

Factsheet Waalre

Factsheet als lokale verdieping op Woonbehoefteonderzoek SGE

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het woonbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) op gemeenteniveau. De resultaten van het regionale woningbehoefteonderzoek dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Stedelijk Gebied Eindhoven. We benoemen in dit factsheet allereerst de belangrijkste conclusies op gemeenteniveau. Vervolgens zijn op de volgende pagina's de belangrijkste analyses op gemeenteniveau opgenomen die deze conclusies ondersteunen. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op regionaal niveau zijn uitgewerkt in de hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separate notitie. De specifieke woningbehoefte op basis van de vraag naar wonen en zorg en vanuit internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten in de SGE is ook terug te vinden in dit hoofdrapport.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in het hoofdrapport.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Brabantse prognose 2020, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie hoofdstuk 2 in de hoofdrapportage van het woningbehoefte SGE voor een uitgebreide toelichting.

Opgave 2020-2040 (Stec Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit inkomens en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Dit doen we net als in het hoofdrapport voor twee scenario's: (1) faciliteren doorstroming in de woningmarkt, (2) beperkte doorstroming in de woningmarkt. De cumulatieve 5-jaars opgave geeft daarbij een beeld van hoe de vraag naar woningen door de tijd veranderd. Zie ook hoofdstuk 4 van de hoofdrapportage voor een nadere uitleg.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Waalre

Tot 2040 nog 660 huishoudens erbij, groei 65-plusdoelgroep en gezinnen

Op basis van de Brabantse prognose 2020 groeit het aantal huishoudens van circa 7.615 huishoudens in 2020 naar circa 8.275 huishoudens in 2040. De groei in het aantal huishoudens is resultaat van de toename van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar en gezinnen. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt de komende jaren af. Zie tabel 1. Daarnaast ramen we voor Waalre een extra opgave voor 275 woningen om het woningtekort in te lopen. In totaal zien we in Waalre tot 2040 een opgave voor circa 935 woningen.

Onder invloed van vergrijzing neemt de behoefte aan appartementen (en nultredenwoningen) toe, in alle segmenten

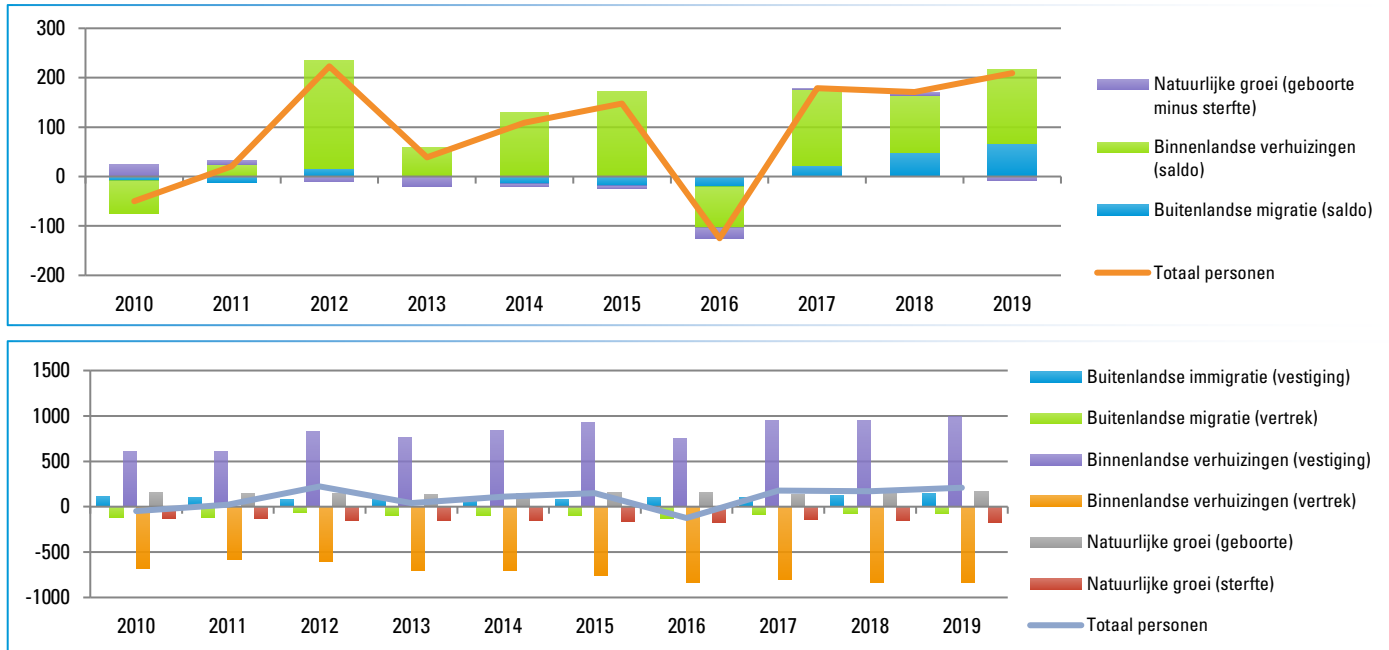
Door de toename van het aantal oudere huishoudens ontstaat in beide scenario's een sterke behoefte aan appartementen. In mindere mate gaat het om grondgebonden nultredenwoningen zoals patiowoningen en bungalows. De behoefte in Waalre wordt slechts beperkt beïnvloed door de mate van doorstroming in de woningmarkt. Uiteengezet naar prijssegmenten gaat het voornamelijk om appartementen in het koopsegment, maar ook in het sociale huursegment en het vrije sectorhuursegment. Zie ook figuren 8 tot en met 20.

Door groei gezinnen behoefte aan grondgebonden woningen

Door de toename van het aantal gezinnen tot 2040 is er behoefte aan grondgebonden woningen in alle segmenten. Wanneer deze woningen door beperkte doorstroming in de woningmarkt (scenario 2) niet beschikbaar komen ontstaat er een grotere uitbreidingsbehoefte voor dit type woning. Vooral in het koopsegment neemt de behoefte aan grondgebonden woningen bij beperkte doorstroming toe. Wel blijft in beide scenario's de uitbreidingsbehoefte voor appartementen dominant ten opzichte van de grondgebonden behoefte. Zie figuren 24, 25 en 26.

