

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015
WILLEMSTAD

fysieke typering

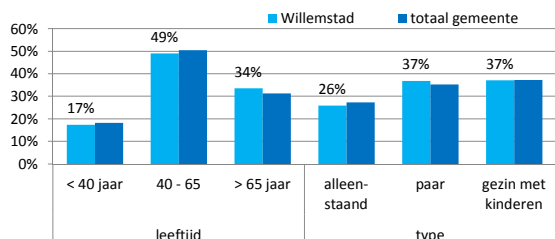


sociale typering



	Willemstad	gemeente
aantal bewoonde woningen	1.060	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	7%	100%
% eengezins	93%	88%
% huurwoningen	29%	32%
aantal huurwoningen	310	4.960
aantal corporatiewoningen	270	4.260

Huishoudens 2015



De kern Willemstad telt naar verhouding veel paren (37%) en even veel gezinnen met kinderen (37%) dan de gemeente.

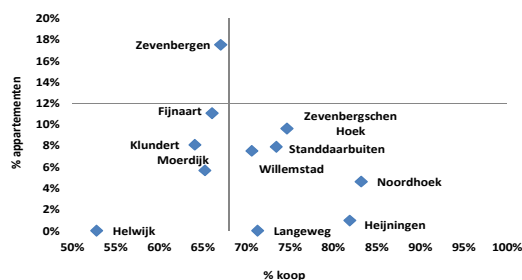
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 49% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Willemstad bestaat voor 71% uit koopwoningen. 8% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Willemstad relatief veel grondgebonden huurwoningen (24%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Willemstad veel minder koopwoningen met een woz-waarde in het goedkope segment (<€175.000) en meer in het midden en hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 310, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 70 woningen te koop in Willemstad. Hiervan hebben er 3 een vraagprijs van < 175.000 euro en 3 appartementen.



	koop			huur					totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftopgr. - libgr.	vrije sector	huur onbekend	
Willemstad	90	310	350	250	20	30	-	10	1.060
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:

	koop	huur	totaal
Funda (jan 2015)	3	22	45
			70

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Willemstad	50	80	170	60	355
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Willemstad	14%	22%	47%	17%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Willemstad	79%	3%	15%	3%	355
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

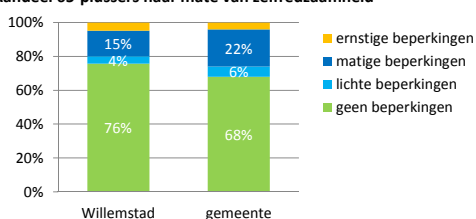
	abs.	%
Willemstad	75	21%
gemeente	645	13%

Van de 355 65-plus huishoudens woont 79% in een reguliere eengezinswoning. 18% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

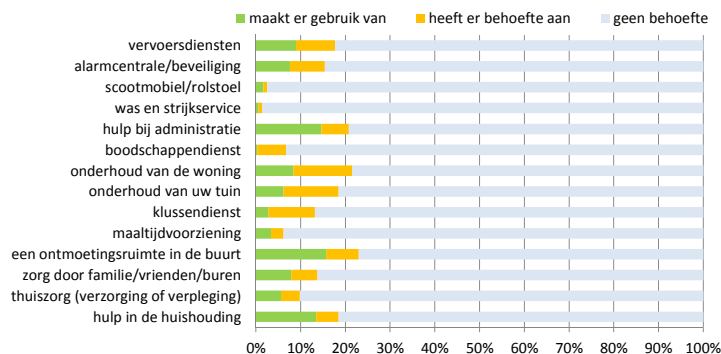
Ruim 20% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 75 een verhuiscens binnen 5 jaar (21%). 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

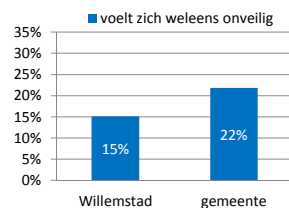


De meeste ouderen hebben behoefte aan hulp bij onderhoud van de tuin en woning, vervoersdiensten en een alarmcentrale/beveiliging.

Leefbaarheid en voorzieningen

	Willemstad		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	31%	79%	55%	78%
overige winkels	8%	32%	40%	44%
openbaar vervoer	20%	90%	46%	90%
basisscholen	79%	92%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	79%	93%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	74%	95%	52%	95%
parkeergelegenheden	53%	92%	56%	94%
zorgvoorzieningen	67%	83%	74%	76%
sportgelegenheden	53%	77%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	62%	89%	52%	88%
horecagelegenheden	86%	78%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	24%	90%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	56%	89%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	40%	76%	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, openbaar vervoer en welzijnsvoorzieningen.



gemiddeld rapportcijfer

	Willemstad	gemeente
woning	7,7	7,5
woonomgeving	7,0	7,2
veiligheid	7,7	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	1.065	1.120	1.160	100	9%	-
correctie nieuwbouw	1.065	1.145	1.170	105	10%	82

Op basis van de trend ontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 100 (9%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 10% (105 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Willemstad neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 32% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	185	225	21%
40-65 jaar	520	475	-9%
> 65 jaar	355	470	32%
totaal	1065	1170	10%

	2015	2025	% ontw.
1p.	275	365	32%
paar	390	420	7%
gezin	395	385	-2%
totaal	1065	1170	10%

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	
Willemstad	720	30	260	50	65	5	20	15	105
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop < €175.000	huur > €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	koop < €175.000	huur > €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	
Willemstad	90	660	270	40	15	55	30	10	105
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).

Verhuigeneigdheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Willemstad wil circa 20% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen twee jaar verhuizen (210 huishoudens). Vooral de < 40-jarigen zijn verhuigeneigd, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Willemstad wil 53% in de kern wonen en 73% in de gemeente Moerdijk blijven, 49% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden wonen de meesten in een koopwoning (62%).

35% is op zoek naar een koopwoning, 30% een huurwoning en 34% weet het nog niet. Circa 19% 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): 52%

Verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	< 40 jaar			40 - 65			> 65 jaar			totaal	koop	huur	totaal	abs.
	koop	huur	onb.	koop	huur	onb.	koop	huur	onb.					
Willemstad	37%	27%	35%	100%	62%	38%	100%	210						
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		
Willemstad	35%	30%	34%	1%	100%	70%	19%	11%	100%	210	
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675	

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

bestaande woning: 75%
totaal gemeente: 74%

nieuwbouw: 35%
34%

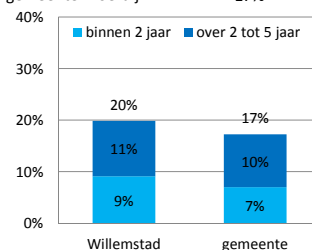
aantal ongewogen verhuigeneigde respondenten: 48

gewenste locatie (multiple response):

53% in eigen kern
73% in de gemeente
49% elders

aantal starters (respondenten):

6
% (ook) in eigen kern 83%
% alleen gemeente Moerdijk 33%
% in gemeente Moerdijk en er buiten 50%
% alleen buiten gemeente Moerdijk 17%



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