

Woningmarkt Oosterhout



WILHELMINAHAVEN (MPO-TERREIN)

Introductie

Inwoners

Woningvoorraad

Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

Strategische kaart

Springco voorspelt het gedrag en de voorkeuren van mensen in de woon- en leefomgeving.

We noemen dit **urban analytics**.



Introductie

Inwoners

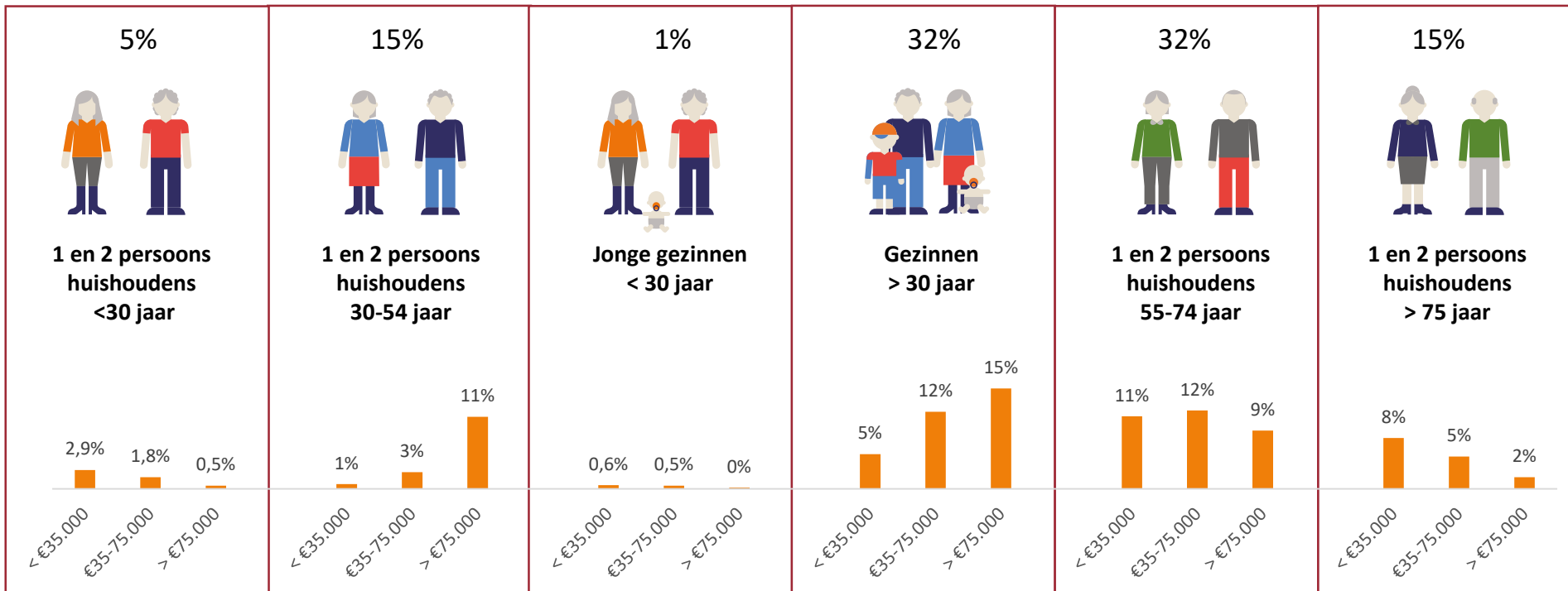
Woningvoorraad

Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

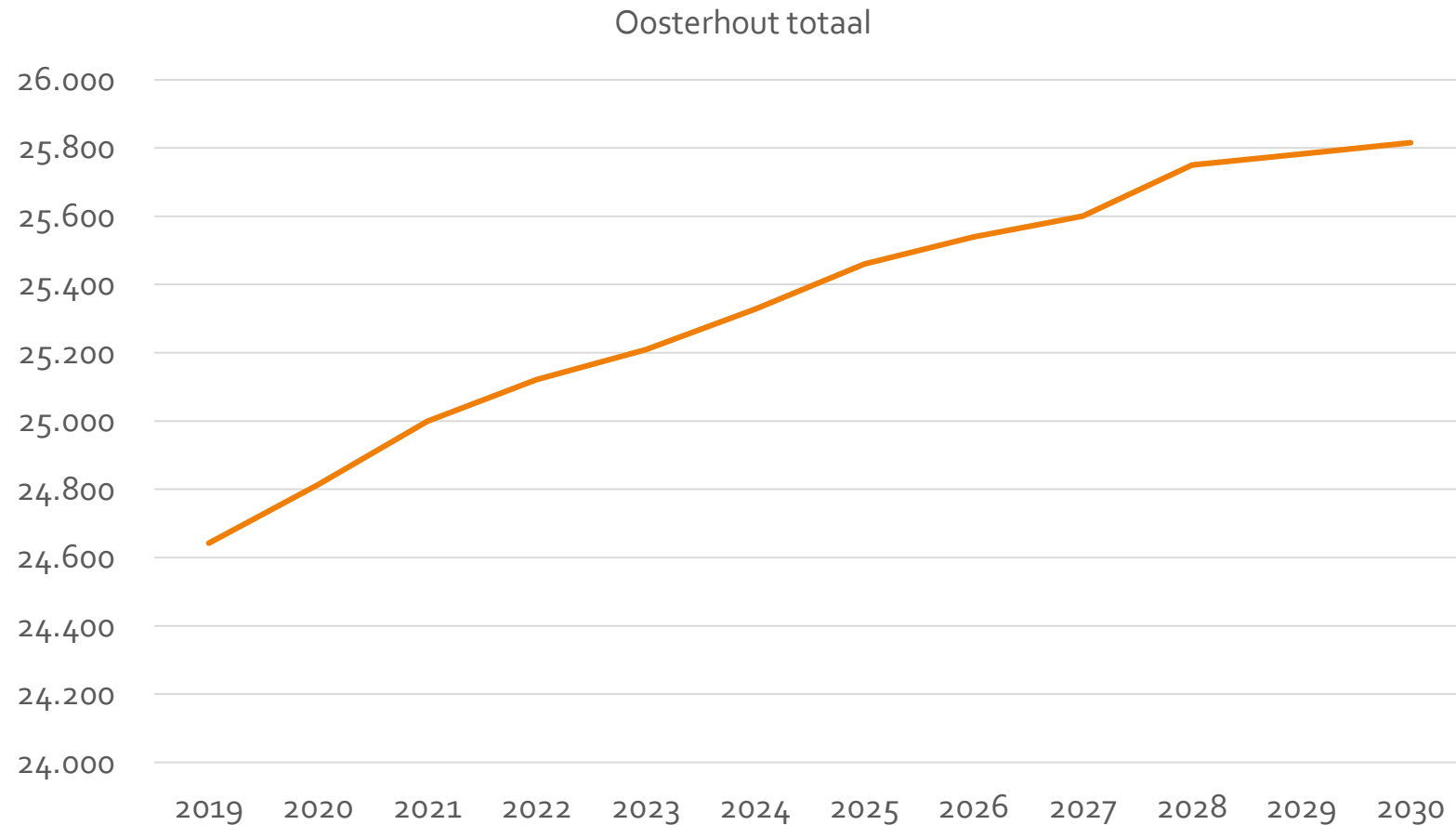
Strategische kaart

Inwoners – doelgroepen op de woningmarkt



