

Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015
NOORDHOEK

fysieke typering

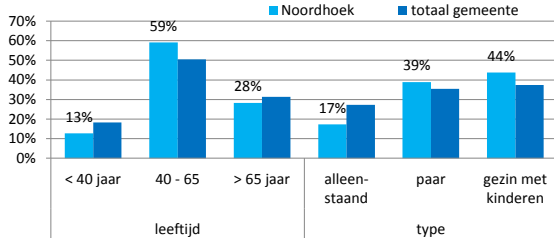


sociale typering



	Noordhoek	gemeente
aantal bewoonde woningen	410	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	3%	100%
% eengezins	95%	88%
% huurwoningen	17%	32%
aantal huurwoningen	70	4.960
aantal corporatiewoningen	50	4.260

Huishoudens 2015



De kern Noordhoek telt naar verhouding meer gezinnen met kinderen en paren en juist minder alleenstaanden dan de gemeente gemiddeld.

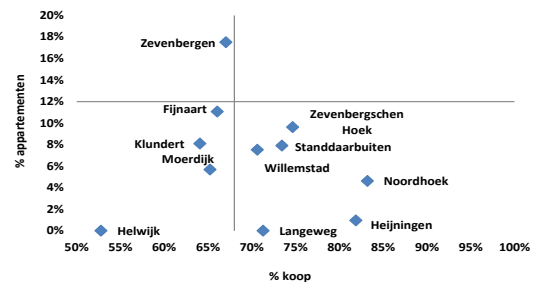
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 59% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is iets lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Noordhoek bestaat voor 83% uit koopwoningen. 5% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Noordhoek relatief weinig grondgebonden huurwoningen (12%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Noordhoek relatief minder koopwoningen met een woz-waarde in het laagste segment (<€175.000) en meer in het midden en hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 70, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 19 woningen te koop in Noordhoek. Hiervan hebben er geen woningen een vraagprijs van < 175.000 euro en betreft het geen appartementen.



	koop			huur				totaal	
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftop gr. - libgr.	huur vrije sector		huur onbekend
Noordhoek	30	110	210	50	-	10	-	10	410
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	17	19
------------------	---	----	----

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Noordhoek	15	25	50	25	115
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Noordhoek	11%	22%	43%	23%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Noordhoek	57%	5%	30%	8%	115
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

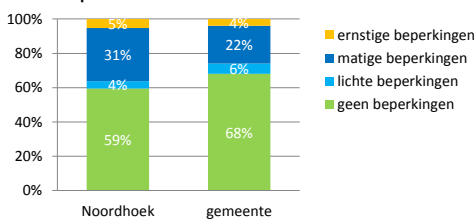
	abs.	%
Noordhoek	20	17%
gemeente	645	13%

Van de 115 65-plus huishoudens woont 57% in een reguliere eengezinswoning. 38% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

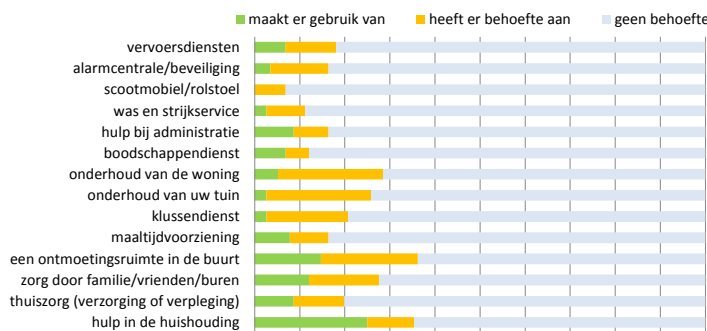
Ruim 35% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 20 een verhuiscens binnen 5 jaar (17%). 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

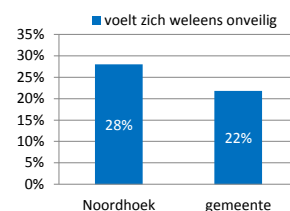


De meeste ouderen hebben behoefte aan een ontmoetingsruimte in de buurt, hulp in de huishouden en onderhoud van de woning en tuin.

Leefbaarheid en voorzieningen

	Noordhoek		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	1%	56%	55%	78%
overige winkels	2%	17%	40%	44%
openbaar vervoer	6%	91%	46%	90%
basisscholen	67%	98%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	52%	98%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	50%	100%	52%	95%
parkeergelegenheden	60%	97%	56%	94%
zorgvoorzieningen	7%	28%	74%	76%
sportgelegenheden	55%	78%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	57%	96%	52%	88%
horecagelegenheden	42%	82%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	15%	93%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	54%	94%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	6%	56%	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 winkels voor dagelijkse boodschappen zijn, overige winkels, welzijnszorgvoorzieningen, openbaar vervoer en zorgvoorzieningen.



gemiddeld rapportcijfer

	Noordhoek	gemeente
woning	7,5	7,5
woonomgeving	7,2	7,2
veiligheid	7,5	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	410	425	435	25	6%	-
correctie nieuwbouw	410	420	430	20	5%	10

Op basis van de trendontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 25 (6%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 5% (20 huishoudens).

Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

In Noordhoek neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 42% (correctie nieuwbouw-variant).

	2015	2025	% ontw.
< 40 jaar	50	60	14%
40-65 jaar	245	205	-15%
> 65 jaar	115	165	42%
totaal	410	430	5%

	2015	2025	% ontw.
1p.	70	100	41%
paar	160	165	4%
gezin	180	165	-9%
totaal	410	430	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 ogenschouwd worden genomen.

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom 2015-2025 volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				ontw. 2015-2025				
	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	totaal
Noordhoek	340	-	50	20	-10	-	20	10	20
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				
	koop		huur		koop		huur		totaal
	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	< €175.000	> €175.000	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	
Noordhoek	30	320	50	20	5	-15	15	15	20
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).

Verhuisgeneigdheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Noordhoek wil circa 25% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen vijf jaar verhuizen (100 huishoudens). Het betreft merendeels 40 tot 65 jarigen.

aantal starters (respondenten):	4
% (ook) in eigen kern	100%
% alleen gemeente Moerdijk	50%
% in gemeente Moerdijk en er buiten	50%
% alleen buiten gemeente Moerdijk	0%

Van de woningzoekenden in Noordhoek wil 20% in de kern wonen en 41% in de gemeente Moerdijk blijven, 70% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden woont 80% in een koopwoning.

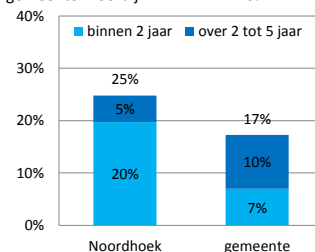
57% is op zoek naar een koopwoning, 21% een huurwoning en 15% weet het nog niet.

Circa 23% 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): 48%

gewenste locatie (multiple response):

20% in eigen kern
41% in de gemeente
70% elders



Verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	2015				ontw. 2015-2025			abs.
	< 40 jaar	40 - 65	> 65 jaar	totaal	koop	huur	totaal	
Noordhoek	26%	53%	21%	100%	80%	20%	100%	100
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675

Verhuisgeneigde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

	2015					ontw. 2015-2025				
	koop	huur	onb.	onzelfst.	totaal	EG	MG	onb.	totaal	abs.
Noordhoek	57%	21%	15%	7%	100%	63%	23%	14%	100%	100
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	100%	2.675

Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: bestaande woning: 68% nieuwbouw: 22%
(multiple respons) totaal gemeente: 74% 34%

aantal ongewogen verhuisgeneigde respondenten: 25