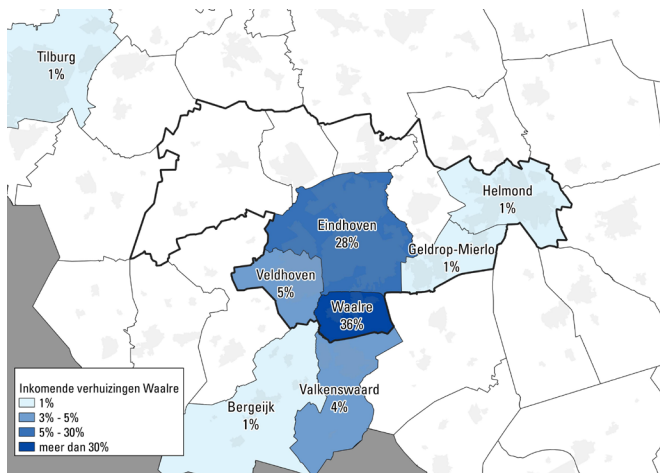
Demografie en migratie (bron: CBS, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Figuur 1: Buitenlands- en binnenlands migratiesaldo, en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in de gemeente Waalre

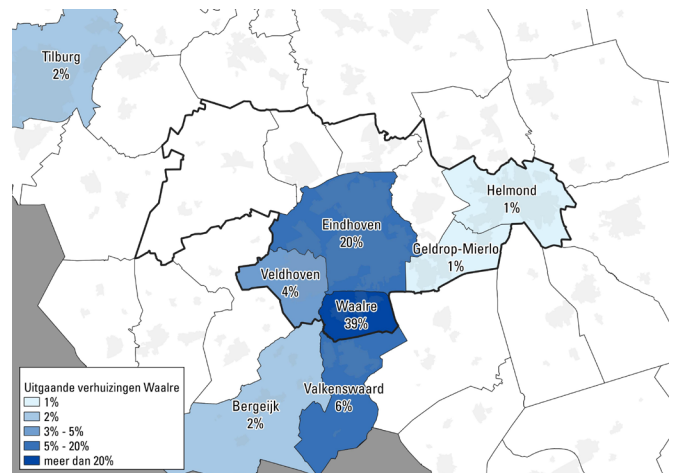


Verhuisbewegingen (bron: CBS, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Figuur 2: Ingaande verhuisbewegingen



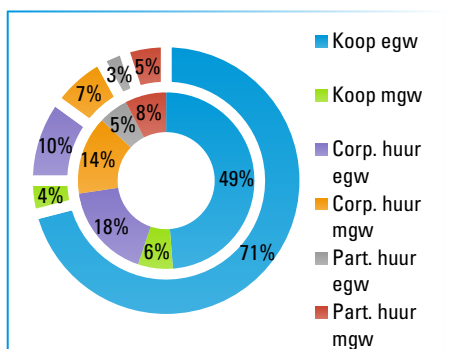
Figuur 3: Uitgaande verhuisbewegingen



In bovenstaande figuren worden de inkomende en de uitgaande verhuisbewegingen voor de gemeente Waalre weergegeven. Het percentage weergeeft het aandeel op het totaal aantal verhuisde personen (ingaaend of uitgaand). Circa 36% van alle inkomende verhuisbewegingen vindt binnen de gemeente Waalre plaats, uitgaand vindt circa 39% van de verhuizingen binnen de gemeente Waalre plaats. Ook landen relatief veel huishoudens uit Eindhoven in Waalre (28%). In mindere mate verhuist men vanuit Waalre naar Eindhoven (20%).

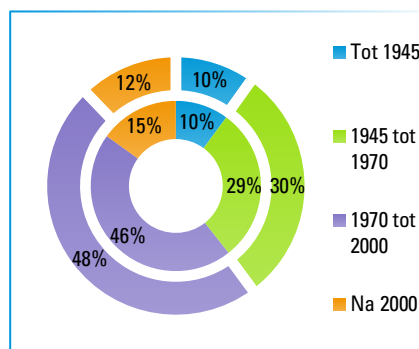
Bestaande voorraad (Waalre buitenste ring, regio SGE binnenste ring) – Hoofdstuk 3 in hoofdrapport

Figuur 4: Woningvoorraad naar soort en type



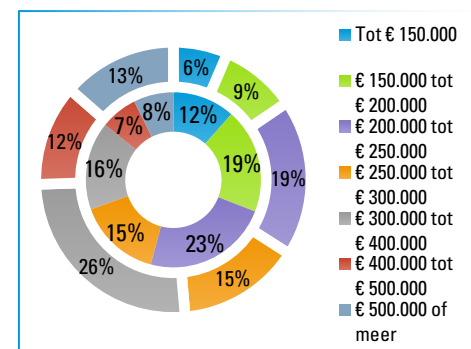
Bron: Lokale Monitor Wonen (2020, peildatum 2018)

Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: Sysvov (2020, peildatum 2019)

