

Update Woonvisie

Gemeente Waalre



Sinds 2013



Huizenmarkt trekt aan, twee-onder-een-kap woningen populair bij Brabanders

EINDHOVEN - Brabantse makelaars verkochten over de hele linie een hoop meer huizen dan vorig jaar. Vooral de twee-onder-een-kap woningen zijn populair bij nieuwe huisjesjagers. De appartementen zijn minder in trek. Dat blijkt uit cijfers van Het Kadaster.

Gemeenten onvoldoende voorbereid op toezicht corporaties

Gepubliceerd op: 15 Juli 2015

Maar liefst 90% van de gemeenten is niet klaar voor de nieuwe toezichtstaken volgens de herziene Woningwet

Zorgen in politiek over tekort aan sociale huurwoningen in Den Bosch

Waar op in te gaan



- Veranderingen Waalre tov woonvisie 2013
- Nieuwe wetgeving → Woningwet
- Belangrijkste conclusies

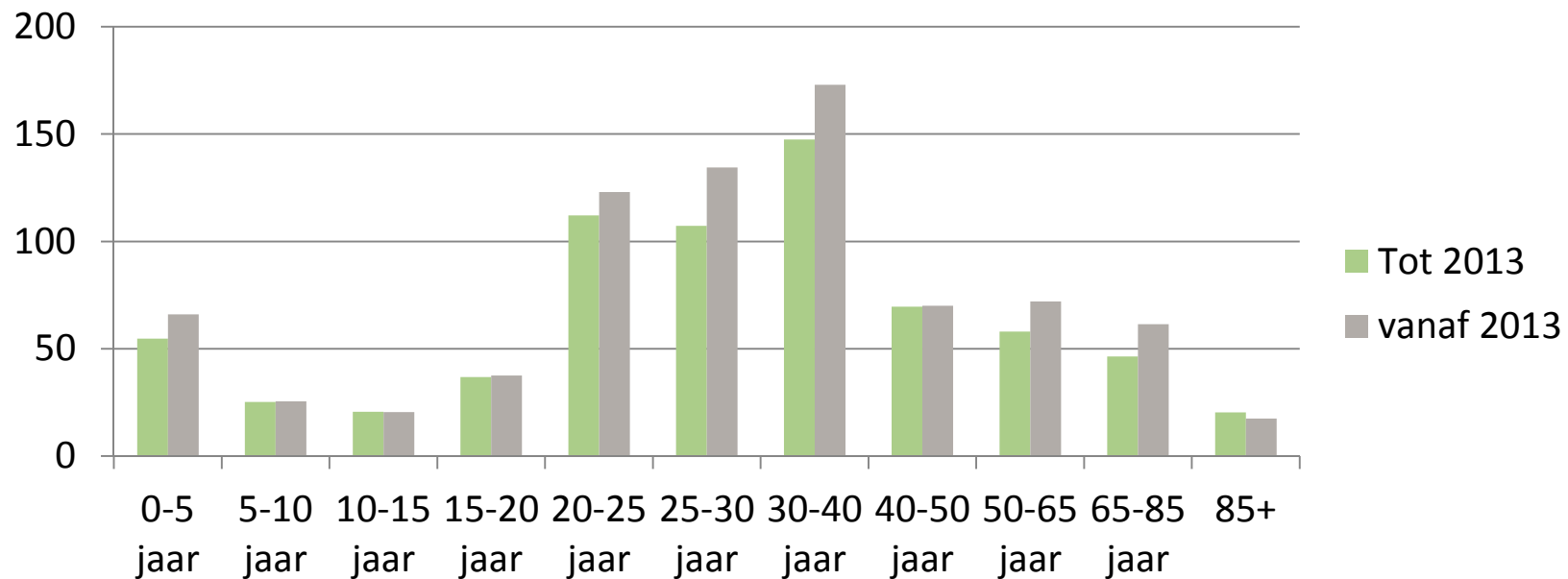
Na de woonvisie 2013



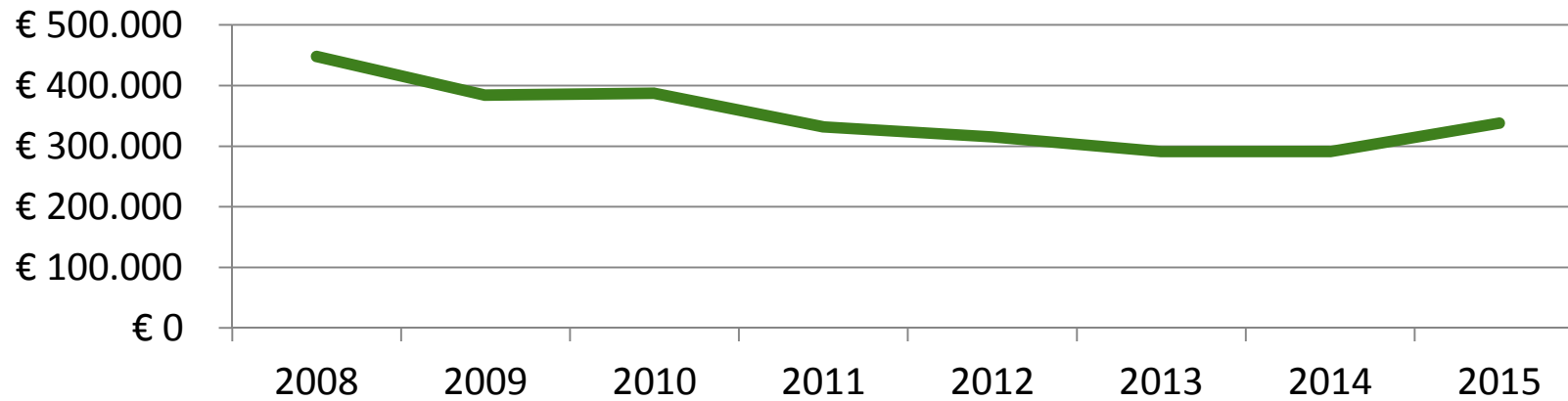
Bevolkingsontwikkeling



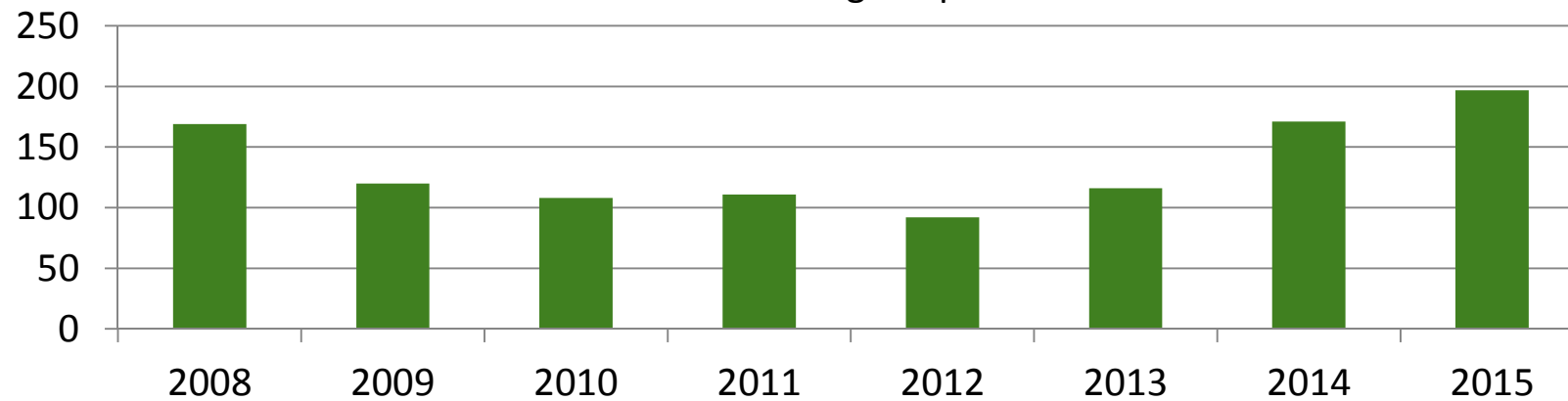
- Terugloop bevolking sinds 2013: +150
- Terugloop gezinnen met kinderen sinds 2013: +20
- 55-75 jarigen +550 sinds 2013: +150
- 75-plus +700 sinds 2013: +110



Woningvoorraad



— Ontwikkeling koopsom



■ Ontwikkeling transacties

Woningbehoefte (kwantitatief)



