

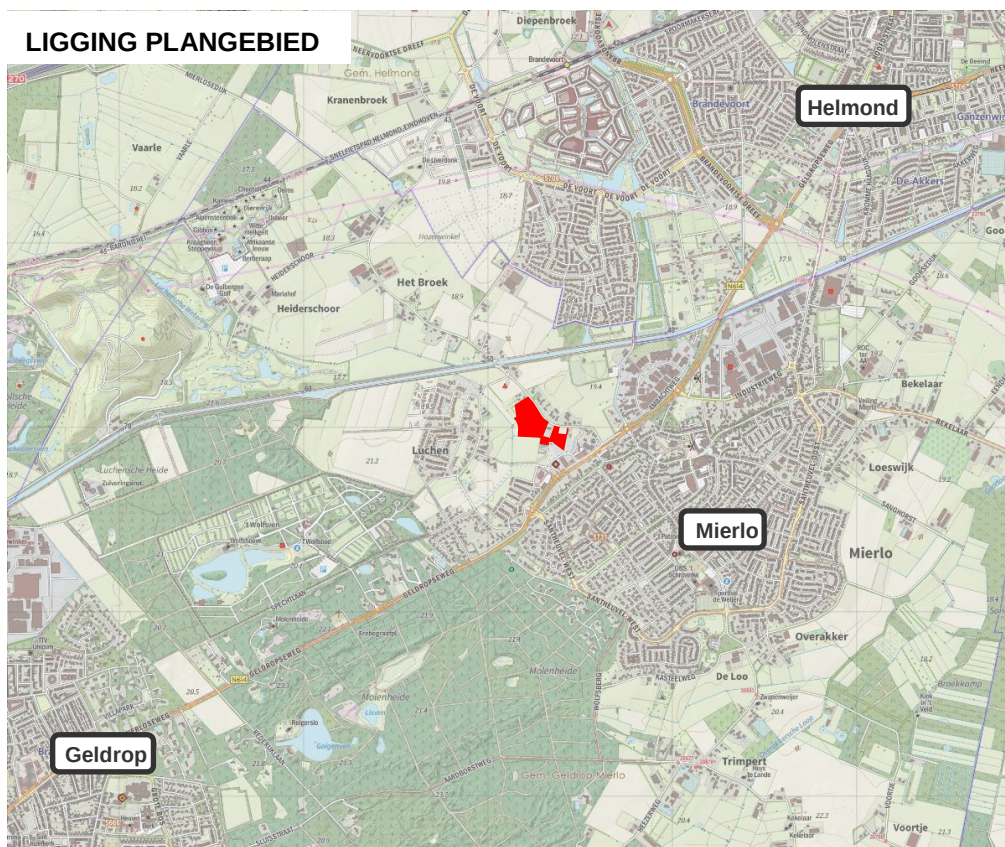
Advies : Mierlo, Woningbouwplan Luchen, deelgebied 3A, Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum : 4 april 2019
Opdrachtgever : Gemeente Geldrop-Mierlo
Ter attentie van : Gabriel van Houtert
Projectnummer : 211X09809-4

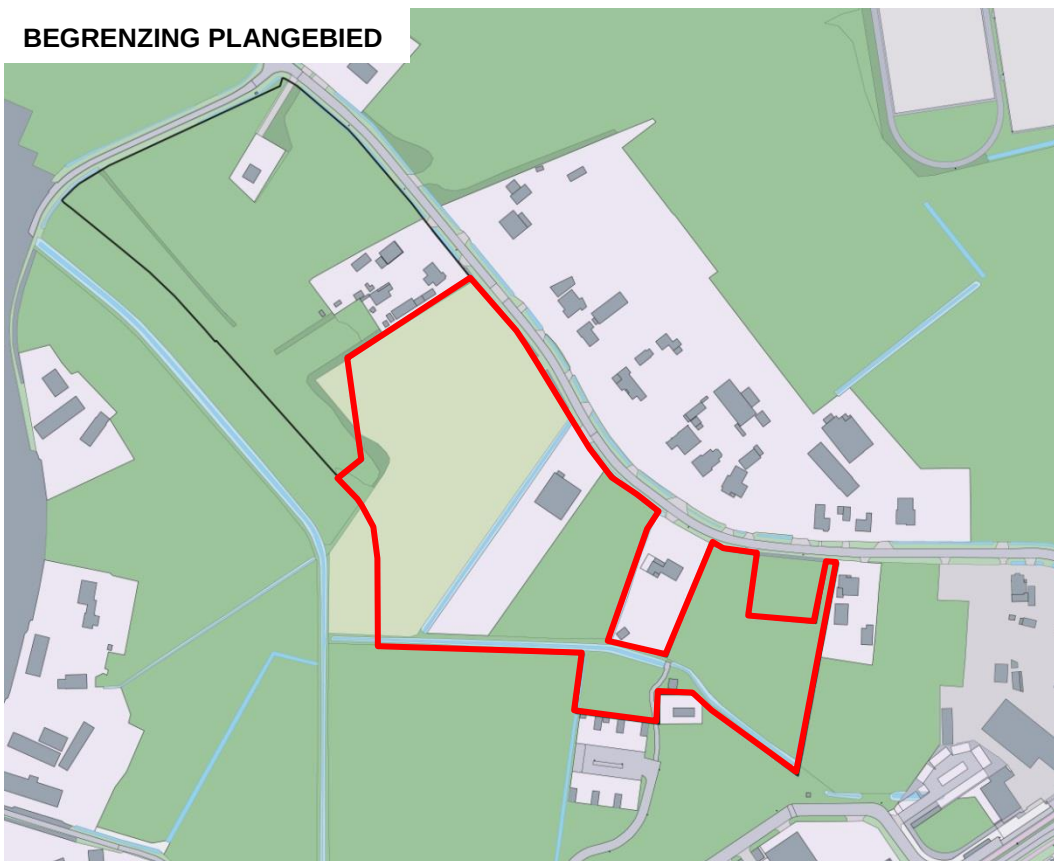
Opgesteld door : Rian Vermeulen, Aiko Mein
i.a.a. : Jochem Rietbergen

Achtergrond

De wijk Luchen is de nieuwste woonwijk van de kern Mierlo. In totaal zullen hier maximaal 825 woningen verrijzen, waarvan ca. 400 inmiddels in de fasen 1 en 2 gerealiseerd zijn. Met de voorbereidingen voor fase 3 is nu begonnen en dit deel zal in 2020 gereed moeten zijn. In het deelplan 3A, waarvoor een separaat uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht, zullen ca. 65 woningen komen. Het voorplan is op de beoogde locatie woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-pers, rijtjeswoningen en patiobungalows te bouwen. In een klein deel, grenzend aan het bedrijventerrein De Bijenkorf zal wellicht voor enkele woningen ook bedrijvigheid aan huis mogelijk gemaakt worden. De exacte verdeling over de typen woningen zal onder meer nader bepaald worden door de marktvrage, reden waarom de uitwerking van het bestemmingsplan flexibel ingestoken zal worden. Hier zal bij de onderbouwing rekening mee gehouden worden.



BEGRENZING PLANGEBIED



Eerder is ter onderbouwing van het bestemmingsplan voor de gehele wijk de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen¹. Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ten opzichte van 2015 is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast en het tweede lid van art. 3.1.6. luidt nu als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Vanaf 12 woningen wordt een woningbouwontwikkeling door de Raad van State gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige deelplan 3A is dus aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, gezien de functiewijziging naar wonen. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is. Aangezien het gebied zich binnen stedelijk gebied bevindt, die ook te herleiden is uit de vigerende bestemming 'uit te werken woongebied'², richt de toepassing van de ladder zich specifiek op de 'behoefte'. Hiertoe zal de notitie uit 2015, waarin de toenmalige eerste trede 'Actuele regionale behoefte' is onderbouwd, waar mogelijk en gewenst geactualiseerd worden.

¹ "Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouwplan Luchen", BRO 1 juli 2015, projectnummer 211x07812.

² Eerder viel deelgebied 3 onder het bestemmingsplan Buitengebied, waardoor het geen stedelijk gebied was. Wel grensde het aan stedelijk gebied en was er sprake van een zoekgebied verstedelijking, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Met het van kracht worden van het bestemmingsplan voor geheel Luchen uit (vastgesteld november 2015) maakt ook Deelgebied 3 onderdeel uit van het stedelijke gebied.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking: onderbouwing behoefte

De behoefte aan de ca. 65 woningen in Deelplan 3A dient zowel kwantitatief als de kwalitatief in beeld te worden gebracht. Die behoefte wordt in eerste instantie lokaal bepaald omdat de woningmarkt in Mierlo is vooral een lokale markt is. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente Geldrop-Mierlo en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn. Maar de woningmarkt beperkt zich niet uitsluitend tot Mierlo of de gemeente Geldrop-Mierlo. Deze gemeente valt binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE), subregio Stedelijk gebied Eindhoven en de behoefte dient dan ook tevens vanuit deze regio getoetst te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg.

Kwantitatief Regionaal

Op 30 november 2016 heeft de RRO Zuidoost-Brabant de Regionale Agenda Wonen 2016 vastgesteld, waarin de actuele woningbouwafspraken voor de periode 2016 – 2025 zijn opgenomen. De Regionale Agenda Wonen 2016 geeft aan dat de woningbouwopgave voor de periode 2016-2025 ca. 35.600 woningen bedraagt voor de gehele regio Zuidoost-Brabant. Ruim twee derde hiervan, 24.375 woningen, zal gerealiseerd moeten worden in de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven.

De meeste recente gegevens uit de Monitor Bevolking en Wonen van de Provincie Noord-Brabant geven aan dat de benodigde woningvoorraad tussen 2017 en 2030 met ca. 37.700 nieuwe woningen moet toenemen, en in het Stedelijke Gebied Eindhoven met ca. 27.650 woningen. Dezelfde Monitor Bevolking en Wonen geeft de volgende gegevens over de aanwezige plancapaciteit voor woningbouw.

Tabel 1: Plancapaciteit aantal woningen Zuidoost-Brabant en MRE subregio Stedelijk gebied Eindhoven per 1 jan. 2018)

	Totaal	Hard	Zacht
Zuid-Oost Brabant	44.810	28.425	16.385
Stedelijk Gebied Eindhoven	35.540	22.810	12.730

De aangegeven plan capaciteit is ruimschoots in beide gebieden ruimschoots voldoende om te voorzien in de behoefte en de harde plannen kunnen in de hele regio voor 75% procent voldoen aan de geprognosticeerde woningbouwopgave en in de subregio voor 65%.

Door de negen gemeenten die samen het stedelijke gebied Eindhoven vormen (= subregio Eindhoven-Helmond), is in oktober 2017 een afsprakenkader wonen opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat het bieden van aantrekkelijke woonmilieus voor werknemers het vestigingsklimaat voor ondernemingen bevorderen. Gesteld wordt:

“De opgave die voor ons ligt is meervoudig. In de eerste plaats: voldoende woningen om de groei van de bevolking op te vangen. We willen instromers kunnen aantrekken en starters en doorstromers vasthouden voor de regio. In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit: een aanbod van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende en gevarieerde woonmilieus”.

