

Woningbehoefteonderzoek Stompwijk



Programma

19:35 - schets van Stompwijk

19:40 - presentatie SpringCo 'Effectieve Vraag'

20:00 - vragen

20:10 - in groepen uiteen:

- *Uitleg*
- *Wensen en ideeën op kaart*
- *Overeenkomsten en verschillen tussen de wensen/ ideeën t.o.v. de Effectieve Vraag*
- *Wat voor kern wil Stompwijk in de toekomst zijn?*

20:50 - plenaire terugkoppeling

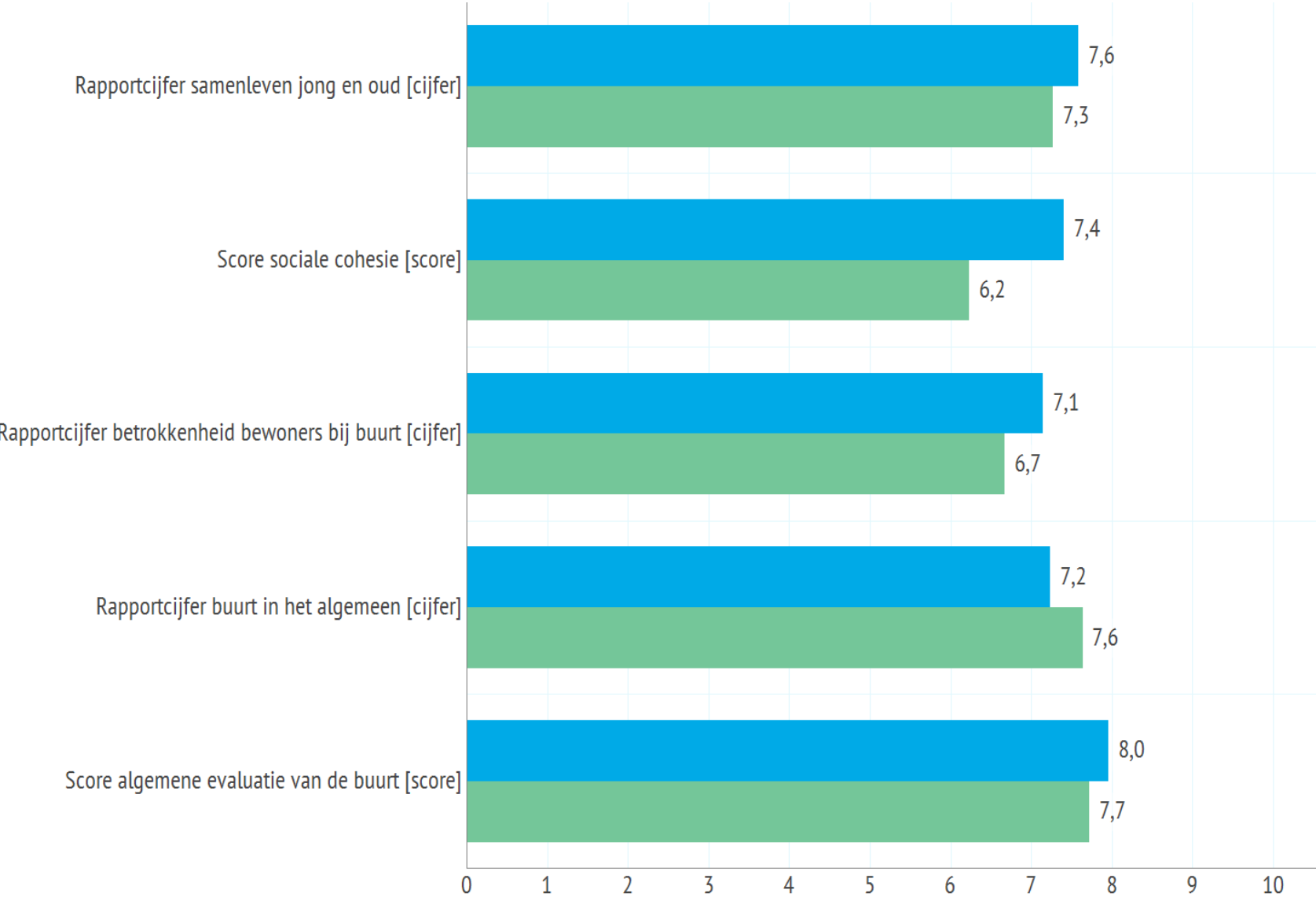
21:00 - afsluiting

Schets van Stompwijk

Rapportcijfer

■ Wijk 4 Stompwijk ■ Leidschendam-Voorburg Gemeente totaal

Bron: Bewonersenquête Leidschendam-Voorburg



Schets van Stompwijk

Vergelijking t.o.v. gemeente

- Koopkracht Stompwijk groeit
- Veel particulier eigendom, weinig particulier huur en vergelijkbaar percentage sociale huur

