

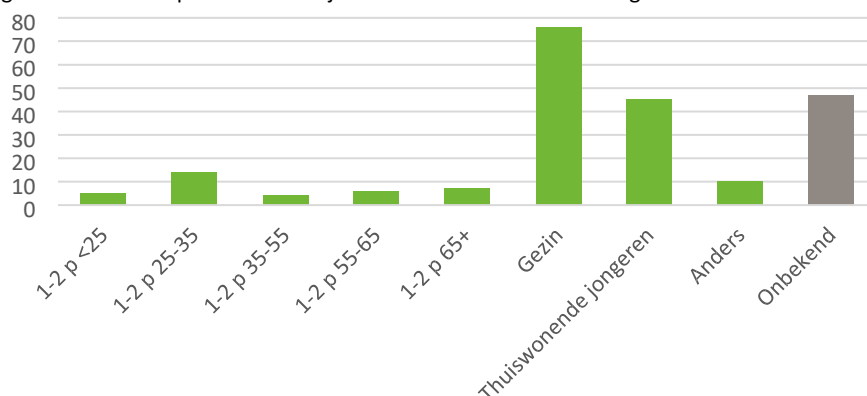
# 5 Kwalitatieve woningbehoefte van Hall

## 5.1 Enquêteresultaten

### Respons

In totaal hebben 214 respondenten meegedaan aan de enquête. De meesten hebben informatie gegeven over leeftijd en huishoudensamenstelling. Het zijn met name gezinnen en thuiswonende jongeren die hebben gereageerd. Het aantal reacties van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens is gering.

Figuur 5.1: Hall. Respons naar leeftijd en huishoudenssamenstelling



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

In totaal hebben 45 thuiswonende jongeren de vragenlijst ingevuld. Hun leeftijdsverdeling is als volgt:

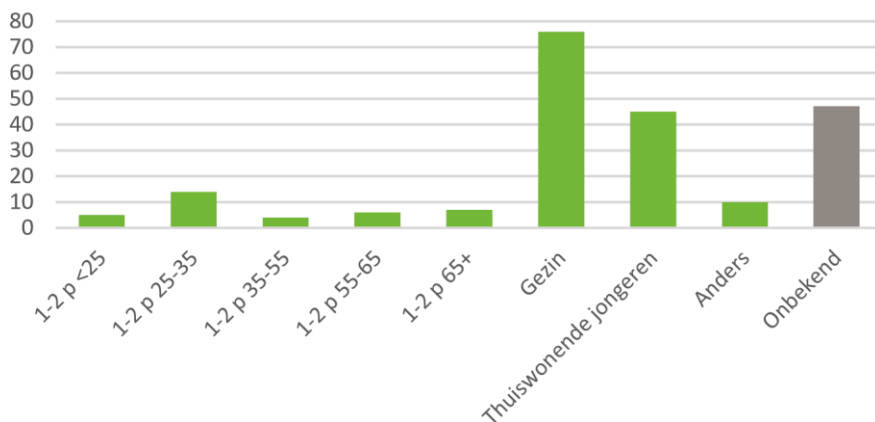
Tabel 5.2: Hall. Leeftijdsverdeling thuiswonende jongeren

Leeftijd	Aantal
Onder 23 jaar	14
23-25 jaar	12
26-32 jaar	7
Niet opgegeven	12
Totaal	45

Bron: enquête Companen oktober/november 2024

## Binding met Hall

Het grootste deel van de respondenten woont op dit moment al in Hall, bijna 140 van de 203 (69%).  
Figuur 5.3: Hall. Binding van respondenten met Hall.



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

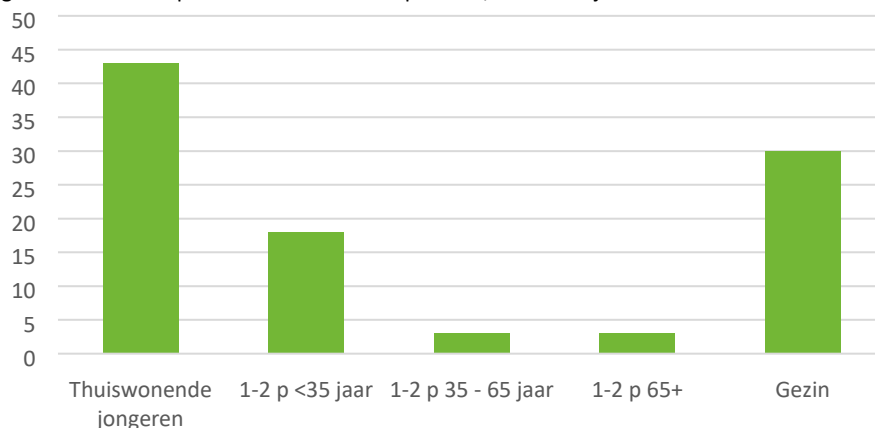
Mensen die niet in Hall wonen, maar wél de vragenlijst hebben ingevuld, zijn vooral bij het dorp betrokken vanwege familie die daar woont en activiteiten in het verenigingsleven.