Bron: EDM

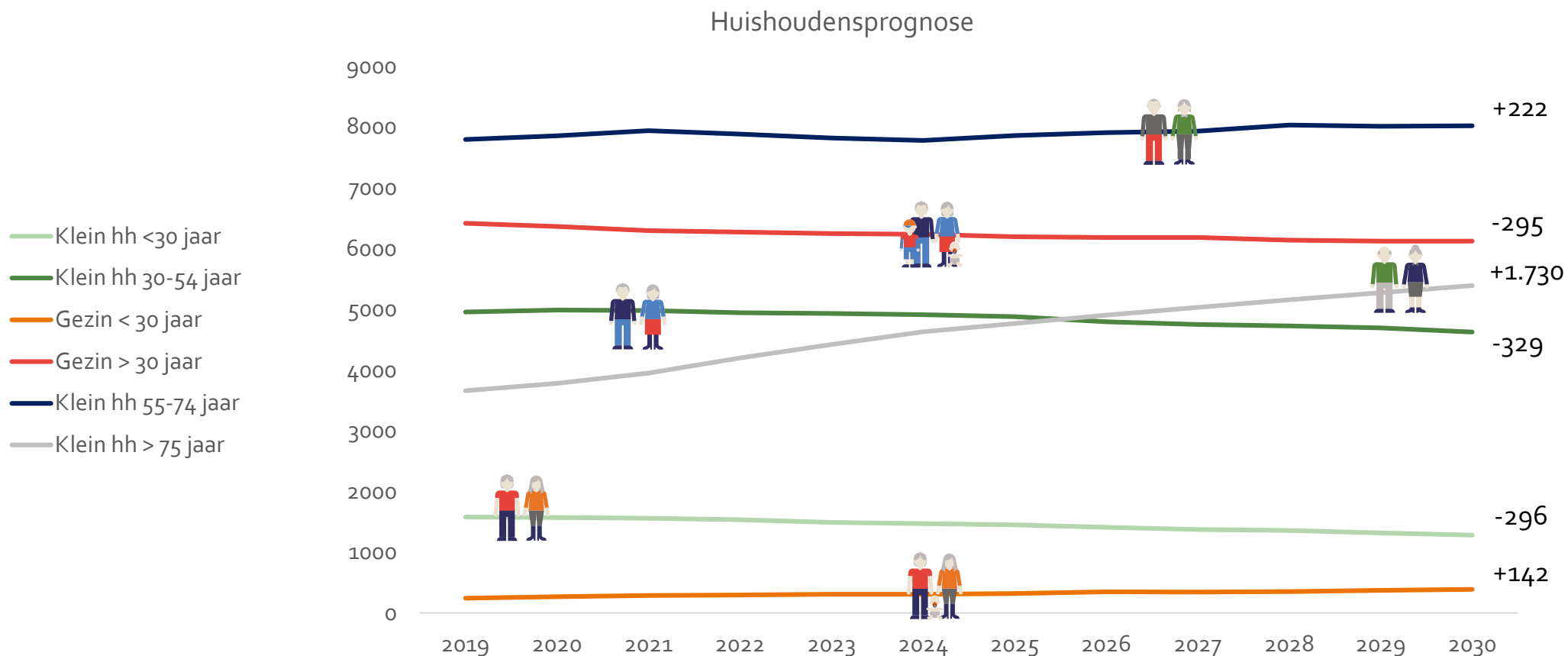
Inwoners – demografische prognose



Bron: Provincie Noord Brabant

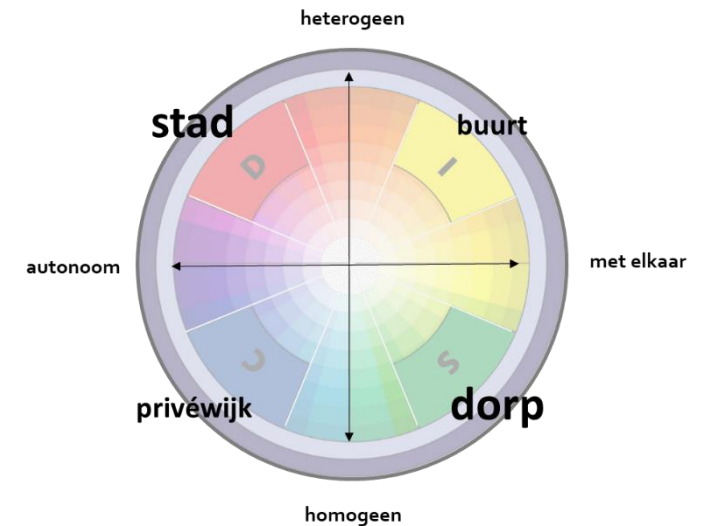
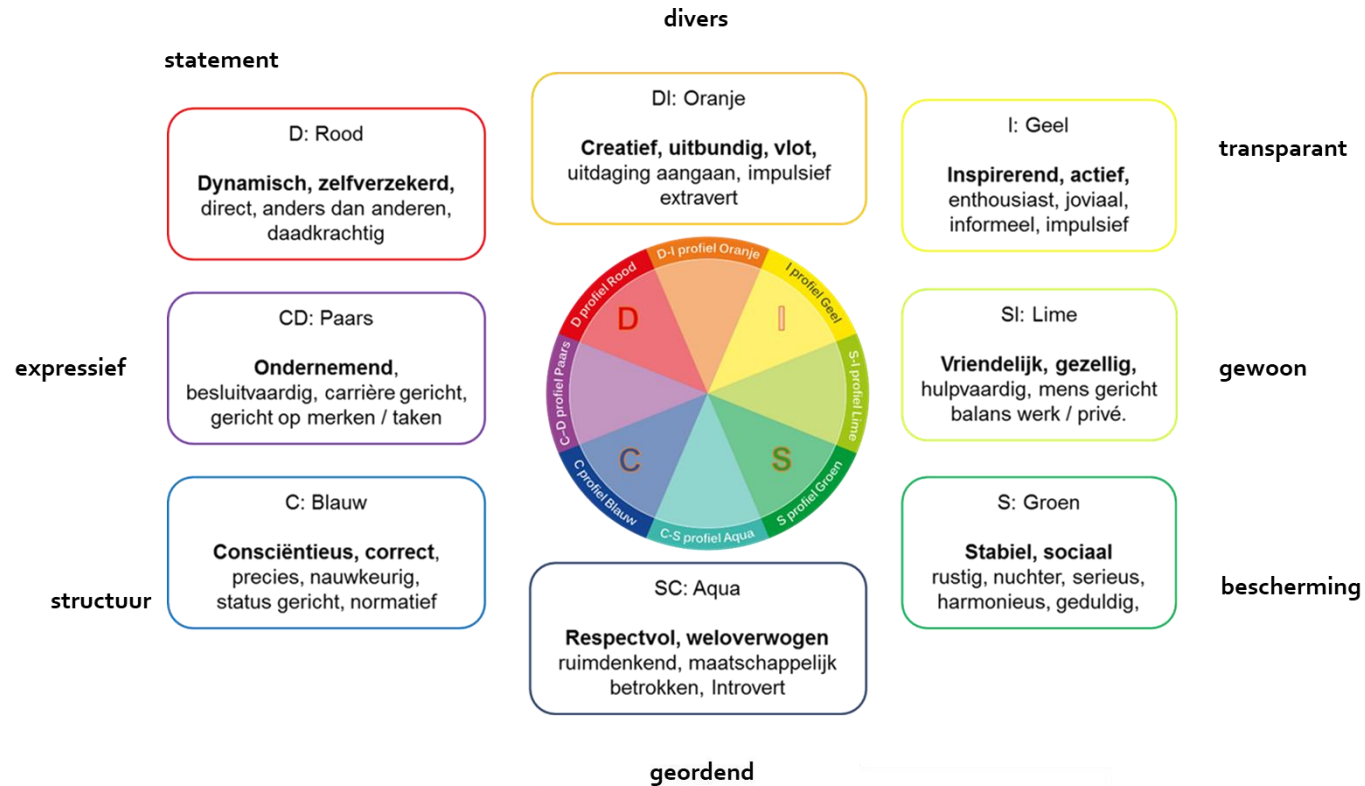
Totale groei van bijna 1.200 huishoudens tot 2030, stijging neemt af na 2025

Inwoners – demografische ontwikkeling



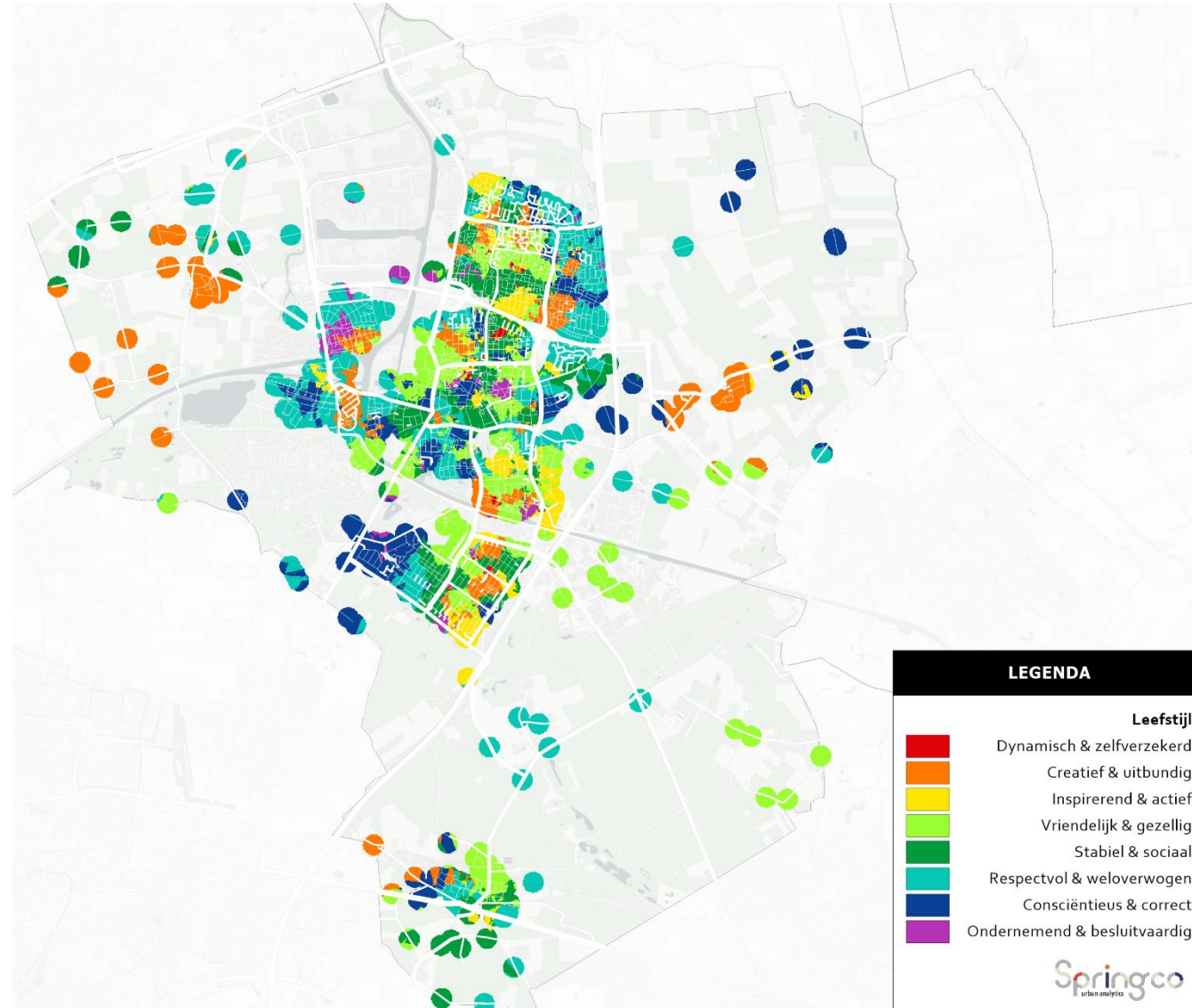
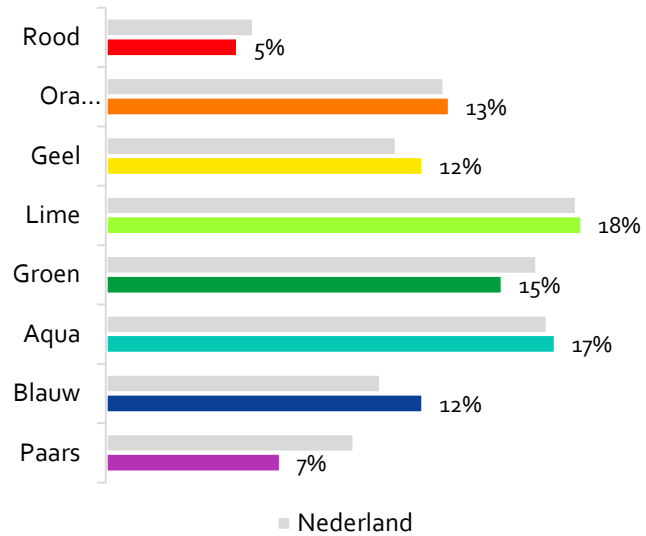
Groei vooral bij empty nesters en ouderen. Ook de jonge gezinnen groeien maar omvang is klein