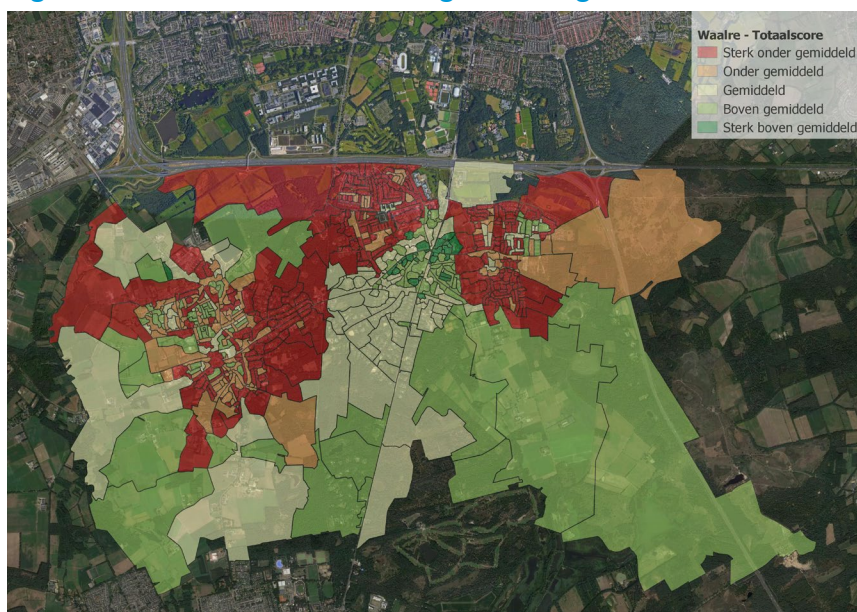
Figuur 6: Woningvoorraad naar WOZ-klasse



Bron: WOZ-gegevens gemeenten SGE (2020)

Kwetsbaarheidsanalyse – Hoofdstuk 3 in hoofdrapport

Figuur 7: Relatief kwetsbare woningvoorraad gemeente Waalre



Met behulp van de Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. Dit doen we op basis van een prestatiescore (1 (sterk onder gemiddeld) tot 5 (sterk boven gemiddeld)) die we baseren op woningkenmerken en omgevingskenmerken.

De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren ten opzichte van andere woningen in de woningvoorraad in Waalre en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad. We weergeven het figuur hiernaast op postcode-6 niveau. Recente nieuwbouwwontwikkelingen worden door het ontbreken van data buiten beschouwing gelaten.

In de online monitor kwetsbaarheidsanalyse zijn de verschillende indicatoren die als input dienen te raadplegen. Ook zijn de indicatoren toegelicht in bijlage A3 van het hoofdrapport.

Huishoudensontwikkeling (bron: provincie Noord-Brabant, 2020) – Hoofdstuk 2 in hoofdrapport

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Waalre 2020-2040

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2035	Ontwikkeling 2020-2035	Huishoudens 2040	Ontwikkeling 2020-2040
Alleenstaanden tot 35 jaar	525	435	-17%	380	-28%	370	-30%	355	-32%
Gezinnen	2.725	2.845	+4%	2.910	+7%	2.965	+9%	3.010	+10%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	1.695	1.600	-6%	1.515	-11%	1.415	-17%	1.365	-19%
Alleenstaanden & stellen 65+	2.645	2.915	+10%	3.195	+21%	3.395	+28%	3.505	+33%
Overig	25	15	-40%	30	+20%	35	+40%	40	+60%
Totaal	7.615	7.810	+3%	8.030	+5%	8.180	+7%	8.275	+9%

Woonbehoefte (bron: provincie Noord-Brabant, 2020) – Hoofdstuk 4 in hoofdrapport

INLOPEN WONINGTEKORT

De cumulatieve woonbehoefte bestaat naast de behoefte vanuit de huishoudensontwikkeling ook uit de opgave om het woningtekort in te lopen. Om het woningtekort in de gemeente Waalre in te lopen, gaat de woningvoorraadprognose uit van een extra opgave van circa 275 woningen in 20 jaar tijd.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (Microdata verhuisbewegingen CBS 2018-2020, WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning. Hierdoor zal een negatieve opgave niet direct resulteren in leegstand of een sloopopgave. Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Duiding 2 scenario's woningbehoefte

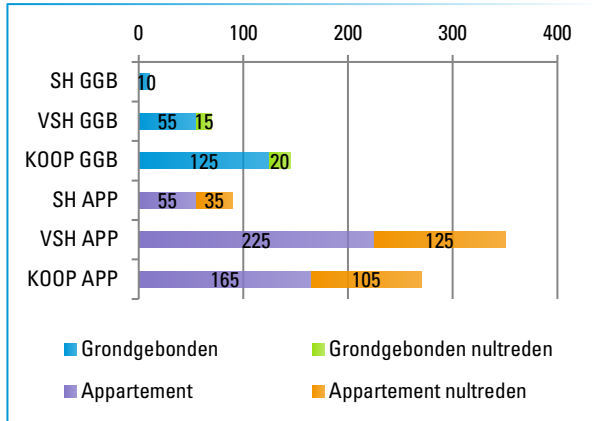
Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden hanteren we voor de woningbehoefte in het Stedelijk Gebied Eindhoven twee scenario's:

Scenario 1 op basis van het doorstroommodel en het faciliteren van de doorstroming in de woningmarkt;

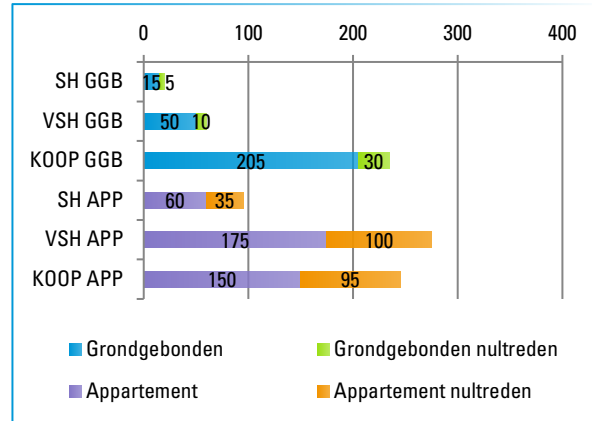
Scenario 2 op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.

Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt (zie voorgaande paragraaf). Input voor de mate van doorstroming zijn onder andere de in recente jaren gerealiseerde verhuisc bewegingen. Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt.

