

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015

FIJNAART

fysieke typering

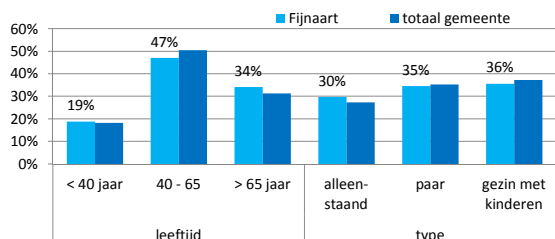


sociale typering



	Fijnaart	gemeente
aantal bewoonde woningen	2.410	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	16%	100%
% eengezins	89%	88%
% huurwoningen	34%	32%
aantal huurwoningen	820	4.960
aantal corporatiewoningen	740	4.260

Huishoudens 2015



De kern Fijnaart telt naar verhouding even veel paren (35%) en wat minder gezinnen met kinderen (36%) dan de gemeente.

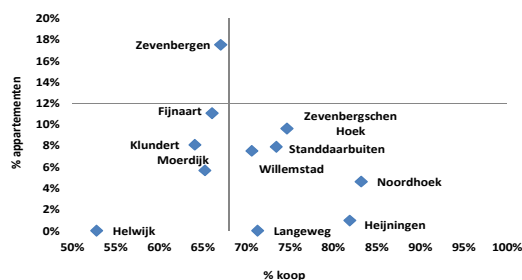
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 47% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is iets hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Fijnaart bestaat voor 66% uit koopwoningen. 11% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente staan in Fijnaart ongeveer evenveel grondgebonden huurwoningen (23%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Fijnaart meer koopwoningen met een woz-waarde in het goedkope en midden segment (<€240.000) en minder in het hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 820, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 63 woningen te koop in Fijnaart. Hiervan hebben er 16 een vraagprijs van < 175.000 euro en 0 appartementen.



	koop			huur					totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftop gr. - libgr.	vrije sector	huur onbekend	
Fijnaart	670	520	410	630	60	30	30	60	2.410
gemeente	3.670	3.120	3.720	3.580	350	480	310	230	15.460
	28%	22%	17%	26%	3%	1%	1%	2%	100%
gemeente	24%	20%	24%	23%	2%	3%	2%	1%	100%

Te koopstaande woningen:

	koop	huur	totaal
Funda (jan 2015)	16	16	31
			63

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Fijnaart	120	270	285	150	825
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Fijnaart	15%	33%	35%	18%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Fijnaart	50%	4%	23%	23%	825
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

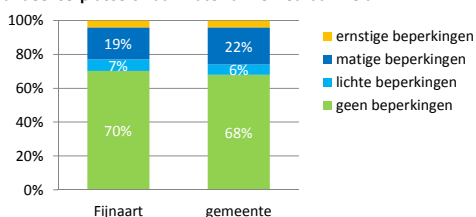
	abs.	%
Fijnaart	65	8%
gemeente	645	13%

Van de 825 65-plus huishoudens woont 50% in een reguliere eengezinswoning. 46% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

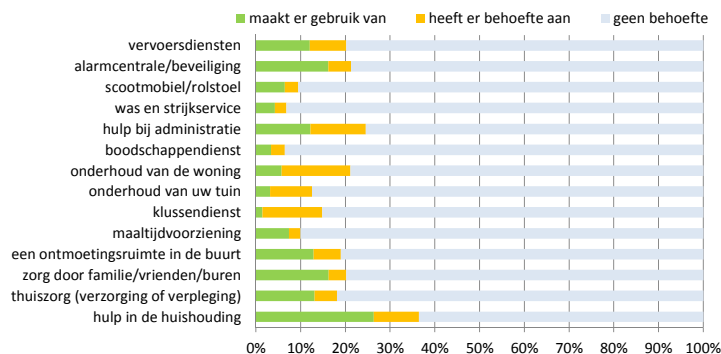
Ruim 20% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 65 een verhuiswens binnen 5 jaar (8%). Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd en een kritische consument qua locatie, prijs en voorzieningen.

Aandeel 65-plussers naar mate van zelfredzaamheid



Gebruik en behoefte per type zorgvoorziening 65-plussers

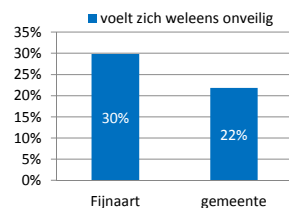


De meeste ouderen hebben behoefte aan hulp in de huishouding en administratie, hulp bij het onderhoud van de tuin, klussendienst, vervoersdiensten en een ontmoetingsruimte in de buurt.

Leefbaarheid en voorzieningen

	Fijnaart		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	41%	83%	55%	78%
overige winkels	9%	60%	40%	44%
openbaar vervoer	28%	90%	46%	90%
basisscholen	81%	92%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	65%	93%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	51%	97%	52%	95%
parkeergelegenheden	52%	95%	56%	94%
zorgvoorzieningen	74%	83%	74%	76%
sportgelegenheden	68%	82%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	44%	88%	52%	88%
horecagelegenheden	48%	85%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	13%	84%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	37%	91%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	30%	84%	40%	79%

Het is met de leefbaarheid goed gesteld. De woning, woonomgeving en veiligheid scoren ruim voldoende. De inwoners vinden dat er met name onvoldoende voorzieningen zijn voor overige winkels, welzijnsvoorzieningen, ontmoetingsplekken voor jongeren en ouderen, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer.



gemiddeld rapportcijfer

	Fijnaart	gemeente
woning	7,5	7,5
woonomgeving	7,4	7,2
veiligheid	7,0	7,2

Demografie, woningbehoefte en woonwensen als input voor een nieuwbouwprogramma

Het onderzoek biedt diverse analyses die (naast het algemene beeld van de woningmarkt) benut kunnen worden bij het opstellen van een nieuwbouw-programmering: zoals de populariteit van de kernen, woonwensen en de woningbehoefte. Elke invalshoek/analyse biedt aanknopingspunten, geen van de invalshoeken levert een sluitend antwoord. Bij het komen tot een nieuwbouwprogrammering moet ook naar de beschikbare capaciteiten en kenmerken van locaties worden gekeken. Om te komen tot een programmering, is een (gezamenlijke) beleidsvisie essentieel. Deze gegevens leveren input voor het gesprek.

