



Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel

Gemeente Boekel

22 januari 2019

Eindrapport



DATUM	22 januari 2019
TITEL	Woningbehoefteonderzoek gemeente Boekel
ONDERTITEL	-
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boekel
AUTEUR(S)	Roy Nieuwenhuis Jeroen Wissink Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	755.101
STATUS	Eindrapport

Inhoud

Samenvatting	1
1 Vraagstelling en aanpak	5
2 Bevolking in beeld	6
2.1 Bevolkingsontwikkeling de afgelopen jaren	6
2.2 Huidige bevolkingssamenstelling	7
2.3 Migratiebewegingen	8
2.4 Concluderend	10
3 Woningvoorraad in beeld	11
3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	11
3.2 Ontwikkelingen koop- en huursector	11
3.3 Huidige bewoning woningvoorraad	14
3.4 Concluderend	15
4 Verwachte ontwikkelingen de komende jaren	16
4.1 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte	16
4.2 Gewenste omvang sociale voorraad	17
4.3 Kwalitatieve woningvraag	18
4.4 Behoeftontwikkeling wonen en zorg	20
5 Conclusie: Woningbouwprogramma	21
Bijlage - Verslag panelbijeenkomst marktkenners	24

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Boekel heeft de komende jaren een forse bouwopgave. In de periode tot en met 2030 gaat het om de realisatie van 625 woningen. De komende jaren gaat de gemeente aan de slag met de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie De Burgt. Voor de invulling daarvan heeft de gemeente behoefte aan goed en actueel inzicht in de woningbehoefte. Zij heeft Companen opdracht verleend daarnaar een onderzoek in te stellen met als vraagstelling:

1. Hoe functioneert de huidige woningmarkt in Boekel?
2. Welke demografische veranderingen doen zich voor op korte en lange termijn?
3. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot en met 2030?
4. Hoe moet het gewenste bouwprogramma eruit zien om te voldoen aan de toekomstige marktvraag?

Bevolkingsontwikkeling

Ontwikkeling van de bevolking in de afgelopen jaren

- Sinds 2010 is de bevolking in de gemeente Boekel elk jaar gegroeid. Het migratiesaldo speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de bevolking. Fluctuatie in de binnenlandse migratie hangt grotendeels samen met de ontwikkeling van de woningproductie.
- Het geboortesaldo laat in de afgelopen jaren een dalende trend zien. Vooralsnog is het geboortesaldo licht positief, maar op langere termijn zal het aantal sterften het aantal geboorten overtreffen. Dit ligt overigens in lijn met de landelijke ontwikkeling. Door de vergrijzing neemt het aantal geboorten af en het aantal sterftegevallen toe.
- In de afgelopen jaren heeft Boekel per saldo gemiddeld 50 personen per jaar aangetrokken. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats tussen Boekel en de gemeenten Gemert-Bakel en Uden.
- De gemeente Boekel vangt vooral (toekomstige) gezinnen op uit andere gemeenten; nauwelijks senioren.
- In de gemeente Boekel is ruim 40% van de huishoudens een gezin en het overige deel zijn één en tweepersoonshuishoudens.
- De grootste groep inwoners is 45-65 jaar. Deze schuift de komende decennia door naar de categorie “senioren”, die daardoor aanmerkelijk groter wordt dan nu.
- Ruim de helft van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen. Circa 20% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Niet iedereen met een laag of lager inkomen in Boekel woont overigens in een sociale huurwoning. Boekel is sterk georiënteerd op de koopsector.

Ontwikkelingen van de bevolking in de komende jaren

Om de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in de komende jaren in beeld te brengen, baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant (2017). Op basis van deze prognose neemt de bevolking in de komende 15 jaar nog toe. Het aantal huishoudens neemt relatief sneller toe, met name door de gezinsverdunding als gevolg van vergrijzing. De stijging van zowel bevolking als huishoudens vlakt echter wel af in de loop der tijd.

Figuur 0.1: Gemeente Boekel. Ontwikkeling bevolking en huishoudens en gewenste ontwikkeling woningvoorraad, 2018 - 2033

Provinciale prognose	2018	2023	2028	2033
Bevolking	10.500	10.700	10.875	10.995
Huishoudens	4.015	4.300	4.435	4.525

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

Woningvoorraadontwikkeling

Ontwikkeling in de afgelopen jaren

- Boekel is in belangrijk mate een “koopgemeente”. Meer dan driekwart van de woningvoorraad behoort tot de koopsector. Woningcorporatie PeelrandWonen is, met circa 605 woningen, de grootste verhuurder.
- In de gemeente staan voornamelijk grondgebonden woningen. Kenmerkend hierin is het hoge aandeel vrijstaande woningen (41%). De sociale huursector telt relatief veel appartementen (34%).
- De recente ontwikkelingen in de koopsector lopen gelijk op met de landelijke trend: een aanmerkelijke stijging van de prijzen (met name rijwoningen en tweekappers) en een forse toename van het aantal transacties, ook van vrijstaande woningen.
- De huren van het bezit van PeelrandWonen vallen nagenoeg geheel binnen de huurprijsgrens voor de sociale huursector (< € 711). Het grootste deel van het bezit heeft een huur tussen € 417 tot € 597. Vooral de appartementen hebben de laagste huur (< € 417).
- De druk op de sociale huursector is de afgelopen periode toegenomen. Dat is vooral te merken aan de toename van het aantal actief woningzoekenden en het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning.
- De koopsector van Boekel wordt vooral bewoond door gezinnen en tweepersoonshuishoudens, terwijl in de huursector relatief veel alleenstaanden wonen.
- De sociale huurvoorraad heeft een belangrijke functie in de huisvesting van ouderen. In de sociale voorraad wonen naar verhoudingsgewijs meer ouderen dan in de koopvoorraad. Het aantal zelfstandig wonende jongeren tot 25 jaar is beperkt.
- De “goedkope scheve bewoning” van de sociale huursector bedraagt zo’n 18%.

Kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de komende jaren

De prognose van de huishoudensontwikkeling leidt in de komende 15 jaar tot een toename van de woningbehoefte van Boekel van 525 à 625 woningen. Deze marge heeft te maken met het verdisconteren van het opgelopen woningtekort in de afgelopen jaren.

Tabel 0.1: Gemeente Boekel. Prognose kwantitatieve woningbehoefte 2018 - 2033

	2018	2023	2028	2033
Omvang woningvoorraad	4.080	4.375 – 4.420	4.515 – 4.595	4.605 – 4.705

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

Op basis van de huishoudensontwikkeling, verwachtingen ten aanzien van de welvaartsontwikkeling en de mate van scheefheid in de sociale voorraad is een doorrekening gemaakt van de gewenste omvang van het aantal sociale huurwoningen. Op basis hiervan kan de sociale voorraad groeien met 35 tot 70 woningen. Gelet op de toegenomen druk op de sociale voorraad strekt het tot de aanbeveling om de sociale voorraad met +70 woningen uit te breiden. Let wel: deze uitbreiding is exclusief nieuwbouw ter compensatie van eventuele verkoop of sloop. De feitelijke nieuwbouwopgave zal hierdoor hoger komen te liggen.

Tabel 0.2: Gemeente Boekel. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2028 en 2033

	Ontwikkeling 2018 - 2028		Ontwikkeling 2018 - 2033	
	Groei doelgroep in sociale huur	Gewenste omvang sociale voorraad 2028	Groei doelgroep in sociale huur	Gewenste omvang sociale voorraad 2033
Huurvoorraad 2018				
605 woningen	+25 tot +50	630 tot 655	+35 tot +70	640 tot 675

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, prognose provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

Vertaling naar een woningbouwprogramma

De invulling van de kwantitatieve woningbehoefte naar woningkenmerken is gebaseerd op enerzijds het feitelijke verhuisgedrag in de afgelopen jaren en anderzijds woonvoorkeuren van verhuiscandidateen.

- **Het feitelijke verhuisgedrag** zoals dat in Boekel heeft plaatsgevonden in de afgelopen 10 jaar. Omdat het overgrote deel van de verhuizingen in de bestaande woningvoorraad plaatsvindt, geeft dit de wijze weer waarop de bestaande voorraad de woningbehoefte “absorbeert”. De feitelijke verhuizingen geven wel het een en ander weer over de kwalitatieve woningbehoefte, maar zijn zeker geen 100% maatstaf, omdat de verhuizingen deels aanbodgestuurd zijn.
- **De woonvoorkeuren van verhuiscandidateen**, zoals die voor Boekel zijn af te leiden uit het WoON2015. Ook dit geeft voor een deel de behoefte weer, want respondenten geven ook ideaalbeelden als voorkeur aan, terwijl de uitgesproken woonwensen in de concrete situatie niet steeds te realiseren zijn.

Conclusies van de analyses

Toepassing van beide benaderingen levert kort samengevat de volgende conclusies op:

1. Het nieuwbouwprogramma zal een huur/koopverhouding moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.
2. In het huurdeel van het nieuwbouwprogramma zal vooral accent gelegd moeten worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden woningen (bungalow/patio) voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector en voor vrije sector huurwoningen is alleen een beperkte uitbreiding wenselijk. Huurstarters die een eengezinswoning willen, kunnen veelal in de bestaande voorraad terecht.
3. Hierbij tekenen we aan dat de sociale huursector vermoedelijk ook voor een opgave staat waardoor de nieuwbouw hoger zal moeten liggen dan in tabel 0.2 is aangegeven. Dit heeft te maken met de verwachting dat de opgave in de sociale huursector ook vervangende nieuwbouw en modernisering omvat, en vanwege het feit dat binnen dit sociale segment ook een deel van de bijzondere woonvormen valt (zie ook punt 5). Daarnaast zal eventuele sloop of verkoop van huurwoningen moeten worden gecompenseerd.
4. Rijwoningen en tweekappers vervullen een belangrijke rol, zowel voor starters als doorstromers. Vrijstaande woningen zijn van belang om gezinnen te binden. Het accent hierbij ligt primair op vrijstaande woningen met een kaveloppervlakte tot 450 à 500 m². Er zijn te weinig (ook voor starters) betaalbare koopappartementen beschikbaar. Al deze typen mogen dan ook niet in het woningbouwprogramma ontbreken.
5. Tijdens het gehouden panel in het kader van dit onderzoek is van diverse zijden aangegeven dat het woningbouwprogramma ruimte moet bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Op grond van de motivatie in de vorige paragraaf hebben we voor de bouwcapaciteit van 400 tot 500 woningen onderstaand een aanzet opgesteld tot een woningbouwprogramma voor de langere termijn. Bij het bouwprogramma geldt dat twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen grotendeels ook via vrij kaveluitgifte gerealiseerd kunnen worden. Dit overzicht is nadrukkelijk richtinggevend op basis van de marktvraag en is niet limitatief. In haar woonbeleid kan de gemeente hieraan nadere invulling geven.

