

WERKDOCUMENT

WONINGBEHOEFTE-ONDERZOEK ZEEWOLDE

door

H. Lahey

1980-340 Aco

december

R

13857

Q

1R
13857

8311

8311 MINISTERIE VAN VERKEER EN WATERSTAAT
DIENST VOOR DE IJSELMEERPOLDERS
SMEDINGHUIS - LELYSTAD

INHOUD	Blz.
1. PROBLEEMSTELLING WONINGBEHOEFTE ZEEWOLDE	5
2. ONDERZOEKSOPZET	5
3. BEVOLKING	6
4. BEROEPEN	6
5. HUUR - KOOP	7
6. VERDELING NAAR WONINGGROOTTE	8
7. GEBIED VAN HERKOMST	9
8. UITBREIDING VAN ARBEIDSPLAATSEN	10

1. PROBLEEMSTELLING WONINGBEHOEFTE ZEEWOLDE

Eind 1983, begin 1984 zullen in Zeewolde de eerste woningen worden opgeleverd. Er mag worden verwacht dat op dat tijdstip reeds vele beroepspersonen in en rond Zeewolde werkzaam zullen zijn. Met name de land-, tuin-, bosbouw en veeteelt, de recreatieve voorzieningen (w.o. de jachthaven en de verblijfsrecreatieve voorzieningen), het bedrijventerrein "Trekkersveld" en de toekomstige eerste bouwlocatie binnen de kern kunnen worden gezien als leveranciers van arbeidsplaatsen.

Een deel van bovengenoemde beroepspersonen is op dit moment reeds werkzaam in en rond Zeewolde. Het wordt (in verband met het programmeren van de woningbouw in de eerste fase) wenselijk geacht op zo kort mogelijke termijn enig inzicht te krijgen in de omvang en de aard van de onder deze personen levende behoefte aan woonruimte in Zeewolde.

Dit onderzoek moet worden gezien als een voorloper van een eventueel later te houden woningbehoefte-onderzoek in de voor Zeewolde van belang zijnde donorgebieden.

Dat laatste zal uiteraard pas zijn beslag kunnen krijgen, nadat het ambtelijk en bestuurlijk overleg tussen de voor de ontwikkeling van Zeewolde verantwoordelijk zijnde instantie enerzijds en de genoemde donorgebieden anderzijds is afgerond.

2. ONDERZOEKSOPZET

In 1978 is begonnen met de uitgifte van agrarische bedrijven; op het bedrijventerrein Trekkersveld hebben zich reeds een twintigtal bedrijven gevestigd en bij de jachthaven Wolderwijd is ook al sprake van enige vestigingen. Onder de bij deze vestigingen werkzame personen is een woningbehoefte-onderzoek gedaan. Gezien de geringe omvang van de populatie moet men over het geheel genomen de genoemde percentages met de nodige voorzichtigheid bekijken.

Van de totaal 119 geënquêteerde personen hebben 84 personen gereageerd, een respons van 70%.

Gezien de directe betrokkenheid van de geënquêteerden bij dit onderzoek en de genomen moeite - bij de werkgevers zijn de formulieren persoonlijk afgegeven en is een toelichting gegeven - kan niet worden gesproken van een hoge respons.

Aan de werkgevers is gevraagd of zij de enquêteformulieren aan hun werknemers zouden willen doorgeven; de boeren hebben hun formulier via de post ontvangen.

Van degenen die hebben gereageerd, is de reactie als volgt:

Tabel 1

	Wil in '83/'84 in Zeewolde wonen	Op een later tijdstip	Wil niet of onbekend	Totaal %	
boeren	10	9	21	40	85 (47)
werkgevers	10	-	4	14	74 (19)
werknemers	26	2	2	30	57 (53)
Totaal	46	11	27	84	71 (119)
	55%	13%	32%	100%	

() totaal geënquêteerden

Van de 57 verstuurde formulieren aan de werknemers zijn slechts 30 exemplaren terugontvangen. Dit wil nog niet zeggen dat zij geen interesse tonen voor een woning in Zeewolde.

Van de 27 personen die zich niet in Zeewolde willen vestigen zijn er 2 die geen reden hebben opgegeven en 2 die geen interesse in de polder tonen. De overige 23 personen zijn reeds woonachtig in het gebied (namelijk 21) of wensen een woning bij het bedrijf (2). Degenen die woonachtig zijn in het gebied zijn voornamelijk personen met agrarische beroepen (16), gevolgd door de commerciële functies (5).

Het is ook niet opmerkelijk dat het juist de agrarische beroepen zijn die zich al in het gebied Zuidelijk Flevoland hebben gevestigd, gezien hun sterke gebondenheid met het bedrijf.