## Verhuisplannen

In totaal 92 mensen aangegeven te overwegen om (op termijn) te verhuizen. Dat kan uiteraard niet direct worden vertaald naar een behoefte aan 92 nieuwbouwwoningen. De plannen zijn vaak nog niet zo concreet, doorstroming kan ook in verhuishwensen voorzien en veel hangt doorgaans af van het aanbod en de prijs.

De meeste respondenten met verhuishwensen zijn (niet onverwacht) de thuiswonende jongeren (de starters), maar ook gezinnen en kleine huishoudens onder de 35 jaar (doorstarters) hebben verhuisplannen.

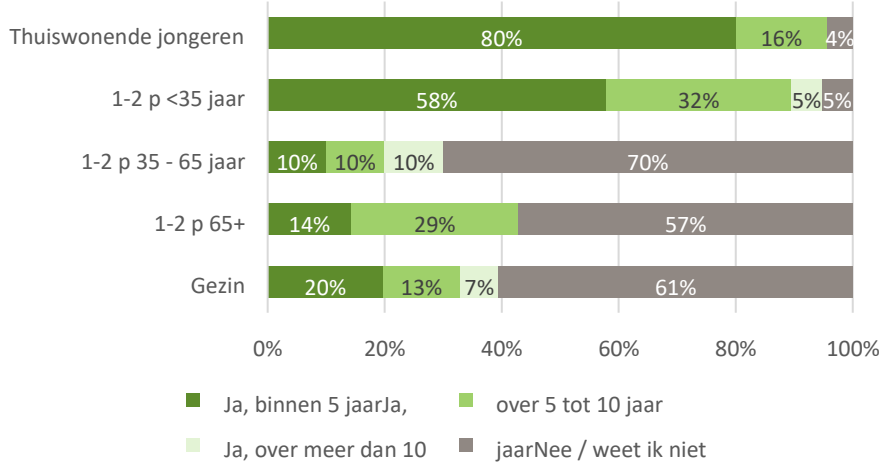
Figuur 5.4: Hall. Respondenten met verhuisplannen, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

Kijken we naar de termijn waarop men wil verhuizen, dan spannen de starters uiteraard de kroon. Zo'n 80% wil binnen 5 jaar een woning. In mindere mate geldt dat ook voor de doorstarters. Gezinnen daarentegen weten nog niet zo precies op welke termijn ze willen verhuizen. Vermoedelijk hangt dat ook van het aanbod af.

Figuur 5.5: Hall. Termijn waarop men wenst te verhuizen



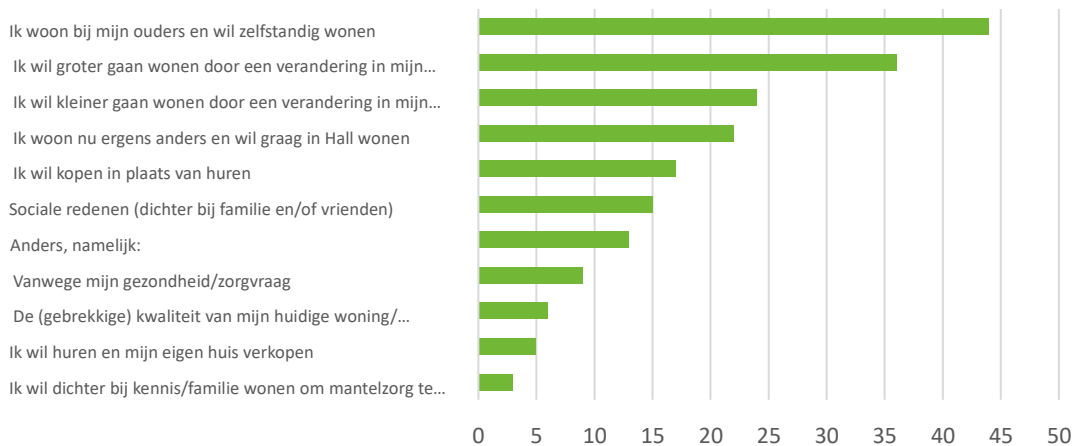
Bron: enquête Companen oktober/november 2024

Uit makelaarsinformatie blijkt dat uiteindelijk maximaal 1/3 van de serieuze belangstellenden voor een woonproject uiteindelijk tot kopen overgaat.