Tabel 0.3: Gemeente Boekel. Aanzet tot woningbouwprogramma

Ander o.s. Gemeente Boekel. Aanzet tot woningbouwprogramma			
Categorie		Type	Aandeel
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%
		Appartement / Senioren grondgebonden	15%
		Totaal	20%
	Vrije sector	Grondgebonden	5%
		Appartement / Senioren grondgebonden	5%
		Totaal	10%
	Subtotaal huur		
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%
		2^1 kap	15%
		Vrijstaand	20%
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%
	Subtotaal koop		
Vrije ruimte	Tbv bijzondere woonvormen (wonen & zorg, CPO, tiny houses e.d.)		5%
Totaal Woningbouwprogramma			100%

1 Vraagstelling en aanpak

Status van het onderzoek

Het voorliggende onderzoek betreft een duiding van de Boekelse woningmarkt op basis van feiten, cijfers en prognoses. Aan deze feiten en cijfers is tijdens een panelbijeenkomst met marktkenners nadere lokale en kwalitatieve verdieping gegeven. Het onderzoek biedt daarmee een scherp inzicht in de huidige situatie en in de verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Het onderzoek heeft tot doel de gemeente handvatten te bieden voor het bepalen van haar strategische koers op het wonen. Het legt daarmee de basis voor het woonbeleid van de gemeente, vast te leggen in een gemeentelijke woonvisie. Het onderzoek zelf is nadrukkelijk geen strategisch plan, maar juist bedoeld om het functioneren van de gemeentelijke woningmarkt op objectieve wijze inzichtelijk te maken.

Vraagstelling

De gemeente Boekel heeft de komende jaren een forse bouwopgave. In de periode tot en met 2030 gaat het om realisatie van 625 woningen. De komende jaren gaat de gemeente aan de slag met de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie De Burgt. Voor de invulling daarvan heeft de gemeente behoefte aan goed en actueel inzicht in de woningbehoefte. Zij heeft Companen opdracht verleend daarnaar een onderzoek in te stellen met als vraagstelling:

1. Hoe functioneert de huidige woningmarkt in Boekel?
2. Welke demografische veranderingen doen zich op korte en lange termijn voor?
3. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot en met 2030?
4. Hoe moet het gewenste bouwprogramma eruit zien om te voldoen aan de toekomstige marktvraag?

Aanpak

Onze aanpak rust op twee pijlers:

- De analyse van een groot aantal bestaande gegevens en prognoses, aanwezig bij gemeente, lokale partijen, provincie en rijksoverheid.
- Een lokale verdieping met diverse stakeholders in een panel waarin de diverse kanten van de woningmarkt belicht zijn, zowel objectief als qua beleving (gehouden op 12 september 2018). De informatie die daarin naar voren is gebracht hebben wij zoveel mogelijk in de rapportage verwerkt. Een beknopt panelverslag en een lijst van de deelnemers is opgenomen in bijlage 1.

Opzet rapportage

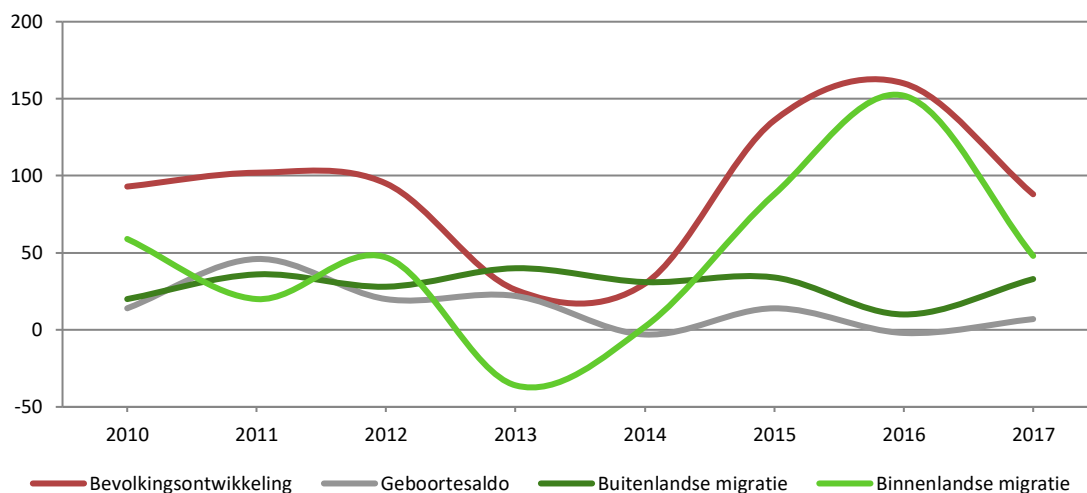
Eerst brengen wij de huidige situatie op de woningmarkt in beeld door aandacht te geven aan de bevolking en de woningvoorraad (**hoofdstukken 2 en 3**). Daarna maken wij de sprong naar de toekomst, waarbij we aangeven wat de verwachtingen zijn ten aanzien van de toekomstige bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte, zowel wat betreft de omvang als de samenstelling (**hoofdstuk 4**). De toekomstige woningbehoefte zetten wij af tegen de huidige woningvoorraad. Daaruit vloeien aanbevelingen voort ten aanzien van het gewenste toekomstige woningbouwprogramma naar aantal en soorten woningen (**hoofdstuk 5**). Daarmee sluiten we de rapportage af. Het geheel wordt voorafgegaan door een samenvatting.

2 Bevolking in beeld

2.1 Bevolkingsontwikkeling de afgelopen jaren

Per 1 januari 2018 telde de gemeente Boekel 10.502 inwoners en de gemeente is sinds 2010 met ruim 730 inwoners gegroeid. In de onderstaande figuur is de ontwikkeling van de bevolking in de afgelopen periode weergegeven.

Figuur 2.1: Gemeente Boekel. Demografische terugblik 2010 - 2017, in aantal personen



Bron: CBS 2018.

Sinds 2010 is de bevolking in Boekel elk jaar toegenomen. Deze groei komt voort uit de ontwikkeling van het geboortesaldo (aantal sterften minus aantal geboorten), het binnenlandse migratiesaldo (verhuizingen van en naar Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (verhuizingen vanuit en naar buitenland). Vooral in 2016 is het aantal inwoners sterk gestegen. In dit jaar hebben zich veel mensen van buiten de gemeente gevestigd in Boekel. In 2013 en 2014 lag de bevolkingsgroei lager dan in de overige jaren. In beide jaren lag het binnenlands migratiesaldo lager dan in de overige jaren. Het jaar 2013 is overigens het enige jaar dat er meer mensen zijn vertrokken dan er zich hebben gevestigd. Duidelijk is dat het migratiesaldo een belangrijke rol speelt bij de ontwikkeling van de bevolking en deze hangt grotendeels samen met de woningproductie. In 2015 en 2016 zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Daarnaast valt op dat het geboortesaldo een dalende trend laat zien. In 2017 was deze nog licht positief (+7). Dit sluit overigens aan bij de landelijke trend. Door de vergrijzing neemt het aantal sterften toe en zal het aantal geboorten afnemen.

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en de woningvoorraad weergegeven. Het gemiddelde aantal personen per huishouden neemt de afgelopen jaren af als gevolg van de vergrijzing. Toch is het aantal personen in Boekel relatief hoog (2,62). In de provincie Noord-Brabant (2,23) en Nederland (2,21) ligt dit beduidend lager. Dit sluit aan bij het beeld dat in Boekel relatief veel gezinnen wonen.

Tabel 2.1: Gemeente Boekel. Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad 2013 - 2018

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal inwoners	10.062	10.089	10.119	10.254	10.414	10.502
Aantal huishoudens	3.742	3.755	3.809	3.880	3.985	4.013
Gem. aantal personen per huishouden	2,69	2,69	2,66	2,64	2,61	2,62
Woningvoorraad	3.800	3.880	3.890	3.975	4.035	4.080

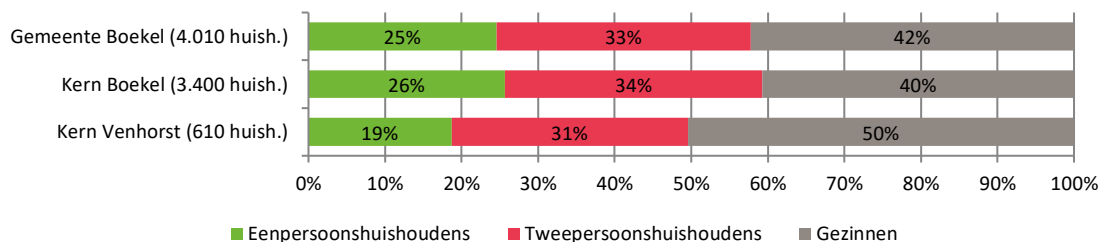
Bron: CBS 2018; gemeente Boekel.

2.2 Huidige bevolkingssamenstelling

Huishoudenssamenstelling gemeente Boekel

In de kern Boekel woont ongeveer 85% van de bevolking, in Venhorst 15%. Ruim 40% van de huishoudens is een gezin en het overige deel zijn één en tweepersoonshuishoudens. Venhorst bestaat voor de helft uit gezinnen met kinderen, terwijl in de kern Boekel naar verhouding iets meer de één- en tweepersoonshuishoudens wonen.

