

Woningbehoefte in Gemert-Bakel



Opdrachtgevers:

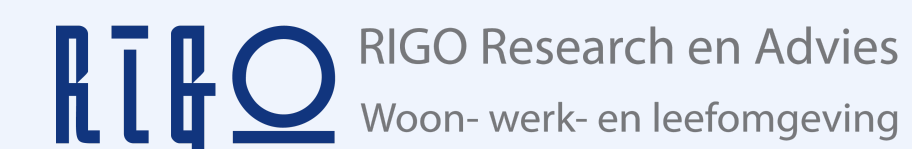
Paul Cuijpers (gemeente Gemert-Bakel)
Dorien Op den Camp-Meijerink (Goed Wonen Gemert)

Datum:

20 februari 2020

Auteurs:

Veerle Veraart
Liselotte Hagen
Thierry Wever





Inhoud & onderzoeksmethode

Op verzoek van de gemeente en de corporatie Goed Wonen Gemert heeft RIGO onderzoek gedaan naar de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel. Het onderzoek is opgedeeld in vier delen:

1. kort wordt stilgestaan bij de verschillende inkomensgroepen wonend in Gemert-Bakel en huidige woonsituatie van deze inkomensgroepen;
2. Vervolgens wordt de verwachte demografische ontwikkeling in beeld gebracht en wordt geduid wat dit betekent voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte;
3. Het derde deel staat in het teken van wonen en zorg in de gemeente en zoomen we eerst in op de huidige situatie en de verwachte toekomstige behoefte aan zorg(geschikte)woningen;
4. In het laatste deel brengen we de huidige situatie in de verschillende kernen in Gemert-Bakel in beeld.

Bronnen

Voor dit woningbehoefteonderzoek is gebruik gemaakt van verschillende **bronnen**, waaronder:

- **Woon Onderzoek Nederland** uit 2018 (WoON2018): een landelijk steekproefbestand met enquête- en registratiegegevens over huishoudens en hun woonsituatie;
- **Lokale gegevens** over de woningvoorraad die zijn aangeleverd door de gemeente en de corporatie Goed Wonen Gemert;
- Gegevens over de bevolking en woningvoorraad voor de gemeente en kernen van het **Centraal Bureau voor de Statistiek** en het **RIVM**;
- De **bevolkingsprognose** van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld mei 2017. Bewerkt door RIGO om aan te sluiten bij de werkelijke bevolking in 2019 en op basis daarvan de prognose doorgetrokken tot 2040.

Ingrediënten en aannamen

Voor het inschatten van de toekomstige woningbehoefte maken we gebruik van **drie ingrediënten**. De **demografische ontwikkeling** (1) en de **toekomstige huishoudenssamenstelling** (2) schatten we in op basis van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De **verwachte economische ontwikkeling** (3) leiden we af uit de **gemiddelde koopkrachtontwikkeling** van de afgelopen tien jaar waarbij we drie varianten hanteren: een negatieve variant (afname -0,1% per jaar), een basisvariant (toename 0,4% per jaar) en een positieve variant (toename 0,9% per jaar).

Op basis van deze drie ingrediënten en de **aanname van gelijke woonpatronen** berekenen we de toekomstige woningbehoefte. We veronderstellen hierbij dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de huidige situatie. Dat is de **trendmatige** woningbehoefte. Voor het ramen van de toekomstige woningbehoefte houden we wel rekening met twee veranderingen in de woonpatronen.

1. We nemen aan dat de **vergrijzende eigenaar-bewoners** als ze ouder worden **niet massaal overstappen op huur**. Hierdoor zal het eigenwoningbezit onder senioren toenemen.
2. De tweede verandering is dat **jonge huishoudens** juist een **achterstand** hebben opgelopen in het **eigen woningbezit** in vergelijking met hun leeftijdsgenoten in het verleden. We verwachten dat velen uiteindelijk wel de stap naar een koopwoning zullen maken, maar dat de opgelopen achterstand ook doorwerkt op latere leeftijd.

In de laatste stap voegen we actuele woonwensen toe in het model. Die worden gebruikt als correctie op de trendmatige behoefte. Binnen deze benadering worden huishoudens met een verhuiswens uit het WoON 2018 als potentiële vraag beschouwd. Het aanbod dat vrij komt als deze huishoudens hun verhuiswens vervullen, wordt als potentieel aanbod gezien. In de meeste segmenten levert dit een aanbodtekort op, maar er kan ook een actueel aanbodoverschot aan een bepaald prijssegment of woningtype zijn (meer aanbieders dan vragers). Deze verhouding tussen vraag en aanbod per segment of woningtype worden verrekend met het economische basis toekomstscenario. Kwantitatief verandert de behoefte door deze verrekening niet. De verschillen tussen de behoefte met en zonder verrekening van woonwensen zijn dus uitsluitend kwalitatief van aard.

Disclaimers

- Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen en percentages in tabellen en figuren afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt.
- In dit onderzoek zijn recreatiewoningen niet meegenomen, omdat deze geen onderdeel uitmaken van de zelfstandige woningvoorraad en niet permanent bewoond mogen worden. Wel vervult dit woningtype een belangrijke rol binnen de woningmarkt in de gemeente voor met name arbeidsmigranten, starters en noodwoningzoekers. Bij de gemeente is bekend dat circa 495 recreatiewoningen permanent bewoond worden.



Definities

Inkomensklassen (prijspeil 2019, aansluitend bij beleidsgrenzen):

- Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag;
- Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een belastbaar jaarinkomen hebben tot €38.035;
- Middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 48.650;
- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de € 48.650.

De primaire en secundaire doelgroep samen zijn de (voornaamste) doelgroep van corporaties.

Huurprijsklassen (prijspeil 2019, aansluitend bij beleidsgrenzen):

- Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 424,44
- Kwaliteitskortingsgrens tot 2de aftoppingsgrens: € 424,44 - € 651,03
- 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 651,03 - € 720,42
- Boven liberalisatiegrens: > € 720,42

Een huur tot en met de liberalisatiegrens noemen we een "sociale huur"

Particuliere huur: beleggers of voormalig eigenaar-bewoners die hun woning al dan niet tijdelijk verhuren.

Grondgebonden woning: een eengezinswoning

Niet-grondgebonden woning: een appartement

Intramuraal: zorg dat verleend wordt binnen een zorginstelling, zoals verpleeghuizen of instellingen voor mensen met een beperking. Binnen intramuraal wonen wordt onderscheid gemaakt in:

- Beschut wonen: plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP-indicatie 1 tot en met 4.
- Beschermd wonen (tot VV10): omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg ten behoeve van personen met een ZZP-indicatie 5 tot en met 10.

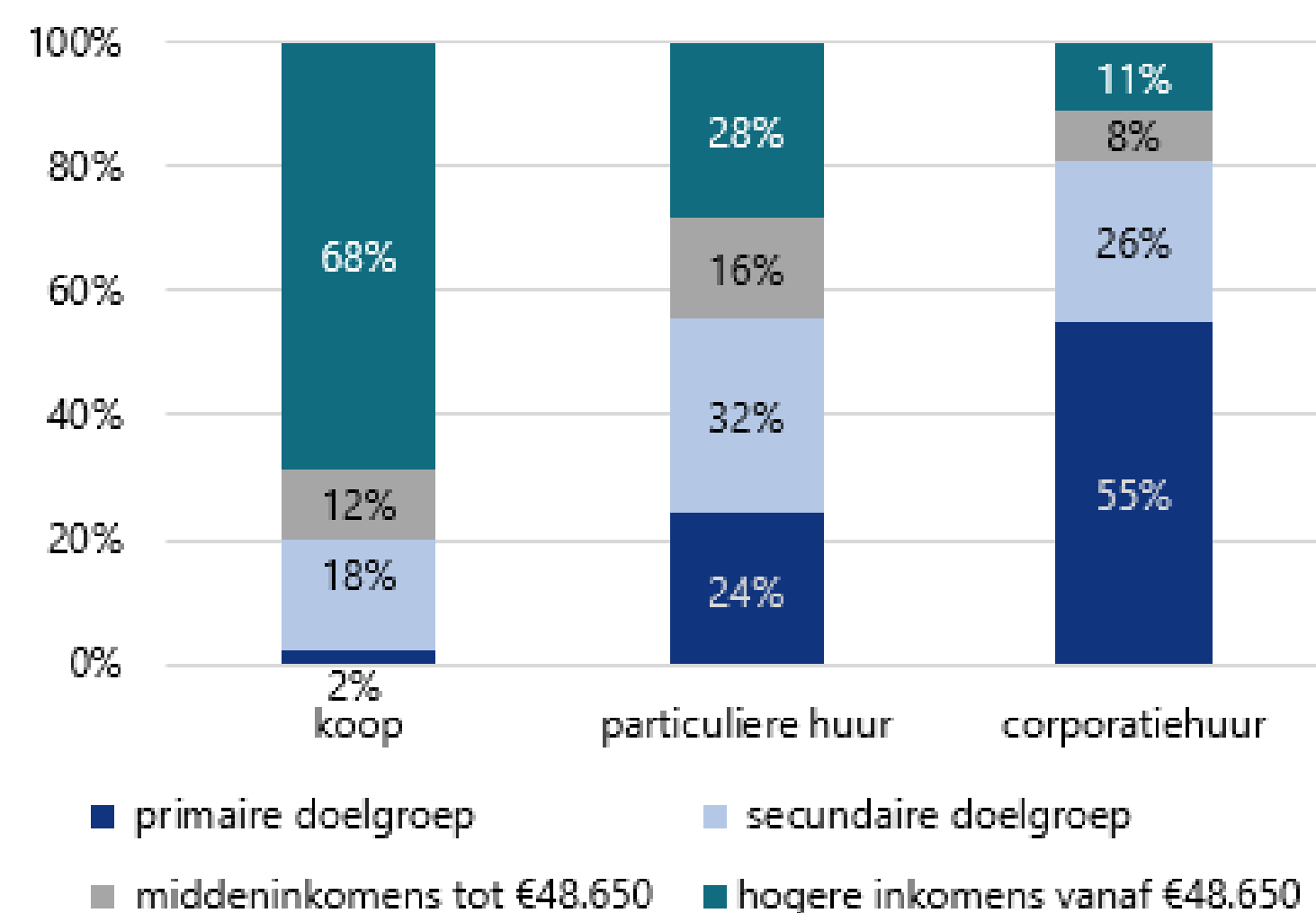
Extramuraal: zorg dat wordt aangeboden bij mensen thuis in een reguliere/zelfstandige woning. Dit wordt ook wel geschikt wonen genoemd, hierbij kan worden gedacht aan:

- Geclusterde woonvormen voor ouderen
- Aangepaste (ouderen)woningen
- Nultreden woningen

Gemert-Bakel

Huidige situatie: woonsituatie en inkomensgroepen

Verdeling inkomensgroepen in huur/koop



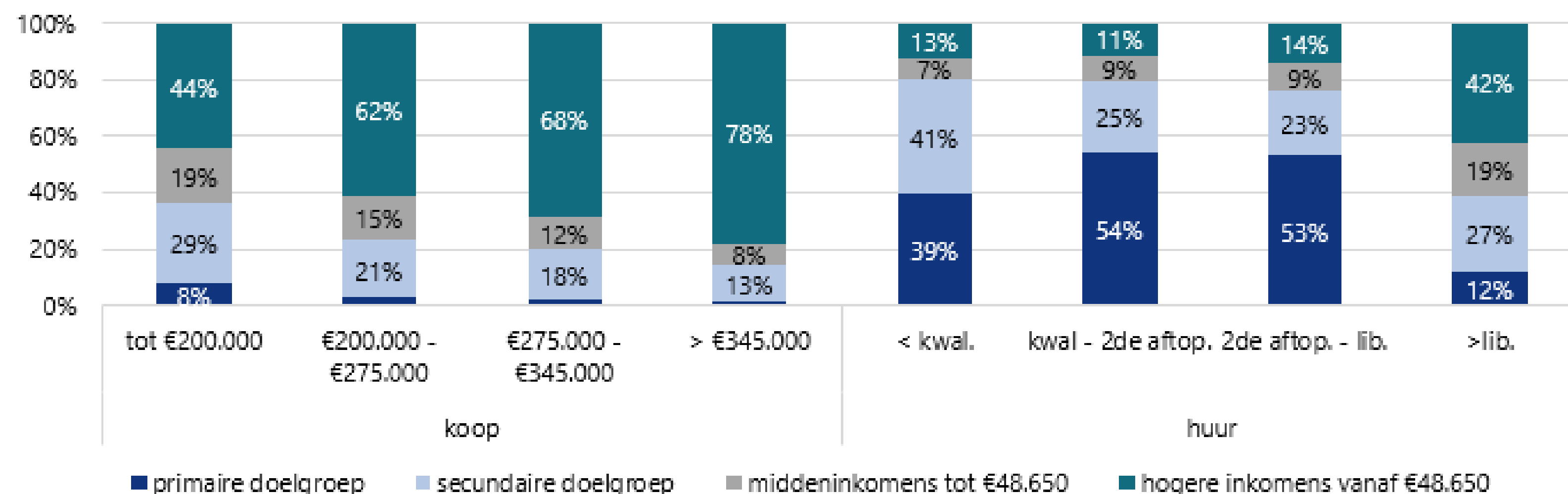
Op basis van het WoOn2018 is een inschatting gemaakt van de woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen anno nu.

Koopwoningen worden met name bewoond door huishoudens met een **hoger inkomen**. Dit geldt vooral voor duurdere koopwoningen.

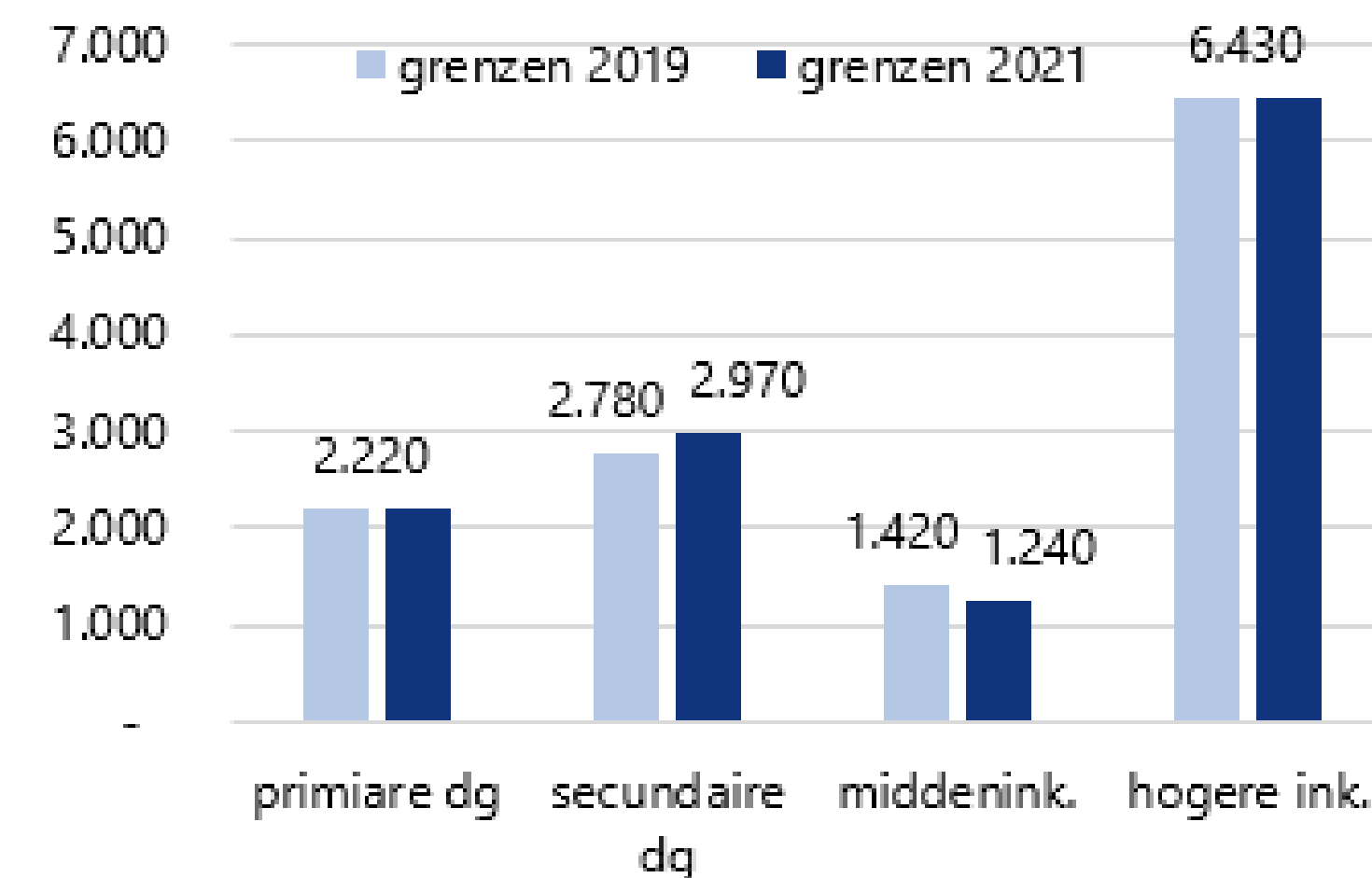
Tegelijkertijd worden ruim driekwart van de **corporatiewoningen** bewoond door huishoudens behorend tot de doelgroep van corporaties (primaire en secundaire doelgroep).

Het **particuliere huursegment** lijkt een rol te vervullen voor **alle inkomensgroepen**. Bijna 60% van de particuliere huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens behorend tot de primaire en secundaire doelgroep.

Verdeling inkomensgroepen naar prijsklassen



Verdeling inkomensgroepen naar inkomensgrenzen 2021



De minister heeft zich gebogen over het koppelen van de inkomensgrens voor sociale huurwoningen aan de grootte van het huishouden. Het voorstel maakt het mogelijk te differentiëren naar omvang van het huishouden (**secundaire doelgroep**). Voor eenpersoonshuishoudens geldt de inkomensgrens van **€35.000 (prijspeil 2019)** en voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) **€42.000 (prijspeil 2019)**.

Naast de DAEB-inkomensgrenzen bestaan ook inkomensgrenzen voor de huurtoeslag (**primaire doelgroep**). Deze blijven behouden binnen dit voorstel. De inkomensgrenzen liggen in 2019 op € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens (en € 22.675 voor alleenstaande AOW'ers), voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens op € 30.825 euro (en € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens met AOW'ers).



