

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015
STANDDAARBUITEN

fysieke typering



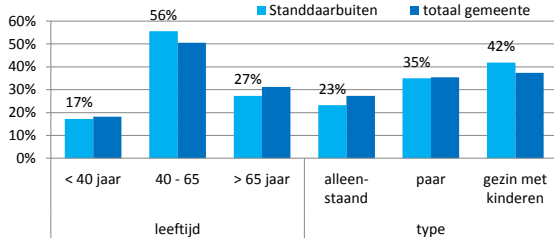
sociale typering



aantal bewoonde woningen
% woningen t.o.v. gemeente
% eengezins
% huurwoningen
aantal huurwoningen
aantal corporatiewoningen

Standdaarbuiten	gemeente
910	15.460
6%	100%
92%	88%
27%	32%
240	4.960
200	4.260

Huishoudens 2015



De kern Standdaarbuiten telt naar verhouding even veel paren (35%) en wat meer gezinnen met kinderen (42%) dan de gemeente.

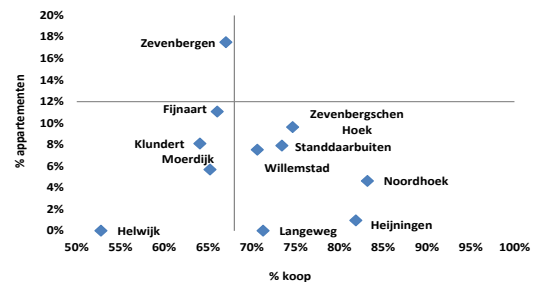
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 56% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Standdaarbuiten bestaat voor 73% uit koopwoningen. 8% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente staan in Standdaarbuiten relatief weinig grondgebonden huurwoningen (19%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Standdaarbuiten meer koopwoningen met een woz-waarde in het midden segment (€175.000 - €240.000) en in het hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 240, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 40 woningen te koop in Standdaarbuiten. Hiervan hebben er 2 een vraagprijs van < 175.000 euro en 0 appartementen.



	koop			huur				totaal	
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftopgr. - libgr.	huur vrije sector		huur onbekend
Standdaarbuiten	170	260	240	160	10	40	10	20	910
gemeente	3.670	3.120	3.720	3.580	350	480	310	230	15.460
	24%	20%	24%	23%	2%	3%	2%	1%	100%

Te koopstaande woningen:

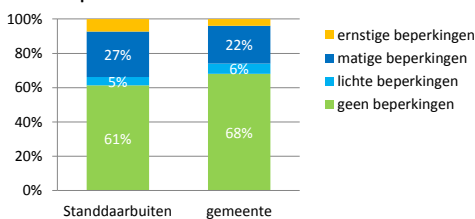
Funda (jan 2015)	2	11	27	40
------------------	---	----	----	----

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Standdaarbuiten	45	65	105	30	250
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Standdaarbuiten	19%	27%	42%	13%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

Aandeel 65-plussers naar mate van zelfredzaamheid



Gebruik en behoefte per type zorgvoorziening 65-plussers



woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Standdaarbuiten	56%	0%	24%	20%	250
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

	abs.	%
Standdaarbuiten	30	13%
gemeente	645	13%

Van de 250 65-plus huishoudens woont 56% in een reguliere eengezinswoning. 44% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

Ruim 30% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

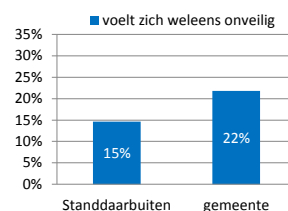
Van de 65-plus huishoudens hebben er 30 een verhuiscens binnen 5 jaar (13%). Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd en een kritische consument qua locatie, prijs en voorzieningen.

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

Leefbaarheid en voorzieningen

	Standdaarbuiten		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	25%	69%	55%	78%
overige winkels	6%	26%	40%	44%
openbaar vervoer	9%	85%	46%	90%
basisscholen	81%	86%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	83%	85%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	56%	89%	52%	95%
parkeergelegenheden	65%	92%	56%	94%
zorgvoorzieningen	87%	86%	74%	76%
sportgelegenheden	76%	81%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	61%	88%	52%	88%
horecagelegenheden	27%	79%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	21%	88%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	30%	90%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	35%	75%	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 dagelijkse boodschappen, overige winkels, ontmoetingsplekken voor jongeren en ouderen, horeca en openbaar vervoer.



gemiddeld rapportcijfer

	Standdaarbuiten	gemeente
woning	7,7	7,5
woonomgeving	7,0	7,2
veiligheid	7,4	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, de trendontwikkeling 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
trendontwikkeling	910	960	995	80	9%	-
correctie nieuwbouw	910	940	960	50	5%	29

Op basis van de trendontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 80 (9%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 5% (50 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Standdaarbuiten neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 41% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	155	160	3%
40-65 jaar	505	450	-11%
> 65 jaar	250	350	41%
totaal	910	960	5%

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 eenzelfde 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	
Standdaarbuiten	670	-	170	70	15	-	5	25	50
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop		huur		koop		huur		
	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	
Standdaarbuiten	170	500	180	70	-	15	25	10	50
totaal	3.670	6.840	3.930	1.030	335	495	190	125	1.150

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

Verhuisgenegtheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Standdaarbuiten wil circa 18% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen twee jaar verhuizen (165 huishoudens). Vooral de 40-65 jarigen zijn verhuisgeneg, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Standdaarbuiten wil 15% in de kern wonen en 27% in de gemeente Moerdijk blijven, 82% zou (ook) elders willen wonen.

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

42% is op zoek naar een koopwoning, 15% een huurwoning en 42% weet het nog niet.

Circa 17% 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): 43%

Verhuisgenegde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	2015				ontw. 2015-2025			
	< 40 jaar	40 - 65	> 65 jaar	totaal	koop	huur	totaal	abs.
Standdaarbuiten	24%	57%	12%	100%	72%	28%	100%	165
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675

Verhuisgenegde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

	2015					ontw. 2015-2025				
	koop	huur	onb.	onzelfst.	totaal	EG	MG	onb.	totaal	abs.
Standdaarbuiten	42%	15%	42%	1%	100%	67%	17%	15%	100%	165
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw:

(multiple respons) bestaande woning: 63% nieuwbouw: 39%

totaal gemeente: 74%

aantal ongewogen verhuisgenegde respondenten: 41