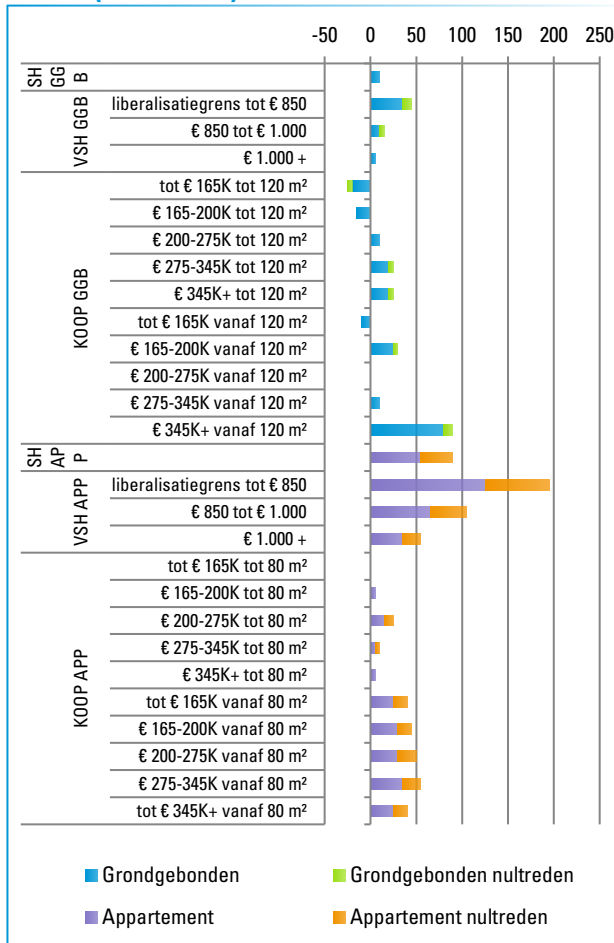
Figuur 8: Cumulative opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel in scenario 1



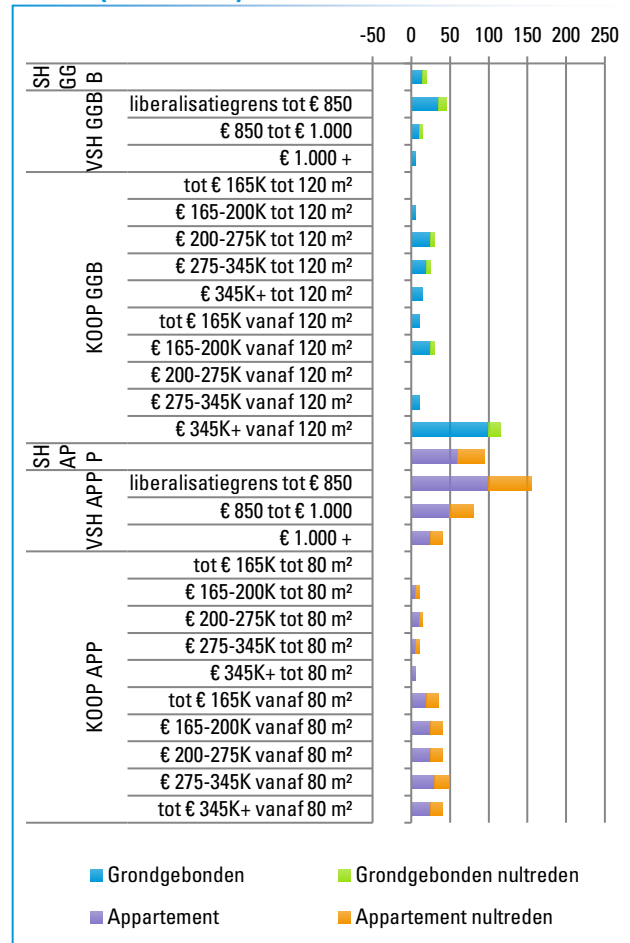
Figuur 9: Cumulative opgave 2020-2040 op basis van doorstroommodel in scenario 2



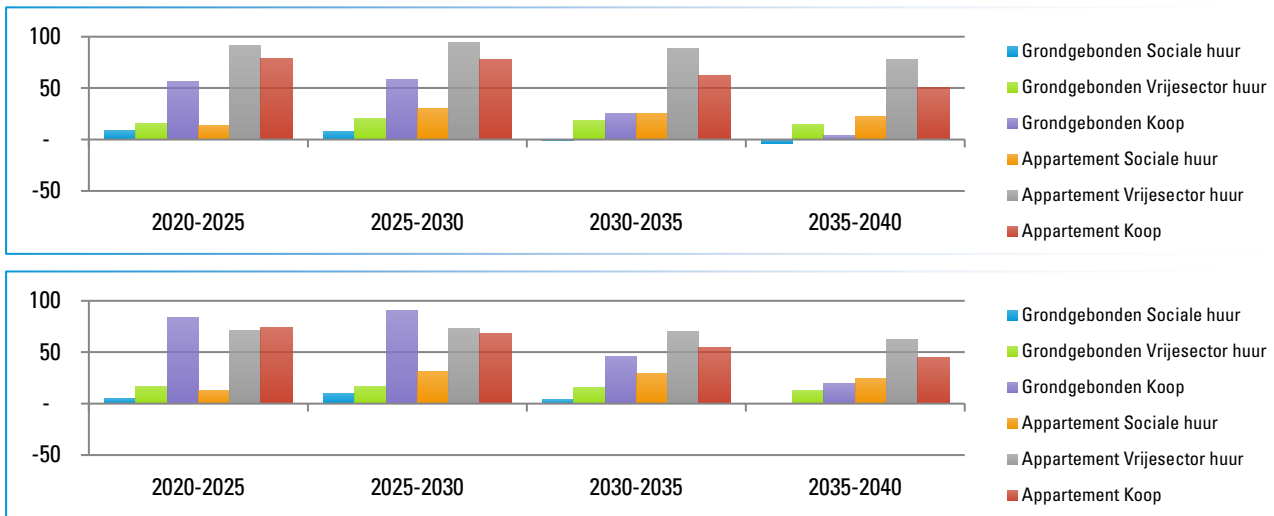
Figuur 10: Cumulative opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 1)



Figuur 11: Cumulative opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 2)



Figuur 12: Cumulatieve opgave 2020-2040 op basis van doorstroombelasting per 5 jaar (boven: scenario 1, onder: scenario 2)