Gemert-Bakel

Toekomst: demografische ontwikkeling

Prognose aantal huishoudens

stand 2019

12.850

huishoudens

2025

13.500

huishoudens

2035

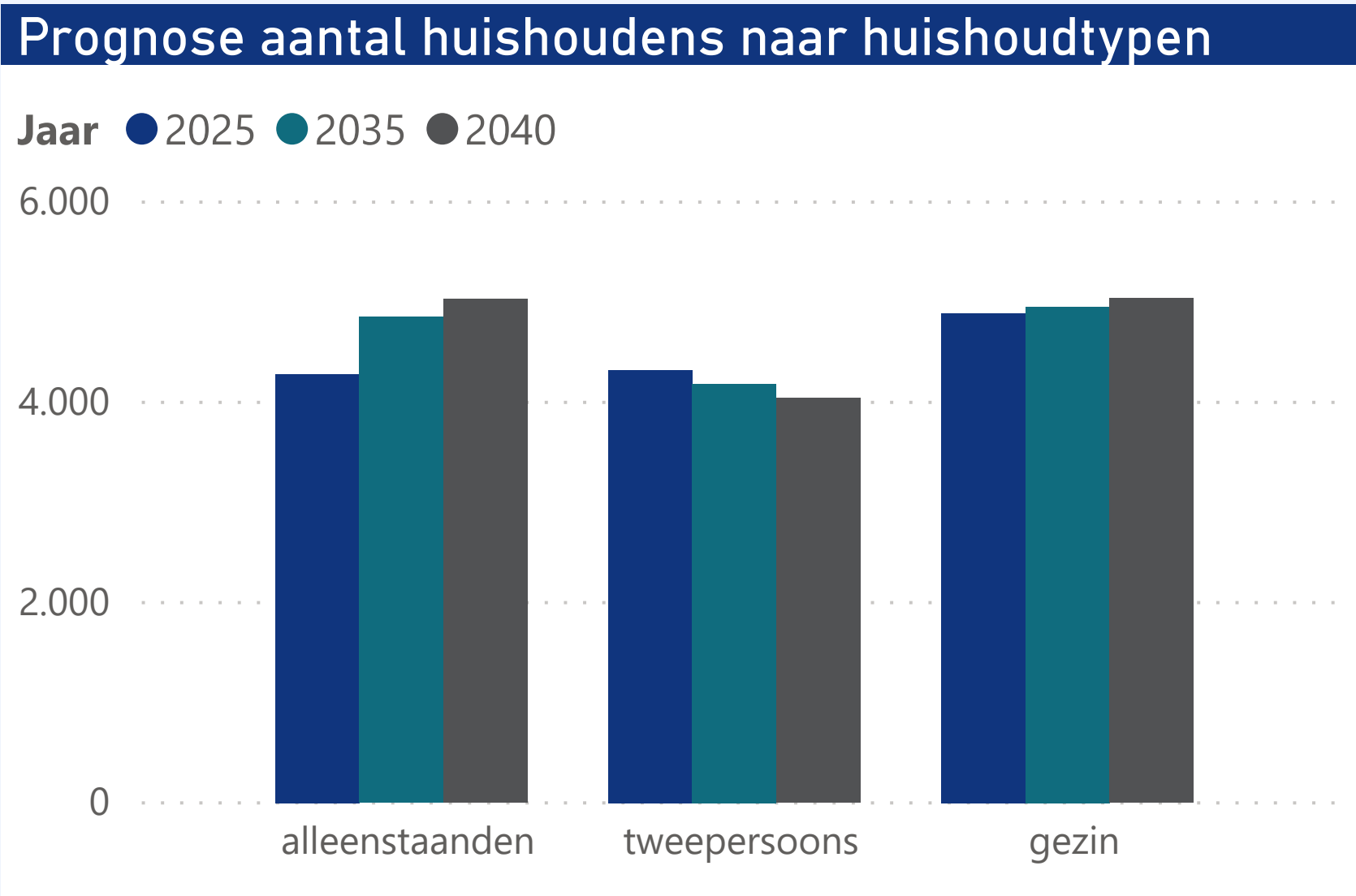
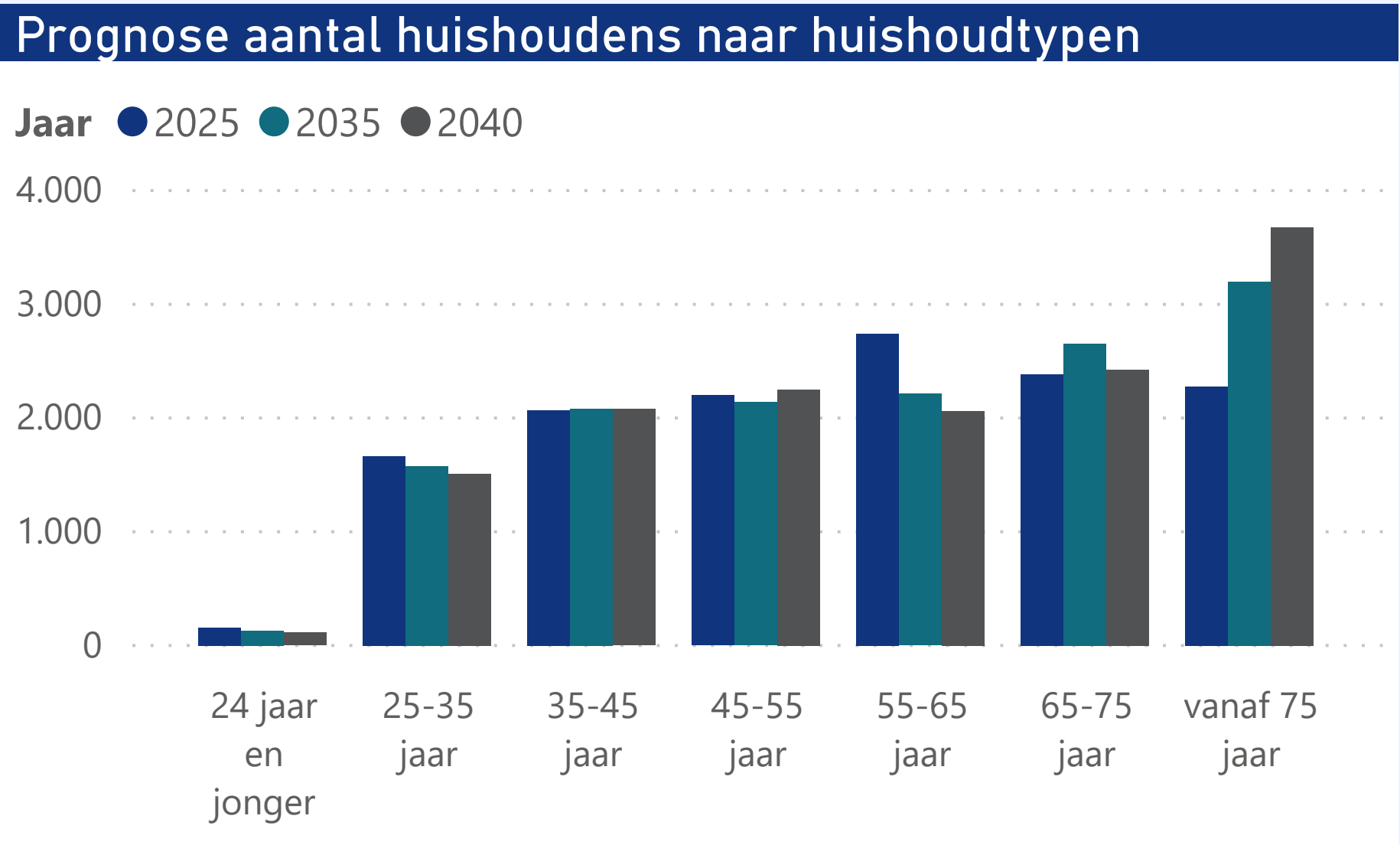
14.000

huishoudens

2040

14.120

huishoudens



Trendmatige ontwikkeling inkomensgroepen

op basis van demografische ontwikkeling in drie economische scenario's; bij de basisvariant is uitgegaan van een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,4 procent per jaar (gemiddelde ontwikkeling 2008-2018), bij de positieve variant is uitgegaan van een gemiddelde ontwikkeling van 0,9 procent per jaar en de negatieve variant van -0,1 procent per jaar.

	2019		2025			2035			2040	
		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
primiare doelgroep	2.220	2.540	2.450	2.360	2.910	2.680	2.500	3.020	2.740	2.510
secundaire doelgroep	2.780	3.110	3.080	3.040	3.490	3.410	3.310	3.600	3.480	3.340
middeninkomens tot €48.650	1.420	1.470	1.470	1.480	1.460	1.480	1.480	1.430	1.450	1.450
hogere inkomens vanaf €48.650	6.430	6.380	6.500	6.620	6.140	6.420	6.710	6.070	6.440	6.810
totaal	12.850	13.500	13.500	13.500	14.000	14.000	14.000	14.120	14.120	14.120

De grootste groei zit in de groep **alleenstaande ouderen**, door de **toenemende vergrijzing** in de gemeente.

In absolute aantallen nemen de **primaire en secundaire doelgroep toe**, ongeacht het economische scenario. Het is overigens niet de verwachting dat alle huishoudens behorend tot de doelgroep een beroep doen op de sociale huursector.



Gemert-Bakel

Toekomst: woningbehoefte naar huur/koop en woningtypen

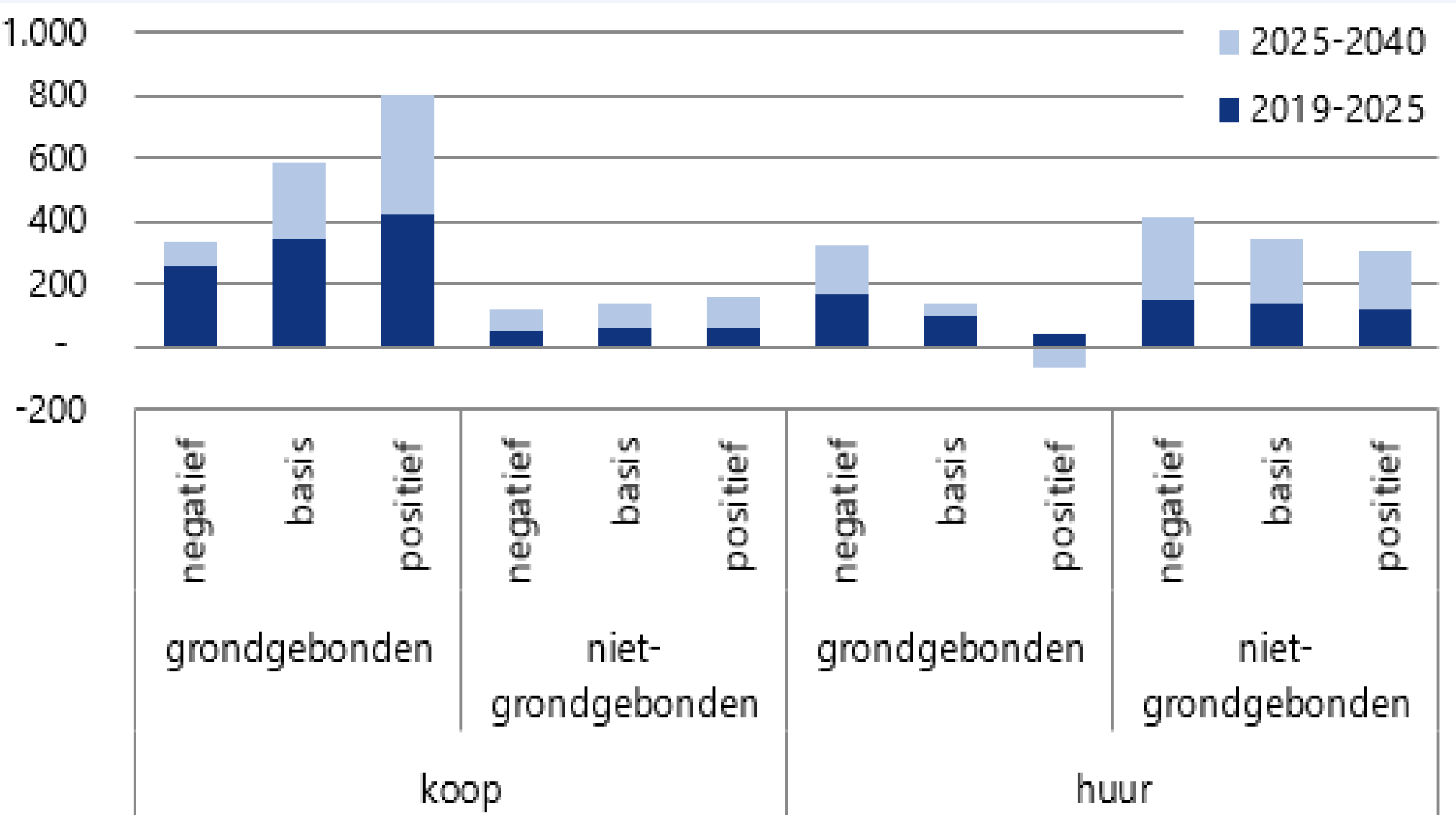
Trendmatige woningbehoefte

op basis van de demografische ontwikkeling in drie economische scenario's

		2019			2025			2035			2040		
		negatief			basis			negatief			basis		
koop	grondgebonden	7.940	8.200	8.280	8.370	8.280	8.480	8.650	8.270	8.530	8.750		
	niet-grondgebonden	390	440	450	450	500	510	520	510	530	550		
huur	grondgebonden	2.720	2.890	2.830	2.760	3.020	2.880	2.740	3.050	2.860	2.700		
	niet-grondgebonden	1.250	1.400	1.380	1.360	1.590	1.540	1.520	1.660	1.600	1.550		
onzelfstandig		540	570	560	550	610	590	570	620	590	570		
totaal		12.850	13.500	13.500	13.500	14.000	14.000	14.000	14.120	14.120	14.120		

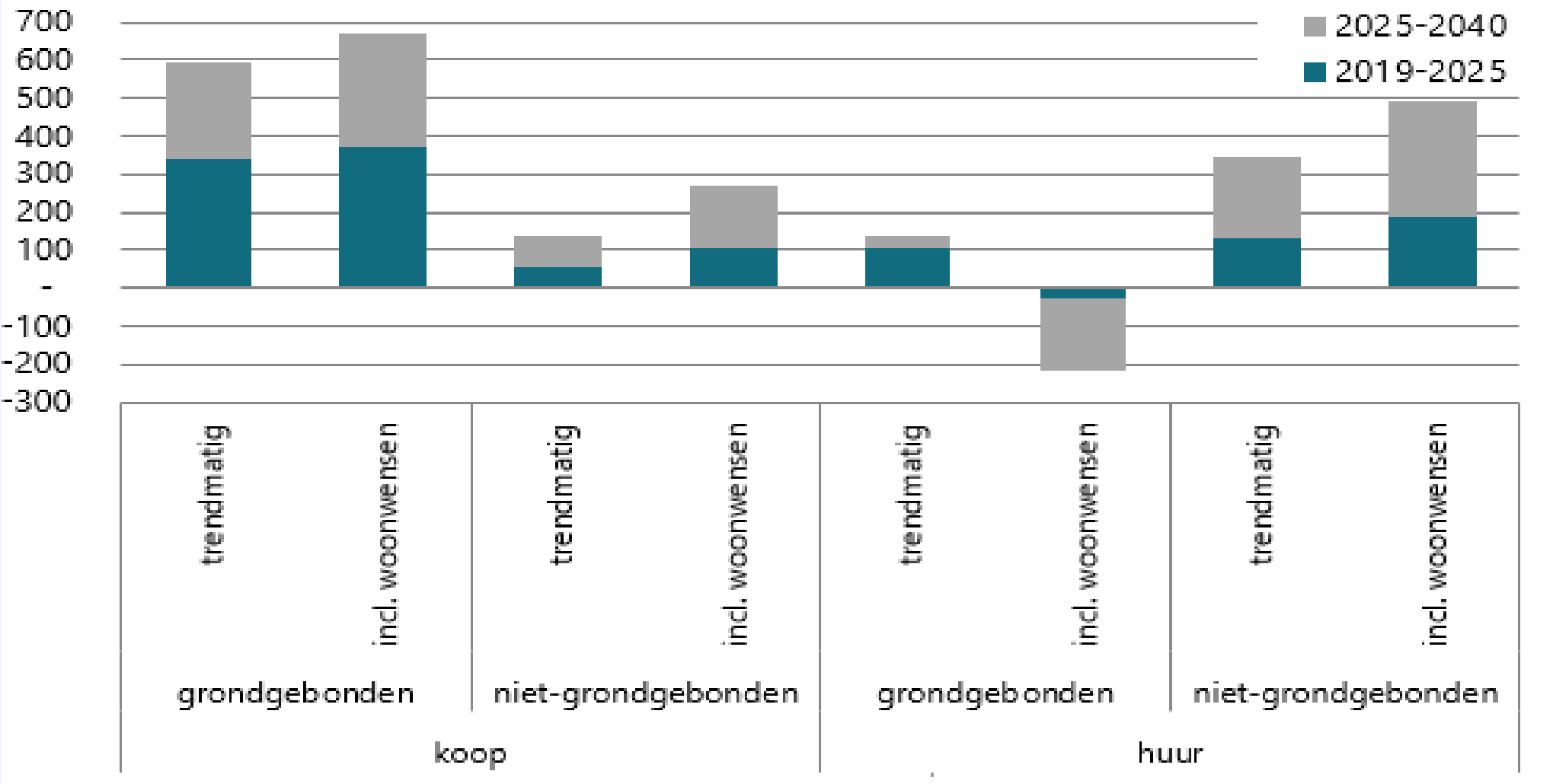
In de **koopsector** is de grootste behoefte aan **grondgebonden woningen** te verwachten. Afhankelijk van het economische scenario neemt de behoefte tussen 2019 en 2040 met 330 tot 800 woningen toe.

In de **huursector** neemt vooral de behoefte aan **niet-grondgebonden woningen** toe. Wat samenhangt met de **toenemende vergrijzing** in de gemeente.



Woningbehoefte inclusief actuele woonwensen

op basis van de demografische ontwikkeling en de actuele woonwensen binnen het basisscenario



Bij de trendmatige woningbehoefte raming gaan we er vanuit dat de woningen die nu acceptabel zijn ook in de toekomst acceptabel zijn voor gelijksoortige huishoudens. Daarmee wordt geen rekening gehouden dat nu niet alle huishoudens naar wens wonen.

Als we rekening houden met de **actuele woonwensen**, dan zien we dat behoefte aan **grondgebonden huurwoningen** af zou nemen. Het gaat hier veelal om huishoudens die de voorkeur geven aan een koopwoning. Dit patroon doet zich op dezelfde wijze voor in een positief of negatief economisch scenario. Het enige verschil is dat in het positieve scenario de vraag naar grondgebonden koopwoningen groter wordt en een negatief scenario kleiner. Gezien de huidige markt is het echter de vraag of zij deze wens ook kunnen realiseren. Er worden dan ook **geen "leegstaande" huurwoningen** verwacht.



Gemert-Bakel

Toekomst: woningbehoefte naar huur/koop en prijsklassen

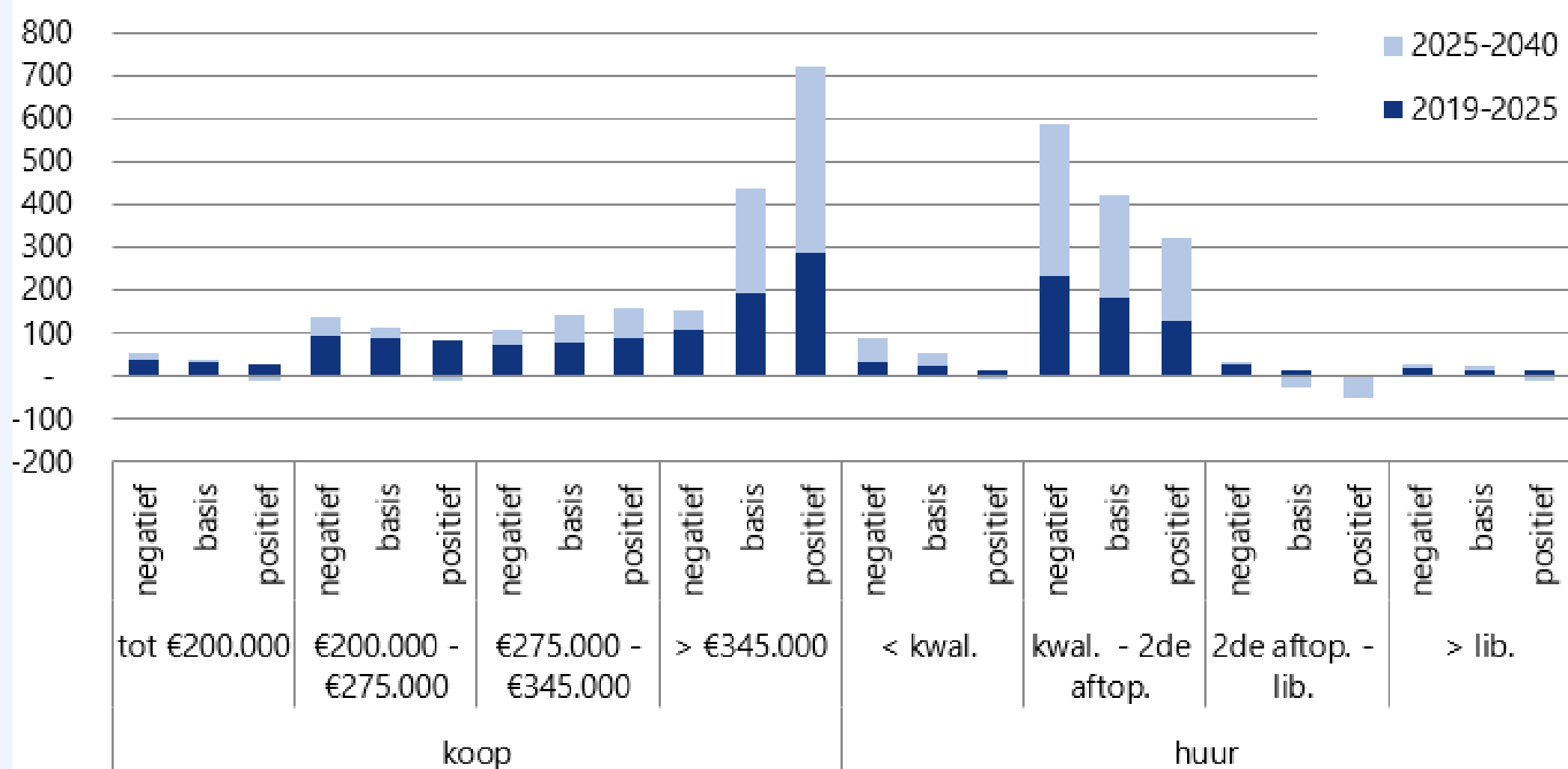
Trendmatige woningbehoefte

op basis van de demografische ontwikkeling in drie economische scenario's

		2019		2025		2035			2040		
			negatief	basis	positief	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
koop	< €165.000	290	300	300	300	310	310	310	310	310	300
	€165.000 - €200.000	490	510	510	500	510	510	510	520	510	490
	€200.000 - €275.000	2.310	2.410	2.400	2.390	2.450	2.430	2.430	2.450	2.430	2.380
	€275.000 - €345.000	1.690	1.770	1.770	1.780	1.800	1.830	1.830	1.800	1.830	1.850
	> €345.000	3.560	3.660	3.750	3.840	3.700	3.910	3.910	3.710	3.990	4.280
huur	< kwal. grens	580	610	600	590	650	630	630	660	630	580
	kwal. grens - 2de aftop. grens	2.300	2.530	2.480	2.430	2.800	2.670	2.670	2.880	2.720	2.620
	2de aftop. grens - lib. grens	510	540	530	510	550	520	520	550	500	460
	> lib. grens	590	600	600	600	610	610	610	610	610	590
onzelfstandig		540	570	560	550	610	590	590	620	590	570
totaal		12.850	13.500	13.500	13.500	14.000	14.000	14.000	14.120	14.120	14.120