De groep die op een later tijdstip in Zeewolde wil wonen, bestaat voornamelijk uit boeren van 45 jaar en ouder die zich tussen 1985 en 1995 in Zeewolde willen vestigen.

3. BEVOLKING

Hieronder volgt een verdeling van de bevolking naar burgerlijke staat, geslacht en leeftijdsgroep.

Tabel 2.

	Ongehuwd		Gehuwd		Gescheiden		Weduwstaats		Totaal		
	M	V	M	V	M	V	M	V	abs.	%	cumulatief
0-4	7	7							14	8,9	8,9
5-9	8	8							16	10,2	19,1
10-14	6	9							15	9,5	28,6
15-19	6	10							16	10,2	38,8
20-24	10	7	3	9					29	18,5	57,3
25-29			9	4					13	8,3	65,6
30-34			6	6		1			13	8,3	73,9
35-39			5	8					13	8,3	82,2
40-44			7	5					12	7,6	89,8
45-49			2	3			1		6	3,8	93,6
50-54			4	1	1	1			7	4,5	98,1
55-59			-	1					1	0,6	98,7
60-64			1	-	1				2	1,3	100,0
65-69											
70-74											
75 e.o.											
Totaal	37	41	37	37	2	2	1	-	77	80	157 100,0 100,0
	78		74		4		1				
	50%		47%		2%		1%			100%	

Dit zijn degenen die positief hebben gereageerd op de vraag of zij in 1983/84 in Zeewolde willen wonen.

Uit tabel 2 blijkt dat bijna 3/4 van de bevolking jonger is dan 35 jaar.

4. BEROEPEN

Daar de vraag naar inkomen niet graag of dikwijls niet juist wordt ingevuld, is gevraagd naar de beroepen. Dit om een relatie te kunnen leggen van de te betalen huren en de verhouding huur/koop met het beroep (inkomen).

Tabel 3 (1)

Huidige huur	00/01	02	03	04	05	06	07/08/09	Totaal
< 325,--				2		1	7	10
325,- - 399,-				1		1	3	5
400,- - 474,-						1		1
475,- - 524,-	1							1
525,- - 569,-								-
> 570,--								-
Onbekend			1	4	1	2	6	14
Subtotaal	1		1	7	1	5	16	31
Koop	2		2	3	1	6	1	15
Totaal	3		3	10	2	11	17	46

(1) Codeersleutel beroepen: zie bijlage 1.

Bij nader inzien is het beroep een slechte graadmeter voor het inkomensniveau en kan beter worden gevraagd in welke inkomensklasse de geënquêteerde thuishoort. Vermeld kan nog worden dat de beroepen die het meeste voorkomen moeten worden gezocht in de ambachts-, industrie-, transportberoepen en verwante functies gevolgd door de agrarische beroepen en de commerciële functies.

5. HUUR - KOOP

Van de personen die in '83/'84 in Zeewolde willen wonen, is gevraagd naar de huidige- en toekomstige woonsituatie. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

Tabel 4.

Huidige woonsituatie	Toekomstige woonsituatie (1)			
	Huur	Koop	Onbekend	Totaal
Inwonend	5	1	1	7
Huurwoning	8	2	9	19
Koopwoning	1	13	1	15
Andere woonvorm	2	1	2	5
Totaal	16	17	13	46

(1) De vraag was als volgt gesteld: Waar zou u in de toekomst in willen wonen (gesteld, dat de hoge rentestanden van dit moment weer normaal worden)?

Dertien van de vijftien personen die reeds een koopwoning hebben, prefereren ook in de toekomst een koopwoning. Bij de categorie bewoners die een huurwoning bewonen kiest bijna de helft weer voor een huurwoning, terwijl bij de andere helft nog onzekerheid bestaat over het kopen dan wel huren van een woning.

De categorie "Inwonend" spreekt zijn voorkeur uit voor een huurwoning.

Ter vergelijking:

In het Structuurplan Zeewolde worden vrij grote marges gehanteerd in de verhouding huur-/koopwoningen, dit gezien de bestaande onzekerheden met betrekking tot inkomensontwikkelingen, aftrekbaarheid van de hypotheekrente en in verband met de gestegen bouwkosten, hogere hypotheek-

renten en de verminderde subsidiëring.

De gehanteerde marges zijn: 30-50% koopwoningen en 50-70% huurwoningen, met het accent op de huurwoningen in de beginfase van Zeewolde.

