

De Oosterhoutse woningbehoefte.

Een vergelijking van de belangrijkste uitkomsten van de Oosterhoutse woonmonitor en het onderzoek van SpringCo/Fakton

Inleiding

De Woonmonitor steekt vooral in op de verhuigeneid en woonwensen van de huidige Oosterhoutse bevolking, die de komende 5 jaar verhuisplannen hebben (er wordt in deze monitor geen vertaling gemaakt naar de behoefte aan nieuwbouwwoningen)

Het onderzoek van SpringCo/Fakton gaat uit vooral uit van de behoefte aan nieuwbouwwoningen vanuit het totaal aantal verhuisbewegingen ("binnenverhuizers" + vestigers van buiten de gemeente Oosterhout).

Hierdoor zijn beide onderzoeken aanvullend aan elkaar maar kunnen de resultaten van de woonwensen en de vertaling hiervan daardoor onderling van elkaar afwijken.

Hieronder volgen puntsgewijs de belangrijkste bevindingen per onderwerp.

Demografie

In de Oosterhoutse woonmonitor wordt de recente eigen bevolkingsprognose meegenomen. SpringCo/Fakton hanteert de Provinciale prognose voor Oosterhout van 2017.

M.b.t de omvang van het aantal huishoudens/inwoners geven de Oosterhoutse prognoses in 2030 een hogere bevolkings- en huishoudensomvang.

Het verschil zit hier vooral in de omvang van de bevolking/huishoudens in 2019 (provincie is lager) en de gebruikte woningbouwplanning (provincie hanteert hier een gedateerde woningbouwplanning).

In beide huishoudensprognoses is vooral een grote groei van het aantal 1 persoonshuishoudens zichtbaar (+15% tot +18%).

In beide bevolkingsprognoses neemt ook het aantal ouderen sterk toe (+20%).

Leefstijlen

In de Oosterhoutse woonmonitor worden leefstijlen niet meegenomen.

Verhuizingen

verhuisbewegingen

De informatie m.b.t .verhuisbewegingen is afkomstig van dezelfde bron (CBS) en komen daardoor redelijk met elkaar overeen. De woonmonitor zoomt m.n in op de verhuisbewegingen over 2018; het onderzoek van SpringCo/Fakton maakt gebruik van een gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.

Verhuis- en vestigingsredenen

De verhuisreden is alleen gemeten bij de eigen bevolking via de buurt en dorpsenquête en via het verhuisonderzoek.

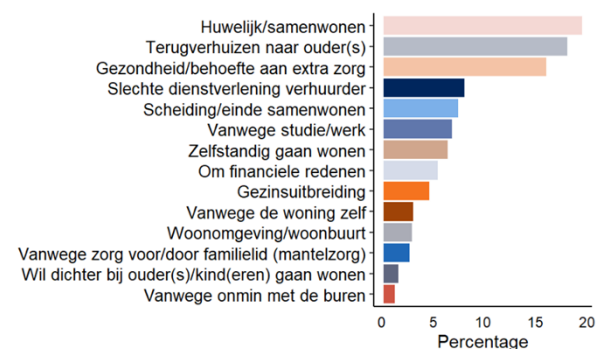
reden verhuigeneid Oosterhouters

Verhuismotieven van:	starters	doorstromers	vestigers van buiten
zelfstandig gaan wonen	46%		6%
vanwege werk/studie	5%	4%	7%
huwelijk / samenwonen	41%	7%	19%
gezinsuitbreiding		7%	4%
scheiding	7%		7%
gezondheid / extra zorgbehoefte		7%	16%
dichter bij ouders / kinderen wonen		4%	1%
zorg voor familielid (mantelzorg)		2%	2%
terugverhuizen naar ouder(s)			18%
totaal temporele motieven	100%	31%	80%
vanwege verhuurder		1%	
financiële redenen		9%	5%
woning zelf		32%	3%
totaal sectorale motieven	0%	43%	16%
vanwege onmin met bure		3%	1%
woonomgeving / woonbuurt		20%	3%
onvoldoende voorzieningen in de buurt		3%	
totaal locale motieven	0%	26%	4%

Bron: Woonmonitor Oosterhout 2019, verhuisonderzoek 2019

reden van vestiging in de gemeente

2.1 Wat waren de belangrijkste redenen om te verhuizen?



Bron: Verhuisonderzoek Oosterhout 2019

Een groot aantal gelijksoortige verhuisredenen zijn zowel zichtbaar bij de Oosterhouters met een verhuiscapaciteit als bij de personen die zich in Oosterhout hebben gevestigd ondanks dat het twee onderzoeken met verschillende doelgroepen betreft.

Opvallend is het grote aandeel bij totaal temporele motieven van de vestigers van buiten de gemeente (80%) versus het totaal bij verhuiscapaciteit Oosterhouters (31%)

Hier valt op het hoge percentage 'terugverhuizen naar ouders' en vanwege 'gezondheid/extra zorgbehoefte'.

Woningvoorraadgegevens

De gegevens m.b.t. de huidige woningvoorraad zijn redelijk met elkaar in overeenstemming.