Demografische voorspellingen 2015-2025

Volgens de provinciale prognose (2014) neemt het aantal huishoudens in de gemeente toe met 1.150 huishoudens tot 2025. Op basis van de GBA, landelijke sterfte-, geboorte- en verhuiskansen en de provinciale prognose is een vertaling gemaakt naar de kernen. Hierbij zijn twee varianten doorgerekend, detrend ontwikkeling laat de autonome ontwikkeling zien en de correctie nieuwbouw variant houdt rekening met de spreiding van de harde plancapaciteit.

Aantal huishoudens in 2015, 2020 en 2025 volgens twee varianten en harde nieuwbouw capaciteit

	2015	2020	2025	2015-2025		
				absoluut	%	na 2020
trend ontwikkeling	2.415	2.510	2.560	150	6%	-
correctie nieuwbouw	2.415	2.415	2.465	50	2%	-

Op basis van de trend ontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 150 (6%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 2% (50 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Fijnaart neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 20% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.	2015-2025		
				absoluut	%	na 2020
< 40 jaar	455	425	-6%			
40-65 jaar	1135	1050	-7%			
> 65 jaar	825	990	20%			
totaal	2415	2465	2%			

Woningbehoefteraming 2015-2025 (constante woonpatronen)

Toelichting: De cijfers geven inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte bij constante woonpatronen op basis van verwachte huishoudensgroei. Uitgangspunt is dat we in de toekomst tenminste iedereen op dezelfde wijze willen laten wonen als nu het geval is (gecorrigeerd voor de toekomstige ouderen die steeds langer in de huidige woning blijven wonen en vaker in een koopwoning wonen). Actuele fricties op de markt (woonwensen) en de populariteit van de kernen is in deze berekening niet meegenomen, maar horen wel bij de visievorming. Basis vormt de nieuwbouw-prognose waarbij gecorrigeerd is voor de aanwezige harde plancapaciteit in de kern en het economische basisscenario. Bij de interpretatie moeten deze aannamen in ogenschouw worden genomen.

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom 2015-2025 volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	
Fijnaart	1.590	-	550	270	40	-	-35	45	50
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop < €175.000	koop > €175.000	huur < 2de aftopgr.	huur > 2de aftopgr.	koop < €175.000	koop > €175.000	huur < 2de aftopgr.	huur > 2de aftopgr.	
Fijnaart	670	930	700	130	45	-5	-25	35	50
totaal	3.670	6.840	3.930	1.030	335	495	190	125	1.150

Wanneer in de sociale sector de scheidbaarheid met circa 6% terugloopt in de periode 2015-2025, zal de benodigde betaalbare voorraad gemeentebreed ongeveer in omvang gelijk kunnen blijven (excl. vluchtelingen).

Verhuigeneigdheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Fijnaart wil circa 16% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen twee jaar verhuizen (65 huishoudens). Vooral de 40-65 jarigen zijn verhuigeneigd, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Fijnaart wil 57% in de kern wonen en 57% in de gemeente Moerdijk blijven, 49% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden wonen de meesten in een koopwoning (72%).

47% is op zoek naar een koopwoning, 33% een huurwoning en 21% weet het nog niet. Circa 13% zoekt een appartement. De vraag naar appartementen kan in tegenstelling tot de vraag naar grondgebonden woningen vaak niet in bestaande voorraad worden opgevangen.

Aandeel dat wil verhuizen vanwege de woonomgeving (37% gemeente): 41%

Verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	< 40 jaar			40 - 65			> 65 jaar			totaal	abs.
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal		
Fijnaart	29%	54%	17%	100%	72%	28%	100%	385			
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675			

Verhuigeneigde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

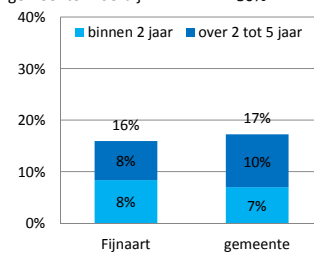
	eigendom				totaal	woningtype				totaal	abs.
	koop	huur	onb.	onzelfst.		EG	MG	onb.	totaal		
Fijnaart	47%	33%	21%	0%	100%	74%	13%	12%	100%	385	
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675	

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

bestaande woning: 69%
totaal gemeente: 74%

nieuwbouw: 22%
totaal gemeente: 34%

aantal ongewogen verhuigeneigde respondenten: 31



DE CIJFERS IN DEZE FACTSHEETS LEVEREN GEEN BLAUWDruk VOOR BELEID, MAAR EEN BASIS OM MET ELKAAR IN GESPREK TE GAAN. OP BASIS VAN DEZE GEGEVENS EN GESPREKKEN KAN EEN VERTAALSLAG WORDEN GEMAAKT NAAR BELEID