Inwoners – leefstijl

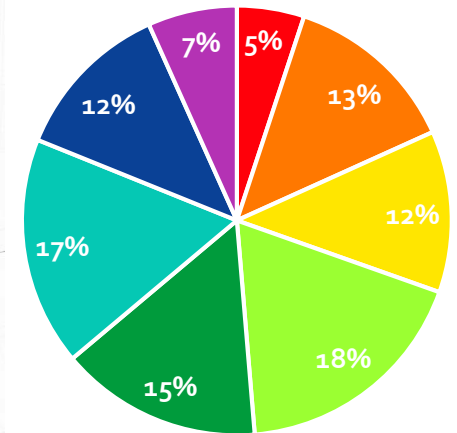


Inwoners – leefstijl

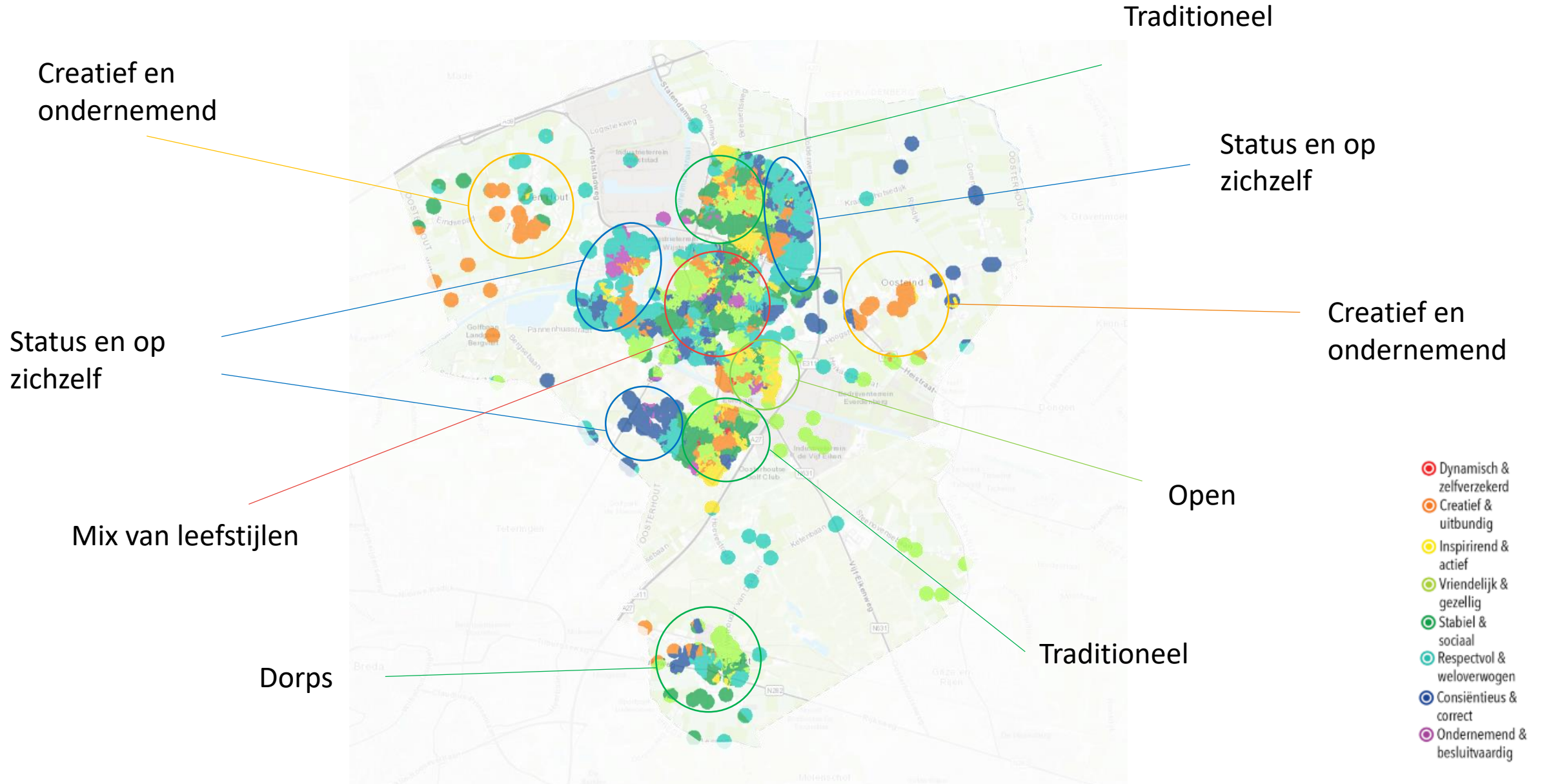
Oosterhout



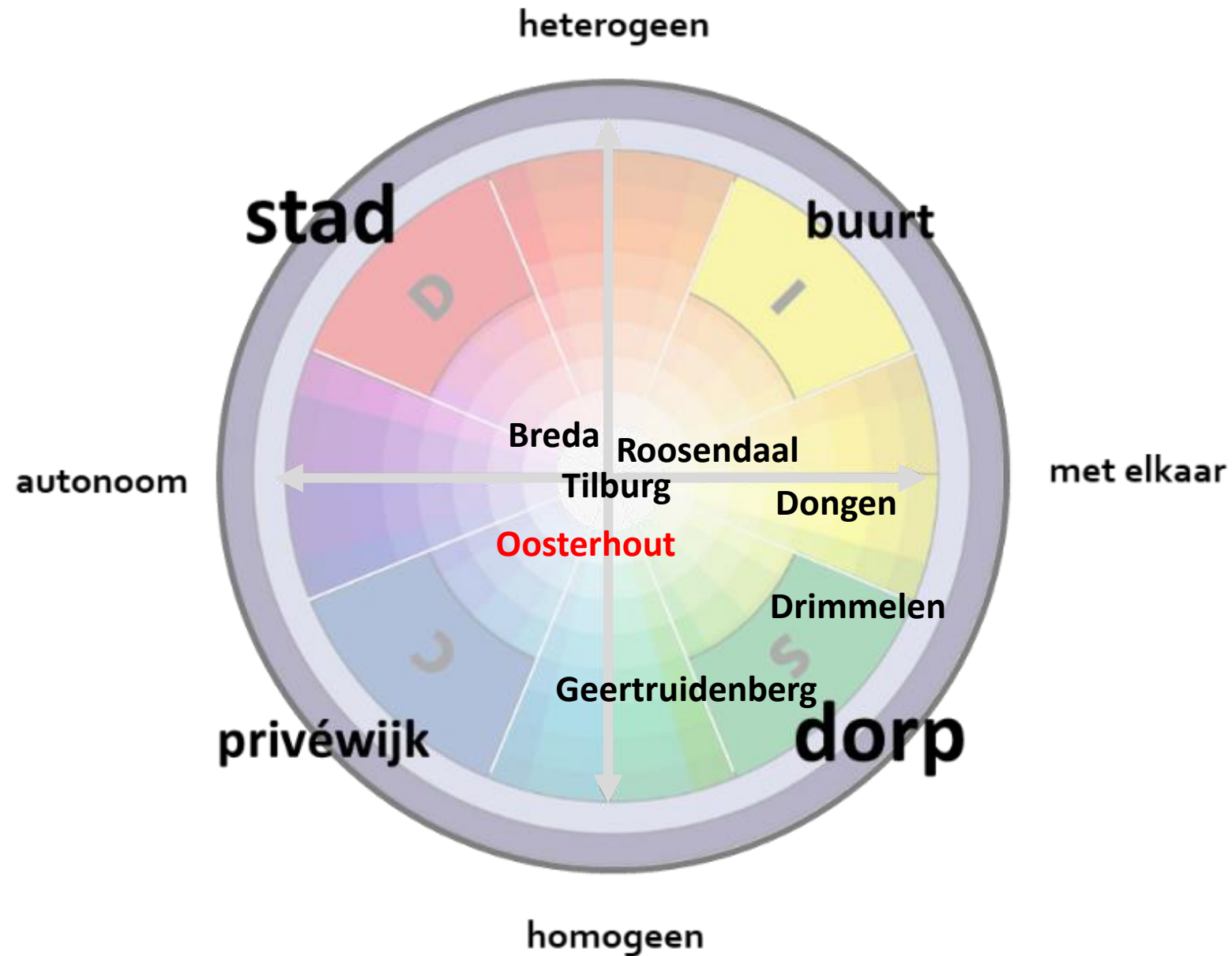
Oosterhout



Inwoners – leefstijl



Inwoners – positionering



Introductie

Inwoners

Woningvoorraad

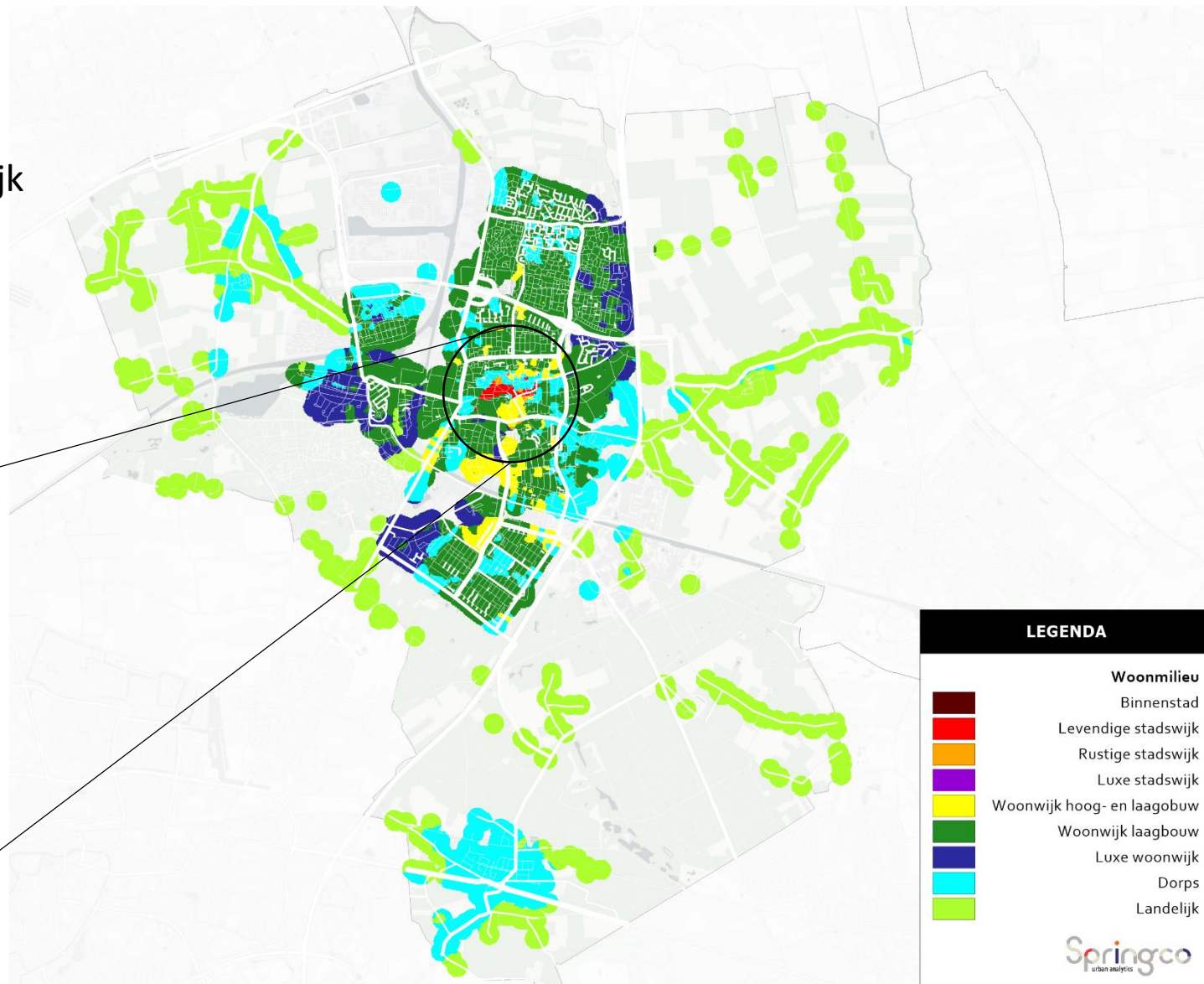
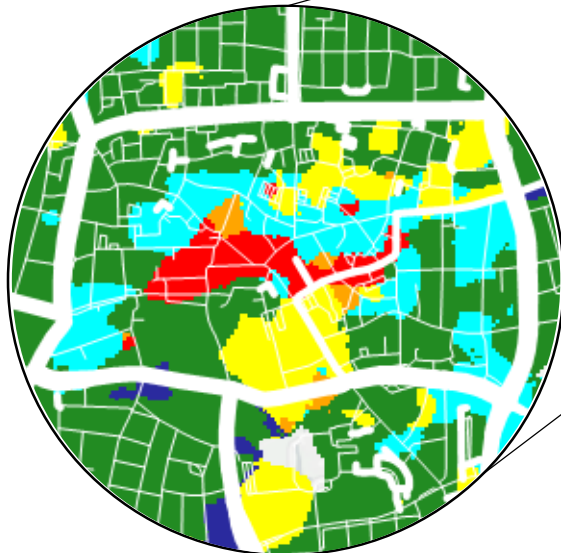
Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

Strategische kaart

Woningvoorraad – woonmilieus

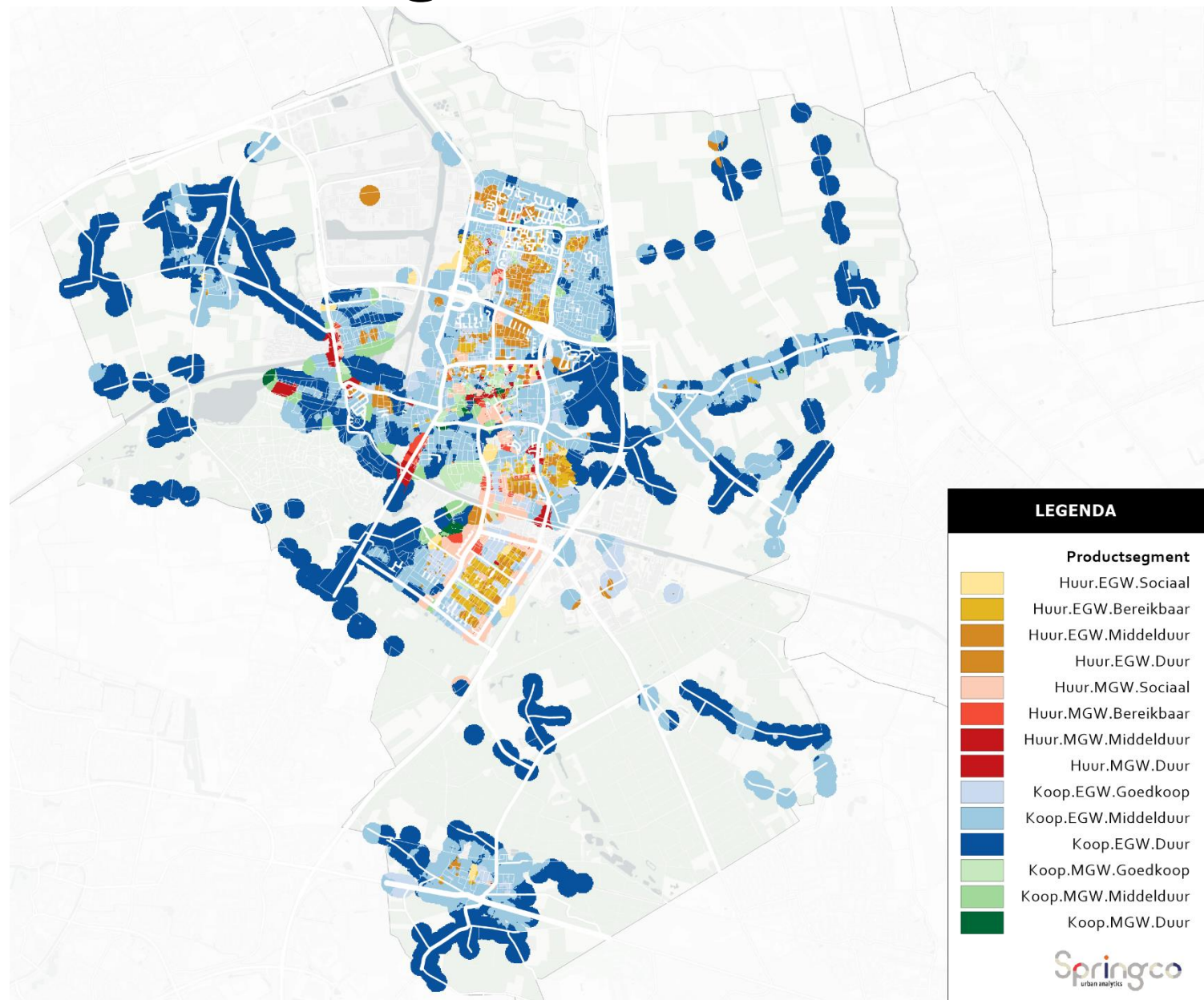
Veel woonwijk laagbouw
Centrum Levendige stadswijk