De mensen met verhuisplannen hebben een groot aantal verschillende motieven. De belangrijkste zijn de wens om het ouderlijk huis uit te gaan en bij de mensen die al zelfstandig wonen de verandering in huishouden. Dat laatste kan zowel gezinsuitbreiding (geboorte, vorming samengesteld gezin) zijn als huishoudenskrimp, meestal vanwege een "empty nest situatie".

Ook speelt bij een aantal de wens om van huur naar koop te gaan en om van buiten het dorp naar Hall toe te verhuizen.

Figuur 5.6: Hall. Verhuismotief van respondenten met verhuisplannen (meerdere antwoorden mogelijk).

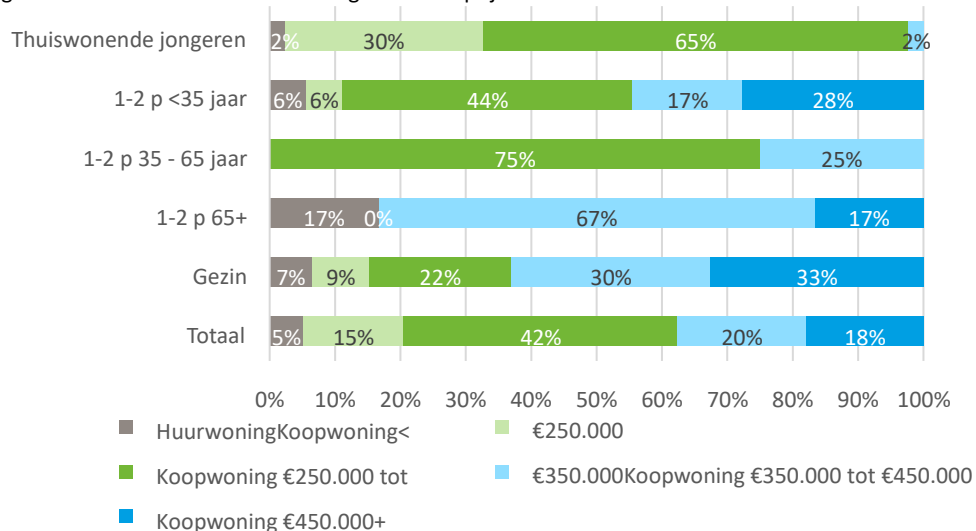


Bron: enquête Companen oktober/november 2024

## Woonwensen

Het verlangen naar een koopwoning speelt bij de respondenten met verhuisplannen een overheersende rol, ook bij de thuiswonende jongeren. Het accent bij hen ligt op woningen tussen € 250.000 en € 350.000. De doorstarters denken meer te kunnen betalen, vermoedelijk omdat zij al een koopwoning hebben (wellicht met overwaarde). Slechts 5% van de respondenten geven aan een huurwoning te wensen. Dit percentage wijkt sterk af van de 30% sociale huur die is opgenomen in de Woondeal en die de gemeente hanteert voor de afzonderlijke nieuwbouwprojecten. Het zijn met name de ouderen die voor een huurwoning opteren.

Figuur 5.7: Hall. Woonwensen naar eigendom en prijsklasse.



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

De dure koopwoningen (tussen € 350.000 en € 435.000 en boven € 450.000) zijn vooral in trek bij ouderen en gezinnen, die voor een deel trouwens ook een voorkeur hebben voor een huurwoning. Hierbij tekenen we aan dat maar weinig 65+-ers aan het onderzoek hebben deelgenomen.

De geïnterviewde makelaars geven aan dat de minimale prijs voor rijwoningen (ca. 90 m2 woonoppervlak = 2 x 45 m2 + zolder) op dit moment ligt op € 300.000 tot 400.000 en dat dergelijke prijzen moeilijk zijn op te brengen voor alleenstaande starters, doorgaans ook niet als zij door hun ouders worden ondersteund. Het moet dus in den regel om tweeverdieners gaan.

