

Aan leden van de gemeenteraad

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO/F. van Noort

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Regionaal woningbehoefte-
onderzoek SGE

VERZONDEN 15 JULI 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij stellen wij u in kennis van de resultaten van een uitgebreid regionaal woningbehoefteonderzoek in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De resultaten zullen worden gebruikt als bouwsteen voor op te stellen en uit werken afspraken over woningbouw en verstedelijking. Onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd.

Inleiding

Aanleiding

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werken regionaal intensief samen op het thema 'wonen'. De druk op de woningmarkt is groot en de gezamenlijke opgave wordt breed gevoeld. In 2019 sloten wij met de rijksoverheid en de provincie een Woondeal. Eén van de uitwerkingen van deze Woondeal was het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek. Door extern adviesbureau STEC is de afgelopen periode een uitgebreid woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Scope van het onderzoek

Kern van het onderzoek is het in beeld brengen van de woningbehoefte op regionaal niveau tot 2040: zowel kwantitatief als kwalitatief: naar welke woningen is vraag (en in welke woonmilieus)? De provinciale prognose vormt de basis, inclusief inhaalvraag om het huidige tekort in te lopen. Ook heeft een lokale uitwerking plaatsgevonden.

Waardevolle bouwsteen, maar uitwerking noodzakelijk

Het onderzoek is 'beleidsneutraal'; het geeft modelmatig inzicht in de woningvraag op basis van trends uit het verleden, prognoses, woonwensen zoals we die nu kennen, et cetera. Dit is in zichzelf een hele waardevolle onderlegger, maar wij

vertalen dit nadrukkelijk niet één op één naar een woningbouwprogramma of beleid. Dit vraagt een nadere uitwerking, waarbij ook andere bouwstenen een plek krijgen, zoals de ambities uit de Woondeal en uit het MIRT. Dit komt onder meer samen in een te actualiseren Afsprakenkader Wonen en het Verstedelijkingsakkoord (in ontwikkeling).

Enkele highlights uit het onderzoek op regionaal niveau

Roltrapregio bevestigd

Buitenlandse migratie speelt een belangrijke rol in onze inwonersgroei, Eindhoven vormt daarin een belangrijke schakel. De werking van het SGE als 'roltrapregio' wordt nogmaals bevestigd (instroom van buiten het SGE naar de stad Eindhoven en vervolgens doorstroming naar overige gemeenten). De huishoudensgroei zit de komende jaren voornamelijk in de doelgroep 65 jaar en ouder.

Scenario's met verschillende doorstroming

Het onderzoek kent 2 scenario's: Scenario 1 gaat uit van een theoretisch model met een goed werkende woningmarkt met veel doorstroming. Scenario 2 gaat uit van beperkte doorstroming. Op dit moment is scenario 2 het meest passend in de huidige woningmarkt. Veel huishoudens kunnen nu hun woonwensen niet realiseren. Doorstromen van bijvoorbeeld een sociale huurwoning naar een betaalbare koopwoning is lastig. Er is een duidelijke relatie zichtbaar tussen de segmenten sociale huur, midden huur en goedkope koop. STEC noemt dit de 'gouden driehoek' van de woningmarkt.

Vraag naar appartementen en grondgebonden woningen

Het merendeel van de vraag gaat uit naar appartementen. Dit is onder andere het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverduunning. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn.

Confrontatie tussen vraag en planaanbod

Wanneer we kijken naar de confrontatie van woningbehoefte en de woningbouwplannen op korte termijn dan zien we dat we goed op weg zijn. Er zijn heel veel woningbouwplannen, vooral op de korte termijn. Dit sluit aan bij de versnellingsopgave waar we samen hard aan werken. Aan grondgebonden koopwoningen zijn tot aan 2025 genoeg plannen, voor de periode daarna (2025-2030) lijkt er nu te weinig planaanbod. Kijken we naar de plannen voor appartementen tot aan 2025 dan concluderen we dat er meer plannen zijn dan vraag, vanaf 2025 zijn vraag en aanbod weer meer in evenwicht. Op de lange termijn is er ruimte voor extra plannen geconstateerd. Met de ambities en plannen in voorbereiding zullen we hieraan de komende jaren invulling geven.