Toekomstbeeld: verder ontwikkelen van het kleinschalige dorpse woonmilieu

Kansen liggen in:

- Glastuingebied
- Ideeën op basis van ontwikkelvisie
- Herontwikkeling bibliotheeklocatie
- Reconstructies
- Benutten ligging





SpringCo - *urban analytics*

Woningvraag in beeld met behulp van Big Data:

- Verhuizingen, huishoudenskenmerken, open source data en onze eigen data
- Datatechnieken en voorspellingsmodellen

Dit doen we ook voor:

- Zorg
- Cultuur
- Participatie
- Mobiliteit
- etc.



Wat wil Lucas

Fase 1: Effectieve Vraag

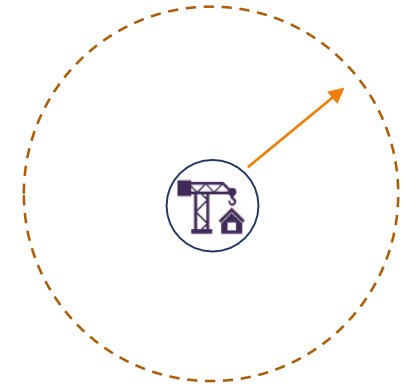
Stap 0: data



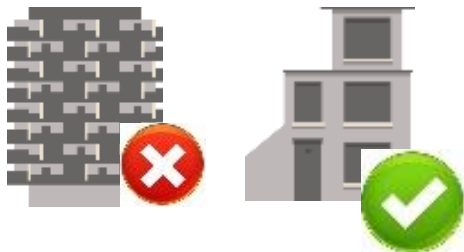
Stap 1: selectie brongegevens



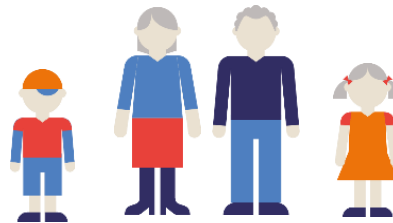
Stap 2: bepaling vraag



Stap 3: specificatie vraag



Stap 4: specificatie doelgroep



Vraag vanuit Stompwijk

Jonge
huishoudens
bescheiden
vraag

Jaarlijks een vraag van 6 nieuwbouwwoningen

Eigendom / type / segment			Effectieve Vraag totaal 5 jaar	Nieuwbouw- verhuizingen	Effectieve Vraag nieuwbouw 5 jaar
Huur	Eengezinswoning	Goedkoop	28	8%	2
		Middelduur	9	25%	2
		Duur	7	14%	1
	Meergezinswoning	Goedkoop	22	18%	4
		Middelduur	3	55%	2
		Duur	1	35%	0
Koop	Eengezinswoning	Goedkoop	16	9%	2
		Middelduur	71	13%	9
		Duur	37	14%	5
	Meergezinswoning	Goedkoop	8	15%	1
		Middelduur	8	29%	2
		Duur	3	31%	1
Totaal			214		32

Gezinnen gericht op eengezinswoningen.
Jonge en oudere paren gericht op meergezinswoningen.

Gezinnen met jonge en oudere kinderen

De Effectieve Vraag naar nieuwbouwwoningen is bepaald op basis van de gerealiseerde verhuizingen naar nieuwbouw als aandeel van het totaal aantal verhuizingen per segment (Bron: SpringCo)

Toekomstige vraag Stompwijk

Demografische prognose (ABF)	2016	2020	2025	2030	2035
Aantal huishoudens Stompwijk	944	989	996	993	990

