

Woningmarktonderzoek gemeente Velsen

Opdrachtgever: Gemeente Velsen; Woningcorporaties Velsen

Projectnummer: 19190

In de gemeente Velsen wordt iedere vier jaar een woningmarktonderzoek uitgevoerd om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Vraag- en aanbod, de specifieke knelpunten voor wat betreft woningen, woningkenmerken en wijken zijn onderwerp van onderzoek.

SOAB verzorgt sinds 1996 deze onderzoeken en baseert zich daarbij o.a. op een woonwensen-enquête en maakt gebruik van bestands-koppelingen met de gemeentelijke basisbestanden: bevolkingsregister, bestand Onroerende Zaken en mutatiebestanden GBA. Waar nodig zijn deze gegevens geanonimiseerd. Zowel verhuisbewegingen als doorstroomketens komen hiermee helder in beeld evenals bijzondere aandachtsgroepen of – gebieden. De vierjarige cyclus maakt het mogelijk de ontwikkelingen en verschuivingen goed te volgen.

Uitgangspunt

In 2001 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd dat actualisering behoefde. De bewegingen op de woningmarkt in de tussenliggende jaren kunnen tot nieuwe conclusies leiden, die in beeld dienen te worden gebracht.

De gemeente Velsen ontwikkelt bovendien een Centrumplan en wil het nieuwe woonruimteverdeelsysteem volgens het optie- en winkelmodel geëvalueerd zien.

De vragen: ‘Hoe verhouden vraag en aanbod op de woningmarkt van Velsen zich tot elkaar?’ en ‘Welke specifieke knelpunten zijn daarin te onderkennen, zowel wat betreft de positie van woningen, woningkenmerken en wijken als wat betreft de positie van specifieke groepen van vragers op de woningmarkt?’ zijn beantwoord.

Methode

Het vertrekpunt van het onderzoek is de analyse van secundair materiaal en een gesprek met de betrokken raadscommissie, waarmee de uitgangspunten voor het eigen beleid kunnen worden bepaald.

Analyse van diverse gemeentelijke bestanden, zo nodig geanonimiseerd, geeft inzicht in de feitelijke mutaties en biedt de mogelijkheid verhuisketens bloot te leggen.

Het gegeven dat in Velsen in het jaar van onderzoek 700 nieuwe woningen worden opgeleverd is uiteraard van invloed op de woningmarkt.

Gesprekken met sleutelpersonen en een enquête met als doel de vraagzijde van de woningmarkt in beeld te brengen vormen een belangrijke stap in het onderzoeksproces. Ter afsluiting is gekozen voor een breed ingezet

rondetafelgesprek met alle betrokkenen uit de volkshuisvesting in Velsen.

Conclusies

Het feit, dat de gemeente Velsen is opgebouwd uit een aantal kernen en wijken met een heel eigen karakter, komt tot uiting in de belangrijke verschillen in woonmilieu, woningtypologie, bevolkingsopbouw e.d.

Wanneer het totale beeld van de gemeente wordt overzien, blijkt dat echter aan te sluiten bij het gemiddelde beeld in het land.

Toch vereist deze specifieke opbouw uitspraken op detailniveau.

Daarom zijn uit de onderzoeksresultaten conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan ten behoeve van de volgende elementen:

- De wijk
- Het woningtype
- Het eigendomssegment
- De omvang en positie van de kernvoorraad
- De Centrumontwikkeling
- De woonruimteverdeelsystematiek

Deze uitspraken vormen een belangrijke basis voor het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Velsen.

Meer informatie

Drs. G. Meijering

Tel. 076-5213080

e-mail: g.meijering@soab.nl

www.soab.nl