

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Opzet Informatie bijeenkomst:

- **Deel A: Ontwikkelingen op de woningmarkt van belang voor een nieuwe Woonvisie**
- **Deel B: Presentatie plan Willibrordushof**

Informatiebijeenkomst Woonvisie

DEEL A: Ontwikkelingen op de woningmarkt

- **Inleiding wethouder van Dijk**
- **Presentatie trends en ontwikkeling (F. van Noort)**
- **Presentatie woningcorporaties (R. Weijers – ‘thuis)**
- **Woningbouw in het Stedelijk Gebied (weth. van Dijk)**
- **Hoe verder?**

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Inleiding

- **Woonvisie 2013 (crisis op de woningmarkt)**
- **Nieuwe ontwikkelingen, zoals**
 - Vraag naar koopwoningen stijgt merkbaar
 - Regelgeving woningcorporaties
 - Samenwerking Stedelijk Gebied
- **Prognose bevolking en woningbehoefte**
- **Op weg naar een nieuwe Woonvisie 2017 en input voor de Omgevingsvisie**

Informatiebijeenkomst Woonvisie

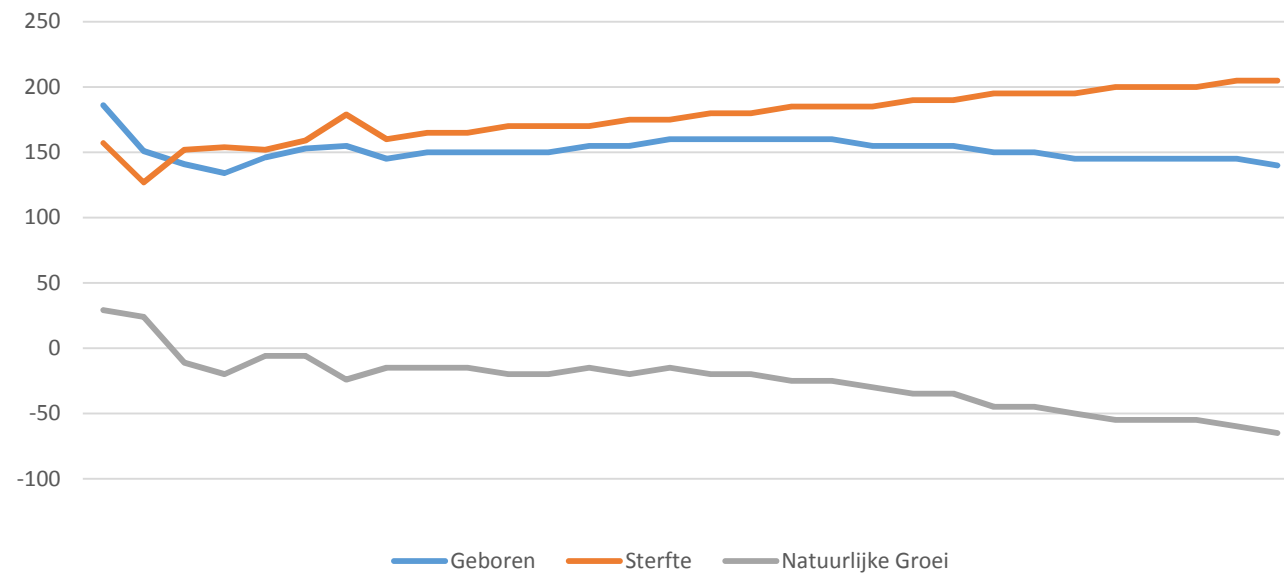
Trends en ontwikkelingen

- Verleden, heden en vooral toekomst (prognose)
- Uitleg prognose provincie
- Thema's:
 - Bevolkingsgroei
 - Bevolkingsopbouw naar leeftijd
 - Huishoudensontwikkeling
 - Woningvoorraad en woningbehoefte
 - Wonen en zorg
 - Marktonderzoeken
 - Duurzaamheid

