

Woningbouwprogramma Connexxionterrein Uithoorn

Datum: 22 oktober 2020

In dit document wordt het programma gepresenteerd waarin invulling is gegeven aan het woning-nieuwbouwproject op het Connexxionterrein in Uithoorn. Allereerst zijn middels marktanalyses de beoogde doelgroepen en woningtypes in beeld gebracht. Vervolgens wordt per doelgroep met elk hun eigen woonbehoefte omschreven op welke wijze het programma hierop aansluit en er wordt een inschatting gegeven van de te hanteren v.o.n.-prijzen.

1. Marktanalyse

Beoogde doelgroepen

Om de beoogde doelgroepen in beeld te brengen is allereerst met behulp van het WOOZ-segmentatiemodel een grove profielschets gemaakt van de doelgroepen met de meeste potentie voor de komende vijf jaar. De vier profielschetsen (gezamenlijk goed voor 65% van de totale doelgroep) worden als volgt gedefinieerd:

1. *Plannen en Rennen (25%);*
2. *Volks en Uitgesproken (18%);*
3. *Gezellige Emptynesters (12%);*
4. *Zorgeloos en Actief (10%).*

Hieronder worden de belangrijkste kenmerken van deze profielen omschreven. In Bijlage II van deze notitie is een uitgebreidere toelichtingen van deze profielen opgenomen.

De *Plannen en Rennen* doelgroep bestaat uit hoogopgeleide stellen van gemiddeld 30 – 55 jaar. Deze doelgroep verdient gemiddeld ruim bovenmodaal en de stellen met kinderen zijn – zoals de naam al suggereert – altijd in de weer door alle dagelijkse verplichtingen. Deze doelgroep kiest vaak voor een dorp of kleine stad, zodat alle voorzieningen in de buurt zijn.

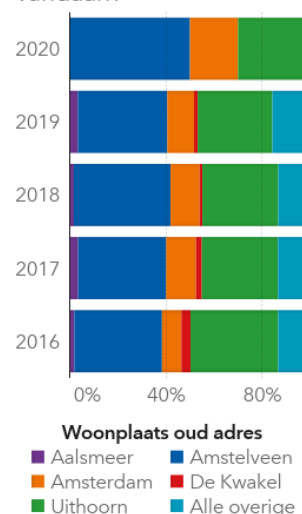
De tweede doelgroep, *Volks en Uitgesproken*, bestaat uit mensen van 18 – 60 jaar oud, met het zwaartepunt tussen de 45 – 60 jaar. Deze doelgroep is over het algemeen minder hoog opgeleid, woont eenvoudiger en vindt dat ook prima. Ook deze doelgroep is vaak te vinden in dorpen en kleine steden.

Gezellige Emptynesters zijn actieve 60-plussers die vaak samenwonen en waarbij eventuele kinderen al het huis uit zien. Ze hebben het niet bijzonder breed maar hun huis is vaak al afbetaald. Deze doelgroep is op zoek naar een groter appartement van 100 m² GBO (of meer) en stelt hoge eisen aan de locatie, buitenruimte en het voorzieningenniveau. Daarom achten wij deze doelgroep minder geschikt voor het Connexxionterrein.

Zorgeloos en Actief zijn overwegend 50-plussers die nog middenin het leven staan. Ze zijn vaak al klaar met werken en beschikken over voldoende middelen. Deze doelgroep is hoog opgeleid en woont in een ruime koopwoning van gemiddeld 135m². Deze doelgroep is in principe minder geschikt voor het Connexxionterrein en sluit beter aan bij de 13 appartementen die momenteel in het oude gebouw van de Rabobank worden gerealiseerd.

Op basis van deze eerste profielschets komen de *Plannen en Rennen* en de *Volks en Uitgesproken* als meest kansrijke doelgroepen naar voren. De variatie binnen en tussen deze profielen is wat betreft budget en woningbehoefte groot. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat de profielen veelal uit (jonge) gezinnen bestaan. Zoals de tabel rechts laat zien komt een groot deel van de potentiële bewoners uit Amsterdam en Amstelveen. Een grote factor die hiertoe bijdraagt is de hoge druk op de woningmarkt in deze steden. Bovendien maken de relatief grote voorraad gezinswoningen en de goede bereikbaarheid Uithoorn een zeer aantrekkelijke gemeente voor deze doelgroepen om in te (blijven) wonen. Ook binnen Uithoorn zelf zien we een grote groep starters en jonge gezinnen, die – vaak met een wat beperkter budget – een eerste of tweede woningen binnen de gemeente zoeken.