- **Woonvisie 2013:**

- Woningbehoefte 2013-2028: +465 (6,6%)

- Gebouwd 2013-2014: +171

- Nieuwe Provinciale Prognose (2015):

	2015	2020	2025	2030
huishoudens	7.215	7.490	7.640	7.690
Groei tov 2015		+275	+425	+475
% tov 2015		+3,8%	+5,9%	+6,6%
Waarvan gezin met kinderen	2.110	2.020	1.945	1.915
	29%	27%	25%	25%

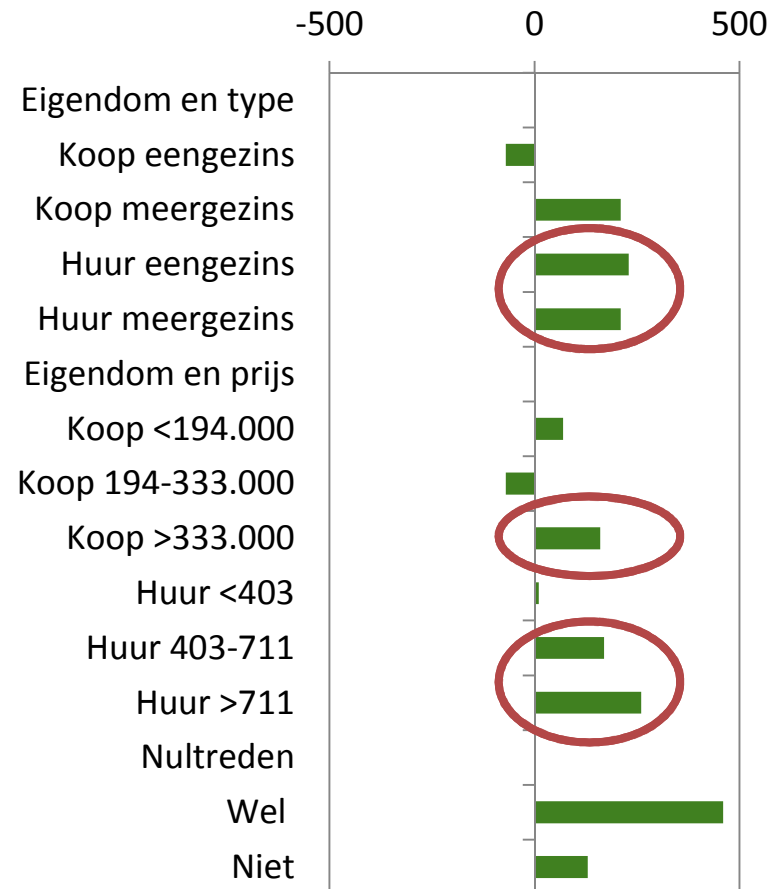
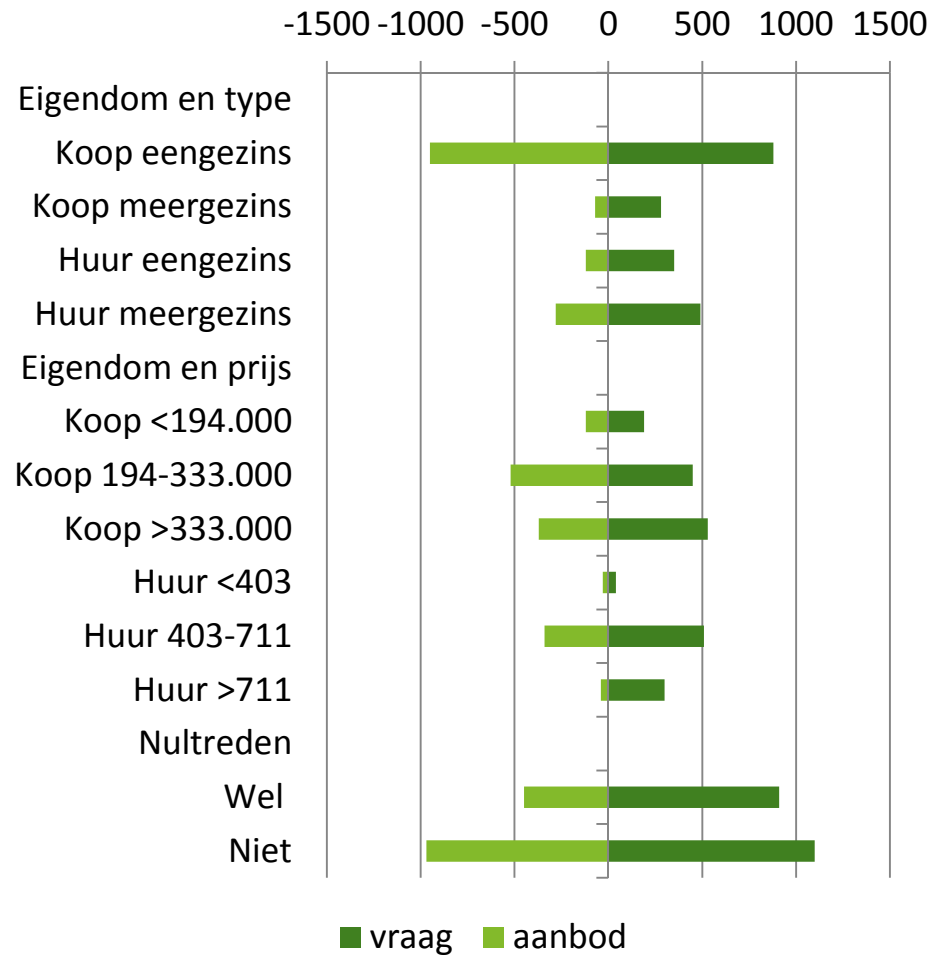
Woningbehoefte (kwalitatief)