Aantal Jonge
huishoudens
daalt na 2025

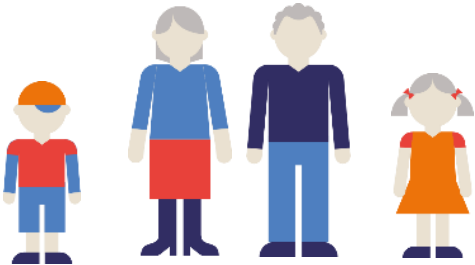
Eigendom	Type	Segment	Vraagdruk tot 2035
Huur	Eengezinswoning	Goedkoop	
		Betaalbaar	
		Bereikbaar	
		Midden Duur	
	Meergezinswoning	Goedkoop	
		Betaalbaar	
		Bereikbaar	
		Midden Duur	
Koop	Eengezinswoning	Goedkoop Laag	
		Goedkoop Hoog	
		Middelduur Laag	
		Middelduur Hoog	
		Duur Laag	
		Duur Hoog	
	Meergezinswoning	Goedkoop Laag	
		Goedkoop Hoog	
	Meergezinswoning	Middelduur Laag	
		Middelduur Hoog	
		Duur Laag	
		Duur Hoog	



Ouderen



Vanaf 2025 stijging



Gezinnen



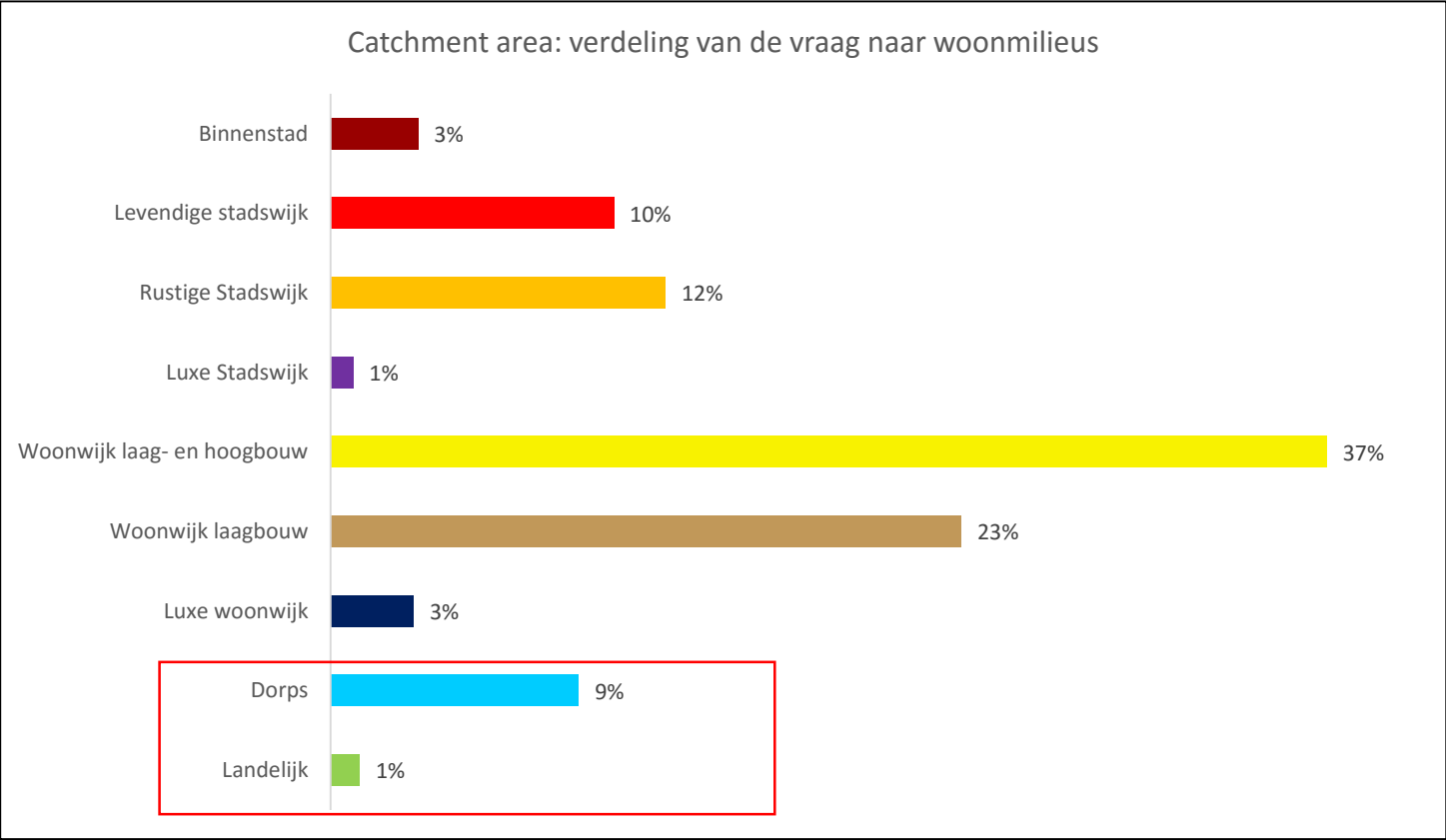
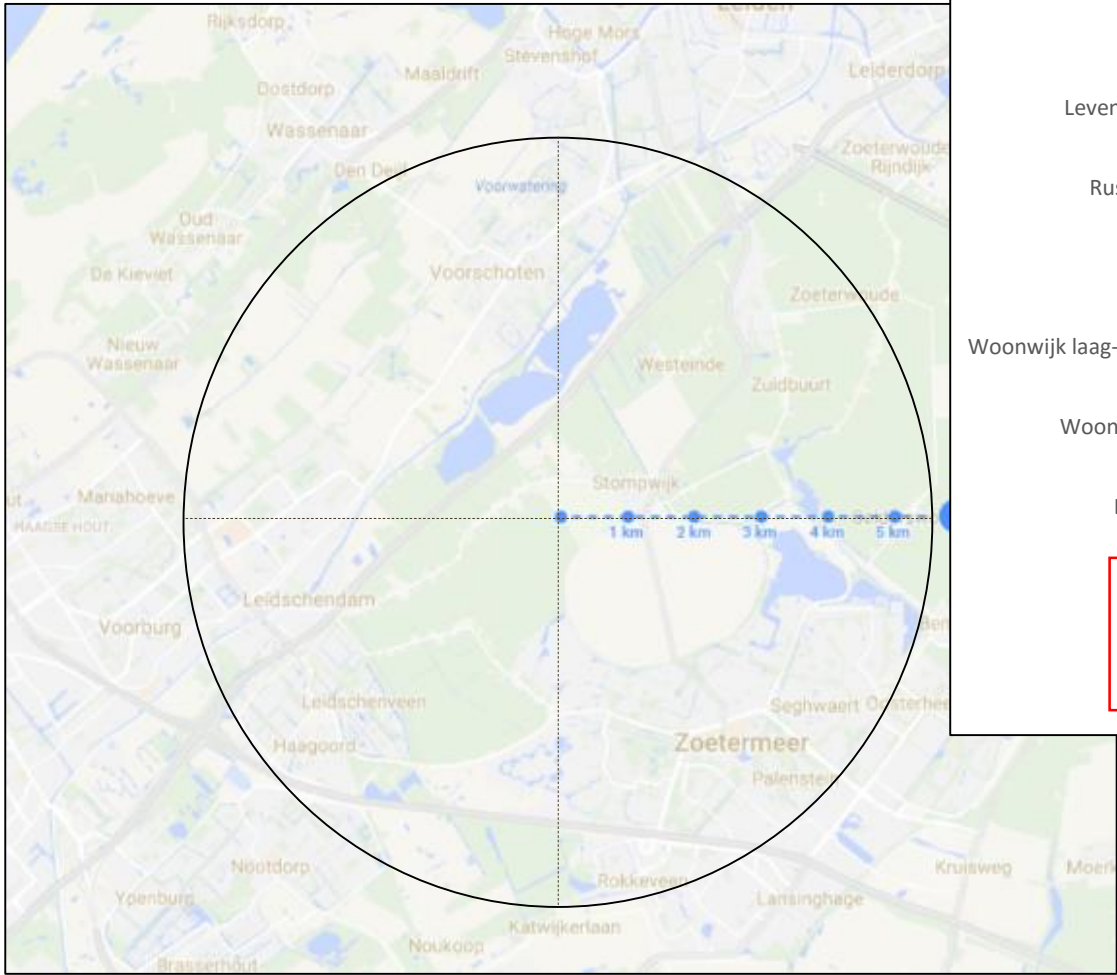
Tot 2025 stijging



Na 2025 daling

[illegible]

Vraag vanuit verzorgingsgebied



Jaarlijkse vraag van circa 85 nieuwbouwwoningen naar woonmilieu dorps en landelijk.

