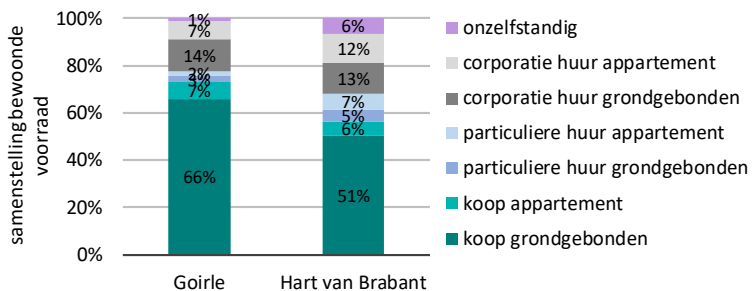


Gemeente Goirle

Deze factsheets horen bij de regionale rapportage 'Woningmarktonderzoek Hart van Brabant', opgesteld door In.Fact.Research. In deze rapportage staat een uitgebreide toelichting op de uitgangspunten en resultaten van het onderzoek. Bij de woningbehoefteraming zijn zoals gebruikelijk bestaande trends en patronen doorgetrokken naar de toekomst. Van groot belang is te vermelden dat het huidige rijksbeleid erop is gericht een deel van deze patronen te doorbreken. Het 'bouwen voor de eigen/lokale behoefte' is niet langer het uitgangspunt van het Rijk, het oplossen van de tekorten aan de onderkant van de markt én het bewerkstelligen van een evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen zijn meer centraal komen te staan. Een behoefte-raming zoals hier uitgevoerd levert zinnvolle input voor de discussie over de (regionale) woningbouwprogrammering, maar andere invalshoeken hebben aan belang gewonnen.

Actuele woningmarktsituatie

Samenstelling bewoonde woningvoorraad

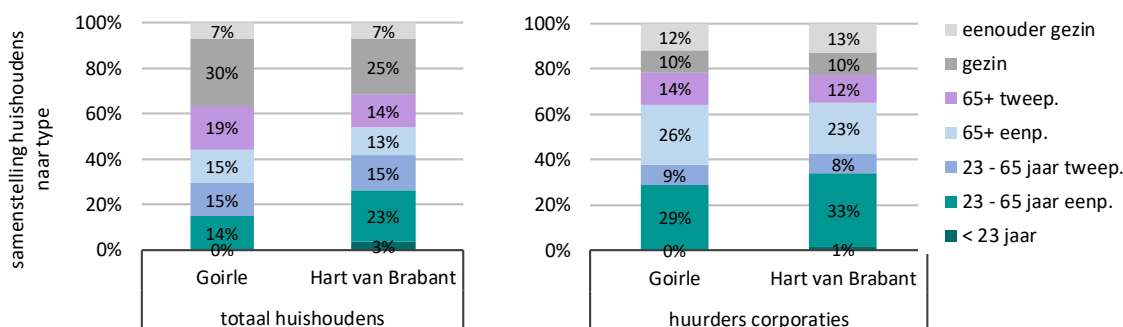


Ten opzichte van de regio Hart van Brabant wonen in Goirle veel huishoudens in koopwoningen (73%; 57% in de regio). Het gaat vooral om grondgebonden koopwoningen (66%). Circa 21% van de huishoudens woont in een huurwoning van de corporaties. In de regio gaat het om 26% van de huishoudens.

Samenstelling huishoudens naar type en inkomen

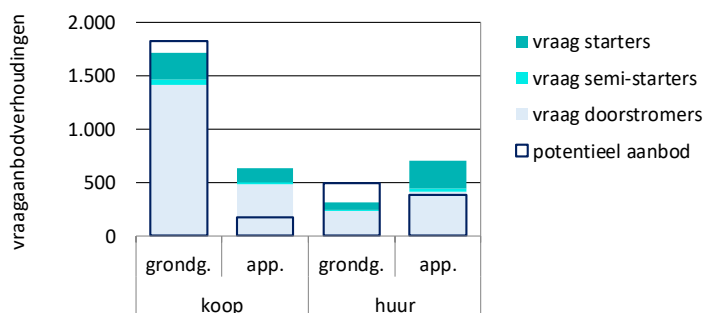
Anno 2022 wonen er 10295 huishoudens in de gemeente Goirle.