Dit wil men bereiken door tussen de betreffende gemeenten, afspraken te maken over afstemming van het woningbouwprogramma en de fasering daarvan. Daarbij is een van de afspraken te komen tot een nadere uitwerking van de onderliggende Perspectievennota ‘Samen voor een sterke regio’ (september 2015) tot een regionale visie op wonen. In die perspectievennota is een regionale kwadrantenbenadering opgenomen.

Voor de oostelijke kwadrant, de dorpse rand, dat wil zeggen het gebied tussen Eindhoven en Helmond waar ook Geldrop-Mierlo in gelegen is, zijn de volgende steekwoorden geformuleerd:

- dorps sub urbaan wonen (woonmilieu);
- landelijke parkachtige kwaliteiten;
- goed HOV ontsloten;
- goede fietsverbindingen naar Eindhoven en Helmond;
- dorpse uitbreidingswijken van Eindhoven.

De woonwijk Luchen in Mierlo sluit qua ligging, ruimtelijke opzet en woningbouwprogramma zeer goed aan bij deze steekwoorden.

Kwantitatief Gemeente Geldrop-Mierlo

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft momenteel ruim 17.350 woningen. De woningbouwopgave tot 2030 bedraagt volgens de provinciale gegevens³:

Tabel 2: Indicatie (benodigde) woningvoorraad 2017- 20130

	Scenario hoog	Scenario laag
2017	17.355	17.355
2020	17.820	17.720
2025	18.420	18.115
2030	18.860	18.430

Uit de tabel komt naar voren dat in de periode 2017-2030 per saldo ca. 1.075 tot 1.505 extra woningen nodig zijn in de gemeente. De totale plancapaciteit bedraagt in de gemeente per 1-1-2018 2.160 woningen, waarvan 980 woningen gerekend kunnen worden tot de harde plancapaciteit. De totale plancapaciteit voorziet dus volledig in de behoefte tot 2030 en de harde plancapaciteit dekt ca. 65 tot 91%.

Uitgaande van bovenstaande cijfers moeten er tot en met 2029 jaarlijks gemiddeld ca. 90 tot 125 woningen gebouwd worden. Het mogelijk maken van Luchen deelplan 3A draagt daar deels aan bij.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is afgestemd op de provinciale prognoses voor de komende 10 jaar, is de ontwikkeling van geheel Luchen al opgenomen (totale capaciteit van 825 woningen). Daarbij valt deelplan 3A onder de plancapaciteit voor de periode 2018-2022 die op 375 woningen is bepaald. Buiten Luchen is daarnaast voor deze periode nog circa 65 woningen aan harde plancapaciteit aanwezig, maar deze capaciteit zit vooral op kleinschalige inbreidingslocaties.

In totaal is er in de gemeente in theorie volgens opgave van de provincie plancapaciteit voor 2.160 woningen, waarvan 1.620 woningen op inbreidingslocaties (per 1 januari 2018). De locatie Luchen deelplan 3a is in de woningbouwprogrammering opgenomen als inbreidingslocatie en voorziet voor een belangrijk deel in de benodigde capaciteit.

Uit het voorgaande blijkt dat er kwantitatief ruimschoots voldoende ruimte is voor de realisatie van de ca. 65 woningen in het plangebied. Slechts een klein deel van de woningbehoefte voor de gemeente Geldrop-Mierlo wordt hiermee ingevuld. Uit de beschikbare gegevens blijkt ook dat er in Geldrop-Mierlo geen sprake is van overcapaciteit wanneer de totale en harde planvoorraad worden afgezet tegen het benodigde aantal woningen.

³ Provincie Noord-Brabant: De bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisatie 20117, mei 2017

Kwalitatief

Door de provincie Noord-Brabant is in december 2017 de 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017' vastgesteld. Hieruit blijkt dat de komende jaren voor de gemeente Geldrop-Mierlo sprake is van bevolkingsgroei. Het aantal huishoudens zal echter nog sneller groeien, zoals Tabel 1 aangeeft. Dit betekent dat een toename van het aantal woningen noodzakelijk is, iets waarmee in de Regionale Agenda Wonen al rekening mee gehouden is.

Tabel 3: Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Geldrop-Mierlo

	2017	2020	2025	2030	Verschil
Aantal inwoners	39.065	39.520	39.930	40.155	+ 2,8%
Aantal huishoudens	17.215	17.575	18.000	18.270	+ 6,2%

Uit de prognose komt naar voren dat in de aangegeven periode en ook in het decennium daarna, vooral het aandeel 75plussers zal toenemen (van 9,0% naar 12,7% in 2030 en 15,6% in 2040). De groep 65 t/m 74jarigen neemt relatief iets toe en het aandeel kinderen (0 t/m 14 jaar) blijft ongeveer gelijk (16%). Voor de overige leeftijdsgroepen geldt dat hun aandeel in het totaal geleidelijk afneemt. Ten aanzien van de samenstelling van de huishoudens wordt verwacht dat vooral het aantal eenpersoons-huishoudens zal toenemen, terwijl het aantal gezinnen met of zonder kinderen iets zal afnemen. De gemiddelde omvang van de huishoudens zal ook iets gaan dalen van 2,25 nu naar 2,17 in 2030.

Bovenstaande houdt in dat naar verwachting ook de kwalitatieve woningvraag zal gaan veranderen: er zal vooral meer vraag komen naar woningen die geschikt zijn voor senioren, starters en jonge gezinnen

In opdracht van de toenmalige Stadsregio en de gemeente Geldrop-Mierlo is een woonbehoefteonderzoek "Woonbehoefte in Geldrop-Mierlo" uitgevoerd (maart 2015). Hierin wordt aangegeven dat in Geldrop-Mierlo 20% van de doorstromers van plan was binnen nu en vijf jaar te verhuizen, bij de potentiële starters (thuiswonende kinderen) was dat 76% (van hen zoekt 49% binnen twee jaar een woning). Hoewel de verhuisgeneigdheid onder potentiële starters dus hoger was dan onder potentiële doorstromers waren er onder de woningzoekenden toch meer doorstromers (73%) dan starters. Het grootste deel van de verhuisgeneigden wilde in de huidige wijk of in dezelfde gemeente blijven wonen. Er was vooral vraag naar grondgebonden middeldure koopwoningen en daarnaast middeldure huurwoningen, zowel gestapeld als grondgebonden. Ook was er een significante vraag naar nultreden-woningen.

In 2017 is in opdracht van de Metropoolregio een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio⁴. De belangrijkste verhuiscriteria en -redenen per subgebied zijn in navolgende tabel weergegeven

⁴ De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt, conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, mei 2018

Tabel 3: Metropoolregio Eindhoven: Verhuishwensen en –redenen per subgebied

	Eindhoven	stedelijk gebied (excl. Eindhoven)	hoofdkernen buiten stedelijk gebied	nevenkernen buiten stedelijk gebied
verhuistemijn				
binnen 2 jaar	17%	12%	12%	11%
3-5 jaar	13%	12%	10%	10%
totaal	29%	24%	21%	21%
eigendom koopwoning	52%	59%	65%	67%
grootte				
1-2 kamers	7%	8%	8%	5%
3-4 kamers	73%	67%	62%	66%
5 of meer kamers	20%	26%	31%	28%
nultredenwoning	33%	43%	42%	43%
mediane huur	600	600	600	600
gewenste prijs koop	250.000	250.000	250.000	250.000
huidige woonplaats	76%	69%	72%	69%
verhuisredenen				
zelfstandig wonen	22%	25%	29%	35%
werk/studie	15%	8%	10%	8%
groter wonen	39%	23%	23%	16%
kleiner wonen	8%	19%	20%	24%
ik krijg meer financiële ruimte	19%	12%	13%	11%
ik wil naar een koopwoning	29%	13%	17%	16%
ik wil naar een huurwoning	12%	9%	10%	10%
ik wil een eengezinswoning	13%	6%	7%	7%
ik wil een appartement	6%	6%	5%	5%
de kwaliteit van de woonomgeving (meer rust, minder overlast, etc.)	27%	21%	16%	11%
Ik heb behoefte aan een woonomgeving waar meer te doen is	9%	6%	7%	12%
Ik heb behoefte aan meer/betere voorzieningen in mijn buurt	5%	4%	5%	12%
de bevolkingssamenstelling van de buurt	10%	9%	5%	4%
Ik wil terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	1%	4%	4%	6%
Ik wil in buurt van familie en/of vrienden wonen	10%	7%	7%	14%

Er wordt geconstateerd dat in alle subregio's sprake is van tekorten. Daarbij zijn de grootste tekorten te zien in de koopsector, vooral in het middeldure segment (€ 200.000- € 345.000), maar ook in de andere prijs categorieën. In het huursegment zijn de grootste tekorten in huurprijsklasse € 418,- - € 711,- per maand. In alle subregio's is eveneens een tekort aan appartementen, en dat tekort is even groot of zelfs groter dan het tekort aan eengezinswoningen. Tenslotte is er in alle subregio's ook een tekort aan nultreden woningen. In dit segment zal de vraag op middel lange termijn door de vergrijzing nog groter worden.

Ook voor de afzonderlijke gemeenten zijn de resultaten beschikbaar. Het rapport voor Geldrop-Mierlo is als bijlage opgenomen. In het rapport wordt ten aanzien van de verhuis bewegingen in Geldrop-Mierlo onder meer geconstateerd dat een kwart van de responderende huishoudens de afgelopen 5 jaar was verhuisd, en dat het grootste deel van hen (78%) uit doorstromers bestond, tegen 22% starters. Van deze verhuisde huishoudens woonde ruim de helft al in Geldrop-Mierlo en kwam 36% uit de overige MRE gemeenten. De belangrijkste verhuisredenen waren:

- groter willen wonen;
- verandering huishouden;
- kwaliteit woonomgeving;
- naar koopwoning.

De motieven van de huishoudens die aangaven de komende 5 jaar te willen verhuizen, liggen deels in dezelfde lijn, behalve dat er ook een aanzienlijke groep is die kleiner wil gaan wonen en er een groep is die zelfstandig wil gaan wonen (starters). De meest genoemde motieven zijn:

- groter willen wonen;

- zelfstandig willen wonen;
- kleiner willen wonen;
- kwaliteit woonomgeving.

Van de ondervraagden wilde 61% in Geldrop-Mierlo blijven wonen, hetgeen het redelijk lokale karakter van de woningmarkt nog eens illustreert. Ruim de helft (52%) geeft aan een eengezins koopwoning te zoeken en daarbij gaat het om zowel goedkopere, middeldure als dure woningen en zowel kleinere, middelgrote als grotere woningen. Ruim 10% wenst een meergezins koopwoning (appartement). Bij de 37% die opteren voor een huurhuis wil ongeveer de helft een eengezinswoning en de andere helft een meergezinswoning. Twee derde zocht daarbij in de prijscategorie € 418,- - € 711,-.

