

Notitie

Onderzoek bevolking en woningwensen in Vrouwenparochie

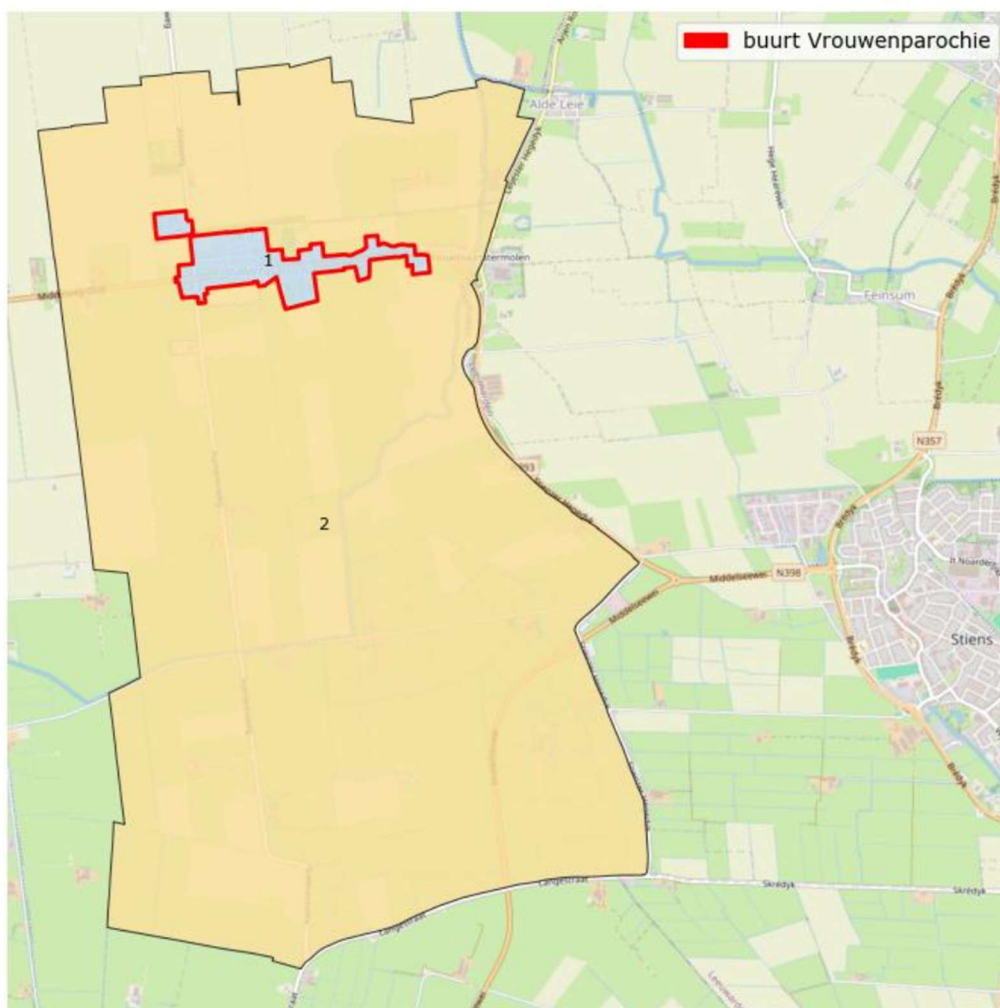
4 mei 2025

1. Analyse bestaande situatie

Gegevens Vrouwenparochie in vergelijking met gemeente Waadhoeke

De woonplaats Vrouwenparochie bestaat uit de kern en het buitengebied. Op de onderstaande afbeelding is dit te zien. In deze notitie gaan wij hoofdzakelijk in op de gegevens die voorhanden zijn voor de kern. Deze vergelijken we met de gegevens over de gemeente Waadhoeke.

Figuur 1: Kern en buitengebied van Vrouwenparochie



1.1 Analyse bevolking

Aantal inwoners

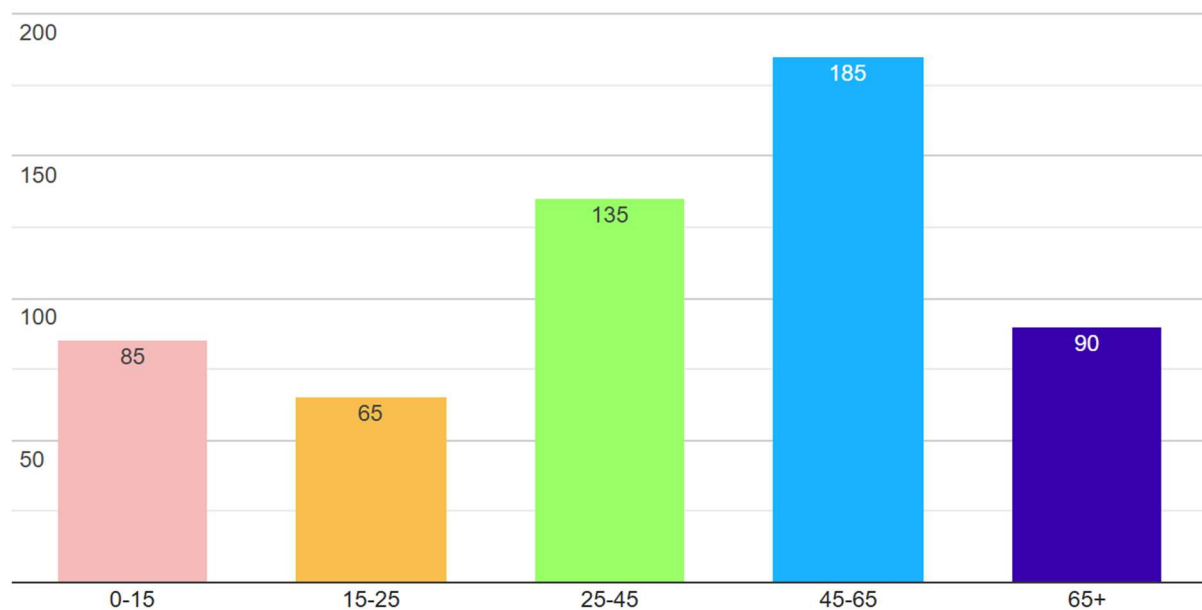
Het aantal inwoners van de kern Vrouwenparochie is in de afgelopen 10 jaar erg constant geweest en bedroeg circa 560 personen. Er was geen sprake van een sterke toe- of afname in de afgelopen 10 jaar. Wordt het buitengebied meegeteld, dan is sprake van een afname van het inwonertal van 40 personen in de afgelopen 10 jaar (van 740 personen in 2013 naar 700 personen in 2024).

Leeftijdscategorieën

Het grootste deel (33%) van het aantal inwoners in de kern Vrouwenparochie is tussen de 45 en 65 jaar oud. Ruim 24% van het aantal inwoners is tussen de 25 en 45 jaar oud.

In de gemeente Waadhoeke is de groep tussen 45 en 65 jaar ook het grootst, maar is deze iets kleiner; 28% van het totaal. In de gemeente Waadhoeke is daarna de groep inwoners boven de 65 het grootst, namelijk 24%. De inwoners van de kern Vrouwenparochie zijn dus wat jonger dan gemiddeld in de gemeente. (bron: CBS)

Figuur 2: Inwoners naar leeftijdscategorie in Vrouwenparochie op 1 januari 2024



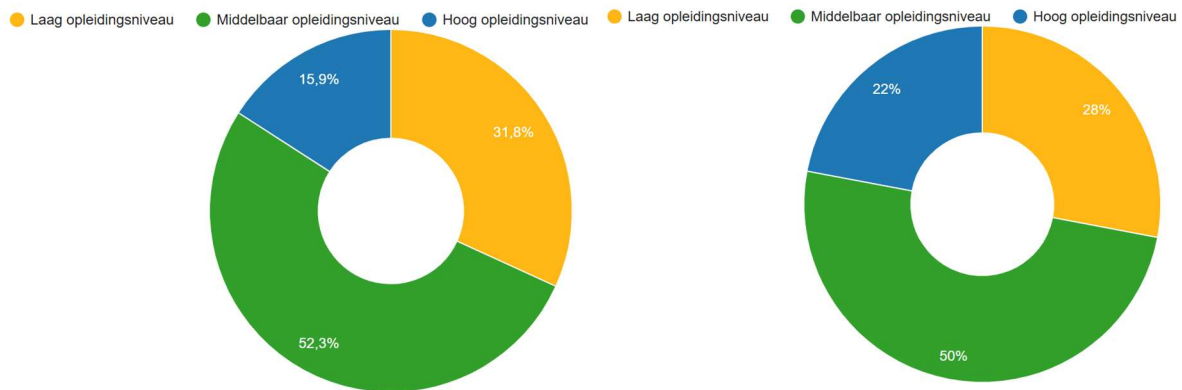
Gemiddelde woningbezetting

De kern Vrouwenparochie telt 260 huishoudens van gemiddeld 2,1 personen. De woonplaats Vrouwenparochie (dus met het buitengebied erbij) telt 315 huishoudens van gemiddeld 2,2 personen. De gemeente Waadhoeke telt 20.868 huishoudens van gemiddeld 2,2 personen. De gemiddelde woningbezetting in de kern Vrouwenparochie wijkt dus niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde.