Geel is Woonwijk Laag – hoogbouw – meer stedelijk
Dorps in centrum geeft karakter
Luxe woonwijk aan de randen
Dorst meest Dorpse woonmilieu,
Oosteind en Den Hout meer landelijk



Woningvoorraad - segmenten

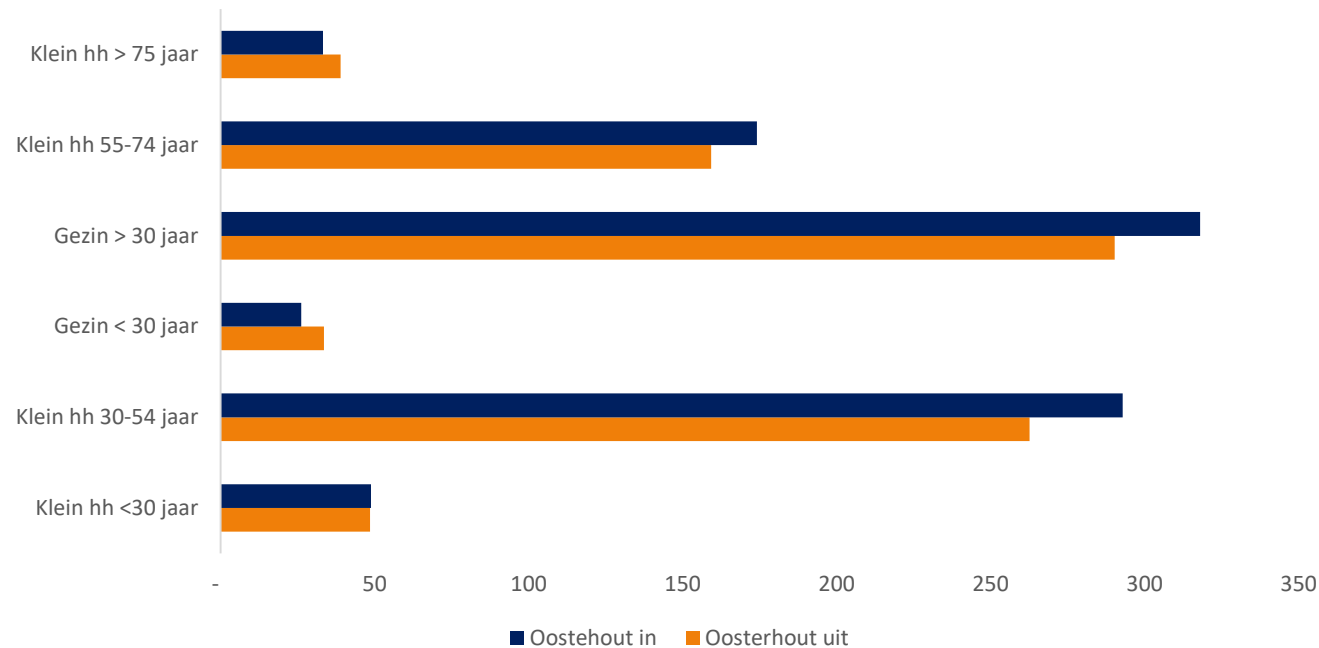
Woningtype		Prijsklasse	Verdeling
Huur	EGW	< €610,-	7%
		€610 - €720	1%
		€720 - €900	12%
		> €900	1%
	MGW	< €610,-	2%
		€610 - €720	2%
		€720 - €900	2%
		> €900	11%
Koop	EGW	< €200.000	9%
		€200.000 - €300.000	12%
		€300.000 - €400.000	7%
		> €400.000	27%
	MGW	< €200.000	0%
		€200.000 - €300.000	4%
		€300.000 - €400.000	1%
		> €400.000	3%
Totaal			100%