In het rapport is de kwalitatieve behoefte doorvertaald naar de tekorten in Geldrop-Mierlo naar eigendomsvormen, prijsklassen en type woningen. Hieruit blijkt dat er vooral tekorten zijn ten aanzien van⁵:

- eengezins koopwoningen;
- koopappartementen;
- goedkopere koopwoningen (€ 165.000,- - € 200.000,-);
- duurdere koopwoningen (> € 345.000,-);
- middeldure huurwoningen (€ 712,- - € 1.000,-);
- kleinere eengezinswoningen, met name 3 kamers of minder;
- 3-kamer appartementen.

Er zijn dus tekorten in diverse categorieën geconstateerd.

In de gemeentelijke Woonvisie (Woonvisie Geldrop-Mierlo 2014-2030) is, conform de regionale afspraken, aangegeven dat bij nieuwbouw met name de specifieke doelgroepen 'jonge gezinnen', 'kenniswerkers' en 'doorgroeiende ondernemers' aandacht dienen te krijgen. Voor Luchen is daarbij ingezet op een dorps woonmilieu waarbij sprake is van een gevarieerd woningbouw aanbod voor de diverse doelgroepen. De grootte van de woonpercelen in de wijk is ook dusdanig dat ingezet is op middeldure woningen, zowel voor doorstromers als voor starters. De woningen zijn en worden levensloopbestendig uitgevoerd, of eenvoudig aan te passen zijn, waardoor aangesloten wordt op deze behoefte.

Deelplan 3A omvat slechts een klein deel van de totaal in Luchen te realiseren woningen. Het dorps karakter wordt hier vormgegeven door een mix (ook ruimtelijk) van grondgebonden woningen met tuin, bestaande uit zowel vrijstaande woningen, twee-onder-één-kappers als rijtjeswoningen. Daarmee worden verschillende doelgroepen aangesproken, niet alleen starters en jonge gezinnen, maar ook doorstromers, waardoor elders in de gemeente of omgeving weer (veelal goedkopere) woningen vrijkomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat specifiek voor senioren elders in Geldrop-Mierlo, maar ook in de wijk Luchen, woningen gerealiseerd zijn of gaan worden.

Conclusie

In de bovenstaande analyse is specifiek voor Deelplan 3A van het woningbouwplan Luchen in Mierlo de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een ruime kwantitatieve behoefte is aan nieuwe woningen in zowel de subregio Stedelijk gebied Eindhoven van de MRE als de gemeente Geldrop-Mierlo. Deze gemeente

⁵ Prijsniveau 2017.

heeft ook een extra opgave in regionaal verband. Vooralsnog wordt deze behoefte onvoldoende ingevuld met bestaande harde plancapaciteit, hetgeen betekent dat er met de realisatie van Deelplan 3A van het woningbouwplan Luchen geen nadelige effecten zijn voorzien.

De realisatie van het woningbouwplan Luchen vult de behoefte voor een groot deel in. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de uit de regionale en lokaal gesignaleerde behoefte, namelijk het dorpse woonmilieu. Daarbij is aangegeven dat de woningbouw gedifferentieerd zal moeten zijn om de verschillende doelgroepen te bedienen, Het gaat daarbij met name om starters, jonge gezinnen met kinderen, senioren, kenniswerkers uit Eindhoven, etc. Aangezien in deelplan 3A een gevarieerd pakket aan grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen is voorzien, richt het programma zich op meerdere van de genoemde doelgroepen. Hiermee wordt ook in kwalitatieve zin ingespeeld op de behoefte. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Woonwensenonderzoek 2017

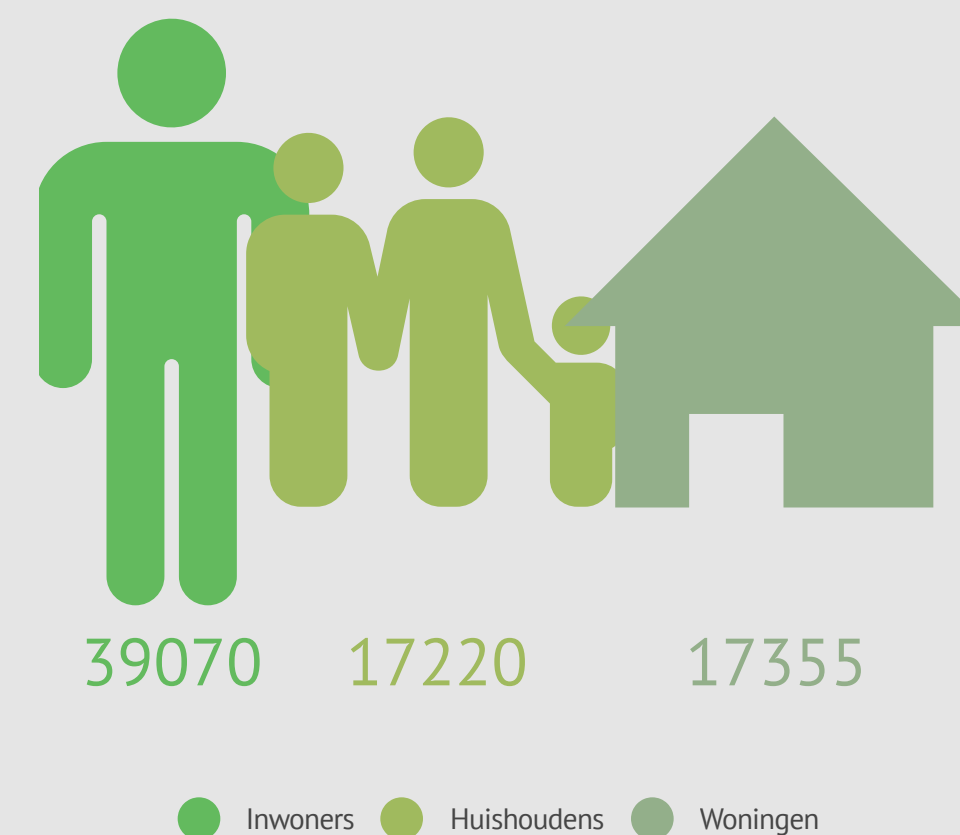
De Metropoolregio Eindhoven laat sinds de jaren '80 met enige regelmaat voor de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant onderzoek uitvoeren naar de woningmarkt. In 2017 werd besloten om opnieuw onderzoek te laten doen naar de ontwikkelingen op de woningmarkt. De onderzoeksafdelingen van de gemeente Helmond en Eindhoven voerden net als bij vorige edities samen het woningmarktonderzoek uit. De resultaten van dat onderzoek zijn beschreven in het MRE-hoofdrapport. Dit dashboard presenteert de uitkomsten van dit woonwensenonderzoek op gemeenteniveau voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het onderzoek geeft een beeld van de huidige situatie op de lokale woningmarkt, de verhuisbewegingen van de afgelopen vijf jaar en de verwachte ontwikkelingen in de komende vijf jaar. Er vindt een confrontatie plaats tussen verwachte vraag en aanbod. Dat geeft inzicht in mogelijke knelpunten; waar ontstaan mogelijke tekorten of overschotten, van welk type woningen en in welke prijsklassen?

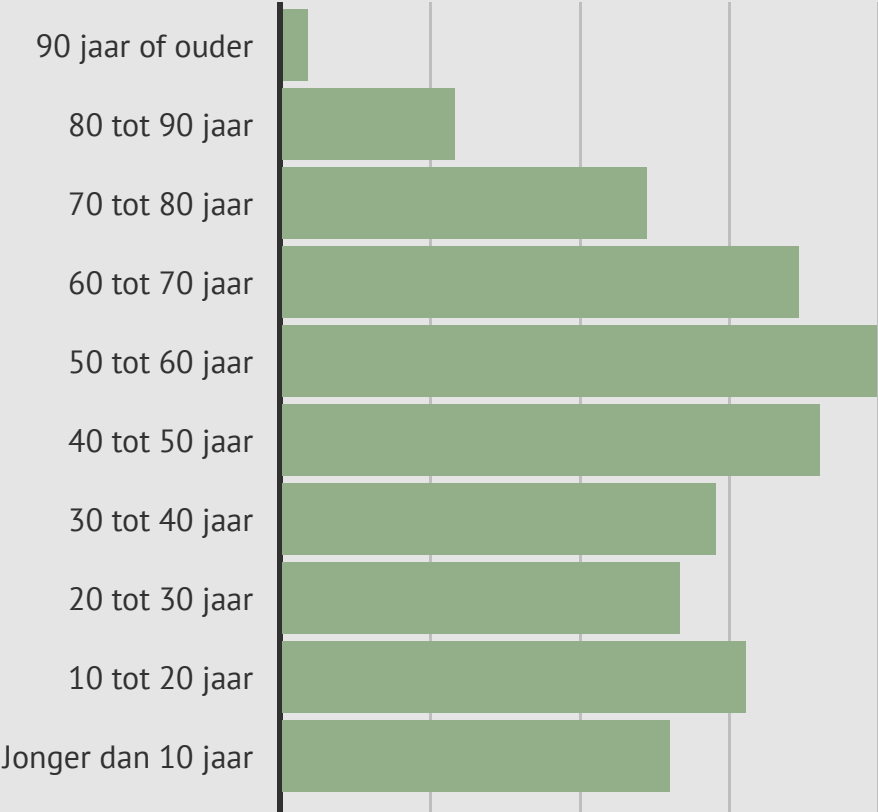
Woonwensenonderzoek



Geldrop-Mierlo



Personen



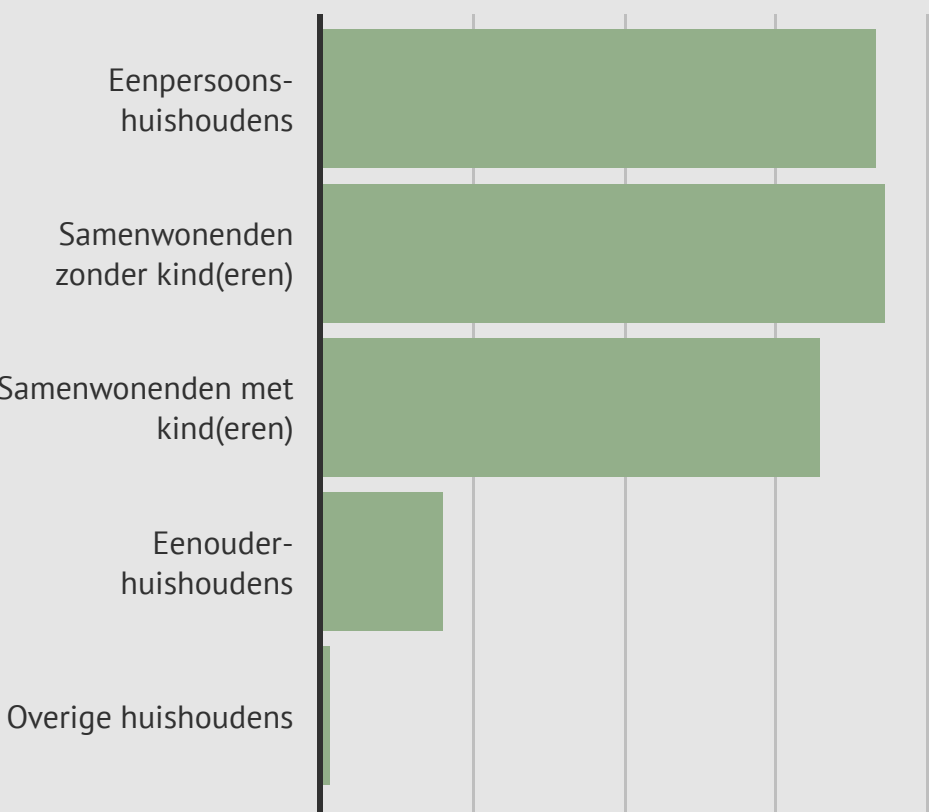
Op deze pagina wordt een beeld gegeven van

- de verdeling van *inwoners naar leeftijd* en van de *huishoudens naar samenstelling* in **2017** (grafieken) en van

- de **prognose** van *inwoners naar leeftijd* en van *huishoudens naar samenstelling* tot 2040 (tabellen).

