



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019/01

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Woningbehoefte-onderzoek Boekel
Datum : 29 januari 2019

Geachte raad- en burgerleden,

Volgens de prognose van de Provincie Noord-Brabant heeft de gemeente Boekel tot 2030 een woningbouwopgave van circa 625 woningen. Verwacht wordt dat de Run binnen korte tijd volledig is uitgegeven en vol gebouwd. Gezien de grote opgave zal de Gemeente Boekel snel een nieuwe locatie moeten ontwikkelen voor grootschalige nieuwbouw. Op deze manier kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden aan de vraag naar nieuwe kavels en hoeven we zo min mogelijk 'nee' te verkopen.

Ondertussen heeft de Gemeente Boekel gekozen om deze woningopgave in plangebied De Burgt te laten realiseren. Voor de nieuwe uitbreidingslocatie is het erg belangrijk dat er optimaal wordt aangesloten bij de woningbouwbehoefte. Hierbij is een onderzoek naar deze behoefte essentieel, waarin antwoord wordt gegeven op vragen zoals:

- Aan wat voor soort type woningen is behoefte?
- Welke doelgroepen en leeftijden hebben behoefte aan nieuwe kavels?
- Hoe moet de nieuwe wijk worden opgebouwd om aan te sluiten bij de actuele behoefte?
- Etc.

Ons college B&W heeft in een eerder stadium besloten om Companen de opdracht te geven om dit woningbehoefte-onderzoek op te stellen. Als onderdeel van dit onderzoek heeft er ook een bijeenkomst plaatsgevonden met verschillende marktkeners, om zo de kansen en opgaven in de woningmarkt in Boekel inzichtelijk te krijgen. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het rapport dat in de bijlage is toegevoegd. Dit rapport heeft ons college in de B&W-vergadering van 29 januari 2019 vastgesteld en wordt nu ter informatie met uw Raad gedeeld.

Dit rapport zal als basis dienen voor de invulling van het woonprogramma in plan De Burgt en is dan ook gericht op de korte termijn. Later dit jaar zal dit woningbehoefte-onderzoek als onderlegger gebruikt worden voor het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Hieronder staan de hoofdconclusies van het onderzoek opgesomd:

Huur-koopverhouding

1. Kijken we naar het feitelijk verhuisgedrag van alle huishoudens tezamen, dan constateren we dat 33% in een huurwoning terecht is gekomen en 67% in een koopwoning, terwijl de Boekelse woningvoorraad uit 24% huurwoningen en 76% koopwoningen bestaat. Dit verschil is te verklaren doordat huurwoningen vaker muteren dan koopwoningen; in de huursector wordt gemiddeld meer verhuisd dan in de koopsector.
2. De woonvoorkeuren geven 36% huur en 64% koop aan. Passen we hier de mutatiefactor op toe dan betekent dit in woningvoorraadtermen in feite 26% huur en 74% koop. En zo gezien komen de woonwensen weer dicht in de buurt van de huidige woningvoorraad.

Er wordt geconcludeerd dat het nieuwbouwprogramma een huur/koopverhouding zal moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.

