Woonbehoefte Kamperzeedijk

Leesbare samenvatting van bijlage 2 – Woonbehoefteonderzoek 2024–2030/2034

Kernbeeld

Voor Kamperzeedijk wordt tot en met 2030 uitgegaan van een behoefte van circa 35–45 woningen, met 40 woningen als middenscenario. De nadruk ligt op grondgebonden woningen, vooral betaalbare en middeldure koopwoningen en een beperkt aantal sociale huurwoningen.

1. Woningbehoefte tot en met 2030

Hoofdstuk 7 van het woonbehoefteonderzoek beschrijft de woonbehoefte en het wensprogramma per kern. Kamperzeedijk is daarin afzonderlijk benoemd.

Scenario	Aantal woningen
Laag	35
Middel	40
Hoog	45

2. Verdeling naar huur en koop

Segment	Behoefte
Sociale huur	10–15 woningen
Vrije huur	0 woningen
Koop	25–30 woningen

3. Behoefte binnen het koopsegment

In paragraaf 7.3 wordt het koopsegment verder uitgewerkt. De aanduidingen geven de relatieve behoefte weer.

Prijssegment	Behoefte
Betaalbare koop	++
Middeldure koop	+ / ++
Dure koop	+

Woningtype	Behoefte
Rijwoningen	++
Twee-onder-een-kap	++
Vrijstaand / kavel	+

Appartementen	0
Grondgebonden 0-tredenwoningen	++

Algemene toelichting: een mix van grondgebonden woningtypen in het betaalbare en middeldure segment.

4. Behoefte binnen het huursegment

Paragraaf 7.4 werkt het huursegment uit, met name de sociale huur. Volgens het onderzoek is er in Kamperzeedijk geen markt voor vrije huur.

Woningtype sociale huur	Behoefte
Grondgebonden rijwoningen	+
Appartementen	0
Grondgebonden 0-tredenwoningen	++

Algemene toelichting: als uitbreiding van sociale huur plaatsvindt, dan uitsluitend grondgebonden. Appartementen passen volgens het onderzoek niet bij de schaal van het dorp.

5. Prijsgrenzen

Vanuit de bouwsteen wonen wordt voor ‘goedkoop’ een grens van € 328.000 genoemd. De landelijke betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Jaar	Betaalbaarheidsgrens
2024	€ 390.000
2025	€ 405.000
2026	€ 420.000

Woningen boven de geldende betaalbaarheidsgrens vallen in het dure segment.

6. Conclusies en indicatieve programmering

1. **Totale behoefte:** Voor de periode 2024 tot en met 2030 zijn circa 40 woningen nodig. Omdat 2024 inmiddels ruim is verstreken en woningbouwplannen een doorlooptijd kennen, is er sprake van een achterstand. Gezien de schaal van Kamperzeedijk ligt spreiding over meerdere jaren voor de hand: circa 7 à 8 woningen per jaar, met blijvende monitoring van de behoefte.
2. **Sociale huur:** Behoefte aan circa 10 grondgebonden huurwoningen.
3. **Betaalbare koop:** Vooral behoefte aan levensloopbestendige, grondgebonden koopwoningen in het betaalbare segment: naar schatting circa 20 woningen in de periode, oftewel ongeveer 3 woningen per jaar.
4. **Middeldure koop:** Behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het middeldure segment: circa 1 à 2 woningen per jaar.

5 **Dure koop:** Beperkte behoefte aan koopwoningen in het dure segment: maximaal circa 1 woning per jaar.

Samengevat

De gewenste woningbouw voor Kamperzeedijk bestaat hoofdzakelijk uit een kleinschalige, gefaseerde uitbreiding met grondgebonden woningen. De grootste behoefte ligt bij betaalbare en middeldure koop, met daarnaast ruimte voor sociale huur. Appartementen en vrije huur sluiten volgens het onderzoek niet aan bij de lokale behoefte.