Figuur 2.2: Gemeente Boekel. Verdeling huishoudentypen over de kernen (huishoudens)

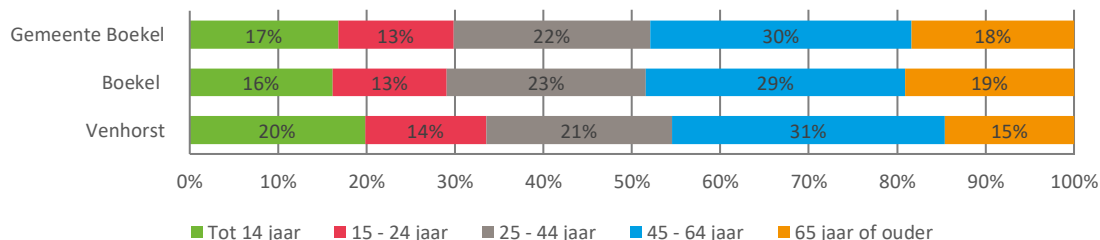


Bron: CBS 2018, peildatum: 1-1-2018.

Leeftijdopbouw gemeente Boekel

Beide kernen ontkopen elkaar niet veel wat betreft de leeftijdsopbouw. In Venhorst wonen iets meer jongeren tot 14 jaar en ligt het aandeel 65-plussers iets lager. De grootste groep betreft de 25-64-jarigen. Opvallend is ook het hoge aandeel 45-65-jarigen. Dat zijn de toekomstige senioren.

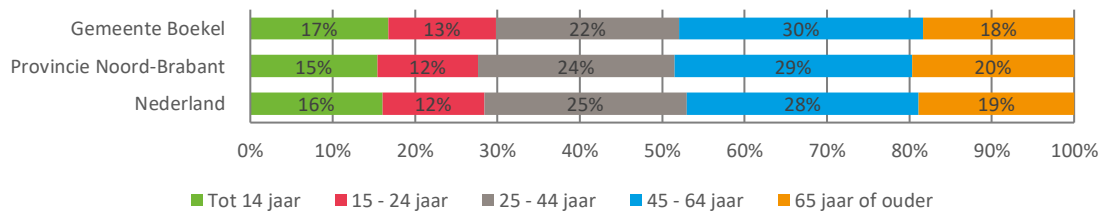
Figuur 2.3: Gemeente Boekel. Leeftijdopbouw per kern, 2018 (personen)



Bron: CBS 2018.

In de onderstaande figuur is de leeftijdsopbouw van de gemeente Boekel vergeleken met de provincie Noord-Brabant en Nederland. Hoewel de verschillen beperkt zijn, wonen in Boekel iets meer jongeren tot 14 jaar dan het provinciale gemiddelde en daarnaast is het aandeel 65-plussers lager.

Figuur 2.4: Gemeente Boekel. Leeftijdsopbouw in de gemeente, provincie Noord-Brabant en Nederland, in 2018

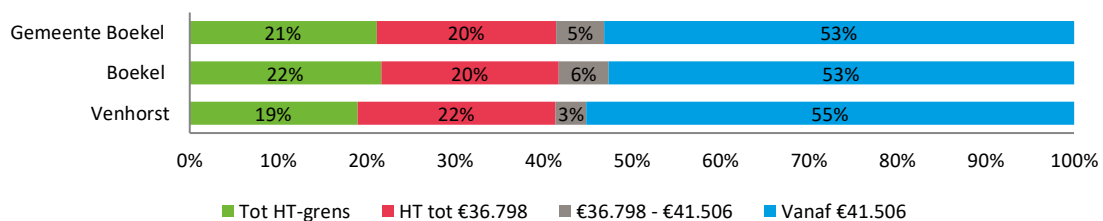


Bron: CBS 2018.

Inkomensverdeling gemeente Boekel

Van alle huishoudens in Boekel heeft 21% een inkomen tot de huurtoeslaggrens (HT-grens) en ruim de helft een inkomen van meer dan €41.506 per jaar. Er zijn in hoofdlijnen geen grote verschillen in inkomensverdeling tussen beide kernen. Ruim de helft van de huishoudens heeft een hoger inkomen. Circa 46% heeft een inkomen waarbij in beginsel recht op een sociale huurwoning bestaat, hoewel lang niet iedereen in zo'n woning woont. Boekel heeft immers een relatief grote koopvoorraad. Circa 20% heeft een inkomen waarbij recht bestaat op huurtoeslag (HT).

Figuur 2.5: Gemeente Boekel. Inkomenspositie huishoudens in de gemeente en per kern



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2016.

2.3 Migratiebewegingen

Binnenlandse migratie

In de periode 2010 tot en met 2017 heeft de gemeente Boekel per saldo bijna 50 mensen per jaar aangetrokken. De gemeente Boekel heeft sterke verhuisrelaties met Gemert-Bakel en Uden. Met deze twee gemeenten vonden in de afgelopen jaren de meeste verhuisbewegingen plaats. Boekel heeft in de afgelopen periode per saldo 16 personen aangetrokken vanuit Gemert-Bakel en 177 personen uit Uden.

Tabel 2.2: Gemeente Boekel. Verhuizingen in tussen gemeenten, 2010-2017, in aantal personen

	Vestiging in Boekel		Vertrek uit Boekel		Saldo
Gemert-Bakel	507	18%	491	20%	16
Uden	522	18%	345	14%	177
Meerijstad	269	9%	231	9%	38
Eindhoven	125	4%	142	6%	-17
's-Hertogenbosch	76	3%	93	4%	-17
Overig Nederland	1383	48%	1200	48%	183
Nederland	2882	100%	2502	100%	380

CBS 2018

Binnengemeentelijke verhuizingen

Als we kijken naar de binnengemeentelijke verhuisbewegingen dan valt op dat vanuit de kern Boekel slechts weinig huishoudens naar Venhorst zijn verhuisd (4% van de binnengemeentelijke verhuizingen van de kern Boekel). Vanuit Venhorst verhuist een stuk groter deel naar de kern Boekel (38% van de binnengemeentelijke verhuizingen in Venhorst). Deze beweging zal naast specifieke voorkeuren, ook vooral samenhangen met het woningaanbod in Boekel en de bijbehorende voorzieningen.

Tabel 2.3: Gemeente Boekel. Binnengemeentelijke verhuizingen 2006 - 2016, in aantal huishoudens

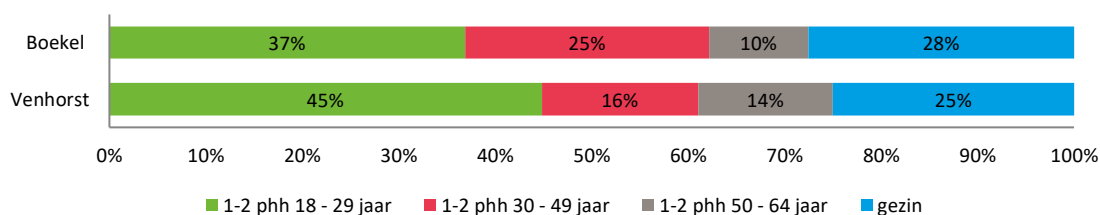
Van	Naar	Boekel	Venhorst	Vertrek uit de gemeente
Boekel		1.330	50	1.405
Venhorst		85	145	215
Totaal		1.415	195	1.680

Bron: CBS Microdata 2018.

Kenmerken van de vestigers

In beide kernen van de gemeente vestigen zich vooral jonge starters (aanstaande gezinnen) en - in mindere mate - reeds bestaande gezinnen. Senioren vestigen zich slechts in beperkte mate. Verhoudingsgewijs vestigen zich in Venhorst meer kleine huishoudens dan in Boekel. In absolute zin is de vestiging in de kern Boekel het grootst.

Figuur 2.6: Gemeente Boekel. Vestigers naar huishoudenstype per kern, 2006 - 2016



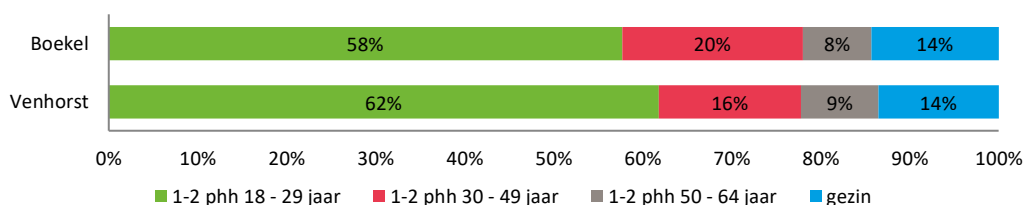
* 1-2 phh = één-en-tweepersoonshuishoudens.

Bron: CBS Microdata 2018.

Kenmerken van de vertrekkers

Bij de vertrekkers liggen de verhoudingen anders dan bij de vestigers. In beide kernen zijn de vertrekkers in overgrote mate jonge huishoudens. Het zal vooral gaan om personen die gaan studeren of om andere redenen vertrekken, zoals een voorkeur voor stedelijk wonen.

Figuur 2.7: Gemeente Boekel. Vertrekkers naar huishoudenstype per kern, 2006 - 2016



* 1-2 phh = één-en-tweepersoonshuishoudens.

Bron: CBS Microdata 2018.

De vertrekkers bestaan voornamelijk uit jongere huishoudens. Het vertrek van senioren en gezinnen betreft slechts een beperkt deel van het totale vertrek uit de gemeente Boekel en de kernen.

Buitenlandse migratie (personen)

Naast de binnenlandse migratie hebben we ook aandacht voor de buitenlandse migratie in de gemeente Boekel. Uit de cijfers in tabel 2.4 valt op te maken dat per saldo meer mensen zich vanuit het buitenland in de gemeente vestigen, dan naar het buitenland vertrekken. De buitenlandse migratie betreft onder andere de in- en uitstroom van asielzoekers, vluchtelingen en arbeidsmigranten.