Ten opzichte van de regio wonen er veel gezinnen in Goirle (36%; 32% in de regio) en een- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder (34%; 27% in de regio). In totaal behoort circa 39% van de huishoudens tot de 'doelgroep van de corporaties' (in de regio gaat het om 49%). Onder huurders van de corporaties behoort 81% tot deze doelgroep (in de regio gaat het om 82%).



samenstelling huishoudens naar inkomen	totaal huishoudens		huurders corporaties	
	Goirle	Hart van Brabant	Goirle	Hart van Brabant
sociaal minimum	4%	10%	8%	13%
120% sociaal minimum	4%	5%	11%	11%
doelgroep passend toewijzen	13%	15%	34%	32%
overige doelgroep corporaties	18%	19%	28%	25%
lage middeninkomens	10%	10%	10%	9%
hoge middeninkomens	16%	15%	5%	6%
hogere inkomens	36%	26%	4%	3%
totaal	100%	100%	100%	0%
totaal doelgroep corporaties	39%	49%	81%	82%

Vraagaanbodverhoudingen

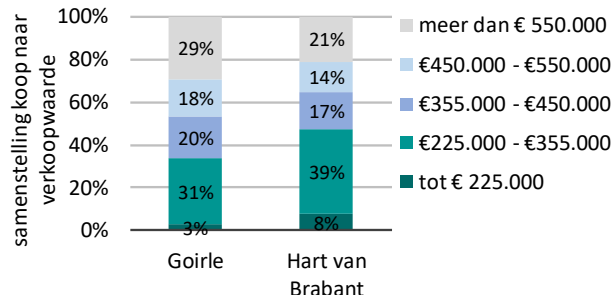
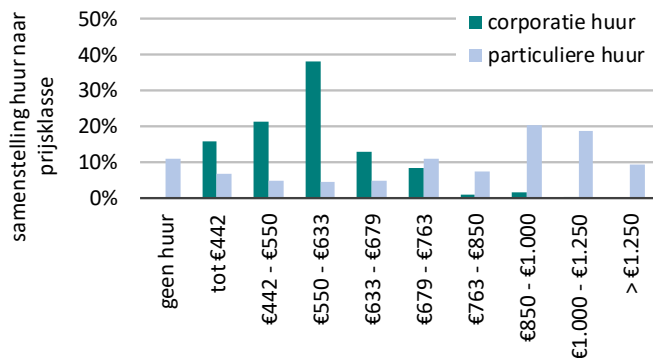


Begin 2022 was er binnen de koopsector, en in mindere mate ook binnen de huursector, sprake van meer vraag dan aanbod (op basis van woonwensen). Het gaat vooral om appartementen, of gelijkvloerse grondgebonden woningen. Daarnaast geldt dat de druk op de goedkopere segmenten in de praktijk groot is, mede vanwege een gebrek aan doorstroming. Voor de sociale huurvoorraad in Goirle geldt dat de zoektijd naar een woning toenam en de slaagkans van woningzoekenden afnam in de periode 2019 t/m 2021.

Betaalbaarheid van wonen

Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar prijsklassen

De woonlasten van huishoudens bestaan uit de kosten voor energie, lokale heffingen van de gemeenten en de waterschappen en uit de (netto) huur of hypotheek. In Goirle betaalt circa 75% van de huurders van corporatie huurwoningen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens (73% in de regio). Binnen de particuliere huurvoorraad gaat het om 28% (33% in de regio). Onder eigenaar-bewoners schat circa 34% in dat hun woning een verkoopwaarde heeft onder de NHG-grens. In de regio gaat het om 47%.



