Factsheet Etten-Leur regionaal woningmarktonderzoek

Demografische ontwikkelingen

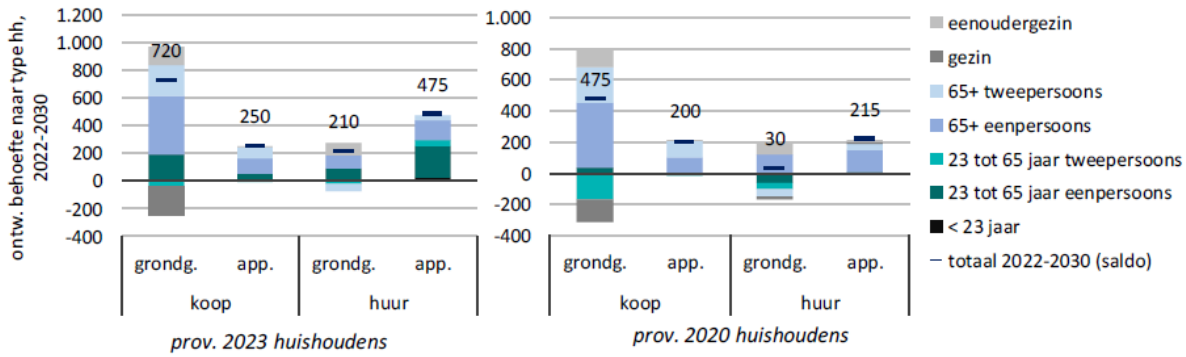
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	115	45	45	55	20	15
23 tot 65 jaar eenpersoons	3.230	595	580	705	185	365
23 tot 65 jaar tweepersoons	2.955	-5	-15	85	-220	-115
65+ eenpersoons	2.565	825	820	860	720	770
65+ tweepersoons	3.220	295	290	330	145	195
gezin	5.555	-190	-205	-70	25	310
eenoudergezin	1.450	235	230	270	155	235
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.775

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	1.090	135	130	170	60	105
120% sociaal minimum	885	125	125	140	75	105
doelgroep passend toewijzen	2.515	355	345	410	145	225
overige doelgroep corporaties	3.790	600	590	685	385	510
lage middeninkomens	2.035	265	260	315	130	215
hoge middeninkomens	3.185	75	65	155	15	145
hogere inkomens	5.595	245	230	360	210	475
totaal huishoudens	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780
totaal doelgroep corporaties	8.275	1.215	1.190	1.410	665	945

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	11.080	750	725	980	515	975
koop appartement	1.130	255	250	280	165	205
huur grondgebonden	4.190	220	210	305	15	165
huur appartement	2.415	485	475	570	270	370
onzelfstandig	275	95	95	105	60	70
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens

prov. 2020 huishoudens

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	12.210	1.005	975	1.260	685	1.180
particuliere huur	1.545	290	285	345	115	175
corporatie huur	5.060	410	400	525	170	355
onzelfstandig	275	95	95	105	60	70
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	500	80	75	90	50	70
€225.000 - €355.000	5.165	480	470	605	255	465
€355.000 - €450.000	2.245	190	185	240	145	245
€450.000 - €550.000	1.730	120	120	155	110	185
meer dan € 550.000	2.570	130	125	170	125	220
totaal koop	12.210	1.005	975	1.260	685	1.180

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	805	185	180	225	35	70
€ 442 tot € 633	2.860	150	145	210	-5	90
€ 633 tot € 679	970	65	60	85	45	75
€ 679 tot € 763	795	65	60	80	105	135
€ 763 tot € 1000	890	185	180	215	80	120
> € 1.000	290	50	50	60	30	40
totaal huur	6.605	700	680	875	285	530
tot € 763	5.430	465	450	600	175	370

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	585	135	135	165	15	45
€ 442 tot € 633	2.730	135	130	185	-10	85
€ 633 tot € 679	905	50	50	70	40	75
€ 679 tot € 763	625	45	45	55	95	120
€ 763 tot € 1000	215	45	45	50	25	35
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	5.060	410	395	525	170	355
tot € 763	4.845	365	355	475	140	320

Toelichting op de factsheet regionaal woningmarktonderzoek

Algemeen

De cijfers hebben betrekking op de jaren 2022-2030 en 2031-2040. In de periode 2022 tot medio 2024 zijn minimaal 900 nieuwe woningen opgeleverd. Daarvan minstens 265 reguliere sociale huurwoningen, 21 sociale huur flexwoningen, 34 sociale huurwoningen voor de doelgroep verstandelijk beperkten. In de huur zijn ook circa 80 woningen middelduur opgeleverd. Van de circa 575 koopwoningen zijn er 25 betaalbaar tot maximaal € 270.000, en 25 woningen tot maximaal € 355.000 gerealiseerd. De rest is dus overwegend duur.
Van de circa 900 woningen zijn er circa 300 grondgebonden, de overige circa 600 woningen zijn appartement.

Conclusie:

We houden hier rekening mee bij het vertalen van de cijfers naar de opgaven en prioriteiten voor de komende jaren. Zie verder onder het kopje 'Woningbehoeften naar eigendom en woningtype.'

Groei huishoudens en woningbehoeften

Uitgaande van de provinciale prognoses 2023 is berekend dat het aantal huishoudens in de periode tot 2030 met 1.750 toeneemt. Vertaald naar woningbehoeften komt dat in die jaren neer op een groei van de woningvoorraad van 2.235 woningen.
Voor de periode 2031 tot 2040 gaat het om nog eens een groei van nog eens 1.025 huishoudens en een bijbehorende behoefte van 1.775 woningen.