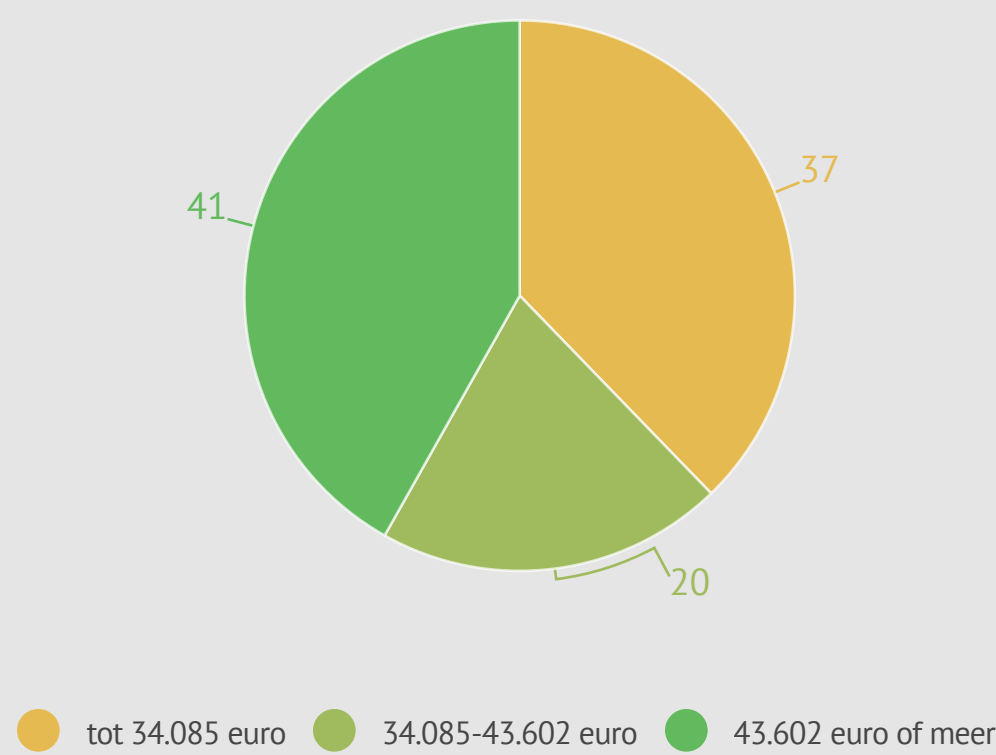
	absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
00-19 jaar	8.665	22	100,6	8.715
20-39 jaar	8.350	22	99,7	8.325
40-59 jaar	11.300	29	84,1	9.750
60-79 jaar	8.790	23	108,8	9.635
80 jaar eo	1.965	4	148,3	3.800
Totaal	39.065	100	102,9	40.230

Huishoudens



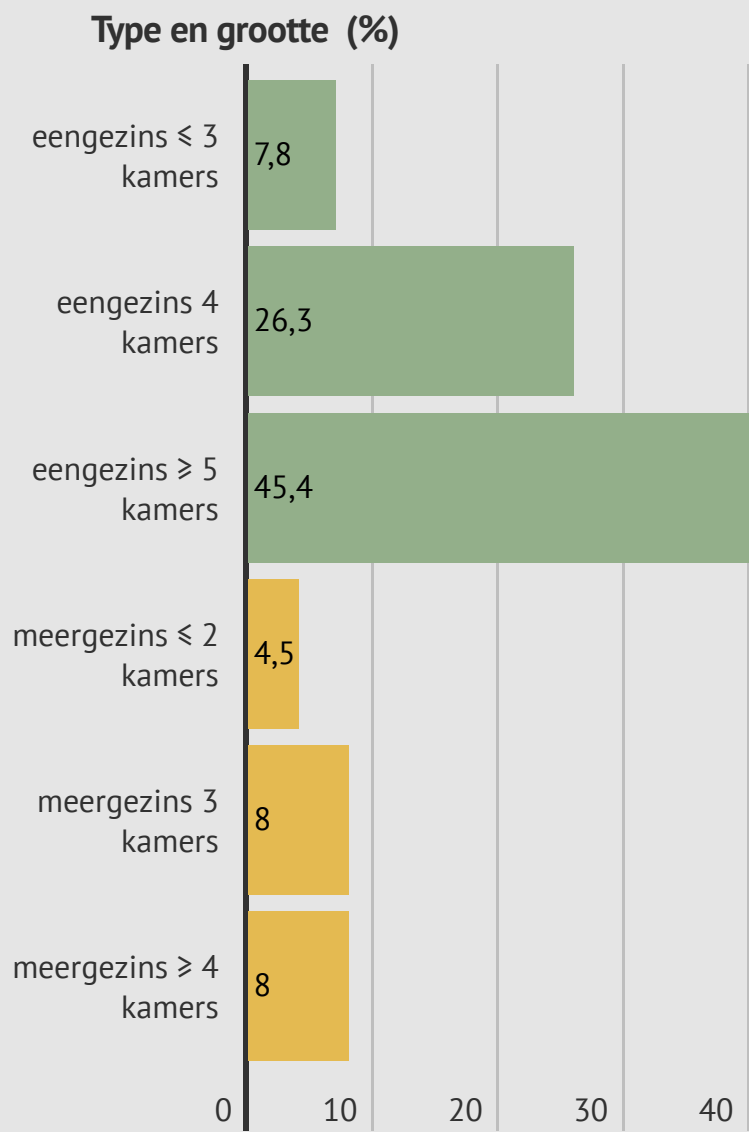
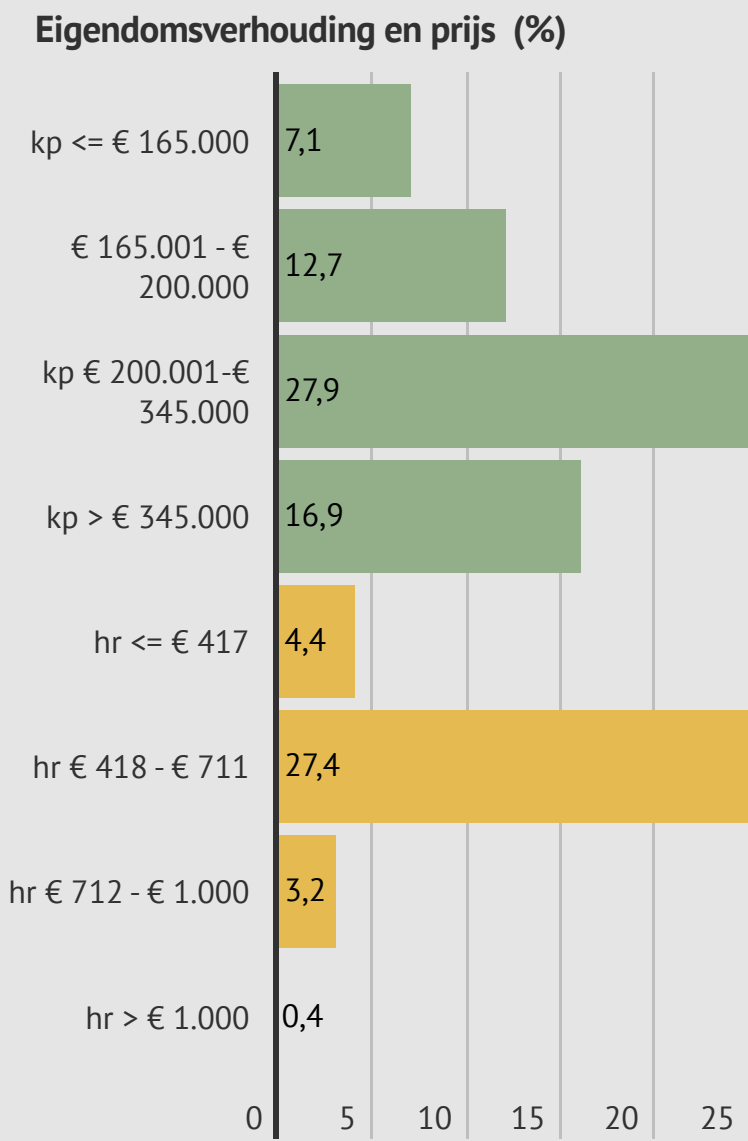
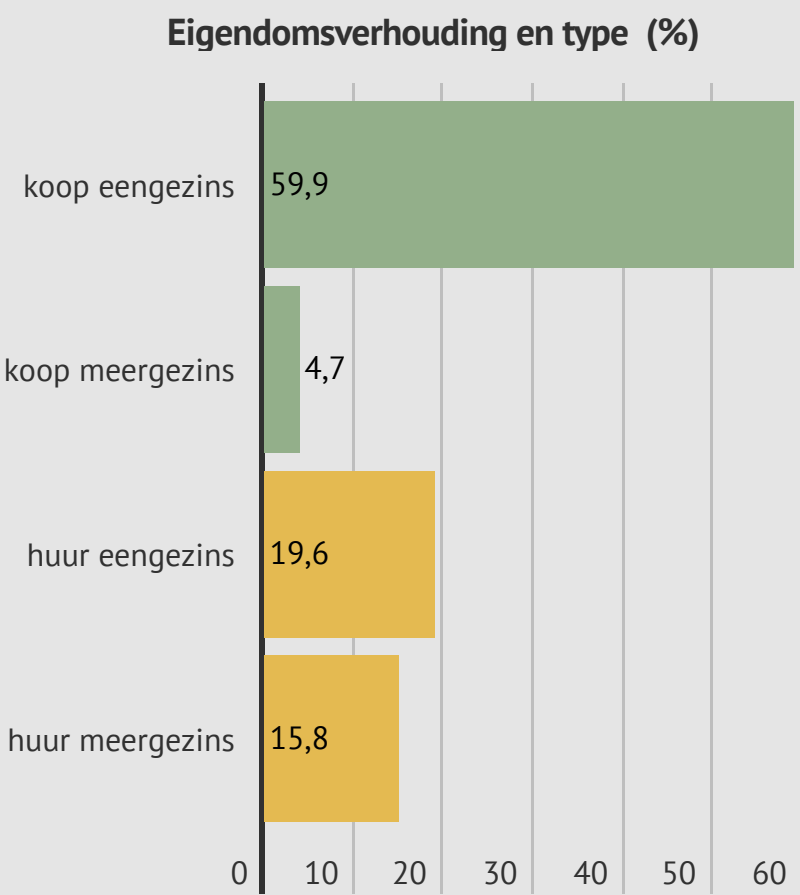
	absoluut 2017	%	geïndiceerde groei tot 2040	absoluut 2040
Eenpersoons-huishoudens	5.480	30	128,7	7.055
Samenwonenden zonder kind(eren)	5.570	33	87,0	4.845
Samenwonenden met kind(eren)	4.925	31	102,5	5.050
Eenouder-huishoudens	1.180	5	120,3	1.420
Overige huishoudens	60	0	150,0	90
Totaal	17.215	100	107,2	18.455

Huishoudens naar inkomen (%)



Woningvoorraad

Op deze pagina wordt een beeld gegeven van de woningvoorraad naar een aantal kwaliteitskenmerken (2017).