Hoog percentage grondgebonden koop met name in hoge segment
Percentage koopappartementen is laag



Verhuizingen

Jaarlijkse verhuizingen doelgroepen (gemiddelde 10 jaar)



Gemeente	Gevestigd uit	Vertrokken naar
Breda	28%	26%
Tilburg	6%	7%
Geertruidenberg	6%	7%
Dongen	5%	6%
Drimmelen	5%	5%
Overig Noord Brabant	22%	23%
Zuid Holland	10%	9%
Overig Nederland	18%	18%
Totaal	100%	100%

Bron: CBS/EDM, bewerking Springco

Hoewel in aantal laag zijn het de oudere huishoudens (>75) en jonge gezinnen die meer vertrekken dan zich vestigen in Oosterhout

Verhuizingen binnen de gemeente

Naar welke buurten/wijken gaan de vestigers in Oosterhout? (2009-2018)



Introductie

Inwoners

Woningvoorraad

Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

Strategische kaart

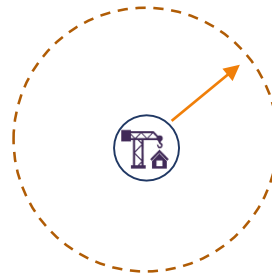
Vraag naar woningen



Stap 0: data



*Stap 1: selectie
brongegevens*



*Stap 2: bepaling
vraag*

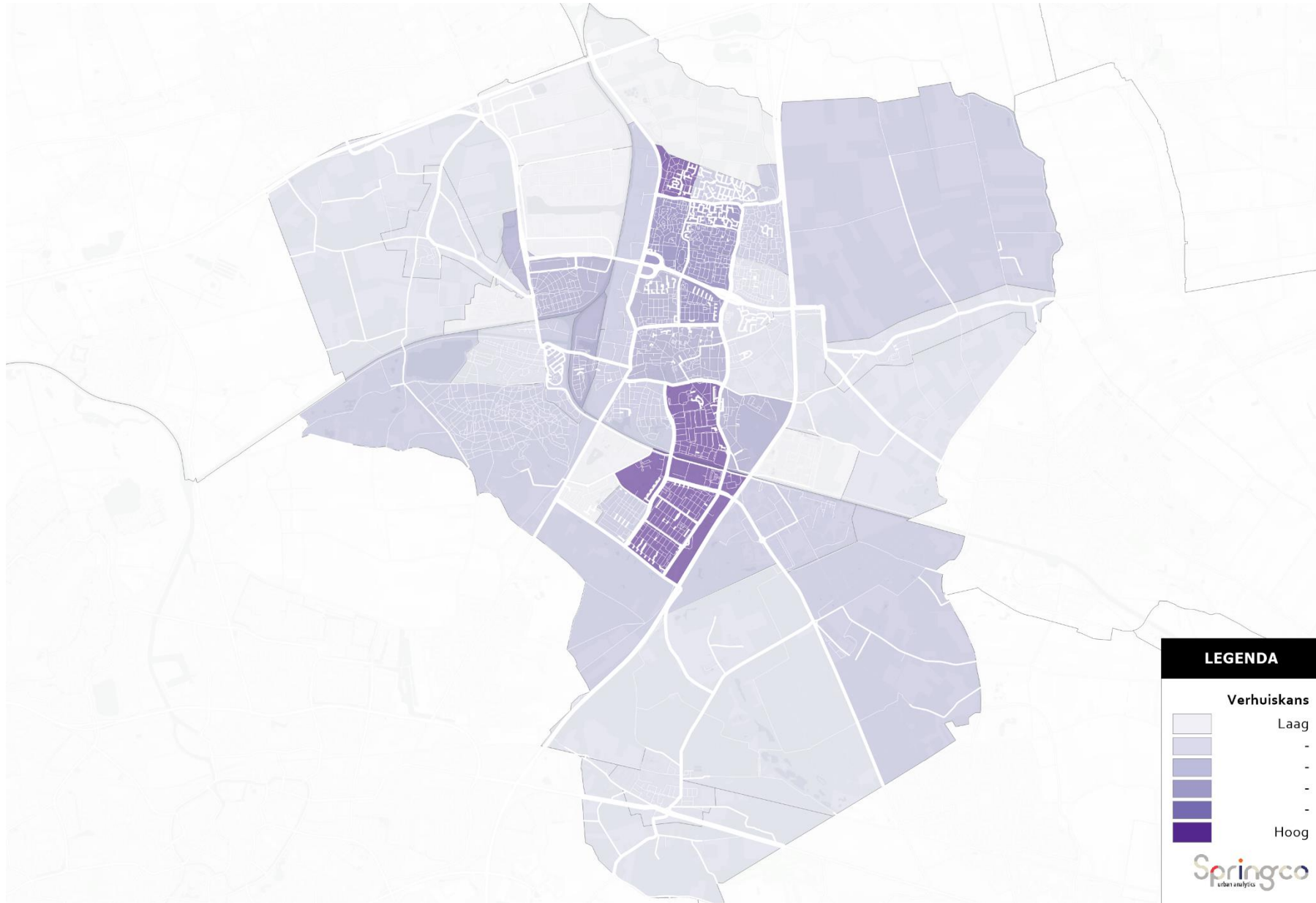


*Stap 3: specificatie
vraag*



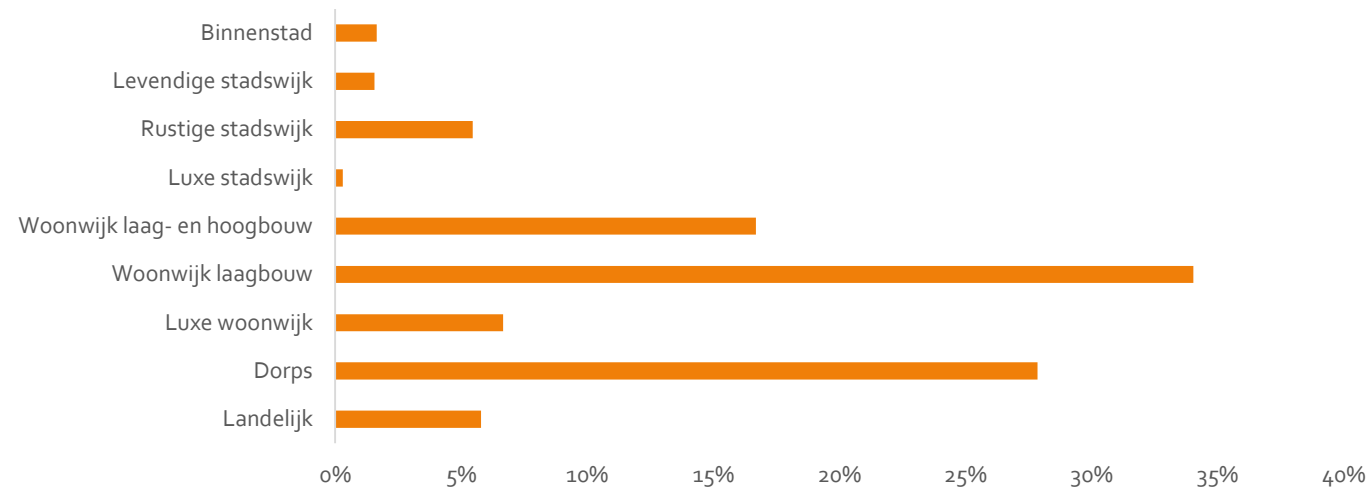
*Stap 4: specificatie
doelgroep*

Verhuiskans



Vraag naar woonmilieus

Vraag naar nieuwbouw per woonmilieu



Vraag naar nieuwbouwwoningen

Jaarlijkse vraag naar type en prijsklasse nieuwbouw							
Woningtype	Prijsklasse	verleden	wens	Gemiddeld	Verdeling van de nieuwbouwvraag		
Huur	EGW	< €610,-	3	23	13	5%	
		€610 - €720	2	6	4	2%	
		€720 - €900	16	3	9	4%	
		> €900	9	1	5	2%	
	MGW	< €610,-	18	22	20	8%	
		€610 - €720	16	26	21	9%	
		€720 - €900	26	7	17	7%	
		> €900	16	3	9	4%	
Koop	EGW	< €200.000	14	7	11	4%	
		€200.000 - €300.000	44	52	48	20%	
		€300.000 - €400.000	11	26	18	8%	
		> €400.000	17	38	28	12%	
	MGW	< €200.000	14	6	10	4%	
		€200.000 - €300.000	14	23	18	8%	
		€300.000 - €400.000	2	5	4	2%	
		> €400.000	3	6	4	2%	
Totaal			224	255	239	100%	

