

De woningmarkt in Goirle 2010-2015 (concept 3)

Woonbehoefte gemeente Goirle

De woningmarkt in Goirle 2010-2015

Woonbehoefte gemeente Goirle

Mei 2010

COLOFON

Samenstelling

Wim Vos

Annelieke van den Heuvel

Vormgeving binnenwerk

Secretariaat SGBO

Druk

SGBO

SGBO

Onderzoek > Advies > Implementatie

Postbus 10242

2501 HE Den Haag

SGBO 157033

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE	1	Samenvatting	3
	2	Aanleiding en doel	5
	2.1	Begripsbepalingen	5
	2.2	Respons	6
	2.3	Leeswijzer	6
	3	Demografie	8
	3.1	Bevolkingsontwikkeling	8
	3.2	Huishoudensontwikkeling	10
	3.3	Verdeling van leeftijden, huishoudens en inkomens over de gebieden	11
	4	De woningvoorraad en haar bewoners	13
	4.1	Huidige woningvoorraad	13
	4.2	Betaalbaarheid	14
	4.3	Tevredenheid van bewoners over woning en woonomgeving	15
	4.4	Ouderen en hun woning	16
	4.5	Huishoudens met lage inkomens en hun woning	17
	5	Woonbehoefte	18
	5.1	Verhuisgeneigdheid en woningbehoeften	18
	5.2	Woningbehoefte van diverse groepen	20
	5.2.1	Ouderen	20
	5.2.2	Huishoudens met lage inkomens	21
	5.2.3	Woonstarters	22
	5.2.4	Jongeren die weer terug willen komen naar Goirle	23
	5.2.5	Koopstarters	23
	5.2.6	Huureindigers	24
	5.3	Confrontatie van woningaanbod en -vraag	25
	6	Beschikbare bouwlocaties	29
	7	Aanbevelingen voor de woonvisie	31

1 Samenvatting

Dit rapport bevat de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dat in de gemeente Goirle is uitgevoerd.

Het belangrijkste deel van het onderzoek bestond uit een telefonische enquête, die in februari-maart 2010 is gehouden. De vragenlijst is in totaal door 640 huishoudens uit de gemeente beantwoord. Daarnaast zijn gegevens verwerkt van het CBS en van de provincie Noord-Brabant (bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008). Hieronder staan de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

- Ten opzichte van 1 januari 2005 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 1,9%. De bevolkingsprognose van de provincie gaat ervan uit dat de bevolking tot 2030 verder toeneemt.
- Tot 2030 zal ook het aantal huishoudens toenemen. Ook de daling van de gemiddelde woningbezetting zet zich voort.
- De woningvoorraad in Goirle bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen (89%), vooral in de koopsector.
- De inwoners van Goirle zijn tevreden en waarderen hun woning, straat en buurt hoog (resp. 8,1, 7,6 en 7,7). Ook alle voorzieningen in de buurt scoren minimaal een voldoende.
- Veel ouderen (65-plussers) geven aan dat ze geen hulp van anderen nodig hebben bij de persoonlijke verzorging (95% van de ouderen van 65 tot 75 en 91% van de 75-plussers).
- Weinig huishoudens in Goirle willen (misschien) binnen vijf jaar verhuizen (12%). Ongeveer 40% daarvan is op zoek naar een koopwoning; ongeveer 60% zoekt een huurwoning. De relatief beperkte groep verhuisgeneigden is niet het gevolg van de huidige economische situatie. Maar de economische situatie speelt vanzelfsprekend wel een rol bij de vraag of de verhuisgeneigden hun woonwens inderdaad kunnen realiseren.
- De binding aan de gemeente is groot: de meeste huishoudens die willen verhuizen (75%) zoekt een woning binnen de gemeente Goirle.
- Er zijn veel jongeren die nu nog bij hun ouders wonen, maar binnen vijf jaar zelfstandig in de gemeente Goirle willen wonen.
- Bij de cijfermatige confrontatie tussen het aanbod aan bestaande woningen en de woningvraag blijkt sprake te zijn van een woningtekort van 454 woningen in de periode 2010 tot en met 2014. De grootste tekorten bestaan aan goedkope huur- en koopwoningen, zowel eengezins als meergezins (appartementen). Qua woningtype is er vooral een tekort aan appartementen met een lift. Het berekende woningtekort moet niet als absolute waarde worden beschouwd, maar als indicatie. Het feitelijke tekort is namelijk van veel factoren afhankelijk, zoals het aantal vestigers: de mensen die de komende jaren naar de gemeente Goirle verhuizen.
- Er is een grote groep kinderen die de afgelopen jaren uit Goirle zijn verhuisd, maar volgens hun ouders graag willen terugkeren naar de gemeente. Het gaat hier om 595 kinderen. Omdat hun woonwensen niet bekend zijn, is deze behoefte niet meegerekend bij het bepalen van het woningtekort.

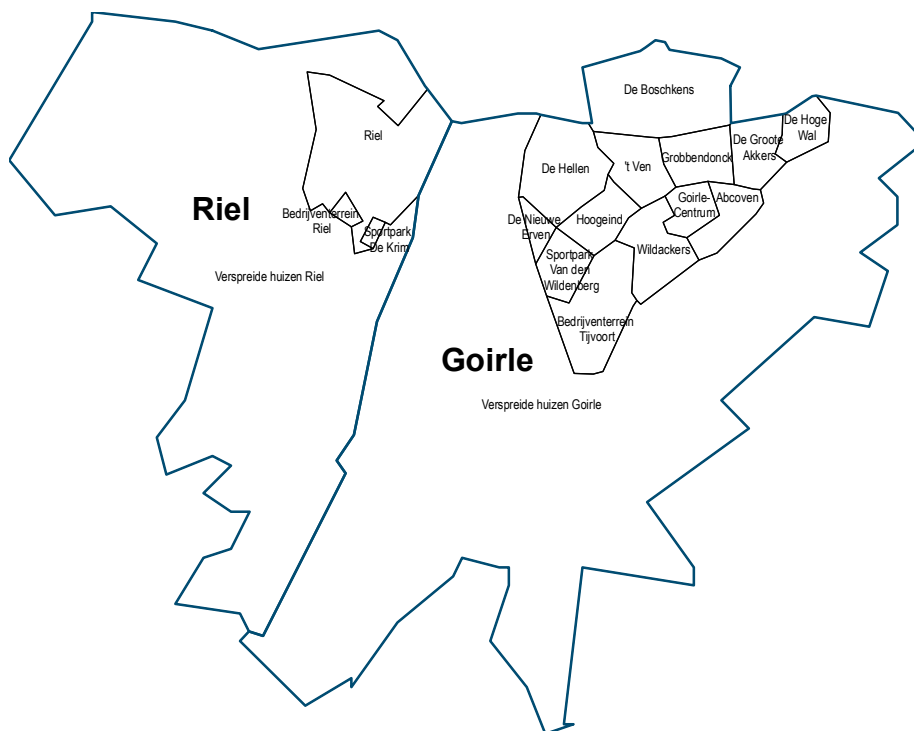
Het rapport gaat vergezeld van een 'Bijlageboek woonbehoefteonderzoek Goirle 2010-2015', waarin veel tabellen zijn opgenomen en waarin een onderzoeksverantwoording is opgenomen.

2 Aanleiding en doel

Deze rapportage beschrijft de resultaten van het onderzoek dat SGBO in opdracht van de gemeente heeft uitgevoerd. Bij deze rapportage hoort het 'Bijlageboek woonbehoefteonderzoek Goirle 2010-2015', waarin veel tabellen zijn opgenomen.

In deze rapportage zijn de gegevens van het onderzoek, daar waar mogelijk en wenselijk, gesplitst in de uitkomsten voor de kernen Goirle en Riel. In de figuur hieronder zijn deze gebieden weergegeven.

Figuur 1 Gebiedsindeling en wijken¹



2.1 Begripsbepalingen

Hieronder worden enkele begrippen toegelicht die in deze rapportage worden gebruikt. Het gaat om de definities zoals die in dit woonbehoefteonderzoek zijn gebruikt. Die definities kunnen afwijken van de begrippen die in gemeentelijke beleidsstukken worden gehanteerd.

- Doorstromer: huishouden dat binnen vijf jaar een andere woning wenst binnen de gemeente.
- Huishouden: het aantal personen dat gezamenlijk één huishouding voert.
- Huureindiger: een huishouden dat in een koopwoning woont, maar op zoek is naar een huurwoning. De huureindiger is meestal ouder dan 65 jaar.
- Inkomen: het netto huishoudeninkomen per maand van het huishouden, maar exclusief het inkomen van eventuele inwonende kinderen.

¹ Bron geografische gegevens: CBS

- Koopstarter: huishouden dat reeds zelfstandig woont en voor het eerst naar een koopwoning wil gaan verhuizen.
- MGE: Maatschappelijk Gebonden Eigendom is een woonvorm tussen kopen en huren. De woningcorporatie verkoopt de woning met korting aan de koper en bij latere verkoop koopt de corporatie de woning weer van de bewoner terug, waarbij de winst of het verlies wordt gedeeld.
- Oudere: een persoon die 65 jaar of ouder is.
- Prognose provincie Noord-Brabant: in deze rapportage is de meest recente prognose – die van november 2008 – gebruikt.
- Seniorenwoning: een woning die geschikt is voor de bewoning door senioren en waarbij zorg aan huis kan worden ontvangen.
- Vertrekker: huishouden dat nu in de gemeente woont, maar binnen vijf jaar wil verhuizen naar een andere gemeente.
- Vestiger: huishouden dat nu nog buiten de gemeente woont, maar binnen vijf jaar in de gemeente wil komen wonen.²
- Woonstarter: een inwonend kind dat binnen vijf jaar zelfstandig wil gaan wonen binnen de gemeente.