Gezien de nog steeds niet dalende hypotheekrente en de verder verslechterende economische situatie kan men het merendeel van degenen, die nog onzeker zijn wat betreft hun toekomstige woonsituatie, zeer waarschijnlijk rekenen tot de huursector. Verder kan het aantal personen dat een koopwoning wenst, gezien de vraagstelling, aan de te hoge kant zijn.

6. VERDELING NAAR WONINGGROOTTE

Gevraagd is naar het gewenste aantal kamers (exclusief woonkamer en keuken) en de huidige huur.

Omgerekend naar het gewenste aantal kamers inclusief woonkamer en keuken, zijn de gegevens in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 5

Huidige huur	Gewenste aantal kamers (incl. woonkamer en keuken)						Totaal
	< 3	4	5	6	≥ 7	Onbekend	
< 325,-		4	6				10
f 325,- - f 399,-			3	2			5
f 400,- - f 474,-			1				1
f 475,- - f 524,-		1					1
f 525,- - f 569,-							-
f 570,- en meer							-
Onbekend	2	3	7	1		1	14
(Sub)totaal huur	2	8	17	3	-	1	31 67%
(Sub)totaal koop		3	10	2	-	-	15 33%
Gen. totaal	2	11	27	5	-	1	46

Bij de vraag naar de huidige huur, is bij de beantwoording van deze vraag een groot gedeelte niet ingevuld (14 van de 31). Hierdoor wordt de verdeling van de huidige te betalen huren erg onduidelijk.

Opmerkelijk is echter wel dat degenen die wel hebben gereageerd, bijna allemaal een huur betalen die beneden de f 400,- ligt.

Van de 46 personen die in '83/'84 in Zeewolde willen wonen zijn er 38 die een voorkeur geven aan een 4- of 5-kamerwoning.

Ter vergelijking:

In het Structuurplan Zeewolde wordt gesproken van een vrij sterk accent op de 4-, maar ook op de 5-kamerwoningen, met name in de aanvangsfase van Zeewolde.

Om nu een inzicht te krijgen welk type huishouden welke voorkeur voor een bepaalde woning geniet, is onderstaande tabel opgesteld.

Tabel 6

Huishoudenscategorie (uitgaande van het hoofd van het gezin)	Voorkeur voor een bepaalde woninggrootte (abs.)						Totaal
	2-3 k	4 k	5 k	6 k	> 7	Onbe- kend	
Alleenstaanden tot 29 jaar	1						1
Alleenstaanden 30 jr. en ouder							
2-pers. huish., hoofd tot 34 jr.	1	5	6				12
2-pers. huish., hoofd 35 jr. e.o.			2				2
3-pers. huish., hoofd tot 34 jr.		2	1				3
3-pers. huish., hoofd 35 jr. e.o.		2	1			1	4
4-pers. huish., hoofd tot 34 jr.		1	5	1			7
4-pers. huish., hoofd 35 jr. e.o.			5	1			6
5 of meer pers. huish., leeftijd hoofd variabel		1	7	3			11
Totaal	2	11	27	5		1	46
Huur	2	2	11	1			
Koop		4	11	2			
Onbekend		5	5	2		1	
	2	11	27	5		1	

Door de zeer geringe aantallen wordt het trekken van conclusies onmogelijk gemaakt. Zeker in een erg gespecificeerde tabel zoals hierboven. Bij nader onderzoek, wanneer de aantallen toenemen, kan hieruit een procentuele verdeling voortvloeien van de huishoudenscategorieën en hun gewenste woninggrootte.

7. GEBIED VAN HERKOMST

Daar dit onderzoek moet worden gezien als een voorloper van een eventueel later te houden woningbehoefte-onderzoek in de voor Zeewolde van belang zijnde donorgebieden, is ook gevraagd naar de huidige woonplaats van de ondervraagden.

Tabel 7

Gebied van herkomst	Toekomstige woonsituatie			
	Huur	Koop	Onbekend	Totaal
Dronten	3	2	3	8)
Biddinghuizen	1	3	2	6)
Swifterbant	1	1	-	2)
Lelystad	4	3	1	8)
Almere	-	-	-	-
Amersfoort, Nijkerk e.o.	1	1	1	3)
Harderwijk/Ermelo e.o.	1	1	2	4)
Kampen, Zwolle e.o.	-	-	1	1
N.O.P.	-	-	1	1
't Gooi	-	-	-	-
elders, nl. Zeewolde	2	1	2	5
Friesland	2	2	-	4
Drente	-	2	-	2
Noord-Holland	1	-	-	1
Zuid-Holland	-	1	-	1
Totaal	16	17	13	46

Het merendeel is afkomstig uit de kernen van Oostelijk Flevoland. In de toekomst is vanuit de regio's Harderwijk, Ermelo e.o. en Amersfoort, Nijkerk e.o. een sterke druk te verwachten op de woningmarkt van Zeewolde. In beide regio's blijkt een duidelijke spanning te bestaan tussen de toekomstige woningbehoefte en de beschikbaarheid van voldoende planologisch aanvaardbare bouwlocaties. Tevens ontwikkelt zich vanuit deze regio's een bedrijfsvestigingsdruk op Flevoland. Het bedrijventerrein Trekkersveld ligt voor deze regio's zeker niet ongunstig.

