in een te kleine woning wonen.

Het aantal kleine huishoudens is in de huursector iets groter dan in de koopsector. Bijna driekwart (72,6%) van de huurders behoort tot een één- of tweepersoonshuishouden, tegenover 64,5 procent van de kopers. Bijna een kwart (22,1%) van de huishoudens in de koopsector bestaat uit vier of meer personen, in de huursector is dit 12,1 procent.

Tabel 3.3 Woningvoorraad naar huishoudensgrootte en aantal kamers per huishouden, in de koop- en huursector

Koop	1 persoon (%)	2 personen (%)	3 personen (%)	4 personen (%)	5 personen of meer (%)	Totaal (%)
Minder dan 2 kamers	4,6	1,3	2,2	0,0	(8,7)	2,4
3 kamers	21,5	8,3	0,0	0,0	(4,3)	8,1
4 kamers	29,2	30,6	17,4	13,2	(17,4)	25,0
5 kamers	32,3	35,7	45,7	47,2	(30,4)	37,8
6 kamers of meer	12,3	24,2	34,8	39,6	(39,1)	26,8
Totaal	100	100	100	100	100	100
<i>Aandeel op totaal</i>	<i>18,9</i>	<i>45,6</i>	<i>13,4</i>	<i>15,4</i>	<i>6,7</i>	<i>100</i>

Vervolg tabel 3.3

Huur	1 persoon (%)	2 personen (%)	3 personen (%)	4 personen (%)	5 personen of meer (%)	Totaal (%)
Minder dan 2 kamers	14,9	4,5	0,0	6,7	(0,0)	7,0
3 kamers	25,5	4,5	0,0	0,0	(0,0)	9,6
4 kamers	40,4	68,7	62,5	33,3	(75,0)	56,1
5 kamers	17,0	20,9	33,3	40,0	(25,0)	23,6
6 kamers of meer	2,1	1,5	4,2	20,0	(0,0)	3,8
Totaal	100	100	100	100	100	100
<i>Aandeel op totaal</i>	<i>29,9</i>	<i>42,7</i>	<i>15,3</i>	<i>9,6</i>	<i>2,5</i>	<i>100</i>

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

(..%) = indicatief vanwege een te gering aantal respondenten.

Vooraf inwoners van Blaricum met een lager inkomen wonen in een huurwoning (zie tabel 3.4). In totaal heeft 36,6 procent van de huurders een inkomen onder de € 1500,-. Ter vergelijking: van de mensen met een koopwoning heeft 14,2 procent een inkomen van onder de € 1500,-. Mensen met een koopwoning hebben vaker een hoger inkomen dan mensen met een huurwoning. Maar liefst 60,1 procent heeft een inkomen van meer dan € 2500; tegenover 21,4 procent van de huurders.

Tabel 3.4 Netto maandinkomen per huishouden in de koop- en huursector

Inkomen	Koopwoning (%)	Huurwoning (%)	Totaal (%)
Tot € 750,-	1,1	1,5	1,2
Tussen € 750 en € 1000,-	3,9	16,0	7,7
Tussen € 1000,- en € 1250,-	2,8	4,6	3,4
Tussen € 1250,- en € 1500,-	6,4	14,5	8,9
Tussen € 1500 en € 2000,-	12,7	24,4	16,4
Tussen € 2000,- en € 2500,-	13,1	17,6	14,5
Meer dan € 2500,-	60,1	21,4	47,8
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Uit tabel 3.5 blijkt dat, in algemene zin, de hoofdbewoners van koopwoningen voor een behoorlijk deel van middelbare leeftijd zijn. De groep 40-54 jaar is met 32 procent het sterkst vertegenwoordigd. Hetzelfde geldt overigens voor de huurders (35,4 % is tussen de 40 en 54 jaar).

Tabel 3.5 Woningtype naar leeftijd van de hoofdbewoner en eigendomsvorm

Leeftijd	20-29 jr (%)	30-39 jr (%)	40-54 jr (%)	55-64 jr (%)	65-74 jr (%)	75+ (%)	Totaal (%)
Koop							
Rijtjeshuis	(0,0)	25,0	31,3	34,7	20,3	6,3	26,9
Vrijstaand huis	(0,0)	12,5	25,9	24,8	29,0	31,3	25,1
Twee-onder-één-kap	(0,0)	34,4	17,9	24,8	24,6	18,8	22,6
Flat/appartement	(75,0)	3,1	1,8	3,0	1,4	18,8	4,6
Kwadrantwoning	(0,0)	3,1	8,9	3,0	0,0	3,1	4,3
hoekwoning	(25,0)	9,4	3,6	2,0	2,9	0,0	3,4
Bungalow	(0,0)	0,0	0,9	3,0	7,2	6,3	3,1
Anders	(0,0)	12,5	9,9	5,0	14,4	15,7	10,0
Totaal	100	100	100	100	100	100	100
<i>Aandeel op totaal</i>	<i>1,1</i>	<i>9,1</i>	<i>32,0</i>	<i>28,9</i>	<i>19,7</i>	<i>9,1</i>	<i>100</i>

Leeftijd	20-29 jr (%)	30-39 jr (%)	40-54 jr (%)	55-64 jr (%)	65-74 jr (%)	75+ (%)	Totaal (%)
Huur							
Rijtjeshuis	(50,0)	43,8	62,5	69,4	39,1	41,7	57,6
Vrijstaand huis	(0,0)	12,5	10,7	8,2	8,7	8,3	9,5
Twee-onder-één-kap	(0,0)	25,0	17,9	12,2	21,7	8,3	16,5
Seniorenwoning	(0,0)	0,0	0,0	0,0	17,4	8,3	3,2
Flat/appartement	(0,0)	12,5	8,9	4,1	8,7	16,7	8,2
Anders	(50,0)	6,3	0,0	6,1	4,3	16,7	3,8
Totaal	100	100	100	100	100	100	100
<i>Aandeel op totaal</i>	<i>1,3</i>	<i>10,1</i>	<i>35,4</i>	<i>31,0</i>	<i>14,6</i>	<i>7,6</i>	<i>100</i>

(..%) = indicatief vanwege een te gering aantal respondenten.

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

3.3 Woonduur

Meer dan zeventig procent (71,2%) van de Blaricummers woont al tien jaar of langer in de gemeente (zie tabel 3.6). De gemiddelde woonduur in Nederland is ongeveer zeven jaar. Je zou kunnen zeggen dat de Blaricummer gehecht is aan zijn dorp.

Tabel 3.6 Woonduur per wijk

Woonduur	Blaricum Dorp (%)	Bijvanck (%)	Totaal (%)
Korter dan 2 jaar	3,4	1,9	2,6
2 tot 5 jaar	14,1	12,6	13,3
5 tot 10 jaar	13,7	12,3	12,9
10 jaar of langer	68,8	73,2	71,2
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

3.4 Huishoudensgrootte per gebied

De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Blaricum is 2,35 personen. Voor Nederland geldt een grootte van 2,4, dus conform het landelijke gemiddelde. In Blaricum Dorp ligt de huishoudensgrootte op 2,3 en in de Bijvanck op 2,4. Uit tabel 3.7 blijkt dat er relatief meer éénpersoonshuishoudens in de Blaricum Dorp zijn dan in de Bijvanck. Hele grote huishoudens (van vijf personen of meer) worden relatief gezien meer aangetroffen in de Bijvanck.

Tabel 3.7 Huishoudensgrootte per gebied

Huishoudens	Blaricum Dorp (%)	Bijvanck (%)	Totaal (%)
1 persoon	23,5	20,7	22,0
2 personen	47,0	42,9	44,8
3 personen	10,9	16,9	14,1
4 personen	13,9	13,5	13,7
5 personen of meer	4,8	6,0	5,4
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

3.5 Samenvattend: de woningvoorraad van de gemeente Blaricum

Ruim eenderde van de woningvoorraad van de gemeente bestaat uit rijtjeswoningen. Eén op de vijf woningen is een vrijstaande woning. Hetzelfde kan men zeggen over twee-onder-één-kap woningen. Zoals gebruikelijk bij kleinere gemeenten is het aandeel woningen met vijf of meer kamers groot, vergeleken met het Nederlandse gemiddelde. Eveneens is het gebruikelijk bij kleinere gemeenten dat de woningvoorraad voor een bovengemiddeld deel uit koopwoningen bestaat. In Blaricum is dat niet anders; driekwart van de woningen is het eigendom van de bewoner, terwijl het Nederlandse gemiddelde net boven de vijftig procent ligt. De kopers wonen gemiddeld wat groter dan de huurders. De koopwoningen zijn relatief vaak vrijstaand of halfvrijstaand (47,7% tegenover 26,9% rijtjeswoningen). De huurwoningen zijn in de meerderheid van de gevallen (58,0%) rijtjeswoningen.

Bijna driekwart van de huurders betreft één- of tweepersoonshuishoudens. Iets meer dan tien procent van de huurhuizen wordt bewoond door vier of meer personen, terwijl dit bij 22 procent van de koopwoningen het geval is. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,35 personen, waarmee Blaricum op het Nederlandse gemiddelde (2,4) ligt. Eenpersoonshuishoudens worden relatief gezien vaker aangetroffen in Blaricum Dorp dan in de Bijvanck. Geheel volgens verwachting zijn vooral de lagere inkomens sterk vertegenwoordigd onder de huurders: 36,6 procent van de huurders heeft een netto maandinkomen onder de 1500 euro (tegenover 14,2% van de kopers). Huishoudens met een inkomen boven de 2500 euro wonen vaker in koopwoningen dan in huurwoningen (resp. 60,1% en 21,4%). Blaricumsers zijn behoorlijk honkvast: meer dan 70 procent woont al tien jaar of langer in de gemeente.

4 VERHUISPLANNEN EN VERHUISWENSEN

In de enquête onder de bewoners van de gemeente Blaricum is gevraagd of bewoners plannen hebben om in de toekomst te verhuizen, en zo ja op welke termijn. Eveneens is gevraagd welke wensen de bewoners hebben over hun toekomstige woning. In paragraaf 4.1 gaan we hierop in. De nadruk in deze paragraaf ligt op de groep verhuisgeneigden: huishoudens die hebben aangegeven binnen een periode van maximaal vijf jaar te willen verhuizen. Deze groep zorgt tevens voor woningaanbod in de bestaande voorraad in de komende vijf jaar. In de tweede en derde paragraaf komen achtereenvolgens de verhuiscriteria en -plannen van de starters en de senioren aan bod. Ook in dit hoofdstuk komt het voor dat vanwege afrondingsverschillen de totaalpercentages in de tabellen niet altijd exact honderd bedragen.

In bijlage 1 wordt een uitleg gegeven van enkele begrippen die in de komende hoofdstukken aan bod komen.

4.1 Verhuisplannen en -wensen huidige bewoners gemeente Blaricum

In de enquête is aan 508 hoofdbewoners gevraagd of zij in de (nabije) toekomst willen verhuizen. In totaal hebben 301 huishoudens geen plannen om te verhuizen; zestig procent van de ondervraagde Blaricumsers geeft daarmee aan niet weg te willen uit de huidige woning. In totaal zegt veertig procent ooit in de toekomst te willen verhuizen.

Tabel 4.1 Verhuisplannen inwoners gemeente Blaricum

Gebied	Verhuisplannen					Totaal (%)
	Binnen nu en 2 jaar (%)	Binnen 2 en 5 jaar (%)	Niet binnen 5 jaar (%)	Misschien (%)	Geen plannen (%)	
Blaricum Dorp	7,8	7,8	7,3	11,2	65,9	100
Bijvanck	10,0	12,6	12,3	10,8	54,3	100
Totaal	9,3	10,5	9,9	10,9	59,5	100

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Van de huidige inwoners van gemeente Blaricum die nu een zelfstandige woning bewonen, heeft 19,8 procent het voornemen binnen vijf jaar te gaan verhuizen. Inwoners uit Bijvanck hebben relatief iets meer behoefte te verhuizen dan de inwoners van Blaricum Dorp (respectievelijk 22,6% en 15,6% binnen 5 jaar). Onderstaande tabel zoomt in op de groep verhuisgeneigden die zegt binnen vijf jaar te verhuizen. Wanneer we 19,8 procent (totaal van de huishoudens dat zegt binnen vijf jaar te willen verhuizen) van het totaal aantal huishoudens nemen, dan betekent dat ongeveer 770 huishoudens willen verhuizen de komende vijf jaar.

Tabel 4.2 Huishoudens met verhuisplannen binnen vijf jaar (per wijk)

Gebied	Aantal huishoudens*	Verhuisplannen binnen 5 jaar (%)	Aantal huishoudens met verhuisplannen binnen 5 jaar
Blaricum Dorp	2190	15,6	341
Bijvanck	1710	22,6	386
Totaal	3900	19,8	772**

*Aantal huishoudens op 1/1/2003, CBS.