2.2 Respons

In totaal hebben 640 respondenten aan dit onderzoek meegedaan. De verdeling van de respondenten over de gebieden is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1 Respons

Gebied	Absolute respons
Goirle	572
Riel	68
Totaal	640

De uitkomsten van dit onderzoek zijn voor Goirle representatief en voor Riel indicatief. De resultaten van de enquête zijn geëxtrapolerd naar het totale aantal huishoudens in de gemeente per 1 januari 2010.

2.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 3 in op de relevante demografische ontwikkelingen in de gemeente. Hoofdstuk 4 geeft informatie over de huidige woningvoorraad en haar bewoners. Hoofdstuk 5 gaat in op de verhuisgeneigdheid, de woonbehoefte, de behoefte aan voorzieningen (waaronder zorg) en de confrontatie

² Het aantal vestigers in de toekomst is berekend door allereerst het aantal bewoners te berekenen dat op basis van de enquête vijf jaar of korter in de gemeente Goirle woonachtig is. Verondersteld wordt dat de komende jaren net zoveel huishoudens in de gemeente zullen komen wonen als het aantal dat zich de afgelopen vijf jaar heeft gevestigd. De aanname is vervolgens dat de huidige woonsituatie van de vestigers die de afgelopen vijf jaar in de gemeente zijn komen wonen, overeenkomt met de gewenste woonsituatie van de vestigers die de komende vijf jaar in Goirle komen wonen.

Op deze manier is berekend dat zich de komende 5 jaar in Goirle 187 huishoudens zullen vestigen die nu nog buiten de gemeente wonen.

tussen woningvraag en -aanbod. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de aanwezige nieuwbouwplannen van de gemeente. Het afsluitende hoofdstuk 7 geeft op basis van dit woonbehoefteonderzoek aanbevelingen voor de woonvisie die de gemeente dit jaar gaat opstellen.

In deze rapportage worden vooral uitkomsten vermeld. Waar nodig en mogelijk, worden daaraan onderzoeksmatige conclusies verbonden.

Doordat de uitkomsten van het woononderzoek zijn afgerond op hele aantallen, kan er in de tabellen van deze rapportage sprake zijn van afrondingsverschillen.

3 Demografie

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de demografische ontwikkelingen in de gemeente Goirle. De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet alleen ontleend aan het gehouden woonbehoefteonderzoek, maar betreffen ook cijfers van het CBS en de uitkomsten van de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. In de tekst is steeds de bron van de gebruikte informatie vermeld.

3.1 Bevolkingsontwikkeling

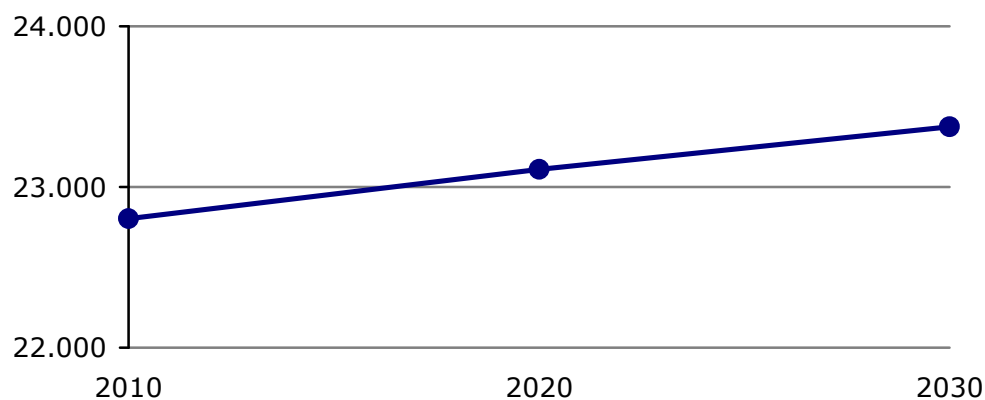
Periode 2005 tot 2010

De gemeente Goirle telde op 1 januari 2010 22.804 inwoners. Ten opzichte van 1 januari 2005 is het aantal inwoners gestegen met ongeveer 1,9%. Deze groei heeft voornamelijk in het jaar 2009 plaats gevonden.³

Periode tot 2030

De prognose van 2008 gaat uit van een inwoneraantal van 23.110 personen op 1 januari 2020 en van 23.375 personen op 1 januari 2030. De prognose gaat er dus van uit dat de bevolking de komende jaren nog toeneemt. De groei neemt wel af. Na 2021 komt de groei alleen nog maar door de vestiging van nieuwe inwoners in de gemeente; de natuurlijke bevolkingsgroei neemt af. Na 2030 zal de totale bevolking dalen.

Figuur 2 Bevolkingsontwikkeling 2010-2030⁴

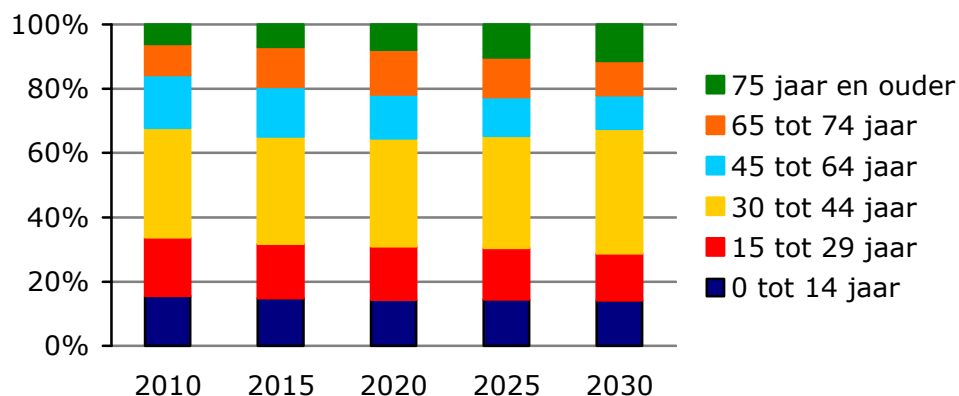


In 2015 zullen er een kleine 4.410 (19%) inwoners zijn van 65 jaar en ouder. In 2030 is die groep gegroeid tot ongeveer 5.165 (22%) inwoners. Vergeleken met de situatie in 2015 zal Goirle in 2030 dus in relatieve en in absolute zin meer inwoners hebben van 65 jaar en ouder.

³ Bron: CBS

⁴ Bron: CBS (2010) Prognose Noord-Brabant (2020, 2030)

Figuur 3 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdscategorie 2010-2030⁵



Bij deze prognose moet worden opgemerkt dat:

- de omvang van het woningbouwprogramma van grote invloed is op de uitkomsten. Dit betekent dat als de gemeente meer nieuwe woningen bouwt, de verwachte bevolkingsgroei groter is dan waarvan de prognose nu uitgaat.
- de regionale ontwikkelingen van invloed zijn op het bevolkingsaantal: naarmate er meer woningen, bedrijven of kantoren in de regio worden gebouwd, zullen meer inwoners uit Goirle vertrekken naar die bouwgemeente(n).

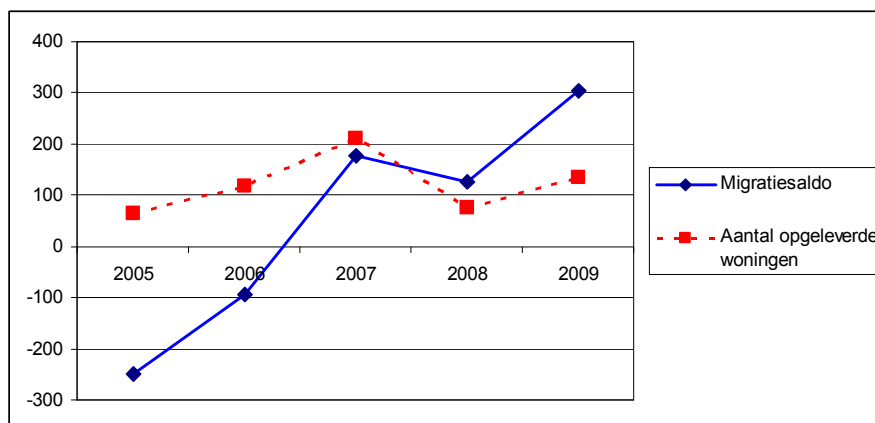
Op basis van het gehouden woonbehoefteonderzoek wordt berekend dat zich de komende vijf jaar 187 huishoudens zich in de gemeente vestigen (de zogenoemde ‘vestigers’; 70% in Goirle en 30% in Riel) en dat in die periode 244 huishoudens vertrekken (de zogenoemde ‘vertrekkers’). Zie tabel 16.

De volgende figuur geeft aan hoe groot het migratiesaldo (dit is het verschil tussen de vestiging en het vertrek) de afgelopen vijf jaar was. Het gaat hier niet om huishoudens, maar om personen. Die personen laten bij verhuizing lang niet allemaal een lege woning achter; denk aan de jongeren die naar Tilburg verhuizen. Ook is in de figuur het aantal opgeleverde woningen vermeld.

In 2005 en 2006 was sprake van een negatief migratiesaldo. Vanaf 2007 is er een positief saldo. De figuur maakt duidelijk dat er een tamelijk grote relatie is tussen de hoogte van het bouwprogramma en het migratiesaldo.