Woonlasten begin 2022

eigenaar-bewoners		Goirle		huurders Goirle		corporatie	particulier
Bruto hypotheekuitgaven	€ 705			Bruto huur	€ 580	€ 810	
Bijkomende koopuitgaven	€ 90			Huurtoeslag	€ 110	€ 35	
Reservering groot onderhoud	€ 125			Netto huur	€ 470	€ 770	
Bruto koopuitgaven	€ 925			Heffingen, belastingen, water	€ 45	€ 45	
Belastingeffect eigen woning	€ 155			Energielasten	€ 125	€ 160	
Netto koopuitgaven	€ 765			Netto woonuitgaven	€ 640	€ 975	
Heffingen, belastingen, water	€ 70			Netto besteedbaar inkomen	€ 2.190	€ 2.755	
Energielasten	€ 215			Netto huurquote	24%	31%	
Netto woonuitgaven	€ 1.050			Netto woonquote	33%	41%	
Netto besteedbaar inkomen	€ 5.160						
Netto koopquote	18%						
Netto woonquote	25%						

Eigenaar-bewoners waren begin 2022 maandelijks gemiddeld €1.050 kwijt aan wonen (regionaal €980), huurders in corporatie huur €640 (regionaal €635) en huurders in particuliere huur €975 (regionaal €895). Eigenaar-bewoners besteden gemiddeld 25% van hun inkomen aan woonlasten (regionaal 25%). In corporatiewoningen ligt de woonquote op 33% (regionaal 35%) en in particuliere huurwoningen op 41% (regionaal 43%).

Betaalrisico's

betaalrisico begin 2022, o.b.v. uitgaven primair levensonderhoud	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
120% sociaal minimum	42%	73%	57%
doelgroep passend toewijzen	23%	34%	21%
overige doelgroep corporaties	2%	11%	6%
lage middeninkomens	0%	1%	1%
hoge middeninkomens	0%	2%	0%
hogere inkomens	0%	0%	1%
totaal	17%	21%	5%

Er is sprake van een betaalrisico als huishoudens onvoldoende middelen hebben om (volgens gangbare normen) noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud en de woonlasten te betalen. Onder particuliere huurders ging het begin 2022 om 21% (regionaal 25%), onder huurders van de corporaties om 17% (regionaal 20%), en onder eigenaar-bewoners lag het aandeel rond de 5% (regionaal 5%).

betaalrisico in 2022 en 2025 bij drie koopkrachtscenario's	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
2022	360	95	350
2025 +0,9%	335	95	340
2025 -5%	480	105	445
2025 -15%	760	155	715
2022	17%	21%	5%
2025 +0,9%	15%	20%	5%
2025 -5%	22%	23%	6%
2025 -15%	35%	34%	9%

Als de koopkracht in de komende jaren daalt, nemen met name bij de groepen lage inkomens en lage middeninkomens (in een huurwoning) de betaalrisico's toe.

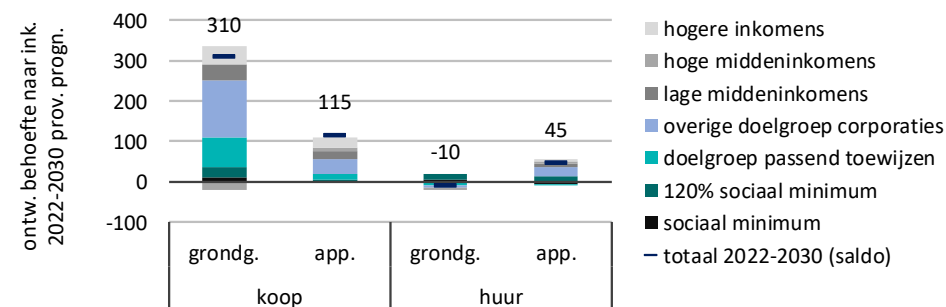
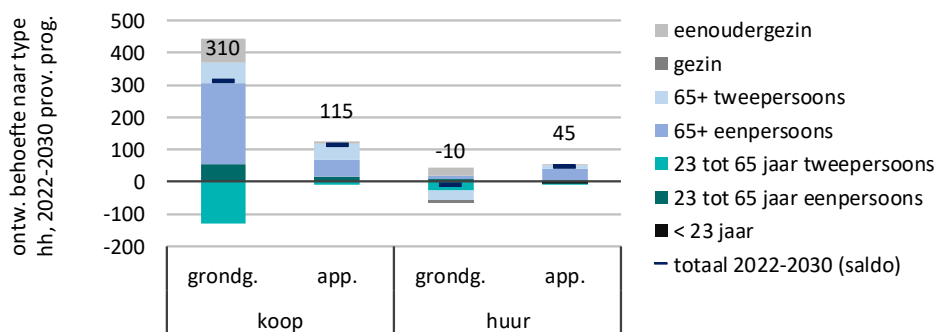
Demografische ontwikkelingen