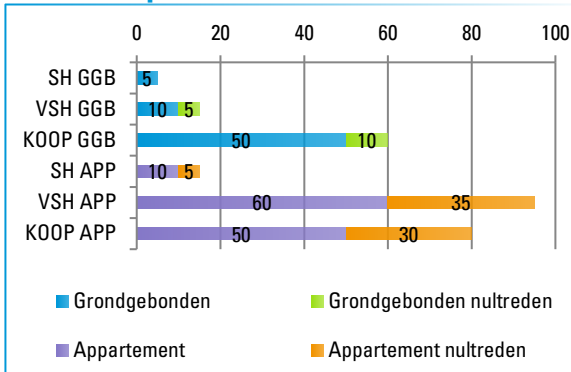
HET ROBUUSTE DEEL VAN DE WONINGOPGAVE IN WAALRE IN DE PERIODE 2020-2040

In voorgaande figuren is de woningbehoefte voor de periode 2020-2040 in twee scenario's uitgewerkt. Tot 2040 is er in beide scenario's een uitbreidingsbehoefte in Waalre voor circa 935 woningen. Wanneer we de kwalitatieve uitkomsten van de twee scenario's voor Waalre vergelijken valt op dat in beide scenario's circa 88% van de woningbehoefte in de periode 2020-2040 (circa 825 woningen) hetzelfde is. Dit robuuste deel van de behoefte is het deel van de woningvraag dat niet wordt beïnvloed door de mate van doorstroming in de woningmarkt.

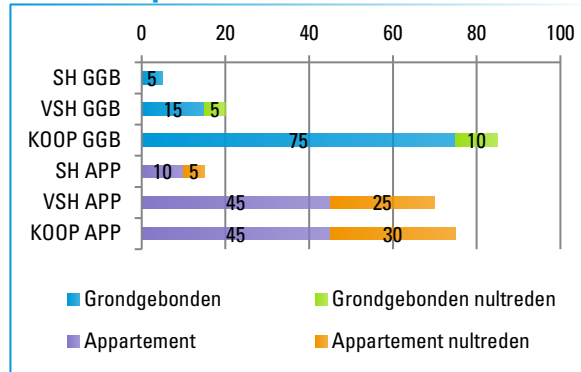
De grote verschuiving tussen beide scenario's zit op de behoefte aan sociale huur vs. vrijesectorhuur en betaalbare koop. Wat valt daarin op voor Waalre:

- **De totale behoefte voor sociale huur tot 2040 neemt licht toe bij een afnemende doorstroming (van 11% naar 12% van de totale woningbehoefte in Waalre tot 2040).**
 - **Totale behoefte tot 2040 voor vrijesector huur neemt af bij beperkte doorstroming (van 45% naar 36% van de totale woningbehoefte tot 2040).**
 - **De behoefte voor koopwoningen neemt toe bij beperkte doorstroming (van 44% naar 51% van de totale woningbehoefte in Waalre tot 2040).**
- Zie ook paragraaf 4.4 in de hoofdrapportage voor een verdere toelichting op het robuuste deel van de woningopgave.

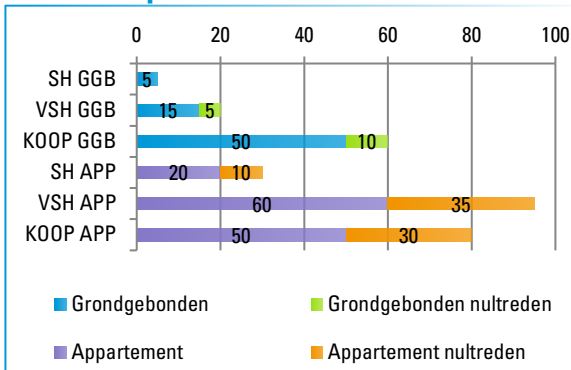
Figuur 13: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2020-2025 op basis van doorstroombelasting scenario 1



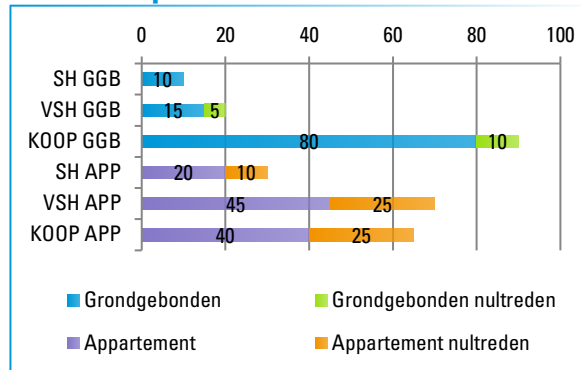
Figuur 14: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2020-2025 op basis van doorstroombelasting scenario 2



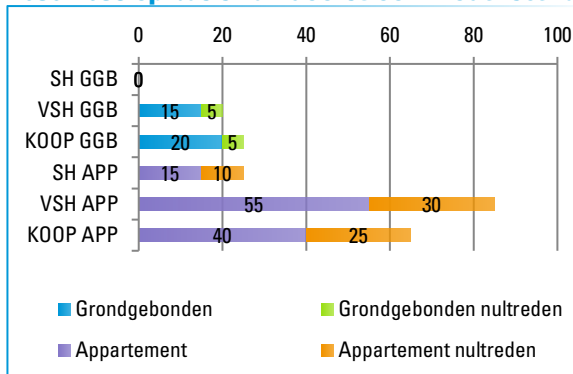
Figuur 15: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2025-2030 op basis van doorstroombelasting scenario 1



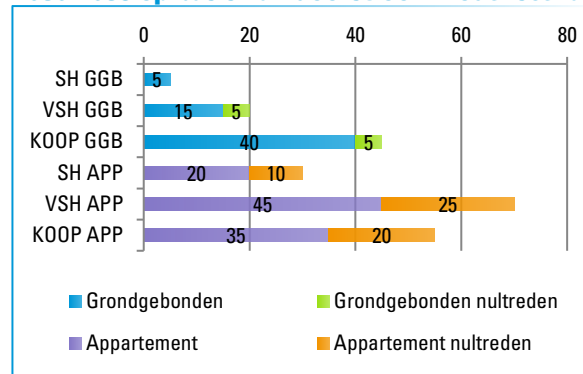
Figuur 16: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2025-2030 op basis van doorstroombelasting scenario 2