**Totaal wijkt af van optelling door het combineren van CBS-gegevens uit 2003 en onze steekproefcijfers uit 2004. Bronnen: CBS 2003 en RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Kenmerken van de verhuiscandidate

Hieronder bekijken we enkele kenmerken van de inwoners die aangeven binnen vijf jaar te willen verhuizen. Uit tabel 4.3 blijkt dat verhoudingsgewijs veel bewoners van rijtjeshuizen verhuiscandidate zijn. Eén op de vijf bewoners van een vrijstaande woning is geneigd te verhuizen. Driekwart van de huishoudens met verhuisplannen woont thans in een koopwoning. Bewoners van vijfkamerwoningen hebben verhoudingsgewijs de grootste verhuisneiging.

Tabel 4.3 Huidige woonsituatie verhuiscandidate

Kenmerk	Verhuiscandidate (%)	Woningvoorraad totaal gemeente (%)
Type woning		
Rijtjeshuis	39,0	30,3
Vrijstaand huis	24,0	28,2
Twee-onder-één-kap	15,0	22,6
Flat/appartement	8,0	4,6
Kwadrantwoning	4,0	4,3
Anders	10,0	10,0
Totaal	100,0	100,0
Eigendom		
Koop	75,0	68,8
Huur	25,0	31,2
Totaal	100,0	100,0
Aantal kamers		
1-2 kamers	6,0	3,8
3 kamers	5,0	8,2
4 kamers	26,0	34,2
5 kamers	35,0	33,6
6 kamers	18,0	12,9
7 kamers of meer	10,0	7,4
Totaal	100,0	100,0

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Verhuismotieven

De belangrijkste reden om te verhuizen is onvrede over de huidige woning. Deze is te klein, voldoet niet aan een juiste indeling, of heeft een slechte staat van onderhoud. Meer dan de helft (52,0%) van de huishoudens met verhuisplannen noemt dit de reden om te verhuizen.

Bijna één op de vijf verhuiscandidate (19,1%) wil of moet verhuizen vanwege persoonlijke omstandigheden. Hieronder vallen gezinsuitbreiding, -verdunding, verandering van baan en cetera. Er zijn nauwelijks Blaricommers (1,5%) die als hoofdreden aangeven te willen verhuizen, omdat er een gebrek aan voorzieningen is in de gemeente. Ook de woonomgeving wordt niet heel veel genoemd als verhuisreden (12,3%).

Tabel 4.4 Belangrijkste verhuisredenen van verhuiscandidate

Verhuisreden	Verhuisplannen binnen nu en 2 jaar (%)	Verhuisplannen binnen 2 en 5 jaar (%)	Totaal binnen 5 jaar (%)
De woning zelf	50,0	52,8	52,0
Persoonlijke omstandigheden	21,7	18,9	19,1
De woonomgeving/buurt	4,3	9,4	12,3
Wil in buurt familie/vrienden wonen	2,2	3,8	3,4
Gebrek aan voorzieningen	2,2	1,9	1,5
Wil een huis kopen	2,2	0,0	1,5
Andere reden	17,4	13,2	10,3
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Voorkeur woningtype

In tabel 4.5 is te zien dat verhuiscandidate die binnen vijf jaar willen verhuizen, relatief het meest een appartement wensen als woningtype. Bijna dertig procent van de verhuiscandidate kiest voor dit woningtype. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap zijn ook populair.

Tabel 4.5 Gewenst woningtype bij verhuizing

Gewenst woningtype	Verhuisplannen binnen nu en 2 jaar (%)	Verhuisplannen binnen 2 en 5 jaar (%)	Totaal binnen 5 jaar (%)
Appartement	19,6	38,5	29,6
Twee-onder-één-kap	19,6	5,8	12,2
Vrijstaande woning	15,2	9,6	12,2
Seniorenwoning	4,3	7,7	6,1
Eengezinswoning	13,0	1,9	7,1
Bungalow	0,0	5,8	3,1
Landhuis/villa	8,7	7,7	8,2
Boerderij	6,5	1,9	4,1
Gelijkvloerse woning	2,2	5,8	4,1
Anders	10,6	15,3	13,2
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Voorkeur locatie

Vier op de vijf verhuiscandidate (80,1%) wil in gemeente Blaricum blijven wonen. Twintig procent (19,9%) zegt bij een verhuizing de gemeente te verlaten. Van de verhuiscandidate die momenteel in Blaricum Dorp wonen, wil iets minder dan de helft (44,0%) ook graag

verhuizen naar een woning in Blaricum Dorp (zie tabel 4.6). Voor de verhuisgeneigden uit Bijvanck geldt dat maar 5,2 procent in Bijvanck wil blijven wonen. Van uitwisseling tussen Blaricum Dorp en Bijvanck is nauwelijks sprake. De twee kernen zouden om die reden als afzonderlijke woonmarkten kunnen worden beschouwd. Er dient wel rekening gehouden te worden met een grote groep verhuisgeneigden die het niet uitmaakt naar welke wijk zij verhuizen binnen Blaricum (42,9% maakt het niet uit).

Tabel 4.6 Locatievoorkeur (per wijk)

	Woont nu in:	Blaricum Dorp	Bijvanck	Totaal
Wil verhuizen naar:				
Binnen gemeente Blaricum, wijk maakt niet uit		34,7	48,3	42,9
Binnen gemeente Blaricum, namelijk:		45,3	31,9	37,2
-Blaricum Dorp		44,0	9,5	23,0
-Bijvanck		0,0	5,2	3,1
-Blaricummeermeent		1,3	17,2	11,1
Andere gemeente		20,0	19,8	19,9
Totaal		100	100	100

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Twintig procent van de verhuisgeneigden geeft er de voorkeur aan om Blaricum te verlaten bij een verhuizing. Zij geven hiervoor meerdere redenen (zie tabel 4.7):

Tabel 4.7 Reden andere locatievoorkeur dan Blaricum

Reden	Aantal keer genoemd (%)*
Kan geen koopwoning vinden in Blaricum door hoge koopprijzen	25,9
Kan geen geschikte woning vinden in Blaricum	18,5
Wil dichterbij werk wonen	14,8
Wil emigreren	11,1
Vrienden/familie wonen elders	7,4
Kan geen huurwoning vinden in Blaricum door lange wachttijd	0,0

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

*Telt niet op tot 100 procent; alles onder de 4,0 procent is niet in tabel opgenomen.

De hoge koopprijzen zijn voor een kwart van de verlaters de reden om hun woning elders te zoeken. Opvallend is verder dat geen van hen de lange wachttijd voor een (andere) huurwoning noemt als reden.

Gewenste eigendomsvorm

Behalve woningtype en locatie is de vraag aan de orde gekomen of de verhuisgeneigden een woning willen kopen of huren. In tabel 4.8 zijn de antwoorden op deze vraag samengevat. Tweederde van de verhuisgeneigden zegt een woning te willen kopen; een kwart kiest voor huur.

Tabel 4.8 Gewenste eigendomsvorm van verhuigeneigden

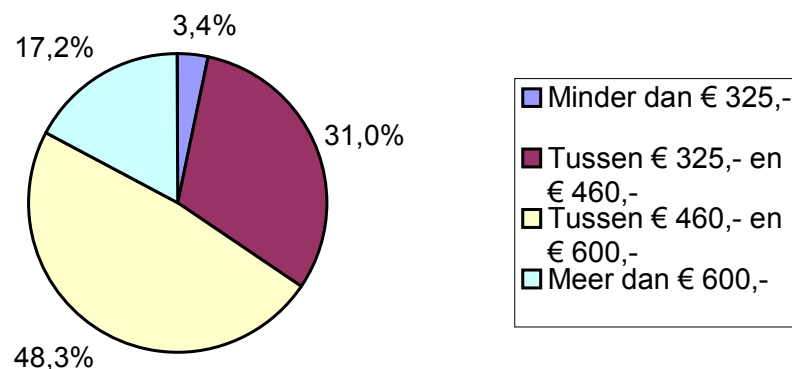
Gewenste eigendomsvorm	Verhuisplannen binnen nu en 2 jaar (%)	Verhuisplannen over 2 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Huur	17,0	30,8	24,2
Koop	74,5	61,5	67,7
Geen voorkeur	8,5	7,7	8,1
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Prijsklasse huur- en koopwoningen

De hoogte van de huur die de potentiële huurders per maand willen of kunnen betalen is weergegeven in figuur 4.1. Een grote meerderheid van deze respondenten kiest voor een huurprijs tussen € 460 en € 600. Vergelijking met de inkomenspositie van de respondenten leert dat de gegeven antwoorden reëel zijn.

Figuur 4.1 Bedrag per maand dat verhuigeneigde kan of wil betalen voor huurwoning

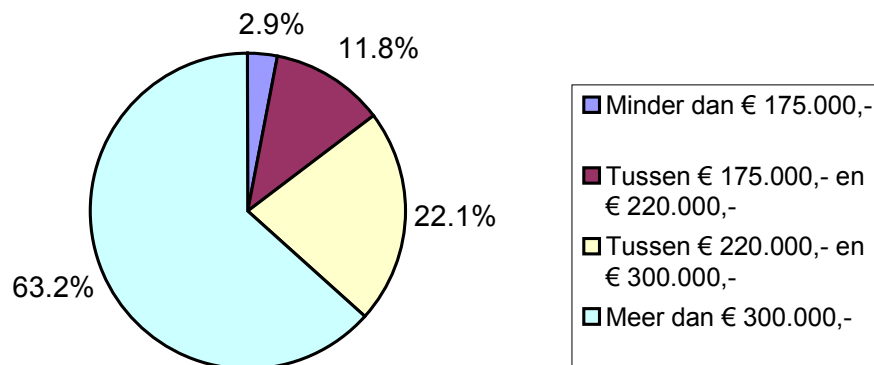


Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

In figuur 4.2 is af te lezen welk bedrag de potentiële kopers maximaal kunnen en willen uitgegeven aan een koopwoning. De meeste belangstelling blijkt te bestaan voor woningen die meer dan drie ton kosten. Opvallend is dat bijna geen van de respondenten aangeeft een woning van minder dan € 175.000 te zoeken. Of dit voortkomt uit het gebrek aan aanbod in die klasse, is niet gevraagd. Vermoedelijk verwachten de respondenten dat woningen van minder dan € 175.000 - mochten ze beschikbaar zijn - niet aan hun wensen zullen voldoen. Overigens is hierbij geen rekening gehouden met startende kinderen.

Net als bij de huurders geldt dat vergelijking met de inkomenspositie van de respondenten leert dat de gegeven antwoorden reëel zijn.

Figuur 4.2 Maximaal bedrag dat verhuiscandidate kan of wil betalen voor koopwoning



Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Specifieke verhuiscandidate

De respondenten is de vraag voorgelegd welke specifieke verhuiscandidate een rol spelen in hun keuzes. Hieruit zijn geen zeer opvallende zaken naar voren gekomen. Aanwezigheid van voorzieningen wordt door een deel genoemd, alsmede een tuin.

Tabel 4.9 Specifieke verhuiscandidate van de verhuiscandidate

Woning	Genoemd (%)*
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	15,0
Tuin	9,0
Grotere woonkamer	8,0
Werkruimte in huis	7,0
Garage/parkeergelegenheid	7,0
Gelijkvloers	6,0
Groene omgeving	5,0
Dichtbij dorpscentrum	4,0
Speelruimte voor kinderen	4,0
Rustige omgeving	4,0

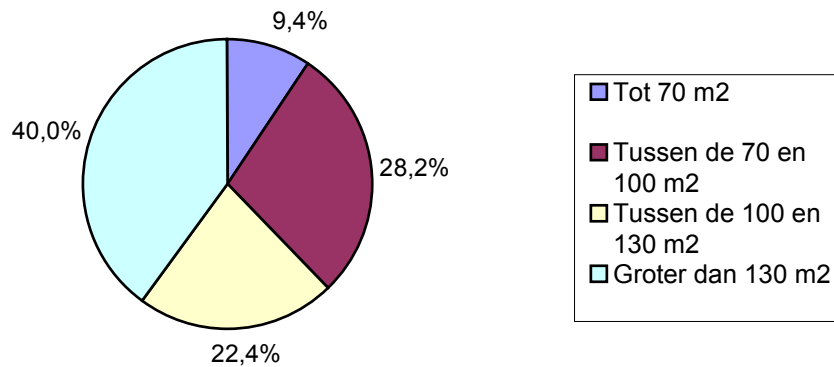
*Telt niet op tot 100; alles onder de 4,0% is niet in tabel opgenomen.

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Gewenst vloeroppervlak

Uit figuur 4.3 valt op te maken dat er een grote vraag is naar woningen met een oppervlak van meer dan 130 vierkante meter.