8. UITBREIDING VAN ARBEIDSPLAATSEN

Naast arbeidsplaatsen bij nieuwe vestigingen zullen er ook nieuwe arbeidskrachten worden aangetrokken door bestaande bedrijven. Bij de boeren en werkgevers zijn dan ook enkele aanvullende vragen gesteld in verband met een eventuele aantrekking of uitbreiding van personeel. Bij de boeren is een extra vraag gesteld, namelijk waar zij het personeel het liefst gehuisvest zouden willen zien, in de kern van Zeewolde of bij het bedrijf. De resultaten worden weergegeven in onderstaande tabellen.

In Zeewolde-kern

Termijn	Verwachte uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen per vestiging					Totaal
	1	2	3	4	≥ 5	
1981 en 1982	1	2	1		1	5
1983 en 1984		3	1	1	2	7
1985 en 1986					3	3
na 1986						
onbekend	3	1			1	5
Totaal	4	6	2	1	7	21

Bij het bedrijf

1981 en 1982	1	2				3
Totaal	5	8	2	1	7	24

Dit betekent dat op zeer korte termijn (1983/1984) een beroep zal worden gedaan op de woningmarkt van Zeewolde als gevolg van de aantrekking van personeel bij 12 bestaande bedrijven.

Bestaande bedrijven zitten nu al met problemen wat de huisvesting van hun personeel betreft. Bij een enkel bedrijf heeft dit al geleid tot vertrek van personeel.

Conclusie:

Het onderzoek is uitgevoerd om te kijken of de genoemde aantallen passen in de programmering van de woningbouw van Zeewolde. De geringe absolute aantallen in aanmerking genomen is het moeilijk om te komen tot conclusies.

Toch kan men voorzichtig stellen dat, gezien de geringe respons (70%) en het aantal hiervan, dat positief heeft gereageerd op de vraag of zij in 1983/'84 in Zeewolde willen wonen (slechts 55%), vanuit deze hoek geen grote vraag naar woningen in Zeewolde te verwachten zal zijn. Het onderzoek moet dan ook worden gezien als een voorloper van een later te houden woningbehoefte-onderzoek in de voor Zeewolde van belang zijnde donorgebieden.

code

Beroep

00/01	<u>Wetenschappelijke e.a. vakspecialisten, kunstenaars</u>
001	schei-, natuurkundigen en verwante technici
002/003	architecten, ingenieurs en verwante technici, tekenaars, technisch hoofdamtenaar
004	vliegtuig- en scheepsofficieren
005	biologen, biochemici, landbouwkundigen en verwante vakspecialisten (landb. voorlichter, dierverzorger, l. ass.)
006/007	genees- en tandheelkundigen, dierenartsen, verplegenden en verwante vakspecialisten
008	statistici, wiskundigen, systeemanalisten en verwante vakspecialisten
009	economen
011	accountants
012	juristen
013	leerkrachten
014	bedienaars v.d. eredienst en verwante functies
015	auteurs, journalisten e.d., technisch correspondent
016	beeldhouwers, kunstschilders, fotografen e.a. creatieve kunstenaars
017	musici, toneelschrijvers e.a. uitvoerende kunstenaars
018	beroepssportlieden, trainers e.d.
019	wetenschappelijke e.a. vakspecialisten n.e.g., bibliothecaris
02	<u>Beleidvoerende en hogere leidinggevende functies</u>
020	beleidvoerende en hogere leidinggevende functies bij het openbaar bestuur
021	beleidvoerende en hogere leidinggevende functies excl. openbaar bestuur; hoofduitvoerder
03	<u>Administratieve functies</u>
030	toezichthoudend-leidinggevend administratief personeel
031	uitvoerende hoofdamttenaren; administratief hoofdamttenaar
032	secretaressen, typisten, onstypisten e.d.
033	boekhouders, kassiers en verwante functies
034	boekhoudmachine-, computerapparatuur-operateurs e.d.
035	toezichthoudend-leidinggevend transport- en communicatie personeel
036	conducteurs trein, tram, bus e.d.
037	post-distributie personeel
038	telefonisten, telegrafisten e.d.
039	administratieve functies n.e.g.