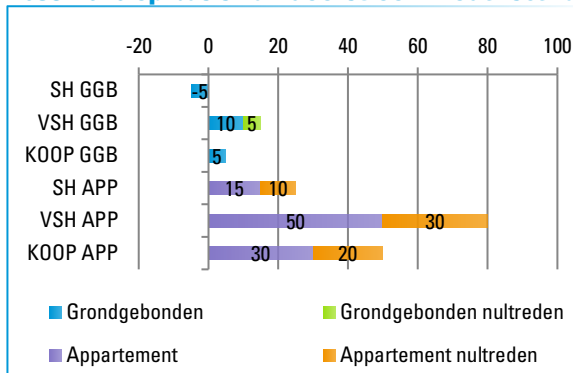
Figuur 17: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2030-2035 op basis van doorstroommodel scenario 1



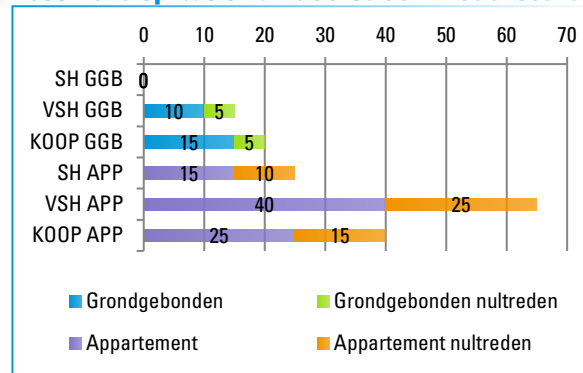
Figuur 18: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2030-2035 op basis van doorstroommodel scenario 2



Figuur 19: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2035-2040 op basis van doorstroommodel scenario 1



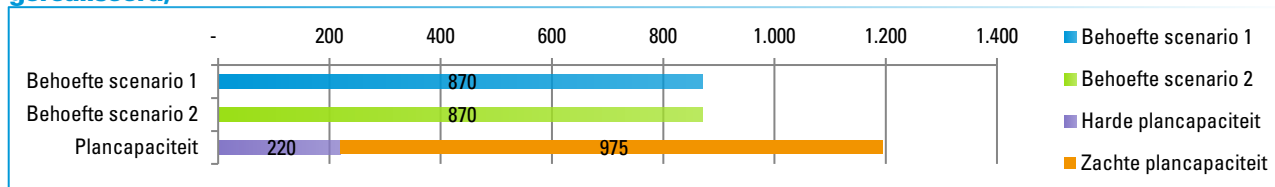
Figuur 20: Uitbreidingsbehoefte gemeente Waalre 2035-2040 op basis van doorstroommodel scenario 2



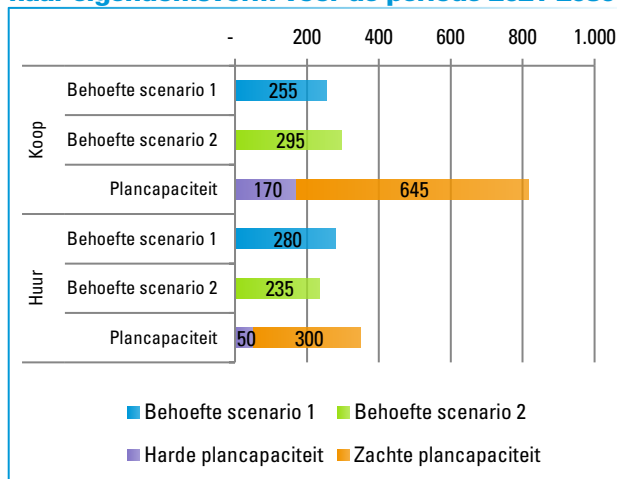
Plancapaciteit en woonmilieus in Waalre – Hoofdstuk 6 in hoofdrapport

In figuren 22 en 23 confronteren we de behoefte met de plancapaciteit, rekening houdende met eigendomsvorm en woningtype. Omdat alleen voor de plannen tot 2030 bekend is wat de eigendomsvorm of het woningtype is kijken we in deze figuren enkel naar de periode 2021-2030. Voor de periode na 2030 is op basis van de beschikbare gegevens geen kwalitatieve uitsplitsing te maken.

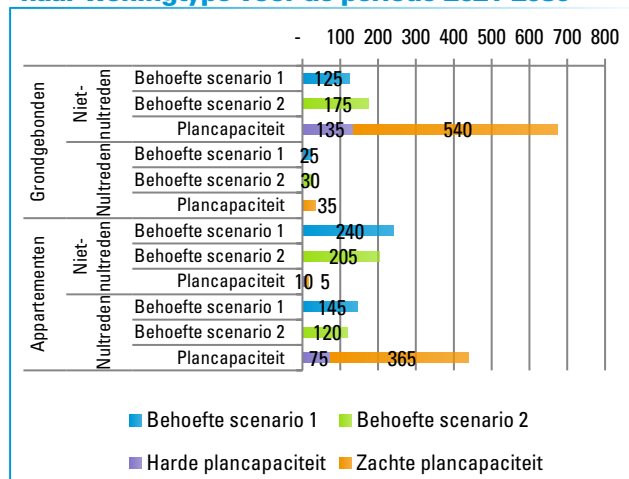
Figuur 21: Confrontatie behoefte en plancapaciteit voor de periode 2021-2040 (in 2020 zijn 100 woningen gerealiseerd)