⁵ Bron: Prognose provincie Noord-Brabant

Figuur 4 Migratiesaldo en opgeleverde woningen in 2005-2009⁶



3.2 Huishoudensontwikkeling

Huidige situatie

De gemeente Goirle telt in 2010 ongeveer 9.328 huishoudens⁷. Hiervan wonen 8.348 (89%) in Goirle en 980 (11%) in Riel. Op basis van het woonbehoefteonderzoek blijkt dat 40% van deze huishoudens bestaat uit paren zonder kinderen, 34% uit gezinnen met kinderen, 23% uit alleenstaanden en de overige 3% betreft overige typen (vooral eenoudergezinnen). Vergeleken met de rest van Nederland⁸ zijn er in Goirle relatief weinig eenpersoonshuishoudens.

Periode tot 2030

In de komende periode zal het aantal huishoudens toenemen: op 1 januari 2030 zullen er naar verwachting 11.297⁹ huishoudens¹⁰ zijn. Deze grote toename leidt samen met de (beperkte) stijging van het aantal inwoners tot een lagere gemiddelde woningbezetting, zie de volgende tabel.

Tabel 2 Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting¹¹

	2010	2020	2030
Inwoners	22.804	23.110	23.375
Woningvoorraad	9.298	10.235	11.385
Gemiddelde woningbezetting	2,45	2,26	2,05

Uit deze tabel blijkt dat de gemiddelde woningbezetting in Goirle – net als het gemiddelde in Nederland – zal (blijven) dalen. In die periode zal het aantal alleenstaanden groeien. De prognose van provincie Noord-Brabant geeft helaas geen informatie over de ontwikkeling van de verschillende huishoudentypen.

⁶ Migratiesaldo: CBS (2009 betreft een inschatting); opgeleverde woningen: gemeente

⁷ Op 1 januari 2009 waren er 9.200 huishoudens (CBS). Dit aantal is verhoogd met de procentuele toename van het aantal woningen van 9.170 naar 9.298 (provincie Noord-Brabant). Dit leidt tot 9.328 huishoudens in 2010.

⁸ Bron: CBS

⁹ Op 1 januari 2030 zullen er 11.297 huishoudens en 11.385 woningen zijn. Dit verschil bestaat uit de noodzakelijke 'leegstand' die nodig is voor de doorstroming.

¹⁰ Bron: Prognose provincie Noord-Brabant

¹¹ Bron: CBS (2010) en prognose provincie Noord-Brabant (2020, 2030)

3.3 Verdeling van leeftijden, huishoudens en inkomens over de gebieden¹²

In de volgende tabel is de leeftijdsverdeling weergegeven. Het gaat hierbij om de leeftijden van hoofden van huishoudens en dus niet om de leeftijden van alle inwoners.

Tabel 3 Leeftijdsverdeling huishoudens over gebieden¹³

Gebied	18 t/m 29 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Totaal
Goirle	196	1.378	4.010	1.546	1.220	8.349
Riel	15	148	527	193	96	980
Hele gemeente	210	1.526	4.537	1.739	1.316	9.328

In Goirle en in Riel is de leeftijdsklasse 45 t/m 64 jaar het best vertegenwoordigd. Er zijn in de gemeente Goirle (2%) vergeleken met het hele land (7%)¹⁴ weinig jonge huishoudens in de leeftijdsklasse tot 30 jaar.

In de volgende tabel is de samenstelling van de huishoudens in Goirle en in Riel te zien. Er zijn procentueel gezien geen grote verschillen tussen de twee gebieden. In Goirle wonen naar verhouding iets meer alleenstaanden en in Riel wonen naar verhouding iets meer partners met of zonder kinderen.

Tabel 4 Samenstelling huishoudens per gebied (in aantal huishoudens en %)

Gebied	Alleenstaand		Echtpaar-partners zonder kinderen		Echtpaar-partners met kind(eren)		1-ouder + kind(eren)		Anders		Totaal aantal huishoudens	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Goirle	2.024	24%	3.289	39%	2.772	33%	200	2%	64	1%	8.349	100%
Riel	163	17%	408	42%	404	41%	0	0%	4	0%	980	100%
Hele gemeente	2.187	23%	3.697	40%	3.177	34%	200	2%	68	1%	9.328	100%

In de volgende tabel is de huishoudensgrootte per gebied weergegeven.

Tabel 5 Huishoudsgrootte naar gebieden

Gebied	Aantal personen						Totaal
	1	2	3	4	5	6+	
Goirle	2.024	3.372	965	1.444	414	129	8.349
Riel	163	412	119	211	59	15	980
Hele gemeente	2.187	3.784	1.084	1.655	474	143	9.328

Meer dan de helft van de huishoudens in Goirle en in Riel bestaat uit één of twee personen.

¹² Bron: WBO Goirle 2010-2015 (SGBO)

¹³ In deze tabel zijn de gegevens van het WBO Goirle 2010-2015 (SGBO) gebruikt. Daarin is gevraagd naar de leeftijd van de respondent (= hoofden van huishoudens). Deze verdeling wijkt daarom af van de leeftijdsverdeling van alle inwoners.

¹⁴ Bron: Primos

In de volgende tabel is de verdeling van de inkomensklassen per gebied weergegeven.

Tabel 6 Inkomensklassen van huishoudens naar gebieden¹⁵

Gebied	Tot € 1.000	€ 1.000 - € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	€ 2.500 - € 3.500	Meer dan € 3.500	Totaal
Goirle	233	1.860	2.469	1.967	1.120	701	8.349
Riel	30	129	141	155	275	249	980
Hele gemeente	263	1.989	2.610	2.122	1.395	950	9.328

In Riel wonen relatief veel meer huishoudens met een hoog inkomen (meer dan € 3.500) dan in Goirle.

¹⁵ Eén op de zes respondenten heeft de hoogte van hun inkomen niet opgegeven. Daarom is enige voorzichtigheid geboden bij de uitkomsten van deze tabel.

4 De woningvoorraad en haar bewoners¹⁶

4.1 Huidige woningvoorraad

De volgende tabel geeft de samenstelling van de huidige woningvoorraad weer.

Tabel 7 Woningtype naar gebied

Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente	
			Aantal	In %
Eengezinswoning, vrijstaand	1.261	382	1.643	18%
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	1.855	334	2.189	23%
Eengezinswoning, hoekwoning	1.479	74	1.553	17%
Eengezinswoning, tussenwoning	2.807	100	2.907	31%
Appartement met lift	429	4	433	5%
Appartement zonder lift	279	4	282	3%
Overig ¹⁷	239	82	321	3%
Totaal	8.349	980	9.328	100%

De woningvoorraad in Goirle bestaat voor het grootste gedeelte uit eengezinstussenwoningen en -hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen. In Riel staan relatief veel vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen en weinig eengezinstussenwoningen en -hoekwoningen.

De volgende tabel geeft inzicht in de verdeling van de woningvoorraad naar huur/koop en prijsklassen. De kooprijzen betreffen de huidige WOZ-waarde van de koopwoningen.

¹⁶ Bron voor alle gegevens uit dit hoofdstuk is WBO Goirle 2010-2015 (SGBO).

¹⁷ Het gaat hierbij vooral om bungalows (2%).

Tabel 8 Woningvoorraad naar huur/koop en prijsklasse

Woningtype en prijsklasse	Goirle	Riel	Gemeente	
			Aantal	In %
Huur eengezins				
< € 357 (goedkoop)	298	30	328	4%
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	1.427	85	1.512	16%
> € 511,50 (duur)	108	15	122	1%
Totaal huur eengezins	1.833	130	1.962	21%
Huur meergezins				
< € 357 (goedkoop)	302	4	306	3%
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	259	4	263	3%
> € 511,50 (duur)	85	0	85	1%
Totaal huur meergezins	646	8	654	7%
Koop eengezins				
< € 175.000 (goedkoop)	85	7	93	1%
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	978	48	1.026	11%
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	1.549	111	1.660	18%
> € 275.000 (duur)	3.129	660	3.789	41%
Totaal koop eengezins	5.741	826	6.568	70%
Koop meergezins				
< € 175.000 (goedkoop)	0	0	0	0%
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	0	0	0	0%
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	21	0	21	0%
> € 275.000 (duur)	108	15	122	1%
Totaal koop meergezins	129	15	143	2%
Totaal	8.349	979	9.327	100%
Waarvan huurwoning	2.479	138	2.616	28%
Waarvan koopwoning	5.870	841	6.711	72%

Uit deze tabel blijkt dat het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen (70%). Het aandeel meergezinswoningen (zoals appartementen) is klein (9%). Bijlage 1 bevat de combinatie van de tabellen 7 en 8 (zie tabel 20).

4.2 Betaalbaarheid¹⁸

Over het algemeen wonen mensen met een laag inkomen vaker in een huurwoning en mensen met een hoog inkomen vaker in een koopwoning. Dit is ook zo in Goirle. Zie de volgende tabel.

¹⁸ Eén op de zes respondenten heeft de hoogte van hun inkomen niet opgegeven. Daarom is enige voorzichtigheid geboden bij de uitkomsten van deze paragraaf.

Tabel 9 Relatie tussen het wonen in een koop- of huurwoning en inkomen van huishoudens

Woning	Inkomen						Hele gemeente
	< € 1.000	€ 1.000 - € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	€ 2.500 - € 3.500	> € 3.500	
Koopwoning	71	714	1.580	1.950	1.387	1.008	6.711
Huurwoning	171	1.152	977	240	76	0	2.616
Totaal	242	1.866	2.557	2.190	1.463	1.008	9.327

De volgende tabel laat zien dat de huishoudens met een hoog inkomen meestal in de duurste huurwoningen wonen en de huishoudens met de laagste inkomens in de goedkoopste huurwoningen. Van ‘goedkope scheefheid’ – een huishouden met een hoog inkomen dat woont in een huurwoning met een lagere huurprijs – is in Goirle enigszins sprake; de inwoners met een inkomen tussen de € 2.500 en de € 3.500 wonen namelijk in de betaalbare huurwoningen en niet in de duurdere huurwoningen. Vanwege een doorgaans gewenste mix van huishoudens, zal dat op dit moment niet als probleem worden ervaren.