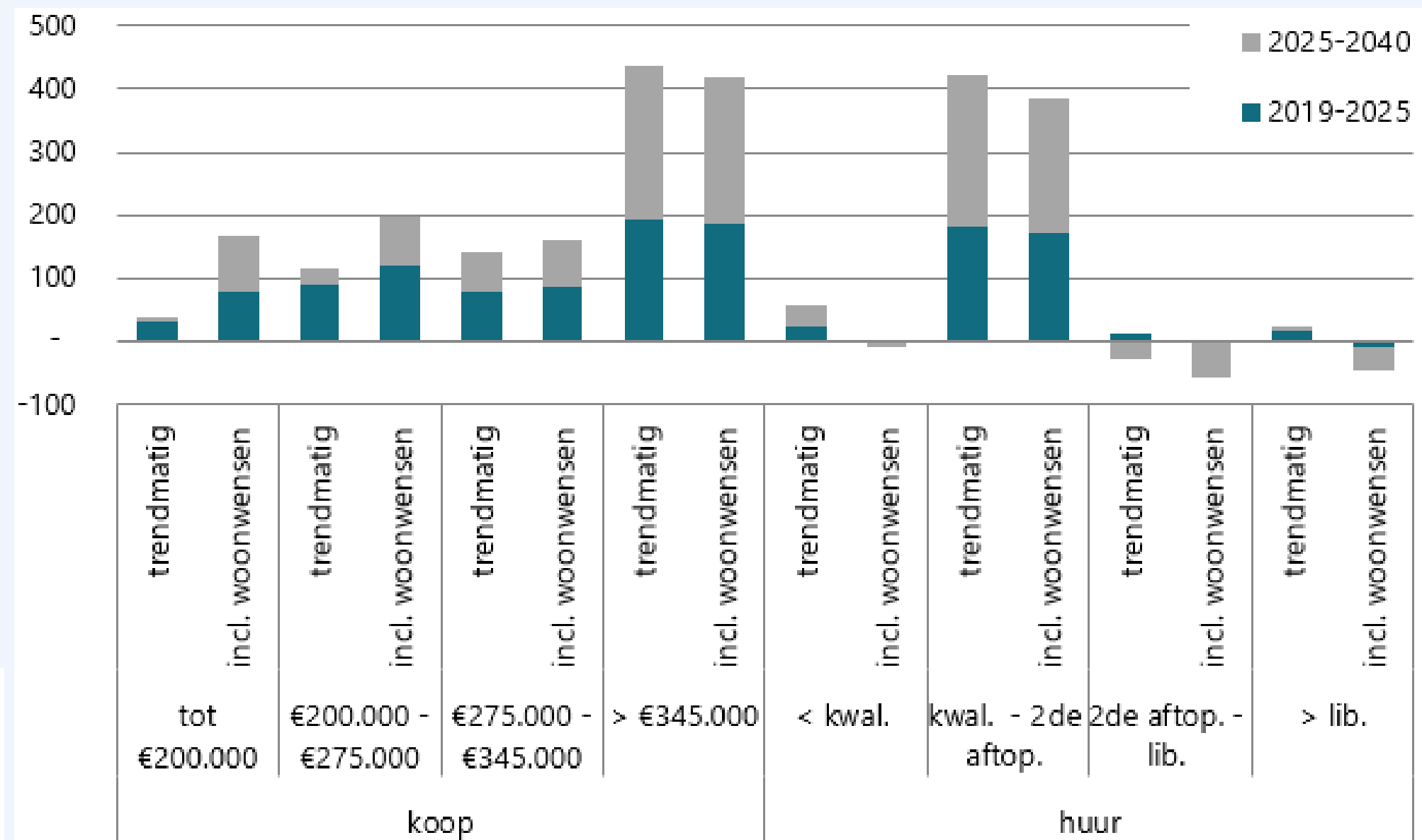
De behoefte aan **koopwoningen** zit met name in het **segment vanaf €345.000**. Dit is wel sterk afhankelijk van de **conjunctuur**. Dat is deels te verklaren doordat het om een grote restgroep gaat. Bovendien omdat het uitgaat van de huidige woonpatronen in de gemeente.

De behoefte in de **huursector** manifesteert zich vooral in de huurprijsklasse tussen de **kwaliteitskortingsgrens** en de **aftoppingsgrens**.



Woningbehoefte inclusief actuele woonwensen

op basis van de demografische ontwikkeling en de actuele woonwensen binnen het basisscenario



Bij de trendmatige woningbehoefte raming gaan we er vanuit dat de woonsituatie die nu acceptabel is ook in de toekomst acceptabel is voor gelijksoortige huishoudens. Daarmee wordt geen rekening gehouden met verhuishwensen.

Als we de **actuele woonwensen** meenemen in de behoefte raming, dan zien we de behoefte aan **koopwoningen** in het segment **tot €275.000** aanzienlijk toenemen en de vraag naar het segment vanaf **€345.000** neemt licht af in vergelijking met de trendmatige raming. Verder zien we dat met name huurders in een huurwoning met een **huurprijs vanaf de 2de aftoppingsgrens** de voorkeur geven aan een (betaalbare) koopwoning.

Zorgzaam Gemert-Bakel



Bakel	De Mortel	De Rips	Elsendorp
Ervaren gezondheid Beperking 84 % geen beperking Gezondheid 76 % goede gezondheid Mobiliteit 90 % geen mobiliteits- beperking Ziekte 69 % geen lang- durige ziekte 0 %50 %100 % 1.71029 % aantal inwoners 51 tot en met 70 jaar 77013 % aantal inwoners 71 jaar en ouder	Ervaren gezondheid Beperking 85 % geen beperking Gezondheid 78 % goede gezondheid Mobiliteit 92 % geen mobiliteits- beperking Ziekte 73 % geen lang- durige ziekte 0 %50 %100 % 48029 % aantal inwoners 51 tot en met 70 jaar 17011 % aantal inwoners 71 jaar en ouder	Ervaren gezondheid Beperking 85 % geen beperking Gezondheid 77 % goede gezondheid Mobiliteit 92 % geen mobiliteits- beperking Ziekte 71 % geen lang- durige ziekte 0 %50 %100 % 34029 % aantal inwoners 51 tot en met 70 jaar 12010 % aantal inwoners 71 jaar en ouder	Ervaren gezondheid Beperking 83 % geen beperking Gezondheid 77 % goede gezondheid Mobiliteit 91 % geen mobiliteits- beperking Ziekte 71 % geen lang- durige ziekte 0 %50 %100 % 34031 % 51 tot en met 70 jaar 1009 % aantal inwoners 71 jaar en ouder bron: RIVM (2016), gegevens gemeente, bewerking RIGO

Gemert-Bakel

Huidige situatie: wonen en zorg op wijkniveau



De cijfers van het **RIVM** uit **2016** omtrent gezondheid gaan over alle leeftijdscategorieën. De percentages zijn zeer vergelijkbaar op alle wijkniveau's.

Het aantal ouderen per wijkniveau geeft inzicht in toekomstige opgave in wonen met zorg.

Handel kent de oudste bevolking. Bijna de helft van de inwoners is ouder dan 50 jaar. Vooral het aandeel toekomstige ouderen (51 tot en met 70 jaar) is groot in vergelijking met landelijk. . Landelijk is **26%** van de inwoners tussen de **51 en 70 jaar oud** en **12% ouder dan 71 jaar**.

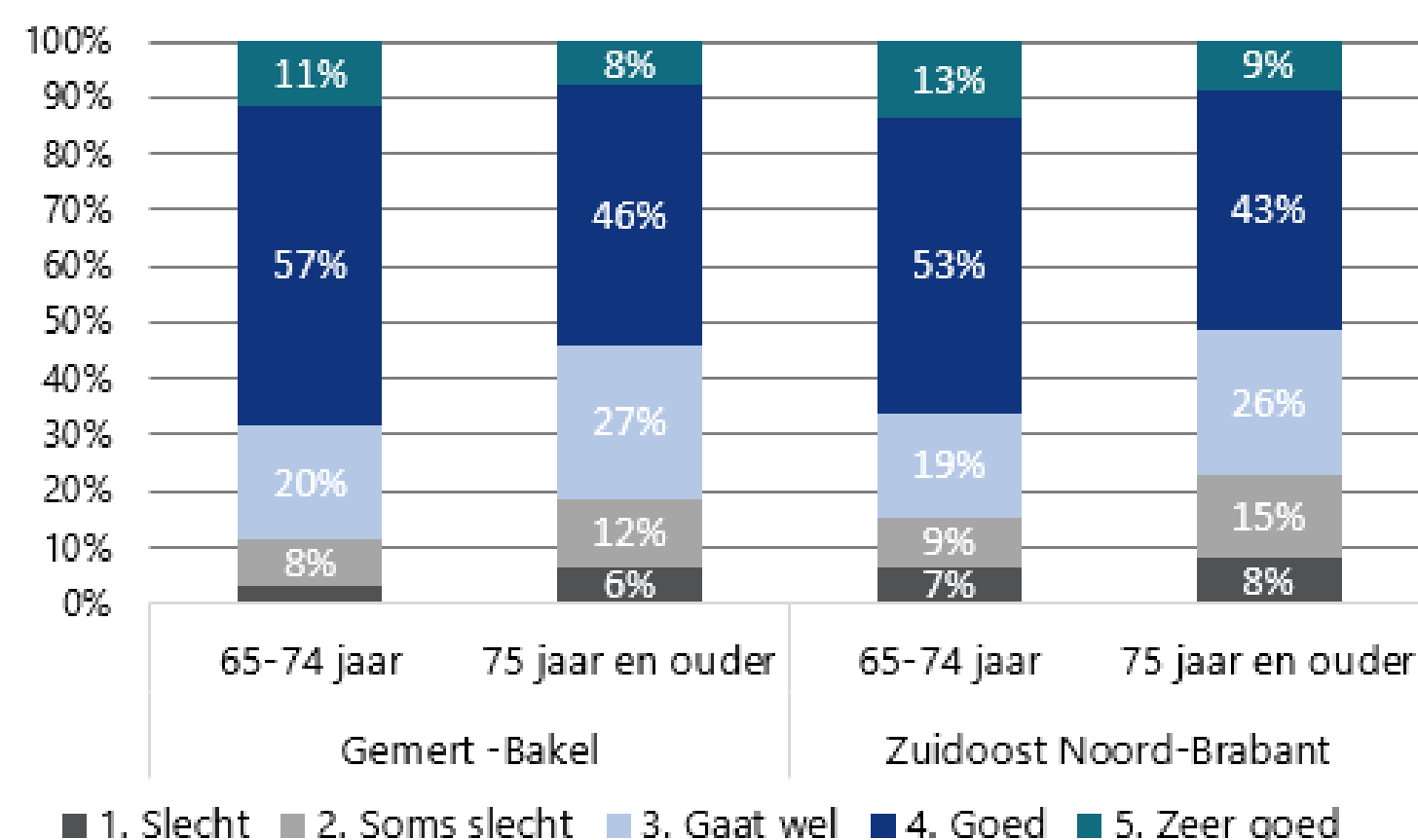
Gemert-Bakel

Huidige situatie: wonen en zorg op gemeenteniveau

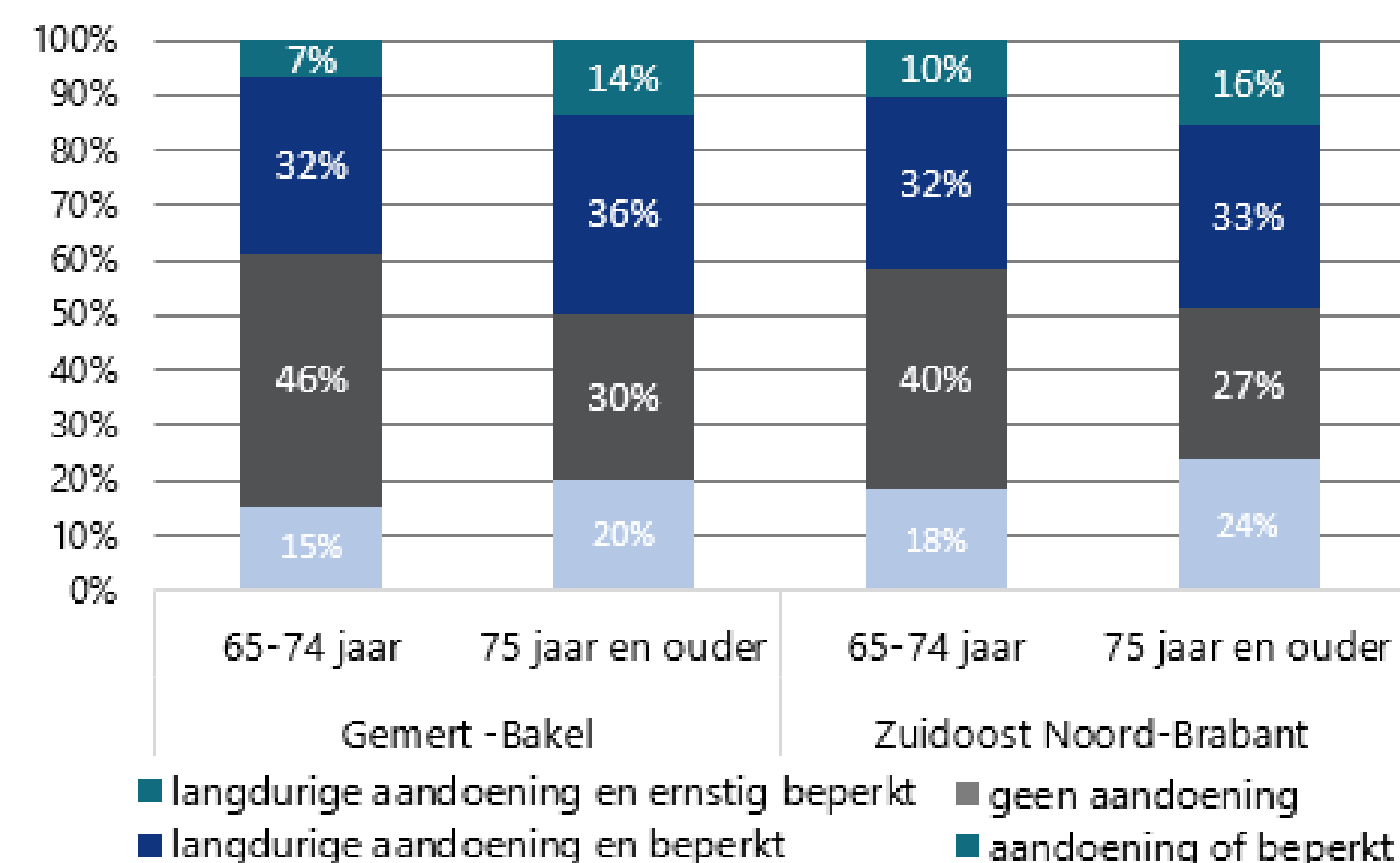
Gezondheid en woonsituatie

ervaren gezondheid en huidige woonsituatie 65-plussers in Gemert-Bakel en COROP-regio Zuidoost Noord-Brabant.