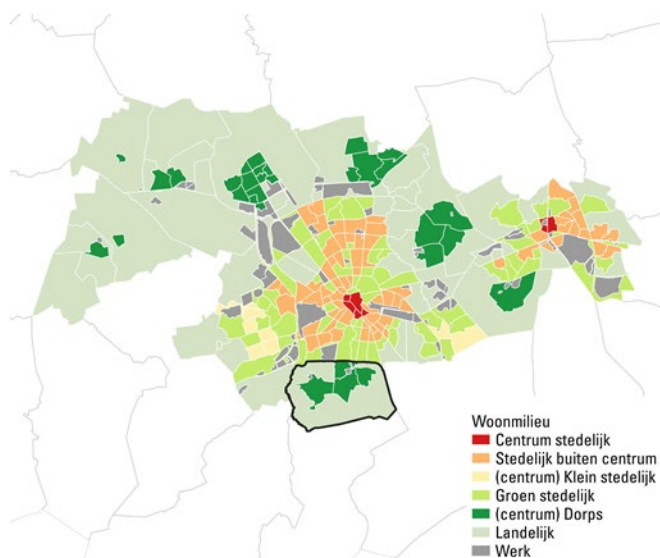
Figuur 22: Confrontatie behoefte en plancapaciteit naar eigendomsvorm voor de periode 2021-2030



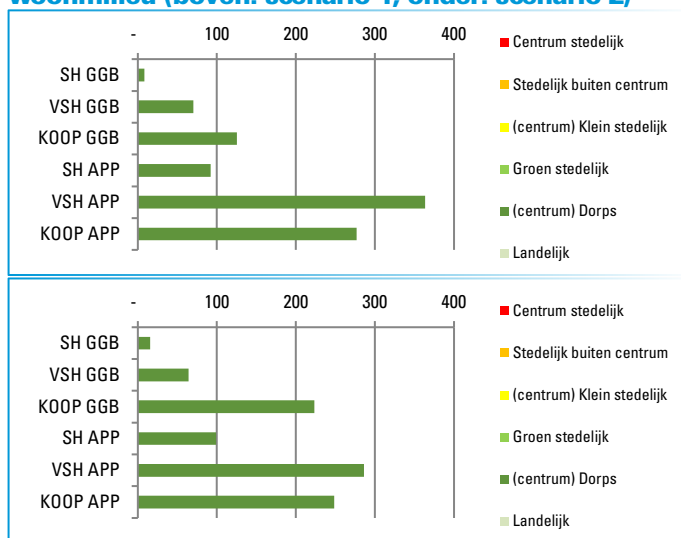
Figuur 23: Confrontatie behoefte en plancapaciteit naar woningtype voor de periode 2021-2030



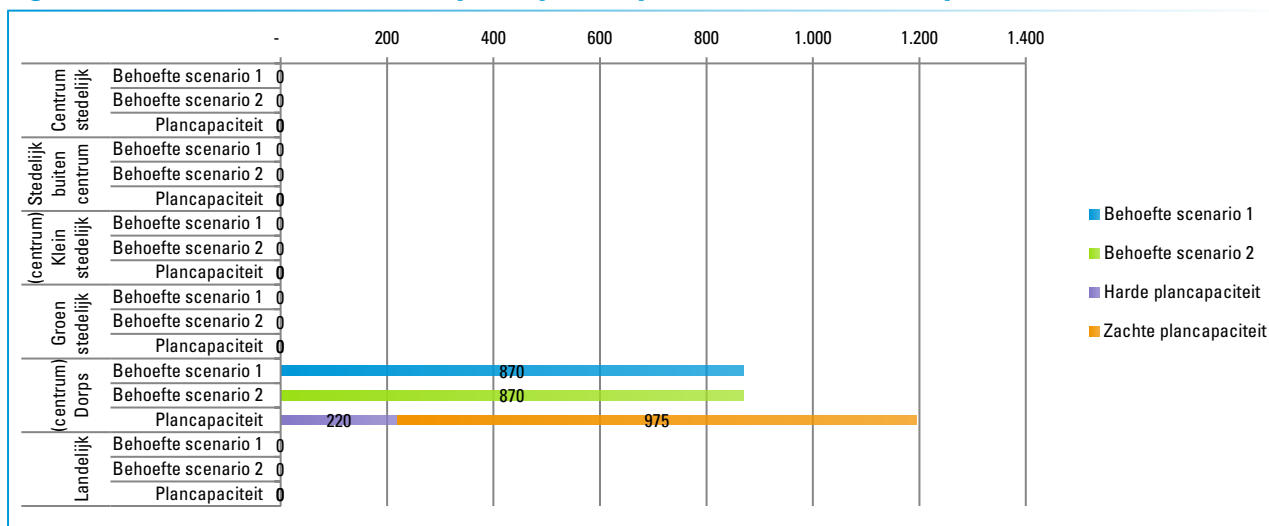
Figuur 24: Woonmilieus in SGE en Waalre



Figuur 25: Woningbehoefte Waalre 2020-2040 naar woonmilieu (boven: scenario 1, onder: scenario 2)



Figuur 26: Confrontatie behoefte en plancapaciteit per woonmilieu voor de periode 2021-2040



Bovenstaande figuur weergeeft de woningbehoefte van huishoudens in de gemeente op basis van de opgegeven voorkeur voor een woonmilieu. Voor de indeling naar woonmilieu is gebruik gemaakt van de woonmilieu indeling van ABF. Deze indeling houdt geen rekening met toekomstige verschuivingen in het woonmilieu door de ontwikkeling van woningbouwplannen. Voor gebieden die op basis van de huidige situatie rondom een grenswaarde van de indeling naar woonmilieus zitten kan de toevoeging van woningen (in een hogere dichtheid) betekenen dat er een ander (meer stedelijk) woonmilieu ontstaat. Het gaat vooral om een verstedelijkingsopgave waarbij huishoudens met goede producten verleid moeten worden om te wonen in een ander (vaak meer stedelijk) woonmilieu dat nog niet in de gemeente aanwezig is. Vaak zijn deze woonmilieus nauw aan elkaar verwant.