Tabel 10 Relatie tussen huurprijs en inkomen van huishoudens

Huurprijs-klasse	< € 1.000	€ 1.000 - € 1.500	€ 1.500 - € 2.000	€ 2.000 - € 2.500	€ 2.500 - € 3.500	> € 3.500	Hele gemeente
< € 357 (goedkoop)	95	398	160	4	0	0	657
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	76	726	698	165	76	0	1.742
> € 511,50 (duur)	0	26	119	72	0	0	217

4.3 Tevredenheid van bewoners over woning en woonomgeving

De bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden. De woning wordt door de bewoners hoog gewaardeerd met een 8,1 gemiddeld. De straat krijgt een 7,6 en de buurt een 7,7. In Riel zijn de inwoners meer tevreden over de buurt (8,1) dan in Goirle (7,6). Positief aan de woning en woonbuurt vinden de bewoners de rustige omgeving en het rustige wonen, de gezelligheid in de buurt, de saamhorigheid en de goede verhoudingen met de burens, de mooie woning, de rustige buurt en het feit dat het centrum en de voorzieningen dichtbij zijn.

Negatief vinden ze de bewoners het gebrek aan parkeerplaatsen, het slechte onderhoud van de groenvoorziening, de drukke straat en de overlast van het vrachtverkeer.

Tabel 11 Waardering woning, straat en buurt

Gebied	Rapportcijfer		
	Woning	Straat	Buurt
Goirle	8,1	7,6	7,6
Riel	8,2	7,7	8,1
Hele gemeente	8,1	7,6	7,7

Ook de meeste voorzieningen in de buurt krijgen een hoge waardering. De hoogste waardering – gemiddeld een 7,6 – krijgen de scholen voor basisonderwijs. De laagste waardering krijgen de politiesurveillance en veiligheid (6,3). Zie de volgende tabel.

Tabel 12 Gemiddeld rapportcijfer waardering voorzieningen in de buurt en woonomgeving

Voorziening	Goirle	Riel	Hele gemeente
Parkeergelegenheid	7,2	6,8	6,8
Groenvoorzieningen	7,0	6,6	6,7
Openbaar vervoer busdienst	6,6	7,1	7,0
Politiesurveillance en veiligheid	6,2	6,3	6,3
Scholen voor basisonderwijs	7,4	7,6	7,6
Medische voorzieningen	7,6	7,4	7,4
Speelgelegenheid voor kind(eren) van 2 t/m 12	7,1	6,6	6,7
Kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang	7,4	7,2	7,2

Voorzieningen die worden gemist, zijn winkels, buurtsuper, drogist, speelgelegenheden voor kinderen van 2 t/m 12 jaar, het openbaar vervoer is minder goed en niet frequent, er is geen bushalte in de buurt, parkeerplaatsen en een politiepost.

De inwoners van de kern Goirle missen vooral winkels, een buurtsuper en een drogist. Maar ook speelgelegenheden voor kinderen van 2 t/m 12 jaar, een goed en frequent openbaar vervoer, een bushalte in de buurt, een politiepost, parkeerplaatsen en een brievenbus worden gemist. De inwoners van Riel geven ook aan vooral winkels, een buurtsuper en een drogist te missen.

4.4 Ouderen en hun woning

De inwoners van 65 tot 75 jaar wonen evenals alle inwoners van de gemeente Goirle veelal in eengezinswoningen (40%) of in 2-onder-1-kapwoningen (25%). Inwoners van 75 jaar en ouder wonen in eengezinswoningen (37%) of in vrijstaande woningen (22%). Vergeleken met alle inwoners wonen de inwoners van 75 jaar en ouder relatief vaak in een appartement met lift (15% tegen 5%).

De ouderen zijn zeer tevreden met hun woning. Gemiddeld geven de inwoners van 65 tot 75 jaar een 8,1 en de inwoners van 75 jaar en ouder een 8,0. Ook de straat en de buurt worden door de ouderen hoog gewaardeerd. De inwoners van 75 jaar en ouder geven beide aspecten een 7,7. De inwoners van 65 tot 75 jaar geven de straat een 7,6 en de buurt een 7,9.

Van de aanwezige voorzieningen worden de scholen voor basisonderwijs en de medische voorzieningen het hoogst gewaardeerd door de ouderen. De politiesurveillance en veiligheid en de speelgelegenheid voor kinderen van 2 t/m 12 jaar waarderen de inwoners het laagst.

Bijna alle ouderen van 65 tot 75 jaar (95%) en van 75 jaar en ouder (91%) geven aan nooit hulp nodig te hebben bij de persoonlijke verzorging. Ruim 80% van de ouderen van 65 tot 75 jaar heeft geen hulp nodig bij het doen van de boodschappen, het bereiden van

de maaltijden en het schoonmaken van het huis. De inwoners van 75 jaar en ouder hebben hierbij logischerwijs meer hulp nodig; 49% geeft aan hierbij geen hulp nodig te hebben.¹⁹

Ook van de meeste andere, aanvullende zorg- en dienstverlening (zoals hulp van naasten, tuinonderhoud en activiteiten voor ouderen) wordt weinig gebruik gemaakt. Het meeste gebruik wordt gemaakt van de hulp in het huishouden, hulp bij het invullen van formulieren en activiteiten voor ouderen. De ouderen van 75 jaar en ouder maken meer gebruik van voorzieningen dan de ouderen van 65 jaar tot 75 jaar.

Er zijn weinig zaken waar de ouderen geen gebruik van maken, maar waaraan ze wel behoefte hebben. Wellicht dat hierbij meespeelt dat ouderen over het algemeen pas nadenken over hun zorgbehoefte zodra zij of hun partner daadwerkelijk zorg nodig hebben.

De ouderen van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder zijn over het algemeen tevreden met hun sociale contacten. Ze geven hiervoor gemiddeld een 7,8, resp. een 7,5.

4.5 Huishoudens met lage inkomens en hun woning

Huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000) wonen vergeleken met de huishoudens met een hoger inkomen relatief vaak in een appartement of in een eengezinswoning en minder vaak in een 2-onder-1-kapwoning en niet in een vrijstaande woning. Hun woningen hebben over het algemeen minder kamers dan de woningen van de huishoudens met hoge inkomens. Huishoudens met een laag inkomen wonen relatief vaker in een huurwoning.

Huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000) waarderen de woning (7,7), de straat (7,0) en de buurt (7,0) lager dan de mensen met een hoger inkomen. Bij alle inwoners van Goirle zijn de rapportcijfers 8,1 (woning) 7,6 (straat) en 7,7 (buurt). Ook bij de waardering van de voorzieningen zijn er enige verschillen. De huishoudens met een laag inkomen hebben meer waardering voor de parkeergelegenheid (7,2 tegen 6,8 onder alle inwoners) en minder waardering voor de groenvoorzieningen (6,2 tegen 6,7 onder alle inwoners).

¹⁹ De zorgvraag van niet-senioren is te klein om hierover op basis van dit steekproefonderzoek betrouwbare uitkomsten te kunnen geven. Om die zorgvraag goed in beeld te krijgen is een onderzoek nodig dat zich specifiek richt op die groep.

5 Woonbehoefte²⁰

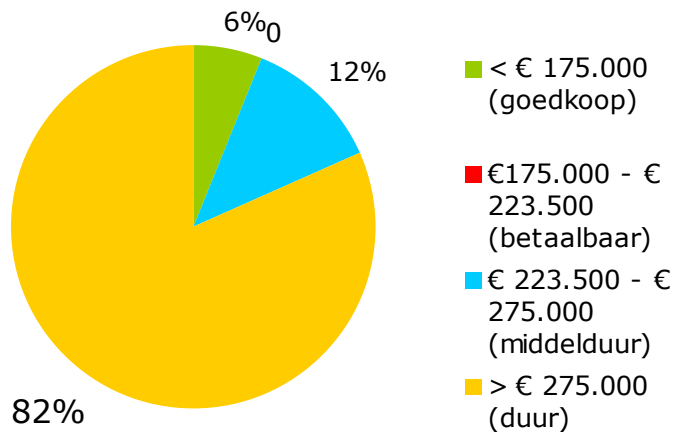
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit, de woonbehoefte van verschillende groepen en het berekende woningoverschot of -tekort. Al deze uitkomsten zijn berekend op basis van het gehouden woonbehoefteonderzoek. Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat, als gesproken wordt over een overschot aan bepaalde woningtypen, er sprake is van een statistisch berekend overschot.²¹

5.1 Verhuiscapaciteit en woningbehoeften

Slechts 12% van de huishoudens van Goirle geeft aan (misschien) binnen vijf jaar te willen verhuizen.²² Als belangrijkste reden hiervoor geven ze aan dat ze een andere woning willen omdat ze een grotere of kleinere woning willen, ze een seniorenwoning willen, een tuin willen, of andere aspecten waaraan de huidige woning niet voldoet. Ook de afstand tot voorzieningen en werk en de sociale omstandigheden spelen een rol. Van de mensen die willen verhuizen, is 47% op zoek naar een appartement met lift, 20% naar een eengezinstussenwoning, 18% naar een vrijstaande woning en 15% naar andere woningtypen (vooral een 2-onder-1-kapwoning en een eengezinshoekwoning). Ruim driekwart wenst een woning met drie of vier kamers.

Ongeveer 40% is op zoek naar een koopwoning. Ongeveer 60% is op zoek naar een huurwoning. De verdeling van de gewenste koop- en huurprijsklassen is in onderstaande figuren weergegeven.