Verzorgingsgebied: vraag naar eengezinswoningen

Eigendom	Type	Segment	Effectieve Vraag	CA
Huur	EGW	Goedkoop		1%
		Betaalbaar		3%
		Bereikbaar		5%
		Midden		6%
		Duur		5%
	MGW	Goedkoop		3%
		Betaalbaar		8%
		Bereikbaar		2%
		Midden		2%
		Duur		1%
Koop	EGW	Goedkoop Laag		2%
		Goedkoop Hoog		3%
		Middelduur Laag		16%
		Middelduur Hoog		21%
		Duur Laag		6%
		Duur Hoog		12%
	MGW	Goedkoop Laag		2%
		Goedkoop Hoog		1%
		Middelduur Laag		2%
		Middelduur Hoog		1%
		Duur Laag		0%
		Duur Hoog		0%
Totaal				100%

In mindere mate vraag naar huurwoningen, circa 30%.
En dan voornamelijk gericht op eengezinswoningen

De voornaamste vraag vanuit het verzorgingsgebied
is koop eengezinswoningen, circa 60%

Vraag komt grotendeels van gezinnen

Doelgroep nieuwbouw referentiedorpen		%
Levensfase	Jonge alleenstaanden	7%
	Jonge paren zonder kinderen	13%
	Gezinnen met alleen jonge kinderen	24%
	Gezinnen met oudere kinderen	19%
	Middelbare alleenstaanden	6%
	Middelbare paren zonder kinderen	6%
	Oudere alleenstaanden	12%
	Oudere paren zonder kinderen	13%
Leeftijd	Jonger dan 25 jaar	5%
	Tussen 25 - 29 jaar	14%
	Tussen 30 - 34 jaar	14%
	Tussen 35 - 39 jaar	11%
	Tussen 40 - 44 jaar	9%
	Tussen 45 - 49 jaar	8%
	Tussen 50 - 54 jaar	8%
	Tussen 55 - 59 jaar	5%
	Tussen 60 - 64 jaar	5%
	Tussen 65 - 69 jaar	5%
	Tussen 70 - 74 jaar	4%
	Tussen 75 - 79 jaar	4%
	80 jaar of ouder	7%
Inkomen	Minimum	3%
	Beneden modaal	7%
	Modaal	25%
	1,5 keer modaal	32%
	2 keer modaal	20%
	2,5 keer modaal of hoger	12%
Opleiding	Lager Onderwijs	7%
	LBO/VMBO	6%
	MAVO/MULO	9%
	MBO	29%
	HAVO/VWO/HBS	11%
	HBO	32%
	WO/MBA/Postdoctoraal	6%

Koop, voornaamste vraag:

- Naar eengezinswoningen middelduur en hoog
- Van gezinnen met modaal en hoger inkomen

Huur:

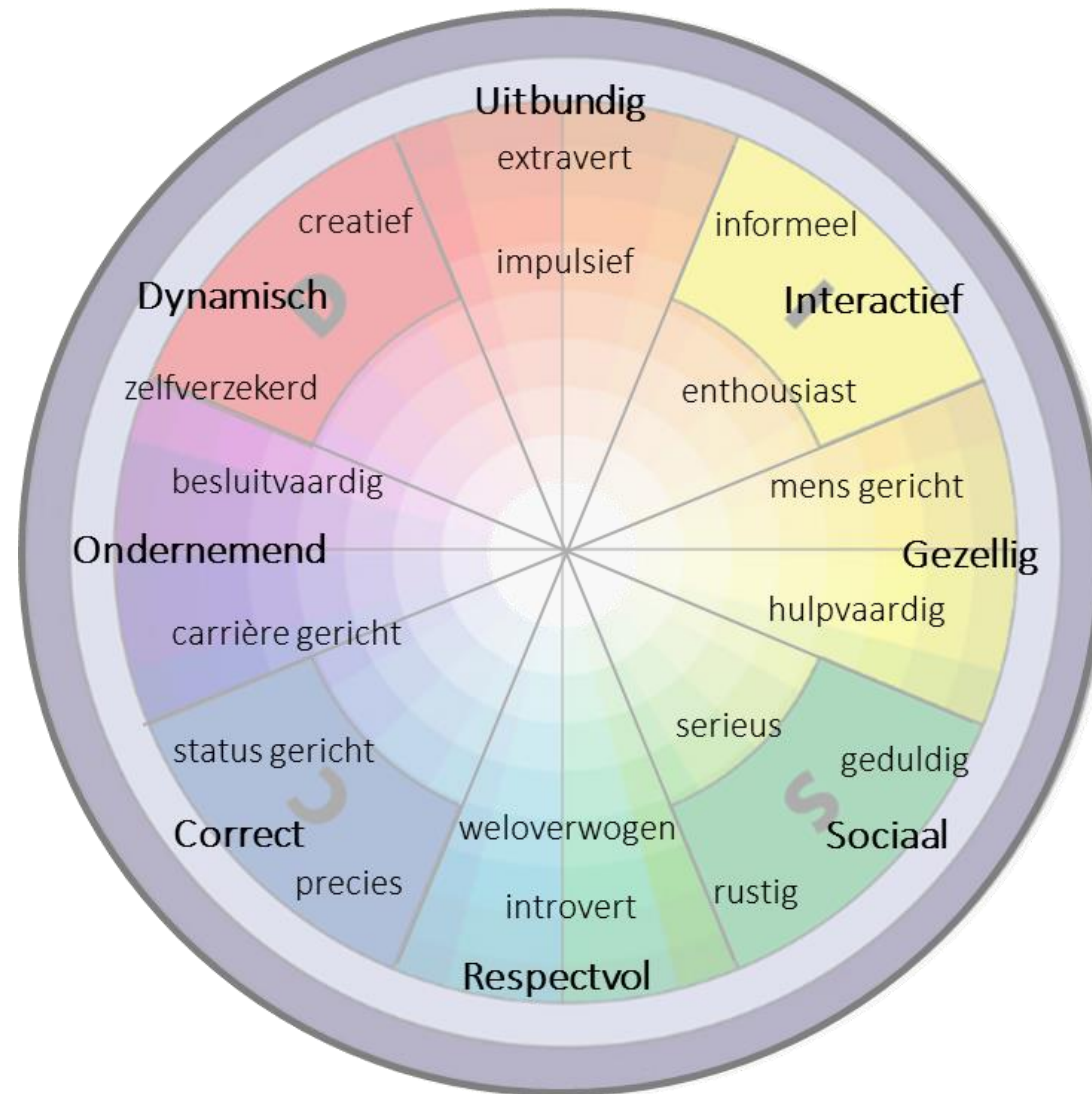
- Eengezinswoningen: vraag vanuit gezinnen
- Meergezinswoningen: vraag vanuit oudere paren
- Modaal en lager inkomen