Opleidingsniveau

Het opleidingsniveau van de inwoners van Vrouwenparochie is wat lager dan het opleidingsniveau van de inwoners van de hele gemeente. Vooral het percentage hoger opgeleiden in Vrouwenparochie ligt lager dan het percentage hoger opgeleiden in de gemeente als totaal.

Figuur 3: Opleidingsniveau inwoners Vrouwenparochie (links) en Waadhoeke (rechts) in de leeftijd van 15 tot 75 op 1 oktober 2022



Inkomen

Het gemiddelde inkomen *per inwoner* in de kern Vrouwenparochie is €25.000. Het gemiddeld inkomen *per inkomensontvanger* is €30.400. De kern Vrouwenparochie telt 500 inkomensontvangers op 560 inwoners in totaal.

Het gemiddeld inkomen *per inwoner* in de gemeente Waadhoeke is €28.200. Het gemiddeld inkomen *per inkomensontvanger* is €34.000. Gemeente Waadhoeke telt 37.800 inkomensontvangers op 46.911 inwoners totaal.

Het gemiddelde inkomen in Vrouwenparochie ligt dus lager dan het gemiddelde inkomen in de gemeente, terwijl het percentage inkomensontvangers hoger is in Vrouwenparochie (respectievelijk 89% en 80%).

In de kern Vrouwenparochie heeft 7% van de huishoudens een inkomen op of rond het sociaal minimum. Voor de gemeente Waadhoeke ligt dit percentage iets lager op 6%.

Figuur 4: Gemiddeld inkomen per inwoner in de kern Vrouwenparochie (links) en Waadhoeke (rechts)

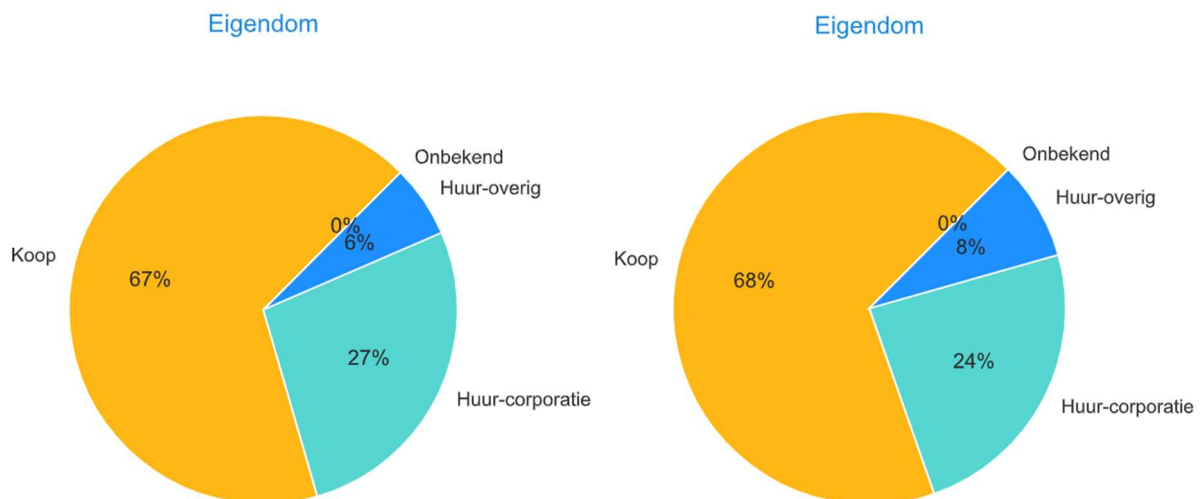


1.2 Analyse woningen

Woningeigendom

Vergelijken we het woningeigendom van de kern Vrouwenparochie met de verdeling over de eigendoms categorieën in de gemeente Waadhoeke dan valt op dat er nauwelijks verschil is. Het grootste deel van de woningen zijn koopwoningen en een kleiner deel is huurwoning. Het percentage huurwoningen van de woningcorporatie is in Vrouwenparochie iets groter dan in de gemeente als totaal.

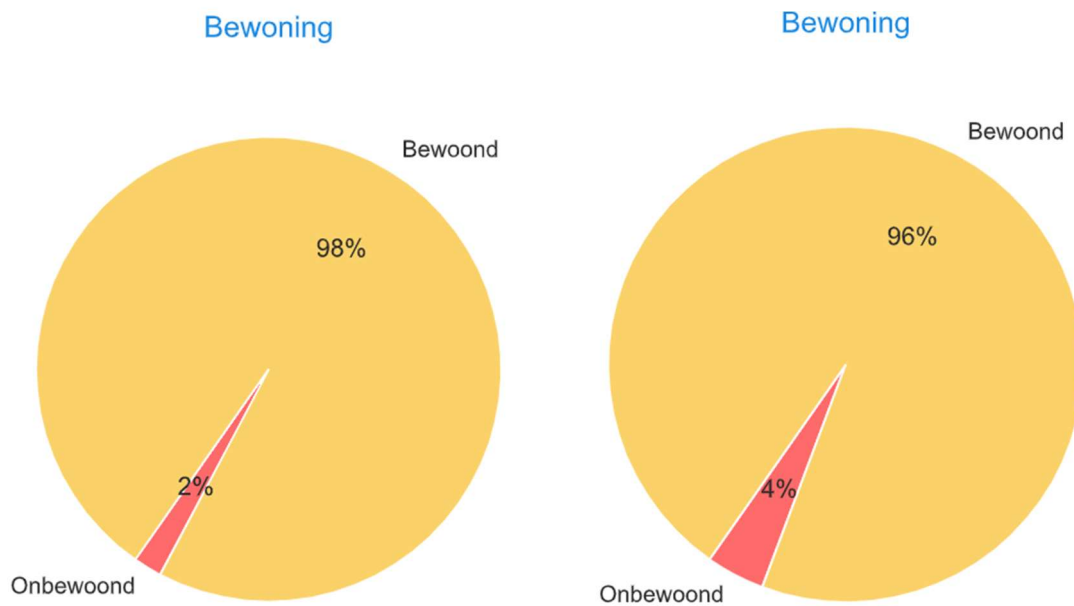
Figuur 5: Verdeling van de woningen over de eigendoms categorieën in Vrouwenparochie (links) en Waadhoeke (rechts)



Leegstand

Er is nauwelijks leegstand in Vrouwenparochie; slechts 2% van het aantal woningen is niet bewoond. Dit percentage is zelfs nog lager dan het gemeentelijk percentage, dat 4% bedraagt.