Vraag en ambitie naar hoogstedelijk wonen

STEC constateert relatief veel planaanbod in een centrum-stedelijke setting. Dit komt mede voort uit de ambities gedeeld in het MIRT, waarin de nadruk ligt op het toevoegen van woningbouw langs hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen

in een stedelijke setting. STEC constateert dat de vraag meer uitgaat naar stedelijk wonen buiten het centrum dan naar hoogstedelijk wonen, maar geeft ook aan dat uitwisseling tussen beide milieus mogelijk is. Hier ligt dus ook een ontwerpogave; het gevoel en de kenmerken van een grondgebonden woning te realiseren in een appartement, dichtbij alle voorzieningen en voldoende groen.

Enkele highlights uit het onderzoek op lokaal niveau

Onderzoek bevestigt lijn Woonnotitie

In grote lijnen bevestigt dit onderzoek de beleidslijn die is ingezet bij vaststelling van de Woonnotitie in mei 2020. Verschil in deze is wel dat in de Woonnotitie gebruik is gemaakt van de prognose uit 2017 en onderhavig onderzoek de nieuwste cijfers uit 2020 gebruikt. Daarbij ook de kanttekening dat dit alleen de prognoses-cijfers zijn voor Waalre en geen rekening is gehouden met de regionale afspraken. Hierdoor zijn de cijfers niet direct hetzelfde en moet vooral naar de ontwikkeling worden gekeken. Het onderzoek bevestigt het beeld dat de gemeente Waalre in feite geen natuurlijke groei kent en het aantal inwoners enkel toeneemt als gevolg van migratie van elders (vooral Eindhoven, de roltrap). Net als in de regio komt de huishoudensgroei de komende jaren voornamelijk in de doelgroep 65 jaar en ouder.

Scenario's met verschillende doorstroming

Uit de scenario's blijkt een kwalitatieve vraag die ook redelijk overeenkomt met het gewenst bouwprogramma in de Woonnotitie. In het onderzoek verwacht men echter meer effect van doorstroming, hiervoor zou een groter deel vrije sector huur moeten worden opgenomen. Uiteraard zetten we in op doorstroming, we zullen de ontwikkeling goed monitoren om te zien of dit ook daadwerkelijk plaats vindt. Mocht die verwachting waar worden gemaakt, kan dit gevolgen hebben voor de planvorming.

Confrontatie tussen vraag en planaanbod

Ten aanzien van het bouwprogramma de opmerking dat in de factsheet alleen de woningen voor de groei van de eigen woningbehoefte zijn opgenomen. Zoals bekend bouwen we ook voor de regionale vraag, waardoor het programma er anders uitziet. Ook in Waalre is er een vraag naar gelijkvloerse woningen, maar dit zijn niet alleen appartementen. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn. Het planaanbod in Waalre sluit goed aan bij de lokale en regionale vraag.

Kwetsbare woningen?

In de factsheets is een kaart opgenomen met 'kwetsbare woningen', waarbij een deel van de voorraad als 'sterk onder gemiddeld' is aangeduid. Deze kwalificatie is geen objectieve maatstaf maar een onderlinge vergelijking met alle woningen in de gemeente. Dit wil dus niet zeggen dat deze woningen daadwerkelijk 'kwetsbaar' zijn en er grootschalige verbetering moet plaatsvinden. Een vergelijkbare woning in een andere gemeente zou mogelijk anders/beter gewaardeerd worden. Aan deze waardering kan derhalve niet veel waarde worden gehecht.

Onderzoek woningcorporaties

De samenwerkende corporaties in Zuidoost Brabant hebben door bureau ABF een onderzoek laten uitvoeren naar de ontwikkeling van de woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector tot 2050. Beide onderzoeken vullen elkaar goed aan. Het onderzoek voor de corporaties is volledigheidshalve bijgevoegd. Presentatie heeft pas op 7 juli jl. plaatsgevonden, waardoor het niet mogelijk was een inhoudelijke beoordeling te verrichten. Daarom kunnen de resultaten alleen ter kennisname worden genomen. De adviesbureaus hebben gezamenlijk een oplegger gemaakt om de onderzoeken te duiden en te verbinden. Uiteraard worden ook deze resultaten betrokken bij de verdere beleidsontwikkeling.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

Waarnemend burgemeester,

dr. A.J.W. Boelhouwer

Bijlagen:

- Regionaal woningbehoefteonderzoek SGE
- Factsheet Waalre
- Oplegger woningbehoefteonderzoek SGE- corporaties
- Woningbehoefteonderzoek corporaties Zuidoost-Brabant.