Tabel 2.4: Gemeente Boekel, buitenlandse migratie 2006 - 2016, in aantal **personen**

	Immigratie	Emigratie	Migratiesaldo
Totaal 2006 - 2016	460	215	245
Gemiddeld per jaar (afgerond op vijftallen)	45	20	25

Bron: CBS 2018.

2.4 Concluderend

- Sinds 2010 is de bevolking in de gemeente Boekel elk jaar gegroeid. Het migratiesaldo speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de bevolking. Fluctuatie in de binnenlandse migratie hangt grotendeels samen met de ontwikkeling van de woningproductie.
- Het geboortesaldo laat in de afgelopen jaren een dalende trend zien. Vooralsnog is het geboortesaldo licht positief, maar op langere termijn zal het aantal sterften het aantal geboorten overtreffen. Dit ligt overigens in lijn met de landelijke ontwikkeling: door de vergrijzing neemt het aantal geboortes af en het aantal sterfgevallen toe.
- In de afgelopen jaren heeft Boekel per saldo gemiddeld 50 personen per jaar aangetrokken. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats tussen Boekel en de gemeenten Gemert-Bakel en Uden.
- De gemeente Boekel vangt vooral (toekomstige) gezinnen op uit andere gemeenten; nauwelijks senioren.
- In de gemeente Boekel is ruim 40% van de huishoudens een gezin en het overige deel zijn één en tweepersoonshuishoudens.
- De grootste groep inwoners is 45-65 jaar. Deze schuift de komende decennia door naar de categorie "senioren", die daardoor aanmerkelijk groter wordt dan nu.
- Ruim de helft van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen. Ca. 20% heeft een inkomen waarbij recht bestaat op huurtoeslag. Niet iedereen met een laag of lager inkomen in Boekel woont overigens in een sociale huurwoning. Boekel is sterk georiënteerd op de koopsector.

3 Woningvoorraad in beeld

3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Woningen naar eigendom

Boekel is voor een groot deel een “koopgemeente”. Zo’n driekwart van de woningvoorraad behoort tot de koopsector. Woningcorporatie PeelrandWonen is de grootste verhuurder. De particuliere huurwoningen zijn qua eigendom verspreid over diverse kleine verhuurders.

Tabel 3.1: Gemeente Boekel, Samenstelling woningvoorraad naar eigendom ¹⁾, 1-1-2018

	Aantal	%
Koopvoorraad	3.070	75%
Huur corporatie – PeelrandWonen	605	15%
Huur particulier	330	8%
Eigendom onbekend	75	2%
Gemeente Boekel	4.080	100%

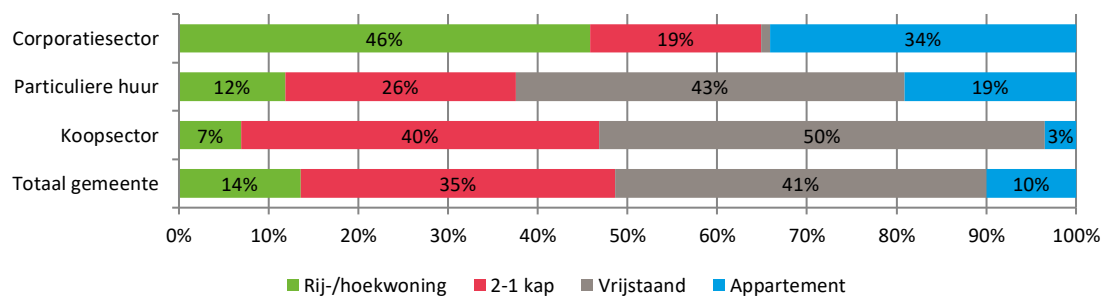
1) Afgerond op vijfthallen.

Bron: CBS, PeelrandWonen, 2018.

Woningen naar woonvorm

In totaal zijn er in de gemeente circa 4.080 zelfstandige woningen. Boekel is niet alleen een “koopgemeente”, maar ook een gemeente met voornamelijk grondgebonden woningen. De huursector kent een niet te verwaarlozen aandeel appartementen, vooral in het sociale segment. Kenmerkend is ook het aandeel vrijstaande woningen, ook in de particuliere huursector. Het bezit van PeelrandWonen bestaat voornamelijk uit rij- en hoekwoningen en appartementen.

Figuur 3.1: Gemeente Boekel, Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, 2018



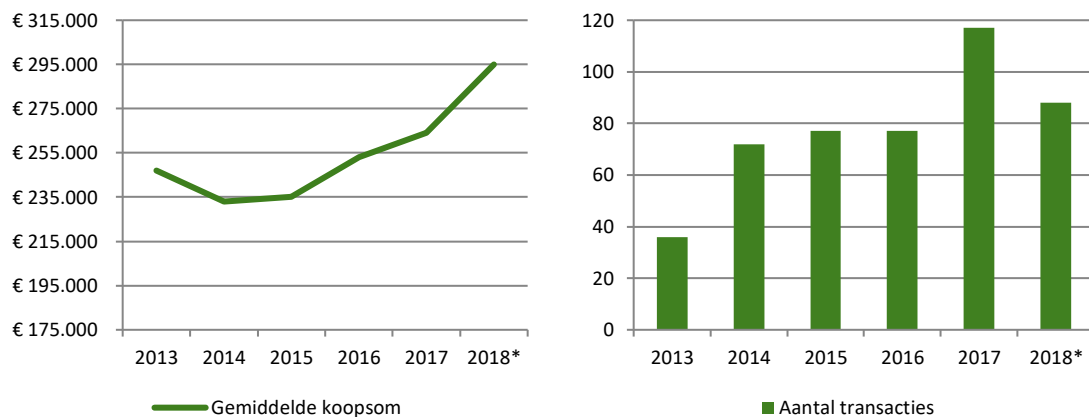
Bron: WOZ-registratie gemeente Boekel 2018; PeelrandWonen 2018.

3.2 Ontwikkelingen koop- en huursector

Koopsector

De algemene trend in de Nederlandse koopmarkt van de afgelopen jaren is ook te zien in Boekel. De gemiddelde koopsom is vooral sinds 2015 sterk gestegen, en bedroeg in 2018 gemiddeld € 295.000. In 2017 is het aantal transacties sterk toegenomen en het lijkt erop dat het aantal transacties in 2018 op een vergelijkbaar aantal zal uitkomen.

Figuur 3.2: Gemeente Boekel. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties 2013 t/m 3^e kwartaal 2018



* 2018 betreft cijfers t/m. derde kwartaal.

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2019.

De sterkste prijsontwikkeling heeft zich de afgelopen jaren voorgedaan bij de tweekappers en vrijstaande woningen. Bij de prijsontwikkeling van de appartementen lijkt iets bijzonders aan de hand. Dat zal naar verwachting te maken hebben met het aantal transacties. Bij zulke lage aantallen is een uitschieter zeer bepalend voor het gemiddelde.

Tabel 3.2: Gemeente Boekel. Ontwikkeling koopsom naar woningtype 2013 t/m 3^e kwartaal 2018

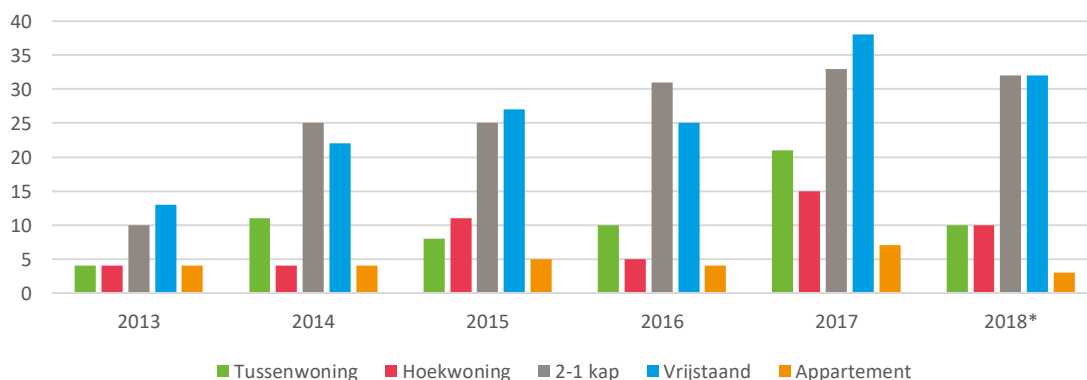
	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2013 - 2018
Tussenwoning	€ 220.000	€ 220.000	€ 241.000	€ 233.000	€ 242.000	€ 252.000	+15%
Hoekwoning	€ 230.000	€ 211.000	€ 212.000	€ 245.000	€ 234.000	€ 249.000	+8%
2-1 kap	€ 222.000	€ 225.000	€ 211.000	€ 240.000	€ 235.000	€ 281.000	+27%
Vrijstaand	€ 286.000	€ 263.000	€ 275.000	€ 297.000	€ 338.000	€ 351.000	+23%
Appartement	€ 236.000	€ 184.000	€ 209.000	€ 228.000	€ 168.000	€ 206.000	-13%
Totaal	€ 247.000	€ 233.000	€ 235.000	€ 253.000	€ 264.000	€ 295.000	+19%

* 2018 betreft alleen het eerste kwartaal.

Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Het grootste aantal transacties betrof de afgelopen periode de tweekappers en vrijstaande woningen. Dat is logisch omdat deze typen 90% van de koopvoorraad uitmaken. Van de andere woningtypen staan er in de koopsector maar weinig in de gemeente (rijwoningen en appartementen). Dat komt dan ook tot uitdrukking in de transactie-aantallen.