Figuur 5 Verdeling gewenste kooprijksklasse (ongeveer 40% van de vraag)

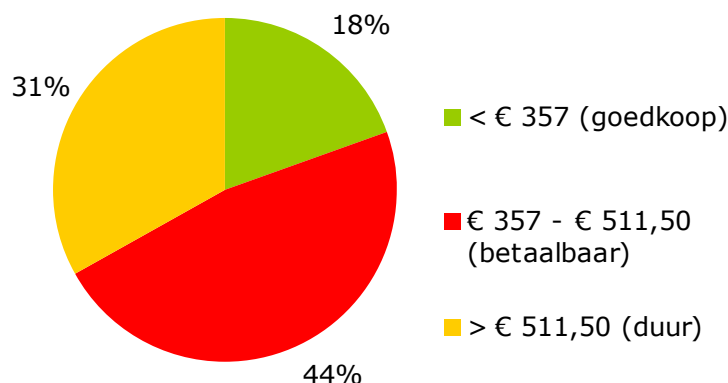


²⁰ Bron voor alle gegevens uit dit hoofdstuk is WBO Goirle 2010-2015 (SGBO).

²¹ Statistisch berekend wil zeggen dat het berekende woningoverschot of -tekort is berekend als verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod. Deze berekening gaat ervan uit dat alle verhuiscapaciteit de komende vijf jaar daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, wat niet altijd het geval zal zijn. Zie verder de tekst aan het begin van paragraaf 5.3.

²² Ter vergelijking: Uit hetzelfde woonbehoefteonderzoek dat SGBO onlangs heeft uitgevoerd in andere gemeenten bleek de verhuiscapaciteit in de gemeente Voorschoten 21% te bedragen, in Elburg 22%, in Halderberge een kleine 20%, in Breukelen 20% en in Loenen 14%.

Figuur 6 Verdeling gewenste huurprijsklasse (ongeveer 60% van de vraag)



Van de woningzoekenden geeft 90% aan een woning in Goirle te zoeken en 10% een woning in Riel te zoeken. Bijna de helft van de woningzoekenden (43%) geeft aan een woning te zoeken met een stedelijk woonmilieu met weinig groen en een hoog voorzieningenniveau. Ruim een kwart zoekt een woning in een groen-stedelijk milieu, met enig groen en een matig voorzieningenniveau. Een landelijke omgeving is minder in trek bij de woningzoekenden (9%).

In de volgende tabel zijn deze verschillende aspecten van de woonomgeving per leeftijdsklasse weergegeven.

Tabel 13 Aspecten gewenste omgeving

Aspecten	18 t/m 29 jaar	30 t/m 44 jaar	45 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder	Hele gemeente
Landelijk-dorps, veel groen met weinig voorzieningen	4	30	45	4	0	81
Groen-stedelijk, enig groen met een matig voorzieningenniveau	0	71	101	32	46	250
Stedelijk, weinig groen met een hoog voorzieningenniveau ²³	0	0	54	228	106	388
Maakt niet uit	0	50	109	25	0	184

Uit de tabel blijkt dat de oudere woningzoekenden (65 jaar en ouder) vooral op zoek zijn naar een woning in een stedelijk woonmilieu met een hoog voorzieningenniveau. De jongere woningzoekenden (jonger dan 65 jaar) willen liever een woning in een omgeving met meer groen en wat minder voorzieningen.

Van de mensen die op zoek zijn naar een koopwoning, wil ruim een derde een bestaande woning, 14% wil een nieuwbouwwoning en ruim 40% heeft geen voorkeur. In de

²³ De term 'stedelijk' is gebruikt om aan te geven dat dit woonmilieu zich kenmerkt door weinig groen en veel voorzieningen. Dit betekent niet perse dat er sprake is van een hoge bebouwingsdichtheid, zoals die in het centrum van grote steden voorkomt.

volgende tabel is per (huidig) gebied weergegeven of de mensen bestaande bouw of nieuwbouw willen.

Tabel 14 Bestaande bouw of nieuwbouw gewenst

Bestaand of nieuw	Goirle	Riel	Gemeente
Wil bestaande bouw	317	22	339
Wil nieuwbouw	98	26	124
Wil of heeft al bouwkaavel	43	7	50
Geen voorkeur	356	37	393

Van de mensen die een nieuwbouwwoning willen, wil ongeveer 75% een standaard nieuwbouwwoning. Van de mensen die een nieuwbouwwoning met veel eigen inbreng willen, wil ongeveer 55% een woning volledig naar eigen ontwerp. Nieuwbouw in groepsverband hoeft voor bijna niemand (2%).

Ruim de helft van alle woningzoekenden geeft aan dat de woning zeer bruikbaar voor gehandicapten en rolstoelgeschikt (36%) of redelijk bruikbaar voor gehandicapten en met enige aanpassingen rolstoelgeschikt moet zijn (21%).

Iets minder dan de helft (48%) van alle woningzoekenden is op zoek naar een woning met een tuin. 54% van de woningzoekenden is op zoek naar een seniorenwoning. Van deze laatste groep is 36% op zoek naar een seniorenwoning met geen enkel zorgaanbod, 25% naar een seniorenwoning met enig zorgaanbod en 33% naar een seniorenwoning met veel zorgaanbod.

De binding met de gemeente is groot: de meeste verhuisgeneigden (75%²⁴) willen binnen de gemeente Goirle blijven wonen. Het grootste deel hiervan wil een woning in hetzelfde gebied. Dit is duidelijk te zien in de volgende tabel, waar per kolom het grootste aantal vet is gedrukt.

Tabel 15 Verhuizen van huishoudens tussen gebieden

Huidig gebied \ Gewenst gebied	Goirle	Riel	Gemeente
Goirle	770	41	811
Riel	0	93	93
Hele gemeente	770	134	904

5.2 Woningbehoefte van diverse groepen

5.2.1 Ouderen

De ouderen kijken wat betreft de verhuisgeneigdheid weinig af de andere leeftijdsgroepen. De inwoners in de leeftijdsgroepen 18 t/m 44 jaar en 65 t/m 74 jaar willen iets vaker en de inwoners in de leeftijdsgroepen 45 t/m 64 jaar en 75 jaar en ouder willen iets minder vaak verhuizen dan gemiddeld.

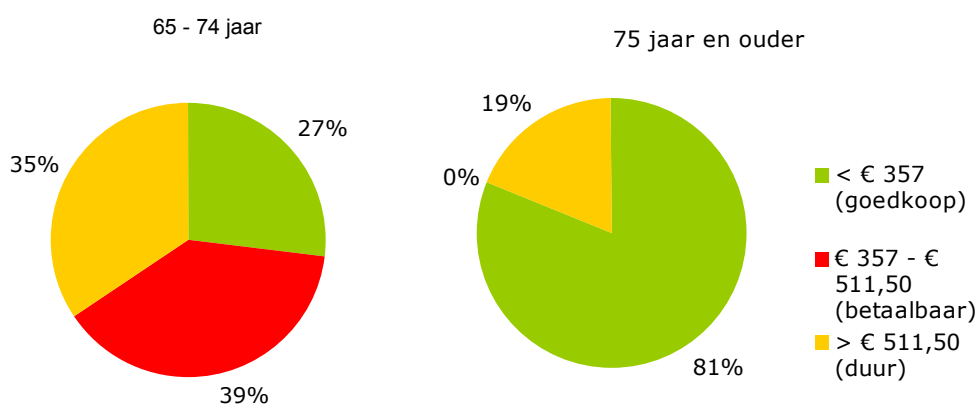
²⁴ Uit eerdere woonbehoefteonderzoeken die SGBO uitvoerde bleek dan de binding van de verhuisgeneigden aan de eigen gemeente in Voorschoten 72% was, in Elburg 73%, in Halderberge 83%, in Breukelen 76% en in Loenen 65%.

Als ouderen toch aangeven te willen verhuizen, dan noemen ze onder andere dat ze kleiner willen wonen, het lawaai van het verkeer, verzorging, dat ze dicht bij het centrum en de voorzieningen willen wonen, hun leeftijd en dat ze een gelijkvloerse woning wensen.

De ouderen die op zoek zijn naar een andere woning, zijn relatief vaker dan de andere woningzoekenden op zoek naar een woning in de gemeente Goirle (86% van de inwoners van 65 t/m 74 jaar en 98% van de inwoners van 75 jaar en ouder tegen 75% van alle inwoners). De ouderen zijn bijna allemaal op zoek naar een woning in de kern Goirle (96% van de ouderen van 65 t/m 74 jaar en 98% van de ouderen van 75 jaar en ouder). De meeste ouderen zijn op zoek naar een appartement met lift.

De ouderen zijn meestal op zoek naar een huurwoning. De verdeling van de gewenste huurprijsklassen is in onderstaande figuren weergegeven. Hierbij valt op dat vooral de oudste ouderen vaak op zoek zijn naar een goedkope huurwoning.

Figuur 7 Verdeling gewenste huurprijsklasse



De ouderen van 75 jaar en ouder zijn bijna allemaal (95%) op zoek naar een woning die zeer bruikbaar is voor gehandicapten en rolstoelgeschikt. Ze zijn minder op zoek naar een woning met een tuin (van de ouderen van 65 t/m 74 jaar wil 36% een tuin en van de ouderen van 75 jaar en ouder wil 14% een tuin). Ruim 80% van de ouderen is op zoek naar een seniorenwoning (83% van de ouderen van 65 jaar t/m 74 jaar en 86% van de ouderen van 75 jaar en ouder), waarbij de ouderen van 75 jaar en ouder meer zorgbehoeften hebben dan de ouderen van 65 t/m 74 jaar.