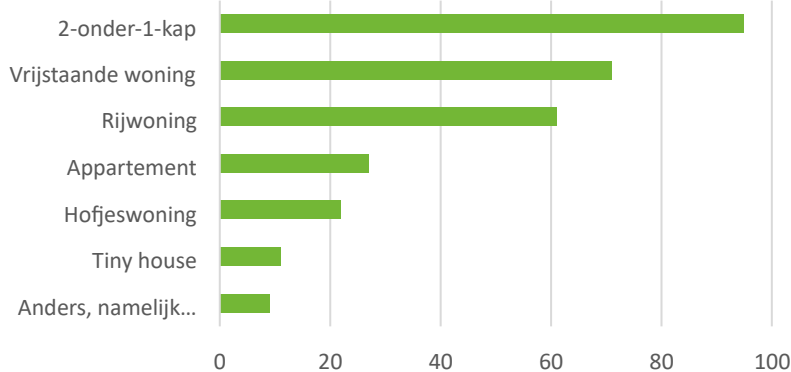
De makelaars zien een mix van typen met ook tweekappers en vrijstaande woningen (mogelijk ook (semibungalows) als wenselijk. Daarvan liggen de prijzen uiteraard navenant hoger, gelet op een woonoppervlak van 120 à 150+ m2.

Zij gaan uit van een gemiddelde prijs van € 4.000 per m2 woonoppervlak en een gemiddelde kavelgrootte van 120 m2.

Makelaars geven ook aan dat inzetten op doorstroming van groot belang is.

De tweekapper is het meest favoriete woningtype bij de respondenten met verhuisplannen, met op de tweede plaats de vrijstaande woningen. Ook rijwoningen zijn in trek. Appartementen en andere kleinere woningtypen worden toch nog zo'n 20 à 30 keer genoemd, met uitzondering van de "tiny houses".

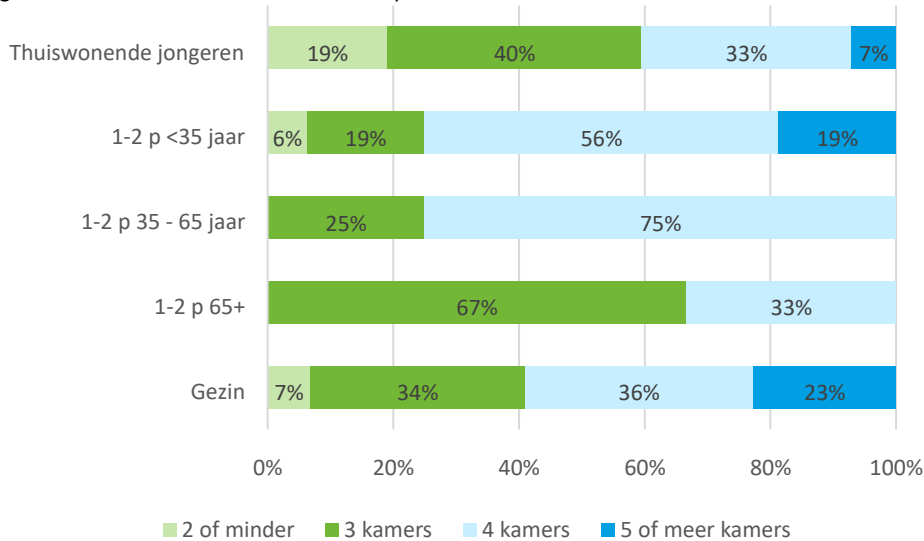
Figuur 5.8: Gewenst woningtype van respondenten met verhuisplannen (meerdere antwoorden mogelijk).



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

De voorkeuren voor woningtypen komen ook tot uitdrukking in het gewenst aantal kamers (incl. de woonkamer). Twee slaapkamers is het minimum. Het is logisch dat gezinnen (met kinderen) ruime woningen willen. Makelaars geven minimaal 3 slaapkamers aan. Verder is het opvallend dat met name kleinere huishoudens onder de 65 jaar 3 (of meer) slaapkamers wensen.