Figuur 3.3: Gemeente Boekel. Ontwikkeling transacties naar woningtype 2013 t/m 3^e kwartaal 2018

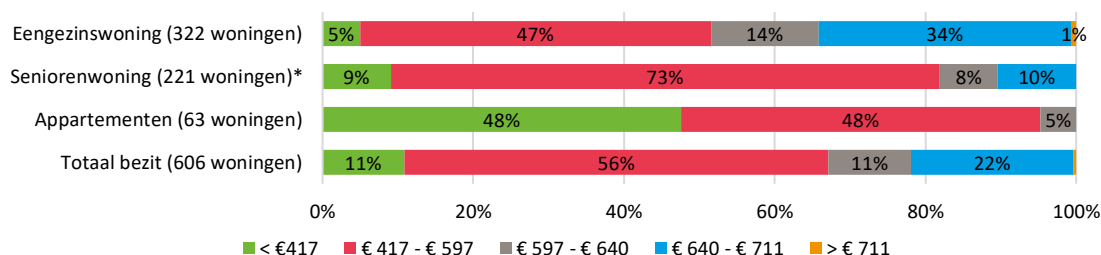


Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Sociale huursector

Het bezit van PeelrandWonen bevindt zich nagenoeg geheel binnen de huurprijsgrens van de sociale huursector (€ 711; liberalisatiegrens). Vooral de appartementen hebben de laagste huur (< € 417). Dit is de huurtoeslaggrens voor personen tot 23 jaar. Het grootste deel van het bezit heeft een huur die zich bevindt tussen de huurtoeslag voor jongeren en de aftoppingsgrens voor één-en-tweepersoons-huishoudens (€ 417 - € 597). De daarboven liggende categorie (€ 597 - € 640; aftoppingsgrens huishoudens van 3 en meer personen) is mager vertegenwoordigd. De huurprijs van het bezit vanaf € 640 tot aan de liberalisatiegrens is ruimer, vooral in de sfeer van de eengezinswoningen.

Figuur 3.4: Gemeente Boekel. Woningbezit PeelrandWonen naar woningtype en huidige huurprijsklasse, in 2018



* Een deel van de seniorenwoningen betreft appartementen. Hierdoor ontstaat er een verschil met het aandeel appartementen ten opzichte van figuur 3.1.

Bron: PeelrandWonen, peildatum juli 201.

De druk op de sociale woningmarkt in Boekel is de laatste jaren sterk toegenomen. Dat is aan de hand van een aantal indicatoren aan te geven:

- de stijging van het aantal woningzoekenden, met name van degenen die op het woningaanbod reageren (de actief woningzoekenden);
- het aantal nieuwe inschrijvingen;
- het gemiddeld aan reacties per woning.

Tabel 3.3: Gemeente Boekel Ontwikkeling aantal woningzoekenden, inschrijvingen, reacties en verhuringen in de sociale huursector, 2013 - 2018

	Ingeschreven woningzoekenden	Waarvan actief woningzoekend	Nieuwe inschrijvingen	Nieuwe verhuringen	Gemiddeld aantal reacties per woning
2013	723	115 (= 16%)	118	51	4,9
2014	686	101 (= 15%)	141	47	5,8
2015	793	137 (= 17%)	158	59	7,1
2016	926*	143 (= 15%)	203	80	8,9
2017	798	167 (= 21%)	209	55	14,6
Gem. per jaar	785	133 (= 17%)	166	58	8,3

* De sterke daling van het aantal ingeschreven woningzoekenden na 2016 is het gevolg van een administratieve correctie. In 2016 zijn alle ingeschreven woningzoekenden door PeelrandWonen benaderd voor een verzoek tot herinschrijving. De woningzoekenden die hierop niet hebben gereageerd, zijn uitgeschreven.

Bron: PeelrandWonen, peildatum juli 2018.

Hiertegenover staat een aantal verhuringen dat hiermee geen gelijke tred houdt. Het aantal woningen is niet met de markt meegroeid en (mede daardoor) is de doorstroming niet toegenomen.

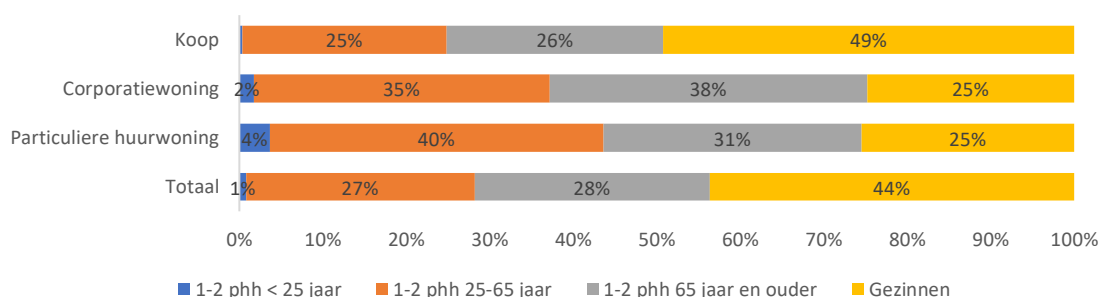
Particuliere huursector

Het particuliere huursegment in de gemeente bestaat uit circa 460 huurwoningen. Uit een analyse van de websites van diverse aanbieders (Pararius, Mitula, Funda) blijkt dat er op dit moment ongeveer 35 tot 40 particuliere huurwoningen worden aangeboden. Dat komt overeen met circa 7% à 8% van de totale voorraad. Het gros van deze woningen heeft een huurprijs tussen € 900 en € 1.200. De landelijke trend is dat er een steeds grotere groep middeninkomens ontstaat die zich tot dit woningsegment moet richten. Deze groep verdient teveel voor de sociale huursector, maar te weinig om een hypotheek te kunnen krijgen. In de praktijk blijkt dat zij niet altijd in staat zijn een dergelijke huurprijs op te brengen.

3.3 Huidige bewoning woningvoorraad

De koopwoningen in Boekel worden vooral bewoond door gezinnen met kinderen en tweepersoons-huishoudens. De grootste groep huurders bestaat uit kleine huishoudens, vooral éénpersoons. Een kwart van de koopwoningen wordt bewoond door huishoudens in de AOW-leeftijd, terwijl dat in de sociale huursector bijna een derde is. Verder valt op dat slechts een zeer klein gedeelte van de woningen (1%) zelfstandig door jongeren wordt bewoond.

Figuur 3.5: Gemeente Boekel. Woonsituatie huishoudens naar huishoudenssamenstelling

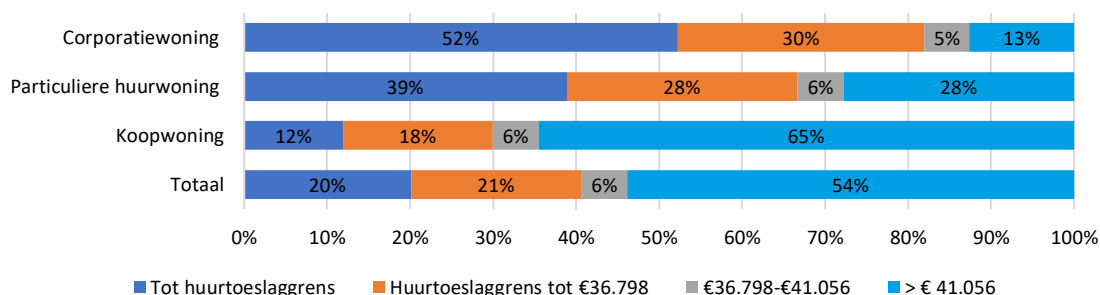


Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, CBS 2018.

Woonsituatie naar inkomenspositie

Volgens verwachting hebben de koopwoningbezitters overwegend hogere inkomens, terwijl in de sociale huursector vooral de lagere inkomens wonen.

Figuur 3.6: Gemeente Boekel. Woonsituatie huishoudens naar inkomenspositie



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, CBS 2018.

Verder vallen nog drie zaken op:

- Ook in de koopsector wonen mensen met een lager inkomen. Dit zijn vaak huishoudens die de woning al lang in hun bezit hebben of door bijvoorbeeld vererving de woning hebben verworven.
- Het zogeheten “goedkope scheefwonen” in de sociale huur bedraagt zo’n 18%. Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 36.798 bruto per jaar), die wonen in een sociale huurwoning¹. Bij voldoende geschikt aanbod zou deze groep inwoners mogelijk tot verhuizen geneigd zijn.
- Ongeveer een derde van de bewoners van de particuliere huursector heeft een hoger inkomen. Voor een deel kan daarbij hetzelfde aan de hand zijn als bij de sociale huursector, maar voor een ander deel kan dit ook te maken hebben met de hoge huren in dit segment.

3.4 Concluderend

- Boekel is in belangrijk mate een “koopgemeente”. Ongeveer driekwart van de woningvoorraad behoort tot de koopsector. Woningcorporatie PeelrandWonen is met circa 605 woningen de grootste verhuurder in de gemeente.
- In de gemeente staan voornamelijk grondgebonden woningen. Kenmerkend is verder het hoge aandeel vrijstaande (koop)woningen. De sociale huursector kent relatief veel appartementen.
- De recente ontwikkelingen in de koopsector lopen gelijk op met de landelijke trend: een aanmerkelijke stijging van de prijzen (met name tweekappers en vrijstaande woningen) en een forse toename van het aantal transacties, ook van vrijstaande woningen.
- De huren van het bezit van PeelrandWonen vallen nagenoeg geheel binnen de huurprijsgrens voor de sociale huursector (< € 711). Het grootste deel van het bezit heeft een huur tussen € 417 - € 597. Vooral de appartementen hebben de laagste huur (< € 417).
- De druk op de sociale huursector is de afgelopen periode toegenomen. Dat is vooral te merken aan de toename van het aantal actief woningzoekenden en het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning. Daartegenover staat een aanbod (bestaand en nieuw), dat geen gelijke tred houdt met de toegenomen vraag.
- De koopsector van Boekel wordt vooral bewoond door gezinnen en tweepersoonshuishoudens, terwijl in de huursector relatief veel éénpersoonshuishoudens wonen.
- In de huurvoorraad wonen relatief meer ouderen dan in de koopvoorraad. Het aandeel jongeren tot 25 jaar die zelfstandig wonen is beperkt.
- De “goedkope scheve bewoning” van de sociale huursector bedraagt zo’n 18%.