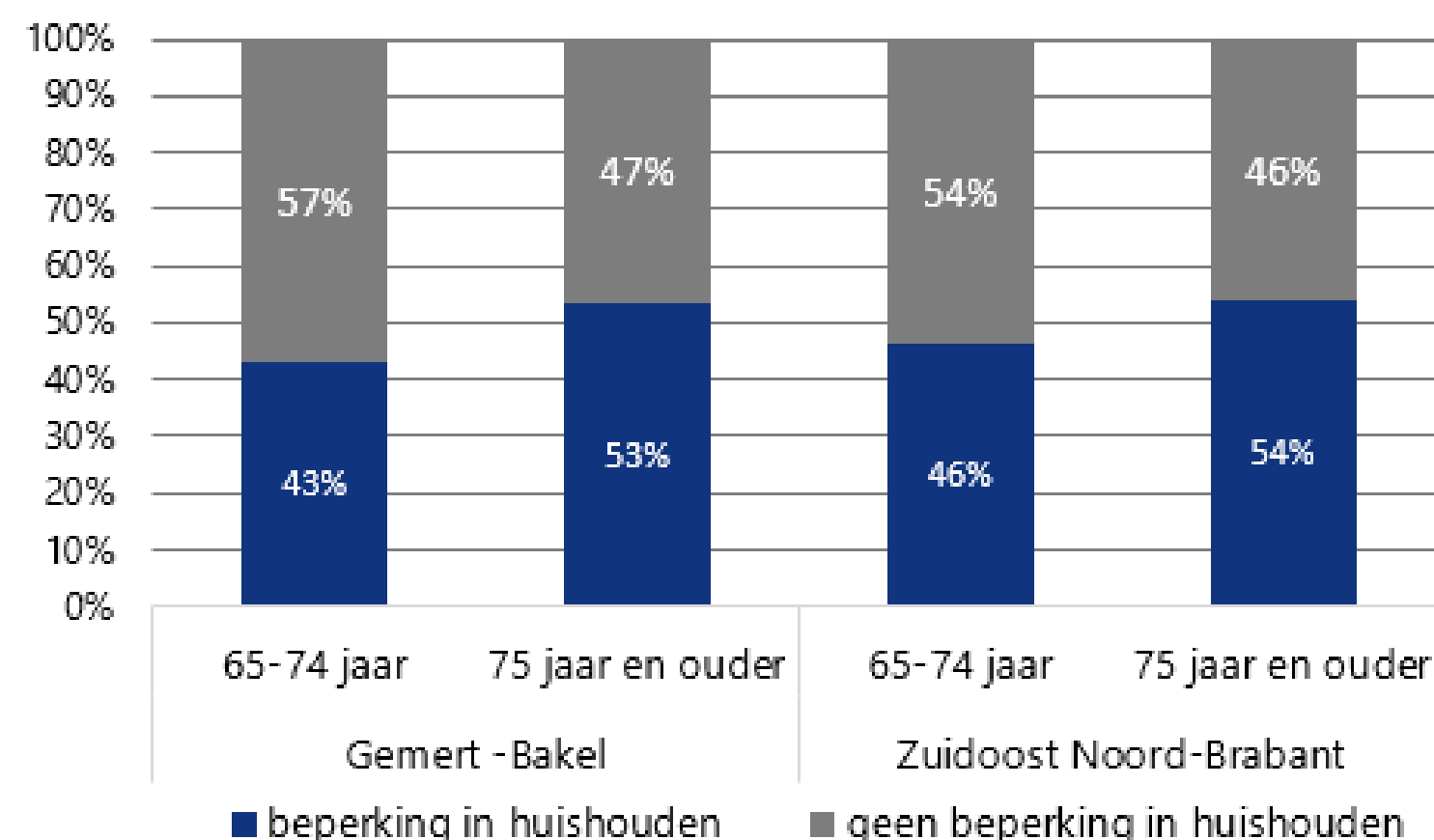
Ervaren gezondheid in huishoudens



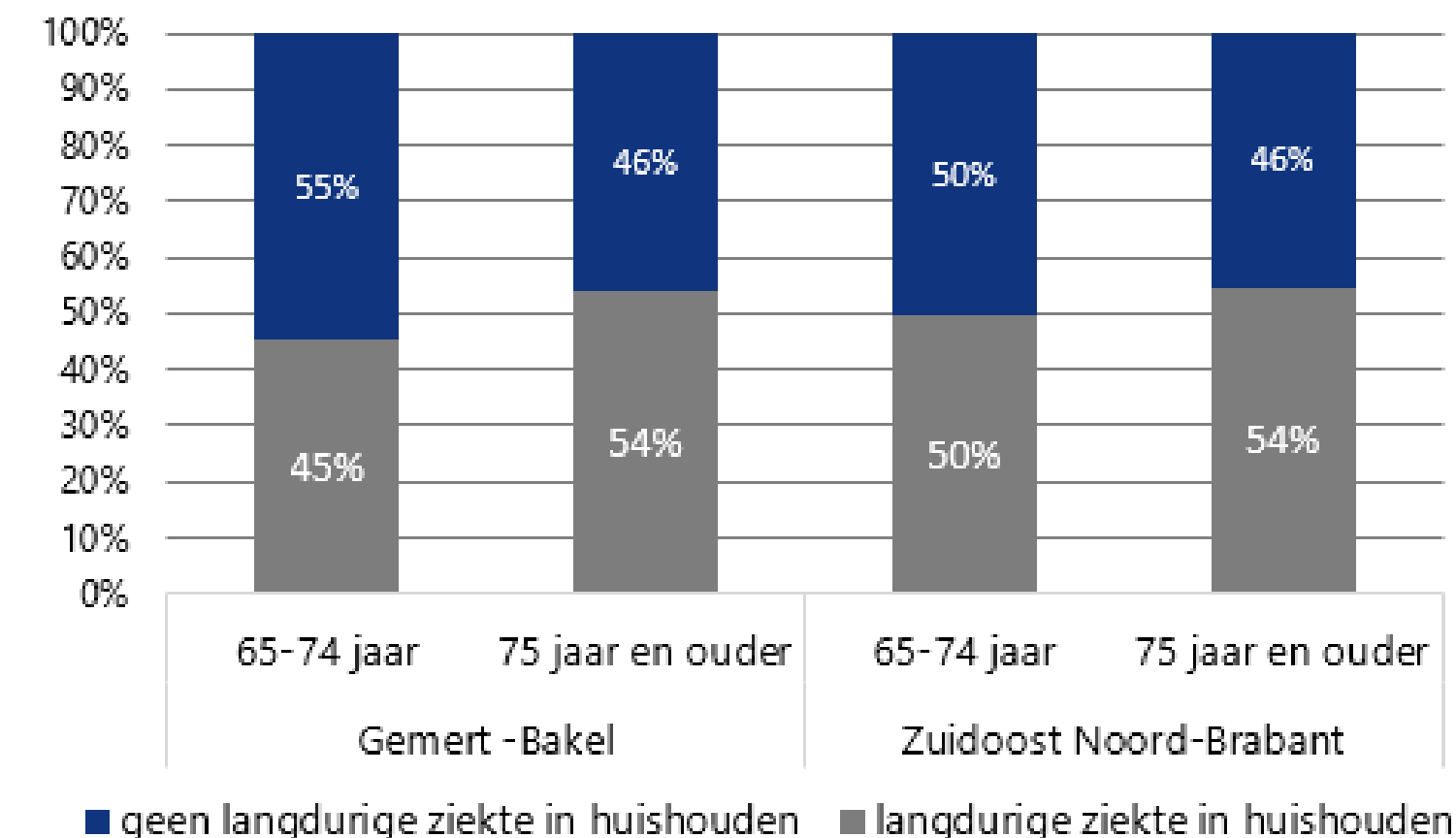
Combinatie van beperkingen in huishoudens



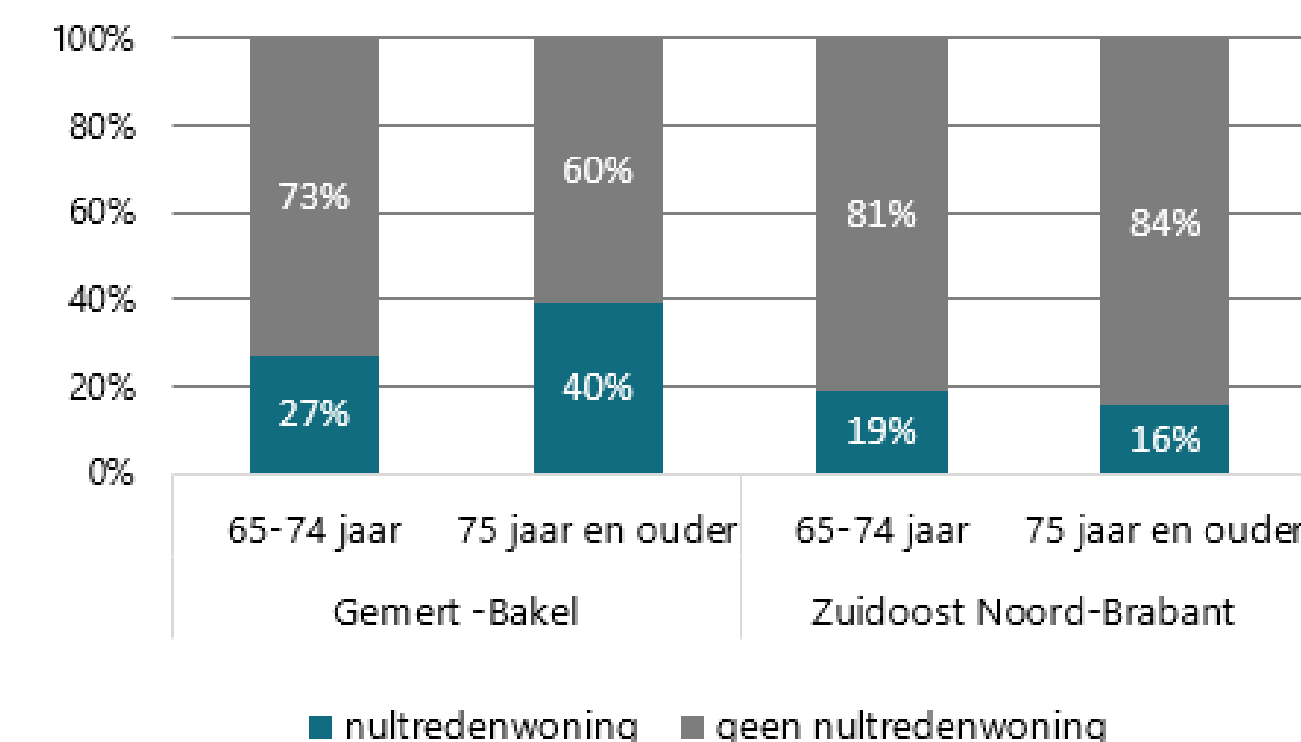
Beperkingen in huishoudens



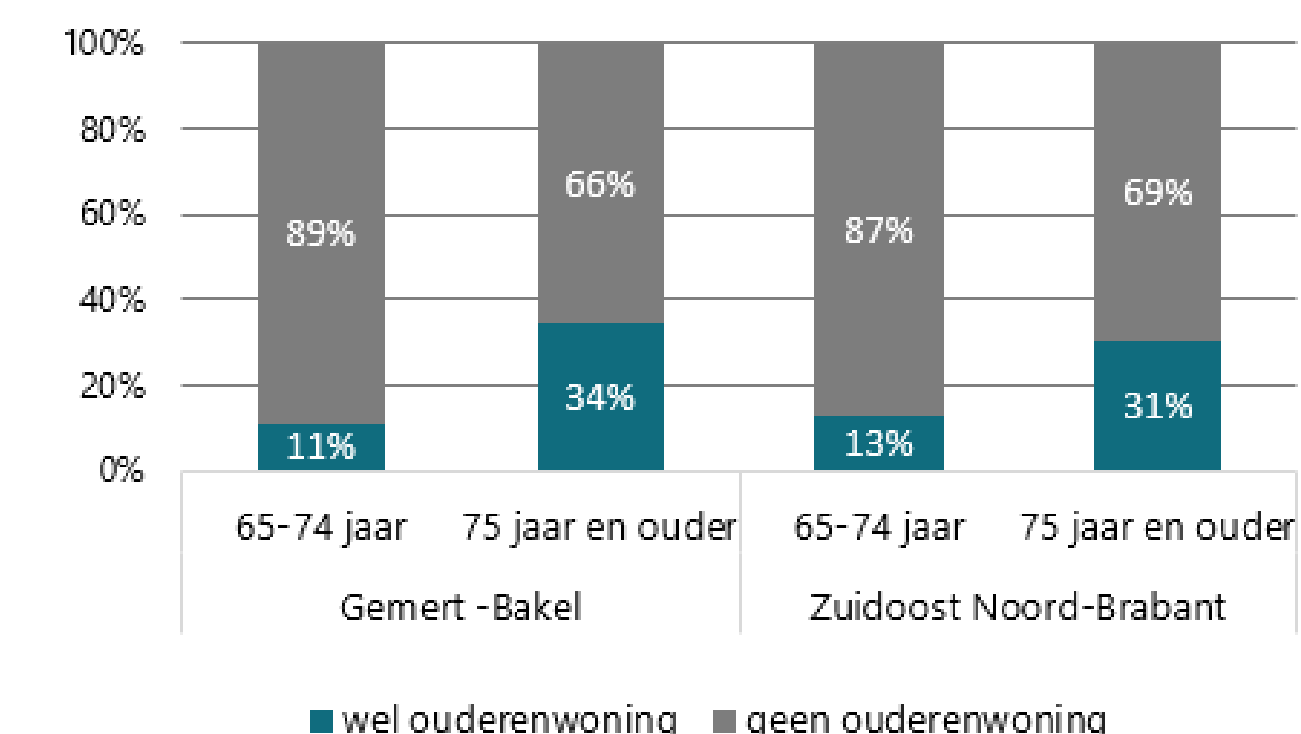
Langdurige ziekte in huishoudens



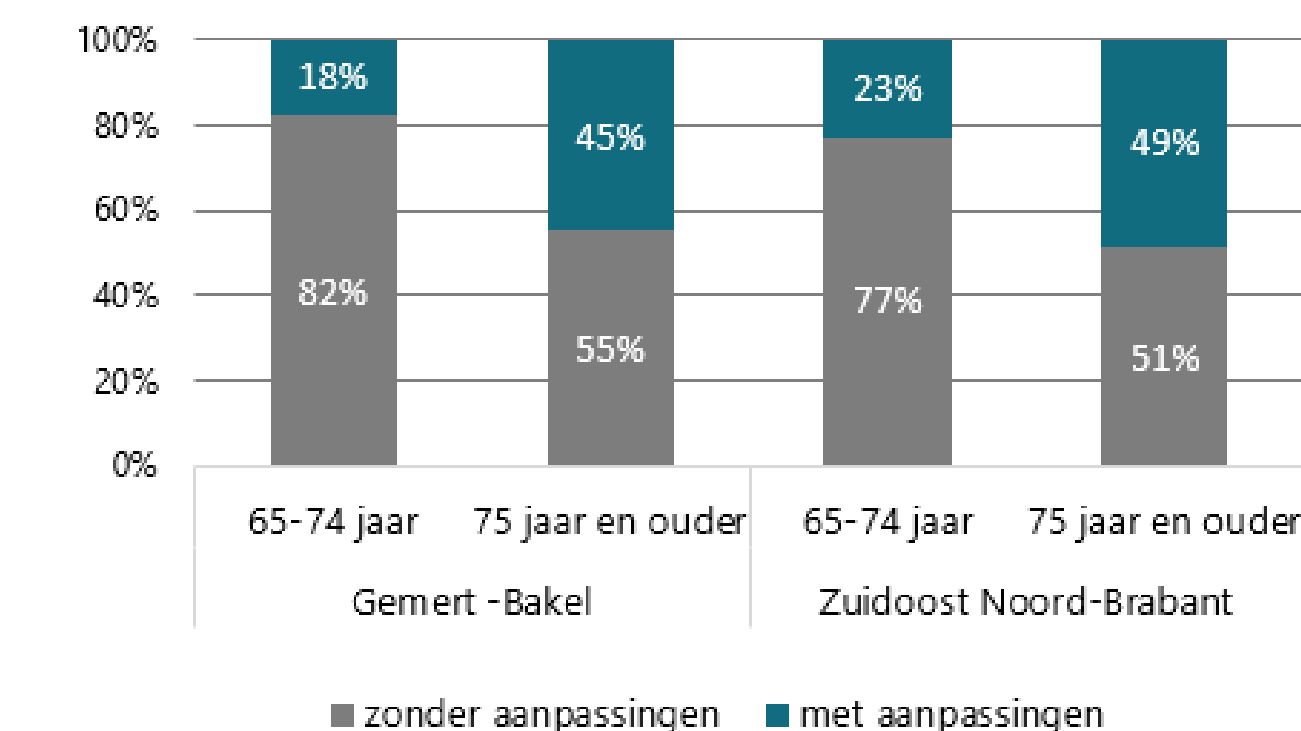
Huishoudens in nultredenwoningen



Huishoudens in ouderenwoningen



Huishoudens in woningen met aanpassingen

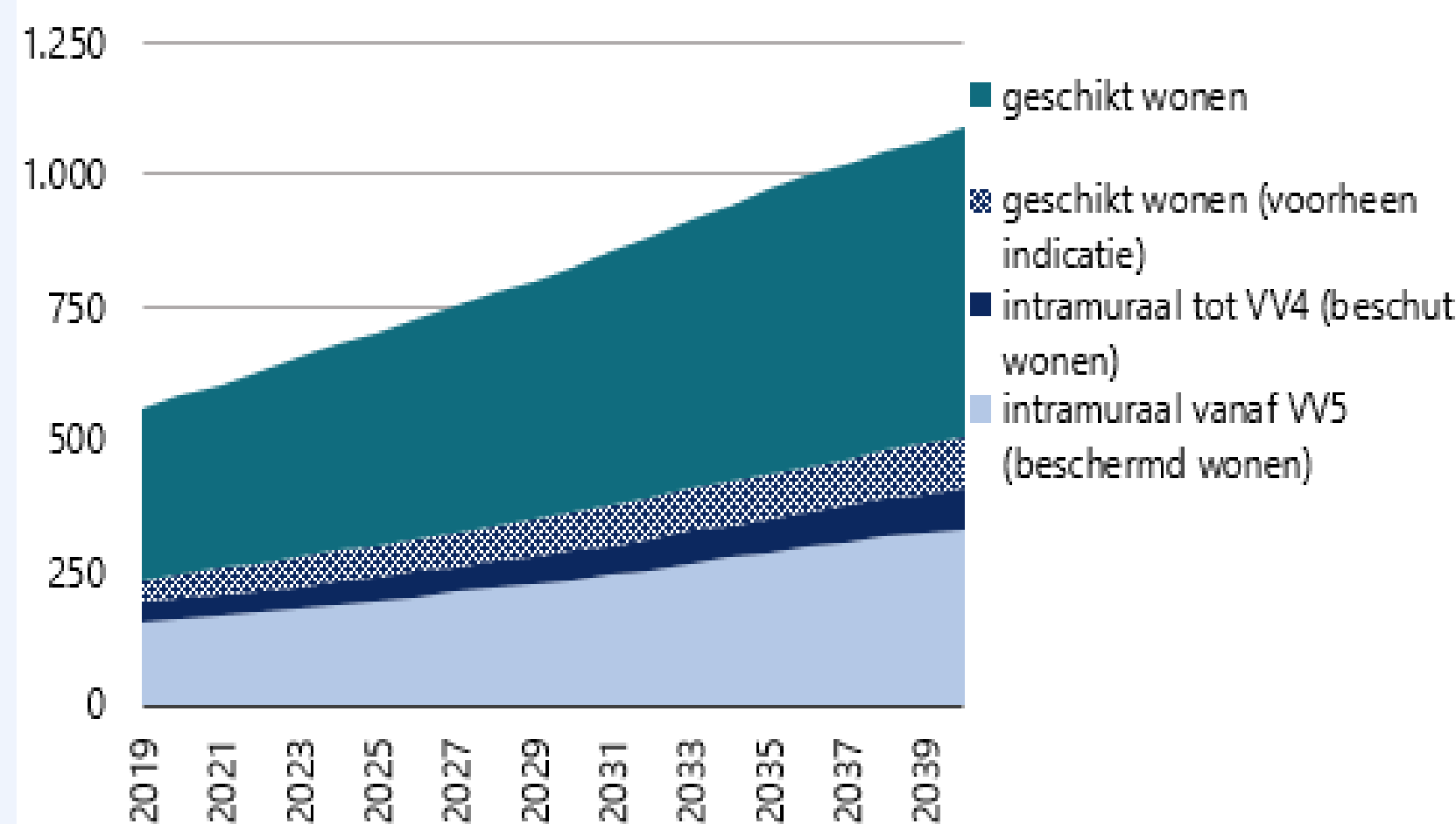


bron: woningmarktsimulatiemodel RIGO

Behoefte aan zorggeschikte woningen voor ouderen

op basis van de CIZ indicaties van de afgelopen jaren in de gemeente en de bevolkingsprognose is een inschatting gemaakt van de kwantitatieve behoefte aan intramurale/extramurale zorggeschikte woningen voor ouderen. Waarbij rekening is gehouden met het beleid van extramuralisering.

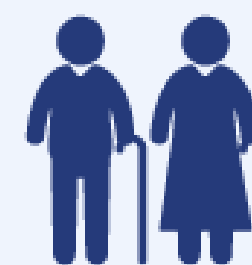
	2019	2020	2025	2035	2040
beschermd wonen (vv 5 - 10)	150	160	200	290	330
beschut wonen (vv 1 - 4)	40	40	50	50	80
totaal intramuraal	190	200	250	340	410
geschikt wonen	360	380	460	620	680



bron: CIZ, bewerking RIGO

	Aanbod 2015	Opgave 2018	2018	Opgave 2025	2025
totaal intramuraal	96	92	188	153	249

bron: Lorentzgenootschap, 2016, bewerking RIGO



Anno 2019 is circa **19%** van de inwoners van Gemert-Bakel 65 jaar of ouder. De verwachting is dat in 2040 circa **28%** van de inwoners in deze leeftijdsklasse valt.

Door de vergrijzing neemt in Gemert-Bakel de vraag naar **zorggeschikte woonvormen** voor ouderen toe. De behoefte aan intramurale zorggeschikte woningen voor ouderen neemt met circa **200 wooneenheden** toe. De vraag naar extramurale woningen voor ouderen neemt met circa **300 wooneenheden** toe.

Overige zorgdoelgroepen

Als we kijken naar de omvang van de overige zorgdoelgroepen, dan zien we dat er **circa 200 indicaties** per jaar worden uitgegeven aan deze doelgroepen. Het gaat hierbij met name om mensen met een verstandelijke beperking. Afgelopen jaren is de omvang van de overige zorgdoelgroepen met een indicatie **ongeveer gelijk gebleven**. Net als het absolute aantal inwoners in Gemert-Bakel, zal naar verwachting het aantal geïndiceerden licht toenemen (circa een tiental tot 2030).