Conclusie:

De woningbehoeften 2040 komen totaal uit op iets meer dan 4.000 woningen. Dat ligt iets hoger dan de 3.800 woningen die de raad in de Omgevingsvisie als opgave heeft gesteld. We gaan er vanuit dat locaties voor het surplus gevonden moeten worden op geplande uitleg en in beperkte mate binnenstedelijk.

Groei huishoudenssamenstelling nader belicht

Voor vrijwel alle leeftijden en typen huishoudens is sprake van groei tot 2030 en ook tot 2040.
Met name de groep eenpersoonshuishoudens 23-65 en 65+ groeit het hardst in beide perioden.
In iets mindere mate groeit ook de groep tweepersoonshoudens 65+.
Het aantal gezinnen en in beperkte mate tweepersoonshuishoudens 23-65 neemt in de periode tot 2030 af. Tot 2040 neemt alleen de groep 23-65 tweepersoonshuishoudens nog af.

Conclusie:

We kiezen er in de Woonzorgvisie voor om het aandeel gezinnen op 37% te houden. Dat doen we langs verschillende lijnen huur en koop, vooral via grondgebonden woningen. Voor het groeiende aantal kleinere huishoudens programmeren we een goede mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Woningbehoeften naar eigendom en woningtype

Grofweg is het advies om in de periode 2022 tot 2030 de volgende woningen toe te voegen:

- 1.260 koopwoningen, waarvan 980 grondgebonden en 280 appartementen
- 875 huurwoningen, waarvan 305 grondgebonden en 570 appartementen

Betaalbare koop

Circa 695 koopwoningen hebben een prijs tot maximaal € 355.000 (prijsgrens 2023). Dat zijn de betaalbare koopwoningen waarbij we onderscheid maken in 'laag' tot maximaal € 270.000 en 'hoog' tot maximaal € 355.000.

Conclusie:

De afgelopen twee jaar is in deze prijsklasse slechts een beperkt aantal woningen toegevoegd. De komende jaren zal dus zeker in deze prijsklasse een slag gemaakt moeten worden. Deels zien we dat al terug in het programma en prioriteiten tot en met 2026. Grofweg worden er 85 woningen tot

maximaal € 270.000 toegevoegd en circa 60 tot maximaal € 355.000. Voor de jaren erna is nog een stevige inspanning nodig.

Dure koop
Van de andere circa 565 koopwoningen is de afgelopen jaren al een groot deel gerealiseerd. Ook de komende jaren worden er nog de nodige duurdere koopwoningen opgeleverd in de volgende fasen Van Bergenpark, Anna van Berchemlaan (Podium) en Schoenmakershoek-Oost en enkele kleine plannen.
Conclusie:
Willen we aantrekkelijk zijn voor gezinnen en doorstroming mogelijk maken dan is het zaak ook de komende jaren een deel van de nieuwbouw in de vorm van duurdere koop te realiseren. Dat geldt nadrukkelijk voor de plannen Haansberg en Lage Vaartkant. Binnenstedelijk is het advies om terughoudend te zijn met dergelijke nieuwbouw.

Sociale huur
Gelet op de wacht- en zoektijden is sprake van schaarste aan deze woningen. Doel- en aandachtsgroepen die op deze woningen zijn aangewezen worden alleen maar groter. Niet voor niets wijst het woningmarktonderzoek uit wat we in de regionale Woondeal hebben vastgelegd: er moet de komende jaren veel sociale huur bij komen.
Het woningmarktonderzoek geeft aan dat van de 870 woningen er totaal 600 een huur hebben tot aan de bovengrens van sociale huur. Van een corporatie (Alwel) wordt verwacht dat zij er 475 van realiseert, de overige 125 komen voor rekening van de particuliere markt. Hiervoor gaan we in gesprek met bouwende partijen. De doelgroepenverordening is de basis om hier afspraken over te maken.
Zoals eerder aangegeven zijn er de afgelopen twee jaar circa 265 reguliere sociale huurwoningen opgeleverd. Tot en met 2030 zouden er per saldo nog circa 335 nieuwe woningen bij moeten komen. De ambitie van Alwel ligt in deze jaren aanzienlijk hoger, zoals blijkt uit haar wensportefeuille en het bod dat ze ons in 2022 deed.
Conclusie:
De ambitie van Alwel sluit wat ons betreft het beste aan bij wat echt nodig is tot 2030. Het draagt ook bij aan de afspraken die we via de regionale Woondeal hebben gemaakt. Praktisch weten we overigens dat er tot 2026 geen reguliere sociale huur wordt gebouwd en opgeleverd. Deels wordt dat ondervangen door plannen voor flexwoningen. Hier zijn echter lokaal en regionaal aparte afspraken over gemaakt. Sociale huur moet dus hoge prioriteit krijgen voor Haansberg en Lage Vaartkant. Programmatisch wordt in beide plannen de afgesproken 30% gerealiseerd vanaf 2026, met opleveringen vanaf 2027. Kwalitatief weten we van Alwel dat ze vooral kleinere woningen, bij voorkeur appartementen wil realiseren. Gelet op onze ambitie om gezinnen aan ons te binden, zullen ook grondgebonden sociale huurwoningen nodig zijn en/of moeten in het kader van woonruimtebemiddeling specifieke afspraken worden gemaakt over het toewijzen van woningen.

Middeldure huur
Hier ligt het accent op woningen in de prijsklasse tussen de actuele bovengrens voor sociale huur (circa € 879, prijspeil 2024) en de nieuwe wettelijke grens van betaalbare huur (circa € 1.125, prijspeil 2024).
Conclusie:
We stellen vast dat er in het programma voor de komende jaren nog een slag gemaakt moet worden om ook dit segment en vooral de mensen met middeninkomens goed te bedienen.