Nultredenwoningen (in%)



30

Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Een nultredenwoning hoeft niet perse een appartement te zijn, mits er maar aan de bovenstaande definitie van interne en externe toegankelijkheid wordt voldaan.

Verhuisd (%)



25%

Doorstromer of starter (%)



77,6



22,4

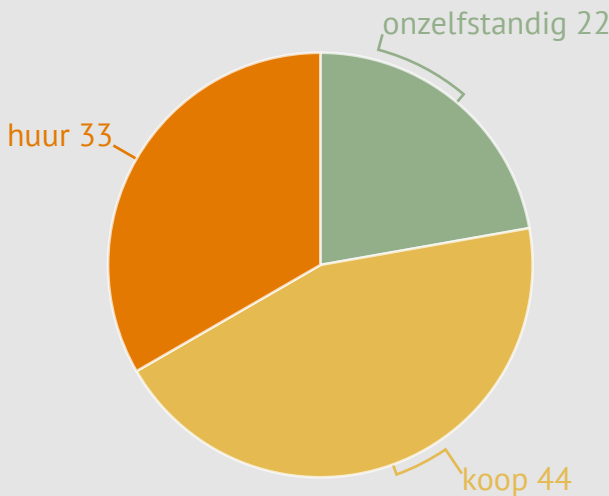
● doorstromer ● starter

Afgelopen vijf jaar verhuisd

Binnen een gemeente vindt er door continue verhuisprocessen wisseling van bewoners plaats. Inzicht in die verhuisprocessen biedt achtergrondinformatie voor het volkshuisvestingsbeleid. We gaan nu in op de verhuisbewegingen die zich in de afgelopen vijf jaar hebben voorgedaan in de gemeente. Nevenstaande graphic geeft het aandeel van de huishoudens weer dat in de afgelopen vijf jaar is verhuisd, dus op het huidige adres is komen wonen.

Het grootste deel van hen was een doorstromend huishouden (woonde voorheen ook al zelfstandig), een veel kleiner deel was een startend huishouden

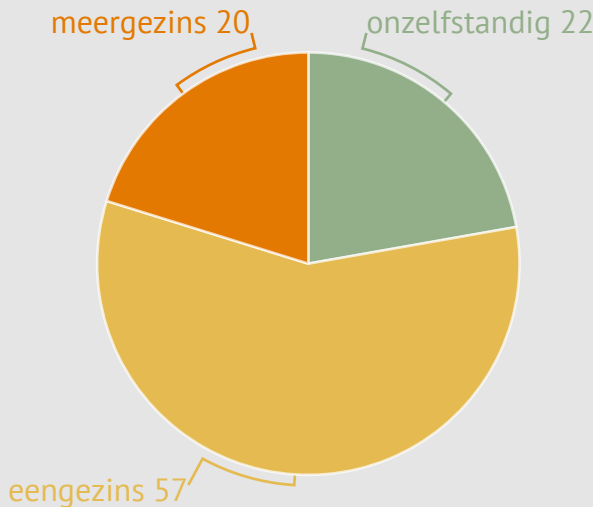
Vorige woonsituatie



Verhuisrichting, naar eigendomsverhouding

	Huidig		
	koop	huur	totaal
Vorig			
onzelfst.	23	77	100
koop	59	41	100
huur	50	50	100
totaal	49	51	100

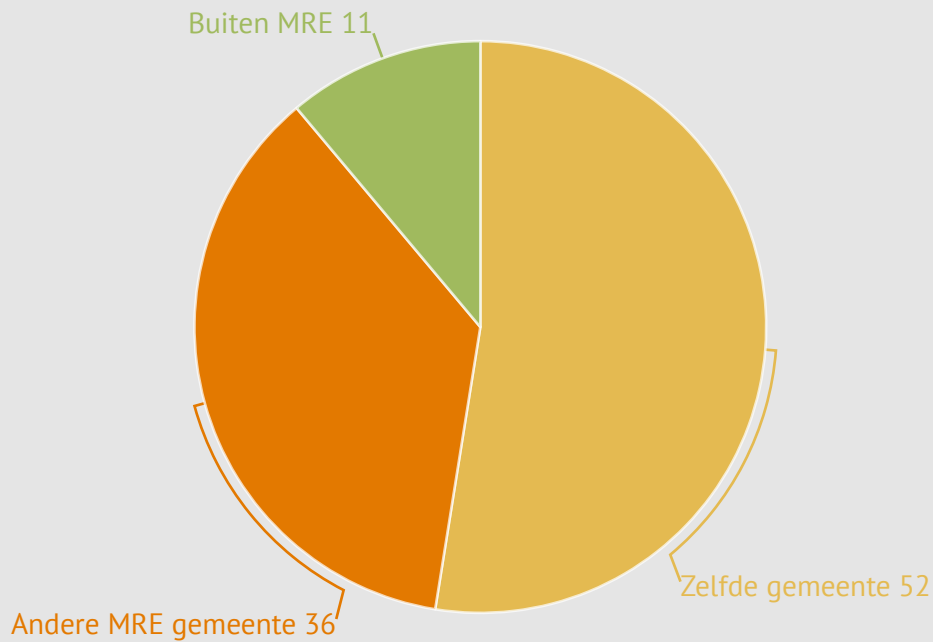
Vorige woonsituatie



Verhuisrichting, naar type

	Huidig		
	eg	mg	totaal
Vorig			
onzelfst.	44	56	100
eg	77	23	100
mg	75	25	100
totaal	70	30	100