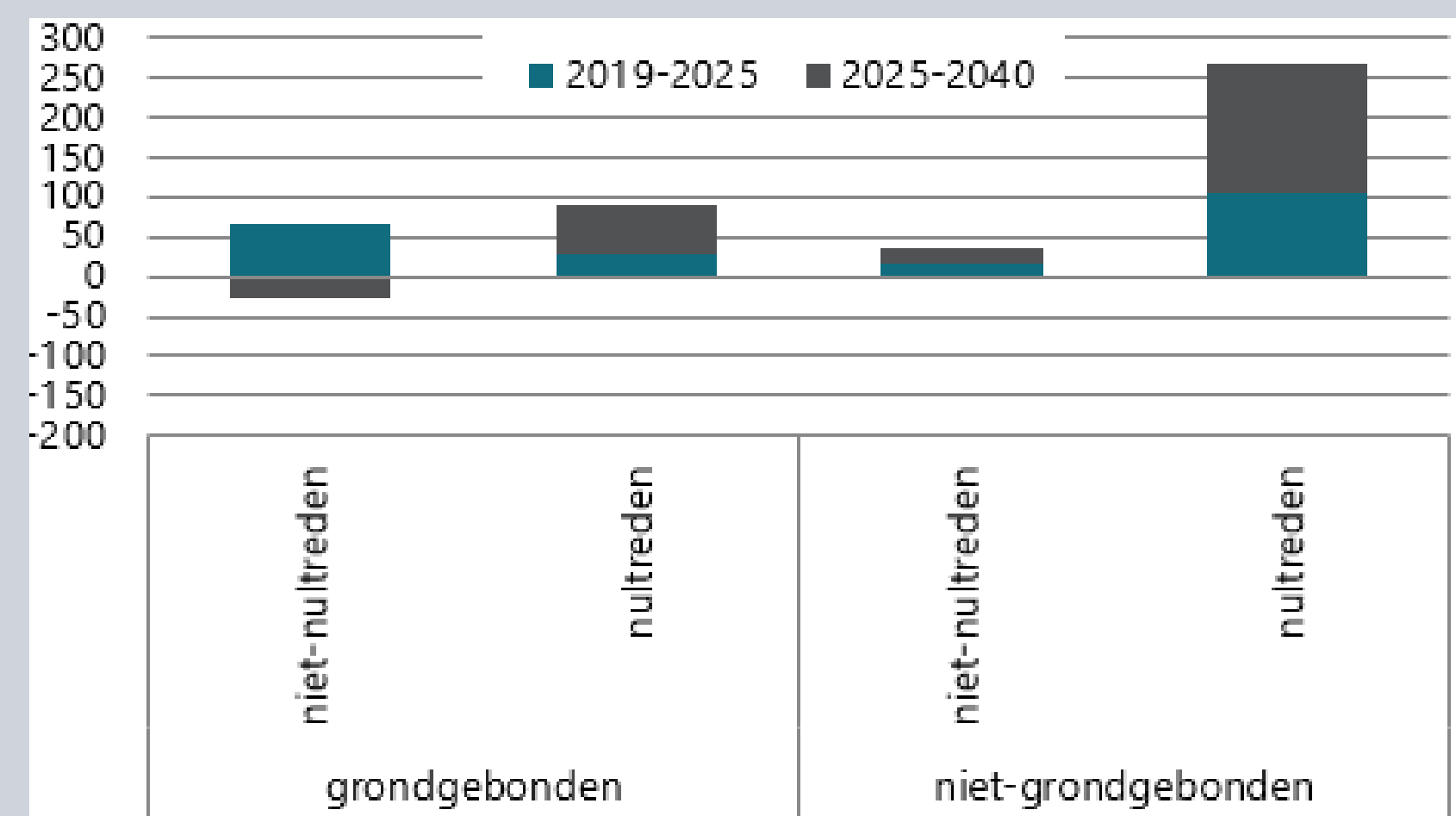
Vergelijking Onderzoek Lorentzgenootschap

Het Lorentzgenootschap heeft in 2016 een onderzoek uitgevoerd naar behoefte aan intramuraal aanbod. Zij baseren zich ook op CIZ-indicaties. De uitkomst van deze prognose is gelijk aan de nieuwe RIGO-raming.

Woningbehoefte aan nultreden woningen

op verzoek van de corporatie Goed Wonen Gemert is de behoefte aan (niet)grondgebonden en (niet)nultredenwoningen voor de corporatie berekend binnen het economische basisscenario.

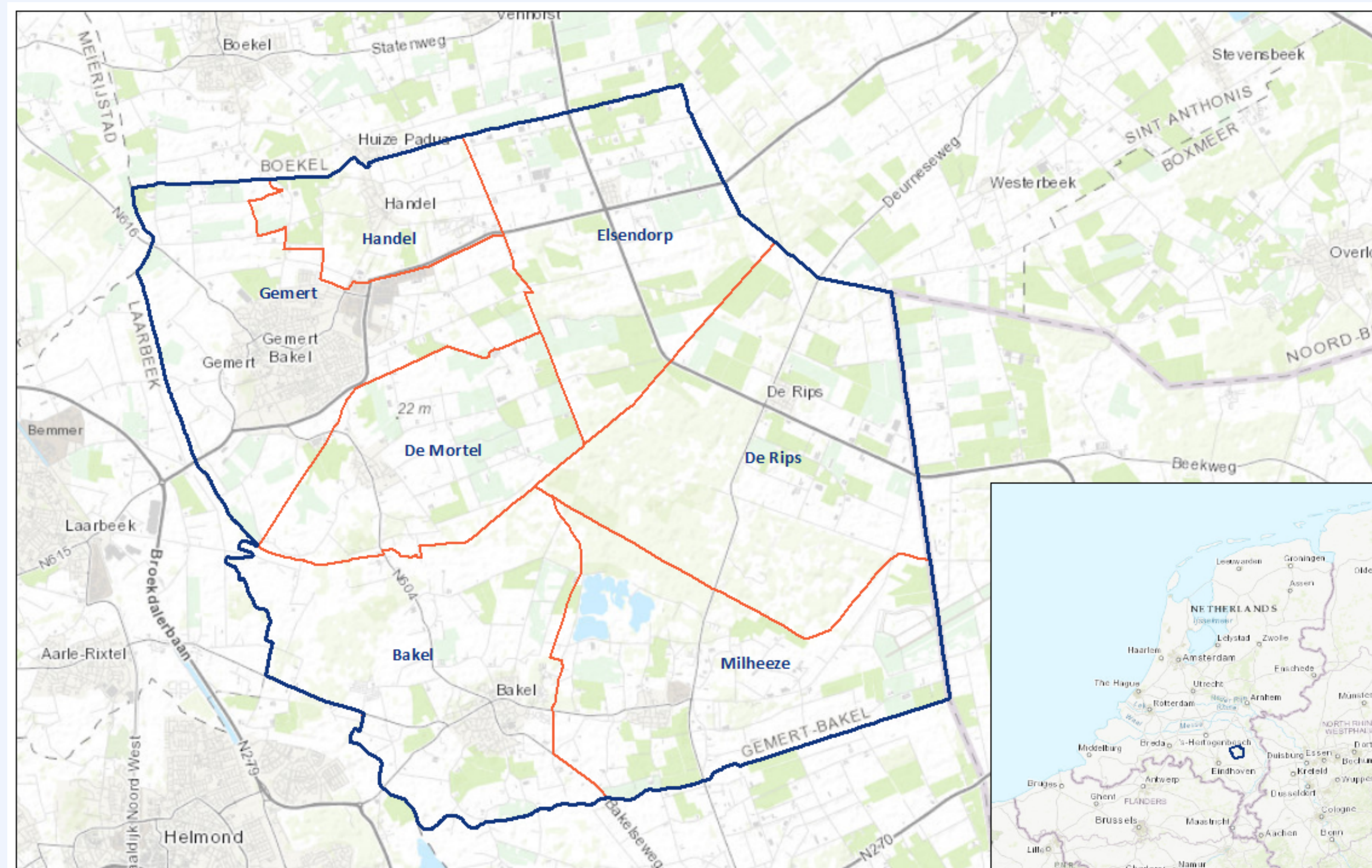
		2019	2025	2035	2040
grondgebonden	niet-nultreden	1.710	1.780	1.780	1.750
	nultreden	240	270	310	330
niet-grondgebonden	niet-nultreden	220	240	250	260
	nultreden	530	630	760	800
totaal		2.700	2.920	3.100	3.140



Tussen 2019 en 2040 neemt met name behoefte aan **niet-grondgebonden nultredenwoningen** toe, namelijk met bijna **300 woningen**. De behoefte aan niet-nultreden corporatiewoningen stijgt slechts heel licht.

bron: woningmarktsimulatiemodel RIGO

Wonen in de wijken



Bakel



5.960

aantal inwoners

19% t.o.v. gemeentetotaal



2.580

aantal huishoudens

20% t.o.v. gemeentetotaal



284

aantal inwoners per km2



2,3

gemiddelde huishoudengrootte



2.490

aantal woningen

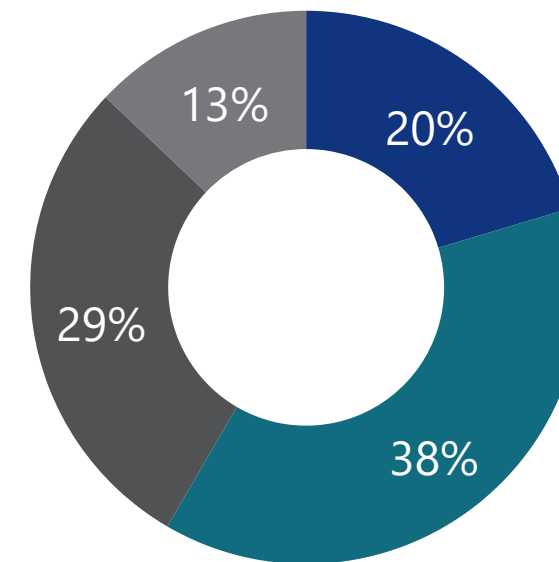
20% t.o.v. gemeentetotaal



€ 272.000

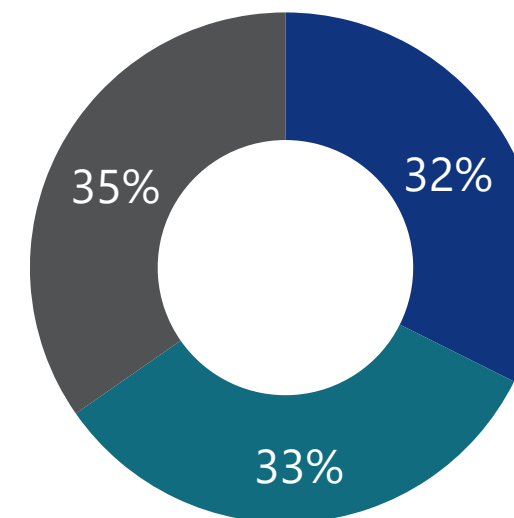
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



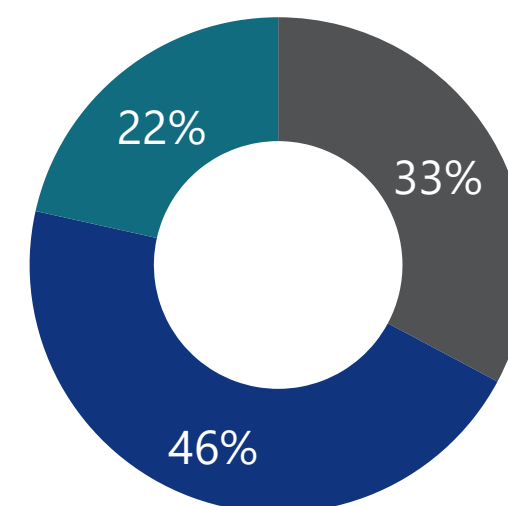
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

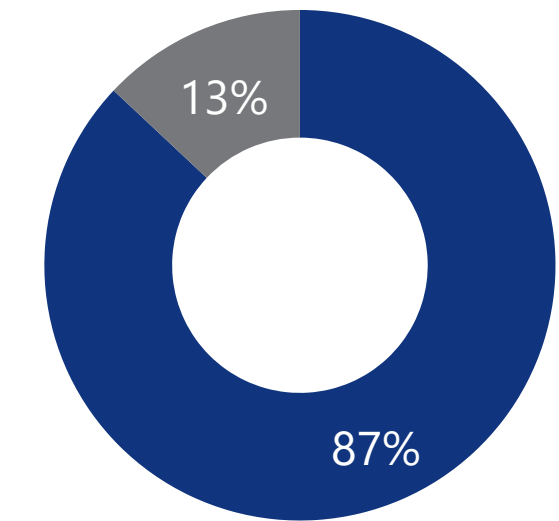
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

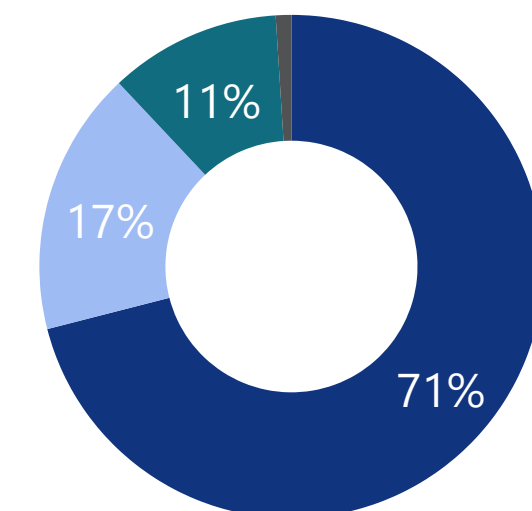
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



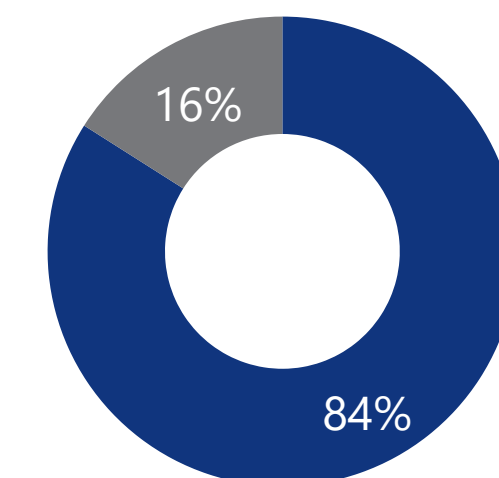
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



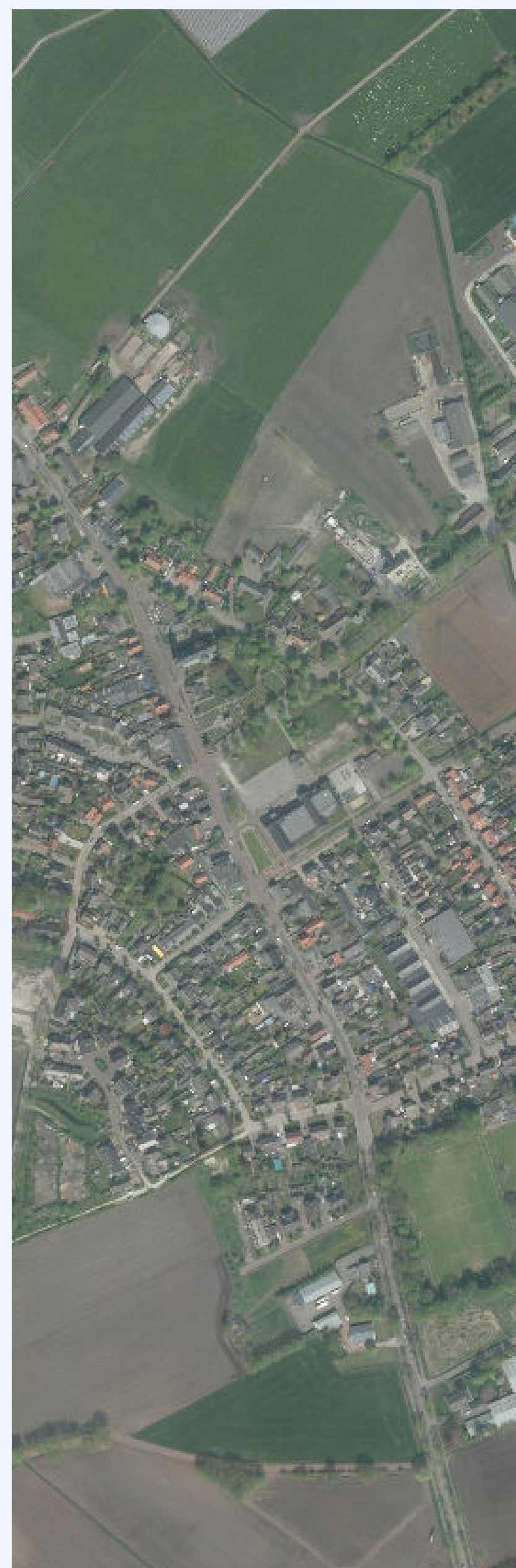
- koop
- overig huur
- corporatie
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

De Mortel



1.650

aantal inwoners

5% t.o.v. gemeentetotaal



600

aantal huishoudens

5% t.o.v. gemeentetotaal



122

aantal inwoners per km2



2,6

gemiddelde huishoudengrootte



590

aantal woningen

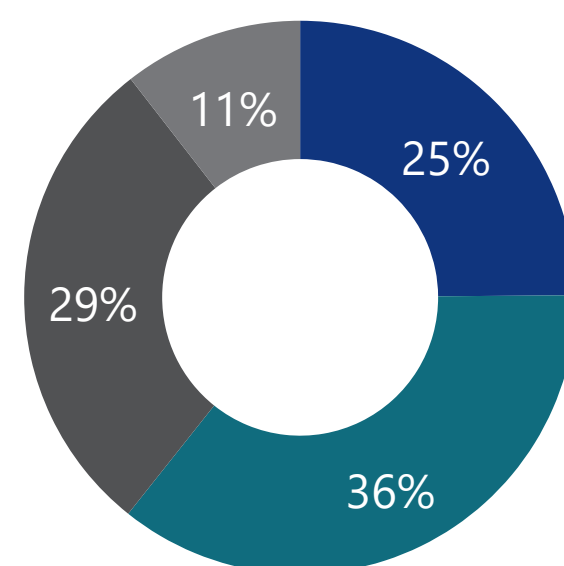
5% t.o.v. gemeentetotaal



€ 305.000

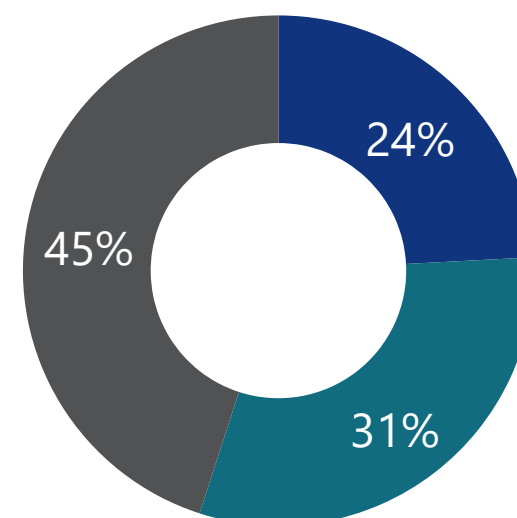
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



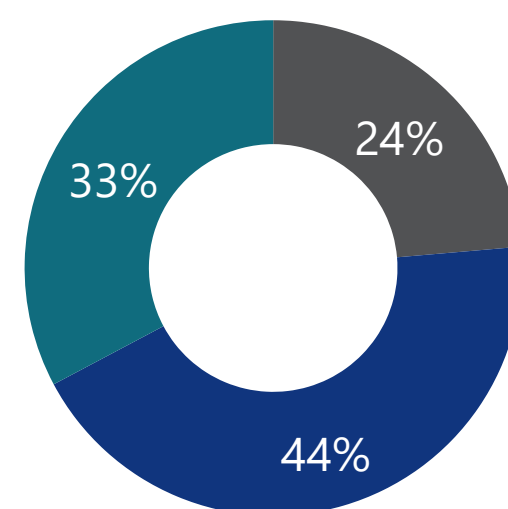
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

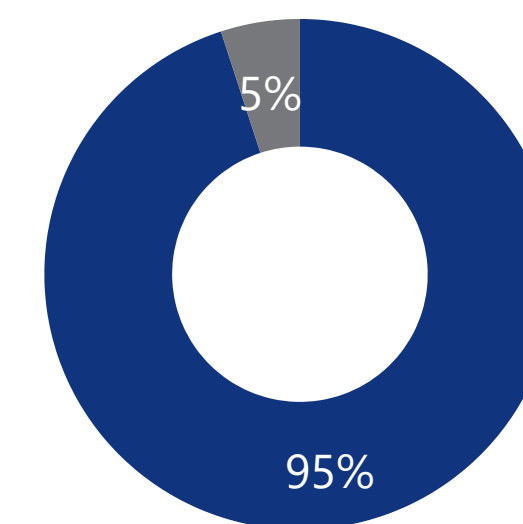
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