¹ De Lokale Monitor Wonen definieert goedkope scheefheid als: huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056 die wonen in een corporatiewoning. Dit houdt verband met de tijdelijke verruiming van de toewijzingsnorm in de sociale huursector, waarbij een beperkt aandeel van de huurwoningen van corporaties mag worden toegewezen aan lage middeninkomens (inkomen tot € 41.056). In dat geval bedraagt de goedkope scheefheid circa 12%.

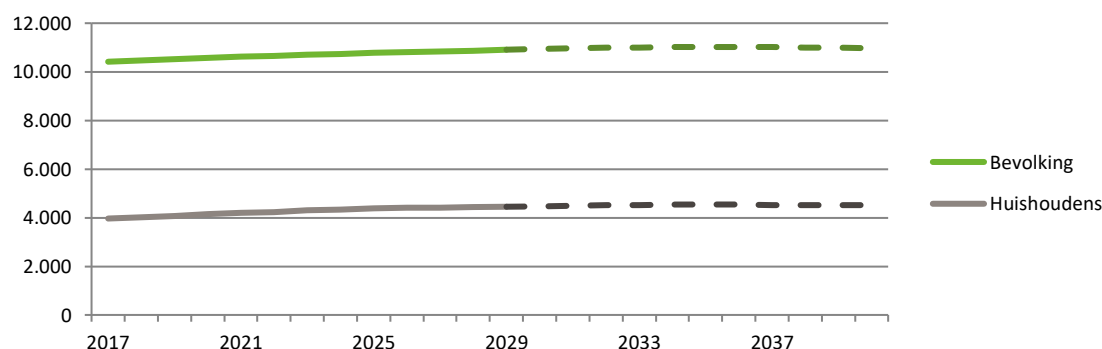
4 Verwachte ontwikkelingen de komende jaren

4.1 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

Om de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in de komende jaren in beeld te brengen, baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Noord-Brabant (2017). Deze prognose is berekend op basis van de huidige leeftijdsbouw van de gemeente Boekel en verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van het aantal geboorten, sterften en migratiebewegingen. Hierbij geldt hoe verder we in de toekomst kijken hoe groter de onzekerheid over de verwachte ontwikkelingen wordt. Daarom worden prognoses doorgaans elke twee tot drie jaar bijgesteld.

Op basis van de provinciale prognose zal de bevolking van Boekel de komende 15 jaar nog licht stijgen. Het aantal huishoudens neemt relatief sneller toe, met name door de gezinsverdunding als gevolg van vergrijzing. De stijging van zowel bevolking als huishoudens vlakt echter wel af in die 15 jaar.

Figuur 4.1: Ontwikkeling bevolking en huishoudens en gewenste ontwikkeling woningvoorraad, 2017 - 2040



	2018	2023	2028	2033
Bevolking	10.500	10.700	10.875	10.995
Huishoudens	4.015	4.300	4.435	4.525
Gemiddelde grootte huishoudens	2,6	2,5	2,5	2,4
Omvang woningvoorraad	4.080	4.375 – 4.420	4.515 – 4.595	4.605 – 4.705

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

In de provinciale prognose is voor de woningbehoefte-ontwikkeling twee scenario's doorgerekend waarbij rekening wordt gehouden met inloop van het woningtekort. In het 'scenario laag' blijft het huidige woningtekort constant en in het 'scenario hoog' wordt het woningtekort in de komende jaren volledig ingelopen. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte in de gewenste woningtoevoeging. In de komende vijf jaar bedraagt de woningbehoefte ongeveer 60 woningen per jaar en in de periode 2023-2028 daalt deze naar ongeveer 30 á 35 per jaar.

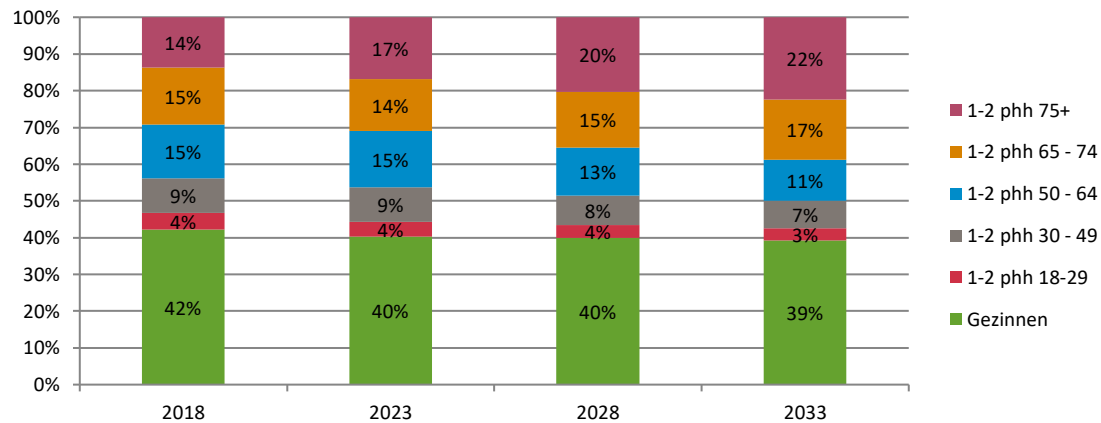
Tabel 4.1: Gewenste woningtoevoeging 2018-2028

	2018 - 2023	2023 - 2028	2018 - 2028
Gewenste toevoeging woningvoorraad periode	+280 tot +315	+140 tot +175	+420 tot +490
Gemiddelde toevoeging per jaar (afgerond)	+55 tot +65	+30 tot +35	+40 tot +50

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

Duidelijk is dat de huishoudenssamenstelling in de komende jaren gaat veranderen. De komende 15 jaar zal het aantal ouderen (vergrijzing) toenemen en tegelijkertijd het aantal jongeren afnemen (ontgroening). Hoewel Boekel in de komende jaren wel het aantal gezinnen groot blijft, neemt deze groep in de komende jaren in verhouding.

Figuur 4.2: Gemeente Boekel. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling, 2018-2028 ¹⁾



1) 1-2 phh = één-en-tweepersoonshuishoudens.

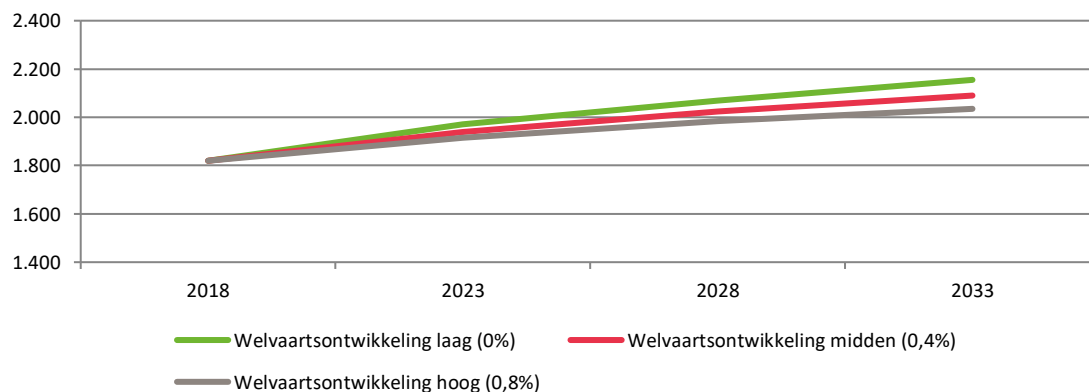
Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

In deze periode van 15 jaar schuift het aantal 50-plussers door naar de hogere leeftijdsgroepen, waardoor het aandeel huishoudens in de AOW-gerechtigde leeftijd groeit. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe.

4.2 Gewenste omvang sociale voorraad

In deze paragraaf maken wij een benadering van de noodzakelijke omvang van de toekomstige sociale huursector in Boekel. Die ontwikkeling hangt in belangrijke mate af van de welvaarts-groei, uitgedrukt in koopkrachtontwikkeling. Die is uiteraard moeilijk te prognosticeren. Daarom hanteren we een drietal scenario's, afgeleid uit de koopkrachtontwikkeling in de afgelopen jaren. We onderscheiden voor de komende 15 jaar: 0%, 0,4% en 0,8% welvaartsontwikkeling.

Figuur 4.3: Gemeente Boekel. Ontwikkeling corporatiedoelgroep op basis van drie welvaartsscenario's, 2018 - 2033



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, CBS 2018, prognose provincie Noord-Brabant, bewerking Companen, 2018.

De komende jaren neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.798 toe, afhankelijk van het koopkrachtscenario. Om de gewenste omvang van de sociale voorraad te bepalen kijken we niet alleen naar de groei van deze groep, maar ook naar het aandeel inwoners dat een beroep doet op de sociale huurvoorraad.

Tabel 4.2: Gemeente Boekel. Ontwikkeling inkomensdoelgroepen 2018 - 2033

	Huidig	0% koopkrachtgroei		0,4% koopkrachtgroei		0,8% koopkrachtgroei	
	2018	2028	2033	2028	2033	2028	2033
Tot huurtoeslag	850	+140	+195	+125	+170	+105	+150
HT-grens tot € 36.798	835	+135	+185	+120	+160	+100	+140
€ 36.798 - € 41.506	220	+15	+15	+15	+20	+20	+20
> € 41.506	2130	+105	+105	+140	+150	+165	+190
Totaal	4.035	+390	+495	+390	+495	+390	+495

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, CBS 2018, prognose provincie Noord-Brabant, bewerking Companen, 2018.

De groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 36.798 neemt vooral toe door de vergrijzing. Het gaat hierbij om huishoudens die er na pensionering in inkomen op achteruitgaan. Daarbij speelt ook mee dat het eigenwoningbezit onder 65-plussers steeds meer toeneemt. Dit komt omdat in de afgelopen decennia steeds meer huishoudens in staat zijn geweest om een woning te kopen. Op dit moment woont 30% van de huishoudens met een inkomen tot € 36.798 in een sociale huurwoning en in onze doorrekening gaan we ervan uit dat 28% van de doelgroep in 2028 in een sociale huurwoning woont. Op basis van de volgende uitgangspunten komen we vervolgens tot de gewenste kwantitatieve ontwikkeling van de sociale huurvoorraad:

- De bevolkings- en huishoudensontwikkeling.
- De drie welvaartsscenario's.
- Goedkope scheefheid gelijkblijvend aan huidige situatie.