Informatiebijeenkomst Woonvisie

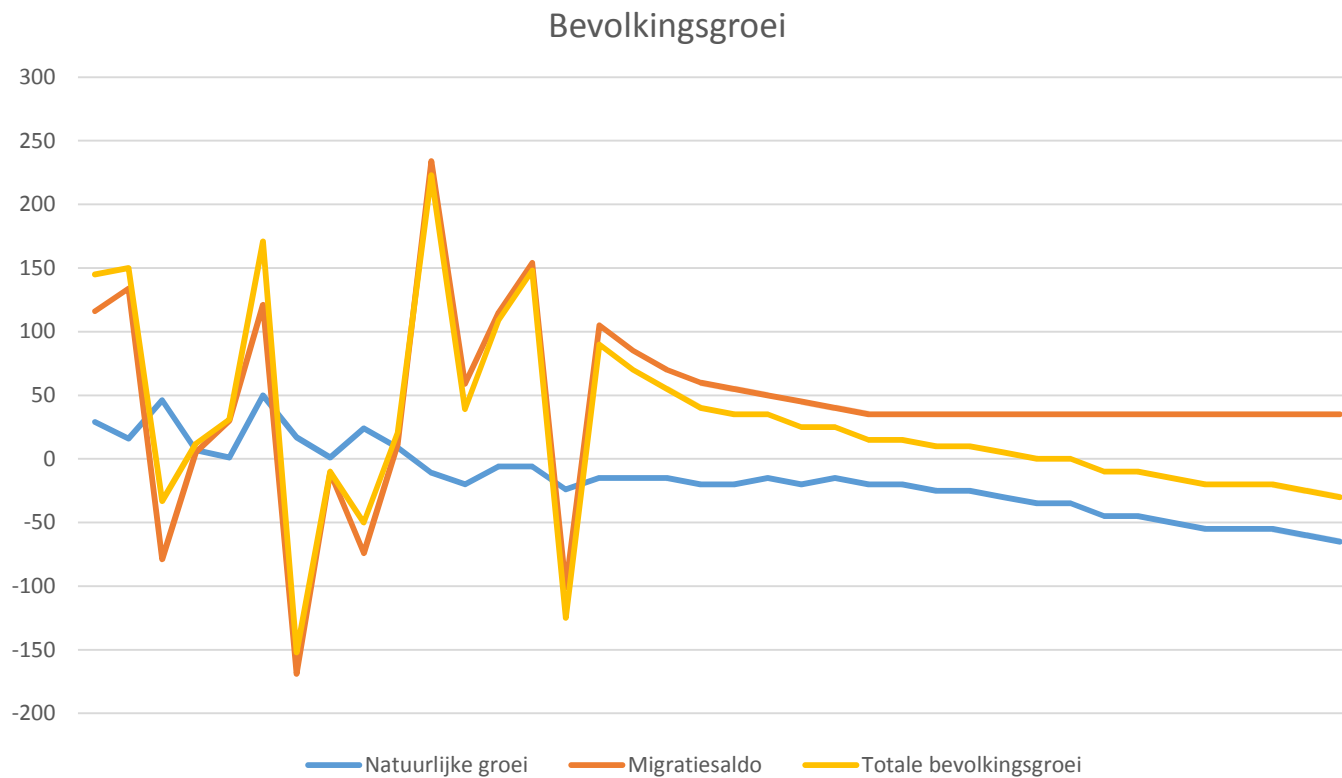
Bevolkingsgroei

Natuurlijke groei



Informatiebijeenkomst Woonvisie

Bevolkingsgroei



Informatiebijeenkomst Woonvisie

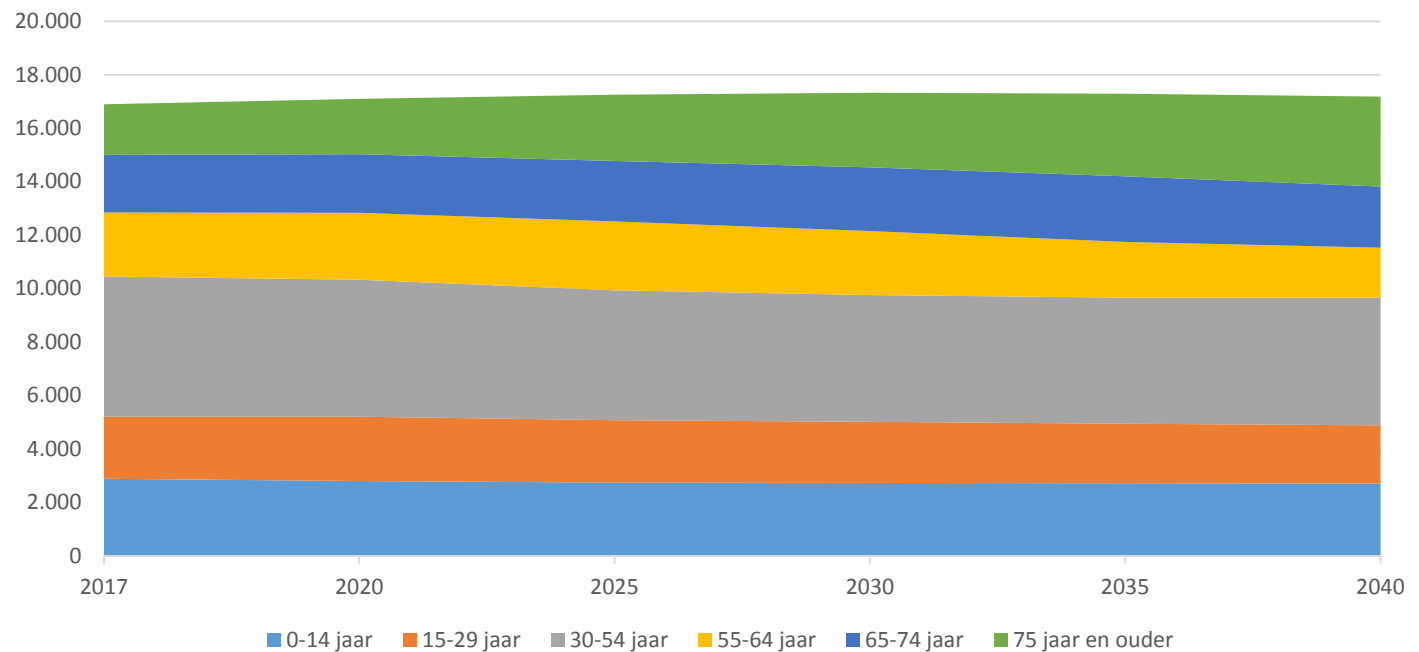
Bevolkingsgroei – Conclusie

- **Natuurlijke aanwas tot 2011 positief, sinds 2012 negatief en blijft negatief. Dus vanuit de eigen bevolking is er sprake van krimp.**
- **Aantal geboorten blijft redelijk constant**
- **Sterfte stijgt (van 150 naar 200 per jaar).**
- **Migratie zorgt voor groei, blijft constant op circa 35 pp per jaar.**
- **Bevolking groeit tot 17.335 personen in 2030.**

