

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015
ZEVENBERGSCHE HOEK

fysieke typering

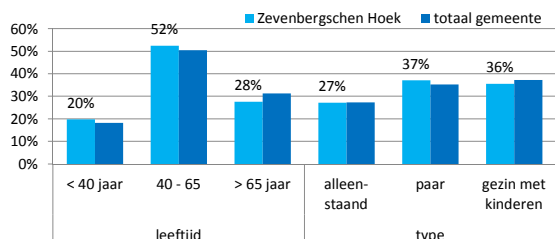


sociale typering



Zevenbergschen Hoek	gemeente
aantal bewoonde woningen	680 15.460
% woningen t.o.v. gemeente	4% 100%
% eengezins	90% 88%
% huurwoningen	25% 32%
aantal huurwoningen	170 4.960
aantal corporatiewoningen	150 4.260

Huishoudens 2015



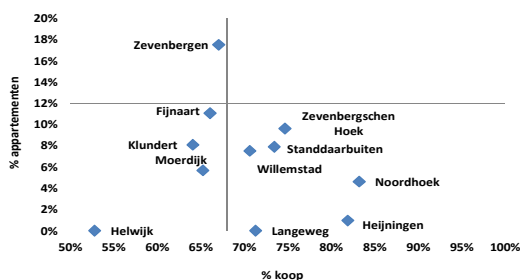
De kern Zevenbergschen Hoek telt naar verhouding veel paren (37%) en wat minder gezinnen met kinderen (36%) dan de gemeente.

Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 52% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Zevenbergschen Hoek bestaat voor 75% uit koopwoningen. 10% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Zevenbergschen Hoek relatief weinig grondgebonden huurwoningen (19%). Ten opzichte van de gemeente heeft Zevenbergschen Hoek 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 170, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 43 woningen te koop in Zevenbergschen Hoek. Hiervan hebben er 2 een vraagprijs van < 175.000 euro en 1 appartementen.



	koop			huur					totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftopgr. - libgr.	vrije sector	huur onbekend	
Zevenbergschen Hoek	100	150	260	130	30	10	-	10	680
gemeente	3.670	3.120	3.720	3.580	350	480	310	230	15.460
	15%	22%	38%	19%	5%	1%	0%	1%	100%

Te koopstaande woningen:

Funda (jan 2015)	koop	huur	totaal
	2	13	28
			43

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Zevenbergschen Hoek	30	45	70	40	185
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Zevenbergschen Hoek	15%	25%	39%	21%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Zevenbergschen Hoek	63%	10%	14%	12%	185
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

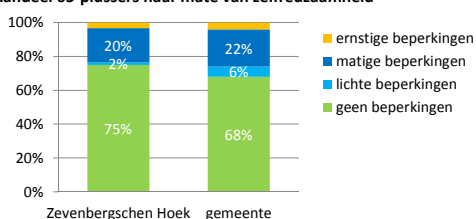
	abs.	%
Zevenbergschen Hoek	50	27%
gemeente	645	13%

Van de 185 65-plus huishoudens woont 63% in een reguliere eengezinswoning. 27% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

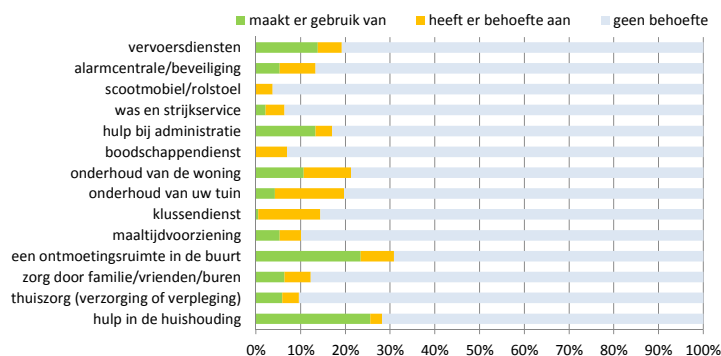
Ruim 20% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 50 een verhuiscens binnen 5 jaar (27%). 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

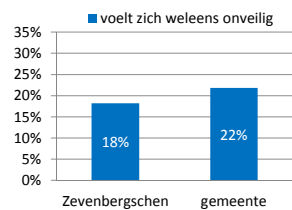


De meeste ouderen hebben behoefte aan hulp bij onderhoud van de tuin en woning, klussendienst, boodschappendienst en een alarmcentrale/beveiliging.

Leefbaarheid en voorzieningen

	Zevenbergschen Hoek		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	9%	60%	55%	78%
overige winkels	2%	27%	40%	44%
openbaar vervoer	26%	89%	46%	90%
basisscholen	55%	94%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	67%	92%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	57%	92%	52%	95%
parkeergelegenheden	59%	93%	56%	94%
zorgvoorzieningen	77%	81%	74%	76%
sportgelegenheden	70%	72%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	70%	89%	52%	88%
horecagelegenheden	49%	76%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	11%	90%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	45%	91%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	28%	82%	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

	Zevenbergschen Hoek	gemeente
woning	7,5	7,5
woonomgeving	7,7	7,2
veiligheid	7,2	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	675	700	720	45	7%	-
correctie nieuwbouw	675	690	700	25	4%	12

Op basis van de trend ontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 45 (7%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 4% (25 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Zevenbergschen Hoek neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 28% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	135	140	4%
40-65 jaar	355	320	-9%
> 65 jaar	185	240	28%
totaal	675	700	4%

	2015	2025	% ontw.
1p.	185	220	21%
paar	250	255	1%
gezin	240	225	-6%
totaal	675	700	4%

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	
Zevenbergschen Hoek	490	20	130	50	10	10	-	5	25
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.	
Zevenbergschen Hoek	100	400	160	10	20	-	5	-	25
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 Zevenbergschen Hoek wil circa 28% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen vijf jaar verhuizen (190 huishoudens). Vooral de < 40-jarigen zijn verhuigeneigd, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Zevenbergschen Hoek wil 14% in de kern wonen en 57% in de gemeente Moerdijk blijven, 69% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden wonen de meesten in een koopwoning (73%).

46% is op zoek naar een koopwoning, 37% een huurwoning en 18% weet het nog niet.

Circa 28% 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): 33%

Verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	< 40 jaar			40 - 65			> 65 jaar			totaal	abs.
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal		
Zevenbergschen Hoek	47%	27%	26%	100%	73%	27%	100%	100%	100%	190	
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	100%	100%	2.675	

Verhuigeneigde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

	koop				huur				totaal	EG	MG	onb.	totaal	abs.
	koop	huur	onb.	onzelfst.	koop	huur	onb.	onzelfst.						
Zevenbergschen Hoek	46%	37%	18%	0%	100%	61%	28%	11%	100%	61%	28%	11%	100%	190
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

bestaande woning: 63%
totaal gemeente: 74%

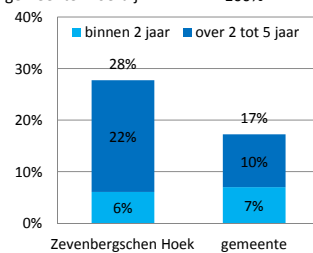
nieuwbouw: 21%
34%
aantal ongewogen verhuigeneigde respondenten: 32

gewenste locatie (multiple response):

14% in eigen kern
57% in de gemeente
69% elders

aantal starters (respondenten):

3
% (ook) in eigen kern 0%
% alleen gemeente Moerdijk 0%
% in gemeente Moerdijk en er buiten 0%
% alleen buiten gemeente Moerdijk 100%



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