Introductie

Inwoners

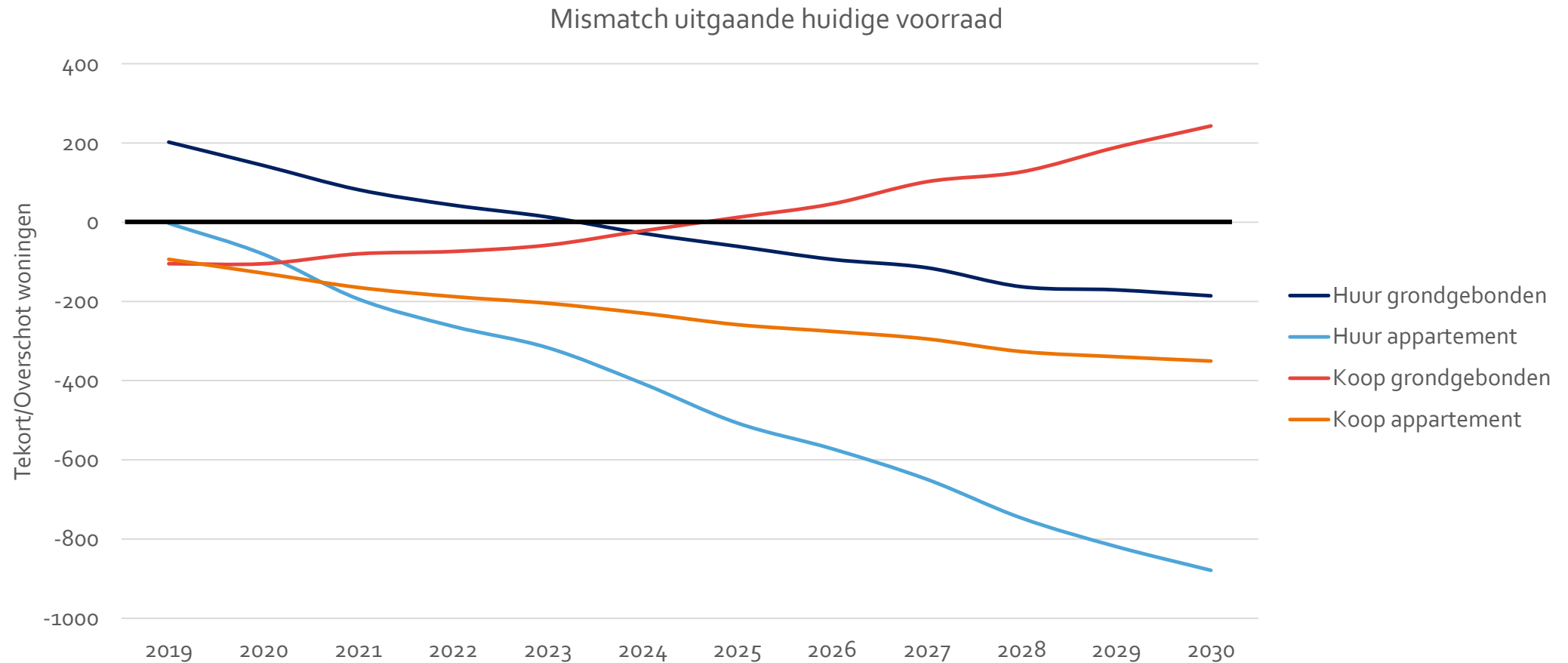
Woningvoorraad

Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

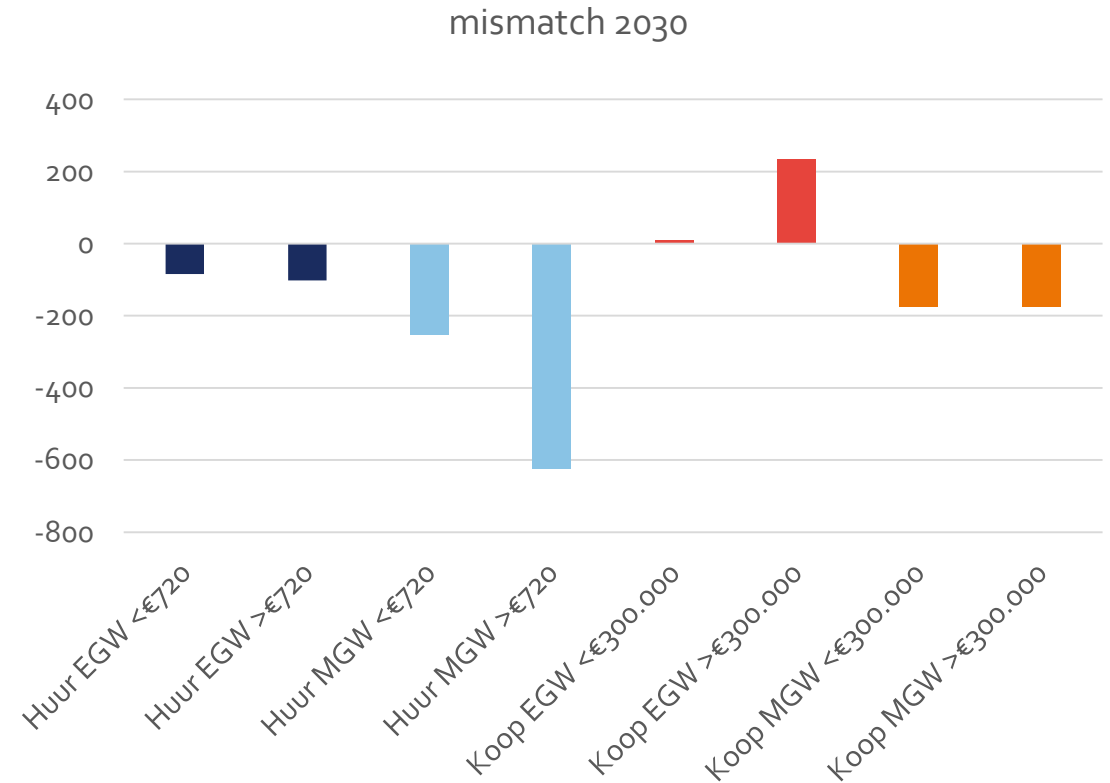
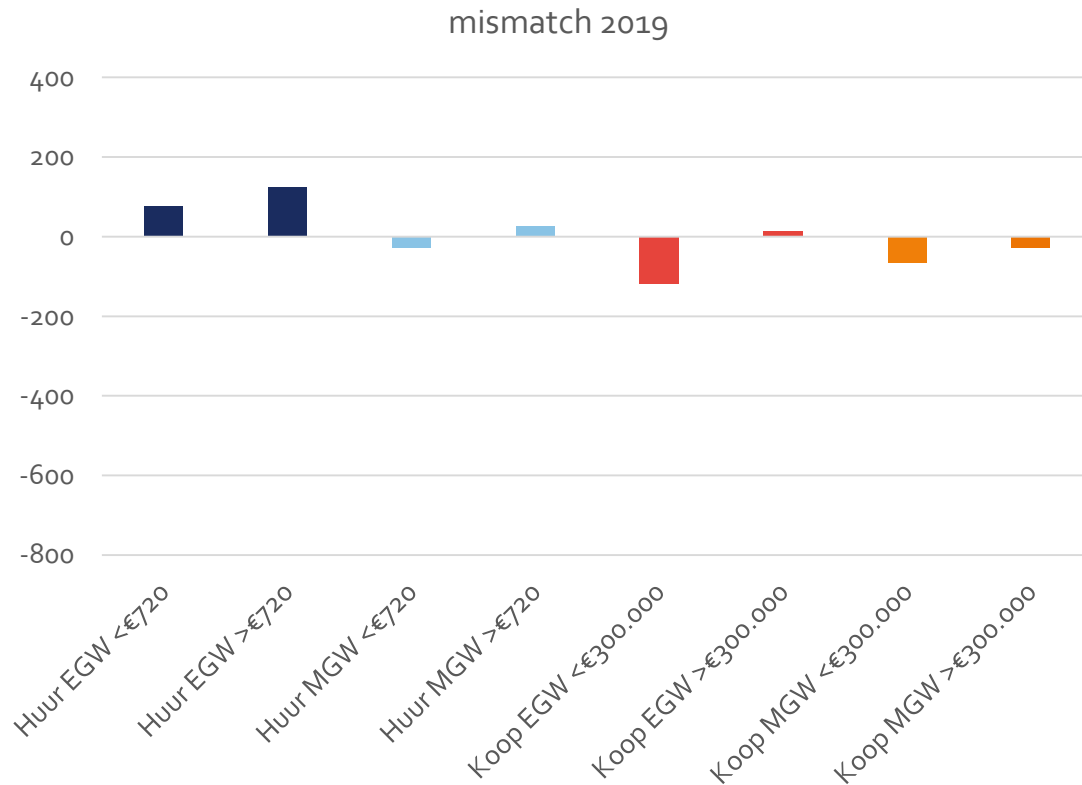
Strategische kaart

Mismatch vraag en aanbod



Huidig aanbod per segment + jaarlijkse vraag naar woningen – vertrek naar buiten = gewenste woningvoorraad
Huidig – gewenst is mismatch (plus is overschot, min is tekort)

Mismatch vraag en aanbod



Nu een klein overschot van grondgebonden huurwoningen en een tekort aan goedkope grondgebonden koopwoningen. In 2030 is er als gevolg van demografische ontwikkeling juist een tekort aan huurwoningen Met name vrije sector huurappartementen. Alleen een overschot van duurdere koopwoningen. Voor de doelgroep ouderen kan een appartement ook een kleine grondgebonden woning zijn.