Figuur 4.3 Gewenst vloeroppervlak van verhuiscandidate



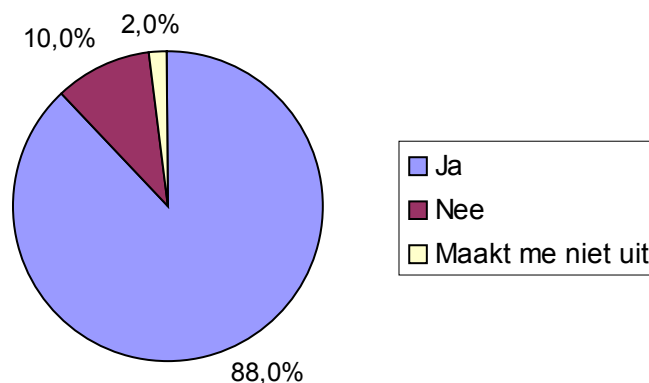
Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Hierbij geldt overigens dat het gewenste oppervlak samenhangt met de gewenste koop- of huurprijs. Dus huishoudens die een grote woning wensen willen daar over het algemeen meer voor betalen.

Duurzaamheid

De Blaricummermeent moet een duurzaam gebouwde wijk worden. Er is daarom aan de verhuiscandidate gevraagd of het concept van duurzaamheid hen aanspreekt. Figuur 4.4 laat zien dat het overgrote deel van de verhuiscandidate positief tegenover het concept duurzaamheid staat.

Figuur 4.4 Spreekt het concept van duurzaamheid u aan?



Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Een duurzame woning is in aanschaf duurder dan een gewone woning. Met onder meer een lager energieverbruik worden deze hogere aanschafkosten kunnen in de loop van de tijd terugverdiend. De verhuiscandidate is gevraagd of zij bereid zijn extra geld uit te geven voor de aanschaf van een duurzaam gebouwde woning. In totaal is 83 procent bereid om meer te betalen, tegenover 17 procent die zegt niet meer te willen betalen.

Tevens is de respondenten gevraagd of zij belangstelling hebben om tijdens de bouw mee te denken over de duurzame wijk. 63 procent van de verhuiscandidate wil graag meedenken, 37 procent van hen heeft daar minder behoefte aan.

4.2 Verhuisplannen en -wensen thuiswonende kinderen (starters)

Er zijn voor dit onderzoek ook thuiswonende kinderen in de leeftijd van 16 tot 29 jaar benaderd. Het gaat hier dus niet om de hoofdbewoner maar om het inwonend kind. Het deel daarvan dat aangeeft te willen verhuizen, zijn starters. Deze paragraaf gaat over de Blaricumse starter.

Verhuisplannen

Van de 75 geënquêteerde thuiswonende kinderen zijn er 57 die overwegen op zichzelf te gaan wonen. Op een totaal van 874 thuiswonende kinderen betekent dat dat er de komende jaren 665 willen verhuizen. De gemiddelde leeftijd van het inwonend kind in de gemeente Blaricum dat binnen nu en vijf jaar gaat of wil verhuizen is 20,2 jaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuisplannen van inwonende kinderen.

Tabel 4.10 Verhuisplannen inwonende kind

Huidige woonplaats	Verhuisplannen					
	Binnen nu en 2 jaar (%)	Binnen 2 en 5 jaar (%)	Niet binnen 5 jaar (%)	Misschien (%)	Geen plannen (%)	Totaal (%)
Kind onder 23 jaar	39,3	28,6	1,8	1,8	28,6	100
Kind boven 23 jaar	78,9	5,3	0,0	5,3	10,5	100
Totaal	49,3	22,7	1,3	2,7	24,0	100

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Locatievoorkeur

In de enquête is ook gevraagd waar het inwonend kind zich zou willen vestigen. Iets meer dan dertig procent van de starters wil in gemeente Blaricum blijven wonen (zie tabel 4.11). De starters hebben over het algemeen geen voorkeur voor een bepaalde wijk in Blaricum.

Tabel 4.11 Locatievoorkeur van starter

Gewenste locatie om te starten	Starter binnen nu en 2 jaar (%)	Starter over 2 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Binnen de gemeente	24,3	53,8	32,6
Elders	75,8	46,2	67,4
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

De starters noemen dichtbij werk dan wel studie willen wonen veruit het meest als reden om niet in Blaricum te willen wonen. De argumenten dat wachtlijsten te lang dan wel de woningen in Blaricum te duur zijn, noemen zij nauwelijks (zie tabel 4.12).

Tabel 4.12 Belangrijkste verhuisredenen van starters die gemeente willen verlaten

Verhuisredenen	Genoemd door (%)*
Ik ga elders studeren	40,0
Ik wil dichterbij werk wonen	23,3
Geen geschikt aanbod in Blaricum	20,0
Gebrek aan voorzieningen in Blaricum	13,3
Ik kan geen huurwoning vinden door lange wachttijd	6,7
Te duur	6,7

*Telt niet op tot 100: respondenten mochten meerdere antwoorden noemen. Redenen genoemd door minder dan vier procent zijn hier niet opgenomen.

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Woningtype voorkeur

Zowel op de korte als op de middellange termijn gaat de voorkeur van de starters uit naar het woningtype flat/appartement; ongeveer de helft van hen geeft dit aan als het gewenste woningtype. Op korte termijn zegt ongeveer een kwart voor een studentenwoning te kiezen. Starters die over drie tot vijf jaar de woningmarkt betreden, tonen iets minder belangstelling voor dit woningtype. Deze groep kiest verhoudingsgewijs vaker voor een rijtjeshuis. Tabel 4.13 geeft een overzicht.

Tabel 4.13 Gewenst woningtype van starter

Gewenste type woning om te starten	Starter binnen nu en 2 jaar (%)	Starter over 2 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Flat/appartement	48,6	52,9	50,0
Studentenwoning	24,3	17,6	22,2
Starterswoning	10,8	11,8	11,1
Rijtjeshuis	8,1	17,6	11,1
Anders	8,1	0,0	5,6
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Huur of koop

De meerderheid van de starters geeft de voorkeur aan een huurwoning. Ongeveer een kwart geeft de voorkeur aan een koopwoning.

Tabel 4.14 Gewenste eigendomsvorm van starter

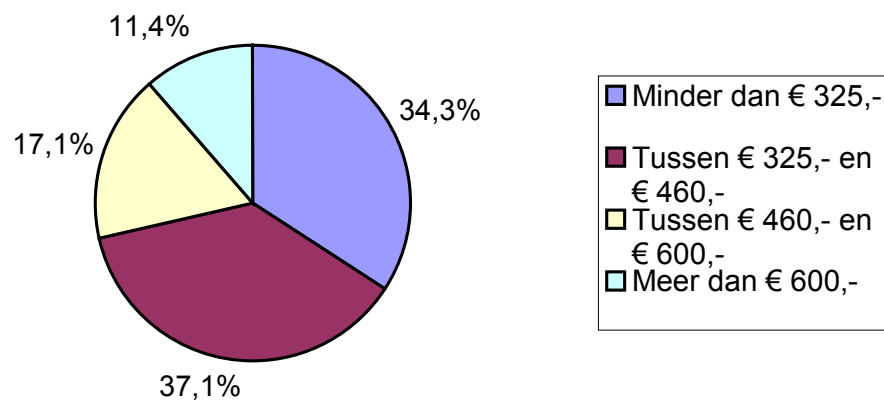
Gewenste eigendomsvorm om te starten	Starter binnen nu en 2 jaar (%)	Starter over 2 tot 5 jaar (%)	Totaal binnen nu en 5 jaar (%)
Huur	72,2	73,3	72,5
Koop	22,2	26,7	23,5
Geen voorkeur	5,6	0,0	3,9
Totaal	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Maximale huur- en koopprijs

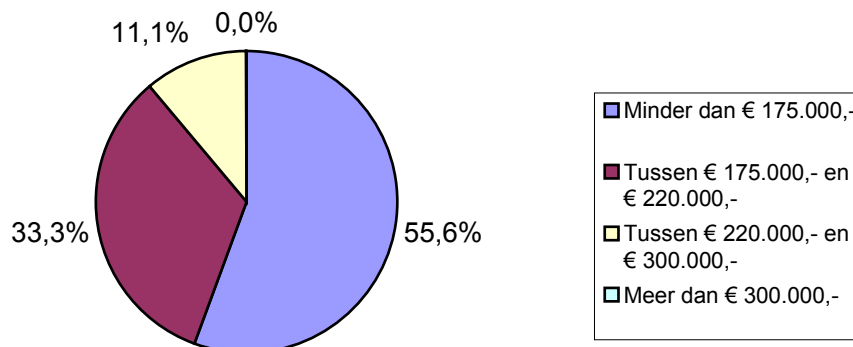
Gevraagd is wat de maximale huur- en koopprijzen zijn, die starters kunnen of willen betalen. De antwoorden worden weergegeven in de figuren 4.5 en 4.6. De voorkeuren van de potentiële huurders komen niet overeen met de voorkeuren van alle verhuisgeneigden (vergelijk figuur 4.1). De gewenste koopprijzen van starters liggen lager dan die van doorstromers.

Figuur 4.5 Bedrag per maand dat starter kan of wil betalen voor huurwoning



Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Figuur 4.6 Maximaal bedrag dat starter kan of wil betalen voor koopwoning, volgens hoofdbewoner



Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Specifieke wensen starter

Het overgrote deel van de Blaricumse starters geeft aan geen speciale woonwensen te hebben. Ongeveer 19 procent geeft aan wel voorzieningen zoals winkels in de buurt te willen.

Tabel 4.15 Specifieke verhuiscriteria van de verhuiscriteria

Woning	Genoemd (%)*
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	18,5
Dichtbij dorpscentrum	5,5
Garage/parkeergelegenheid	3,7
Rustige omgeving	3,7
Zelfstandig wonen/Eigen keuken	3,7
Tuin	1,9
Grote woning	1,9
Werkruimte in huis	1,9
Betaalbaar	1,9
Met speelruimte voor kinderen	0,0

*Telt niet op tot 100%; alles onder de 4,0% is niet in tabel opgenomen.

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

4.3 Verhuisplannen en -wensen senioren

In deze paragraaf hebben we speciale aandacht voor de verhuisplannen en -wensen van de senioren in de gemeente Blaricum. Deze groep hebben we uit de groep hoofdbewoners gelicht en we hebben dus niet - zoals bij de starters - apart vragen aan hen gesteld. In dit onderzoek wordt de groep senioren verdeeld in drie leeftijdsgroepen, te weten: 55-64 jaar, 65-74 jaar en 75 jaar en ouder.

Woonduur senioren

De senioren zijn nog honkvaster dan de gemiddelde Blaricummer (en uiteraard ook ouder). Maar liefst 86 procent van de senioren woont al tien jaar of langer op hetzelfde adres. In tabel 4.16 worden de cijfers voor de senioren afgezet tegen die van Blaricum als geheel.

Tabel 4.16 Woonduur van de huishoudens boven de 55 jaar

	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Totaal senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Korter dan twee jaar	1,3	2,2	4,5	2,1	2,6
2 tot 5 jaar	4,7	2,2	15,9	5,6	13,3
5 tot 10 jaar	7,3	2,1	2,3	6,3	12,9
10 jaar of langer	86,7	89,1	77,3	86,0	71,2
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Verhuisplannen

In tabel 4.17 valt te zien dat de senioren in Blaricum iets minder verhuisc geneigd zijn dan de gehele groep huishoudens.

Tabel 4.17 Verhuisplannen senioren

	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Totaal senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Binnen nu en 2 jaar	6,0	7,6	4,7	6,3	9,3
Binnen 2 en 5 jaar	11,4	7,6	11,6	10,2	10,5
Niet binnen 5 jaar	9,4	12,0	0,0	8,8	9,9
Misschien	10,7	7,6	9,3	9,5	10,9
Nee	62,4	65,2	74,4	65,1	59,5
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Locatievoorkeur

Senioren die hebben aangegeven te willen verhuizen, is gevraagd naar welke locatie hun voorkeur uitgaat.

Tabel 4.18 Locatievoorkeur senioren

	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Tot. seni- oren (%)	Tot. ge- meente (%)
Binnen gemeente Blaricum, wijk maakt niet uit:	43,4	53,1	36,4	45,8	42,9
Binnen gemeente Blaricum, nl:	35,8	37,5	27,3	35,4	37,2
-Blaricum Dorp	8,3	11,4	3,1	22,9	23,0
-Bijvanck	1,0	0,0	0,0	1,0	3,1
-Blaricummermeent	10,4	1,0	0,0	11,4	11,1
Andere gemeente	20,8	9,4	36,4	18,8	19,9
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Verhuisredenen

Uit onderstaande tabel blijkt dat de belangrijkste verhuisredenen van senioren in grote mate overeenkomen met die van alle Blaricommers. Alleen persoonlijke omstandigheden spelen bij senioren duidelijk vaker een rol.

Tabel 4.19 Belangrijkste verhuisredenen van verhuiscapaciteitsgerechten senioren

	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Totaal senioren (%)	Totaal gemeente (%)
De woning zelf	57,1	50,0	27,3	51,5	52,0
De woonomgeving/buurt	14,3	3,1	9,1	10,1	12,3
Gebrek aan voorzieningen	0,0	3,1	0,0	1,0	1,0
Persoonlijke omstandigheden	19,6	37,5	18,2	25,3	19,1
Wil in de buurt van familie/ vrienden wonen	5,4	0,0	18,2	5,1	3,4
Ik wil een huis kopen	0,0	0,0	9,1	1,0	1,5
Andere reden	3,6	6,3	18,2	6,1	10,3
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Gewenste woningtype

Verhuiscapaciteitsgerechten senioren blijken voorkeur te hebben voor seniorenwoningen en appartementen. Voor aanleun- en zorgwoningen blijkt veel minder belangstelling te bestaan.