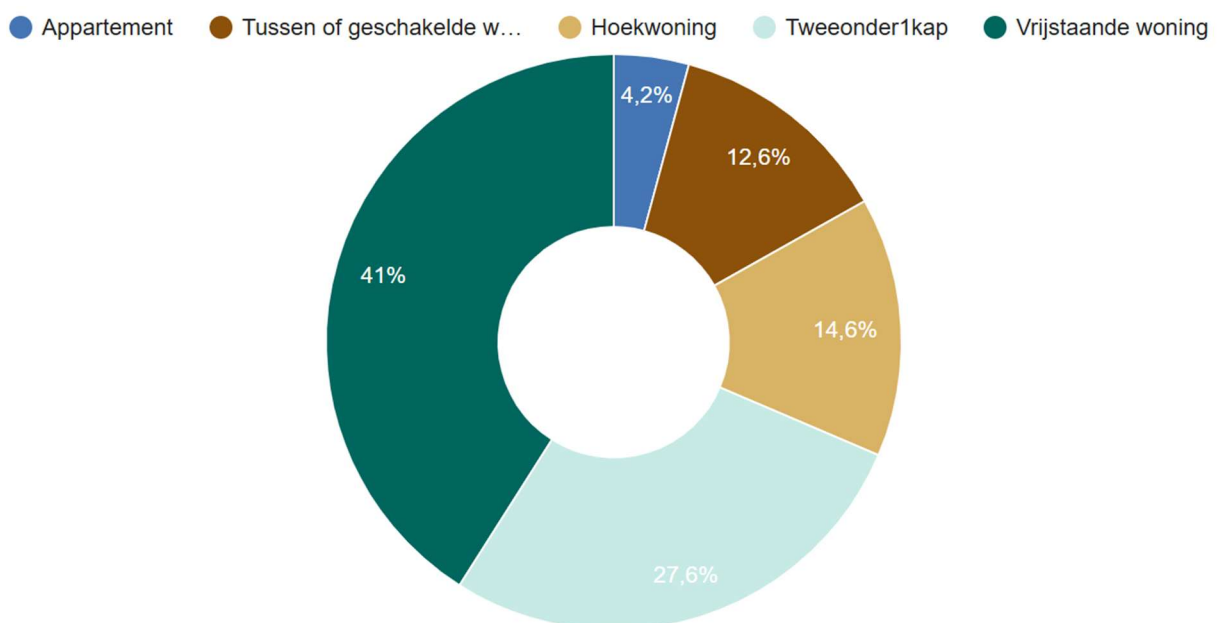
Figuur 6: Leegstand in Vrouwenparochie (links) en Waadhoeke (rechts)



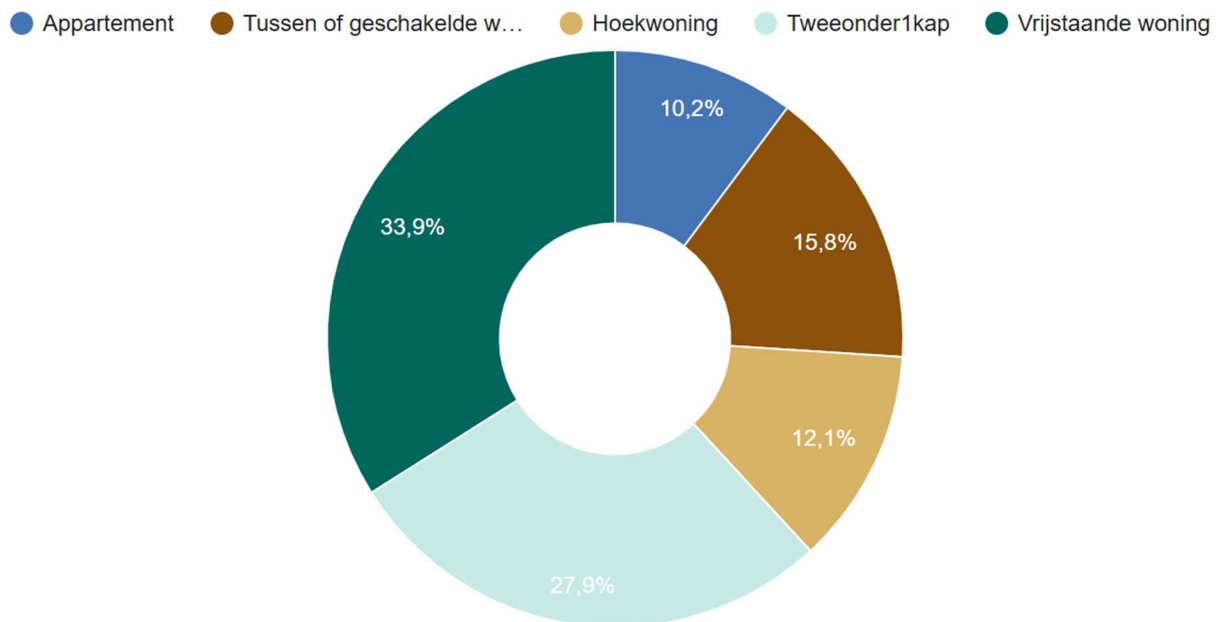
Woningtype

In de kern Vrouwenparochie komen vrijstaande woningen het meeste voor. Dit percentage is ook groter dan het gemeentelijk gemiddelde. Vrouwenparochie heeft een kleiner aandeel appartementen. Het aandeel hoekwoningen is iets groter dan in de gemeente, terwijl het aandeel tussenwoningen juist iets kleiner is. De rijtjes zijn waarschijnlijk iets korter in Vrouwenparochie. Het aandeel van het type twee onder één kap is even groot in Vrouwenparochie als in de gemeente.

Figuur 7: Verdeling naar woningtype in Vrouwenparochie



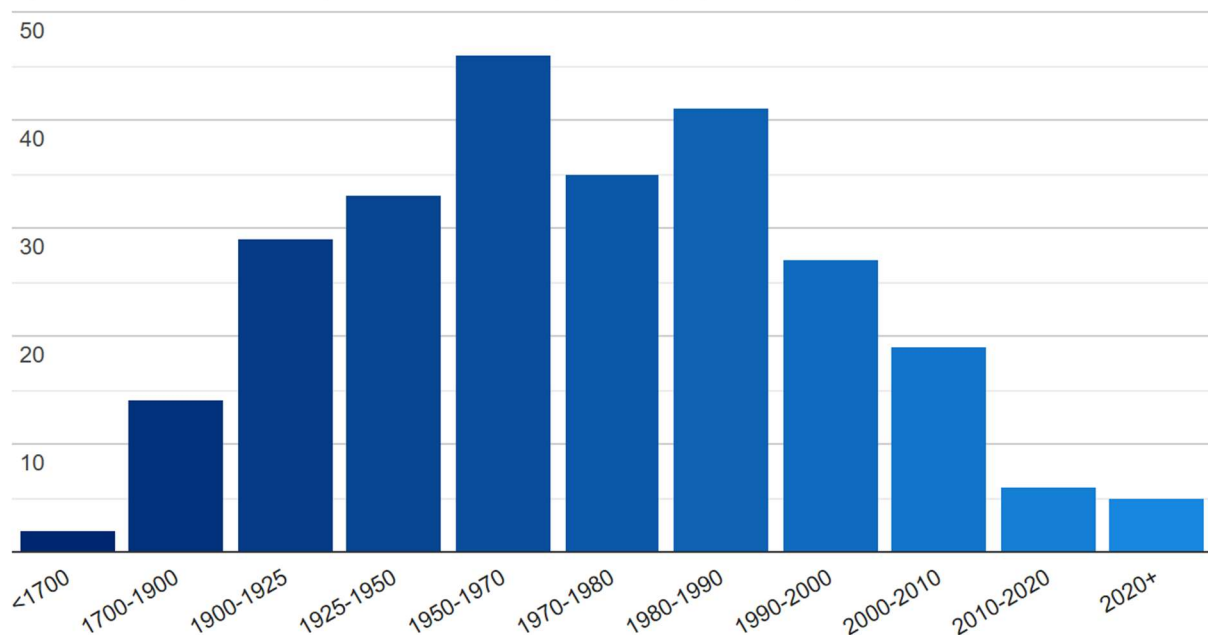
Figuur 8: Verdeling naar woningtype in Waadhoeke