Waar komt de verhuizer vandaan?



Marktpotentie in woningtype

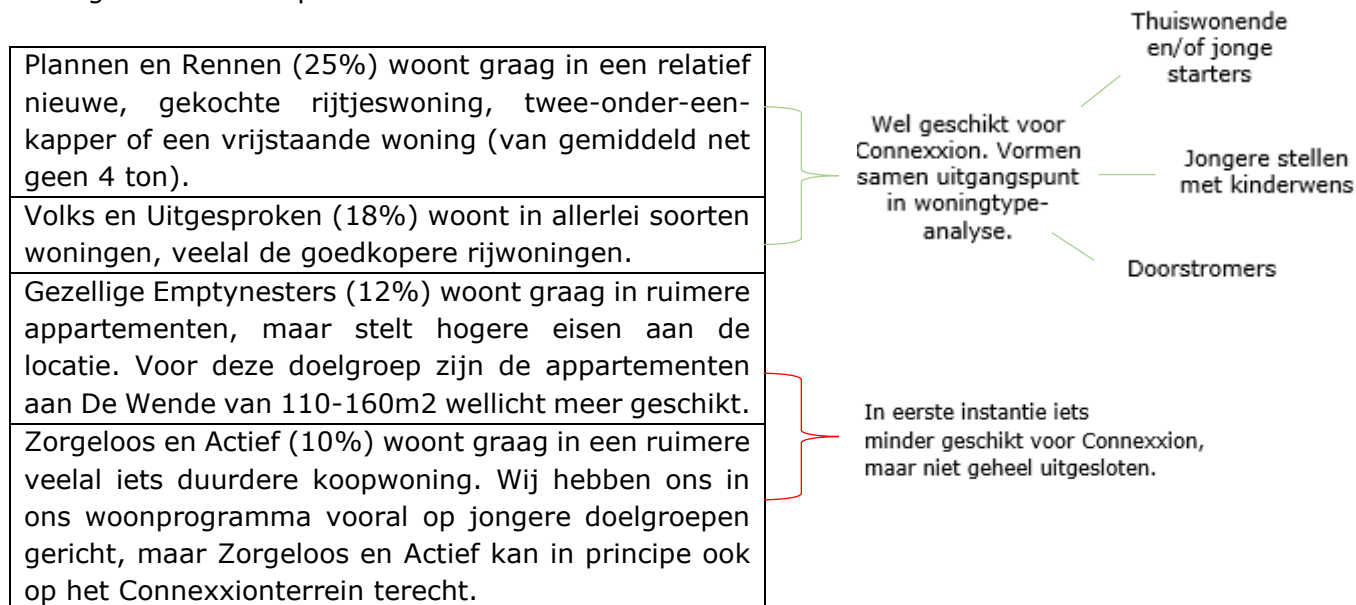
Uit een analyse van de woningvoorraad in Uithoorn blijkt dat vrijwel elk woningtypen schaarste kent, behalve vrijstaande woningen en appartementen groter dan 80 m². De grootste vraag ligt bij tussenwoningen en kleinere appartementen.

Op basis van deze bevindingen hebben we drie doelgroepen met elk hun eigen woningbehoefte gedefinieerd (zie onderstaand overzicht): *thuiswonende en/of hurende jonge starters*, *jongere stellen met een kinderwens* en *doorstromers van traditionele eengezinswoning naar een grotere hoekwoning of 2¹kapwoning*. De woningtypes die bij deze doelgroepen passen variëren van kleinere appartementen tot ruime 2¹kapwoningen; een mooie kans om een gevarieerde en sociaal aantrekkelijke woonwijk te realiseren. Deze variatie in woningtypes zal ook toekomstige doorstroom mogelijk maken. De overlapping tussen de beoogde doelgroepen en de verschillende woningtypes zal in de praktijk groot zijn en dat maakt dit project zeer aantrekkelijk.