Woonvisie 2013:

- Tekort plannen dure huurappartementen en goedkope koopappartementen
- Teveel plannen dure eengezinskoopwoningen en middeldure en dure koopappartementen

Woningbehoefte (kwalitatief)



Woningbehoefte (kwalitatief)



Koop- en huurprijzen en gemaakte stappen in 3 periodes (betreft mediane prijs)

	2003-2007		2007-2011		2010-2014	
	vorig	huidig	vorig	huidig	vorig	huidig
van koop naar koop	€250.000	→ €330.000	€268.000	→ €336.000	€265.000	→ €300.000
van koop naar huur	€220.000	→ €460	€235.000	→ €561	€240.000	→ €634
van huur naar koop	€460	→ €225.000	€500	→ €230.000	€600	→ €205.000
van huur naar huur	€400	→ €425	€450	→ €500	€525	→ €600

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007, 2011, 2014

ZO-Brabant:

- kleinere sprongen in kooprijzen
- grotere sprongen in huurrijzen

Huisvesting sociale doelgroep



Woonvisie 2013:

- 17% toevoeging sociale huur, 5% toevoeging sociale koop

Ontwikkeling na 2013:

- Van alle huishoudens: inkomen tot € 35.000 35%
- **Huurwoningen (1.315 woningen: +145 sinds 2013 = 18%):**
 - Huurders met huurtoeslag: 33%
 - Huurders vanaf huurtoeslag- € 35.000: 40%
 - Huurders vanaf € 35.000 (scheef): 27%

Huisvesting sociale doelgroep door Thuis



Passend toewijzen

- Toewijzingen : 70% toewijzing aan Huurtoeslaggroep
- In periode 2012-14: 60% passend toegewezen (na 2015 95%)

Energieprestatie

- Thuis: 70% Label C of beter
- Elders: 50% label C of beter

Tussentijdse conclusies ontwikkeling na de Woonvisie 2013



- Voorlopig meer gezinnen met kinderen
- Woningbouwafspraken lager dan voorheen
- Koopprijzen en transacties groeien weer
- Grotere prijsprong huur, kleinere prijsprong koop
- Beter zicht nodig op sociale huur
- Meer behoefte (sociale en particuliere) huur
- Behoefte in hogere koopsegment (appartementen)
- Energetische kwaliteit sociale huur

Woningwet en woonvisie 2013



Achtergrond Woningwet



- Corporatie(s) moet(en) naar redelijkheid bijdragen aan gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- Prioriteiten en zienswijze:
 - Betaalbaarheid 
 - Wonen en zorg 
 - Bijzondere doelgroepen  
 - Duurzaamheid 
 - *En verder: leefbaarheid, verkoop, liberalisatie, nieuwbouw*
   