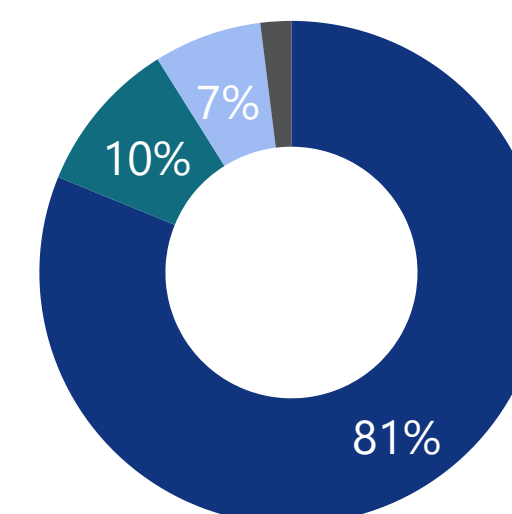
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



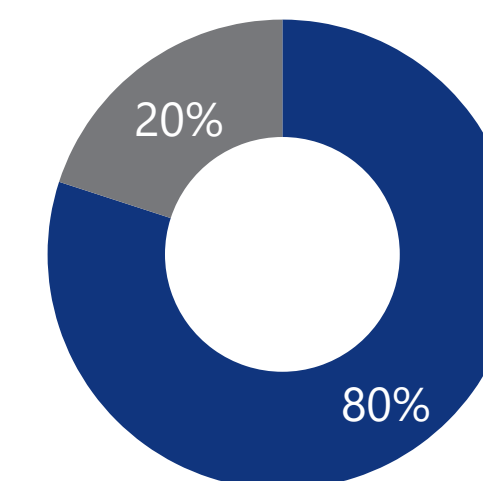
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

De Rips



1.160

aantal inwoners

4% t.o.v. gemeentetotaal



470

aantal huishoudens

4% t.o.v. gemeentetotaal



45

aantal inwoners per km2



2,5

gemiddelde huishoudengrootte



470

aantal woningen

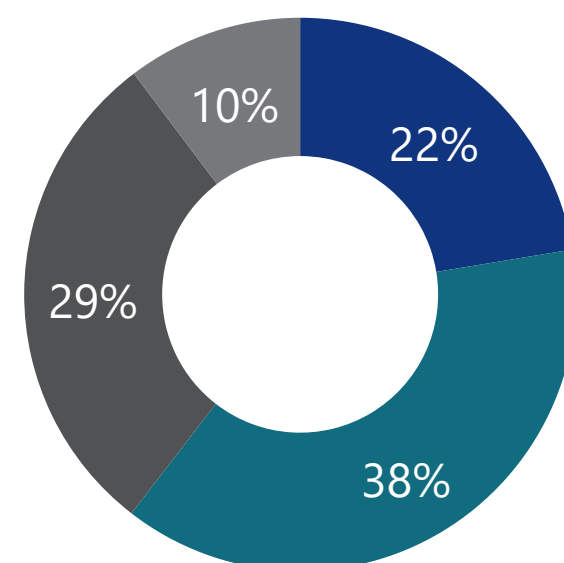
4% t.o.v. gemeentetotaal



€ 243.000

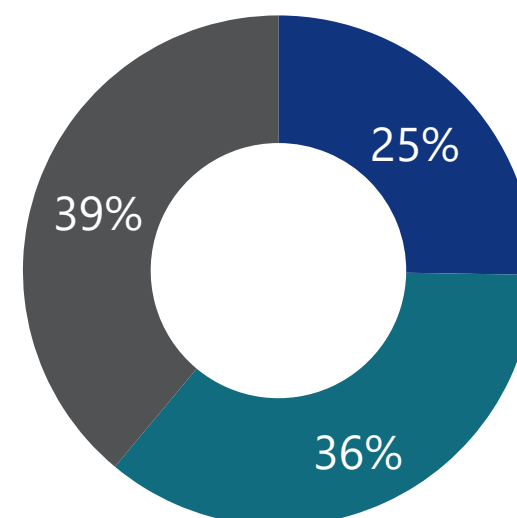
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



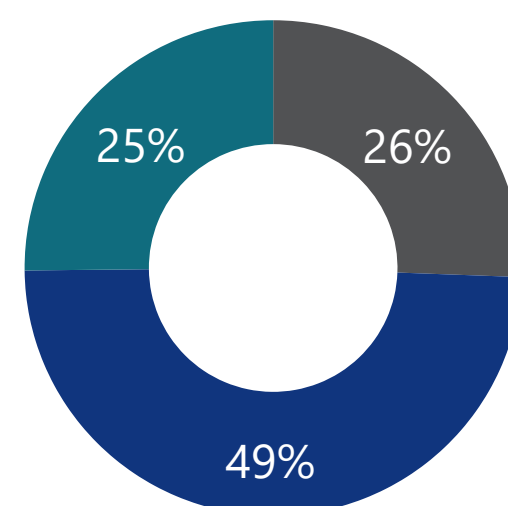
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

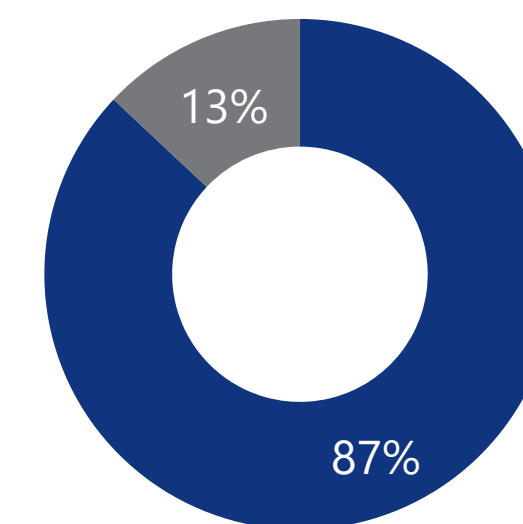
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

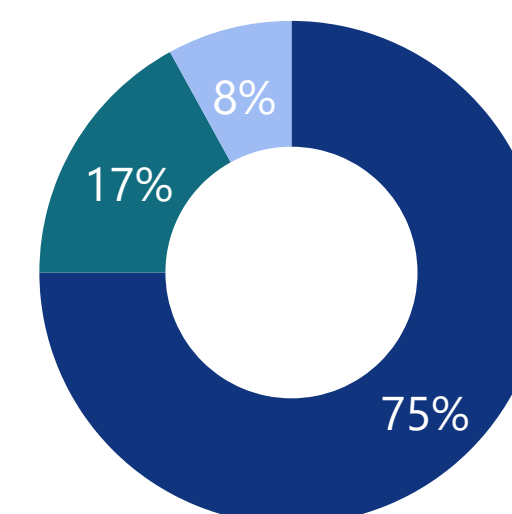
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



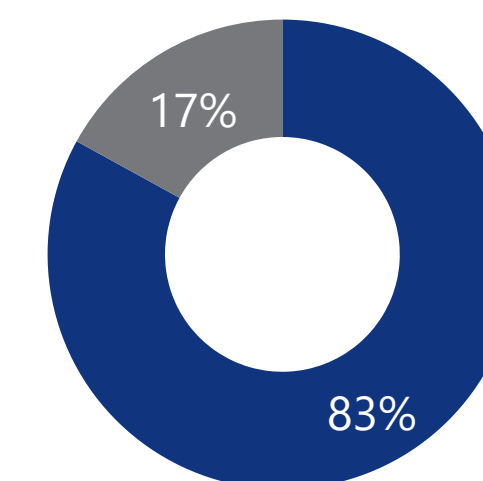
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



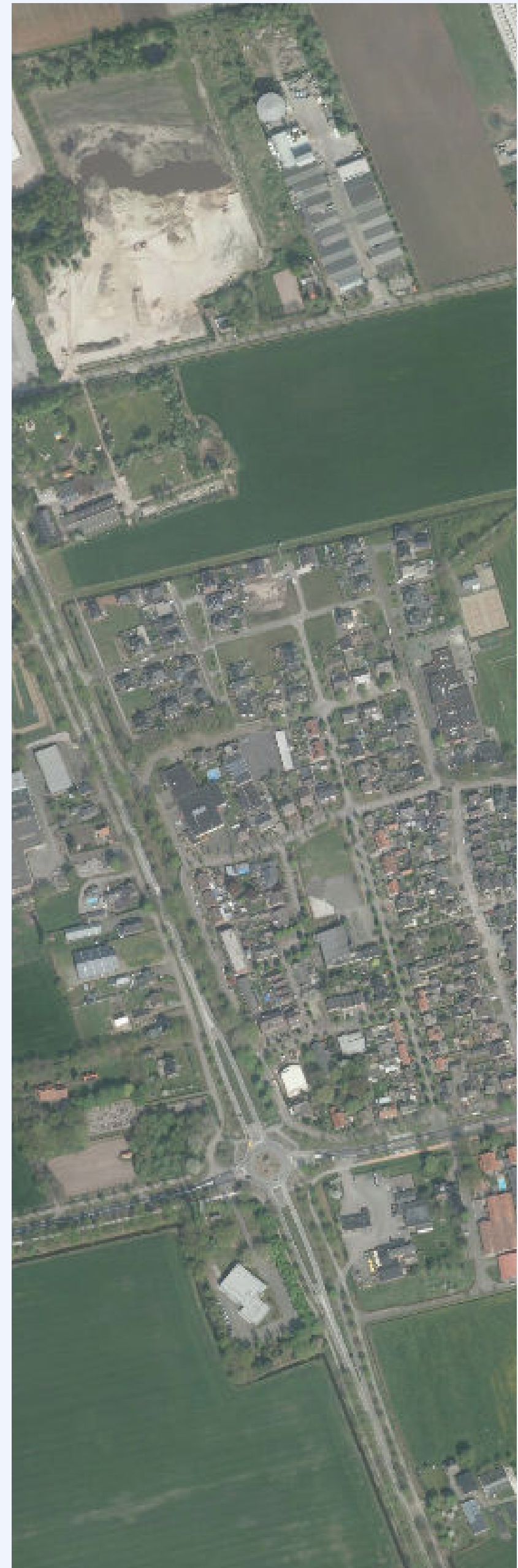
- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

Elsendorp



1.100

aantal inwoners

4% t.o.v. gemeentetotaal



460

aantal huishoudens

4% t.o.v. gemeentetotaal



63

aantal inwoners per km2



2,4

gemiddelde huishoudengrootte



420

aantal woningen

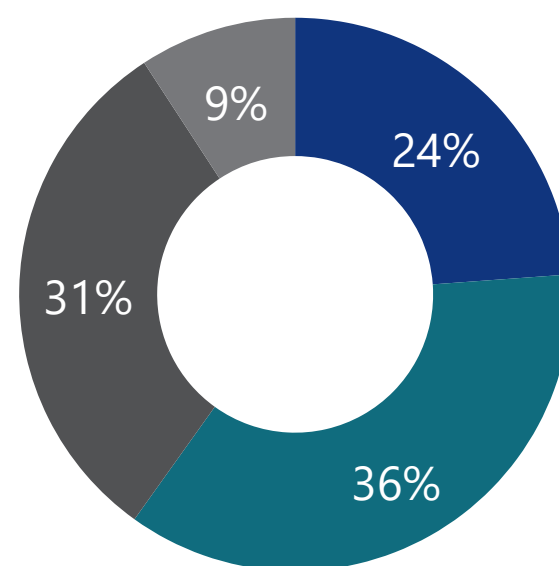
3% t.o.v. gemeentetotaal



€ 280.000

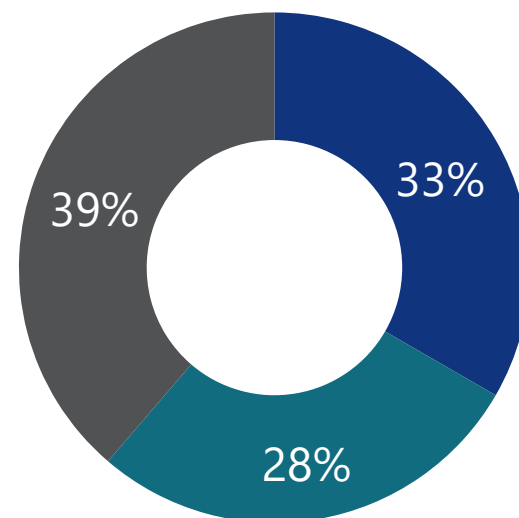
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



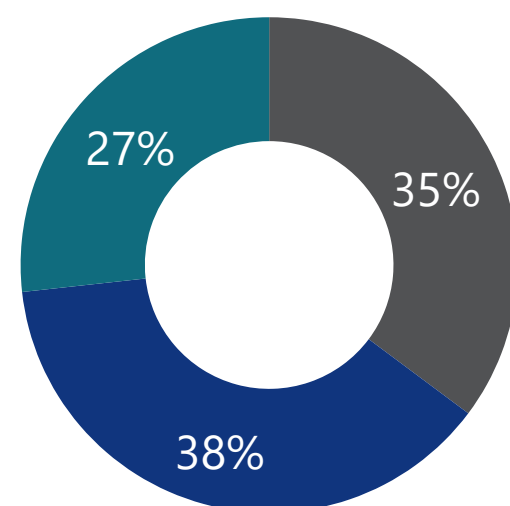
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

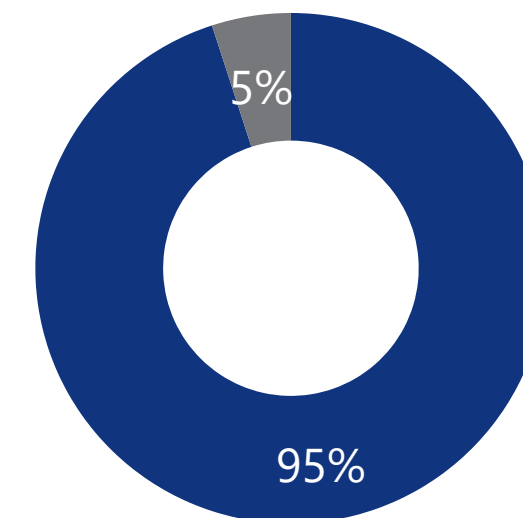
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

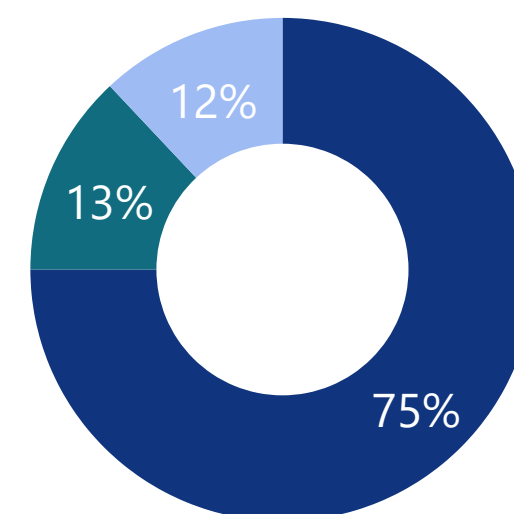
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



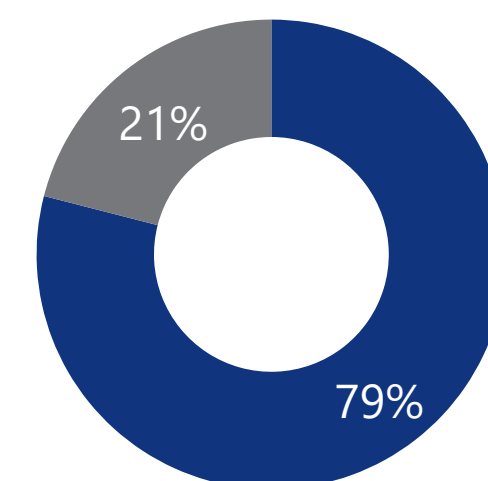
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

Gemert



16.820

aantal inwoners

55% t.o.v. gemeentetotaal



7.070

aantal huishoudens

55% t.o.v. gemeentetotaal



840

aantal inwoners per km2



2,3

gemiddelde huishoudengrootte



7.090

aantal woningen

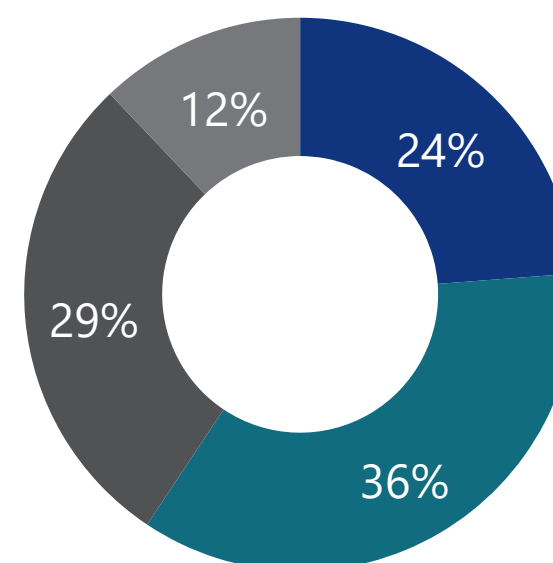
56% t.o.v. gemeentetotaal



€ 233.000

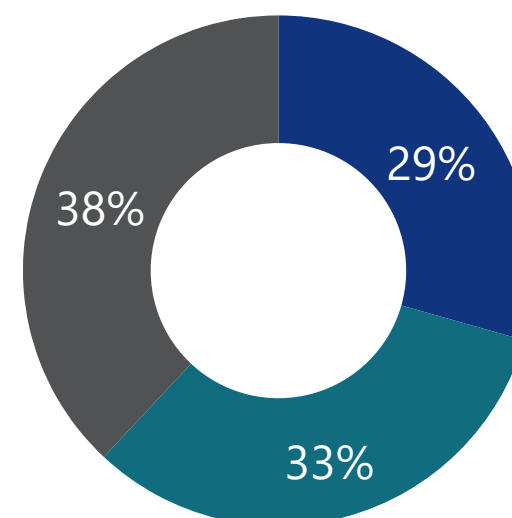
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



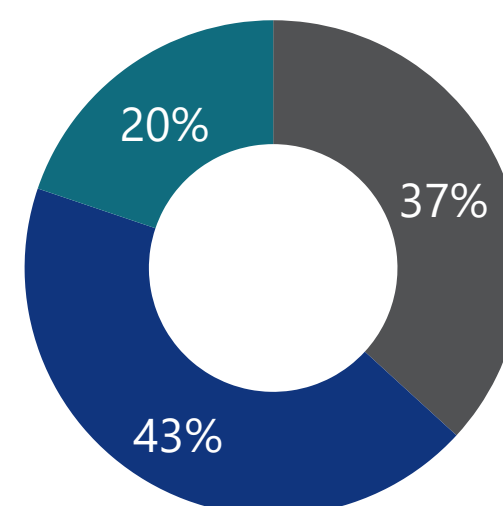
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

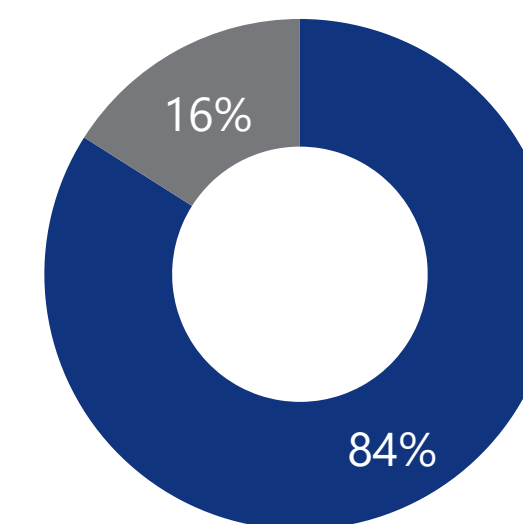
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