Vorige woongemeente

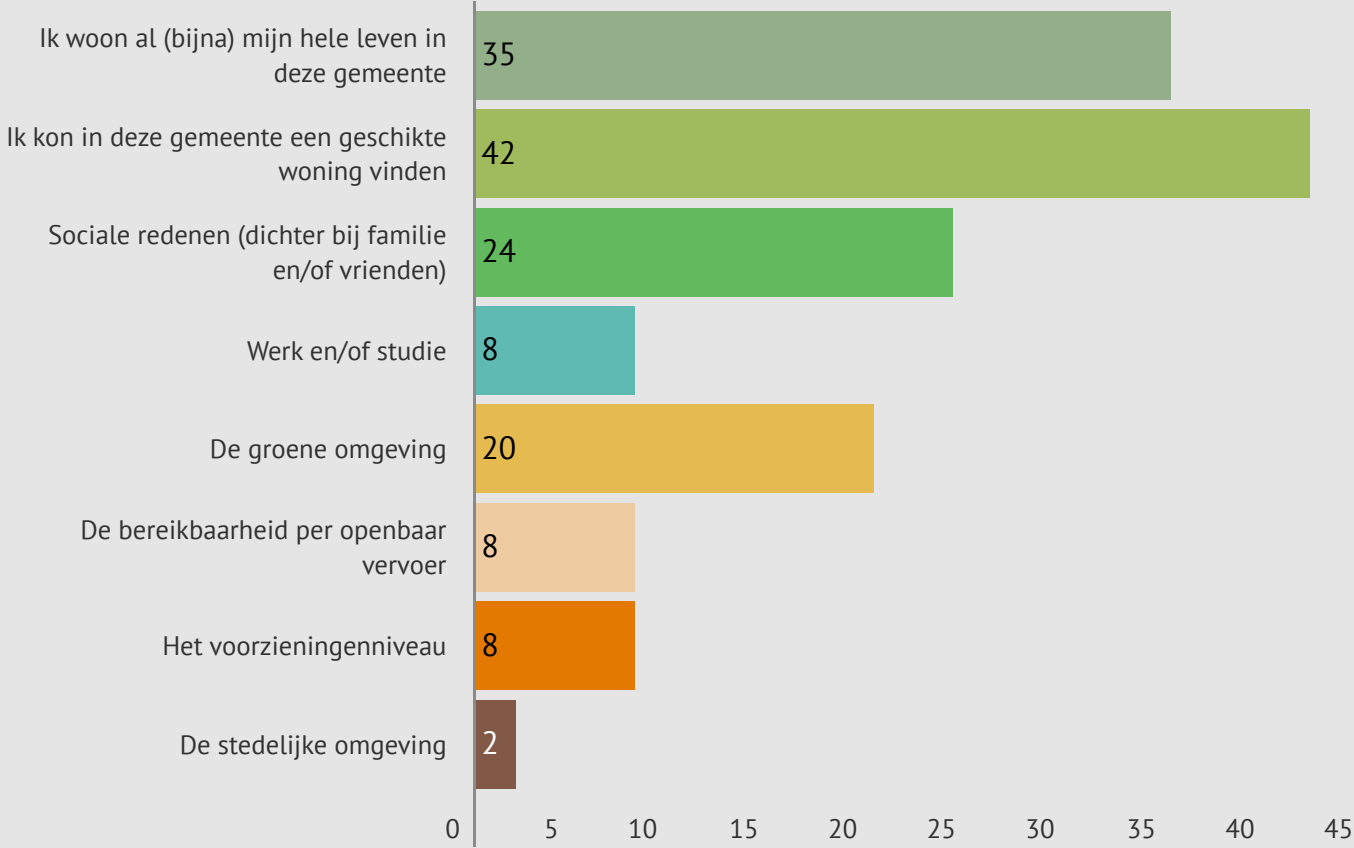


Verhuisredenen

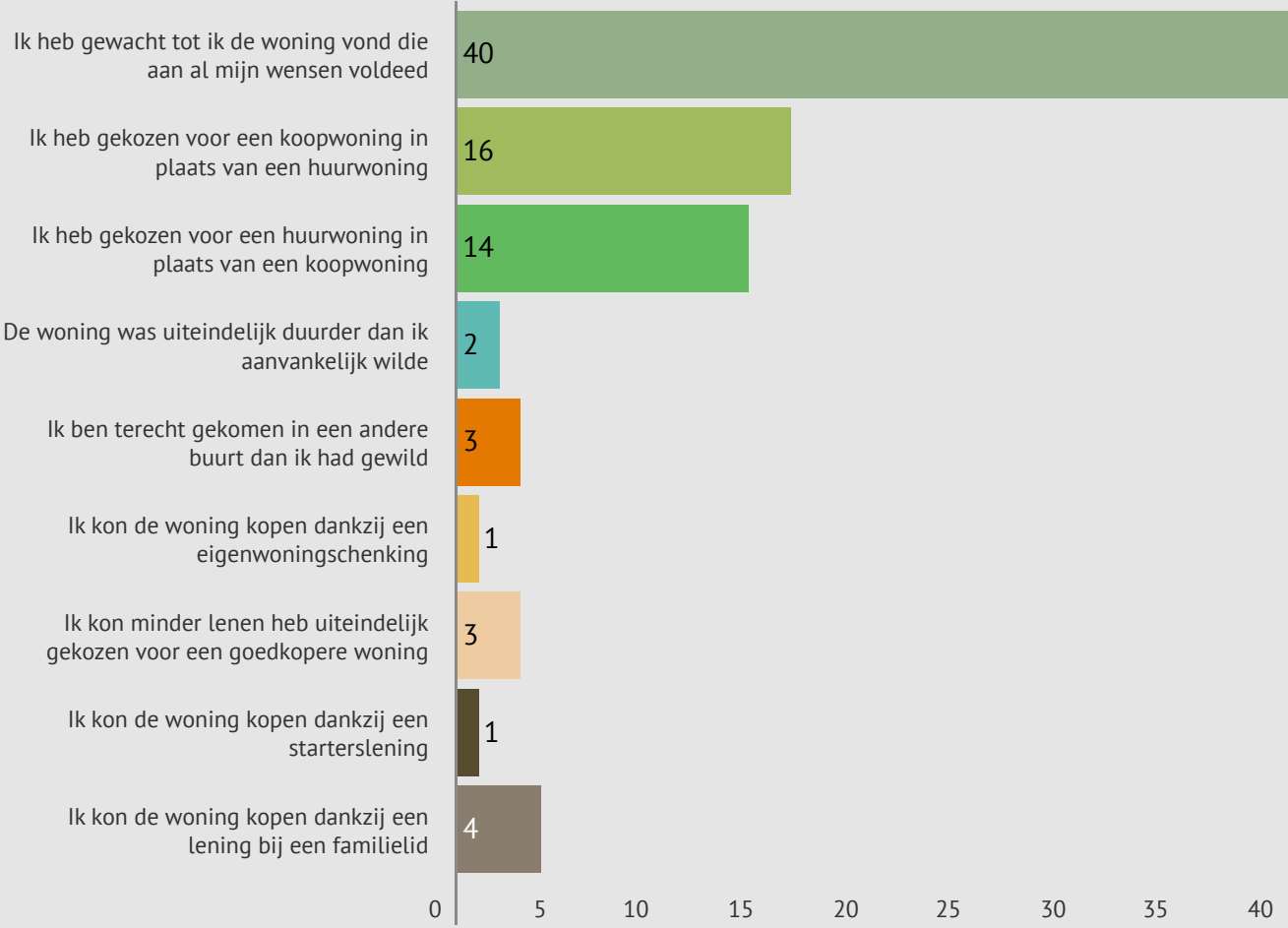


Een groot gedeelte van de verhuisden is in deze gemeente komen wonen omdat men er al (bijna) het hele leven woont en/of omdat het socilale leven zich grotendeels in deze gemeente afspeelt.

Waarom naar deze gemeente verhuisd?



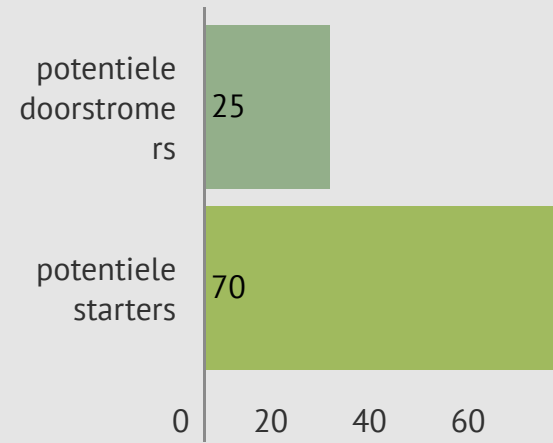
Wat was van toepassing?



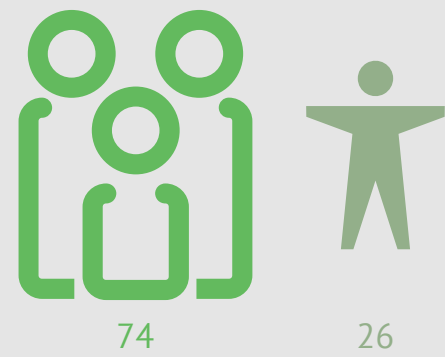
Komende vijf jaar verhuizen

Vooral potentiële starters willen de komende vijf jaar verhuizen

Verhuisgeneigdheid

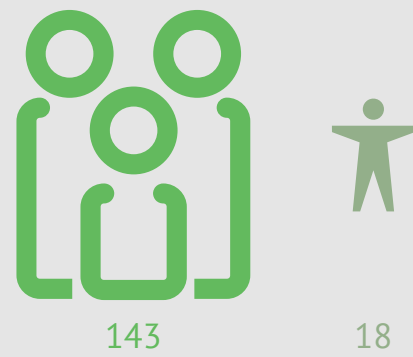


Verhouding doorstromer-starter



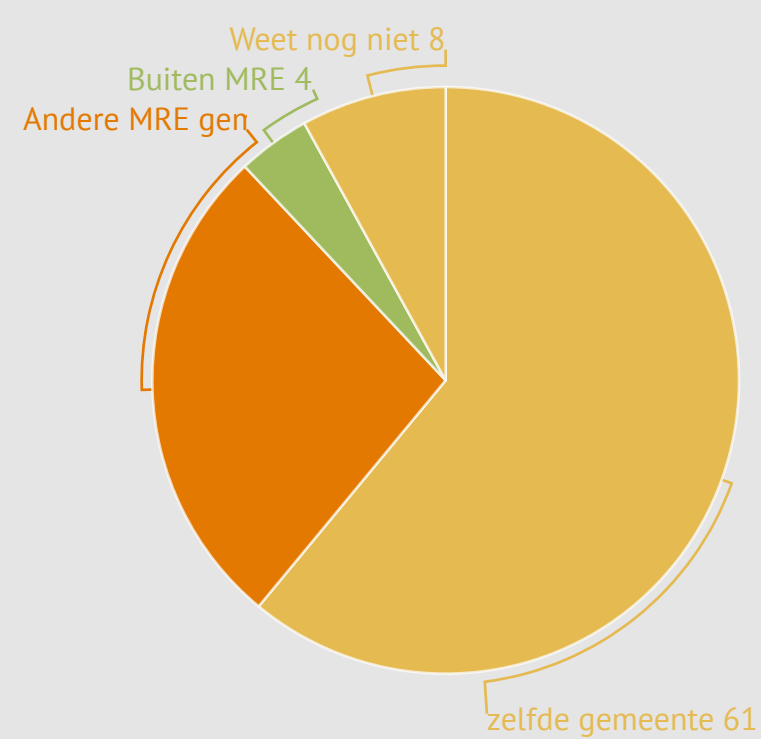
● doorstromer ● starter

In de enquête betrof het (N):

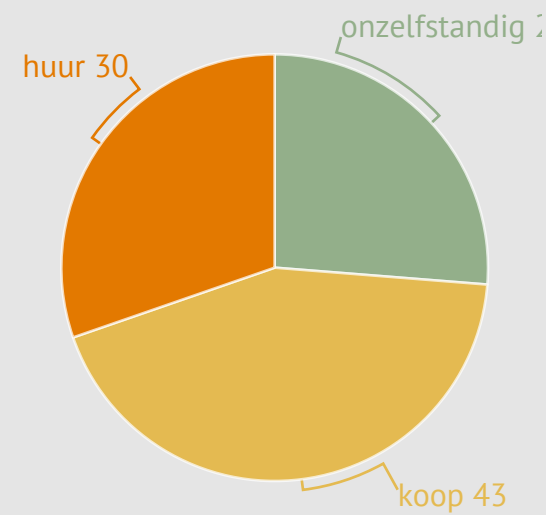


● doorstromers ● starters

Gewenste woongemeente



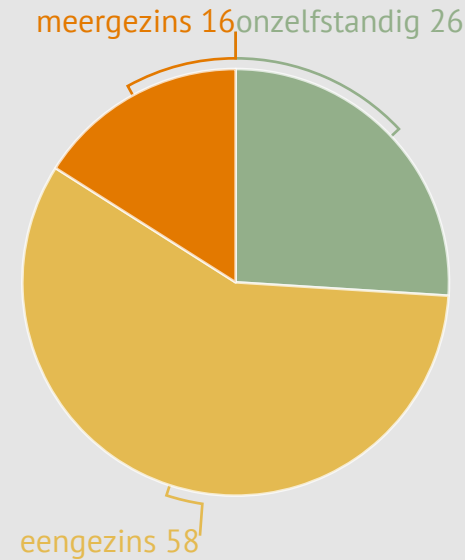
Huidige woonsituatie



Gewenste verhuisrichting (eigendomsverhouding)

	Huidig			
	koop	huur	totaal	
Vorig				
onzelfst.	43	58	100	
koop	86	14	100	
huur	46	54	100	
totaal	62	38	100	

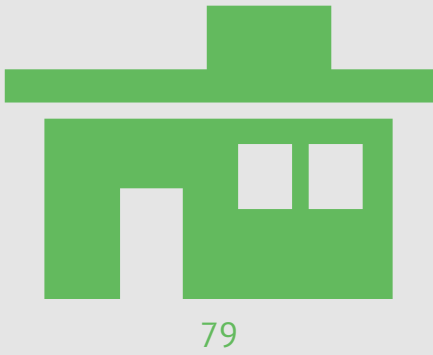
Huidige woonsituatie



Gewenste verhuisrichting (type)

	gewenst			
	eeengezins	meergezins	totaal	
huidig				
onzelfstandig	67	33	100	
eeengezins	68	32	100	
meergezins	79	21	100	
totaal	70	31	100	

Gewenste woning: nultreden (%)