Differentiatie huursector

3. De belangrijkste verschillen tussen het feitelijk verhuisgedrag en woonvoorkeuren treffen we aan bij de kleine huishoudens.
4. Zowel de jonge huurstarters als de kleine huishoudens van middelbare leeftijd willen in veel sterkere mate naar een huurappartement dan hun feitelijke verhuisgedrag aangeeft. Dit kan wijzen op een tekort in het aanbod.
5. Bij de 65-plussers geldt precies het omgekeerde: zij komen voor een groot deel in huurappartementen terecht, terwijl zij veel meer grondgebonden woningen wensen. Daarbij gaat het meestal niet om standaard eengezinswoningen, maar om woningen met alle essentiële voorzieningen op de begane grond en een kleine tuin. Het is overigens de vraag in hoeverre hier in de gemeente voldoende geschikte locaties (bij voorzieningen) aanwezig zijn.
6. Op grond van onze gegevens lijkt alleen beperkte uitbreiding van het aantal standaard eengezinswoningen opportuun. Uiteraard los van een eventueel noodzakelijke modernisering van het bestand of vervangende nieuwbouw.
7. Hierbij tekenen we aan dat de sociale huursector vermoedelijk ook voor een opgave staat waardoor de nieuwbouw hoger zal moeten liggen dan in tabel 4.3 is aangegeven. Dit heeft te maken met de verwachting dat de opgave in de sociale huursector ook vervangende nieuwbouw en modernisering omvat, en vanwege het feit dat binnen dit sociale segment ook een deel van de bijzondere woonvormen valt (zie ook onderstaand).
8. De vraag naar het vrije sector huursegment is de afgelopen jaren toegenomen. Hierbij spelen onder andere de toewijzingsregels in de sociale huurvoorraad en de aangescherpte hypotheekregels een belangrijke rol. Hoewel huishoudens in Boekel sterk op de koop georiënteerd is er vraag naar woningen in het vrije huursegment, temeer omdat het huidige aanbod beperkt is. We ramen de vraag op circa 40 tot 50 woningen.

Er wordt geconcludeerd dat in het huurdeel van het nieuwbouwprogramma vooral accent gelegd moet worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.

Differentiatie koopsector

9. Het is opvallend dat bij de recente verhuizingen alleen 65-plussers koopappartementen hebben betrokken, andere doelgroepen niet, terwijl bij alle doelgroepen, met uitzondering van de gezinnen met kinderen, een duidelijke vraag naar dit type koopwoning is. Een en ander heeft mogelijk te maken met het geringe aanbod (slechts

- 2% van alle verhuizingen), alsmede met de koopprijzen. Het opnemen van betaalbare koopappartementen in het woningbouwprogramma ligt voor de hand.
10. Er blijkt vooral bij gezinnen met kinderen een veel grotere vraag naar vrijstaande koopwoningen te bestaan dan de verhuizingen in de afgelopen periode aangeven (48% versus 29%). Ook hier kan uiteraard zowel de beschikbaarheid van kavels als de betaalbaarheid een rol gespeeld hebben. Om gezinnen binnen de gemeente te houden is kennelijk een groter en gedifferentieerd aanbod nodig. Het accent hierbij ligt primair op vrijstaande woningen met een kaveloppervlakte tot 450 à 500 m².
 11. De vraag naar rijwoningen blijkt veel kleiner dan het feitelijk verhuisgedrag aangeeft. Zowel gezinnen als kleine huishoudens tot 64 jaar verhuizen veel naar dit type, terwijl hun voorkeur daar nauwelijks naar uitgaat. Dit lijkt ons met name te maken te hebben met overspannen verwachtingen van wat de mogelijkheden zijn. In de praktijk blijkt minder haalbaar dan gewenst.
 12. Eenzelfde soort substitutie lijkt zich voor te doen bij de tweekappers: minder gevraagd dan betrokken.
 13. Het blijkt dat rijwoningen in de praktijk een belangrijke functie vervullen voor jongere starters. Mede gelet op de vorige punten is aandacht voor deze categorie in het nieuwbouwprogramma ons inziens op zijn plaats.

Er wordt geconcludeerd dat zowel rijwoningen als tweekappers een belangrijke rol vervullen, dat vrijstaande woningen van groot belang zijn om gezinnen te binden en dat er te weinig (ook voor starters) betaalbare koopappartementen aanwezig zijn. Alle typen mogen dan ook niet in het woningbouwprogramma ontbreken.

Bijzondere woningtypen

Tijdens het gehouden marktkennerpanel in het kader van dit onderzoek, is van diverse zijden aangegeven dat het woningbouwprogramma ruimte moet bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Bijlage: Eindrapport woningbehoefte-onderzoek