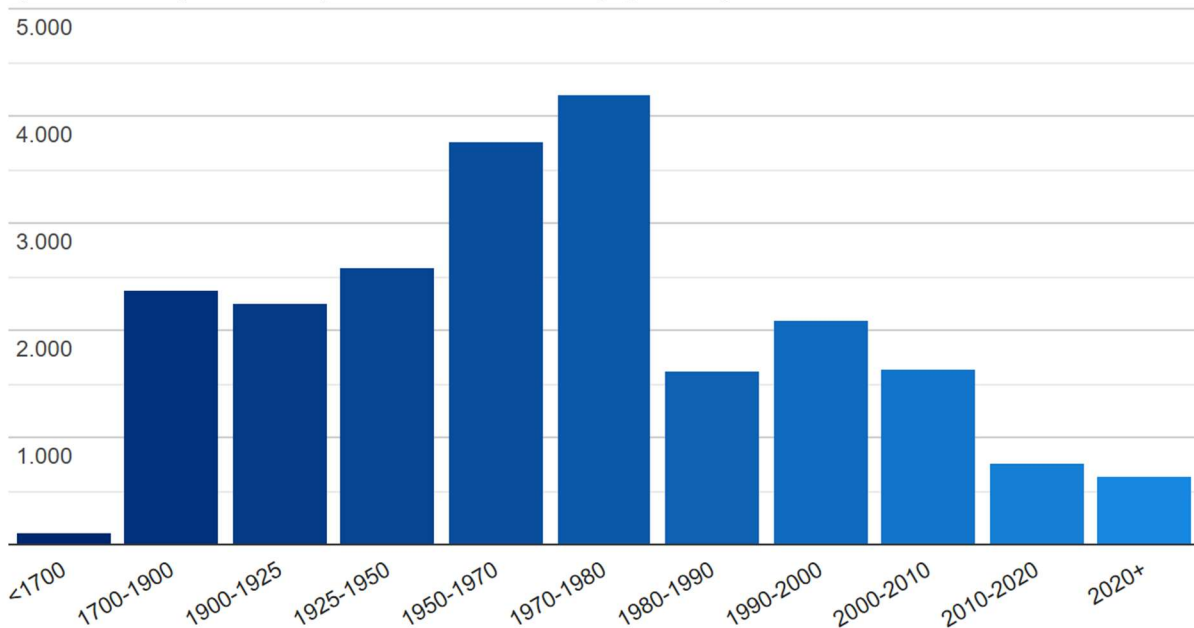
Ouderdom woningen

In Vrouwenparochie zijn relatief veel panden die gebouwd zijn in de periode 1950-1970: 46 in totaal. Ook zijn er betrekkelijk veel panden gebouwd in de periode 1980-1990. Er zijn 45 woningen die meer dan 100 jaar oud zijn. Na 2000 zijn er in totaal 30 woningen gebouwd in Vrouwenparochie. Het valt vooral op dat in de periode na 2010 maar heel weinig (11) woningen werden gebouwd, namelijk 4% van het totaal. In de gemeente Waadhoeke werden veel woningen gebouwd in de periode 1970-1980 en juist relatief weinig woningen in de periode 1980-1990. Ook in de gemeente werden na 2010 weinig woningen gebouwd, maar relatief wel meer dan in Vrouwenparochie (6%). (bron: BAG)

Figuur 9: Bouwperiode van panden in Vrouwenparochie, gegevens 1 januari 2025



Figuur 10: Bouwperiode van panden in Waadhoeke, gegevens 1 januari 2025



Bouwjaar en energiezuinigheid

Vanaf 1975 is het Bouwbesluit eisen gaan stellen aan de energiezuinigheid. Voor woningen van voor 1975 geldt dat deze vanuit de bouw geheel ongeïsoleerd zijn. Er werd enkel glas gebruikt bij de bouw, geen dakisolatie, geen vloerisolatie en geen muurisolatie. De woningen van voor 1920 hebben geen spouwmuur. Vanaf 1920 werd dit wel toegepast. Wat je vaak al ziet bij deze woningen is dat er in de loop van de tijd aanvullende (maar inmiddels verouderde) isolerende maatregelen zijn genomen. Woningen van tussen 1975 en 1982 hebben een matige dakisolatie en matige gevelisolatie. Woningen van de periode daarna (1982-1999) zijn vanuit de bouw matig geïsoleerd en voorzien van dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie, dubbel glas (in de woonruimte) en mechanische ventilatie. Woningen tussen 2000 en 2014 zijn goed geïsoleerd. Er is gebruik gemaakt in de bouw van dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie, mechanische ventilatie en minimaal HR+ glas. Woningen vanaf 2015 zijn zeer goed geïsoleerd. Er is gebruik gemaakt in de bouw van dakisolatie, vloerisolatie, gevelisolatie, mechanische ventilatie en minimaal HR++ glas.

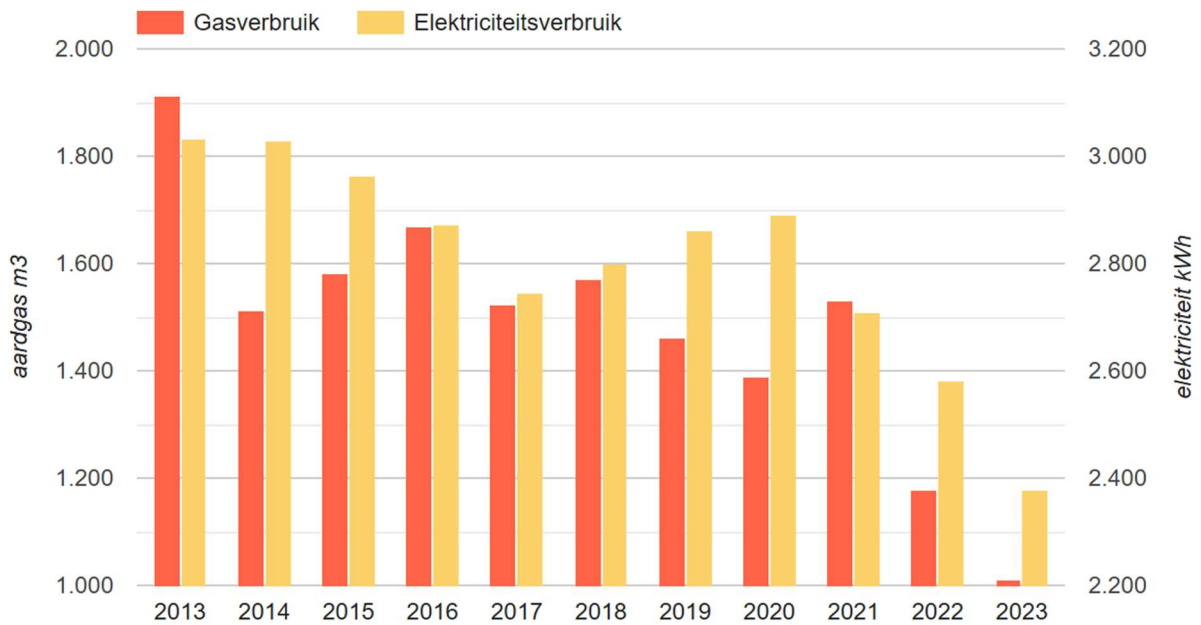
Energieverbruik woningen

Het gemiddelde gasverbruik per woning in Vrouwenparochie is gedaald van 1914 m³ in het jaar 2013 tot 1010 m³ in 2023. In de gemeente daalde het gemiddelde gasverbruik van 1927 m³ in het jaar 2013 naar 1000 m³ in 2023. Het gemiddelde gasverbruik per woning in Vrouwenparochie was in 2013 wat lager dan in de gemeente en is in 2023 iets hoger dan in de gemeente. De daling van het gasverbruik in Vrouwenparochie over de periode 2013 tot 2023 is dus wat minder geweest dan de daling in de rest van de gemeente.