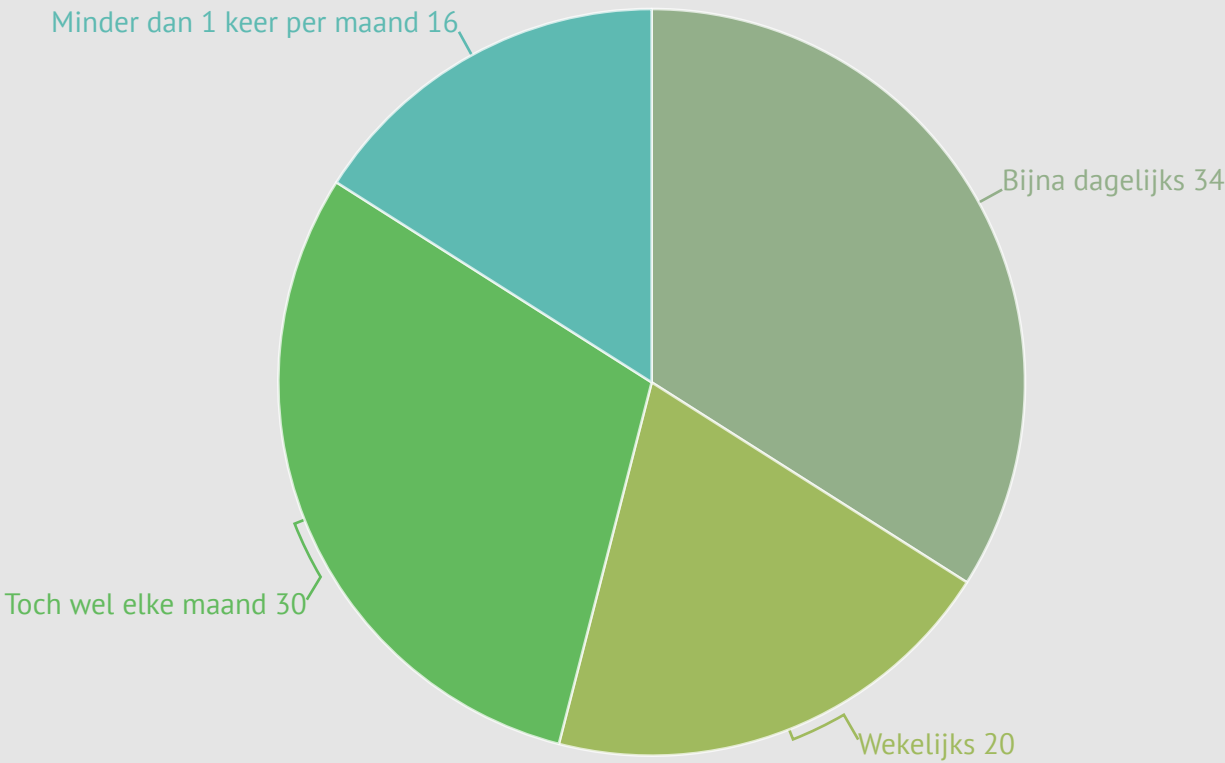
Verhuisreden



Welke aties heeft u ondernemen?

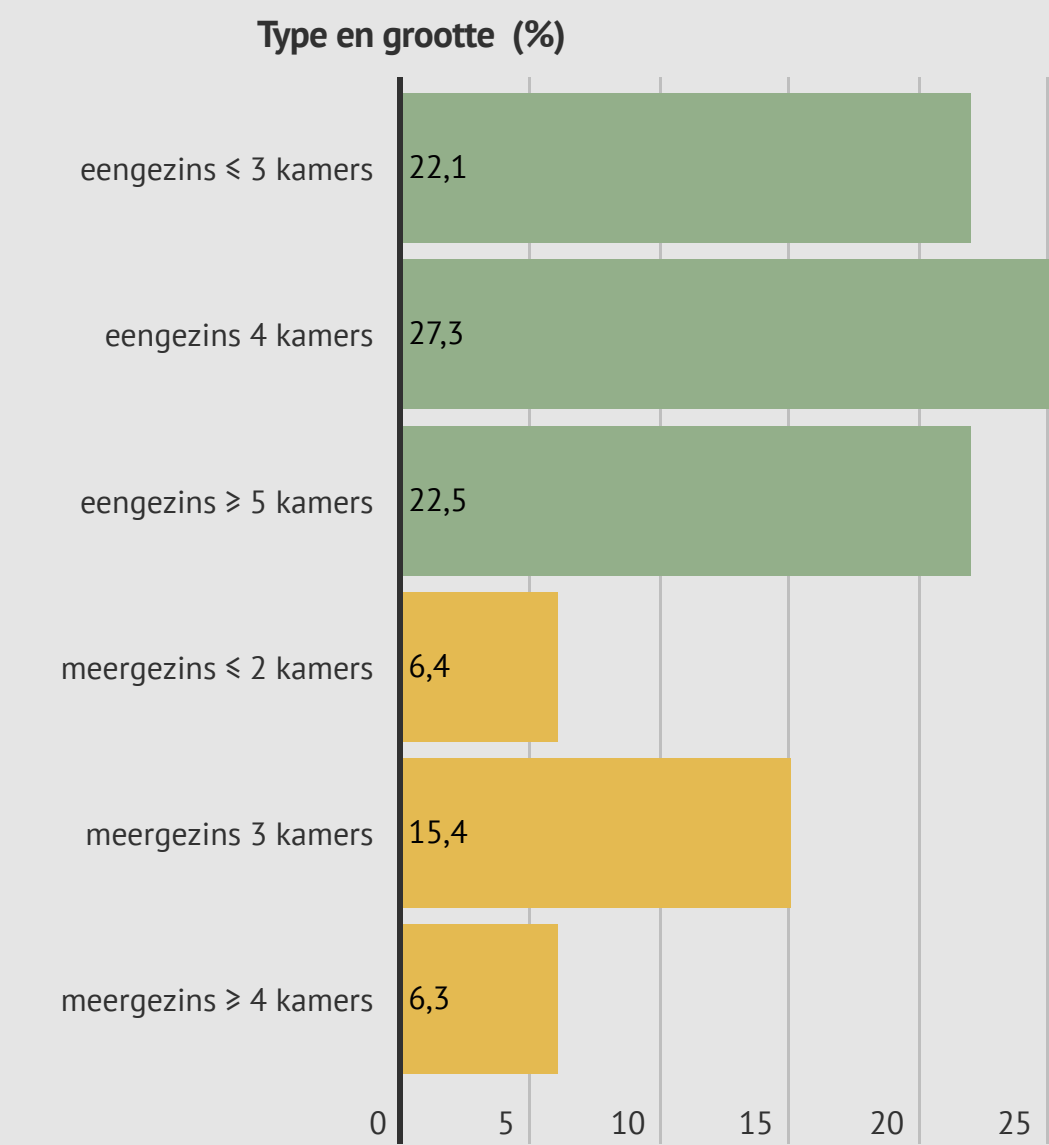
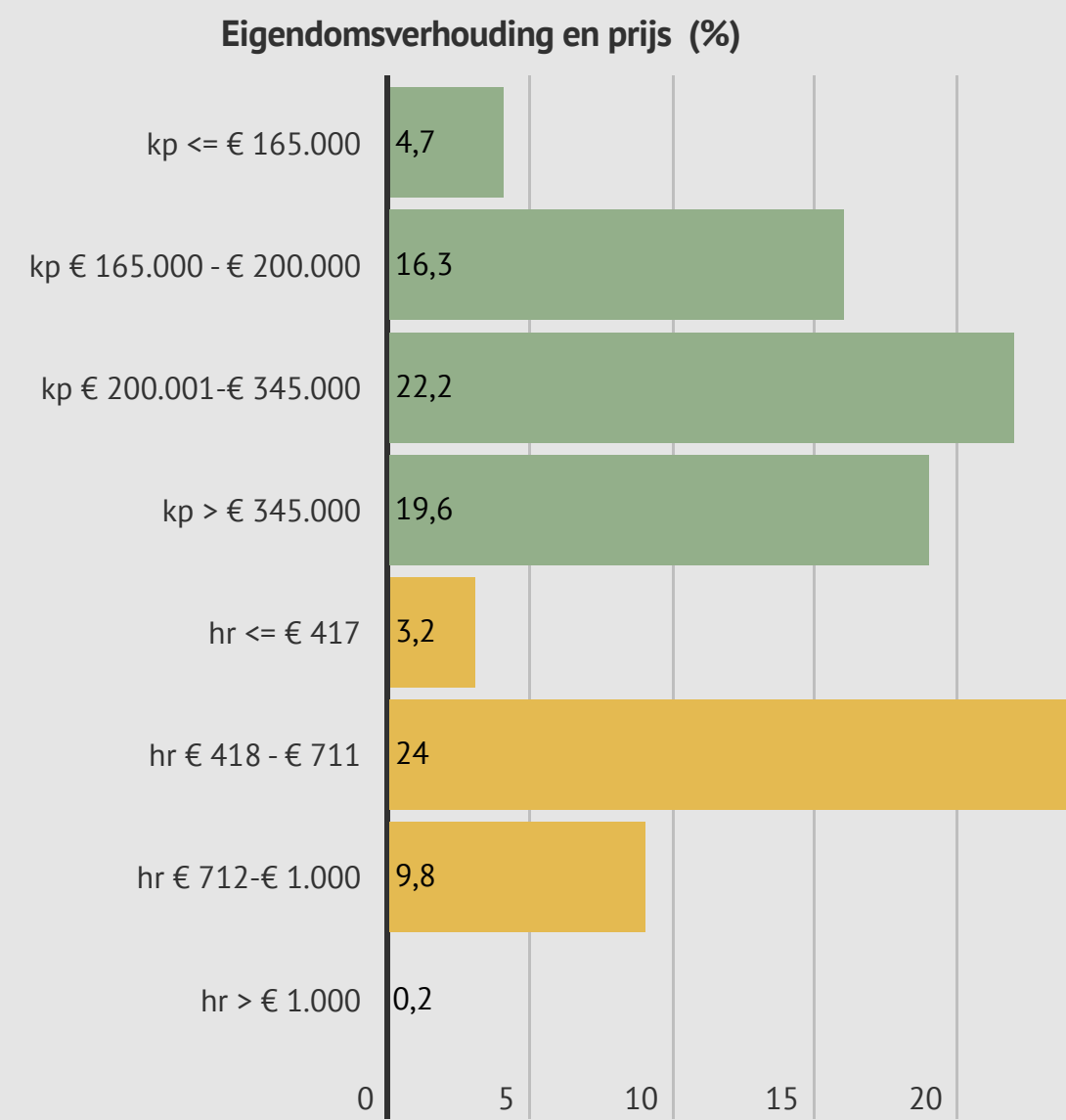
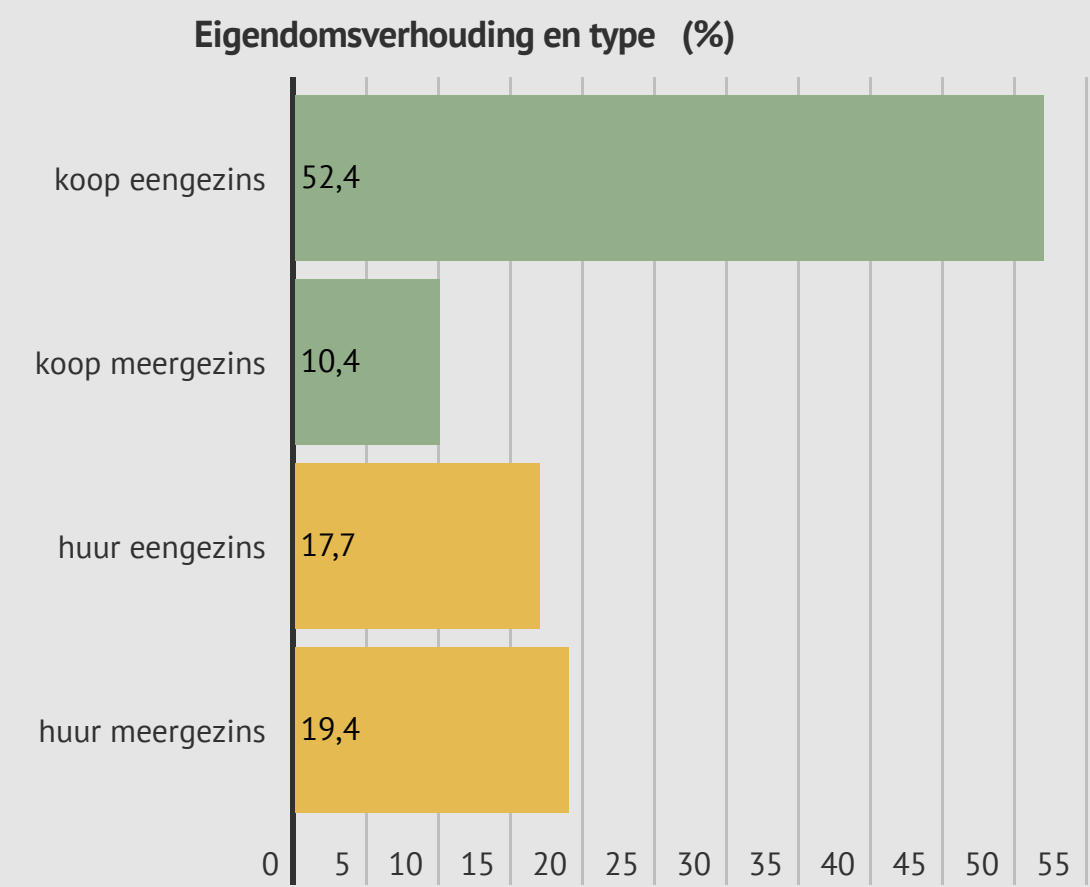