ontwikkeling huishoudens naar type	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
< 23 jaar	45	-5	-5	0	-10
23 tot 65 jaar eenpersoons	1.460	90	-135	145	-140
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.525	-175	-135	-135	-140
65+ eenpersoons	1.510	380	325	400	325
65+ tweepersoons	2.005	90	-40	115	-40
gezin	3.045	0	115	80	170
eenoudergezin	700	110	5	130	15
totaal	10.295	490	130	730	185

ontwikkeling huishoudens naar inkomen	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
sociaal minimum	420	15	-20	30	-20
120% sociaal minimum	385	65	10	70	10
doelgroep passend toewijzen	1.330	85	-30	110	-30
overige doelgroep corporaties	1.835	200	50	245	50
lage middeninkomens	1.020	70	0	95	5
hoge middeninkomens	1.620	-15	-10	25	0
hogere inkomens	3.690	80	125	160	175
totaal	10.295	490	130	730	185
totaal doelgroep corporaties	3.970	360	10	450	5

Ontwikkeling woningbehoefte

ontwikkeling behoefte naar eigendom en woningtype	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
koop grondgebonden	6.795	310	200	460	260
koop appartement	725	115	50	135	50
huur grondgebonden	1.695	-10	-115	25	-110
huur appartement	945	45	-25	80	-30
onzelfstandig	135	30	15	35	15
totaal	10.295	490	130	730	185



In dit onderzoek is de provinciale prognose uit 2020 als uitgangspunt genomen. Op basis hiervan is de toekomstige omvang en samenstelling van doelgroepen geraamd alsmede de woningbehoefte. Deze prognose is in Goirle in vergelijking tot de trends uit het recente verleden aan de lage kant. Dat is de reden dat ook een sterke groeivariant is doorgerekend. Met deze tweede variant kan het effect van een hogere of lagere demografische groei inzichtelijk worden gemaakt. De keuze voor een hogere variant wil niet zeggen dat het ook de verwachting is dat de groei hoger zal uitvallen. Er is geen rekening gehouden met de beleidsmatige ambities (die deels nog worden geconcretiseerd in het kader van de Woondeal) en de plancapaciteit binnen de gemeente.

In de komende jaren neemt vooral het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder toe, vooral eenpersoonshuishoudens. Ook neemt de 'doelgroep van de corporaties' sterk toe. Deze toename hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Een toenemend aandeel van deze groep heeft vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

Bij de woningbehoefteraming is uitgegaan van een constante marktpositie van de gemeenten en constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatieverschillen onder ouderen. De behoefte aan koopwoningen neemt toe met tussen de 425 en 595 woningen in 2022 tot 2030. De behoefte aan huurwoningen neemt toe met tussen de 35 en 105 woningen.

De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen heeft te maken met het feit dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Een deel van de toenemende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen, maar vaak ook lage woonlasten. De toename van de behoefte aan appartementen is vooral afkomstig van huishoudens boven de 65 jaar.

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot 65 m2	120	5	-15	10	-15
65 - 100 m2	855	65	55	90	60
100 - 125 m2	2.050	120	60	170	75
125 - 150 m2	1.970	105	40	150	50
> 150 m2	2.520	130	115	175	145
totaal	7.520	425	250	590	310

Bij de toename van de behoefte aan koopwoningen gaat het voor ruim de helft om woningen die groter zijn dan 125 m2. De behoefte aan kleinere woningen / appartementen neemt ook toe, maar deze woningen moeten doorgaans niet kleiner zijn dan 65 m2.