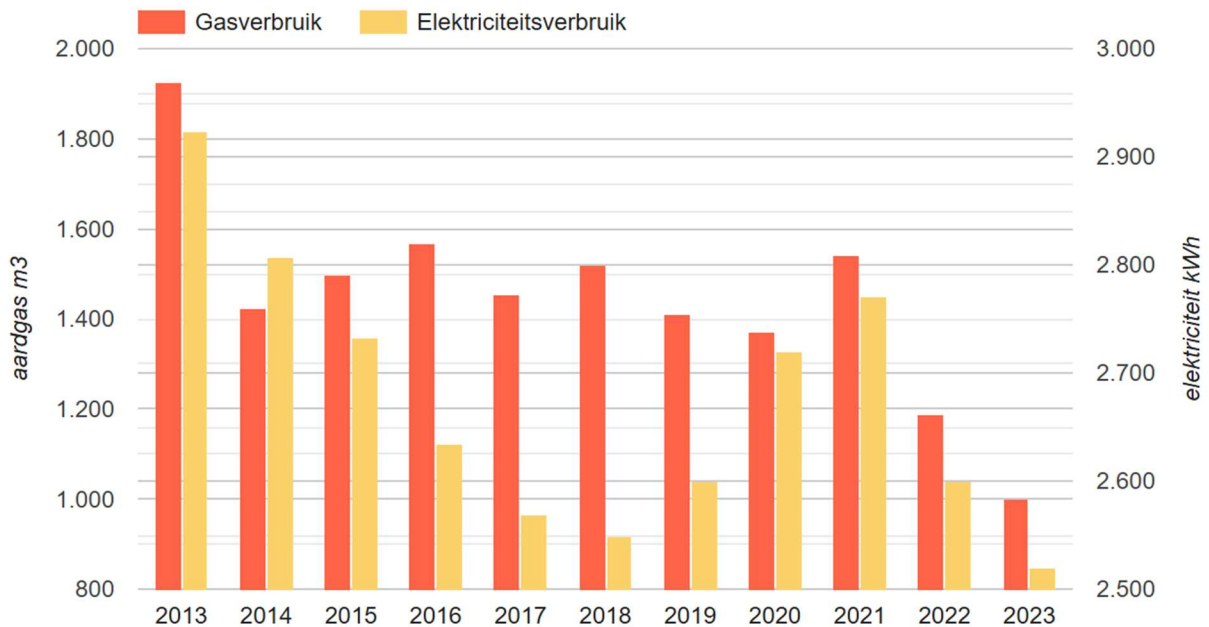
Het gemiddelde elektriciteitsverbruik per woning is gedaald in Vrouwenparochie van 3032 kWh in 2013 tot 2380 kWh in het jaar 2023. In de gemeente Waadhoeke daalde het gemiddelde elektriciteitsverbruik per woning van 2924 kWh in 2013 naar 2520 kWh in het jaar 2023. Het gemiddelde elektriciteitsverbruik

per woning in Vrouwenparochie was in 2013 wat hoger dan in de gemeente en is in 2023 lager dan in de gemeente. De daling van het elektriciteitsverbruik in Vrouwenparochie in de periode 2013 tot 2023 is dus sterker geweest dan in de gemeente.

Figuur 11: Gemiddeld energieverbruik per woning in Vrouwenparochie in de periode 2013 tot 2023



Figuur 12: Gemiddeld energieverbruik per woning in Waadhoeke in de periode 2013 tot 2023



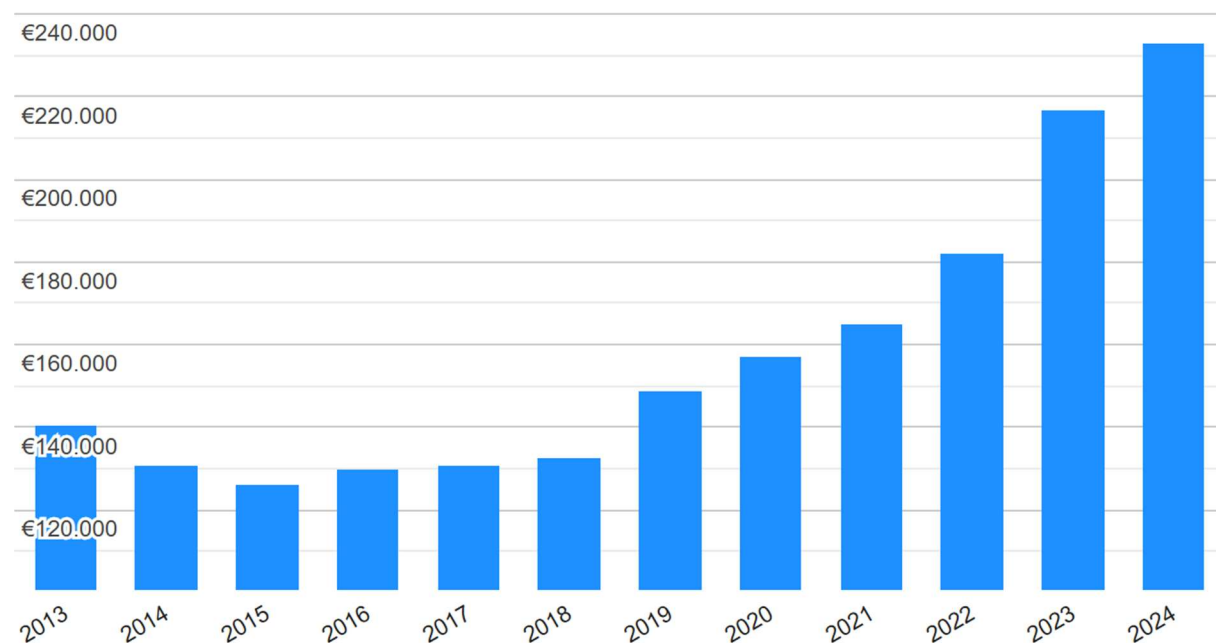
Ontwikkeling WOZ woningwaarde

De gemiddelde WOZ woningwaarde in de kern Vrouwenparochie is gestegen van € 140.556 in het jaar 2013 tot € 233.000 in 2024 (dat is een stijging van 66%). Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 2013 tot en met 2024 was € 8.404 (4,93%).

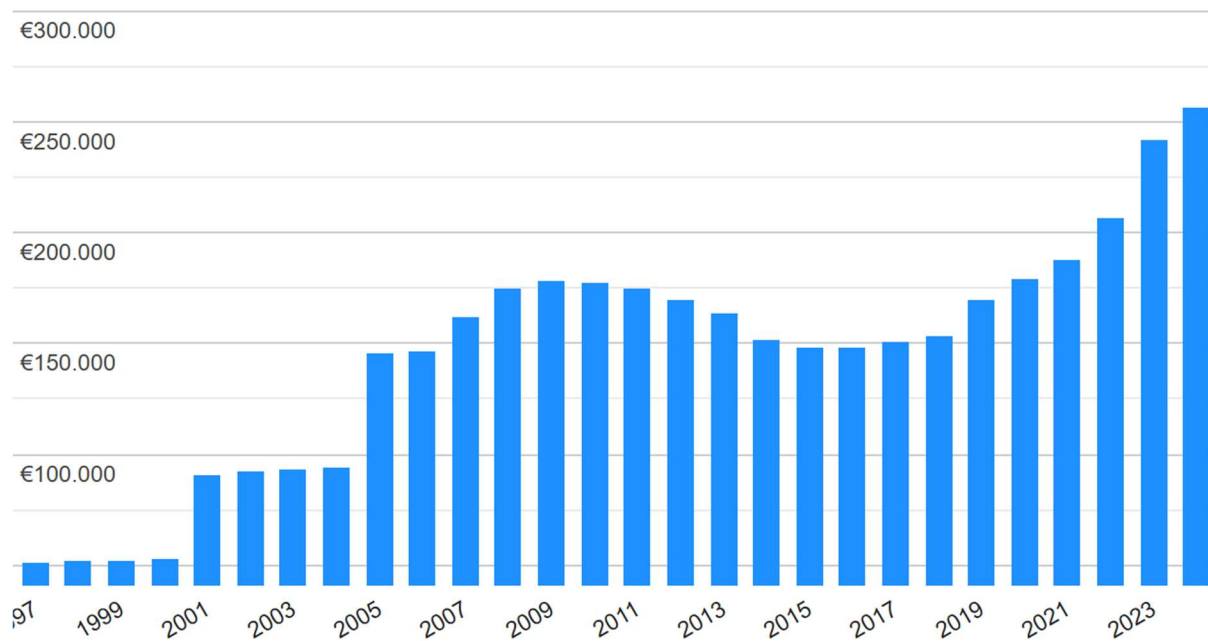
Voor de gemeente Waadhoeke zijn ook oudere gegevens bekend. De gemiddelde WOZ woningwaarde in de gemeente Waadhoeke is toegenomen van € 51.422 in 1997 tot € 257.000 in 2024 (dat is een stijging van 400%). In 2013 was de WOZ woningwaarde € 163.811. De stijging vanaf dat jaar tot 2024 bedroeg ook 66%. Het gemiddelde verschil per jaar over de hele periode van 1997 tot en met 2024 was €7.614 (7,2%)

De toename van de WOZ woningwaarde was dus in Vrouwenparochie even hoog als gemiddeld in de gemeente.