Tabel 4.3: Gemeente Boekel. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2028 en 2033

	Ontwikkeling 2018 - 2028		Ontwikkeling 2018 - 2033	
	Groei doelgroep in sociale huur	Gewenste omvang sociale voorraad 2028	Groei doelgroep in sociale huur	Gewenste omvang sociale voorraad 2033
Huurvoorraad 2018				
605 woningen	+25 tot +50	630 tot 655	+35 tot +70	640 tot 675

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, prognose provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

We concluderen op grond hiervan dat de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in het jaar 2033 bestaat uit 640 à 675 woningen. Let wel: het gaat hierbij om de totale omvang van de sociale voorraad. De nieuwbouwopgave kan hoger liggen als gevolg van compensatie van sloop of verkoop van sociale huurwoningen. Daarnaast kan de totale opgave mogelijk hoger liggen als gevolg van modernisering of het toevoegen van bijzondere woonvormen.

In paragraaf 3.2 is geconstateerd dat de druk op de sociale voorraad in de afgelopen jaren is toegenomen. Gelet op deze toegenomen druk op de sociale voorraad strekt het daarom tot de aanbeveling om de sociale voorraad per saldo met +70 woningen uit te breiden. Deze uitbreiding is exclusief nieuwbouw ter compensatie van eventuele verkoop of sloop.

4.3 Kwalitatieve woningvraag

Het is van belang om de kwantitatieve behoeften zoals die in de vorige paragrafen zijn weergegeven in te vullen met de kwalitatieve behoefte. Daarbij hanteren we twee verschillende gezichtspunten:

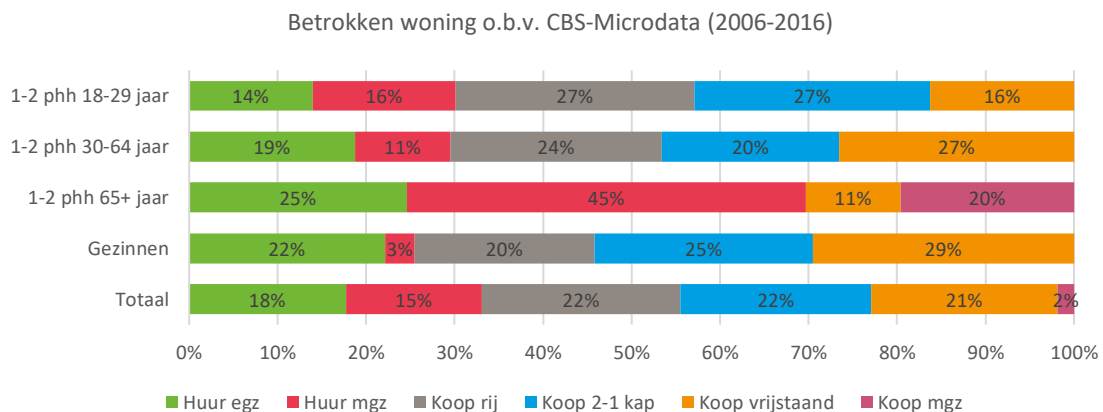
- Het feitelijk verhuisgedrag zoals dat in Boekel heeft plaatsgevonden in de afgelopen tien jaar. Omdat het overgrote deel van de verhuizingen in de bestaande woningvoorraad plaatsvindt, geeft dit de

wijze weer waarop de bestaande voorraad de woningbehoefte “absorbeert”. De feitelijke verhuizingen geven wel het een en ander weer over de kwalitatieve woningbehoefte, maar zijn zeker geen 100% maatstaf, omdat de verhuizingen deels aanbodgestuurd zijn.

- De woonvoorkeuren van verhuisgeneigden, zoals die voor Boekel zijn af te leiden uit het WoON2015. Ook dit geeft voor een deel de behoefte weer, want voor een deel geven respondenten ideaalbeelden als voorkeur aan, terwijl de uitgesproken woonwensen in hun concrete situatie niet steeds te realiseren zijn.

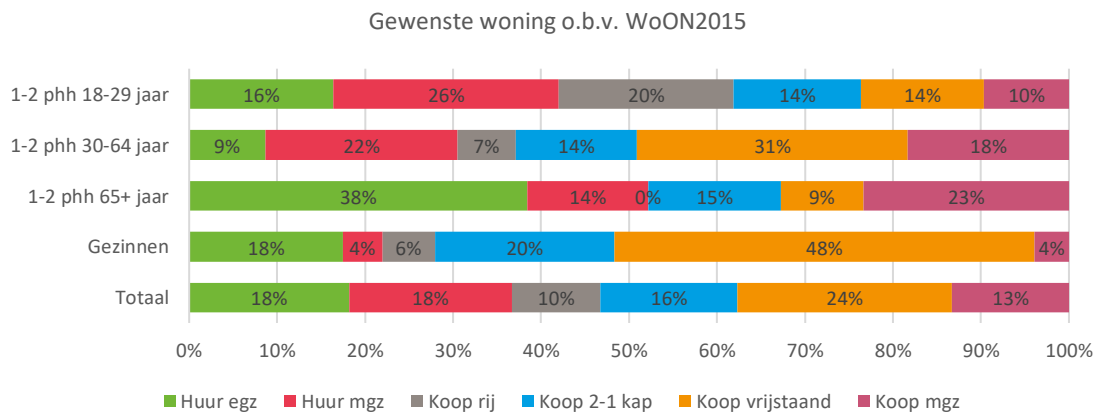
Figuren 4.4 en 4.5 geven de resultaten van beide gezichtspunten weer. Deze worden in het volgende hoofdstuk besproken en vertaald in de richting van het woningbouwprogramma.

Figuur 4.4: Gemeente Boekel. Betrokken woningtypen naar huishoudenssamenstelling, in de periode 2006 - 2016



Bron: CBS-Microdata over 2006 - 2016.

Figuur 4.5: Gemeente Boekel. Gewenste woningtypen naar huishoudenssamenstelling



Bron: WoON2015.

4.4 Behoefteontwikkeling wonen en zorg

Gepaard met de vergrijzing gaat een toenemende behoefte aan wonen en zorg. Dit hangt samen met het vaker en langer zelfstandig wonen van zorgdoelgroepen, die daarbij behoefte hebben aan zorg en ondersteuning aan huis. De provincie Noord-Brabant werkt hiervoor de volgende raming uit.

Tabel 4.4: Gemeente Boekel. Behoefteraming wonen en zorg, volgens de provinciale prognose, 2015 - 2034

	2015 - 2024	2025 - 2034
Beschermd wonen	+25	+35
Beschut wonen	-5	+10
Geclusterd wonen	+30	+10
Aangepast wonen	+50	+55
Nultreden wonen	+155	+75

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017.

Beschermd wonen: Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen. Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen - veelal in niet-zelfstandige woon-eenheden - vallen onder het beschermd wonen.

Beschut wonen: Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Geschikt wonen: Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen (informatie hierover is ontleend aan het WoON2015).

1. **Geclusterde ouderenwoningen:** Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoehoren onder andere woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
2. **Aangepaste (ouderen)woningen:** Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
3. **Nultredenwoningen:** Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

5 Conclusie: Woningbouwprogramma

Motivering

De analyse van de kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag, zoals in hoofdstuk 4 weergegeven, leidt tot de volgende conclusies:

Huur-koopverhouding

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

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

Differentiatie huursector

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

Wij concluderen dat in het huurdeel van het nieuwbouwprogramma vooral accent gelegd moet worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor

senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.

Differentiatie koopsector

9. Het is opvallend dat bij de recente verhuizingen alleen 65-plussers koopappartementen hebben betrokken, andere doelgroepen niet, terwijl bij alle doelgroepen, met uitzondering van de gezinnen met kinderen, een duidelijke vraag naar dit type koopwoning is. Een en ander heeft mogelijk te maken met het geringe aanbod (slechts 2% van alle verhuizingen), alsmede met de kooprijzen. Het opnemen van betaalbare koopappartementen in het woningbouwprogramma ligt voor de hand.
10. Er blijkt vooral bij gezinnen met kinderen een veel grotere vraag naar vrijstaande koopwoningen te bestaan dan de verhuizingen in de afgelopen periode aangeven (48% versus 29%). Ook hier kan uiteraard zowel de beschikbaarheid van kavels als de betaalbaarheid een rol gespeeld hebben. Om gezinnen binnen de gemeente te houden is kennelijk een groter en gedifferentieerd aanbod nodig. Het accent hierbij ligt primair op vrijstaande woningen met een kaveloppervlakte tot 450 à 500 m².
11. De vraag naar rijwoningen blijkt veel kleiner dan het feitelijk verhuisgedrag aangeeft. Zowel gezinnen als kleine huishoudens tot 64 jaar verhuizen veel naar dit type, terwijl hun voorkeur daar nauwelijks naar uitgaat. Dit lijkt ons met name te maken te hebben met overspannen verwachtingen van wat de mogelijkheden zijn. In de praktijk blijkt minder haalbaar dan gewenst.
12. Eenzelfde soort substitutie lijkt zich voor te doen bij de tweekappers: minder gevraagd dan betrokken.
13. Het blijkt dat rijwoningen in de praktijk een belangrijke functie vervullen voor jongere starters. Mede gelet op de vorige punten is aandacht voor deze categorie in het nieuwbouwprogramma ons inziens op zijn plaats.

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

Bijzondere woningtypen

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

Aanzet tot woningbouwprogramma

Op grond van de motivatie in de vorige paragraaf hebben we voor de bouwcapaciteit van 400 tot 500 woningen onderstaand een aanzet opgesteld tot een woningbouwprogramma voor de langere termijn. Dit overzicht is nadrukkelijk richtinggevend op basis van de marktvraag en niet limitatief. In haar woonbeleid kan de gemeente hieraan nadere invulling geven. Daarnaast geldt dat een deel van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd via vrije kaveluitgifte.