	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 225.000	210	25	10	30	10
€225.000 - €355.000	2.315	135	15	195	25
€355.000 - €450.000	1.465	70	55	110	70
€450.000 - €550.000	1.325	75	65	105	75
meer dan € 550.000	2.200	115	105	155	135
totaal	7.520	425	250	590	310

In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte, maar met name in het segment tussen €225.000 tot €355.000 (de NHG-grens) neemt de behoefte toe.

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
<i>particuliere huur</i>					
grondgebonden	265	15	-10	25	-10
appartement	190	15	5	25	0
totaal	455	30	-5	45	-15
<i>corporatie huur</i>					
grondgebonden	1.430	-25	-105	0	-100
appartement	755	30	-25	55	-30
totaal	2.185	5	-130	60	-130

Voor veel (toekomstige) huurders maakt het niet uit of men huurt van een corporatie of particulier, zolang de woning maar aan de wensen voldoet en de huur redelijk is. In de huidige praktijk is het echter zo dat de particuliere verhuurders deels andere doelgroepen bedienen dan de corporaties. In bijgaande tabel is te zien dat de doelgroepen in beide segmenten in omvang gaan toenemen in de periode 2022 tot 2030.

	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot 65 m2	450	0	-40	20	-45
65 - 85 m2	530	10	-30	20	-30
85 - 100 m2	625	5	-25	20	-25
100 - 125 m2	725	5	-35	20	-35
> 125 m2	310	15	-5	20	-5
totaal	2.640	35	-135	105	-140

Een deel van de toenemende behoefte gaat uit naar kleine appartementen van minder dan 85 m2. Deze extra behoefte komt bovenop de actuele tekorten. Er zijn momenteel veel problemen met het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen die conform het nieuwe rijksbeleid moeten worden aangepakt. Een belangrijk deel van deze aandachtsgroepen is alleenstaand en de woonbehoeften zijn te typeren als sober en doelmatig (een kleine woning tegen een redelijke prijs).

Naar huurprijs neemt de behoefte aan huurwoningen bij de sterke groei variant in elke prijsklasse beperkt toe in 2022 tot 2030. De toenemende behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven €763 gaat vooral uit naar appartementen (met lift), afkomstig van de toenemende groep ouderen.

<i>totaal huur</i>					
	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 442	430	-10	-35	10	-40
€ 442 tot € 633	1.350	-5	-90	25	-90
€ 633 tot € 679	305	0	-20	10	-20
€ 679 tot € 763	240	0	-15	5	-15
€ 763 tot € 850	55	15	10	15	10
€ 850 tot € 1.000	130	20	10	25	10
€ 1.000 tot € 1.250	90	10	0	10	0
meer dan € 1.250	45	5	0	5	0
totaal	2.640	35	-135	105	-140

<i>corporatie huur</i>					
	2022	provinciale prognose		sterke groei	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
	345	-5	-30	5	-30
	1.305	-5	-90	25	-90
	280	0	-20	5	-15
	185	0	-10	5	-10
	25	5	5	5	5
	40	10	10	10	10
	5	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
totaal	2.185	5	-130	60	-130

	opgave sociale huur volgend uit: ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Hart van Brabant	++	++
Goirle	o	++++

Het Rijk verwacht dat twee derde van de uitbreiding zal plaatsvinden in het betaalbare segment, waarvan 40% sociale woningbouw. Daarnaast wil het Rijk dat gewerkt wordt aan een betere regionale spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen en moeten alle gemeenten stappen zetten naar 30% sociaal binnen de bestaande voorraad. In Goirle ligt het aandeel bewoonde corporatie huurwoningen nu op 22% en er moeten dus stappen worden gezet. De noodzaak meer sociale huurwoningen te realiseren, komt in Goirle vooral voort uit de gewenste bijdrage aan de maatschappelijke opgave.