Tabel 4.20 Gewenste woningtype van verhuiscapaciteitsgerechten senioren

	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Totaal senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Appartement	39,3	34,4	45,5	38,4	29,6
Twee-onder-één-kap	5,4	9,4	0,0	6,1	12,2
Vrijstaande woning	7,1	0,0	0,0	4,0	12,2
Seniorenwoning	14,3	18,8	18,2	16,2	6,1
Eengezinswoning	5,4	0,0	0,0	3,0	7,1
Bungalow	5,4	6,3	9,1	6,1	3,1
Landhuis/villa	1,8	3,1	0,0	2,0	8,2
Boerderij	1,8	3,1	0,0	2,0	4,1
Gelijkvloerse woning	7,1	12,5	9,1	9,1	4,1
Aanleunwoning	0,0	6,3	9,1	3,0	1,0
Beschermde wonen	0,0	3,1	0,0	1,0	1,0
Vezorgd wonen	0,0	0,0	9,1	1,0	1,0
Anders	12,6	3,1	0,0	8,0	10,2
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Specifieke verhuiscapaciteitswensen

De senioren is eveneens gevraagd welke specifieke verhuiscapaciteitswensen een rol spelen in hun keuzes. Vooral de aanwezigheid van een tuin, een gelijkvloerse woning en de nabijheid van voorzieningen worden in dit kader genoemd. De beschikbaarheid van externe zorg is voor

maar drie procent van de verhuisgeneigde senioren een specifieke wens. Tabel 4.21 geeft een overzicht van de antwoorden.

Tabel 4.21 Specifieke verhuishwensen van senioren (55-plussers)

Woning	Genoemd (%)*
Tuin	16,7
Gelijkvloers	13,3
Dichtbij bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera)	10,6
Rustige omgeving	6,6
Grotere woonkamer	6,6
Groene omgeving	6,6
Werkruimte in huis	4,3
Dichtbij dorpscentrum	4,3
Beschikbaarheid externe zorg	3,4

*Telt niet op tot 100; alles onder de 4,0% is niet in tabel opgenomen.
Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Gewenste eigendomsvorm

Ruim eenderde van de verhuisgeneigde senioren heeft belangstelling voor een huurwoning. Van de 65-plussers heeft zelfs bijna de helft de voorkeur voor een huurwoning. Daarmee wijkt deze groep af van de overige inwoners van de gemeente. Eenderde van de verhuisgeneigde 65-plussers wil liever een koopwoning.

Tabel 4.22 Gewenste eigendomsvorm voor senioren

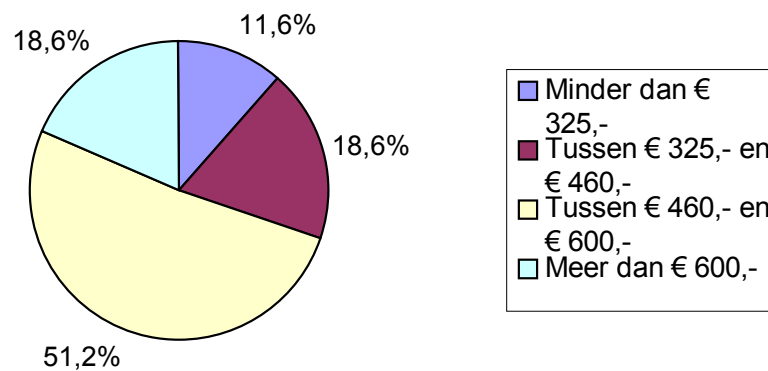
Eigendomsvorm	55-64 jaar (%)	65-74 jaar (%)	75 jaar en ouder (%)	Totaal senioren (%)	Totaal gemeente (%)
Huur	27,3	46,7	45,5	35,4	24,2
Koop	63,6	33,3	36,4	51,0	67,7
Geen voorkeur	9,1	20,0	18,2	13,5	8,1
Totaal	100	100	100	100	100

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Maximale huur- en koopprijs

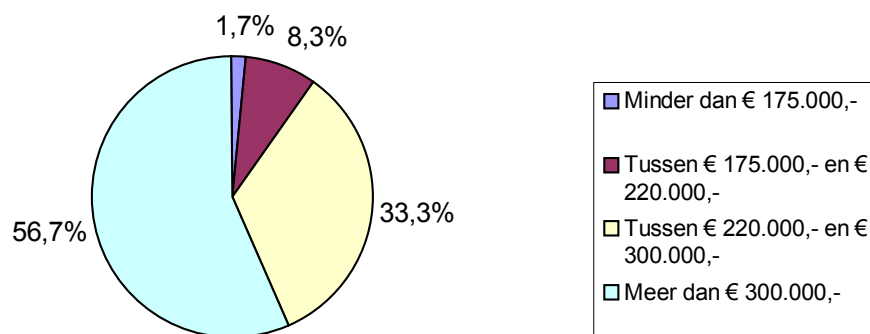
Gevraagd is wat de maximale huur- en koopprijzen zijn die verhuisgeneigde senioren zouden kunnen of willen betalen. De antwoorden worden weergegeven in de figuren 4.7 en 4.8. Iets meer dan de helft van de huurders heeft voorkeur voor een woning in de prijsklasse van €460 tot € 600. Onder de kopers is de prijscategorie van meer dan € 300.000 het populairst.

Figuur 4.7 Maximale huurprijs senioren (55 plussers)



Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Figuur 4.8 Maximale koopprijs senioren



Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Wonen en zorg

Aan de respondenten is gevraagd welke woonvorm de voorkeur geniet wanneer de respondent aangewezen is op hulp bij persoonlijke en huishoudelijke verzorging. Het is met name interessant te weten wat de senioren hierop geantwoord hebben (zie tabel 4.23).

Naast het aanpassen van de eigen woning is het wonen in een appartement met zorggarantie populair onder de senioren.

Tabel 4.23 Percentage dat positief staat tegenover desbetreffende woonvorm

	Leeftijd	55-64	65-74	75+	Totaal
Blijf liefst in huidige woning wonen en geeft voorkeur aan de woning aan te laten passen.		82,3	74,4	86,0	80,4
Zelfstandig in een appartement met huishoudens van alle leeftijden in het centrum, vlakbij winkels en voorzieningen.		62,4	61,1	63,6	62,2
In een woning waar ouderen bij hun kinderen kunnen wonen in aparte woningen (kangoeroewoning).		32,9	24,7	22,7	28,7
In een woonvorm van 10 tot 25 waarbij u zelf uw medebewoners kiest. Het is een soort groepswonen, waarbij ieder zelfstandig woont, maar er voor kiezen om een aantal dingen samen te doen.		29,1	21,1	34,1	27,3
Wonen in een appartement met zorggarantie (zorgwoning). U beschikt hierbij over een eigen appartement en heeft de zekerheid van zorg wanneer die nodig is, maar er zijn ook gezamenlijke ruimten en er is een goed beheerd terrein.		79,7	66,3	77,3	75,1
Wonen in een woonzorgzone. In een woonzorgzone wonen zowel senioren, gezinnen als gehandicapten. De woonomgeving is veilig, overzichtelijk, autoluw, rustig en groen. Verschillende vormen van zorg zijn toegankelijk.		53,4	48,9	43,2	50,4
Zelfstandig wonen in een serviceflat. Deze woonvorm bestaat uit moderne 2 en 3 kamer woningen. De woningen zijn 'senior-vriendelijk' en in het complex zijn allerlei diensten beschikbaar (alarmering, huismeester, recreatieruimte).		68,0	66,3	63,6	66,8
Wonen in het verzorgingshuis de Torenhof.		19,3	34,8	34,9	26,7
Wonen in een appartement op het terrein van de Torenhof.		45,2	56,2	48,8	49,3

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

4.4 Samenvattend: verhuisplannen en verhuishwensen

Algemeen

Blaricummers zijn redelijk honkvast. Zestig procent van de ondervraagde inwoners van de gemeente geeft aan niet weg te willen uit de huidige woning. Inwoners die in Blaricum Dorp wonen, hebben de minste behoefte te verhuizen. Uitgaand van de bevindingen van onze enquête kan worden aangenomen dat ongeveer 770 huishoudens de komende vijf jaar willen verhuizen. Eén op de vijf verhuiscandidate zegt bij verhuizing de gemeente te zullen verlaten. De belangrijkste reden om te verhuizen, is onvrede over de huidige woning. Deze is te klein, de indeling voldoet niet of het huis heeft een slechte staat van onderhoud. Verhoudingsgewijs bevinden zich veel verhuiscandidate onder de bewoners van rijtjeshuizen.

Het rijtjeshuis is echter niet het woningtype dat relatief het meest gewenst wordt door de verhuisgeneigden die binnen vijf jaar willen verhuizen. Met name appartementen zijn populair: eenvijfde van hen kiest hiervoor. De vrijstaande woningen en de twee-onder-één-kap zijn met elk ongeveer twaalf procent ook populair.

Ruim tweederde van de verhuisgeneigden zegt een woning te willen kopen. Bijna geen van hen zegt voorkeur te hebben voor een woning in de prijsklasse tot € 175.000. Bijna eenderde kiest voor huur. Een tuin en nabijheid van voorzieningen wordt het meest genoemd als een belangrijke voorwaarde waaraan de nieuwe woning zou moeten voldoen.

Starters

Uitgaand van de bevindingen van de enquête zijn er in Blaricum rond de 665 thuiswonende kinderen die mogelijk in de komende vijf jaar het ouderlijk huis willen verlaten. Ongeveer dertig procent van deze 'starters' blijkt in de gemeente Blaricum te willen blijven wonen, wat betekent dat er de komende vijf jaar minstens 245 een woning in de gemeente zouden willen hebben.

Zowel op de korte als op de middellange termijn gaat de voorkeur van de helft van de starters uit naar het woningtype appartement. Op korte termijn zegt ongeveer een kwart voor een studentenwoning te kiezen. Ongeveer een kwart van de starters kiest voor een koopwoning. De meerderheid, bijna driekwart, zou voorkeur hebben voor een huurwoning.

Senioren

Senioren zijn iets honkvaster dan de gemiddelde Blaricummer. Maar liefst 86 procent van de senioren woont al tien jaar of langer op hetzelfde adres. De senioren hebben relatief iets minder verhuisneigingen dan de jongere Blaricummer.

Van de senioren die hebben aangegeven wel te willen verhuizen, zegt minder dan twintig procent de gemeente te zullen verlaten. Ook onder senioren is de belangrijkste verhuisreden de woning zelf. Daarnaast spelen persoonlijke omstandigheden vaker een rol dan bij de gemiddelde Blaricummer. Verhuisgeneigde senioren blijken voorkeur te hebben voor seniorenwoningen en appartementen. Voor aanleunwoningen en verzorgd wonen blijkt minder belangstelling te bestaan.

Belangrijke specifieke eisen die worden gesteld aan de nieuwe woning, is de nabijheid van voorzieningen en de aanwezigheid van een tuin (of balkon). De verhuisgeneigde senioren hebben naar Blaricumse begrippen bovengemiddeld veel belangstelling voor een huurwoning: 35 procent van hen verkiest huren boven kopen. Meer dan de helft van de senioren die een koop- of huurwoning wensen, heeft voorkeur voor een woning in het dure prijssegment.

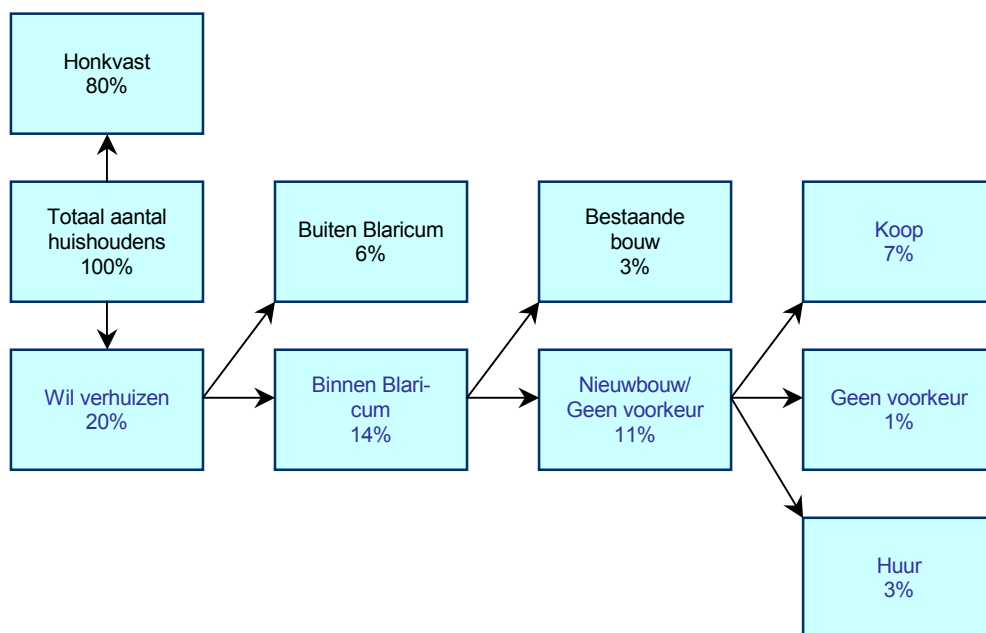
5 VRAAG EN AANBOD VERGELEKEN

In dit hoofdstuk kijken we naar de verhuiscwensen van de Blaricumse bevolking. We brengen het aanbod van woningen van de vertrekkers in kaart en bekijken daarnaast wat de vraag naar woningen van de doorstromers en de starters binnen Blaricum is. Hierdoor kunnen we vervolgens berekenen welke tekorten en overschotten er ontstaan op de woningmarkt.

