

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015

MOERDIJK

fysieke typering



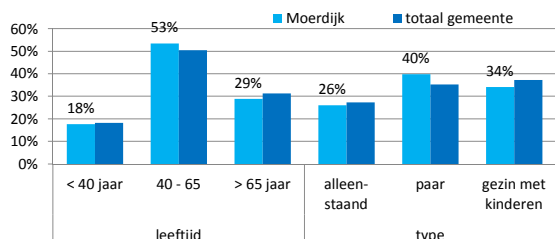
sociale typering



Moerdijk gemeente

aantal bewoonde woningen	490	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	3%	100%
% eengezins	94%	88%
% huurwoningen	35%	32%
aantal huurwoningen	170	4.960
aantal corporatiewoningen	160	4.260

Huishoudens 2015



De kern Moerdijk telt naar verhouding veel paren (40%) en wat minder gezinnen met kinderen (34%) dan de gemeente.

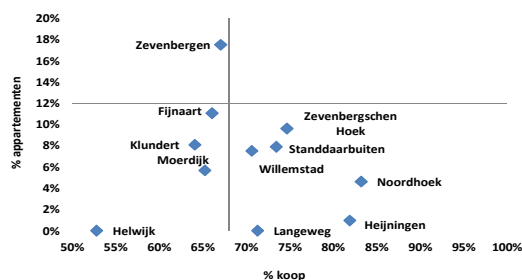
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 53% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Moerdijk bestaat voor 65% uit koopwoningen. 6% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Moerdijk relatief veel grondgebonden huurwoningen (30%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Moerdijk meer koopwoningen met een woz-waarde in het goedkope segment (<€175.000) en minder in het hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 170, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 28 woningen te koop in Moerdijk. Hiervan hebben er 7 een vraagprijs van < 175.000 euro en 3 appartementen.



	koop			huur					totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftop gr. - libgr.	vrije sector	huur onbekend	
Moerdijk	150	90	80	150	10	10	-	-	490
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:

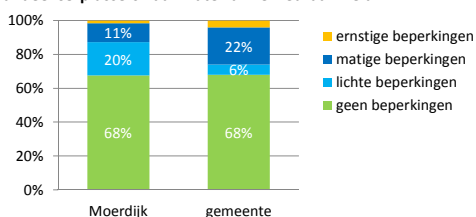
Funda (jan 2015)	7	11	10						28
------------------	---	----	----	--	--	--	--	--	----

Ouderen en zorg

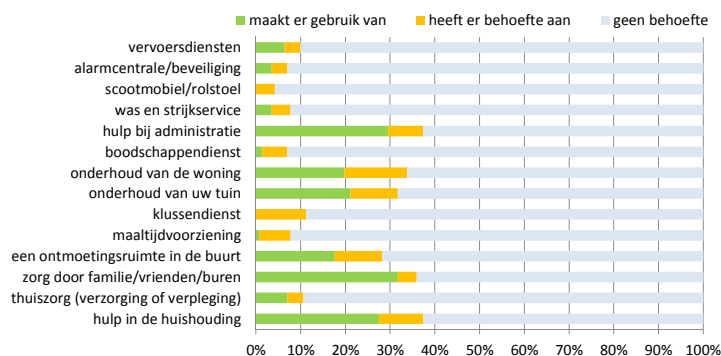
aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Moerdijk	20	25	65	30	140
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Moerdijk	14%	19%	46%	20%	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		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Moerdijk	81%	3%	16%	0%	140
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

	abs.	%
Moerdijk	25	19%
gemeente	645	13%

Van de 140 65-plus huishoudens woont 81% in een reguliere eengezinswoning. 16% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

Ruim 10% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

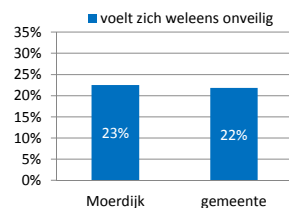
Van de 65-plus huishoudens hebben er 25 een verhuiscens binnen 5 jaar (19%). Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd en een kritische consument qua locatie, prijs en voorzieningen.

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

Leefbaarheid en voorzieningen

	Moerdijk		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	8%	49%	55%	78%
overige winkels	3%	33%	40%	44%
openbaar vervoer	15%	90%	46%	90%
basisscholen	43%	95%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	35%	94%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	37%	96%	52%	95%
parkeergelegenheden	64%	95%	56%	94%
zorgvoorzieningen	28%	61%	74%	76%
sportgelegenheden	38%	76%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	61%	94%	52%	88%
horecagelegenheden	30%	80%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	10%	94%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	38%	95%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	11%	77%	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, openbaar vervoer, ontmoetingsplekken voor jongeren en welzijnsvoorzieningen.



gemiddeld rapportcijfer

	Moerdijk	gemeente
woning	7,3	7,5
woonomgeving	7,2	7,2
veiligheid	7,1	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	490	515	530	35	7%	-
correctie nieuwbouw	490	490	505	10	2%	-

Op basis van de trend ontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 35 (7%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 2% (10 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Moerdijk neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 47% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015			2025			% ontw.
	1p.	paar	gezin	1p.	paar	gezin	
< 40 jaar	85	265	140	80	240	180	-6%
40-65 jaar	265	140	180	240	180	180	-9%
> 65 jaar	140	180	270	180	270	270	27%
totaal	490	490	505	505	505	505	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	
Moerdijk	320	10	150	20	15	-	-10	5	10
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.	
Moerdijk	150	170	160	10	-	15	-	-5	10
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 Moerdijk wil circa 25% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen twee jaar verhuizen (125 huishoudens). Vooral de 40-65 jarigen zijn verhuigeneigd, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Moerdijk wil 15% in de kern wonen en 70% in de gemeente Moerdijk blijven, 62% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden wonen de meesten in een koopwoning (69%).

31% is op zoek naar een koopwoning, 23% een huurwoning en 44% weet het nog niet. Circa 44% 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): 23%

Verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	< 40 jaar			40 - 65			> 65 jaar			totaal	koop	huur	totaal	abs.
	1p.	paar	gezin	1p.	paar	gezin	1p.	paar	gezin					
Moerdijk	11%	67%	22%	100%	69%	31%	100%	125	69%	31%	100%	125		
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675	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		
Moerdijk	31%	23%	44%	2%	100%	46%	44%	10%	100%	125	
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675	

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

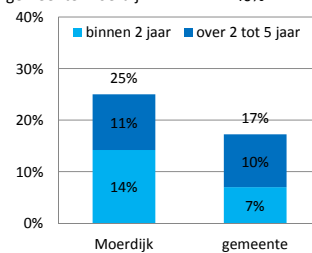
bestaande woning:	69%	nieuwbouw:	13%
totaal gemeente:	74%		34%

aantal starters (respondenten):

% (ook) in eigen kern	5
% alleen gemeente Moerdijk	20%
% in gemeente Moerdijk en er buiten	40%
% alleen buiten gemeente Moerdijk	20%

gewenste locatie (multiple response):

15% in eigen kern
70% in de gemeente
62% elders



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