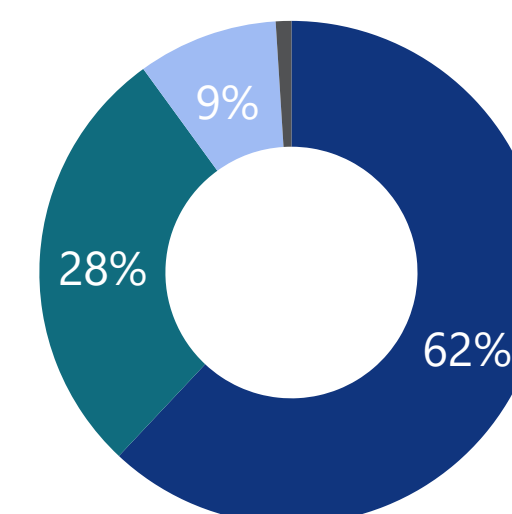
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



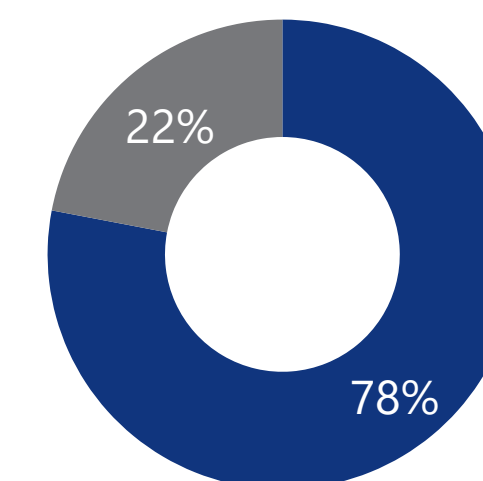
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

Handel



1.790

aantal inwoners

6% t.o.v. gemeentetotaal



760

aantal huishoudens

6% t.o.v. gemeentetotaal



271

aantal inwoners per km2



2,3

gemiddelde huishoudengrootte



750

aantal woningen

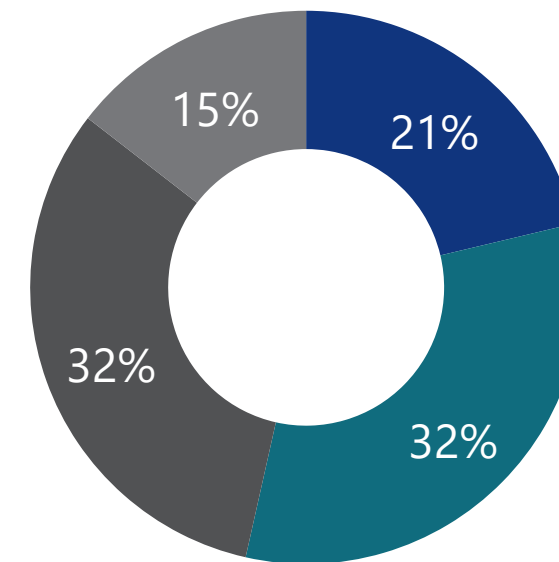
6% t.o.v. gemeentetotaal



€ 262.000

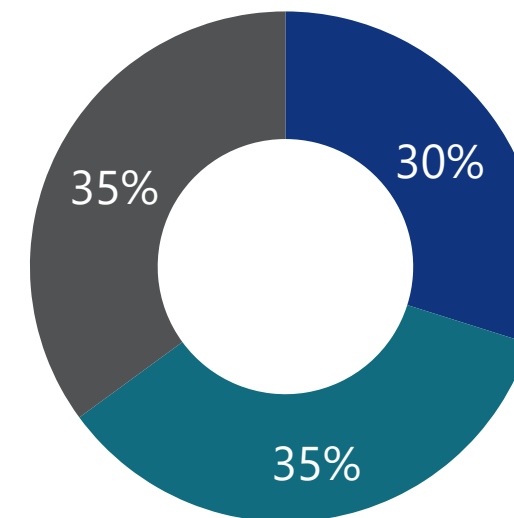
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



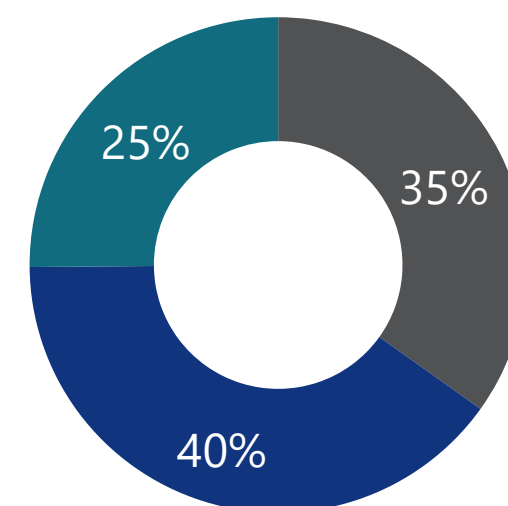
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

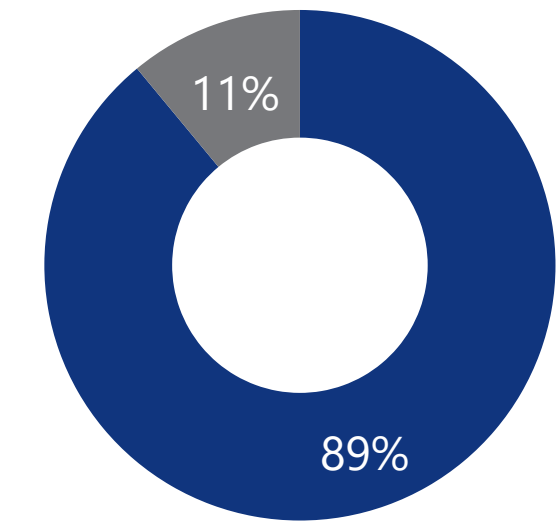
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

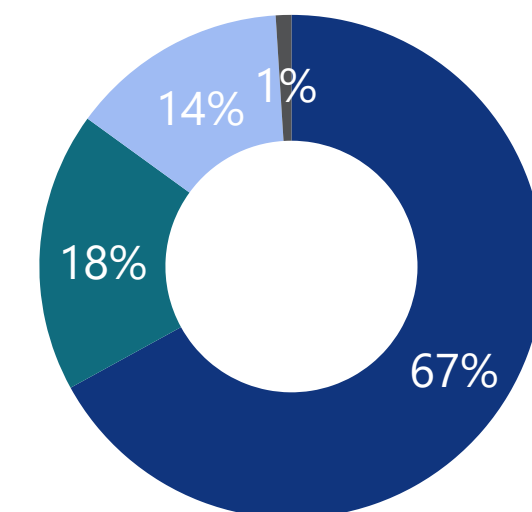
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



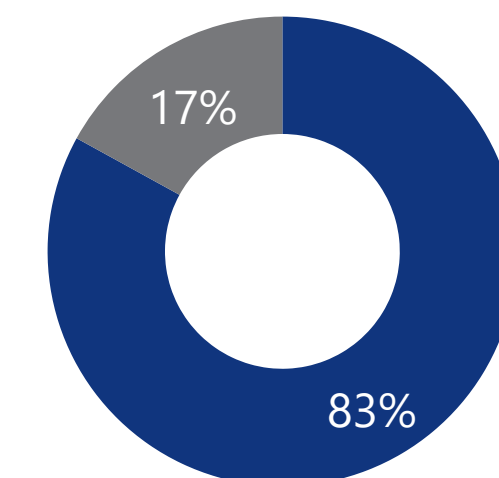
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000

Milheeze



2.210

aantal inwoners

7% t.o.v. gemeentetotaal



910

aantal huishoudens

7% t.o.v. gemeentetotaal



120

aantal inwoners per km2



2,5

gemiddelde huishoudengrootte



860

aantal woningen

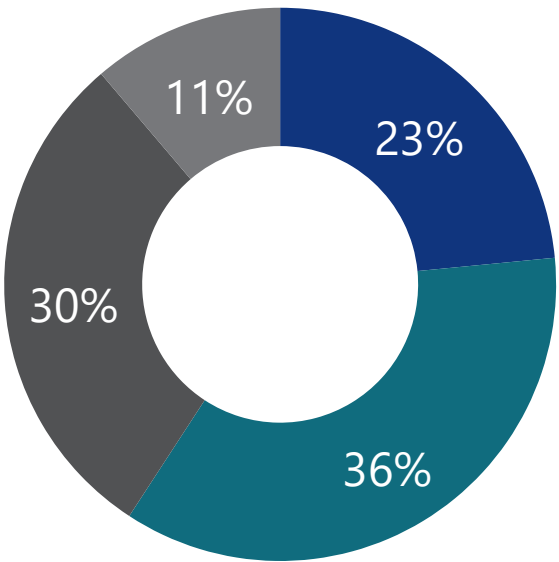
7% t.o.v. gemeentetotaal



€ 280.000

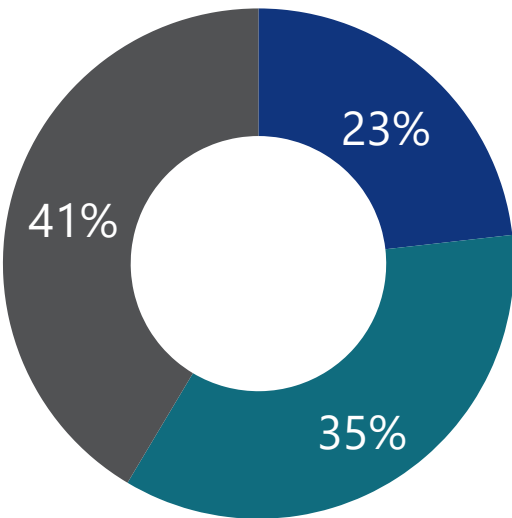
gemiddelde woz

Inwoners naar leeftijd



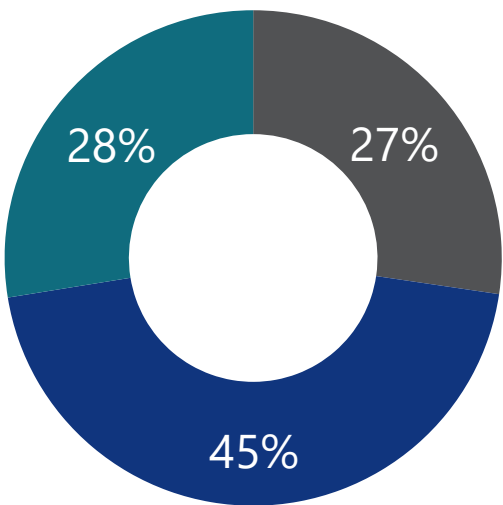
- 20 jaar en jonger
- 21 tot 50 jaar
- 51 tot 70 jaar
- 71 jaar en ouder

Huishoudens naar samenstelling



- alleenstaand
- paar
- gezin

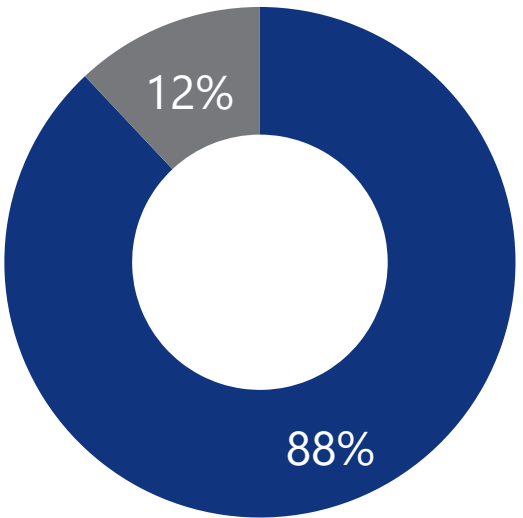
Huishoudens naar inkomensklasse



- laag inkomen
- midden inkomen
- hoog inkomen

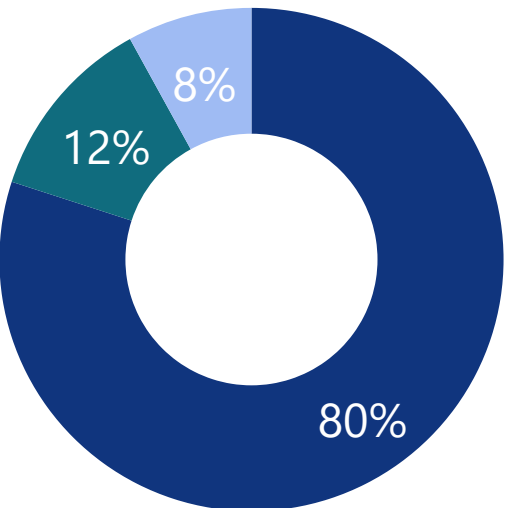
laag inkomen: behorend tot landelijk 40% met het laagste inkomen
midden inkomen: behorend tot landelijk 40% met midden inkomen
hoog inkomen: behorend tot landelijk 20% met hoogste inkomen

Woningvoorraad naar woningtype



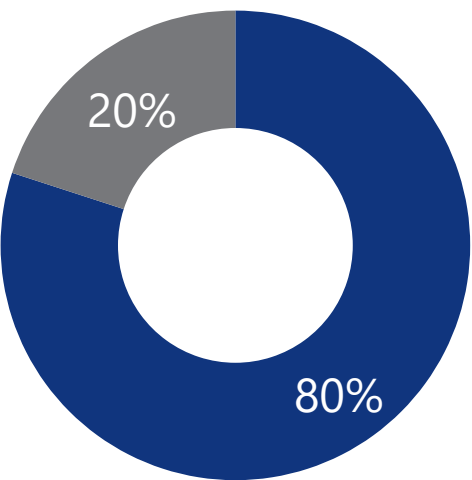
- grondgebonden
- niet grondgebonden

Woningvoorraad naar eigendom



- koop
- corporatie
- overig huur
- onbekend

Woningvoorraad naar bouwjaar



- voor 2000
- na 2000



Interactieve sessies

In interactieve sessies zijn de onderzoeksresultaten over wonen en zorg en de woningbehoefte in de gemeente besproken met belanghouders en is input voor de woonvisie opgehaald.

Onderstaand wordt de belangrijkste opbrengst van de sessie over wonen en zorg toegelicht. Binnen deze sessie zijn eerst de onderzoeksresultaten gepresenteerd en vervolgens zijn de belanghouders in drie groepen uiteengegaan. Door elke groep is er nagedacht over de zorgbehoefte, het zorgaanbod en de mogelijkheden, kansen en belemmeringen voor het realiseren van zorgvoorzieningen (in de kernen) in Gemert-Bakel.



Wonen en zorg

Wat betreft het zorgaanbod in deze gemeente melden de belanghouders dat er vooral zorgvoorzieningen aanwezig zijn in de kernen Gemert en Bakel. In de andere kernen zijn minder voorzieningen aanwezig.

Kansen in de kleine kernen

Voor de kleine kernen zien de belanghouders mogelijkheden om te experimenteren met zorgvoorzieningen en ouderenwoningen. Bij het doen van experimenten hoort dan wel acceptatie wanneer het gewenste effect niet bereikt wordt. In de kernen Gemert en Bakel kan worden gezorgd voor de basis-zorgvoorzieningen en de overige kernen kunnen worden gezien als flexibele schil. In deze flexibele schil kunnen kleinschalige zorgvoorzieningen worden gefaciliteerd waarbinnen het zorgaanbod wordt afgestemd op de behoefte in de kern. Er wordt benadrukt om flexibel en creatief om te gaan met de middelen die er zijn, zodat nieuwe woonvormen tot stand kunnen komen. Er werden ideeën geopperd voor het realiseren van Kangoeroewoningen; het splitsen van boerderijen, waar gezinnen en ouderen samen kunnen wonen; gemende woon-zorggroepen, waar verschillende zorgdoelgroepen samenleven; en hofjeswoningen. De doelstelling van belanghouders bij de realisatie van de flexibele schil is dat iedereen oud zou kunnen worden in de eigen kern.

Gemengde woonvorm

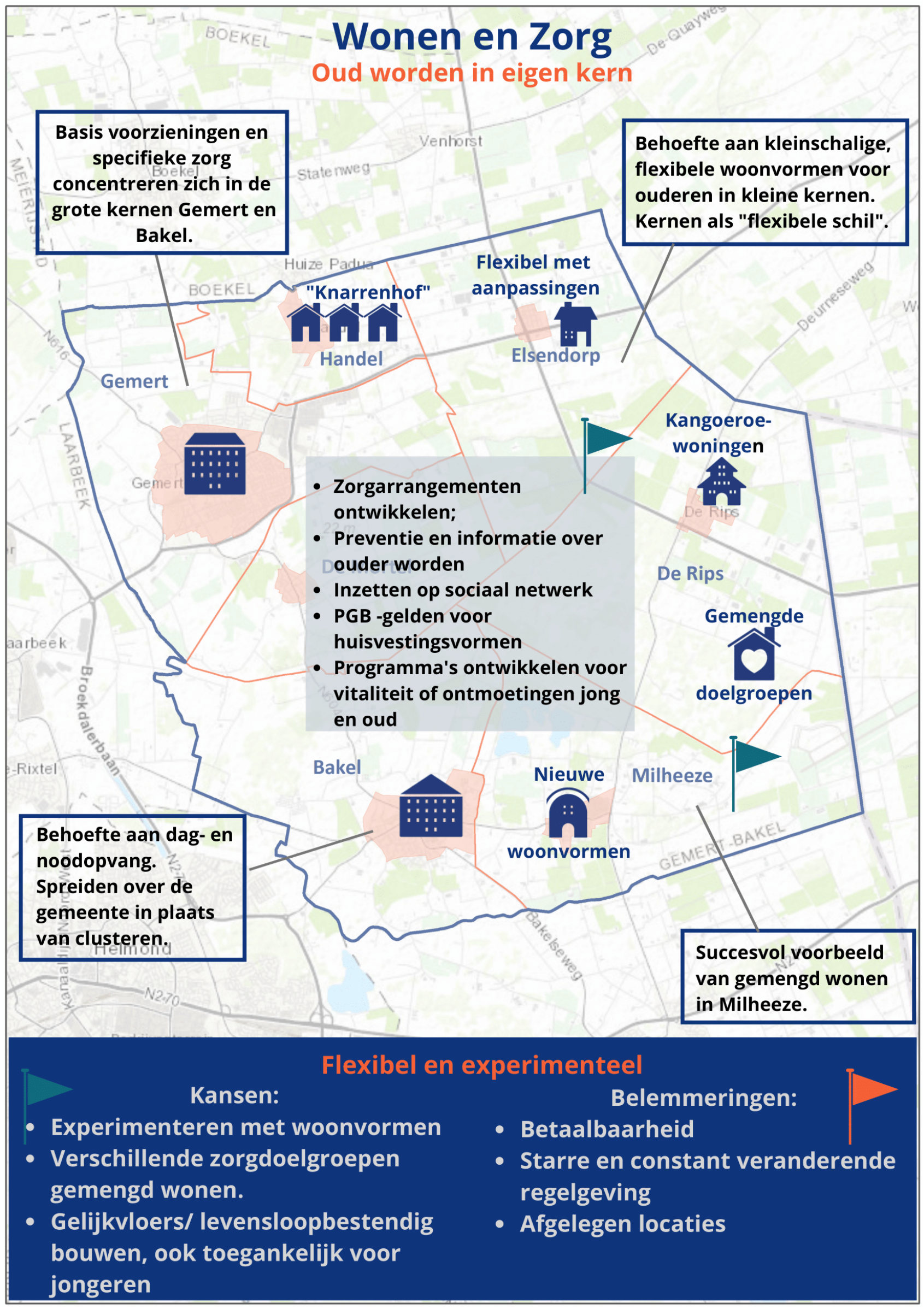
Belanghouders zien kansen in de realisatie van gemengde woonvormen voor ouderen en andere zorgdoelgroepen. Binnen deze woonvorm is er aandacht voor ontmoeting en kan geclusterde zorg worden gefaciliteerd. Het complex "De Berken" in Milheeze wordt genoemd als goed voorbeeld. De Rips en locaties net buiten Gemert worden genoemd als opties om deze gemengde woonvorm te creëren. Daarnaast wordt er benadrukt om ook huisvesting van jongeren in de kernen te faciliteren, waardoor leeftijdsgroepen iets voor elkaar kunnen betekenen. Dit komt bovendien de leefbaarheid in de kernen ten goede. Er komt meermaals naar voren dat door gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen te bouwen, meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.