Conclusies fase 1

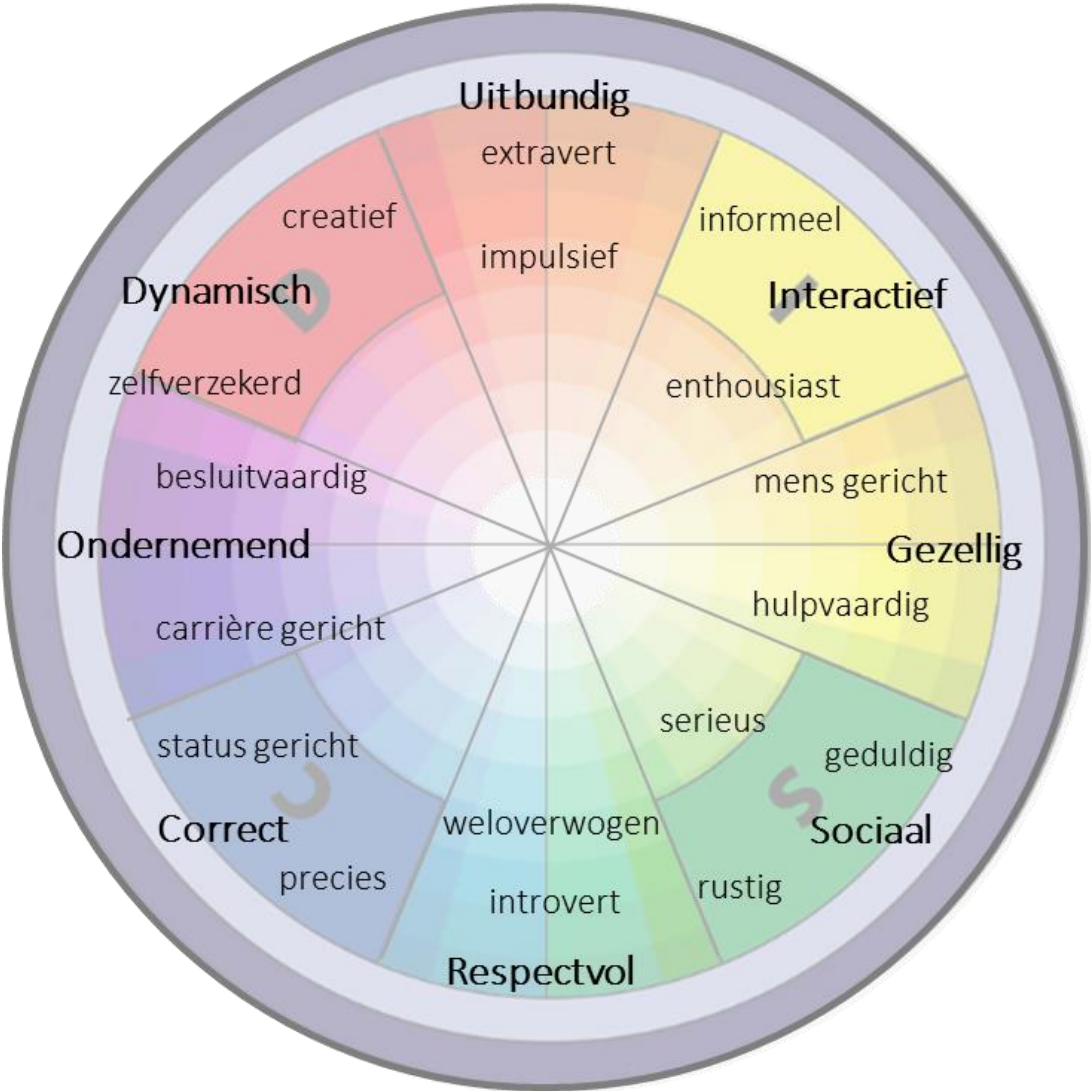
- Stompwijk kan kiezen welk type huishoudens het wil aantrekken: welvarend, middenklasse of sociaal
- De vraag wordt grotendeels uitgeoefend door gezinnen met een modaal en hoger inkomen die op zoek zijn naar koop eengezinswoningen middelduur en hoger
- Vergrijzing van Stompwijk is pas na 2020/25 van toepassing, monitoren woonbehoefte van ouderen
- De vraag van jonge en oudere huishoudens naar nieuwbouw is voor de komende jaren bescheiden.
- Levensbestendige woningen: nu voor jonge huishoudens, later voor ouderen
- De vraag naar woonmilieu dorps en landelijk vanuit het verzorgingsgebied zorgt voor een constante vraagdruk op Stompwijk

Wat voor kern wil Stompwijk in de toekomst zijn?