5.1 Verhuiscwensen 2005-2010 binnen Blaricum

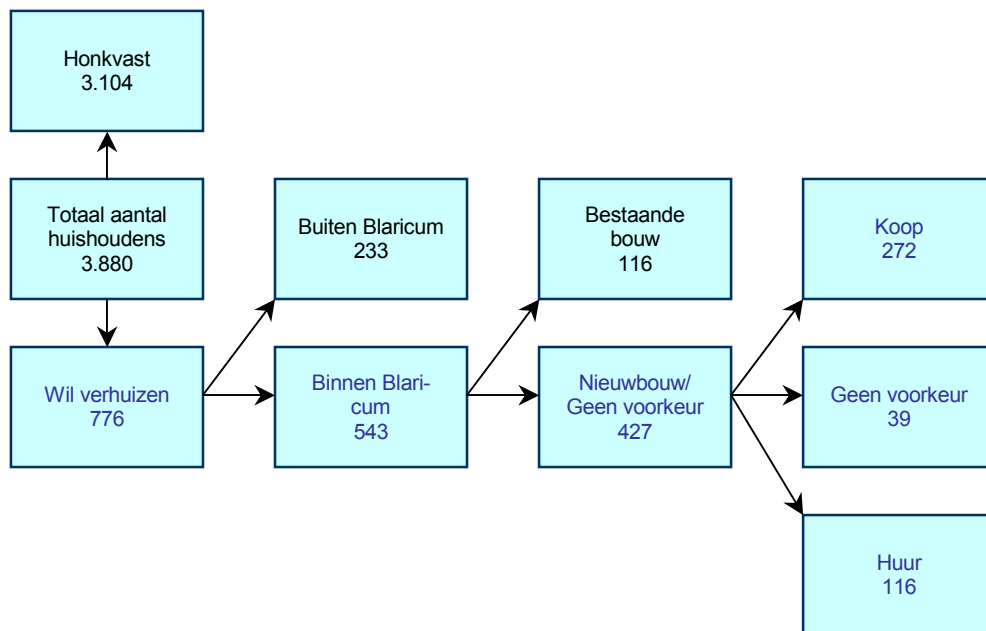
In onderstaande schema's zijn de verhuiscplannen van de Blaricumse huishoudens gezet. Een deel van de huishoudens heeft het voornemen om in de periode van 2005 tot 2010 te verhuizen.

Figuur 5.1 Verhuiscgeneigde huishoudens die thans in Blaricum wonen en binnen vijf jaar willen verhuizen, in procenten



Wanneer we deze percentages omzetten naar het aantal huishoudens in Blaricum (3.880 op 1 januari 2004) levert dat onderstaand schema op (figuur 5.2).

Figuur 5.2 Verhuisgeneigde huishoudens die thans in Blaricum wonen en binnen vijf jaar willen verhuizen, in aantallen

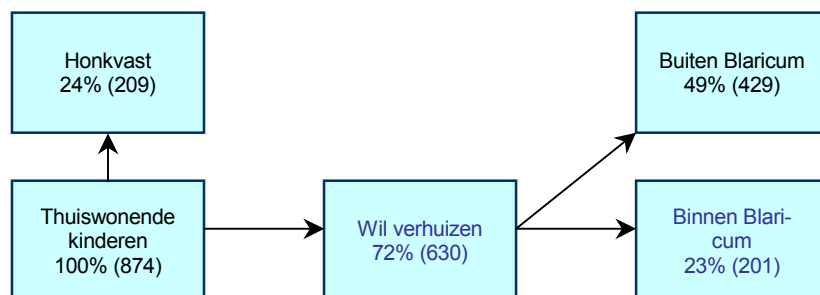


In figuur 5.2 is te zien dat er 776 huishoudens willen verhuizen de komende jaren. Hiervan woont 75 procent in een koopwoning en 25 procent in een huurwoning.

In totaal geven 543 huishoudens aan het liefst te willen verhuizen naar een woning binnen Blaricum. 66 procent wil een koopwoning, 24 procent een huurwoning en 10 procent heeft geen voorkeur. Deze laatste groep verdelen we over de koop- en huurwoningen (verhouding 73% koop om 27% huur). Dat levert de volgende verhouding koop-huur op: 73 procent koopwoningen en 27 procent huurwoningen.

In totaal storten zich de komende vijf jaar 201 thuiswonende kinderen op de Blaricumse markt (zie figuur 5.3). De verhouding koop/huur is bij de starters 24 procent om 76 procent.

Figuur 5.3 Verhuisgeneigde starters (thuiswonende kinderen tussen 16 en 29 jaar) die thans in Blaricum wonen en binnen vijf jaar willen verhuizen, in aantallen



Vraag en aanbod (als gevolg van doorstroom)

De doorstromers laten allen een woning achter. Deze vormen een deel van het aanbod. We bekijken of en in welke mate dit aanbod aansluit bij de interne Blaricumse vraag van de doorstromers die in Blaricum willen blijven wonen, en de starters (zie tabellen 5.1 en 5.2; de totalen in deze tabellen tellen door afrondingen soms niet helemaal goed op).

Tabel 5.1 Aanbod van en vraag naar (bestaande en nieuwbouw) koopwoningen in Blaricum periode 2005-2010

Gewenst woningtype	Wat blijft achter (aanbod)	Wat is de vraag in Blaricum van doorstromers	Wat is de vraag van starters	Vershil
Koop	582 (75%)	396 (73%)	48 (24%)	
Appartement, goedkoop	24 (4,2%)	18 (4,5%)	27 (55,6%)	-21
Rijtjeshuis, middelduur laag	8 (1,4%)	18 (4,5%)	16 (33,3%)	-26
Vrijstaand, middelduur laag	8 (1,4%)	-	-	+8
Twee-onder-één-kap, middel laag	8 (1,4%)	-	-	+8
Appartement, middelduur laag	8 (1,4%)	9 (2,3%)		-1
Seniorenwoning, middelduur hoog	-	9 (2,3%)		-9
Rijtjeshuis, middelduur hoog	73 (12,5%)	18 (4,5%)	-	+55
Vrijstaand, middelduur hoog	8 (1,4%)	9 (2,3%)	-	-1
Twee-onder-één-kap, middel hoog	8 (1,4%)	9 (2,3%)	-	-1
Appartement, middelduur hoog	-	45 (11,3%)	5 (11,1%)	-50
Seniorenwoning, middelduur hoog	8 (1,4%)	9 (2,3%)	-	-1
Rijtjeshuis, duur	137 (23,6%)	18 (4,5%)	-	+119
Vrijstaand, duur	178 (30,6%)	108 (27,3%)	-	+70
Twee-onder-één-kap, duur	113 (19,4%)	72 (18,1%)	-	+41
Seniorenwoning, duur	-	27 (6,8%)	-	-27
Appartementen, duur	-	27 (6,8%)	-	-27
Totaal	581 (100%)	396 (100%)	48 (100%)	+137

Bron: Regioplan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Goedkoop = minder dan € 175.000, Middelduur laag = € 175.000-€ 220.000, Middelduur hoog = € 220.000-€ 300.000, Duur = meer dan € 300.000

Tabel 5.2 Aanbod van en vraag naar (bestaande en nieuwbouw) huurwoningen in Blaricum periode 2005-2010

Gewenst woningtype	Wat blijft achter (aanbod)	Wat is de vraag in Blaricum van doorstromers	Wat is de vraag van starters	Vershil
Huur	194 (25%)	147 (27%)	153 (76%)	
Appartement, goedkoop	16 (8,0%)	6 (3,8%)	28 (18,2%)	-18
Rijtjeshuis, middelduur laag	47 (24,0%)	6 (3,8%)	14 (9,1%)	+27
Appartement, middelduur laag	16 (8,0%)	34 (23,1%)	70 (45,5%)	-88
Seniorenwoning, middelduur laag	-	6 (3,8%)		-6
Rijtjeshuis, middelduur hoog	78 (40,0%)	11 (7,7%)	-	+67
Vrijstaand, middelduur hoog	8 (4,0%)	6 (3,8%)	-	+2
Appartement, middelduur hoog	8 (4,0%)	51 (34,6%)	-	-43
Seniorenwoning, middelduur hoog	-	6 (3,8%)		-6
Rijtjeshuis, duur	16 (8,0%)	-	14 (9,1%)	+2
Vrijstaand, duur	8 (4,0%)	-	14 (9,1%)	-6
Appartement, duur	-	22 (15,3%)	14 (9,1%)	-36
Totaal	197 (100%)	148 (100%)	154 (100%)	-105

Goedkoop=minder dan € 325, Middelduur laag=€ 325-€ 460, Middelduur hoog=€ 460-€ 600, Duur = meer dan € 600
Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

Door vraag en aanbod met elkaar te *matchen* ontstaat er in de periode 2005-2010 in de koopsector een overschot van 137 woningen en in de huursector een tekort van 105 woningen. In bovenstaande tabellen is echter geen rekening gehouden met de wens naar nieuwbouw te verhuizen. In hoofdstuk 6 zal dat apart aan bod komen. Uit het WBO van Blaricum blijkt dat 73 procent van de doorstromers mogelijk een voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning. Wanneer zij hun wens kunnen verwezenlijken, zoals bijvoorbeeld in de Blaricummermeent, zou dat betekenen dat er een overschot gaat ontstaan aan bestaande bouw in Blaricum. Deze woningen kunnen worden aangeboden aan woningzoekenden van buiten de gemeente.

Concluderend

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat, wanneer gekeken wordt naar de wensen van de Blaricumse bevolking en het aanbod als gevolg van doorstroom, er in de periode 2005-2010 enkele tekorten op de woningmarkt ontstaan.

Er ontstaat een tekort aan:

- goedkope, middeldure en dure appartementen in de koopsector;
- middeldure en dure seniorwoningen in de koopsector;
- appartementen in alle prijsklassen in de huursector.

Door de doorstroom ontstaan echter ook overschotten. Deze overschotten zijn, door de komst van onder andere de Blaricummermeent en door de mismatch tussen vraag en aanbod, niet louter op te vangen door de eigen bevolking. We komen hier in hoofdstuk 6 op terug.

6 NIEUWBOUWWENSEN

In dit hoofdstuk kijken we wat de vraag van Blaricummers naar nieuwbouwwoningen is. Daarbij staan we ook stil bij de wensen van verhuiscandidate uit de regio (paragraaf 6.1). Ook beschrijven we de Blaricumse bevolking aan de hand van een zogenaamde leefstijltypering (paragraaf 6.2).

6.1 Woningbouwbehoefte 2005-2010

De wensen van Blaricummers die aangegeven hebben de komende vijf jaar te willen verhuizen, zijn van groot belang voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties Vitus, Centrumplan Bijvanck en Blaricummeer zijn. Grofweg gezegd in de periode van 2005 tot 2010. In totaal heeft twintig procent van de Blaricumse huishoudens aangegeven in die periode te willen verhuizen. Een deel hiervan (elf procent van het totaal aantal huishoudens) geeft aan een nieuwbouwwoning te willen betrekken (of geen voorkeur te hebben voor nieuwbouw of bestaande bouw). Dit betekent dat ongeveer 427 huishoudens in de periode van 2005 tot 2010 een nieuwbouwwoning in Blaricum willen betrekken. Dit zouden we de ondergrens van de vraag kunnen noemen. Wellicht zal het aantal in praktijk hoger komen te liggen, bijvoorbeeld wanneer de Blaricummeer groots aangekondigd gaat worden.

Er is naast deze groep doorstromers tevens een groep starters die in een nieuwbouwwoning in Blaricum willen starten. 18 procent van de starters heeft aangegeven te willen verhuizen naar nieuwbouw in Blaricum. Het gaat dus om zo'n 36 starters (zie figuur 5.3: 18% van 201 starters) die binnen vijf jaar naar nieuwbouw willen. Hier geldt eveneens dat het om een ondergrens gaat. Het is denkbaar dat starters sneller een voorkeur hebben voor nieuwbouw wanneer er een aanbod voor hen wordt gecreëerd op één van de drie nieuwbouwlocaties.