Betrekken van samenleving

Belanghouders zien mogelijkheden om de samenleving meer te betrekken bij het faciliteren van de zorg. Zo wordt het aantrekkelijker maken voor burgers om in ruil voor een PGB-vergoeding zorgtaken uit te voeren als kans gezien, daarvoor zou het ook nodig zijn om de regels rondom de PGB te versimpelen. Bovendien wordt een voorbeeld van een project aangehaald waarin de samenleving wordt betrokken, namelijk Eindhoven Vitaal. Ook wordt er gesproken over het inzetten van zorgarrangementen: combinaties van zorgpakketten en samenwerkingen van zorgaanbieders, waarin ook een rol is weggelegd voor de samenleving.

Overige aanbevelingen

Verder melden verschillende aanwezigen dat de GGZ een rol zou kunnen spelen in het aanbieden van geclusterde woonvormen verspreid over de gemeente. Daarnaast wordt het belangrijk bevonden dat toekomstige ouderen worden "voorbereid" op ouderdom en dat levensloopbestendige woningaanpassingen gestimuleerd worden. In twee groepen wordt ook geconstateerd dat betaalbaarheid voor ouderen een groeiend probleem is. Daarin wordt een rol gezien voor de woningcorporatie. Daarvoor heeft de woningcorporatie echter meer vrije ruimte nodig in het toewijzen van woningen. Tenslotte, wordt de behoefte aan meer nood- en tijdelijke opvang en woningen in de hele gemeente benoemd. Deze opvang zou zowel voor zorgdoelgroepen, als andere doelgroepen die met spoed en tijdelijk een woning zoeken, van belang zijn.





Interactieve sessies

In interactieve sessies zijn de onderzoeksresultaten over wonen en zorg en de woningbehoefte in de gemeente besproken met belanghouders en is input voor de woonvisie opgehaald.

Onderstaand wordt de belangrijkste opbrengst van de sessie over de woningbehoefte toegelicht. Binnen deze sessie zijn eerst de onderzoeksresultaten gepresenteerd en vervolgens zijn de belanghouders in vier groepen uiteengegaan. Door elke groep is er nagedacht over de woningbehoefte van een specifieke doelgroep, namelijk starters/jongeren, gezinnen, ouderen en alleenstaanden/paren (in de kernen) in Gemert-Bakel.



Woningbehoefte

De belangenhouders herkennen een paar specifieke woonwensen onder verschillende groepen in de gemeente:

- De meeste vraag is naar grondgebonden woningen.
 - Grote vraag naar koopwoningen onder de €200.000 bij starters en semistarters. Veel aanwezigen merken daar bij op dat met de huidige bouwprijzen het bouwen van grondgebonden woningen in dit segment moeilijk of onmogelijk is. De "cultuur" is om meteen te starten in een koopwoning. De huursector is in het huidige denken een tijdelijke of noodoplossing.
 - Ook ouderen hebben een voorkeur voor grondgebonden woningen. In deze groep is er relatief meer vraag naar huurwoningen. Ze zoeken woningen die kleiner zijn en zeker in de eigen kern.
- De woningbehoefte van de verschillende doelgroepen lijkt gelijkmatig verdeeld over de gemeente. Wel zijn er enkele verschillen benoemd tussen de grote kernen Gemert en Bakel en de kleine kernen.

Starters/jongeren

De algemene consensus is dat jongeren in de knel zitten en dat uit zich in de hele gemeente. Zij vallen vaak tussen 'wal en schip', waarbij ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar ook niet kunnen kopen.

Samenstelling doelgroep

Er worden twee groepen starters herkent. Jongeren die nu nog thuis wonen. Zij maken nu steeds vaker de keuze langer thuis te blijven wonen, om te kunnen sparen voor een koopwoning. Zij maken de eerste stappen op de woningmarkt dus later. Daarnaast is er groep jongeren dat uit de gemeente vertrokken is om te studeren of werken, maar die graag terug zouden keren. Zij zijn vaker al meer gewend geraakt aan hoge huren en daardoor vaker bereid om meer te betalen. Deze groep keert vooral naar Gemert-Bakel terug wanneer zij een gezin hebben gevormd.

Geschikte woningen

Bij beide groepen (semi)starters is er voorkeur voor een betaalbare grondgebonden koopwoning. Belangenhouders zien daarvoor voornamelijke kansen bij kleine kernen. Daar is meer grond beschikbaar voor grotere uitleglocaties, dan bij de grote kern Gemert. Jongeren die terugkeren of instromen vanuit grotere gemeenten hebben vaker meer te besteden, bijvoorbeeld tussen de €200.000 en €300.000. Er is op dit moment ook behoefte aan meer betaalbare particuliere huurwoningen, met name in de grote kernen Gemert en Bakel, om de vraag op te kunnen vangen. Dat is dan wel de tweede keus.

Belangrijkste doelgroep?

De belangenhouders merken op dat de jongeren mogelijk de belangrijkste doelgroep is om de leefbaarheid in de kernen te behouden. Daarbij zien zij steeds meer jongeren vertrekken naar aangrenzende gemeenten, zoals Boekel en Deurne, waar nog wel mogelijkheden voor ze zijn. Er wordt geopperd bij de kleine kernen meer te experimenteren met gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen, of tijdelijke woningen.



Interactieve sessies

Ouderen

Samenstelling doelgroep

Er worden twee subdoelgroepen onderscheiden: zij die kunnen kopen en zij die dat niet kunnen en qua inkomen zijn aangewezen op de (sociale) huur. Met name de laatste groep kan moeilijk een stap naar een meer passende woning maken. Ouderen worden gezien als mogelijke "motor voor doorstroming". Door hen kansen te bieden op de woningmarkt komen woningen voor andere doelgroepen vrij.

Geschikte woningen

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen of koopappartementen, zoals bungalows. Er is meer behoefte aan nultredenwoningen. De belangenhouders merken op dat in de kleinere kernen kleine grondgebonden koopwoningen vooral in trek zijn. In grotere kernen is de behoefte aan goedkope, niet-grondgebonden appartementen groter. Aangeraden wordt om meer ouderenwoningen te bouwen in het goedkope en middeldure segment om doorstroming te stimuleren. Bovendien wordt ook geopperd om - in zijn algemeenheid - levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn. Gemengd wonen van doelgroepen wordt niet als belemmering gezien. Daarnaast zou er meer aanbod moeten komen in geclusterde woningen in combinatie met specifieke zorg. Dat zou beter kunnen landen in de grote kernen Gemert en Bakel.

Doorstroom doelgroep?

Er wordt opgemerkt dat wat betreft de ontwikkeling voor deze doelgroep de nadruk op de kleine kernen zou moeten liggen, omdat doorstroming daar harder nodig is.

Gezinnen

Samenstelling doelgroep

De belanghouders zien dat zowel gezinnen afkomstig uit Gemert-Bakel als gezinnen vanuit de regio en daarbuiten op zoek zijn naar een woning in de gemeente. Het is binnen de huidige markt lastig voor deze groep om een woning te bemachtigen. Deze trend is zichtbaar in de hele gemeente. Toch leidt de instroom van gezinnen van buitenaf niet zozeer tot verdringing op de woningmarkt. Om de instroom van buitenaf te behouden is het belangrijk dat de verbindingen naar de grotere steden in de regio goed zijn en blijven, net als de fijne vorm van samenleven en de werkgelegenheid in de gemeente.

Geschikte woningen

Als geschikte woningen voor gezinnen worden de grondgebonden koopwoningen in een wat duurdere prijsklasse gezien. Wat deze prijsklasse precies is verschilt per kern: in Gemert is dit €275.000 tot €450.000 en in de overige kernen is dit maximaal €350.000. Een kleine groep gezinnen is bereid een prijs van meer dan €500.000 te betalen voor een woning. Het grootste gedeelte van het aanbod in dit dure segment zal echter gaan naar woningzoekenden van buiten Gemert-Bakel. De prijs die woningzoekende gezinnen willen betalen is sterk afhankelijk van het voorzieningenniveau binnen de kern en de staat van onderhoud van de woning. Het liefst kopen gezinnen een duurzame, instapklare woning. Een nieuwbouwwoning is dan ook zeer gewild onder deze groep. Andere interessante woningbouwprojecten voor gezinnen zijn zelfbouw en vormen van CPO's.

Doorstroom doelgroep?

De belanghouders vragen zich of het nodig is om (veel) te bouwen voor gezinnen. Als er voor senioren voldoende doorstroombmogelijkheden zijn, dan kunnen zij hun eengezinswoning verruilen voor een meer levensloopbestendige woning. De achtergelaten woning kan vervolgens betrokken worden door een gezin. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat de doorstroombmogelijkheden er wel zijn en dat er eengezinswoningen vrij komen. Gezinnen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de kleine kernen. Daarom is juist daar het belang van doorstroming en het aantrekken van gezinnen groter, zo is de gedachte.



Interactieve sessies

Alleenstaanden/paren

Samenstelling doelgroep

De groep alleenstaanden en paren blijkt lastig te definiëren. Deze groep bevat veel subgroepen met elk zijn eigen wensen. De belangenhouders concluderen dat deze groep over het algemeen al goed woont en in de huidige woning wil blijven wonen. Ze worden niet herkent als een groep waar speciaal aandacht naar uit hoeft te gaan. Aan de andere kant overlapt deze groep met jongeren en ouderen. Bouw je voor deze groep, dan bouw je dus voor iedereen.

Geschikte woningen

Er wordt gesteld dat het bouwen van dure woningen vooral tegemoet komt aan instroom uit de regio. Deze zijn niet geschikt voor de eigen bevolking. Bouwen van goedkope koopwoningen voor de jongeren binnen deze doelgroep zou prioriteit moeten hebben. Ook bouwen voor ouderen is belangrijk om doorstroming op gang te brengen. Dat is echter lastig, want ouderen blijven langer zelfstandig wonen. Aanbod in de huursector is dan ook wenselijk, want dit is voor een groep woningzoekenden, zoals jongeren of mensen in scheiding, een belangrijke tussenstap op de huidige woningmarkt. Al geldt ook hier dat de woonwens wellicht een andere is. Kortom: bouw een mix aan woonvormen in alle segmenten die voor alle groepen toegankelijk zijn.

Doorstroom doelgroep?

De belangenhouders merken op dat voor deze groep in het algemeen gebouwd moet worden om groei van de kernen en de gemeente te faciliteren. De ligging van Gemert-Bakel is bovendien gunstig om verder te kunnen groeien. Ook wordt verwacht dat de gemeente mogelijk meer huishoudens gaat aantrekken uit randgemeenten en grotere gemeenten in de omgeving, zoals Eindhoven en Helmond.

Terugkoppeling Onderzoek

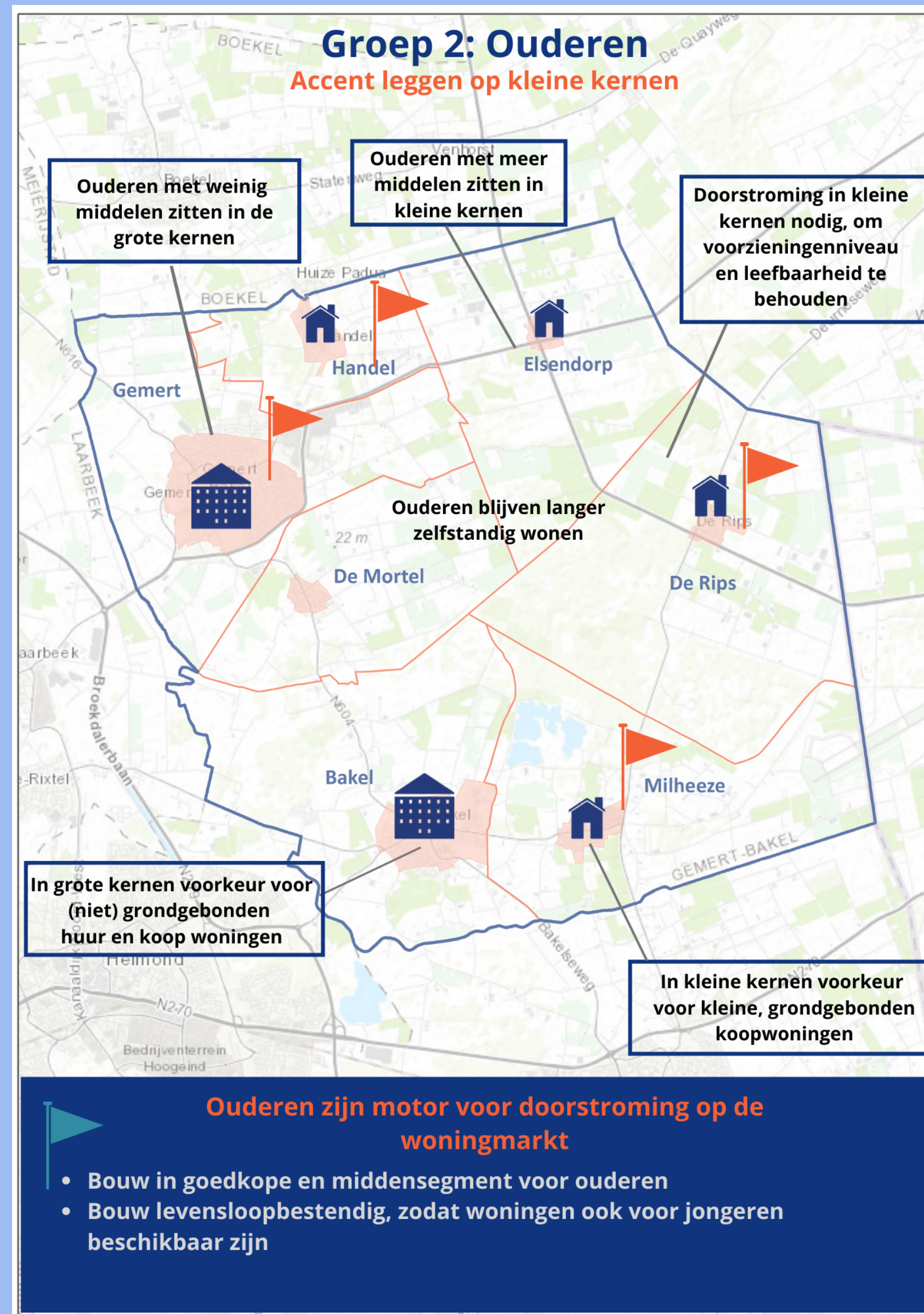
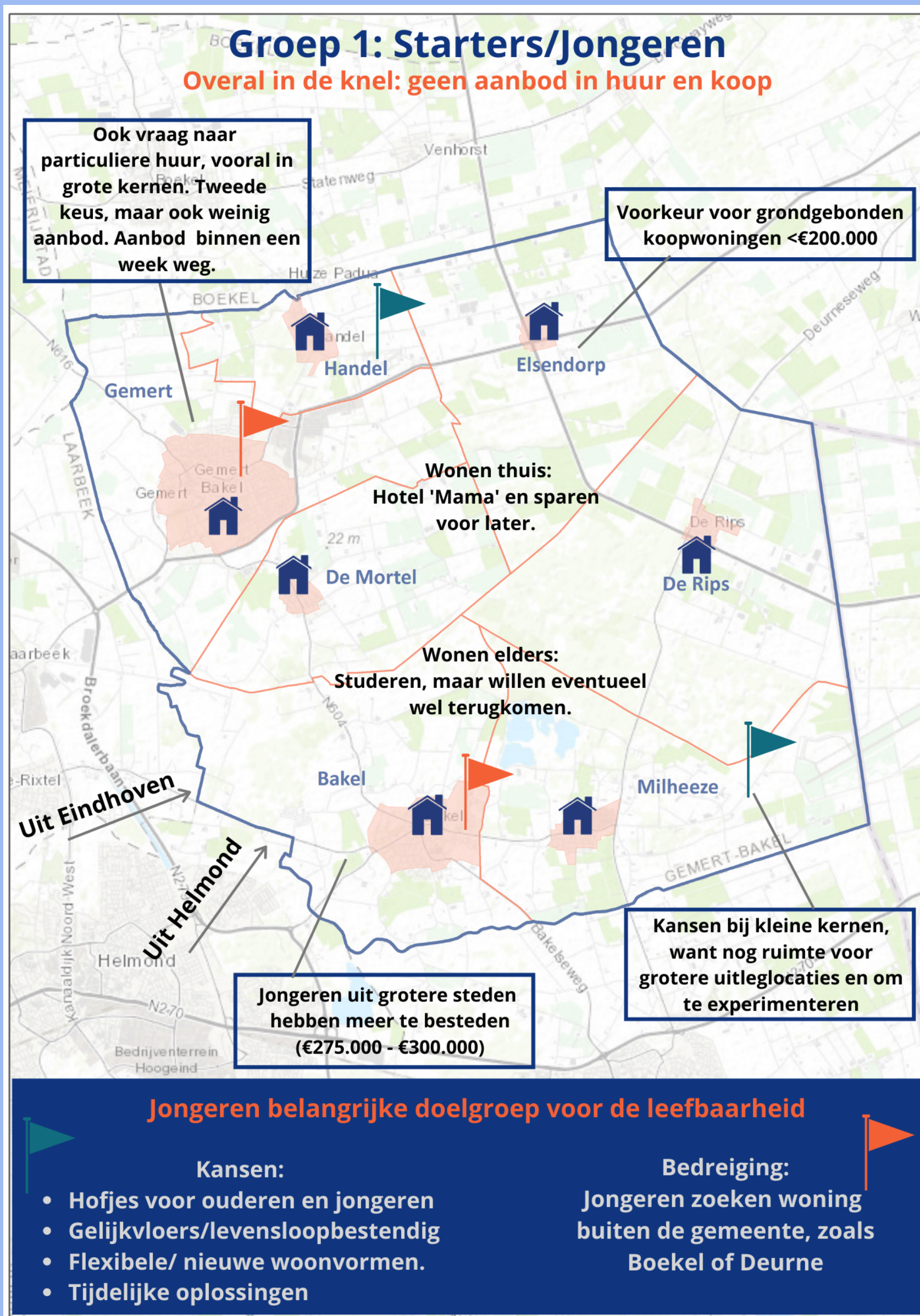
Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat de behoefte aan grondgebonden woningen in de koopsector het grootste is. Wanneer we de woningbehoefteraming combineren met de vraag en het aanbod op basis van de actuele woonwensen, zien we een verschuiving in de woningbehoefte optreden: de vraag naar huur neemt af en naar koop neemt toe, met name onder huurders met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Meer specifiek neemt dan de vraag naar koopwoningen in het segment tot €275.000 aanzienlijk toe. Deze trend wordt onderschreven door de aanwezigen in de interactieve sessie. In zijn algemeenheid wordt huur gezien als een tijdelijke oplossing, wanneer de gedroomde koopwoning (nog) niet bereikbaar is. In de sessie wordt benadrukt dat er een grote vraag is naar grondgebonden koopwoningen tot €200.000 onder jongeren. Mogelijk meer dan we op basis van woningaanbod en actuele vraag-aanbod verhoudingen in het woningbehoefteonderzoek concluderen.

De behoefte naar woningen in het segment vanaf €345.000 neemt volgens de onderzoeksresultaten, zowel trendmatig als gecombineerd met actuele woonwensen, toe. Dit is wel sterk afhankelijk van de conjunctuur: bij een positieve ontwikkeling van de economie wordt de vraag groter. In de interactieve sessie zien de aanwezigen vooral een vraag van gezinnen naar eengezinswoningen in de segmenten tussen €275.000 en €450.000. Op de huidige markt hebben zij het moeilijk, zo geeft men aan. Volgens belangenhouders heeft dit ook sterk met beperkte doorstroming te maken. Veel ouderen blijven langer zelfstandig 'thuis' wonen en 'houden deze eengezinswoningen bezet', zo is de gedachte. De voorgestelde oplossingen zijn het bijbouwen van deze type woningen en in het stimuleren van de doorstroming van ouderen.

Uit het onderzoek blijkt dat in de huursector vooral de behoefte aan niet-grondgebonden woningen toeneemt, deze trend wordt versterkt wanneer we ook de huidige fricties tussen vraag en aanbod in de behoefteraming meewegen. De aanwezige belanghouders merken in dit kader echter op dat ouderen graag grondgebonden wonen, denk dan bijvoorbeeld aan bungalows. Wel zijn er groepen ouderen en jongeren, die op zoek zijn naar niet-grondgebonden huurwoningen in de grotere kernen Gemert en Bakel. Echter, zoals hierboven al opgemerkt, wanneer mogelijk heeft een koopwoning uiteindelijk toch de voorkeur.



Interactieve sessies





Interactieve sessies