Figuur 13: Gemiddelde WOZ woningwaarde in Vrouwenparochie in de periode 2013-2024



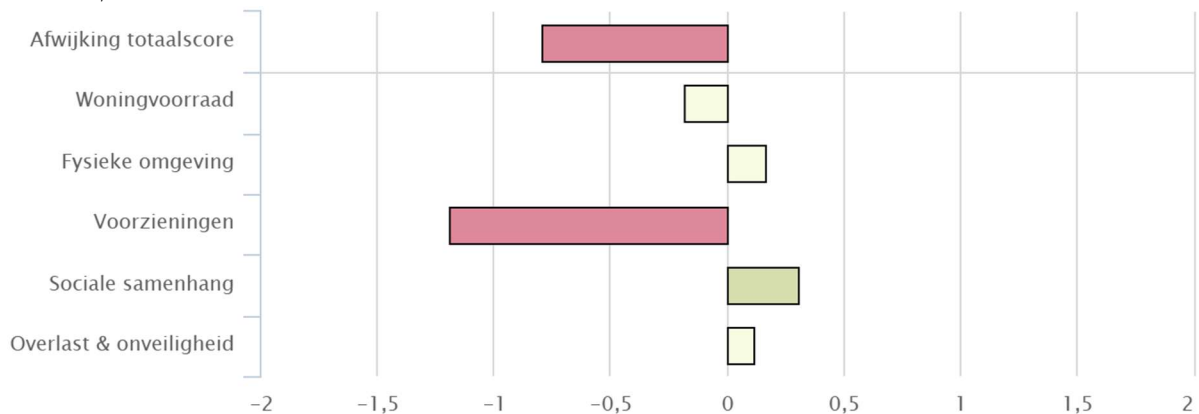
Figuur 14: Gemiddelde WOZ woningwaarde in Waadhoeke in de periode 1997-2024



1.3 Analyse leefbaarheid

De leefbaarheid is voor de jaren 2014, 2018, 2020 en 2022 gemeten en op een rij gezet. De leefbaarheid is gemeten aan de hand van de dimensies “woningvoorraad”, “fysieke omgeving”, “voorzieningen”, “sociale samenhang” en “overlast en onveiligheid”. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde scoorde Vrouwenparochie in de jaren 2014, 2018 en 2020 een onvoldoende. In het jaar 2022 was de leefbaarheidsscore gelijk aan het landelijk gemiddelde. Meest bepalend voor de negatieve score is de afwezigheid van voorzieningen. Die drukt een duidelijk stempel op de leefbaarheidsscore van Vrouwenparochie. Alleen in het jaar 2014 werd ook de woningvoorraad negatief beoordeeld ten opzichte van het landelijk gemiddelde. In de jaren daarna scoort Vrouwenparochie op alle andere dimensies positiever dan het landelijk gemiddelde. De andere dimensies zijn zelfs zo positief dat ze opwegen tegen het gebrek aan voorzieningen.

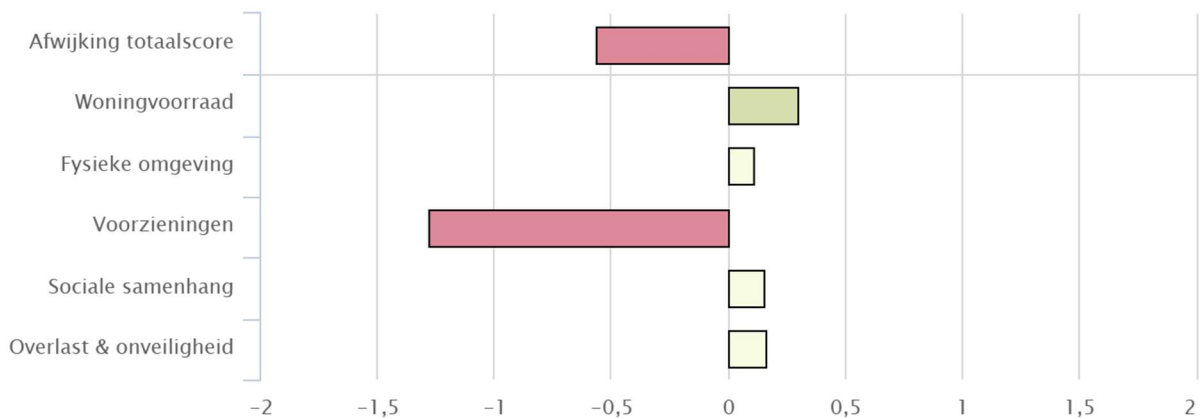
Figuur 15: Leefbaarheid in Vrouwenparochie ten opzichte van de rest van het land en de bijdrage per dimensie, situatie 2014



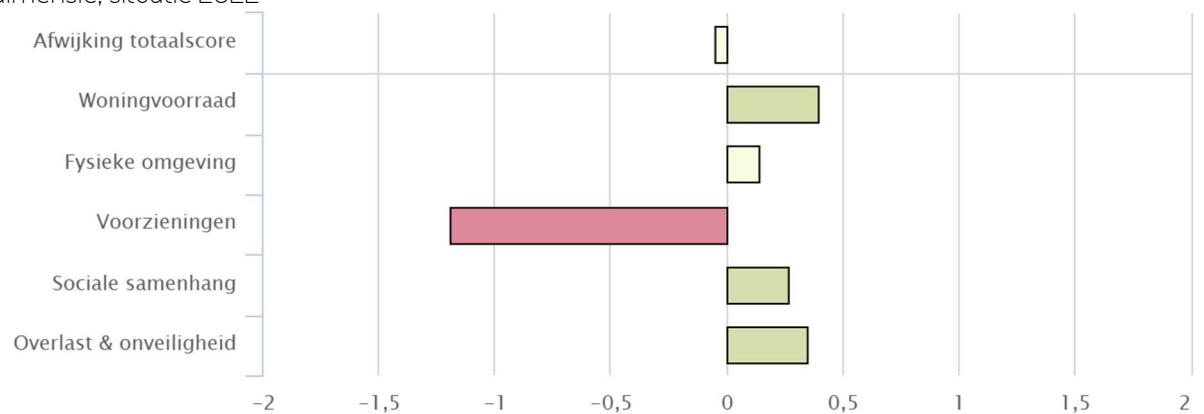
Figuur 16: Leefbaarheid in Vrouwenparochie ten opzichte van de rest van het land en de bijdrage per dimensie, situatie 2018



Figuur 17: Leefbaarheid in Vrouwenparochie ten opzichte van de rest van het land en de bijdrage per dimensie, situatie 2020



Figuur 18: Leefbaarheid in Vrouwenparochie ten opzichte van de rest van het land en de bijdrage per dimensie, situatie 2022