Uit het WBO Blaricum is af te leiden dat van de doorstromers en de starters tezamen 67 procent een koopwoning wil en 33 procent een huurwoning.

In totaal zijn er dus $427 + 36 = 463$ huishoudens die in de periode van 2005 tot 2010 mogelijk een nieuwbouwwoning willen betrekken in Blaricum.

De vraag is vervolgens waar deze huishoudens behoefte aan hebben, wat zijn hun wensen en wat laten zij voor woning achter en wat zijn de kenmerken van deze huishoudens?

Kenmerken

In tabel 6.1 staan de kenmerken van de Blaricumse doorstromers die naar een nieuwbouwwoning willen verhuizen binnen Blaricum.

Tabel 6.1 Kenmerken van de huishouden van de verhuisgeneigden die binnen vijf jaar naar nieuwbouw willen verhuizen, in procenten

	Woont nu in Dorp	Woont nu in Bijvanck	Totaal
<i>Samenstelling</i>			
Alleenwonend	17,4	22,9	20,8
Eenoudergezin	8,7	8,3	8,3
Echtpaar zonder kinderen	34,8	39,6	38,9
Echtpaar met kinderen	39,1	27,1	30,6
Anders	-	2,1	1,4
<i>Leeftijd hoofdbewoner</i>			
20 tot 30 jaar	4,3	4,2	5,6
30 tot 45 jaar	26,1	22,9	23,6
45 tot 54 jaar	17,4	25,0	22,2
55 tot 65 jaar	34,8	27,1	29,2
65 tot 75 jaar	8,7	16,7	13,9
75 jaar en ouder	8,7	4,2	5,6
<i>Opleiding hoofdbewoner</i>			
LBO/MAVO	5,0	11,4	8,9
MBO/HAVO/VWO	15,0	31,4	25,0
HBO	45,0	37,1	41,1
WO	30,0	20,0	23,2
Onbekend	5,0	-	1,8
<i>Netto maandinkomen</i>			
Tot € 1250	5,3	9,4	8,0
Tussen € 1250 en € 1500	10,5	9,3	9,5
Tussen € 1500 en € 2000	5,3	18,6	14,3
Tussen € 2000 en € 2500	15,8	14,0	14,3
€ 2500 of meer	63,2	48,8	54,0

Bron: Regioplan; enquête onder de inwoners van Blaricum, november 2004

De kenmerken van de woningzoekenden in de periode van 2005 tot 2010 zijn zoals te verwachten. Er is een grote groep echtparen, waarvan de kinderen inmiddels het huis verlaten hebben die geïnteresseerd zijn in een nieuwbouwwoning in Blaricum. Deze echtparen hebben veelal een leeftijd tussen de 45 en 65 jaar. Het grootste deel van de verhuisgeneigden heeft een bovenmodaal inkomen.

Vraag naar nieuwbouw

Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over wensen zoals het gewenste woningtype, hebben we gekeken naar de hele groep huishoudens die hebben aangegeven OOIT te willen verhuizen naar nieuwbouw danwel geen voorkeur hebben voor nieuw- of bestaande bouw. De percentages van deze groep hebben we geprojecteerd op de groep van 427 huishoudens. De vraag van de starters is overgenomen uit tabellen 5.1 en 5.2 en toegepast op de 36 starters in 2005-2010. De resultaten staan hieronder.

Tabel 6.2 Vraag nieuwbouw koopwoningen in Blaricum periode 2005-2010

Gewenst woningtype	Vraag naar nieuwbouw in Blaricum van doorstromers	Vraag naar nieuwbouw van starters*	Totaal
Koop	299 (70%)	9 (24%)	
Rijtjeshuis, goedkoop	3 (1,0%)	-	3
Appartement, goedkoop	6 (2,0%)	5 (55,6%)	11
Rijtjeshuis, middelduur laag	9 (3,0%)	3 (33,3%)	12
Vrijstaand, middelduur laag	6 (2,0%)	-	6
Appartement, middelduur laag	12 (4,0%)	-	12
Rijtjeshuis, middelduur hoog	18 (6,1%)	-	18
Vrijstaand, middelduur hoog	15 (5,0%)	-	15
Twee-onder-één-kap, middelduur hoog	12 (4,0%)	-	12
Appartement, middelduur hoog	21 (7,1%)	1 (11,1%)	22
Seniorenwoning, middelduur hoog	18 (6,1%)	-	18
Rijtjeshuis, duur	12 (4,0%)	-	12
Vrijstaand, duur	63 (21,2%)	-	63
Twee-onder-één-kap, duur	39 (13,2%)	-	39
Seniorenwoning, duur	15 (5,1%)	-	15
Appartementen, duur	48 (16,2%)	-	48
Totaal	297 (100%)	9 (100%)	306

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

* Het gaat hier om starters die aangeven specifiek naar nieuwbouw koopwoning te willen, groep die 'geen voorkeur' heeft wordt buiten beschouwing gelaten.

Goedkoop = minder dan € 175.000, Middelduur laag = € 175.000-€ 220.000, Middelduur hoog = € 220.000-€ 300.000, Duur = meer dan € 300.000

Tabel 6.3 Vraag naar nieuwbouw huurwoningen in Blaricum periode 2005-2010

Gewenst woningtype	Vraag naar nieuwbouw in Blaricum van doorstromers	Vraag naar nieuwbouw van starters*	Totaal
Huur	128 (30%)	27 (76%)	
Appartement, goedkoop	5 (3,8%)	5 (18,2%)	10
Rijtjeshuis, goedkoop	5 (3,8%)	-	5
Seniorenwoning, goedkoop	5 (3,8%)	-	5
Rijtjeshuis, middelduur laag	7 (5,8%)	3 (9,1%)	10
Appartement, middelduur laag	15 (11,5%)	12 (45,5%)	27
Seniorenwoning, middelduur laag	5 (3,8%)	-	5
Rijtjeshuis, middelduur hoog	7 (5,8%)	2 (9,1%)	9
Vrijstaand, middelduur hoog	7 (5,8%)	2 (9,1%)	9
Appartement, middelduur hoog	32 (25,0%)	-	32
Seniorenwoning, middelduur hoog	17 (13,5%)	-	17
Appartement, duur	20 (15,4%)	2 (9,1%)	22
Seniorenwoning, duur	2 (1,9%)	-	2
Totaal	127 (100%)	26 (100%)	153

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

*Gaat hier om starters die aangeven specifiek naar nieuwbouw huurwoning te willen, groep die 'geen voorkeur' heeft wordt buiten beschouwing gelaten.

Goedkoop = minder dan € 325, Middelduur laag = € 325-€ 460, Middelduur hoog = € 460-€ 600, Duur = meer dan € 600

Zestig procent van de vraag van doorstromers die willen kopen, betreft duurdere woningen. Er is een duidelijk vraag naar dure vrijstaande woningen of twee-onder-één-kappers en middeldure/dure appartementen.

Degenen die willen gaan huren in nieuwbouw, zoeken het voornamelijk in het middeldure segment. Zelfs de starters zoeken relatief veel in middeldure woningen. Doorstromers hebben vooral interesse in middeldure appartementen en seniorenwoningen.

De tabellen 6.2 en 6.3 samenvattend levert het volgende beeld op:

Tabel 6.4 Totale vraag naar nieuwbouw (koop en huur) in Blaricum vanuit Blaricumse bevolking in 2005-2010 (doorstromers en starters*)

	Nieuwbouw vraag Totaal	Percentage
Goedkoop		
Huur	20	4%
Koop	14	3%
<i>Subtotaal goedkoop</i>	<i>34</i>	<i>7%</i>
Middelduur laag		
Huur	42	9%
Koop	30	7%
<i>Subtotaal middelduur laag</i>	<i>72</i>	<i>16%</i>
Middelduur hoog		
Huur	67	15%
Koop	85	19%
<i>Subtotaal middelduur hoog</i>	<i>152</i>	<i>33%</i>
Duur		
Huur	24	5%
Koop	177	39%
<i>Subtotaal duur</i>	<i>201</i>	<i>44%</i>
Subtotaal huur	153	33%
Subtotaal koop	306	67%
TOTAAL	459	100%

Bron: RegioPlan 2004; enquête onder de bewoners (november 2004).

*Gaat hier om starters die aangeven specifiek naar nieuwbouw te willen, groep die 'geen voorkeur' heeft wordt buiten beschouwing gelaten.

Vraag naar woningen van buitenaf

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocaties in Blaricum is niet alleen de interne vraag (van de Blaricumse bevolking) van belang, maar ook de vraag van verhuiscandidate buiten Blaricum.

Door middel van het landelijk WBO (2002) van het Ministerie van VROM kunnen we globaal een beeld schetsen van hoe deze vraag eruit ziet.

Hieruit blijkt dat in de Gooi- en Vechtstreek ongeveer elf procent van alle huishoudens heeft aangegeven te willen verhuizen. Er is op dit moment geen reden om aan te nemen dat de verhuiscandidate in de streek de komende jaren zal toe- of afnemen. Dat betekent dat één op de tien huishoudens in de streek serieus verhuisbereid is. Maar liefst tweederde van deze verhuiscandidate is van plan een woning te betrekken in de Gooi- en Vechtstreek.

Het is lastig om betrouwbare uitspraken te doen over aantallen verhuiscandidate in de toekomst, maar een grove schatting is dat er jaarlijks zo'n 3.500 mensen willen verhuizen binnen de regio. We kunnen wel uitspraken doen over wat deze huishoudens voor wensen hebben (zie tabel 6.5 hieronder)

Tabel 6.5 Wensen van verhuisgeneigden in de Gooi- en Vechtstreek

Wensen	Verhuisgeneigden (%)		Verhuisgeneigden(%)
Type woning		Koopprijs	
Rijtjeshuis	41,5	Minder dan € 175.000	16,2
Vrijstaand huis	10,9	Tussen € 175.000 en € 220.000	29,8
Twee-onder-één-kap	18,4	Tussen € 220.000 en € 300.000	19,7
Hoekwoning	2,9	Meer dan € 300.000	34,3
Weet niet	26,3	Huurprijs	
Eigendom		Minder dan € 325	34,6
Koop	37	Tussen € 325 en € 460	45,1
Huur	55	Tussen € 460 en € 600	13,9
Geen voorkeur	7	Meer dan € 600	6,2
Aantal kamers		Bouw	
1-2 kamers	20,3	Nieuwbouw	14,2
3 kamers	40,1	Bestaande bouw	43,5
4 kamers	20,7	Geen voorkeur	42,3
5 kamers	15,3		
6 kamers	3,2		
7 kamers of meer	0,4		

Bron: WBO 2002

Een deel van de verhuisgeneigden uit de Gooi- en Vechtstreek of andere delen van het land, is misschien in de oude voorraad van Blaricum te plaatsen. In paragraaf 5.1 gaven we aan dat er minimaal 137 koopwoningen aangeboden worden voor tussen 2005 en 2010 (zie tabel 5.1). Dat aantal komt zeker hoger te liggen, doordat een goed deel van de verhuizers voorkeur heeft voor nieuwbouw.

De verhuisgeneigden in de Gooi- en Vechtstreek hebben duidelijk minder interesse in nieuwbouw en/of koopwoningen dan de Blaricummies die willen verhuizen. Binnen die groep is ook een veel grotere vraag naar rijtjeswoningen waar te nemen. Zeker waar het koopwoningen betreft lijkt men wel bereid een forse prijs te betalen. In de huursector zoekt men wat bescheidener huren. Echter, zowel ten aanzien van het type woning als de vraag nieuwbouw of oudbouw, geeft een groot deel van de bevestigden aan het nog niet te weten.

Uit deze analyse kan voorzichtig worden geconcludeerd dat er in kwantitatieve zin voor de nieuwbouwlocaties nog een grote vraag is van buiten de gemeente zelf. De vraag van buiten wijkt op bepaalde punten af van die vanuit de gemeente zelf. Dit biedt de mogelijkheid om gevarieerd te bouwen binnen de Blaricummeent.

6.2 Leefstijlbenadering

Voor de planning van nieuwbouwlocaties is het van nut meer inzicht te hebben in het type bewoner dat vraag naar woningen uitoefent. Het kan van invloed zijn op de aard van de bouw, of van de voorzieningen. Maar ook voor de vermarketing van de woningen komt inzicht in leefstijlen van pas.

Voor de zoektocht naar de verschillende leefstijlen die in Blaricum voorkomen, is gebruik gemaakt van de resultaten van de telefonische enquête. Hieruit zijn zeven verschillende groepen naar voren gekomen. Deze groepen worden hieronder beschreven. Het doel van leefstijltypering is de bevolking van Blaricum beter te leren kennen. De volgende vraag is dan welke woningen en woonmilieus aansluiten bij de vraag van deze groepen. Dit is, zoals eerder gezegd, van groot belang bij het bouwen van nieuwe woningen.