Hoe vaak kijkt u op internet?



Wat zoeken zij?

Op deze pagina wordt een beeld gegeven van de woonwensen van woningzoekenden aar een aantal kwaliteitskenmerken



Waar ontstaan de tekorten?

In het woonwensenonderzoek worden modelmatig vraag en aanbod van verhuisgeneigde huishoudens tegenover elkaar gezet. Er wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw. De getallen op deze pagina zijn (voor een deel) gebaseerd op een aantal aannames. De voornaamste aanname is misschien wel dat mensen gaan verhuizen zoals ze in de woningmarkt-enquête hebben aangegeven, dus naar de gemeente van hun voorkeur, de woning van hun voorkeur en binnen de termijn van hun voorkeur. Van een aantal verhuisgeneigden weten we de (geografische) voorkeur niet, met name niet van de mensen die geen voorkeursgemeente hebben aangegeven ('weten het nog niet'. Van hen nemen we aan dat ze in de huidige gemeente blijven.

we verder ook niet weten is het aantal mensen dat van zich van buiten Zuidoost-Brabant in deze gemeente wil vestigen. We weten het aantal niet, noch hun woningvoorkeuren. In deze modelmatige benadering gaan we ervan uit dat er net zoveel mensen uit de huidige gemeente naar een gemeente buiten Zuidoost-Brabant vertrekken als er van buiten Zuidoost-Brabant naar deze gemeente komen. Voor de kwalitatieve woonwensen van die instromers van buiten Zuidoost-Brabant, gaan we uit van de wensen van de vertrekkers uit Zuidoost-Brabant.

Dit leidt tot een theoretisch woningtekort (voor de komende periode van 5 jaar).

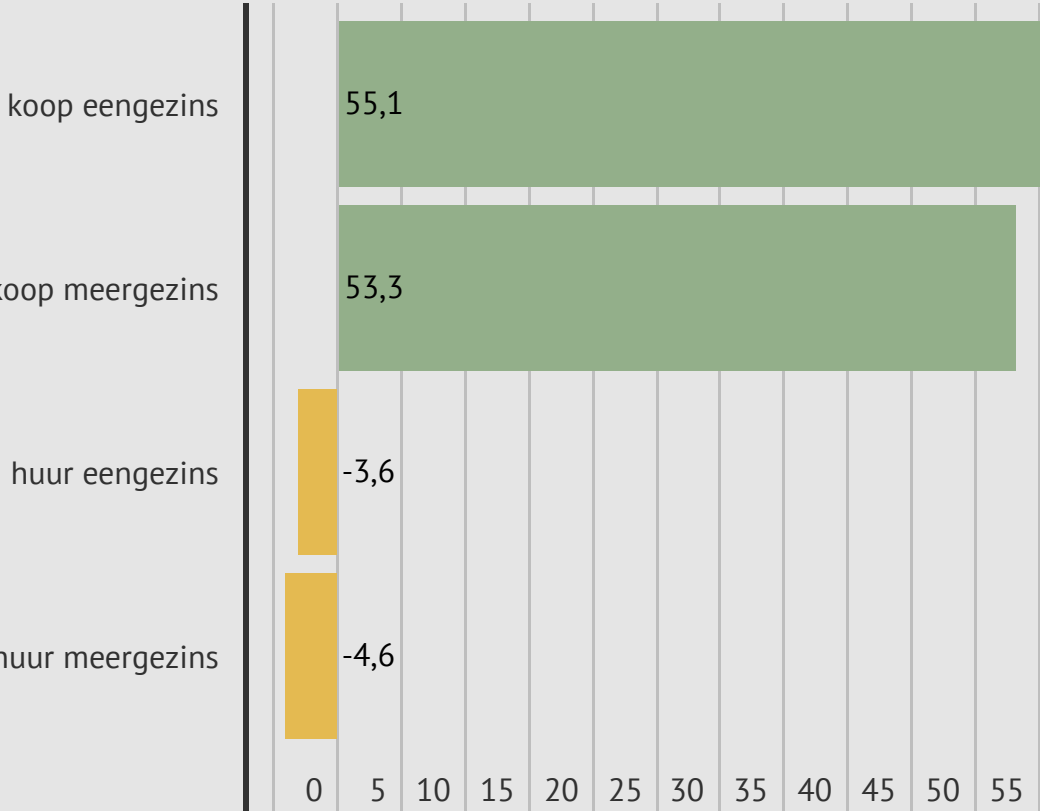
Dit leidt tot een theoretisch woningtekort (voor de komende periode van 5 jaar).



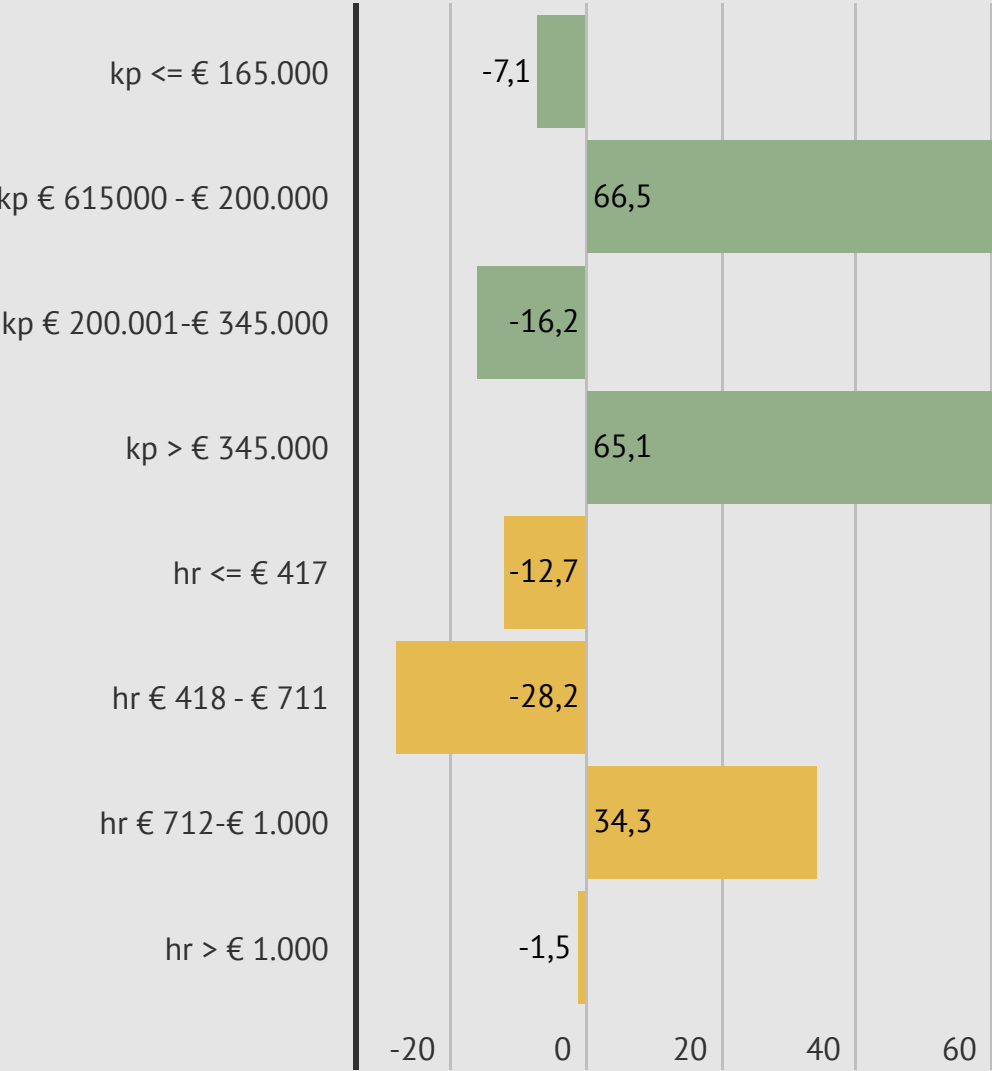
720

Minstens zo interessant is te zien wat dit betekent voor de kwalitatieve behoefte, de tekorten naar de onderscheiden eigendomsvormen, prijsklassen en typen.

Kwalitatief woningtekort eigendomsverhouding en type (in % van het totaal)



Kwalitatief woningtekort eigendomsverhouding en prijs (in % van het totaal)



Kwalitatief woningtekort type en aantal kamers (in % van het totaal)