1. Verschillen tussen mensen



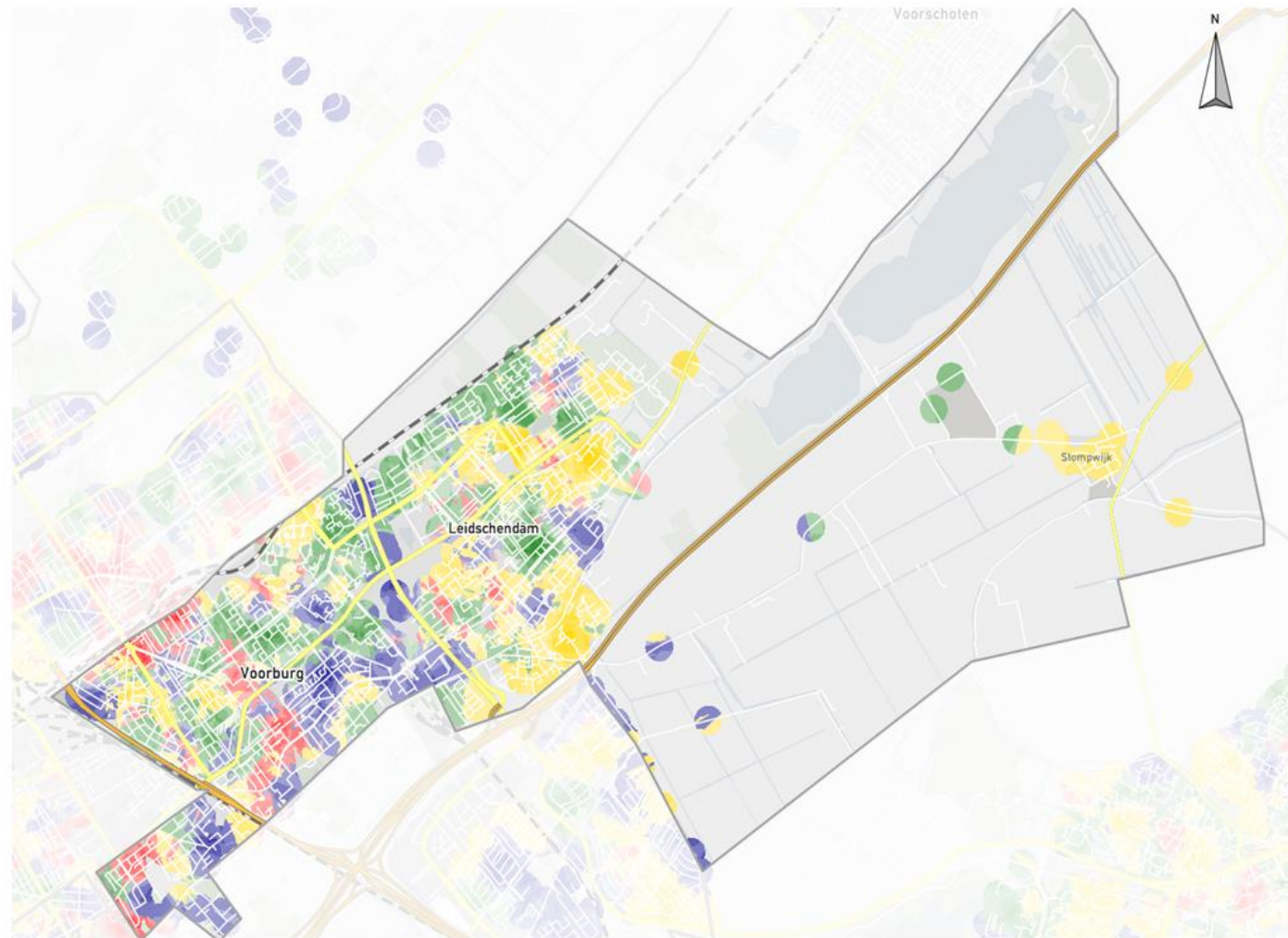
2. Hoe kunnen we het beste de Stompwijker typeren?



3. De Grote Woontest

LEEFSTIJL

● Vrijheid, flexibiliteit	20%	● Geborgenheid, zekerheid	30%
● Ambitie, controle	22%	● Betrokkenheid, harmonie	28%



4. Wat voor dorp is Stompwijk nu?



5. Wat voor dorp wil Stompwijk zijn?

Vernieuwing

- ruimte om eigen droom uit te voeren
- vrije kavels met mogelijkheid tot zelfbouw
- grote architectonische vrijheid
- bijzondere indeling van de woningen
- grote variatie in materialen en stijl

Gemeenschap

- vriendelijke, warme uitstraling
- menselijke maat
- organisch
- groen
- sociale interactie: ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen

Luxe

- ruime, voorname en individuele uitstraling
- architectonisch vormt het één beeld
- maximale privacy
- landschappelijke beleving water/ groen
- geringe bandbreedte prijzen

Zekerheid

- herkenbare opbouw van een dorp
- traditionele architectuur
- eigen erf
- sociale mix
- normen en waarden

6. Wat betekent dit voor de toekomstige plannen voor Stompwijk?

1. samenleven

- sociale cohesie
- betrokkenheid

2. wonen

- Nieuwbouw: voor wie en waar
- woonvorm
- woonomgeving
- stedenbouw & architectuur
- beheer

3. voorzieningen

- ontmoetingsfuncties
- leeromgeving
- recreatie



In groepen uiteen

- *Nieuwbouw, waar en voor wie*
- *Nieuwkomers*
- *Uitleg door de begeleider*
- *Plaats de wensen en ideeën op kaart, gebruik hiervoor de 3 thema's: samenleven, wonen en voorzieningen*
- *Wat zijn de overeenkomsten en verschillen tussen de wensen/ ideeën t.o.v. de Effectieve Vraag*
- *Wat voor kern wil Stompwijk in de toekomst zijn?*

Terugkoppeling per tafel

1 minuut per tafel

Afsluiten

Wat gaan we met de opgehaalde informatie doen

Nog prangende opmerkingen of suggesties, plaats ze op een post-it en hang dit op 1 van de vellen