De zeven groepen laten zich als volgt kort typeren:

Tabel 6.7 leefstijlen in Blaricum en hun aandeel op de bevolking

Groep	Aandeel op de Blaricumse bevolking (%)	Aandeel verhuiscandidate per groep (%)
- Rijke levensgenieters	14,6	27,8
- Naar binnen gerichte empty-nesters	9,3	8,7
- Actieve burgerij	18,5	20,9
- Opwaarts mobiele gezinnen	17,1	27,4
- Zorgvragende senioren	22,2	22,9
- Groen- en zorgbewuste gezinnen	18,3	10,1
- De Blaricumse starter*		76,0

* De Blaricumse starter maakt, als zijnde het 'inwonend kind', onderdeel uit van één van de andere groepen. Maar het is ook een groep op zich. Zo kunnen de ouders van het kind vallen onder de rijke levensgenieters en het kind zelf onder de Blaricumse starter.

We bespreken de groepen hieronder in volgorde van verhuiscandidate:¹

1 De rijke levensgenieter

Kenmerken

Dit is een groep hoogopgeleiden met een hoog inkomen. De huishoudens bestaan veelal uit twee volwassenen waarvan de kinderen al het huis uit zijn. De rijke levensgenieter is met name woonachtig in Blaricum Dorp. Het grootste deel van hen is inmiddels met de VUT, woont in een grote, dure en vrijstaande woning en neemt actief deel aan het leven. Verder bezoeken zij vaak het theater of café en is men politiek zeer geïnteresseerd. Ten slotte gaat deze groep lang op vakantie, wordt met name de Telegraaf of het NRC gelezen en wordt er, tijdens de landelijke verkiezingen, overwegend VVD gestemd.

Gewenste woning en woonmilieu

Deze groep is meer verhuiscandidate dan de gemiddelde Blaricummer. Eén op de vier heeft plannen om binnen vijf jaar te verhuizen. De rijke levensgenieter zegt wat meer dan gemiddeld dat zij wil verhuizen naar een woning buiten Blaricum. Driekwart van de verhuiscandidate blijft echter het liefst in Blaricum wonen

¹ Als laatste behandelen we de groep Blaricumse starters, omdat dit een enigszins aparte groep is. De thuiswonende kinderen zijn namelijk ook onderdeel van (één van) de andere groepen.

De verhuisgeneigden van deze groep zijn op zoek naar een luxe appartement, een bungalow of een vrijstaande woning in het dure prijssegment (meer dan € 300.000).

De rijke levensgenieter heeft de voorkeur voor een luxe, groot appartement dan wel een vrijstaande woning. Het liefst met een garage erbij en aan het water. Daarnaast heeft een deel van hen de behoefte aan werkruimte (atelier of kantoor) in de woning. Deze groep staat ook open voor het zelf ontwerpen van de woning. Het favoriete woonmilieu van de rijke levensgenieter is een exclusieve wijk met vooral dure woningen en villa's.

2 Opwaarts mobiele gezinnen

Kenmerken

De opwaarts mobiele gezinnen is een groep (jonge) gezinnen met kinderen, hoog opgeleid en met een goed inkomen. Zij wonen nog niet lang in hun huidige woning. De woning is een duurdere koopwoning. De gezinnen wonen met name in Blaricum Dorp. Ook bezoeken zij regelmatig het café, kijken ze weinig TV, lezen zij de Volkskrant of het NRC en hebben zij meer dan één auto. Zij stemmen, evenals de rijke levensgenieters, op de VVD.

Gewenste woning en woonmilieu

Deze groep vertoont tevens een hoge mate van verhuisgeneigdheid. Ook voor de opwaarts mobiele gezinnen geldt dat ongeveer één op de vier huishoudens verhuisplannen heeft om binnen vijf jaar te verhuizen. De gezinnen zijn met name op zoek naar een twee-onder-één-kap- of een vrijstaande koopwoning in de dure prijsklasse.

Een tuin is belangrijk voor de opwaartse mobiele gezinnen. Het liefst met een grote vrijstaande woning. Deze groep is geen voorstander van appartementen. Een werkruimte in huis is een pré. Uiteraard zijn voorzieningen (school, speelruimte) voor de kinderen van groot belang voor deze groep. De voorkeur van de opwaarts mobiele gezinnen gaat uit naar een wat exclusievere wijk met een groene omgeving.

3 Zorgvragende senioren

Kenmerken

Het gaat hier om ouderen die alleen dan wel met z'n tweeën wonen. Zorg is van groot belang voor deze groep. Zij wonen in een klein rijtjeshuis of een flat/appartement. De zorgvragende senioren werken niet meer maar zitten in de VUT. Daarnaast hebben zij een laag inkomen, houden ze korte vakanties en zijn het fervent gebruikers van het openbaar vervoer. Ze hebben weinig lichamelijke beweging en komen zelden in het theater of het café. Deze groep leest de Gooi- en Eemlander en stemt op het CDA of de PvdA.

Gewenste woning en woonmilieu

Eén op de vijf zorgvragende senioren is van plan binnen vijf jaar te verhuizen. Dat aantal ligt op het Blaricumse gemiddelde. De zorgvragende senior blijft het liefst in Blaricum wonen (83 procent geeft dat aan).

De voorkeur van deze groep gaat uit naar een huurwoning in de prijsklasse van € 460- € 600 per maand. Een appartement dan wel senioren- of gelijkvloerse woning wordt het meest gewaardeerd. Een koopwoning moet in de midden prijsklasse (€ 220.000- € 300.000) liggen. De zorgvragende senior heeft een aantal voorkeuren als het op typen woningen aankomt: seniorenwoning, patiowoning of benedenwoning. Deze woningen moeten gelijkvloers zijn en als het mogelijk is ook levensloopbestendig. Logische voorkeuren voor een groep die ouder en daardoor minder mobiel is. Van belang is dan ook dat de winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in de buurt gesitueerd zijn. Hetzelfde geldt voor de apotheek, het gezondheidscentrum, zorgvoorzieningen en het openbaar vervoer.

De zorgvragende senioren wonen graag in een duurzame wijk met appartementen en eengezinswoningen door elkaar heen. Dit is tevens de groep die interesse toont in de woonzorgzone.

4 De actieve burgerij

Kenmerken

De actieve burgerij is een groep huishoudens die al jaren (met name) in de Bijvanck woont. In een klein (goedkoop) rijtjeshuis of in een huurwoning. Het zijn echtparen van middelbare leeftijd met kinderen of waarvan de kinderen het huis uit zijn. Het zijn laag opgeleide PvdA-stemmers die veel deelnemen aan activiteiten. Daarnaast maken zij gebruik van het openbaar vervoer en vinden zij voorzieningen voor kinderen heel belangrijk.

Gewenste woning en woonmilieu

Deze groep is gemiddeld verhuisgeneigd. Er is met name vraag naar eengezinswoningen en appartementen in de midden- en dure prijsklasse. Deze groep heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning. De voorkeur van de actieve burgerij gaat uit naar een rijtjeshuis dan wel een twee-onder-één-kapwoning.

De actieve burgerij heeft graag allerhande voorzieningen in de buurt, zoals een café of restaurant, een dorps huis en sportvoorzieningen. Parkeergelegenheid is ook zo'n must voor de actieve burgerij. Daarnaast wenst zij goede voorzieningen voor de kinderen. Zoals speelruimte in de buurt en een school. Het liefst woont de actieve burgerij dan ook in een wat stedelijke omgeving waar al deze voorzieningen voor handen zijn. Verder heeft zij een voorkeur voor een wijk met appartementen en eengezinswoningen door elkaar. Deze groep huishoudens geeft ook aan te willen wonen in een milieu waarin de combinatie van wonen en werken voorkomt.

5 Groen- en zorgbewuste gezinnen

Kenmerken

Het gaat hier om een groep gezinnen met kinderen waarvoor zorg en voorzieningen (voor kinderen) van belang zijn. De groen- en zorgbewuste gezinnen voelen zich heel betrokken met de buurt, hebben een modaal inkomensniveau en wonen veelal in een twee-onder-één-kap woning in Blaricum Dorp of in de Bijvanck. De woning heeft een tuin. Duurzaamheid is een belangrijk thema voor deze groep.

Gewenste woning en woonmilieu

Dit is een redelijk honkvaste groep. Eén op de tien huishoudens is verhuisgeneigd. Degenen die verhuisplannen hebben, verhuizen bij voorkeur naar een middenklasse (€ 220.000-300.000) twee-onder-één-kap- of seniorenwoning.

De groen- en zorgbewuste gezinnen hebben graag een tuin bij hun twee-onder-één-kapwoning. Daarnaast hechten zij belang aan de aanwezigheid van voorzieningen voor hun kinderen. Speelruimte, kinderopvang en scholen zijn zulke voorzieningen. Tevens heeft deze groep (nu of in de toekomst) behoefte aan zorgvoorzieningen in de buurt, zoals een gezondheidscentrum en apotheek. Ook sportvoorzieningen is een vereiste voor deze groep.

Het woonmilieu dat de voorkeur heeft voor de groen en zorg bewuste gezinnen is een groene en duurzame woonwijk met alleen eengezinswoningen.

6 De naar binnen gerichte empty-nesters

Kenmerken

Hierbij gaat het om een groep laagopgeleiden die zeer honkvast zijn. Zij wonen al tien jaar of langer in de huidige woning, in met name de Bijvanck. Het zijn veelal twee volwassenen waarvan de kinderen het huis al verlaten hebben. Ze wonen met name in een twee-onder-één-kapwoning die inmiddels tot de duurdere koopwoning behoort. Deze groep is nauwelijks politiek of cultureel actief.

Gewenste woning en woonmilieu

Deze groep is veruit het minst verhuisgeneigd. Minder dan tien procent van hen is voornemens binnen vijf jaar te verhuizen. Hierdoor kunnen we geen significante uitspraken doen over de wensen van de verhuisgeneigden uit deze groep.

Het woonmilieu waar deze groep naar verlangd is het milieu waar ze momenteel in zitten. De naar binnen gerichte empty-nesters is een groep die tevreden is met de huidige woonsituatie en geen zin heeft in grote veranderingen zoals een verhuizing.

7 De Blaricumse starter

Kenmerken

Het gaat hier om de groep inwonende kinderen in de leeftijd tussen 16 en 29 jaar, die van plan is om op zichzelf te gaan wonen binnen een aantal jaar. Gemiddeld verlaat de Blaricumse starter zo rond zijn of haar twintigste het ouderlijke huis. Bijna tweederde van hen is van plan om eerst alleen te wonen, de rest wil gaan samenwonen. Het merendeel van de starters is schoolgaand, dan wel student. Een kwart van hen werkt (meer dan 12 uur in de week).

Veel van de kinderen met verhuisplannen hebben een opleiding afgerond op MBO-, HAVO-, VWO-, (48%) of HBO-niveau (30%).

De starters hebben (uiteraard) minder te besteden dan de volwassenen in Blaricum. Het merendeel van hen heeft momenteel een netto maandinkomen van minder dan € 750.

De starters zijn veel minder buurtgebonden dan de doorstromers. Daarnaast bezoeken zij vaak het café, gaan zij niet veel naar het theater en zijn zij belangrijk voor het (sport)verenigingsleven in Blaricum. De politieke voorkeur van de Blaricumse starter gaat uit naar de VVD of PVDA. Ook maken zij veel gebruik van het openbaar vervoer.

Gewenste woning en woonmilieu

De voorkeur van een deel van de starters gaat in eerste instantie uit naar een appartement of kamer buiten Blaricum. Het liefst in de stad (Utrecht of Amsterdam) waar hij of zij studeert of gaat studeren. Toch wil een deel van hen ook in Blaricum blijven wonen. De starters hebben, in tegenstelling tot de volwassenen, minder voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Ook gaat de voorkeur minder uit naar een koopwoning. De Blaricumse starter huurt liever zijn of haar eerste woning.

6.3 Leefstijlen en de nieuwbouwprojecten

Uit de leefstijlentypering, zoals die in paragraaf 6.2 is beschreven, blijkt dat met name de 'rijke levensgenieters' en de 'opwaarts mobiele gezinnen' op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning in Blaricum. Dit geldt ook, zij het in iets minder mate, voor de 'zorgvragende senioren'.

Als de gemeente rekening wenst te houden met deze groepen bij de ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten betekent dat dat er vooral een woonmilieu gecreëerd moet worden waar:

- Allereerst de rijke levensgenieter kunnen gedijen. Zij vertoeven het liefst in een dure, luxe villa (vrijstaande woning) of appartement temidden van hun soortgenoten.
- Daarnaast is er vraag van een groep economisch succesvolle gezinnen naar luxe twee-onder-één-kap- of vrijstaande woningen met een tuin. Deze gezinnen wonen graag in een groene omgeving met voldoende voorzieningen voor de kinderen.
- Daarnaast is er een groep zorgvragende senioren die graag woont in gelijkvloerse (senioren-) woningen in een duurzame wijk waar appartementen en eengezinswoningen door elkaar heen staan.