Groep	Woningbehoefte
Thuiswonende en/of hurende jonge starters;	2- en 3-kamer koopappartementen van 50 tot 80 m ² GBO en (in kleinere aantallen) kleine eengezinswoningen van 90 – 95 m ² GBO.
Jonger stel met een kinderwens	Eengezinswoning van 110 – 125 m ² GBO (met een optionele woonkameruitbouw)
Doorstromer van traditionele eengezinswoning naar een grotere hoekwoning of 2-onder-1-kapwoning	Woonoppervlakte van 165 – 185 m ² GBO met een eigen parkeerplaats (liefst een garage) en een grotere tuin.

2. Toelichting programma

In het programma zijn zowel grondgebonden woningen als (sociale huur) appartementen opgenomen, om zo een brede variatie aan woningen op de markt te kunnen zetten. Er worden grondgebonden woningen aangeboden, met meer variatie qua grootte (zie *Bijlage I* voor een schematisch overzicht). Daarnaast is het zo dat de kopers verschillende gesprekken hebben met een kopersbegeleider van UBA Bouw. Met hem/haar kunnen de kopers hun woning aanpassen aan hun wensen en eisen. Het kan hier gaan om kleine aanpassingen als een extra wandcontactdoos, maar ook om grotere wijzigingen als een aanbouw of een afwijkende indeling. Hieronder wordt per doelgroep toegelicht welke woningen het beste op aansluiten.



Omdat wij niet alleen in de demografische kenmerken van deze doelgroepen, maar ook in hun type woningbehoefte gelijkenissen zagen, hebben wij Plannen en Rennen en Volks en Uitgesproken vanaf "marktpotentie in woningtypen" geclusterd naar drie nieuwe doelgroepen: thuiswonende, jongere stellen en doorstromers.

Doelgroep 1: Thuiswonende en/of hurende jonge starters, opzoek naar 2- en 3-kamer koopappartementen van 50 – 80 m² GBO en (in kleinere aantallen) kleine eengezinswoningen van 90 – 95 m² GBO. Het maximale inkomen van huishoudens die in aanmerking komen voor sociale huurwoningen bedraagt momenteel € 39.055. De sociale huurappartementen zijn geschikt voor deze starters.

Programma

- 20 sociale huurappartementen van ca. 60 m² GBO.

Doelgroep 2: Jonge stellen die opzoek zijn naar een eengezinswoning van 110 – 125 m² GBO. Qua woonoppervlakte biedt het programma een ruime keus aan woningen voor dit soort jonge stellen.

Programma

- 2 hoekwoningen van ca. 110 m²;
- 10 tussenwoningen van ca. 110 m² GBO;
- 14 ruimere hoekwoningen van ca. 120 m² GBO;
- 20 ruimere tussenwoningen van ca. 120 m² GBO.

Doelgroep 3: Doorstromers die opzoek zijn naar een grotere hoekwoning of 2-onder-1-kapwoningen van 165 – 185 m² GBO met een eigen parkeerplaats (lieft een garage) en een grotere tuin. De dynamiek binnen deze doelgroep is groot, aangezien deze doelgroep over een wat ruimer budget beschikt. Met name de ruimere grondgebonden hoek-, tussen- en 2¹kapwoningen zijn aantrekkelijk voor deze doelgroep.

Programma

- 16 2¹kap-tussenwoningen van ca. 160 m² GBO.

3. Verkoopprijzen

Alle marktwoningen op het Connexxionterrein komen uit boven de NHG-grens. De tussenwoningen met een GBO vanaf circa 110m² zullen starten vanaf ongeveer €400.000 - €450.000. De hoekwoningen met een vergelijkbare GBO starten op ongeveer €430.000 - €480.000. De grotere middenwoningen met een GBO van circa 120m² zullen starten vanaf ongeveer €425.000 - €475.000. De hoekwoningen met een vergelijkbare GBO starten op ongeveer €450.000 - €500.000. De verkoopprijzen van de tweekappers met een GBO van circa 160m² zullen starten op ongeveer €575.000 - €625.000.

4. Conclusie

Het programma biedt een kans om te bouwen voor de (doorstroming van) de eigen inwoners en jonge gezinnen uit andere gemeentes. Door het aanbieden van verschillende type woningen wordt ingespeeld op de beoogde doelgroepen, elk met hun eigen woonwensen en budget, met als doel een gevarieerde en aantrekkelijke woonwijk te realiseren. Met onderhavig programma proberen wij optimaal in te spelen op de woningbehoeftes binnen uw gemeente.