Huidig woningbouwprogramma

Toevoegingen in de komende jaren: Ruim 2200 woningen
(ca. 220 woningen per jaar)

- ongeveer 850 appartementen
- ongeveer 1500 grondgebonden woningen
- 230 woningen te slopen (Slotjes-Midden)

Verdeling over prijssegmenten:

Woningsegment	Aantal
Sociale huur	500
Middeldure huur	200
Dure huur	0
Goedkope koop	150
Middeldure koop	650
Dure koop	800
Totaal	2.300

Introductie

Inwoners

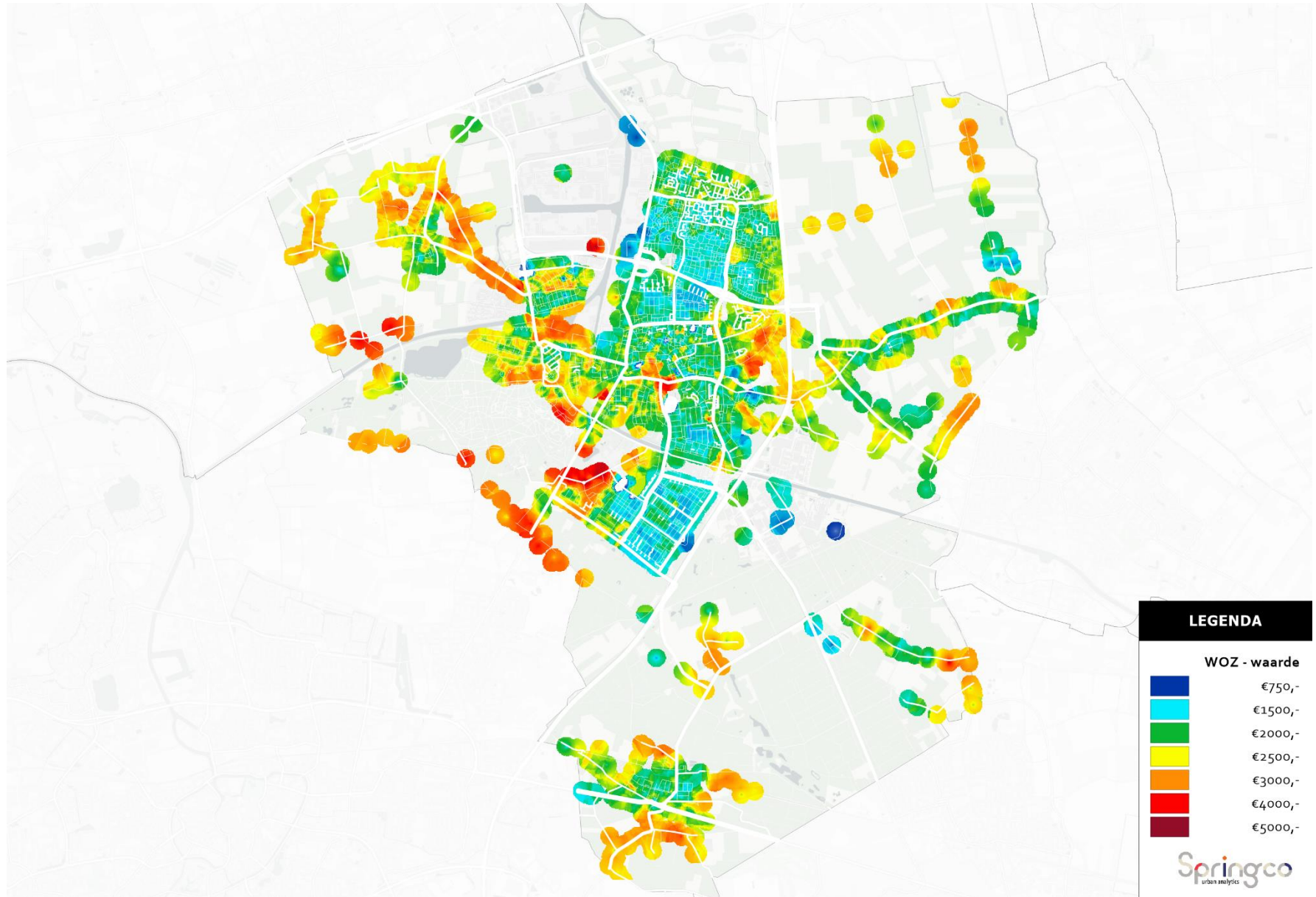
Woningvoorraad

Vraag naar woningen

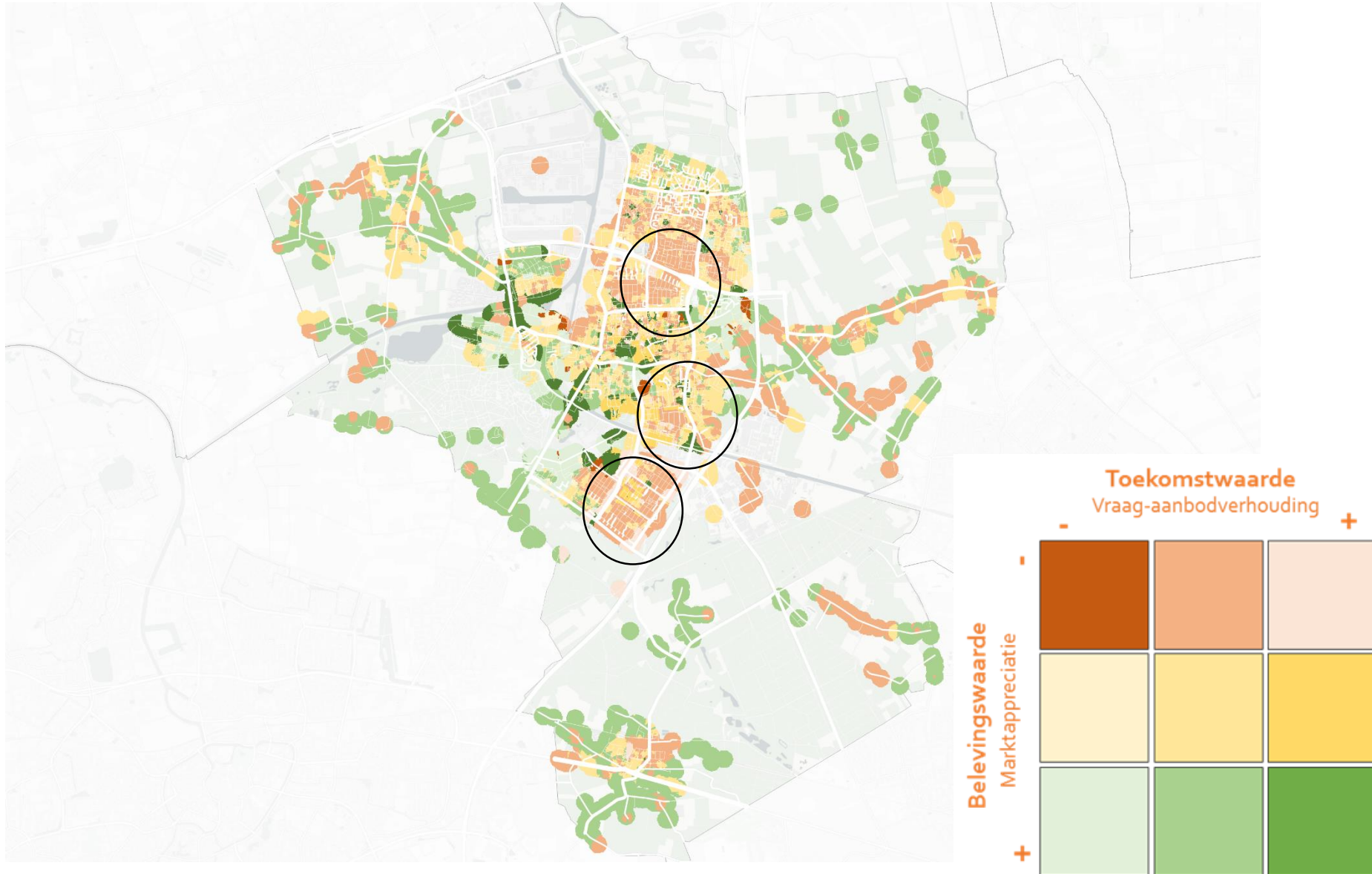
Mismatch en toekomstwaarde voorraad

Strategische kaart

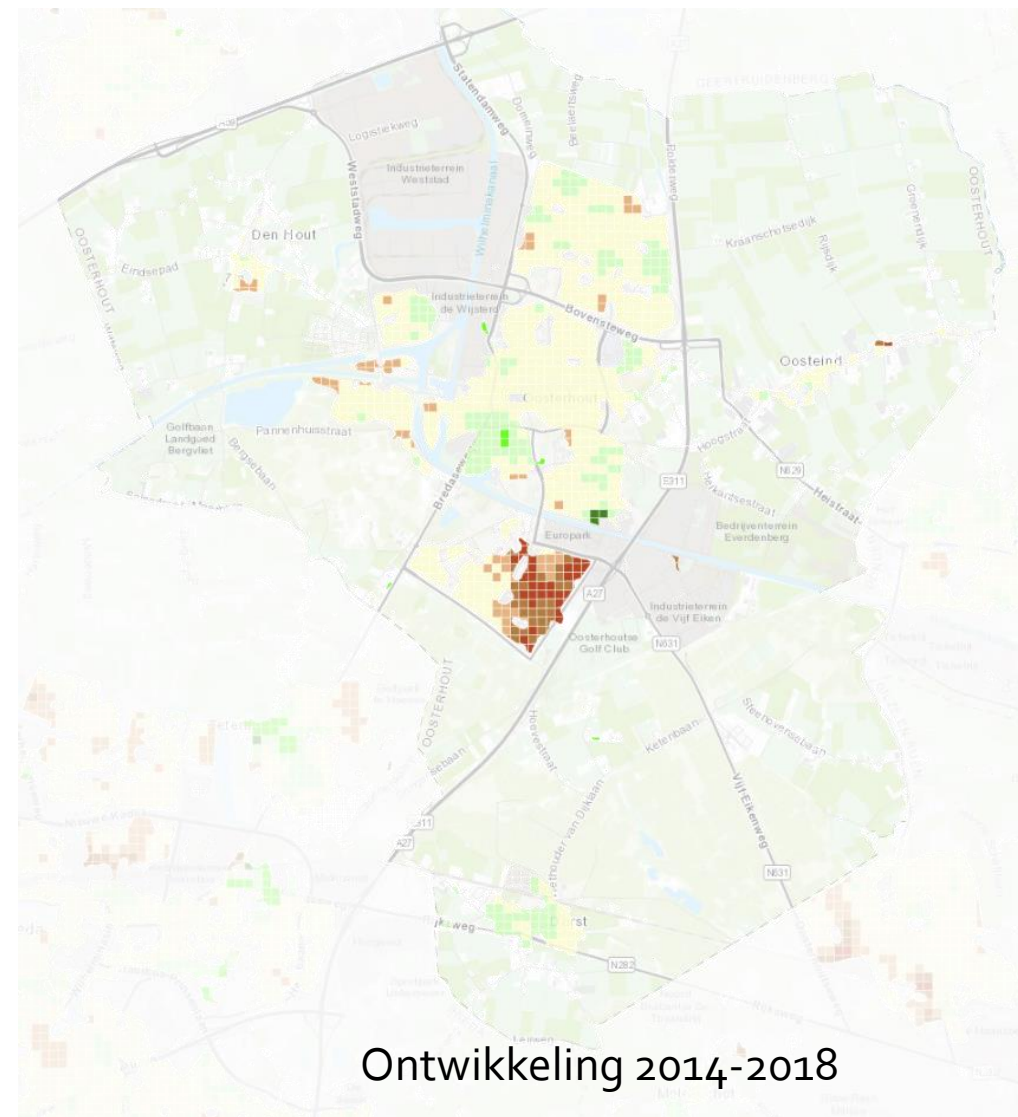
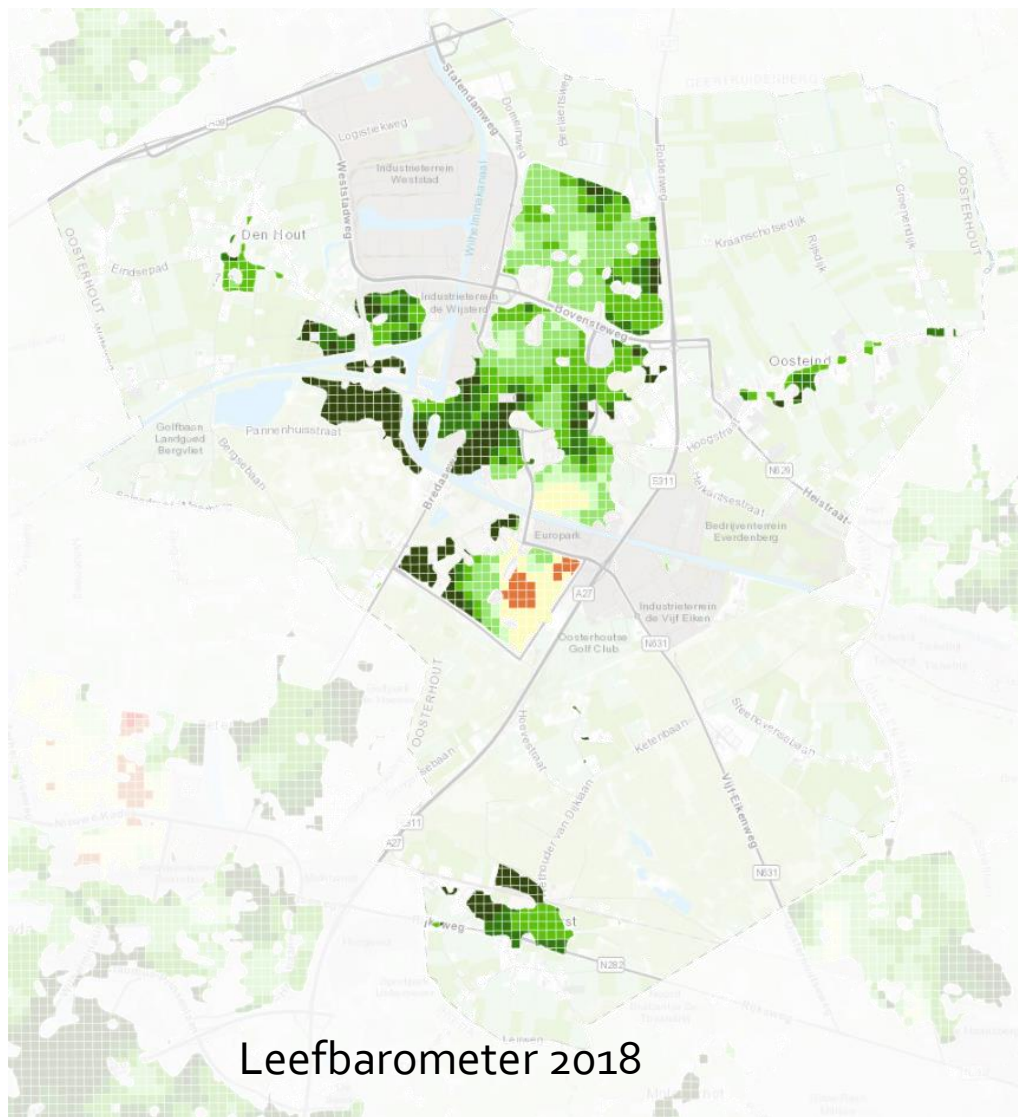
Belevingswaarde



Strategische kaart

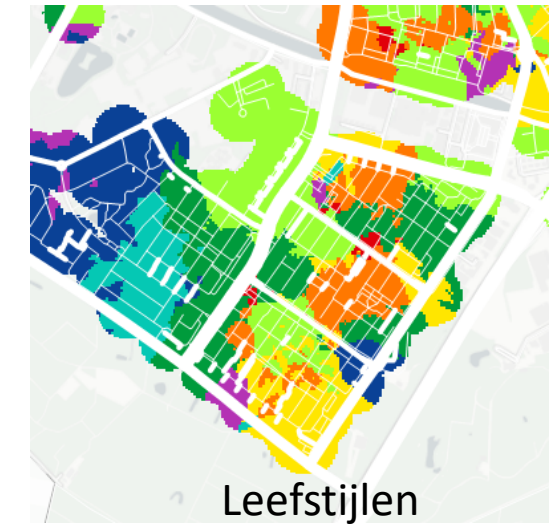
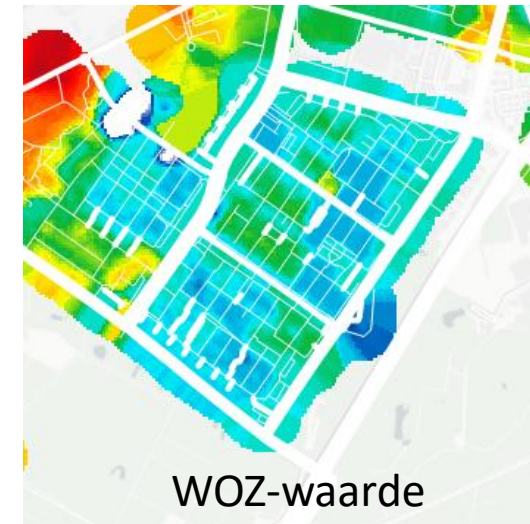
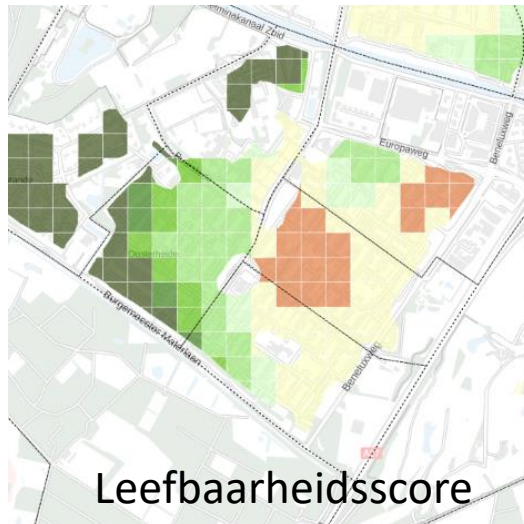