Over de groep verhuisgeneigden van buiten de gemeente, die in kwantitatief opzicht ook belangrijk is voor de Blaricummeent, kan geen leefstijlanalyse worden gegeven.

7 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

7.1 Samenvatting

In het najaar van 2004 heeft Regioplan voor de gemeente Blaricum een woningbehoefte-onderzoek gedaan. Het belangrijkste onderdeel van dit onderzoek was een telefonische enquête onder de Blaricumse bevolking. In totaal zijn 508 huishoudens en 75 thuiswonende kinderen uitvoerig geïnterviewd. In deze samenvatting zullen we de onderzoeksvragen die geformuleerd zijn in hoofdstuk 1, kort en bondig beantwoorden.

Hoe is de bevolking van de gemeente samengesteld en welke ontwikkelingen ten aanzien van de bevolkingsamenstelling zullen er de komende jaren plaatsvinden?

Er is een aantal opmerkelijke verschillen tussen de gemiddelde Blaricummer en de gemiddelde Nederlander. In Blaricum wonen bijvoorbeeld veel ouderen, meer dan er gemiddeld in Nederland wonen. Het ziet ernaar uit dat Blaricum de komende jaren verder zal verouderen, zelfs sneller dan het Nederlands gemiddelde.

Ook zijn er in Blaricum met name traditionele huishoudens te vinden. De prognoses laten zien dat het aantal (oudere) alleenstaanden zal stijgen en het aantal paren met kinderen zal afnemen. Daarnaast ligt het huishoudensinkomen van de Blaricummer gemiddeld hoger dan dat van de gemiddelde Nederlander.

Welk aandeel van de bevolking is op zoek naar een andere woning en op welke termijn?

Veel van de Blaricummeren zijn honkvast. Er is echter een deel dat aangeeft in de toekomst te willen verhuizen. Daarin kan onderscheid gemaakt worden tussen huishoudens die binnen nu en twee jaar willen verhuizen, ongeveer tien procent, en huishoudens die tussen twee en vijf jaar willen verhuizen, ook ongeveer tien procent. In totaal heeft dus twintig procent van alle huishoudens in Blaricum verhuisplannen op de korte of middellange termijn.

Wat zijn de verhuismotieven?

De verhuismotieven van de verhuisgeneigden zijn divers. Onvrede over de huidige woning wordt echter het meest genoemd. Deze voldoet niet (meer) aan de eisen van de huidige bewoners, bijvoorbeeld omdat de woning te klein is of een slechte staat van onderhoud heeft. Daarnaast is een deel van de verhuisgeneigden wegens persoonlijke omstandigheden genoodzaakt te verhuizen. Denk hierbij aan gezinsuitbreiding, -verdunding, verandering van baan et cetera. Overigens wordt de woonomgeving of een gebrek aan voorzieningen nauwelijks genoemd als verhuismotief.

Waar wil men wonen? Wil men in Blaricum wonen (en zo ja in welke wijk) of overweegt men om buiten Blaricum te verhuizen?

Tachtig procent van de Blaricumse verhuisgeneigden wil bij voorkeur in Blaricum blijven wonen. Iets meer dan de helft hiervan heeft geen duidelijke voorkeur voor een bepaalde buurt. De huishoudens met een specifieke voorkeur kiezen of voor Blaricum Dorp danwel voor de Blaricummermeent. Verhuizen naar een woning in de Bijvanck is het minst populair. Met name vanuit de Bijvanck is er vraag naar woningen in de Blaricummermeent.

Twintig procent van de verhuisgeneigden kiest ervoor om Blaricum te verlaten bij een verhuizing. De meest genoemde reden hiervoor, is dat zij geen geschikte betaalbare woning kunnen vinden in Blaricum.

Naar welk type woning is men op zoek?

Er is een gevarieerde vraag naar woningen in Blaricum. Er gaat met name een voorkeur uit naar appartementen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. Senioren hebben vooral voorkeur voor seniorenwoningen en appartementen. Ook voor de nieuwbouwvraag geldt dat er een sterke voorkeur is voor appartementen, vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. Van de verhuisgeneigden die willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning, heeft zeventig procent het liefst een koopwoning.

In welke prijsklasse zoekt men een woning?

Bijna tweederde van de verhuisgeneigden is bereid meer dan drie ton neer te leggen voor een andere woning. Daarmee wijkt de groep af van het landelijk gemiddelde. Iets minder dan een kwart zoekt een woning in het middeldure segment, tussen de € 220.000 en € 300.000. Ongeveer 15 procent geeft de voorkeur aan een woning van minder dan € 220.000. Ook voor de specifieke vraag naar nieuwbouwwoningen geldt dat er met name vraag is naar koop- en huurwoningen in het dure segment.

Zijn er bijzondere woonwensen die aan de toekomstige woonomgeving gesteld worden?

De verhuisgeneigden hebben niet veel bijzondere wooneisen. De aanwezigheid van bepaalde voorzieningen (winkels, school et cetera) wordt nog het meest genoemd door hen. Een deel van de senioren heeft daarnaast nog als bijzondere woonwens: een tuin.

Is er belangstelling voor wonen in een duurzaam ontwikkelde wijk?

Het concept duurzaamheid staat in de warme belangstelling van het merendeel van de verhuisgeneigden. Een flink deel van hen is zelfs bereid meer voor een nieuwe duurzame woning te betalen.

Wat zijn de wensen van de thuiswonende jongeren? Willen zij als zij het ouderlijk huis verlaten, binnen de gemeente Blaricum blijven wonen of denken zij te vertrekken uit de gemeente? Gemiddeld rond hun twintigste jaar verlaten de thuiswonende kinderen in Blaricum het ouderlijk huis. Een flink deel van hen verlaat daarmee tevens het dorp. Zij gaan studeren en/of werken (in de steden Utrecht of Amsterdam bijvoorbeeld) en betrekken daar dichtbij hun nieuwe woning. Een deel van de starters (30%) heeft echter een voorkeur voor Blaricum.

Welke instroom is er te verwachten van buiten de gemeente Blaricum?

De precieze omvang van het aantal instromers van buiten Blaricum is moeilijk te voorspellen. Er is echter wel gebleken dat één op de tien huishoudens in de streek serieus verhuisbereid is. Tweederde hiervan is van plan, wanneer mogelijk, een woning in de Gooi- en Vechtstreek te betrekken. De vraag van deze verhuisgeneigden is heel divers en wijkt op sommige punten af van de vraag van de Blaricumsers. Zo is er bijvoorbeeld meer vraag naar rijtjeshuizen.

7.2 Conclusie

Wat zijn de woningbehoeften en woonwensen van de bewoners van Blaricum en welke leefstijlgroepen kunnen er worden geformuleerd op basis van die behoeften en wensen?

Dit is de vraag die centraal stond in dit onderzoek. Op basis van een uitgebreide enquête onder de Blaricumse bevolking, met daarbij tevens aandacht voor jongeren, komen we tot de volgende conclusies.

In de komende jaren wordt er in Blaricum gewerkt aan drie nieuwbouwlocaties. De gemeente wil bij de programmering van de locaties rekening houden met specifieke wensen van doelgroepen. Binnen de gemeente Blaricum kunnen we, op basis van leefstijlen, drie groepen onderscheiden die een vrij grote verhuisgeneigdheid vertonen. Deze groepen hebben we getypeerd als:

- *De 'rijke levensgenieters'.* Zij hebben een voorkeur voor een luxe, grote vrijstaande woning, danwel appartement, bij voorkeur met garage en aan het water. Een deel van hen heeft behoefte aan werkruimte aan huis en ontwerpt zelf graag de woning.
- *De 'opwaarts mobiele gezinnen'.* Zij zijn op zoek naar een twee-onder-één-kap of vrijstaande koopwoning in de dure prijsklasse. Het liefst met tuin en dicht bij voorzieningen voor de kinderen.
- *De 'zorgvragende senioren'.* Zij hebben een voorkeur voor seniorenwoningen danwel appartementen (of de combinatie tussen die twee). Het liefst wonen zij in een gelijkvloerse woning, die als het mogelijk is levensloopbestendig is. Deze groep hecht vooral belang bij winkels en allerhande zorgvoorzieningen in de buurt.

Deze groepen hebben dus elk hun eigen wensen voor wat betreft wonen en woonomgeving. Ze hebben gemeen dat vooral gevraagd wordt naar nieuwbouwwoningen in het dure segment: duurdere appartementen en seniorenwoningen, alsmede dure vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. De opwaarts mobiele gezinnen geven aan bij voorkeur te wonen in een wat exclusievere wijk met een groene omgeving. En ook de rijke levensgenieter woont bij voorkeur in een exclusieve wijk met vooral dure woningen en villa's. Ook minder duidelijk te omschrijven leefstijlgroepen lijken een vraag te hebben naar het wat duurdere segment; zelfs jongeren.

De bovenstaande wensen sluiten aan bij de mogelijkheden die er zijn in de Blaricummermeent.

Ook met de wensen van de Blaricumse starter wil de gemeente Blaricum rekening houden. Hoewel een deel van hen zich buiten Blaricum wil vestigen, is er ook een behoorlijk groep die in Blaricum wil blijven wonen. Een belangrijk deel van hen kan de komende jaren starten in de woningen van de 'doorstromers naar nieuwbouw'. Op de markt komen namelijk goedkope appartementen en middeldure appartementen en rijtjeshuizen, in zowel de koop- als huursector. De starters van nu zijn de gezinnen van de toekomst. Vasthouden van deze groep betekent op termijn dat de gemeente gezinnen met jonge kinderen aan de gemeente bindt. Bij vertrek van deze groep, is het onzeker of ze later terugkomen.

In totaal telden wij in Blaricum een vraag naar zo'n 427 nieuwbouwwoningen in de gemeente in de periode van 2005 tot 2010. In de drie nieuwbouwlocaties Vitus, Centrumplan Bijvanck en de Blaricummermeent staan veel meer woningen gepland, namelijk minimaal 750.

Het kwantitatieve overschot aan woningen dat ontstaat kan opgevuld worden door verhuisgeneigden van buiten de gemeente. Die zijn er in ruime mate, zo valt af te leiden van het nationale Woningbehoefte Onderzoek 2002. De kwalitatieve vraag van deze groep is divers en wijkt op bepaalde punten af van de vraag van de Blaricumse verhuisgeneigden. Zij zijn onder meer op zoek naar een woning in een goedkoper segment en hebben een lichte voorkeur voor de huur van een rijtjeswoning. Daarmee kan een deel van de woningen die worden achtergelaten door de naar nieuwbouw vetrekkende Blaricumsers opgevuld worden. Door de diverse kwalitatieve vraag van de niet-Blaricumse verhuisgeneigden - zo is er ook een deel dat vraagt naar een dure twee-onder-één-kap- en/of vrijstaande woning - kan er voor hen ook een aanbod worden gecreëerd in de Blaricummermeent.

BIJLAGE 1

ENKELE BEGRIPPEN UITGELEGD

Aanleunwoning: Mensen wonen er zelfstandig. De woning ligt meestal dicht bij een verzorgingshuis. Het verzorgingshuis en de thuiszorg leveren de zorg. Er kan vaak gebruik worden gemaakt van activiteiten die georganiseerd worden in het verzorgingshuis.

Beschermd wonen: Beschermd wonen is wonen in verpleegtehuis, verzorgingstehuis of kleinschalige woonvormen voor dementerenden waar 24-uurs nabije zorg en bescherming aanwezig is.

Duurzaam gebouwde woning: Een duurzame woning is energiezuinig gebouwd met materialen die het milieu weinig belasten.

Duurzame woonwijk: Een duurzame wijk wordt gekenmerkt door milieuvriendelijk gebouwde woningen, waarbij aandacht is besteed aan materiaal en energiegebruik, natuur, techniek, architectuur en sociale betrokkenheid.

Levensloopbestendige woning: Zelfstandige woning voor mensen van alle leeftijden, waarin bewoners tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen, zelfs op het niveau van verpleeghuiszorg.

Seniorenwoning: Ook wel ouderenwoning genoemd. De belangrijkste woonfuncties zijn gelijkvloers. Er zijn meestal bredere deuren en gangen aanwezig. Bovendien is de woning nabij (zorg)voorzieningen en een bushalte gevestigd.

Verzorgd wonen: Verzorgd wonen betreft zelfstandig kunnen blijven wonen doordat zorg op afroep mogelijk is, de zorgvoorzieningen zijn namelijk in de buurt. Zowel wonen in een woonzorgcomplex als wonen in zorgwoning in woonzorgzone hoort daarbij.

Woon-werkmilieu: Een milieu waarin een sterke menging van wonen en werken voorkomt. Het gaat hierbij om kleinschalige kantoorunits vermengd met wonen waarin maximaal 3 tot 5 werknemers werkzaam zijn.

Woonzorgzone: In een woonzorgzone wonen zowel gezinnen, senioren als gehandicapten. De woonomgeving is veilig, overzichtelijk, autoluw, rustig en groen. Verschillende vormen van zorg zijn toegankelijk.

