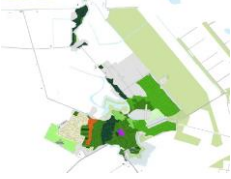


Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015
KLUNDERT

fysieke typering



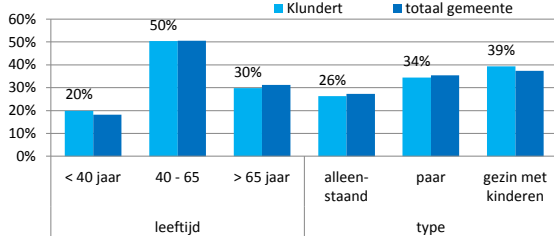
sociale typering



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

	Klundert	gemeente
aantal bewoonde woningen	2.370	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	15%	100%
% eengezins	92%	88%
% huurwoningen	36%	32%
aantal huurwoningen	850	4.960
aantal corporatiewoningen	780	4.260

Huishoudens 2015



De kern Klundert telt naar verhouding meer gezinnen met kinderen (39%) dan de gemeente en minder alleenstaanden en paren.

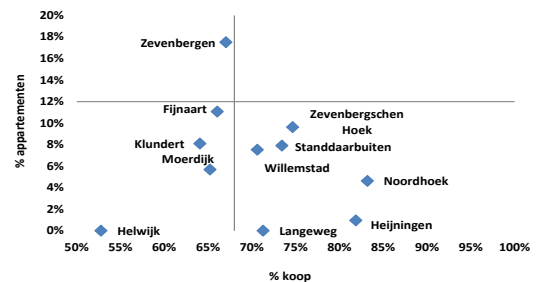
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 50% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is iets lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Klundert bestaat voor 64% uit koopwoningen. 8% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Klundert relatief veel grondgebonden huurwoningen (30%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Klundert relatief iets meer koopwoningen met een woz-waarde in het middensegment en juist minder in het hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 850, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 57 woningen te koop in Klundert. Hiervan hebben er 17 een vraagprijs van < 175.000 euro en zijn 5 woningen een appartement.



	koop			huur				totaal	
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftopgr. - libgr.	huur vrije sector		huur onbekend
Klundert	560	530	420	740	10	20	30	50	2.370
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)	17	20	57

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Klundert	125	170	285	130	710
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Klundert	18%	24%	40%	19%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Klundert	69%	4%	17%	10%	710
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

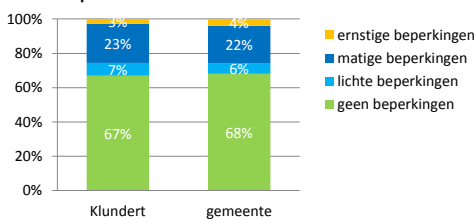
	abs.	%
Klundert	115	16%
gemeente	645	13%

Van de 710 65-plus huishoudens woont 69% in een reguliere eengezinswoning. 27% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

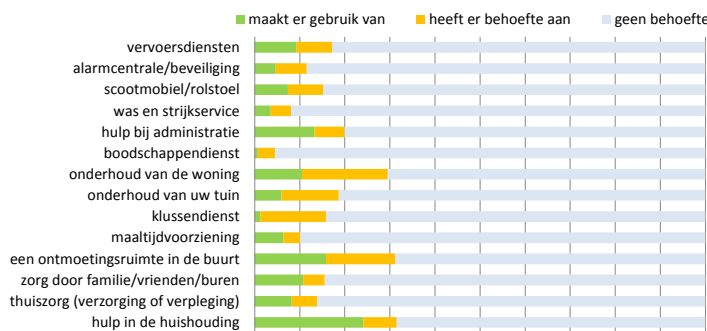
Ruim 25% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 115 een verhuiscensuur binnen 5 jaar (16%). 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

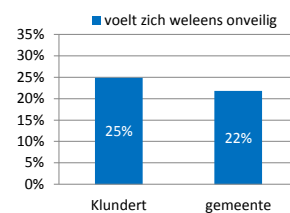


De meeste ouderen hebben behoefte aan een ontmoetingsruimte in de buurt, hulp bij het onderhoud van de woning en hulp in de huishouding.

Leefbaarheid en voorzieningen

	Klundert		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	52%	82%	55%	78%
overige winkels	50%	47%	40%	44%
openbaar vervoer	29%	92%	46%	90%
basisscholen	84%	92%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	69%	92%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	46%	93%	52%	95%
parkeergelegenheden	53%	92%	56%	94%
zorgvoorzieningen	79%	85%	74%	76%
sportgelegenheden	77%	77%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	39%	90%	52%	88%
horecagelegenheden	33%	77%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	9%	88%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	26%	90%	40%	91%
welzijnsvoorzieningen	32%	83%	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 ontmoetingsplekken voor jongeren en ouderen zijn, onvoldoende welzijnsvoorzieningen, openbaar vervoer en horecagelegenheden.



gemiddeld rapportcijfer

	Klundert	gemeente
woning	7,5	7,5
woonomgeving	7,0	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, 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	2.375	2.480	2.550	175	7%	-
correctie nieuwbouw	2.375	2.435	2.485	110	5%	59

Op basis van de trendontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 175 (7%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 5% (110 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Klundert neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 27% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	470	490	4%
40-65 jaar	1.195	1.100	-8%
> 65 jaar	710	900	27%
totaal	2.375	2.485	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	
Klundert	1.480	50	710	150	85	15	5	10	115
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.	
Klundert	560	960	760	100	35	60	5	10	115
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).

Verhuisgereidheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Klundert wil circa 15% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen vijf jaar verhuizen (350 huishoudens). Het betreft vooral 40 tot 65 jarigen.

aantal starters (respondenten):	13
% (ook) in eigen kern	69%
% alleen gemeente Moerdijk	46%
% in gemeente Moerdijk en er buiten	31%
% alleen buiten gemeente Moerdijk	23%

Van de woningzoekenden in Klundert wil 65% in de kern wonen en 81% in de gemeente Moerdijk blijven, 33% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden woont 47% in een koopwoning.

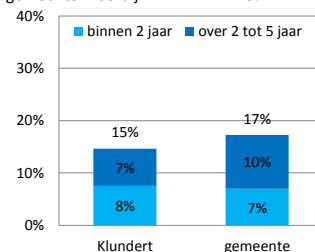
43% is op zoek naar een koopwoning, 22% een huurwoning en 29% weet het nog niet.

Circa 18% 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): 42%

gewenste locatie (multiple response):

65% in eigen kern
81% in de gemeente
33% elders



Verhuisgereigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	2015				2015-2025			abs.
	< 40 jaar	40 - 65	> 65 jaar	totaal	koop	huur	totaal	
Klundert	12%	56%	32%	100%	47%	53%	100%	350
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675

Verhuisgereigde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

	2015				2015-2025				abs.
	koop	huur	onb.	onzelfst.	EG	MG	onb.	totaal	
Klundert	43%	22%	29%	6%	64%	18%	18%	100%	350
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	65%	24%	12%	100%	2.675

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

bestaande woning:	68%	nieuwbouw:	51%
totaal gemeente:	74%		34%

aantal ongewogen verhuisgereigde respondenten: 44