Code

Beroep

04	<u>Commerciële functies</u>
040	directeuren en bedrijfsleiders groothandel
041	directeuren en bedrijfsleiders detailhandel
042	zelfstandige groothandelaren en tussenpersonen
043	zelfstandige winkeliers
044	zelfstandige detailhandelaren niet in winkels
045	toezichthoudend-leidinggevend commercieel personeel, inkopers, chef commercieel bedrijf
046	vertegenwoordigers, handelsagenten
047	verzekeringsagenten, makelaars e.a. tussenpersonen t.b.v. zakelijke diensten, veilinghouders e.d.
048	winkelbedienden e.a. verkopers (excl. vertegenwoordigers)
049	commerciële functies n.e.g.
05	<u>Dienstverlenende functies</u>
050	directeuren en bedrijfsleiders horecabedrijven
051	zelfstandige hotel-, restaurant-, cafehouders e.d.
052	toezichthoudend-leidinggevend huishoudelijk personeel e.d., chef schoonmaakbedrijf
053	koks, kelners, buffetbedienden e.d.
054	huishoudelijk en verzorgend personeel n.e.g.
055	huishoudhouders, schoonmaakpersoneel (gebouwen e.d.)
056	wassers, persers e.d.
057	kappers, schoonheidsspecialisten e.d.
058	brandweer, politiepersoneel, bewakers e.d.
059	dienstverlenende functies n.e.g.; voorlichtingsambtenaar
06	<u>Agrarische beroepen, vissers e.d.</u>
060	bedr.l. land- en tuinbouw
061	zelfstandige land- en tuinbouwers
062	agrarische arbeiders, boerin, niet-ambtel. medew. R.IJ.P., opzicht. O. en E.
063	boswachters en bosarbeiders, griendwerkers e.d.
064	vissers, jagers e.d.
07/08/09	<u>Ambachts-, industrie-, transportberoepen en verwante functies</u>
070	toezichthoudend-leidinggevend productiepersoneel, opzichter, chef prod.afd.
072	hoogovens-, smeltovenarbeiders, walsers, gieters, vormers e.a. metaalvervaardigende arbeiders
073	houtzagers, papiermakers e.d.
074	chemische procesarbeiders en verwante functies
075	spinners, wevers, breiers, ververs en verwante functies
076	leerlooiers, pelsbereiders e.d.
077	voedingsmiddelen- en drankenarbeiders
078	tabaksbewerkers, tabaksproduktenmakers
079	kleermakers, kostuumnaaisters, stoffeerdere en verwante functies, woningstoffeerdere
080	schoenmakers, lederwarenmakers
081	meubelmakers e.a. houtbewerkers
082	steenhouwers, -zagers, -slijpers e.d.

Code

Beroep

Ambachts-, industrie-, transportberoepen en verwante functies

- 083 smeden, gereedschapmakers, machinale metaalbewerkers
- 084 machinebankwerker-monteurs, instrumentmakers, samen-
stellers en reparateurs van machines en apparaten
(excl. elektr.)
- 085 elektromonteurs, samenstellers en reparateurs van
elektrische apparaten e.d.
- 086 radio- en t.v., zend-, geluids-, beeldapparatuur-
bedieners
- 087 loodgieters, pijpfitters, lassers, plaat- en construc-
tiewerkers
- 088 goud- en zilversmeden, diamantbewerkers e.d.
- 089 glas-, aardewerkvormers en verwante functies
- 090 rubber- en plasticproduktenmakers
- 091 papierwaren- en kartonagewerkers
- 092 drukkers en verwante functies
- 093 schilders e.d.
- 094 ambachts- en industrieberoepen n.e.g.
- 095 metselaars, timmerlieden e.a. bouwvakarbeiders
- 096 machinisten e.a. bedieners van stationaire machines
en installaties
- 097 laders, lossers, inpakkers, grondwerk-, kraanmachinis-
ten e.d.
- 098 chauffeurs, matrozen, treinbestuurders en verwante
functies, ambtenaar Gem. Vervoerbedrijf (Amsterdam)
- 099 arbeiders n.e.g. werkvoorbereider

00

Beroep onbekend

- 000 beroep onbekend

10

Beroepsmilitairen

- 100 beroepsmilitairen

90

Zonder beroep

- 901 zonder beroep, werkloos.
- 902 dienstplichtige militairen
- 903 W.A.O. (invaliditeitsuitkering e.d.)
- 904 gepensioneerd (A.O.W.)
- 905 huisvrouwen
- 906 scholieren

99

Niet van toepassing

- 999 n.v.t.