	Oosterhout	SpringCo/Fakton
<u>eigendom</u>		
Huur	42%	38%
Koop	58%	63%

<u>woonvorm</u>		
Eengezins	75%	76%
Meergezins	25%	25%

Koop-/Huurklasse

Een vergelijk is niet te maken omdat in de Woonmonitor alle woningen worden uitgesplitst naar WOZ-klasse en in het rapport van SpringCo/Fakton wordt de woningvoorraad uitgesplitst naar huur (huurprijzen) en koop (koopklassen)¹.

Vraag naar woningen

In de Oosterhoutse woonmonitor wordt vanuit de woonwensen geen vertaling gemaakt naar de behoefte aan nieuwbouwwoningen (voor de eigen bevolking)

Wel komt uit dit onderzoek naar voren dat de verhuiscapaciteit binnen Oosterhout (binnen en nu en 5 jaar) uitkomt op 5.000 huishoudens (gemiddeld 1.000 per jaar).

Hiervan willen er:

25% naar een bestaande woning verhuizen

20% naar een nieuwbouwwoning

55% hebben geen voorkeur.

Als dit wordt vertaald naar behoefte aan nieuwbouwwoningen betekent dit minimaal 200 woningen/jaar ($20\% \cdot 1000$).

Een bovengrens is moeilijker aan te geven. Als wordt aangenomen dat in de 55% met geen voorkeur ook 20% naar een nieuwbouwwoning wil verhuizen komt de bovengrens uit op 310 nieuwbouwwoningen $200 + 110 (0,2 \cdot 55\% \cdot 1000)$.

SpringCo/Fakton komt uit op een totale behoefte aan nieuwbouwwoningen van 239 woningen per jaar.

¹ Daarnaast wordt in de woonmonitor de prijsklassengrenzen van 2018 gebruikt en in het rapport van SpringCo/Falcon de prijsklassen van 2019. Oosterhout heeft ook geen volledige info m.b.t de huurprijzen van de huurwoningen beschikbaar.

Kwalitatieve vraag naar woningen

De Oosterhoutse woonmonitor geeft de woonwensen/woonvoorkeuren m.b.t de gewenste woning vanuit de eigen bevolking en SpringCo/Fakton geeft deze vanuit de behoefte aan het totaal aan nieuwbouwwoningen².

	Woonmonitor Oosterhout	springCo/Fakton
<u>Eigendom</u>		
Huur	22%	41%
Koop	66%	59%
Geen voorkeur	12%	-
<u>Woonvorm</u>		
eengezins	64%	57%
meergezins	23%	44%
geen voorkeur	13%	-
<u>Huurprijzen</u>		
< €607	29%	34% (<€610)
€607 tot €720	49%	26% (€610 tot €720)
€720 tot €900	14%	27%
Vanaf €900	8%	14%
<u>Woningprijzen (koopwoningen)</u>		
< 200.000	11%	15%
€200.000 tot €300.000	46%	47%
€300.000 tot €400.000	26%	16%
Vanaf €400.000	17%	23%

De Oosterhoutse bevolking heeft een grotere behoefte (ook in vergelijking met de uitkomsten van SpringCo/Fakton) aan koopwoningen dan aan huurwoningen.

Binnen het huursegment ligt, bij beide onderzoeken, het zwaartepunt vooral op de behoefte aan huurwoningen tot €720,-. De Oosterhoutse bevolking heeft daarbij vooral een grotere behoefte aan woningen met een huurprijs van €607 tot €720 en een kleinere behoefte aan huurwoningen vanaf €720.

Bij het koopsegment wijkt de behoefte aan koopwoningen tot €300.000 in beide onderzoeken niet veel van elkaar af. Bij de woningbehoefte uit het rapport van SpringCo/fakton is er wel 4% meer behoefte aan goedkope koopwoningen tot €200.000.

De Oosterhoutse bevolking heeft bij de duurdere woningen (vanaf €300.000,-) meer behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse €300.000 en €400.000 en minder in de prijsklasse vanaf €400.000 in vergelijking met het onderzoek van SpringCo/Fakton.

Vraag naar woonmilieus

Beide onderzoeken hanteren een afwijkende indeling naar woonmilieus³.

Hierbij zoomt de woonmonitor in op de woonwensen van de inwoners met een verhuisgeneigdheid en SpringCo/Fakton zoomt m.n. in op de totale behoefte aan nieuwbouwwoningen ('binnenverhuizers' + vestigers van buiten).

Woonmonitor Oosterhout		SpringCo/Fakton (afgelezen uit grafiek)	
Stadscentrum	18%	Binnenstad	2%
Centrumring	33%	Levendige stadswijs	2%
Groene stadswijk	27%	Rustige stadswijk	5%
		Luxe stadswijk	1%
		Woonwijk laag- en hoogbouw	16%
		Woonwijk laagbouw	35%
		Luxe woonwijk	6%
Dorps wonen	7%	Dorps	27%
Landelijk wonen	15%	Landelijk	6%

² In het onderzoek van SpringCo/Fakton is de meest recente Oosterhoutse woningbouwprogrammering niet meegenomen.

³ De woonmilieu-indeling van SpringCo/Fakton is afkomstig van een landelijke indeling. Voor Oosterhout is een versimpeling/vereenvoudiging van de gehanteerde categorieën naar de Oosterhoutse situatie wenselijk.