Informatiebijeenkomst Woonvisie

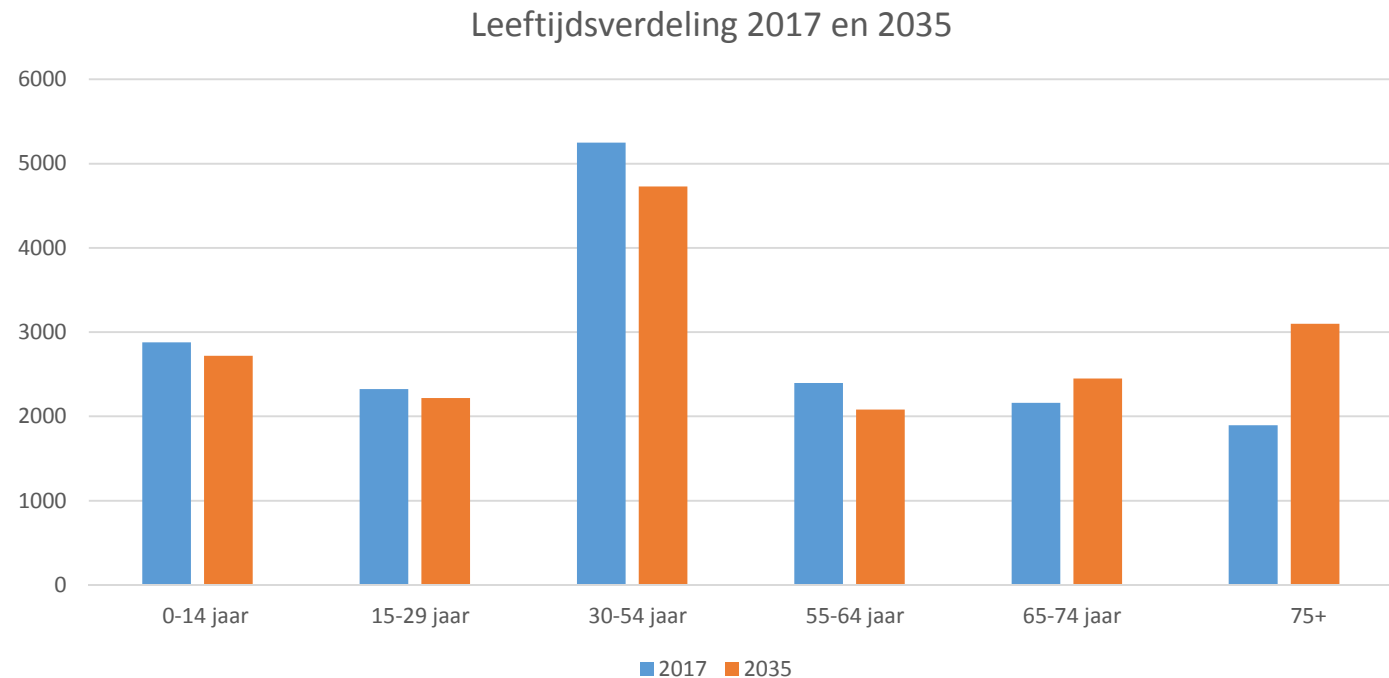
Leeftijdsopbouw

Ontwikkeling naar leeftijd



Informatiebijeenkomst Woonvisie

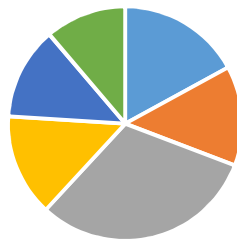
Leeftijdsopbouw



Informatiebijeenkomst Woonvisie

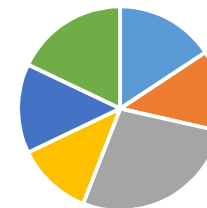
Leeftijdsopbouw

Leeftijdsverdeling 2017



■ 0-14 jaar ■ 15-29 jaar ■ 30-54 jaar
■ 55-64 jaar ■ 65-74 jaar ■ 75+

Leeftijdsverdeling 2035



■ 0-14 jaar ■ 15-29 jaar ■ 30-54 jaar
■ 55-64 jaar ■ 65-74 jaar ■ 75+

Informatiebijeenkomst Woonvisie

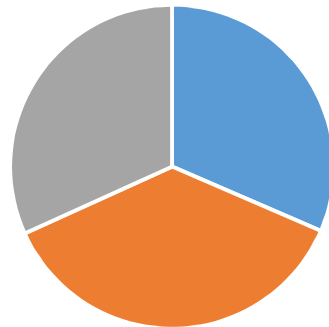
Leeftijdsopbouw – Conclusies

- Nu is bijna een kwart ouder van 65 jaar
- Slechts een lichte daling bij de jongeren (geboorten constant)
- Daling groep 30 – 54 jaar, (- 500 pp)
- Eerst stijging bij 55 – 64 jaar, na 2023 ook daling!
- Vooral stijging ‘oudere ouder’ (75+).
- In 2035 is 33% ouder dan 65 jaar.