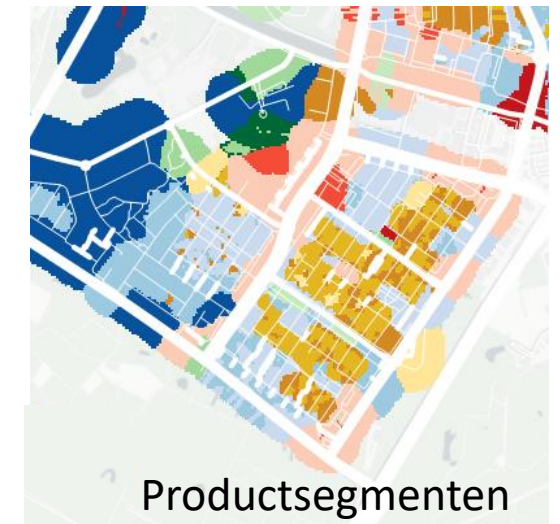
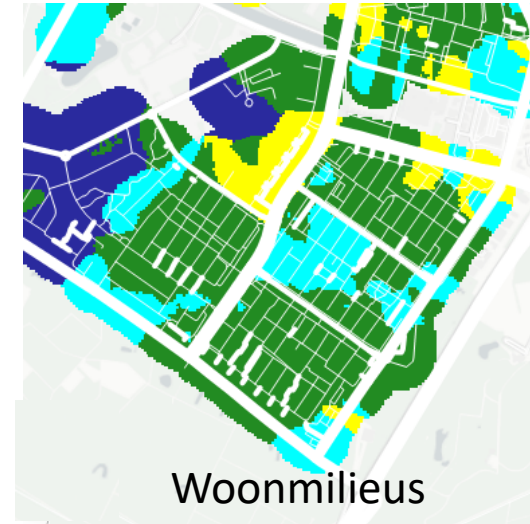


Leefbaarheid



Nader onderzoek aandachtsgebied

- Toekomstwaarde goed
Belevingswaarde laag
- Woonmilieu: Woonwijk laagbouw en dorps. Aan randen ook Luxe woonwijk en Woonwijk hoog/laagbouw
- Productsegmenten: Grondgebonden huur
- WOZ waarden laag
- Leefbaarheidsscore laag maar ook delen heel goed
- Leefstijlen Dorps groen en lime maar ook delen oranje



Introductie

Inwoners

Woningvoorraad

Vraag naar woningen

Mismatch en toekomstwaarde voorraad

Strategische kaart

Conclusies

Conclusies

Oosterhout doet het goed

Aantrekkelijk voor gezinnen

Goede positionering

Levendig stedelijk in centrum in combinatie met dorps karakter

Toekomstige mismatch door demografische ontwikkeling

Aandacht voor specifieke gebieden