Wonen met zorg – Hoofdstuk 5 in hoofdrapport

Tabel 2: Geschikt wonen

	2020	2030	2020-2030	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
Aantal woningen geclusterd wonen	360	420	70	480	+120	+34%
Aantal woningen Aangepast wonen	300	340	50	370	+70	+25%
Aantal woningen Nultreden-wonen	1.730	1.900	170	1.980	+250	+15%

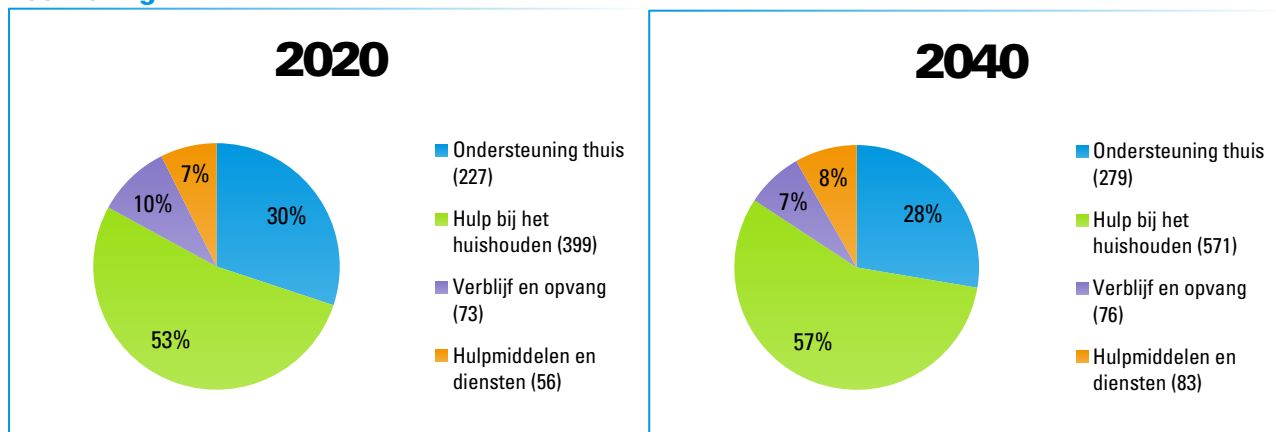
Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)

Tabel 3: Ontwikkeling GGZ beschermd wonen

	2020	2030	2020-2030	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
GGZ Beschermd wonen	3	3	0	3	0	0%

Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)

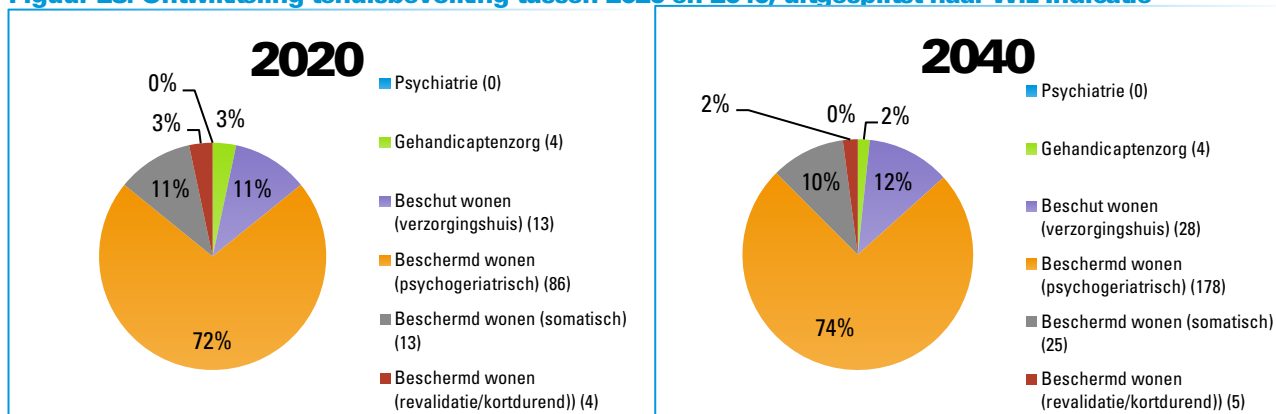
Figuur 27: Ontwikkeling vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo, uitgesplitst naar Wmo voorziening



Leeftijd personen met ondersteuning vanuit de Wmo	2020		2030		2040		Ontwikkeling	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	2020-2030	2030-2040
0-25	-	1%	-	0%	-	0%	-	-
25-35	30	5%	30	4%	30	3%	-	-
35-45	50	8%	50	8%	50	7%	-	-
45-55	50	10%	50	8%	50	7%	-	-
55-65	60	10%	60	8%	50	7%	-	-10
65-75	50	9%	60	8%	60	7%	10	-
75-85	180	32%	230	35%	260	34%	50	30
85+	150	26%	190	28%	260	34%	40	70
Totaal	560	100%	660	100%	760	100%	100	100

Bron: CBS 2021 (cijfers 2019), bewerking Stec Groep (2021)

Figuur 28: Ontwikkeling tehuisbevolking tussen 2020 en 2040, uitgesplitst naar WIZ Indicatie



Tehuisbevolking	2020		2030		2040		Ontwikkeling	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	2020-2030	2030-2040
tehuisbevolking 0-15	0	2%	0	2%	10	2%	0	10
tehuisbevolking 15-25	0	3%	10	6%	10	6%	10	0
tehuisbevolking 25-35	10	12%	30	14%	40	15%	20	10
tehuisbevolking 35-45	0	2%	20	10%	20	9%	20	0
tehuisbevolking 45-55	10	7%	10	5%	20	9%	0	10
tehuisbevolking 55-65	0	2%	10	3%	0	2%	10	-10
tehuisbevolking 65-75	0	3%	0	2%	0	1%	0	0
tehuisbevolking 75-85	20	16%	30	16%	20	10%	10	-10
tehuisbevolking 85-95	50	44%	50	29%	80	34%	0	30
tehuisbevolking 95+	10	8%	20	12%	30	12%	10	10
Totaal	120	100%	190	100%	240	100%	70	50

Bron: Provinciale prognose provincie Noord-Brabant (2021)