2. Resultaten enquête en gesprekken makelaars

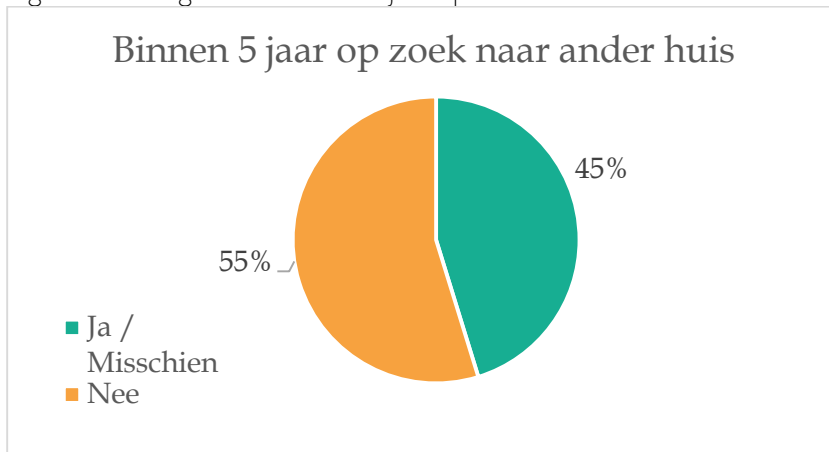
In de periode rond half december 2024 zijn op alle adressen in en rond de kern Vrouwenparochie 300 enquêteformulieren rond gebracht. Daarvan zijn 44 ingevuld teruggekomen bij dorpsbelang. Dat is 15% van het verspreide aantal. De enquête had tot doel om inzicht te krijgen in de verhuigeneigheid van de inwoners en inzicht te krijgen in de woningwensen van deze inwoners. De enquête bestond uit zes vragen. In dezelfde periode zijn gesprekken met vier makelaars gevoerd.

2.1 Resultaten enquête

Uit de antwoorden op de enquête blijkt dat 19 respondenten binnen vijf jaar op zoek zijn naar een andere woning of dat zij misschien op zoek gaan naar een andere woning (dit is 45% van het aantal respondenten).

Van die 19 respondenten gaven 10 aan op zoek te zijn naar een andere woning binnen de kern Vrouwenparochie. Daarentegen gaven 7 respondenten aan dat zij op zoek zijn naar een andere woning buiten Vrouwenparochie. Twee respondenten weten nog niet waar zij hun volgende woning gaan zoeken.

Figuur 19: Vraag bent u binnen 5 jaar op zoek naar een ander huis?



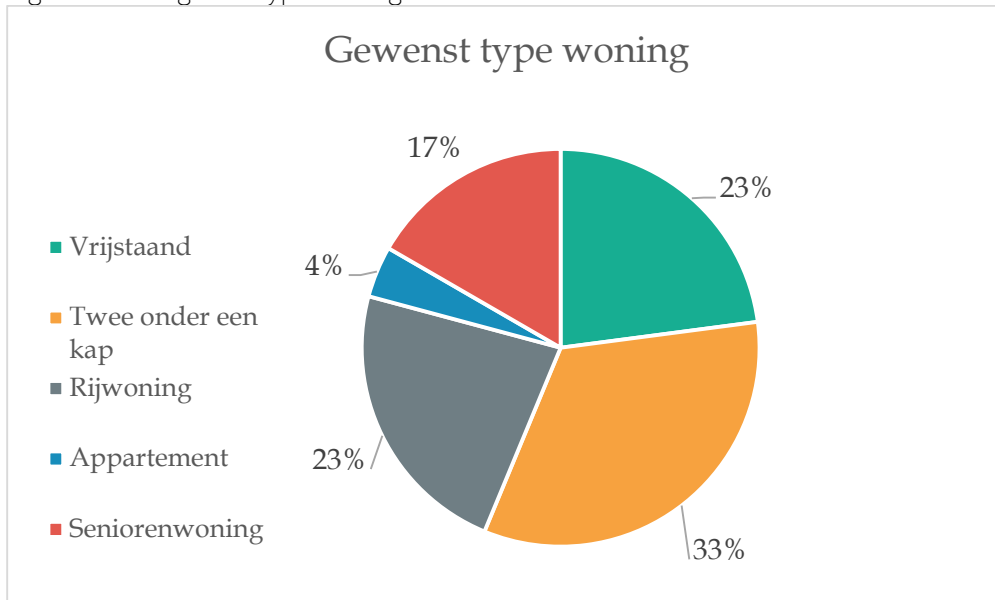
Figuur 20: Vraag bent u op zoek naar een huis in Vrouwenparochie?



Alle respondenten hebben geantwoord op de vraag naar welk woningtype de meeste behoefte is in Vrouwenparochie. Daarbij konden meerdere antwoorden worden gegeven.

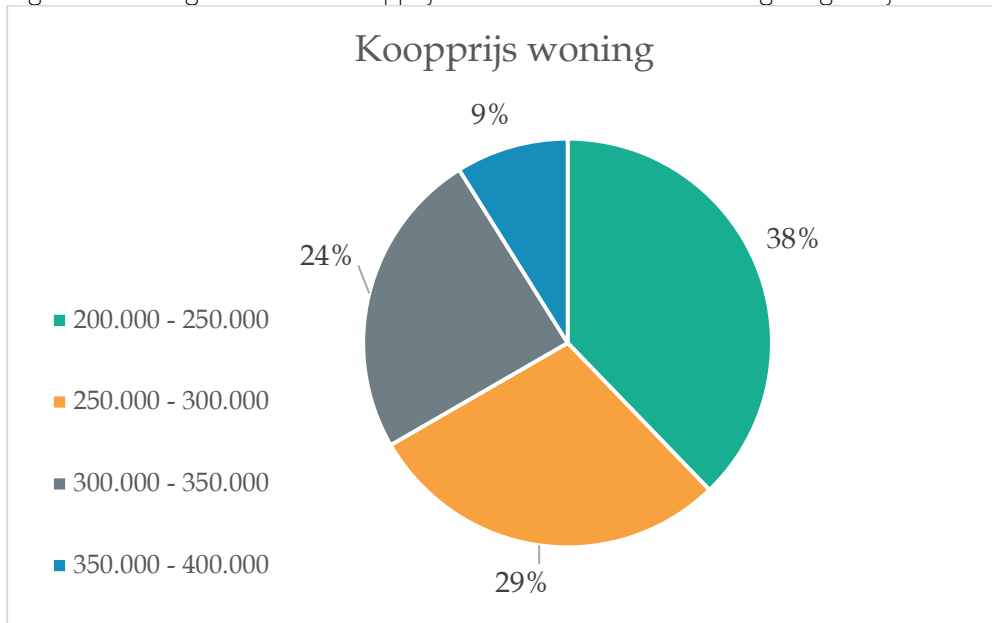
De respondenten geven aan dat de behoefte naar een twee-onder-één-kap woningen het grootst is. Vervolgens is de behoefte aan een rijwoning en een vrijstaande woning even groot. De vraag naar seniorenwoningen wordt iets lager ingeschat en de vraag naar appartementen het laagst. Op de onderstaande figuur is de verhouding te zien.

Figuur 21: Vraag welk type woning zou u wensen?



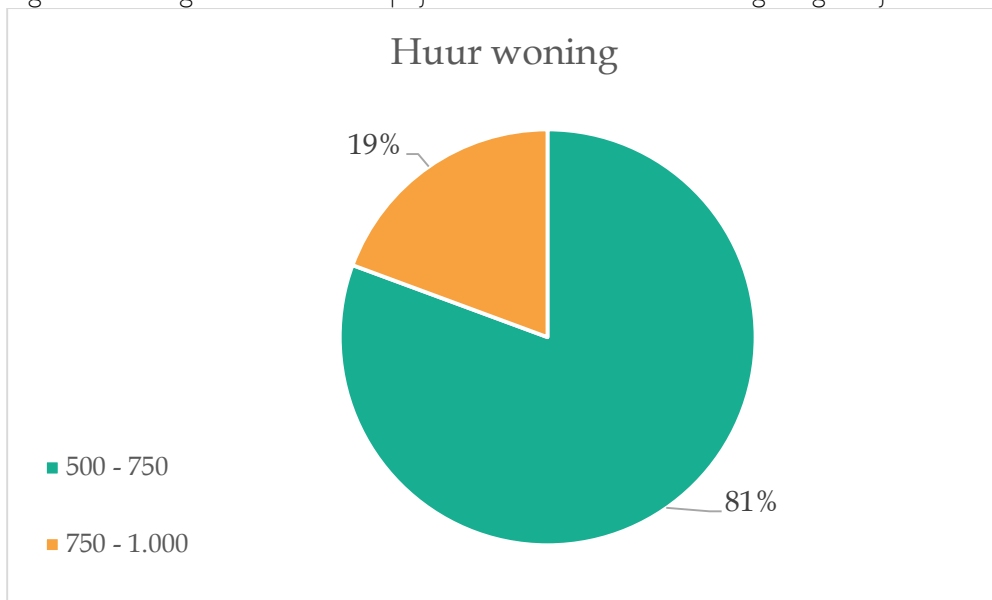
Alle respondenten hebben ook geantwoord op de vraag naar de koopprijs die voor een nieuwbouwwoning in Vrouwenparochie betaald zou kunnen worden. De grootste behoefte bestaat volgens de respondenten aan woningen met een maximum koopprijs van € 200.000 tot € 250.000. Daarna wordt een koopprijs van € 250.000 tot € 300.000 genoemd en daarna een koopprijs van € 300.000 tot € 350.000. Tenslotte is er volgens respondenten enige behoefte aan woningen met een koopprijs van € 350.000 tot € 400.000.