Aan de ouderen met verhuisplannen is gevraagd of men ook zou willen verhuizen als hun huidige woning zou kunnen worden aangepast: 98% van de ouderen van 65 t/m 74 jaar en 95% van de ouderen van 75 jaar en ouder geeft aan dan toch te willen verhuizen.

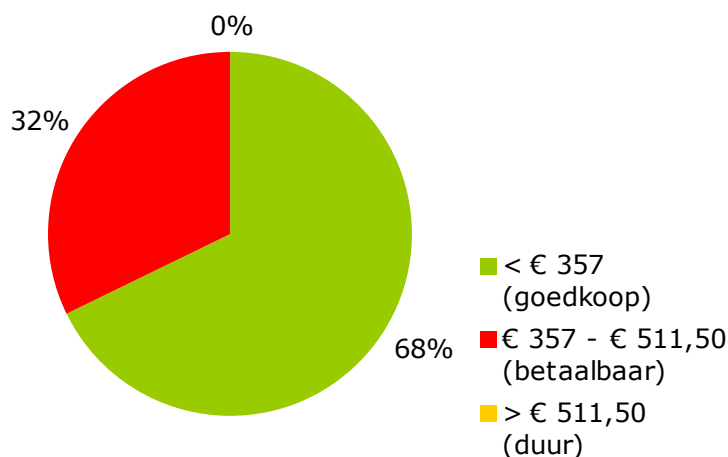
5.2.2 Huishoudens met lage inkomens

Het grootste gedeelte van de huishoudens met een laag inkomen (tot € 1.000) bestaat uit eenpersoonshuishoudens (86%). Huishoudens met een lager inkomen zijn over het algemeen iets jonger of ouder dan huishoudens met een hoger inkomen. Huishoudens met een laag inkomen wonen meestal in een (goedkope) huurwoning.

Mensen met een laag inkomen (tot € 1.000) willen relatief vaker verhuizen (41% tegen 12% van alle inwoners). Als belangrijkste reden voor de verhuizing geven ze onder andere de gezondheid aan, dat ze ruimer willen wonen, de veiligheid in de buurt en dat ze een grote tuin willen. Maar ook vaak wordt genoemd dat ze zoeken naar een appartement met of zonder lift.

Inwoners met een laag inkomen zijn op zoek naar een (meestal goedkope) huurwoning. De verdeling over de gewenste huurprijsklassen is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 8 Verdeling gewenste huurprijsklasse huishoudens met een laag inkomen



Mensen met een laag inkomen geven er de voorkeur aan om in de kern Goirle te wonen. Ze geven de voorkeur aan een woning in een stedelijk woonmilieu. Ze willen geen woning met een tuin. Ze zijn relatief vaker dan gemiddeld op zoek naar een seniorenwoning.

5.2.3 Woonstarters

In totaal zullen er de komende 5 jaar naar verwachting 512 starters zijn die voor het eerst zelfstandig willen wonen in de gemeente Goirle. Deze jongeren – in deze rapportage ‘woonstarters’ genoemd – zijn vooral op zoek naar een eengezinswoning.

Ongeveer 40% is op zoek naar een huurwoning en 60% is op zoek naar een koopwoning. Bijna alle woonstarters die op zoek zijn naar een koopwoning zoeken een woning met een koopprijs tot € 275.000. Ongeveer 37% is op zoek naar een koopwoning in de prijsklasse € 175.000 - € 223.500 (betaalbaar), ongeveer 32% is op zoek naar een koopwoning in de prijsklasse € 223.500 - € 275.000 (middelduur) en ongeveer 25% is op zoek naar een goedkope koopwoning (tot € 175.000).

Meer dan de helft (51%) van de woonstarters weet niet of ze behoefte heeft aan een koopwoning in een Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Iets meer dan een kwart (26%) geeft aan hieraan wél behoefte te hebben en iets minder dan een kwart (23%) geeft aan hier geen behoefte aan te hebben.

De woonstarters die op zoek zijn naar een huurwoning, zijn op zoek naar een goedkope (< € 357) of betaalbare woning (€ 357 - € 511,50).

Woonstarters willen meestal een drie- (41%) of vierkamerwoning (53%). Bijna de helft (46%) van de woonstarters heeft geen voorkeur voor een bepaald woonmilieu. 23% heeft de voorkeur voor een landelijk woonmilieu en 30% wil een groen-stedelijk of stedelijk woonmilieu.

Bijna de helft (48%) van de woonstarters heeft geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw en 40% wil bestaande bouw.

In totaal willen 318 woonstarters buiten Goirle op zichzelf gaan wonen. De belangrijkste reden hiervoor is de studie (174).

5.2.4 Jongeren die weer terug willen komen naar Goirle

Aan de ouders is gevraagd of zij kinderen hebben die nu buiten de gemeente Goirle wonen en die graag willen terugkeren naar Goirle of Riel. Van alle huishoudens heeft ruim 6% een kind met die wens. Dit betekent dat er op dit moment 595 kinderen willen terugkeren naar de gemeente.

Omdat de woonwensen van deze kinderen niet bekend zijn, is deze wens niet meegenomen bij de berekende woningvraag in dit hoofdstuk. Logischerwijs bevindt zich deze woonwens tussen de wens van de woonstarters (de jongeren die voor de eerste keer zelfstandig gaan wonen) en die van de doorstromers (de huishoudens die vaak al een groot aantal jaren zelfstandig wonen).

5.2.5 Koopstarters

In Goirle zijn er 43 huishoudens die nu een woning huren en op zoek zijn naar een koopwoning in Goirle. Dit is 13% van alle huurders met verhuisplannen. Het betreft meestal paren tussen van 30 t/m 44 jaar, met of zonder kinderen.

De koopstarters wonen nu meestal in een eengezinswoning of in een appartement zonder lift, met drie of vier kamers. De koopstarters hebben nu een huurwoning met een huur tussen de € 357 en € 511,50.

Ze zijn meestal zeer tevreden over hun woning, de straat, de buurt en de meeste voorzieningen. Alleen over de parkeergelegenheid zijn ze duidelijk niet tevreden.

Hun belangrijkste reden om te willen verhuizen is omdat ze ruimer en groter willen wonen of gaan samenwonen.

De koopstarters zijn op zoek naar een bestaande, middeldure (€ 223.500 - € 275.000) eengezinshoekwoning.

De nieuwe woning moet vier of vijf kamers hebben, al is het de vraag of dit qua prijs reëel is. Ze zijn allemaal op zoek naar een woning in de kern Goirle. Ze willen een groen-stedelijk woonmilieu.

De gewenste woning hoeft meestal niet geschikt te zijn voor een rolstoel. De helft van de koopstarters is op zoek naar een woning met een tuin. De huidige huurwoning willen ze niet kopen.

5.2.6 Huureindigers

Goirle kent veel huureindigers (264). Dit is 46% van alle mensen die nu een koopwoning hebben en op zoek zijn naar een nieuwe woning. Huureindigers zijn meestal alleenstaanden of paren zonder kinderen. Ze gemiddeld genomen ouder dan de gemiddelde inwoner. Ruim 60% is 65 jaar of ouder.

Deze mensen wonen nu vaak in een eengezinswoning, in een vrijstaande woning of in een 2-onder-1-kapwoning. Hun woning heeft ten minste vier kamers en is in de meeste gevallen niet geschikt voor rolstoelen. Iets minder dan de helft van de huureindigers laat een dure koopwoning (prijsklasse > € 275.000) achter, de andere helft laat een betaalbare of middeldure koopwoning achter (prijsklasse € 175.000 tot € 275.000).

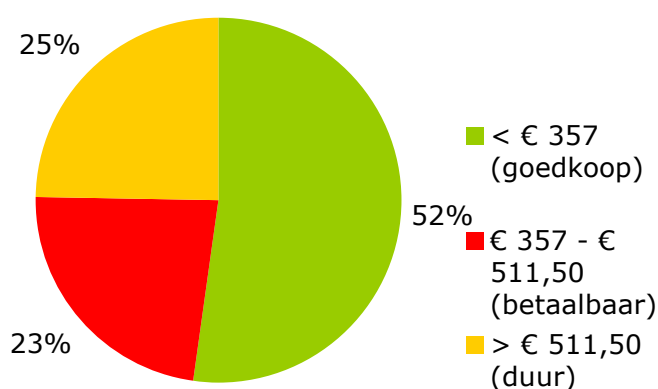
Ze zijn meestal tevreden over hun woning, de straat, de buurt en de meeste voorzieningen, maar wel iets minder dan alle inwoners. Over de groenvoorziening, het openbaarvervoer/de busdienst en de politiesurveillance en de veiligheid zijn ze niet zo tevreden.

De belangrijkste reden om te verhuizen is het kleiner willen wonen, de gezondheid, de verzorging, om dicht bij het centrum en de voorzieningen te zijn, gedwongen verkoop, een gelijkvloerse woning, dat de buurt te dicht op elkaar zit of omdat ze een grote tuin willen.

Tweederde van de huureindigers is op zoek naar een appartement met lift.

De verdeling over de gewenste huurprijsklassen is in onderstaande figuur weergegeven.

Figuur 9 Verdeling gewenste huurprijsklasse huureindigers



Bijna driekwart van de huureindigers wil een woning met drie kamers. Ze zijn (bijna) allemaal op zoek naar een woning in de kern Goirle. Een groot deel (60%) van hen geeft de voorkeur aan een stedelijk woonmilieu met veel voorzieningen.

De gewenste woning moet redelijk geschikt zijn voor een rolstoel (64%), maar hoeft geen tuin te hebben (70%).

Tweederde van hen wenst een seniorenwoning. Dit is veel meer dan onder alle verhuisgeneigden.