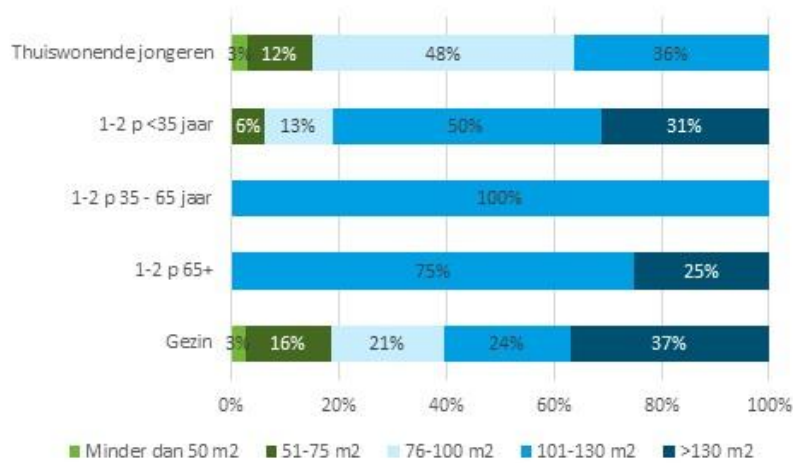
Figuur 5.9: Gewenst aantal kamers van respondenten met een verhuiscens.



Bron: enquête Companen oktober/november 2024

Het aantal kamers hoeft uiteraard nog niet zoveel te zeggen over het gewenste woonoppervlak. Niettemin blijken de geënquêteerden in het algemeen een ruime woning te willen. Minder dan 76 m<sup>2</sup> komt niet of nauwelijks voor. Alleen in geringe mate bij (door)starters en (merkwaardigerwijze) gezinnen. De meesten willen een woonoppervlak tussen 100 en 130 m<sup>2</sup>. Toch is er nog een redelijk aandeel met een wens van meer dan 130 m<sup>2</sup> (gezinnen en doorstarters).

Figuur 5.10: Gewenst woonoppervlakte van respondenten met een verhuiswens.



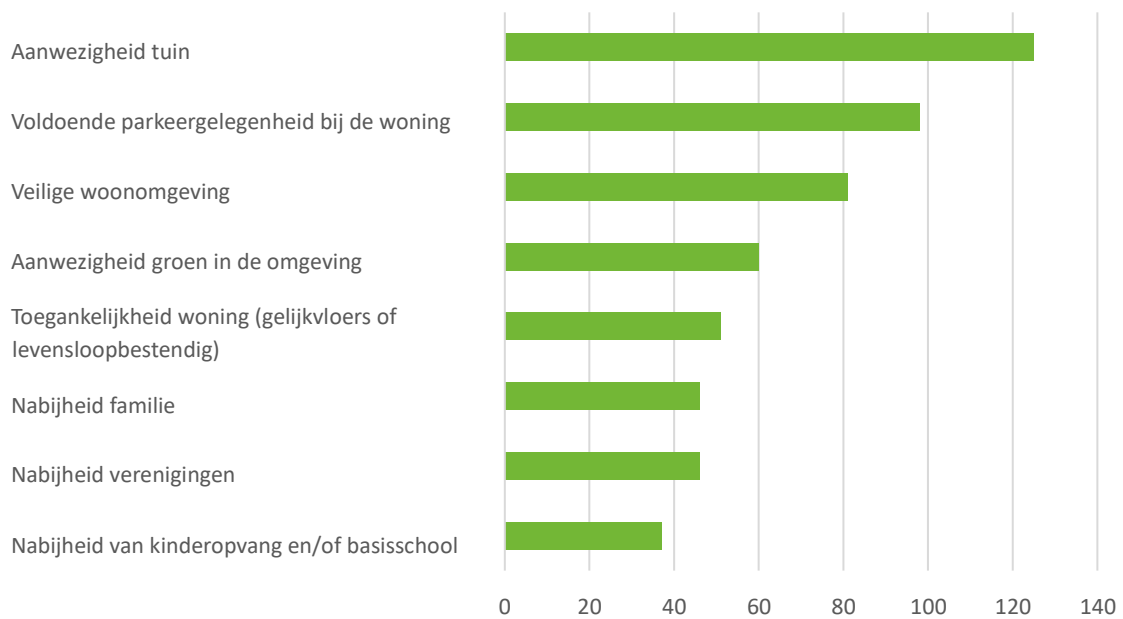
Bron: enquête Companen oktober/november 2024

### Belangrijke (omgevings)kenmerken

Diverse zaken rondom de woning vinden de respondenten van belang. Eruit springen de aanwezigheid van een tuin, parkeren en veiligheid.

Dat wil echter niet zeggen dat de overige zaken niet belangrijk worden gevonden. Die zijn gemiddeld ook nog bijna 50 keer genoemd.

Figuur 5.11: Welke kenmerken zijn voor u belangrijk in uw overweging om te verhuizen? (Meerdere antwoorden mogelijk)



Bron: enquête Companen oktober/november 2024