

Beste inwoner van Hallum,

Eind 2024 kon u de vragenlijst 'Denk met ons mee over wonen in Hallum' invullen. De vragenlijst werd uitgezet door de gemeente en Doarpsbelang Hallum. Van de 1150 mensen die de vragenlijst hebben gekregen, vulden maar liefst 386 hem in. Dat is ruim een derde! Dit laat zien dat het thema 'wonen' leeft in het dorp. We willen iedereen hartelijk bedanken voor het invullen van de vragenlijst.

De antwoorden geven een goed beeld van de woonthema's die in het dorp leven. KAW, een bureau dat onderzoek doet naar de woningmarkt, heeft onderzocht wat de kwaliteit is van de bestaande woningen en heeft gekeken op welke plaatsen het waardevol is om woningen bij te bouwen. Dit woningbouwonderzoek heeft KAW in 2020 uitgevoerd (het nieuwe onderzoek wordt dit jaar verwacht). Het woningbouwonderzoek en de verwachte ontwikkeling van de bevolking in de toekomst (bevolkingsprognoses) geven samen met de antwoorden van de vragenlijst belangrijke informatie voor de woningbouwopgave en de verduurzamingsopgave. Hieronder nemen we u mee in de belangrijkste conclusies uit de vragenlijst.

U kunt de resultaten ook nalezen op www.hallumonline.nl/wonen en www.noardeast-fryslan.nl/uitbreidingen-hallum

Huishoudens

De mensen die de vragenlijst invulden, hebben verschillende leeftijden. Ze zijn ongeveer gelijk verdeeld over de verschillende leeftijdsgroepen. Wat opvalt is dat ze iets jonger zijn dan de bevolking van het dorp. Dat zien we vaker, omdat die leeftijdsgroepen vaker plannen hebben om te verhuizen. Veel huishoudens bestaan uit minder personen dan eerder het geval was. Opvallend is dat er in Hallum, ten opzichte van de rest van de gemeente, vrij veel kinderen wonen. Wat verder opvalt, is dat bijna veertig procent van de mensen die de vragenlijst invulden hun dag vooral rondom het huis doorbrengt. Vermoedelijk heeft dat te maken met de relatief veel gepensioneerden en thuiswerkers die in het dorp wonen.

Woningen

We hebben ook vragen gesteld over het aantal en het soort woningen in Hallum. Het dorp is door de jaren heen opgebouwd. Er zijn de laatste jaren relatief weinig woningen bijgebouwd. Dat is belangrijk om te weten als het gaat om de hoeveelheid en de plek van nieuwe woningen en ook voor de verduurzaming van de bestaande woningen. Een groot deel van de mensen die de vragenlijst invulde, woont in een vrijstaand huis. Dat heeft invloed op de doorstroming die op gang komt bij de bouw van nieuwe woningen.

Verduurzaming

In de vragenlijst zijn er vragen gesteld over de warmte- en energietransitie van de bestaande woningen. De antwoorden op deze vragen krijgen een plek in het wijkuitvoeringsplan. Ook gebruiken we de antwoorden uit de vragenlijst voor het isolatietraject in het dorp.

Omgeving

De vragen die gaan over de leefomgeving geven een interessant beeld. Mensen geven aan dat ze zeer gesteld zijn op hun eigen plek in een groene omgeving, maar ook dat de auto een plek moet krijgen. Deze informatie gebruiken we bij het ontwerpen van de plek in Hallum waar nieuwbouw komt.

Woonwensen

Er zijn vrij veel mensen die graag willen verhuizen. Maar liefst veertig procent van de mensen (dat zijn 106 personen) geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Twintig procent (dat zijn 70 personen) zouden het liefst binnen Hallum verhuizen. De groep mensen die binnen nu en vijf tot tien jaar wil verhuizen, heeft het meeste aan de nieuwbouwplannen. Het duurt, afhankelijk van hoeveel tijd de procedures kosten, gemiddeld zo'n drie jaar voordat er nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Voor het woningbouwplan in Hallum streven we ernaar dat er in het derde kwartaal van 2027 gestart kan worden met de bouw van de woningen.

We kunnen er als gemeente aan bijdragen dat het aanbod van huizen past bij de vraag die er is. Uit de vragenlijst blijkt dat dertig procent van de mensen op zoek is naar een huurwoning. We delen de gegevens van de vragenlijst (zonder adresgegevens) met de wooncorporatie. Bent u op zoek naar een (sociale) huurwoning, dan is het belangrijk dat u zich inschrijft bij de wooncorporatie. Zonder inschrijving weet de wooncorporatie niet dat u op zoek bent naar een (sociale)huurwoning. Er is weinig vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens.

Veel mensen zouden een vrijstaande woning in de prijsklasse tot € 350.000 willen kopen. Het is lastig om dat soort huizen te bouwen. Zo eerlijk moeten we wel zijn. Een vrijstaande woning is erg gewild, maar valt niet onder de categorie betaalbaar. In die zin sluiten de wensen die mensen hebben en het geld dat ze voor een huis kunnen betalen niet op elkaar aan.

De verschillende soorten woningen moeten in het ontwerp van het nieuwbouwplan worden meegenomen. Uit de resultaten van de vragenlijst blijkt heel duidelijk dat mensen gelijkvloers willen wonen. Dat kan in verschillende woonvormen, zoals in hofjes, kleinere vrijstaande woningen en bungalows. Offingaburg wordt genoemd als goed voorbeeld. De vraag naar levensloopbestendige woningen sluit aan bij de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw in Hallum. Als er dit soort gewilde woningen zijn, gaan mensen verhuizen en daardoor komen er weer andere huizen vrij. We noemen dat doorstroming.

Er is ook een grote vraag naar starterswoningen. Deze hoeven niet gelijkvloers gebouwd te worden. Omdat alle prijzen op het moment vrij hoog zijn, is het lastig om betaalbare woningen voor starters te kunnen bouwen. Dit neemt niet weg dat dit een groot aandachtspunt is voor de gemeente.

Uit de vragenlijst blijkt ook dat er behoefte is aan woon-werklocaties in Hallum. De gemeente werkt op dit moment aan een uitbreiding van een bedrijventerrein met alleen maar werkkavels.

Vervolg

De gemeente is bezig het plangebied “Oer de Feart” te ontwikkelen voor woningbouw. Dit plangebied wordt begrenst door de straten Memerdastate en Zuidermiedweg. Er zijn verschillende scenario’s voor dit plangebied uitgewerkt, deze scenario’s zijn met de direct aanwonenden van het plangebied besproken. Op dit moment wordt het voorkeursscenario nader uitgewerkt. De resultaten van de vragenlijst worden in de uitwerking van dit woningbouwplan meegenomen. Het voorkeursscenario wordt na de zomer (van 2025) aan het dorp gepresenteerd middels een inloopbijeenkomst. U ontvangt binnenkort een uitnodiging voor deze bijeenkomst.

Voor vragen over de woningbouwuitbreiding kunt u contact opnemen met projectleider Frank Zijlstra door een mail te sturen naar projectsecretaris Rianne de Groot via r.degroot@noardeast-fryslân.nl

Mocht u belangstelling hebben voor een kavel op het nieuwbouwplan, dan kunt u uw belangstelling kenbaar maken bij de afdeling vastgoed en grondzaken via grondzaken@noardeast-fryslan.nl

Met vriendelijke groet,

Gemeente Noardeast-Fryslân

Doarpsbelang Hallum

Frank Zijlstra
Koen Esselink

Sieta van der Woude
Eise Verbeek
Sydo Jansma
Jelle Bremer
Joke Talsma