Bijlage I: Het programma



Bijlage II: Profielschets doelgroepen op basis van het WOOZ-segmentatiemodel

Plannen en Rennen (25%)

Deze doelgroep heeft het door alle dagelijkse verplichtingen altijd druk (werken, kinderen, sporten etc.) maar weet niet beter.

Demografische kenmerken Stellen van gemiddeld 30 tot 55 jaar met kinderen in alle leeftijden. Veelal hoogopgeleide tweeverdieners met mooie carrière één van beiden werkt vaak deeltijd (door kinderen). Deze doelgroep werkt bijv. in financiële sector, als verloskundige of arts of als beleidsmedewerker voor de gemeente en verdient gemiddeld ruim bovenmodaal.

Woonomgeving Deze doelgroep is al best vaak verhuisd: bij iedere levensfase komt weer een nieuwe, meer bijpassende woning in zicht. Nu vertoeven deze gezinnen vooral in een relatief nieuwe, gekochte rijtjeswoning, twee-onder-een-kapper of een vrijstaande woning van gemiddeld net geen 4 ton. Ze kiezen daarbij voor een dorp of kleine stad, zodat alle voorzieningen wel in de buurt zijn. Te denken valt aan Vleuten, Nootdorp en Nieuw-Vennep.

Volks en Uitgesproken (18%)

Deze mensen weten het altijd goed en geven hun mening ook graag. Dit segment woont en werkt relatief eenvoudig en dat is ook prima.

Demografische kenmerken Deze mensen zijn tussen de 18 en 60 jaar oud, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60. Ze zijn zowel alleenstaand als samenwonend, overwegend zonder kinderen. Gezinnen komen wel voor, met kinderen uit alle leeftijden. De kostwinner heeft een beroepsgerichte vmbo-opleiding afgerond en werkt bijv. als chauffeur, automonteur, bouwvakker of horecamedewerker.

Woonomgeving Dit zijn vooral huurders. Ze wonen in allerlei soorten woningen, voornamelijk goedkopere rijwoningen. Het gaat vaak om sociale woningbouw met een gemiddeld tot beneden gemiddeld woonoppervlak. De woningen hebben een woningwaarde tot 2 ton. Volks en Uitgesproken is vooral te vinden in dorpen en kleine steden als Wageningen, Vaals, Den Helder en Appingedam.

Gezellige Emptynesters (12%)

kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Ze passen soms op de kleinkinderen en zijn ook vooral lekker aan het fietsen, tuinieren en op reis aan het gaan. Ze genieten van hun tijd samen nu hun gezondheid dat nog toelaat.

Demografische kenmerken Deze actieve 60-plussers wonen vaak samen, waarbij eventuele kinderen al het huis uit zijn. Ze hebben het rijk alleen en werken vaak ook niet meer. Na een lange dienstperiode in middelbare functies zijn ze nu met (pre) pensioen. Ze hebben het niet bijzonder breed maar hun huis is vaak al afbetaald.

Woonomgeving huizen doet deze groep liever niet meer; ze zitten gewoon goed. Ze hebben een rijtjeswoning met een al dan niet afbetaalde hypotheek en in sommige gevallen bezitten ze een twee-onder-een-kap. Veel ruimte hebben deze mensen niet nodig (gem. 120 m²). De woningwaarde ligt net onder de 2,5 ton en liggen vooral in dorpen en kleine steden als Volendam, Landgraaf en Losser.

Zorgeloos en actief (10%)

Deze overwegend 50-plussers staan nog midden in het leven, zijn vaak al klaar met werken en beschikken over voldoende middelen. Ze wonen in en fijn huis, gaan vaak op vakantie en houden van een cultureel leven.

Demografische kenmerken Deze actieve genietters zijn veelal de 50 gepasseerd en wonen overwegend samen. De kostwinner is goed opgeleid; minimaal hbo- of universitair niveau. Sommige mensen van dit segment werken nog; ze hebben dan een goede baan in het hoger management (financiële of IT-sector), werken als zelfstandig ondernemer of geven leiding aan minimaal twintig medewerkers.

Woonomgeving Deze doelgroep heeft vaak een ruime koopwoning van gemiddeld 135m², een rijtjeswoning, twee-onder-een-kapwoning of zelfs een vrijstaand huis van voor 1945 of juist relatief nieuw met een bovengemiddelde waarde, bijv. in Bergen (NH), Soest of Oegstgeest (kleine dorpen en grote steden).