Tabel 5.1: Gemeente Boekel. Aanzet tot woningbouwprogramma

Categorie		Type	Aandeel	Aantal (indicatief)
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%	20-25
		Appartement / Senioren grondgebonden	15%	60-75
		Totaal	20%	80-100
	Vrije sector	Grondgebonden	5%	20-25
		Appartement / Senioren grondgebonden	5%	20-25
		Totaal	10%	40-50
	Subtotaal huur		25%	30%
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%	40-50
		2^1 kap	15%	60-75
		Vrijstaand	20%	80-100
		Appartement / Senioren grondgebonden	20%	80-100
	Subtotaal koop		65%	260-325
Vrije ruimte	Tbv bijzondere woonvormen (wonen & zorg, CPO, tiny houses e.d.)		5%	20-25
Totaal Woningbouwprogramma			100%	400-500

Bijlage - Verslag panelbijeenkomst marktkenners

Woningmarktonderzoek Boekel 2018 Verslag Marktkennerspanel

Datum:	12 september 2018
Tijd:	15.30 - 17.30 uur
Locatie:	Nia Domo te Boekel

Opening

Op woensdag 12 september 2018 vond het marktkennerspanel voor het woningbehoefteonderzoek in Boekel plaats. Tijdens de bijeenkomst is met lokale marktkenners gesproken over de Boekelse woningmarkt. Wethouder Tieleman opende de bijeenkomst met een welkomstwoord over wonen in Boekel en gaf een toelichting op de voornemens die de gemeente heeft in de komende jaren. Vervolgens presenteerde Companen de eerste uitkomsten van het onderzoek. De presentatie van Companen is toegevoegd als bijlage bij dit verslag.

Gespreksrondes

Na de plenaire opening gingen de deelnemers uiteen in twee kleinere groepen. In deze groepen is gesproken over de kansen en opgaven op de woningmarkt in Boekel. Onderstaand een opsomming van de aandachtspunten die zijn meegegeven.

- **Imago Boekel;** de gemeente Boekel kan getypeerd worden als een gemeente met een sterke sociale gemeenschap en een hoge mate van binding aan de kernen. Inwoners in de gemeente zijn vooruitstrevend en als het er op aankomt een tikkeltje eigenwijs. In de regio staat Boekel bekend als aantrekkelijke groene woongemeente, waar men voor een betaalbare prijs kan wonen.
- **Kansen voor starters;** de kansen die startende huishoudens hebben in Boekel, is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Boekel kent een sterke koopcultuur en jongeren zoeken dan vooral ook in het betaalbare koopsegment. In veel gevallen brengen jongeren hierbij deels al eigen vermogen in, dat zij in de loop der jaren gespaard hebben. Onder jongeren is ook veel interesse in bouw kavels, waarop zij hun eigen woning kunnen realiseren.
- **Veranderende woonbehoeften van ouderen;** in de komende jaren wordt vergrijzing voorzien. De komende generaties ouderen (babyboomers) zijn gemiddeld welvarender dan eerdere generaties. De drempel voor ouderen om van een koopwoning naar een huurwoning te gaan is steeds groter. Meer dan voorheen wonen ouderen op hogere leeftijd in de koopsector. Toch zijn er ook altijd ouderen die een lagere inkomenspositie hebben (AOW met of zonder een klein pensioen). Ook voor deze ouderen moet voldoende passend woningaanbod beschikbaar zijn. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is gemiddeld genomen duidelijk lager dan bij andere doelgroepen.
- **Bouwen voor ouderen;** wanneer in de komende jaren wordt ingezet op nieuwbouw voor ouderen, is het belangrijk nauw aan te sluiten op hun woonbehoeften. Zo wensen ouderen graag dichtbij het centrum te wonen. Het is wenselijk om bouwlocaties in en om het centrum (deels) te reserveren voor deze doelgroep. Daarnaast vraagt toevoeging van aanbod een goede mix van woningtypen. Passend bij het karakter van Boekel zijn er ouderen die behoefte hebben aan grondgebonden gelijkvloers

wonen, bijvoorbeeld in een patiowoning/bungalow. Kanttekening hierbij is dat de ruimte voor dit soort woningen zeer beperkt is op de door ouderen gewenste locaties (in/rond het centrum). Ook zijn er ouderen met een specifieke behoefte aan gelijkvloerse appartementen. Kernkwaliteiten van de woning zijn ruimte (90-100+ m², minimaal 2 slaapkamers), voldoende lichtinval, een klein 'buiten', nabijheid van voorzieningen en sociaal netwerk, veiligheid en een luxe afwerking. Ook is er interesse in gemeenschappelijke woonconcepten, zoals hofjeswonen, al geldt dat niet voor alle ouderen.

- **Doorstroming gezinnen;** een groot gedeelte van de woningbehoefte in de komende jaren zal zich ook richten op woningaanbod voor gezinnen. Dit betreft vooral ruimere woningtypen (2-onder-1-kap, vrijstaand). Als aandachtspunt is benoemd dat in het verleden veel kleinere kooprijwoningen zijn gebouwd voor jonge stellen op Locatie De Donk. De stellen die zich hier destijds vestigden hebben nu kinderen en zoeken naar doorstroommogelijkheden binnen de gemeente.
- **Woningaanbod zorgdoelgroepen;** in toenemende mate zijn zorgdoelgroepen aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Dit betreft ouderen, maar ook mensen met psychiatrische problematiek (GGZ-doelgroep) of mensen met een verstandelijke beperking. De mogelijkheid voor deze inwoners om in de instellingzorg te verblijven, bijvoorbeeld in Huize Padua, zijn steeds beperkter. Zorgdoelgroepen zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvestingssituatie. Dit vraagt een passend woningaanbod, maar evengoed een goede begeleiding. Vanwege een (zeer) lage inkomenspositie, wonen deze doelgroepen veelal in de sociale huursector.
- **Opgaven sociale huursector;** hoewel Boekel een sterke kooporiëntatie kent, is er ook een duidelijke behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Dit om in de woonbehoeften van lagere inkomensgroepen te voorzien. Mede door de instroom van nieuwe doelgroepen (statushouders, zorgdoelgroepen) is de druk op de sociale huurmarkt in de laatste jaren opgelopen.
- **Leefbaar houden van de kern Venhorst;** de kern Venhorst kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie. Om het dorp in de komende jaren leefbaar te houden is een (beperkte) mate van aanvullend woningaanbod wenselijk. Zo zijn nieuwe locaties voor woningen voor starters/gezinnen belangrijk om het dorp 'jong' en vitaal te houden. Ook zou meer aandacht moeten worden besteed aan de toegankelijkheid van huurwoningen, bijvoorbeeld op de Mennehof. Vaak komen ouderen niet in aanmerking voor dit complex vanwege een te hoog inkomen. De gemeente gaat in het najaar van 2018 in gesprek met het dorp, onder andere over het wonen in Venhorst.
- **Meer aandacht voor de kwaliteitsopgaven in de bestaande voorraad;** in de komende jaren moet ook vooral aandacht worden besteed aan de kwaliteitsopgaven in de bestaande voorraad. Denk hierbij aan het verduurzamen van verouderde woningen met een laag energielabel. In de sociale huursector kunnen afspraken worden gemaakt met PeelrandWonen. In de koopvoorraad is de afhankelijkheid van de bereidheid van individuele woningeigenaren groot. Sturing is lastiger. Daarbij komt dat veel inwoners de gevraagde energetische verbeteringen, zoals warmtepompen, all electric, zonnepanelen, en dergelijke, lang niet altijd kunnen betalen.
- **Behoefte aan vrije sector huur;** de huurprijzen in de vrije huursector liggen relatief hoog. Dit loopt veelal op tot (ruim) boven € 1.000 per maand. Voor veel huishoudens is een dergelijke huurprijs niet op te brengen. Willen we iets betekenen voor middeninkomens, die door hun inkomen niet in de sociale sector kunnen huren en niet kunnen kopen, dan moet vooral worden ingezet op het prijssegment rond € 800 à € 900. Over het algemeen is de vraag naar vrije sectorhuur beperkt.

Aantrekkelijke woningtypen in Boekel: likes en dislikes

Tijdens de bijeenkomst kregen de deelnemers sfeerbeelden van woningtypen en woonconcepten voorgelegd. Via een 'like' of 'dislike' konden zij aangeven of de gepresenteerde sfeerbeelden naar hun mening passen bij de gemeente Boekel. Hierover is plenair het gesprek gevoerd. Onderstaand is een aantal sfeerbeelden met toelichting weergegeven.



De bovenstaande woningtypen passen volgens de deelnemers goed bij de gemeente Boekel. De ruime en groene opzet spreekt erg aan. Ook kenen de woningen een goed afwerkingsniveau en ligt nieuwbouw goed in de markt. Ook een leeg bouwkvavel waarop men zelf kan bouwen, spreekt de deelnemers erg aan.



Over de bovenstaande woningtypen zijn de meningen verdeeld. Volgens de deelnemers is er een duidelijke behoefte aan appartementen, mede als gevolg van de vergrijzing. De opzet zoals gepresenteerd op de foto past echter niet bij het landelijke aanzicht van Boekel. Appartementencomplexen moeten passen bij het karakter van de gemeente. Maximaal vierlaags is het uitgangspunt.

Ten aanzien van de vrijstaande woningen gaven deelnemers aan dat deze woningtypen zich minder goed lenen voor de kleinere huishoudens, een groep die in de komende jaren in omvang toeneemt. Voor gezinnen zijn deze woningen echter wel geschikt.



Als het gaat om vernieuwende woonconcepten is er zeker animo, al betreft dit vaak wel een nichemarkt met een specifieke doelgroep. Aansprekende concepten zijn onder andere hofjeswonen en tiny houses.

Planning en vervolg

Companen werkt in september en oktober het onderzoeksrapport uit. De deelnemers ontvangen allen een exemplaar van het rapport, nog voordat dit wordt behandeld door de gemeenteraad. Ook werkt Companen een verslag uit van het marktkennerspanel.