5.3 Confrontatie van woningaanbod en -vraag

In deze paragraaf wordt het statistisch woningoverschot en -tekort in de twee gebieden berekend. De uitkomsten moeten om de volgende redenen met de nodige voorzichtigheid worden benaderd:

1. Deze berekening gaat ervan uit dat alle verhuiscwensen de komende vijf jaar daadwerkelijk worden gerealiseerd, wat niet altijd het geval zal zijn.
2. Bij het afzetten van het aanbod tegen de vraag wordt er impliciet van uitgegaan dat:
 - het moment waarop een bepaalde woning in de bestaande voorraad beschikbaar komt, min of meer aansluit op de vraag naar die woning op dat moment;
 - de kwaliteit van de bestaande woning voldoet aan de kwalitatieve wens van de woningvrager, wat niet altijd het geval zal zijn (de kwaliteit van bestaande huurwoningen kan bijvoorbeeld te laag zijn: 'kwalitatieve mismatch').
3. Deze berekening houdt geen rekening met gebeurtenissen die de respondenten van het onderzoek niet hebben voorzien. Deze kunnen een verhoging van het woningaanbod betreffen (zoals sterfte), maar ook een verhoging van de woningvraag (zoals echtscheidingen).
4. Deze berekening stelt het toekomstige aantal vestigers gelijk aan het aantal vestigers van de afgelopen jaren. Het feitelijke aantal vestigers zal mede afhangen van het aantal nieuwe woningen dat de komende jaren zal worden gebouwd.²⁵

Per saldo betekenen deze onzekerheden dat de werkelijke verhoudingen tussen vraag en aanbod kunnen afwijken van de cijfers die hier zijn gepresenteerd.

De huishoudens die verhuizen, laten een bestaande woning achter. Deze groep is te onderscheiden in doorstromers en vertrekkers. Tegenover deze groep die door verhuizing een bestaande woning vrij maakt, staat de groep woningvragers. Deze groep bestaat uit: doorstromers, vestigers en woonstarters.²⁶

Het woonbehoefteonderzoek heeft zowel de omvang van al deze groepen in beeld gebracht als hun wensen. Op basis van deze informatie kan inzicht worden gegeven in het woningaanbod²⁷ van de komende vijf jaar en de woningvraag in diezelfde periode.

²⁵ Verondersteld is dat het aantal toekomstige vestigers net zo groot is als het aantal huishoudens dat de afgelopen jaren in Goirle is komen wonen. Alleen wanneer er belangrijke redenen zijn, kan het aantal toekomstige vestigers hoger of lager worden vastgesteld. Zo'n reden kunnen nieuwbouwplannen zijn. In Goirle zijn de afgelopen tijd en worden de komende tijd meerdere grote woningbouwprojecten opgeleverd.

²⁶ Een koopstarter is bij deze indeling een doorstromer: het huishouden zoekt immers een andere woning en door de verhuizing komt de huidige woning vrij.

²⁷ Als wordt gesproken over het woningaanbod, gaat het om het aanbod in de bestaande woningvoorraad, zoals het uit dit onderzoek komt. Er is hierbij dus geen rekening gehouden met het woningaanbod door nieuwbouw.

De confrontatie tussen de woningvraag en het woningaanbod levert inzicht op in het woningoverschot of -tekort. Onderscheiden naar de genoemde groepen zien de woningvraag en het woningaanbod er als volgt uit.

Tabel 16 Woningvraag en -aanbod naar groepen 2010-2015

Vraag en aanbod	Goirle	Riel	Gemeente
<i>Woningvraag</i>			
Doorstromers	812	92	904
Woonstarters	388	124	512
Vestigers	131	56	187
Totale woningvraag	1.331	272	1.603
<i>Woningaanbod</i>			
Doorstromers	772	133	905
Vertrekkers	196	48	244
Totaal woningaanbod	968	181	1.149
Woningoverschot	-363	-91	-454

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

Uit de tabel blijkt dat de totale woningvraag 1.603 woningen is. Deze woningbehoefte is exclusief de regionale woningbehoefte en de behoefte van de jongeren die weer willen terugkeren naar de gemeente (zie paragraaf 5.2.4). Het totale woningaanbod bedraagt 1.149 woningen.

De omvang van de woningvraag (1.603 woningen) en het woningaanbod (1.149 woningen) resulteert een statistisch berekend woningtekort van 454 woningen. Uit eerder uitgevoerde woonbehoefteonderzoeken door SGB0 blijkt dat de omvang van de verhuisgeneigde huishoudens vrijwel niet afhankelijk is van de economische situatie op dit moment.²⁸ De berekende omvang van het woningtekort is groter dan de door de provincie Noord-Brabant gegeven indicatie van de toename van de woningvoorraad.²⁹

In de volgende tabel is het berekende (negatieve) woningoverschot verder uitgesplitst naar huur/koop en prijsklassen.

²⁸ De omvang van de groep verhuisgeneigden is dus niet (veel) kleiner in een periode van economische onzekerheid. Het moment waarop mensen aangeven te gaan verhuizen, is wél afhankelijk van de economische situatie: bij een economische groei zullen meer mensen binnen nu en 1 jaar willen verhuizen (dus op korte termijn) en bij economische tegenwind zullen meer mensen aangeven dat ze pas over 3 tot 5 jaar willen verhuizen (dus op langere termijn).

²⁹ Zie bijlage 5 van de publicatie 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2008, provincie Noord-Brabant. Hierin wordt voor de gemeente Goirle uitgegaan van een groei van de woningvoorraad van 9.125 per 2008 tot 9.515 per 2015. Dit zijn ongeveer 280 woningen in 5 jaar.

Tabel 17 Woningoverschot 2010-2015 naar huur/koop en prijsklasse

	Goirle	Riel	Gemeente
Huur eengezins			
< € 357 (goedkoop)	-73	4	-69
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	20	-29	9
> € 511,50 (duur)	-21	-3	-24
Totaal huur eengezins	-74	-28	-102
Huur meergezins			
< € 357 (goedkoop)	-114	-21	-135
€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	-56	-8	-64
> € 511,50 (duur)	-91	0	-91
Totaal huur meergezins	-261	-29	-290
Koop eengezins			
< € 175.000 (goedkoop)	-47	-25	-72
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	42	-35	7
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	24	11	35
> € 275.000 (duur)	86	22	108
Totaal koop eengezins	105	-27	78
Koop meergezins			
< € 175.000 (goedkoop)	-21	0	-21
€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	-23	0	-23
€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	0	0	0
> € 275.000 (duur)	-89	-7	-96
Totaal koop meergezins	-133	-7	-140
Totaal	-363	-91	-454

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

Uit de tabel blijkt het berekende woningtekort in de periode 2010 tot 2015 grotendeels wordt veroorzaakt door het berekende tekort in de kern Goirle (363 woningen). In Riel is het tekort kleiner (91 woningen). De grootste tekorten bestaan aan goedkope huur- en koopwoningen, zowel eengezins als meergezins (appartementen). Er blijkt een statistisch overschot te bestaan aan – vooral dure (> € 275.000) – eengezinskoopwoningen.

In de volgende tabel is het berekende (negatieve) woningoverschot verdeeld naar woningtypen. Bijlage 1 bevat de combinatie van de tabellen 17 en 18 (zie tabel 23, die is gebaseerd op de informatie in de tabellen 21 en 22).

Tabel 18 Woningoverschot 2010-2015 naar woningtype

Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente
Eengezinswoning, vrijstaand	-27	-7	-34
Eengezinswoning, 2-onder-1-kap of geschakeld (garages aan elkaar)	40	23	63
Eengezinswoning, hoekwoning	123	1	124
Eengezinswoning, tussenwoning	-100	-80	-180
Appartement met lift	-448	-11	-459
Appartement zonder lift	56	-17	39
Overig	-7	0	-7
Hele gemeente	-363	-91	-454

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.

Het woningtekort wordt grotendeels veroorzaakt door het berekende tekort aan appartementen met lift (459 woningen, vooral in de kern Goirle) en eengezinstussenwoningen (180 woningen, ook in de kern Riel).

Ondanks de grote behoefte aan appartementen blijkt in de praktijk dat de mensen die aangeven naar een appartement te willen verhuizen, een kritische groep vormen. Deze vooral oudere inwoners wachten doorgaans op de 'ideale' woning: een appartement op de juiste plaats, voor de juiste prijs, met de juiste kwaliteit, de juiste oppervlakte (minimaal drie kamers) en voldoende buitenruimte (in de vorm van een groot balkon).

In veel gemeenten wordt de patiowoning beschouwd als aantrekkelijk woningtype voor ouderen. In de gemeente Goirle noemt echter minder dan 1% van alle huishoudens met verhuisplannen een patiowoning als het gewenste woningtype.

Voor meer informatie – de woningbehoefte per groep en het woningaanbod per groep – wordt verwezen naar hoofdstuk 16 van het 'Bijlageboek woonbehoefteonderzoek Goirle 2010-2015'.

6 Beschikbare bouwlocaties³⁰

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de bouwlocaties in de gemeente en het aantal woningen dat daarop kan worden gebouwd.

De gemeente Goirle maakt deel uit van de regio Breda-Tilburg. Op basis van de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant is er binnen de gemeente Goirle behoefte aan 1.055 nieuwe woningen tot 2020.