Figuur 22: Vraag wat zou de koopprijs van een nieuwbouwwoning mogen zijn?



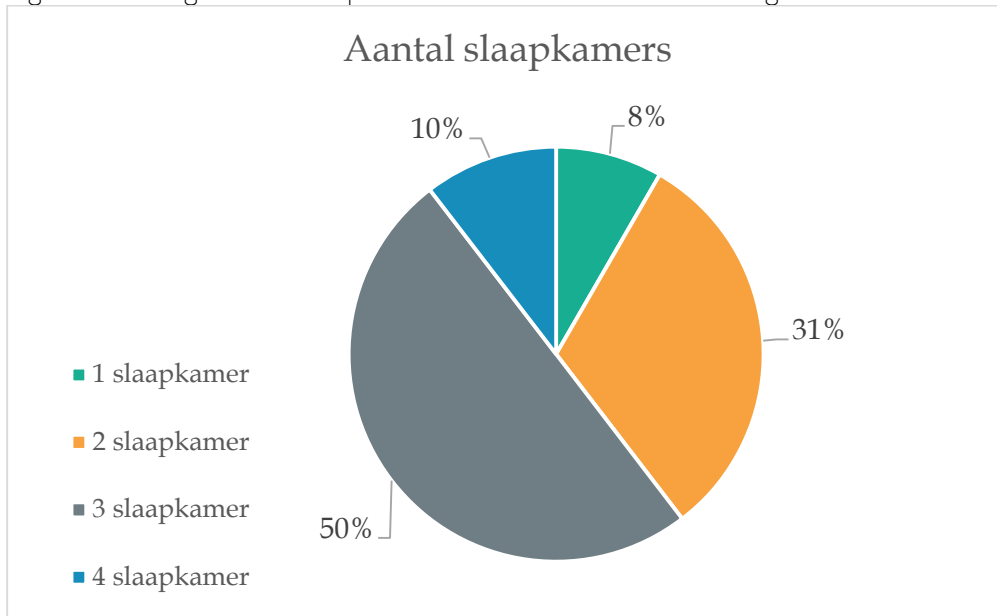
Alle respondenten hebben eveneens geantwoord op de vraag naar de huurprijs die voor een nieuwbouwwoning in Vrouwenparochie betaald zou kunnen worden. Het grootste aantal gaf aan dat de huurprijs tussen de € 500 en € 750 per maand zou moeten liggen. Een klein aantal noemde een huurprijs van tussen de € 750 en € 1000 ook acceptabel.

Figuur 23 Vraag wat zou de huurprijs van een nieuwbouwwoning mogen zijn?



Tenslotte hebben alle respondenten geantwoord op de vraag naar de grootte van de gewenste nieuwbouwwoningen in Vrouwenparochie. De meeste respondenten gaven aan dat er behoefte is aan woningen met 3 slaapkamers. Ook woningen met 2 slaapkamers voldoen aan (een kleiner deel van) de behoefte. Aan woningen met 4 slaapkamers of maar 1 slaapkamer wordt een kleine behoefte verwacht.

Figuur 24: Vraag hoeveel slaapkamers zou een nieuwbouwwoning moeten hebben?



2.2 Resultaten gesprekken makelaars

Door dorpsbelang zijn zes lokale makelaars benaderd om hun kennis en verwachtingen van nieuwbouw in Vrouwenparochie. Uiteindelijk zijn met vier makelaars uitgebreide gesprekken gevoerd. De reacties en adviezen van de makelaars waren nagenoeg eensluidend. Het volgende kwam naar voren dat er geen gerichte vraag naar nieuwbouwwoningen in Vrouwenparochie bij hen bekend zijn, maar in de praktijk komt het erop neer dat het aanbod de vraag aantrekt. Dus als er een woning te koop komt levert dat altijd meerdere vragers op. De markt is op dit moment dusdanig, dat woningen die op de markt komen ook heel goed verkocht worden.

Daarnaast benadrukten alle makelaars dat nieuwbouw voor doorstroming zorgt en nieuwe kansen geeft, ook voor starters. Voor wat betreft de vraag naar woningtype geven makelaars aan dat zij in Vrouwenparochie vooral kansen zien voor twee onder een kap-woningen en wel met 3 slaapkamers. Voor wat betreft de prijs van een koopwoning is het advies om niet boven de € 400.000,- uit te komen bij nieuwbouw.

3. Conclusie

De analyses uit hoofdstuk 1 ondersteunen de in hoofdstuk 2 beschreven resultaten van de enquête die onder de bewoners van Vrouwenparochie is gehouden.

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- Het inwonertal van de kern van Vrouwenparochie ligt al jaren op hetzelfde niveau, wat door de toenemende gezinsverdunding en de zeer lage leegstand van woningen leidt tot een beperkte vraag naar extra woningen in het dorp.
- De inwoners van de kern Vrouwenparochie zijn jonger dan gemiddeld in de gemeente en er is minder sprake van vergrijzing.
- Het opleidingsniveau en inkomensniveau van de inwoners van Vrouwenparochie is lager dan gemiddeld in de gemeente Waadhoeke.
- De verhouding tussen koop- en huurwoningen is in Vrouwenparochie vrijwel hetzelfde als in de rest van de gemeente: 68%-33%. Van de huurwoningen is het overgrote deel van de woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland.
- In Vrouwenparochie komen het meest vrijstaande woningen voor, gevolgd door woningen van het type twee-onder-één-kap en daarna hoek- en tussenwoningen. In Vrouwenparochie zijn dat vooral korte rijtjes.
- In Vrouwenparochie komen veel woningen voor uit de periode 1950-1970 en uit de periode vóór 1925. Slechts 12% van het woningbestand is van na het jaar 2000. Dit betekent dat de energiezuinigheid van een groot deel van het woningbestand laag is.
- De gemiddelde WOZ waarde van woningen in Vrouwenparochie is lager dan dat van de gemeente.
- De leefbaarheid van Vrouwenparochie wordt negatief beïnvloed door een gebrek aan voorzieningen. De woningvoorraad, de veiligheid en de sociale samenhang worden positief beoordeeld.

4. Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma

Op basis van de conclusies kunnen de volgende uitgangspunten voor een uitbreiding van Vrouwenparochie worden geformuleerd:

- Er is ruimte voor de bouw van 5 tot 15 woningen in de komende 10 jaar. Uit de enquête komt een concrete behoefte aan 10 woningen naar voren.
- Gelet op het gebrek aan voorzieningen en de beperkte vergrijzing ligt het niet voor de hand om woningen speciaal voor ouderen te bouwen. Wel is het verstandig om zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen te bouwen, zodat deze geschikt zijn voor alle doelgroepen.
- Er is behoefte aan een mix van de woningtypen vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoning.
- Het accent ligt op gezinswoningen met 3 slaapkamers, maar ook kleinere woningen met 2 slaapkamers zijn gewenst.
- Er is behoefte aan enkele huurwoningen.
- Er moet rekening worden gehouden met de smallere beurs, maar ook duurdere woningen zijn wel gewenst, zodat doorstroming op gang kan komen.