Informatiebijeenkomst Woonvisie

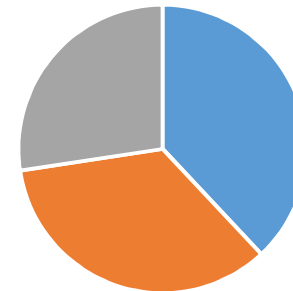
Huishoudens

Huishoudens 2017



■ eenpersoonshuishoudens ■ tweepersoonshuishoudens ■ Meerpersoonshuishoudens

Huishoudens 2040



■ eenpersoonshuishoudens ■ tweepersoonshuishoudens
■ Meerpersoonshuishoudens

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Huishoudens – conclusie

- Gemiddelde daalt van 2,31 naar 2,18 (is +440 huishoudens)
- Groei huishoudens tot 7800 in 2035 (+520)
- Sterke groep EENpersoonshuishoudens (+580)
- Geen groei, % daling bij TWEE persoonshuishoudens
- Daling meer pp hh (- 195)
- Groei + 390 personen en + 510 huishoudens
- Vooral ouderen 1 pp hh, maar niet alleen.

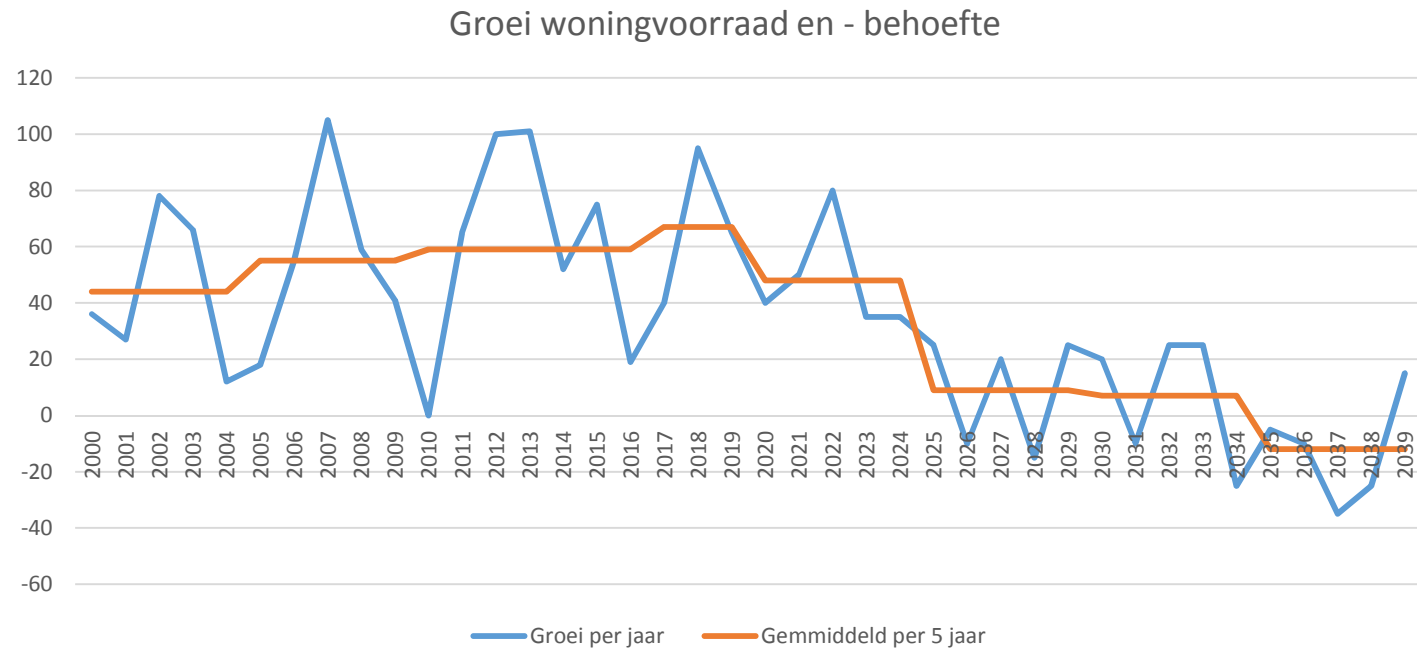
Informatiebijeenkomst Woonvisie

Woningvoorraad



Informatiebijeenkomst Woonvisie

Woningvoorraad



Informatiebijeenkomst Woonvisie

Woningvoorraad – conclusie

- Afgelopen 11 jaar groei van circa 50 woningen per jaar
- Hiervan was de helft goedkope huur en/of koop.
- Komende jaren moet een inhaalslag worden gemaakt, 17-20 gem. 65 woningen per jaar
- In periode 20-25 nog 240 woningen, ofwel 50 per jaar
- Dan veel minder, lager dan 10 woningen per jaar en na 2035 krimp.
- Op korte termijn bouwen (markt is gunstig)
- Veel op inbreiding, mogelijk?

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Wonen met zorg

OPGAVEN				
op basis van de ontwikkeling van de vraag				
	2015-2024	2025-2034	2035-2045	2015-2045
Niet zelfstandig	65	100	95	260
Geschikte woning	290	215	80	585

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Wonen met zorg - Conclusie

- Groei niet zelfstandig wonen, tot 2025 + 65
- Vraag naar diverse vormen van geschikt wonen stijgt
- Komende 10 jaar, circa 30 woningen per jaar toevoegen
- Kan (en hoeft) niet alleen door nieuwbouw.
- Veel plannen met appartementen (is geschikt), vooral voor eenpersoonshuishoudens.

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Marktonderzoeken – conclusies

- Voorraad is 80% koop en 20% huur
- Wens doorstromers uit huur: 62% koop
- Wens starters: 21% koop,
- Nog geen 20% van huishoudens wil eventueel binnen 5 jaar verhuizen.
- Doelgroep: 18% hh heeft recht op huurtoeslag (is ongeveer aandeel sociale huur)
- Theorie: aanbod sociale huur is groot genoeg voor alle huishoudens in doelgroep (maar ook mismatch.)
- In 2016 waren 170 woningzoekenden uit Waalre actief, 25 spoed.
- Gemiddelde toewijzing binnen 6 maanden.

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Marktonderzoeken – conclusies

- Verhuispatroon obv woonwensenonderzoek:
- Tekort aan middeldure en dure huurwoningen,
- Tekort goedkope en dure koopwoningen
- Prijzen bestaande koopwoningen stijgen weer (oude niveau vaak weer bereikt), aanbod is (te) beperkt.
- Veel vraag NU naar koopwoningen, inhaalslag?

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Duurzaamheid

- **Beleid duurzaam bouwen is vastgelegd: gebruik instrument GPR**
- **Veel aandacht voor energie (score 10), ofwel NOM.**
- **Geen gas-aansluiting in nieuwe wijken?**
- **Project zonnepanelen bij eigen woningen en huur.**

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Presentatie rol woningcorporaties (R. Weijers – ‘thuis)

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Woningbouw in het Stedelijk Gebied

- In 2005 BOR-afspraken (1000 woningen in Waalre)
- Deels gebouwd, vooral Waalre-noord
- In 2012 nieuwe Convenant,
- **Nieuwe Woningbouwafspraken:**
 - Mogelijk eind juni/begin juli resultaat
 - Dan volgt RIB en later besluitvorming raad

Informatiebijeenkomst Woonvisie

Woningbouw in het Stedelijk Gebied

- Nu kwalitatieve afspraken: naar locaties gekeken en gewenste kwaliteit.
- Prioriteit bij inbreiding, transformatie, deze projecten moeten doorgaan.
- Toepassen Ladder duurzame verstedelijking
- Waalre-noord en Ekenrooi-zuid geen 'standaard-woningbouw' maar hogere kwaliteit.
- Wat kan Waalre bieden aan Stedelijk Gebied?
- Resultaat wordt verwerkt in Woonvisie.