In overleg met de regiogemeenten en de provincie is afgesproken dat de gemeente Goirle een aantal woningen méér mag bouwen dan op basis van de woonbehoefte noodzakelijk is. De gemeente Goirle heeft met de provincie afgesproken dat ze tot 2020 in totaal 1.450 woningen bouwt. Dit zijn 395 woningen méér dan de woningbehoefte aangeeft. Dit is vastgelegd in de woningbouwafspraken voor de regio. Die regionale afspraken zullen jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

In het huidige bouwprogramma tot 2020 zijn 1.609 woningen opgenomen. Dit zijn er dus 159 te veel. Het college vindt het acceptabel om deze overprogrammering van 10% op te nemen, omdat de feitelijke ontwikkelingen en de woningbehoefte kunnen veranderen. Wel blijft het verstandig om nadrukkelijk te bezien of aantallen omlaag kunnen en/of verdere fasering kan worden aangebracht. Van dat bouwprogramma geeft de volgende tabel de voorgestelde bouwproductie in de periode van dit woonbehoefteonderzoek: de jaren 2010 tot en met 2014.

Tabel 19 Bouwlocaties, oplevering periode 2010 t/m 2014 (per mei 2010)

Locatie	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Kern Goirle						
Fraterswoongebouw, Kloosterstraat	6					6
Oranjeplein	21					21
Tilburgseweg/Kalverstraat			20			20
Boschkens Oost Brede School	16					16
Boschkens-Dorenweg				14		14
Boschkens fase 4		34	96			130
Boschkens Surfplan (fase 5)		80	80	31		191
Boschkens fase 6			80	43		123
Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat				10		10
Van Hogendorpplein		71				71
Frankische Driehoek		58				58
Fonkelsteenlocatie				25		25
Vennerode			33			33
Locatie Sportpark					100	100
Totaal kern Goirle	43	243	309	123	100	818
Kern Riel						
Zandeind			6			6
Heisteeg		30	16	11		57

³⁰ Bron: Notitie van wethouder Van Eijkeren aan de Raad van 16 december 2009

Locatie	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Vier Kwartieren III			42			42
Gemeentewerf		30				30
Totaal kern Riel	0	60	64	11	0	135
Totaal gemeente	43	303	373	134	100	953

Uit deze tabel blijkt dat er in de periode van dit woonbehoefteonderzoek 953 nieuwe woningen zijn gepland. Dit aantal is veel groter dan het in deze rapportage berekende statistische woningtekort in die periode (454 woningen). Maar bij dat berekende tekort wordt geen rekening gehouden met de regionale woningvraag en de woningvraag van kinderen die weer willen terugkeren naar de gemeente Goirle.

7 Aanbevelingen voor de woonvisie

De gemeente zal de uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek gebruiken voor de woonvisie die zij in 2010 zal gaan opstellen. Daarom wordt deze rapportage zowel besproken met een aantal externe partijen als met de raadscommissie.

Dit woonbehoefteonderzoek leidt tot de volgende aanbevelingen voor de nieuwe woonvisie:

1. Ken niet een al te letterlijke waarde toe aan de uitkomsten van dit onderzoek. De onderzoeksresultaten zijn betrouwbaar. Dit type onderzoek brengt echter een aantal onzekerheden met zich mee³¹ en het onderzoek is een momentopname, terwijl het beleid van de gemeente zich over een aantal jaren uitstrekt.
2. Neem bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte een besluit over de groepen waarvoor de gemeente wil bouwen: is dat uitsluitend voor de huidige inwoners, of ook voor de regionale woningvraag? Daarnaast blijken er veel kinderen te zijn die weer willen terugkeren naar de gemeente.
3. Volgens de bevolkingsprognose van de provincie vergrijst de bevolking van Goirle en wordt de gemiddelde grootte van een huishouden steeds kleiner. Het is belangrijk om de woningvoorraad op die 'nieuwe' vraag af te stemmen. Van de huishoudens die de komende vijf jaar willen verhuizen, zoekt maar liefst 47% naar een appartement (met lift). Van belang hierbij is te weten dat – ondanks de grote behoefte aan appartementen – in de praktijk blijkt dat de mensen die aangeven naar een appartement te willen verhuizen, een kritische groep vormen. Deze vooral oudere inwoners wachten doorgaans op de 'ideale' woning: een appartement op de juiste plaats, voor de juiste prijs, met de juiste kwaliteit, de juiste oppervlakte (minimaal drie kamers) en voldoende buitenruimte (in de vorm van een groot balkon). De gemeente wordt daarom geadviseerd om de behoefte aan appartementen verder te verkennen. Dit kan door gesprekken met lokaal werkzame makelaars, door potentiële bewoners vroeg in het proces van een bouwproject te betrekken en bij een locatieontwikkeling een marktscan uit te voeren.
4. Om een gevarieerde bevolkingssamenstelling te houden, is het belangrijk dat jongeren binnen de gemeente blijven wonen. Voor een groot deel is vertrek van jongeren onvermijdelijk vanwege studie. Om jongeren zelfstandig in de gemeente te laten wonen, zijn voor hen betaalbare woningen nodig. Daarnaast is er – zoals reeds bij punt 2 vermeld – een grote groep kinderen die weer wil terugkeren naar Goirle.
5. Er is een relatief groot tekort aan huurwoningen. Daarom wordt aanbevolen om naar mogelijkheden te zoeken om het aandeel huurwoningen in het nieuwbouwprogramma te vergroten.
6. De belangstelling voor het wonen in of nabij het centrum is erg groot. De gemeente wordt aangeraden om daar naar inbreidingsmogelijkheden te zoeken, zonder dat die

³¹ Zoals: kunnen de huishoudens met verhuiswensen inderdaad naar de gewenste woning verhuizen en zullen zich de komende jaren zoveel nieuwe huishoudens zich in de gemeente vestigen als in dit onderzoek becijferd?

nieuwe plannen afbreuk doen aan het huidige karakter van de kernen omdat dit onderzoek uitwijst dat daarvoor veel waardering bestaat.

7. Erg veel oudere huishoudens willen verhuizen, ook als hun huidige woning wordt aangepast of daaraan de noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht. Dit ondersteunt de conclusie – zie de vorige aanbeveling – dat ouderen met verhuisplannen graag naar een nieuwe woning dichtbij de voorzieningen willen verhuizen.
8. Er zijn veel kinderen die de afgelopen jaren uit Goirle zijn vertrokken en van wie de ouders aangeven dat zij weer willen terugkeren naar de gemeente. In dit onderzoek is niet gevraagd hoe hun woonwens er uit ziet. De gemeente wordt geadviseerd om hier nader onderzoek naar te (laten) doen.

Bijlage 1 Afzonderlijke tabellen

Tabel 20 Woningvoorraad naar huur/koop en prijsklasse en type woning

Huur/koop	Prijsklasse	Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente	
					Aantal	In %
Huurwoning	< € 357 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	43	15	57	1%
		Eengezins hoek	43	4	46	0%
		Eengezins tussen	213	11	224	2%
		Flat met lift	130	0	130	1%
		Flat zonder lift	172	4	176	2%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	Vrijstaand	21	15	36	0%
		2-onder-1-kap	21	11	32	0%
		Eengezins hoek	417	26	442	5%
		Eengezins tussen	968	33	1.001	11%
		Flat met lift	149	4	153	2%
		Flat zonder lift	64	0	64	1%
		Overig	47	0	47	0%
	> € 511,50 (duur)	Vrijstaand	21	4	25	0%
		2-onder-1-kap	21	7	29	0%
		Eengezins hoek	21	4	25	0%
		Eengezins tussen	44	0	44	0%
		Flat met lift	64	0	64	1%
		Flat zonder lift	21	0	21	0%
		Overig	0	0	0	0%
Totaal huurwoningen			2.479	137	2.616	28%
Koopwoning	< € 175.000 (goedkoop)	Vrijstaand	0	4	4	0%
		2-onder-1-kap	43	0	43	0%
		Eengezins hoek	21	0	21	0%
		Eengezins tussen	21	0	21	0%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	4	4	0%
	€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	Vrijstaand	43	0	43	0%
		2-onder-1-kap	108	4	112	1%
		Eengezins hoek	323	19	342	4%
		Eengezins tussen	504	26	530	6%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	Vrijstaand	85	4	89	1%
		2-onder-1-kap	453	78	531	6%
		Eengezins hoek	323	4	327	4%
		Eengezins tussen	687	22	710	8%
		Flat met lift	21	0	21	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	4	4	0%
> € 275.000 (duur)	Vrijstaand	1.091	356	1.447	16%	
	2-onder-1-kap	1.166	219	1.385	15%	
	Eengezins hoek	331	19	349	4%	
	Eengezins tussen	370	7	378	4%	
	Flat met lift	65	0	65	1%	
	Flat zonder lift	21	0	21	0%	
	Overig	193	74	267	3%	
Totaal koopwoningen			5.870	842	6.712	72%
Totaal			8.349	980	9.328	100%

Tabel 21 Woningvraag naar huur/koop en prijsklasse en type woning

Huur/koop	Prijsklasse	Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente	
					Aantal	In %
Huurwoning	< € 357 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	21	0	21	1%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	95	0	95	6%
		Flat met lift	170	0	170	11%
		Flat zonder lift	48	25	73	5%
		Overig	4	0	4	0%
	€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	Vrijstaand	43	4	46	3%
		2-onder-1-kap	0	4	4	0%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	131	25	156	10%
		Flat met lift	73	7	81	5%
		Flat zonder lift	4	0	4	0%
		Overig	0	4	4	0%
	> € 511,50 (duur)	Vrijstaand	0	7	7	0%
		2-onder-1-kap	0	0	0	0%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	21	4	25	2%
		Flat met lift	112	0	112	7%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
Totaal huurwoningen			723	80	802	50%
Koopwoning	< € 175.000 (goedkoop)	Vrijstaand	23	0	23	1%
		2-onder-1-kap	0	0	0	0%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	23	25	48	3%
		Flat met lift	21	0	21	1%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	Vrijstaand	0	4	4	0%
		2-onder-1-kap	21	4	25	2%
		Eengezins hoek	4	7	11	1%
		Eengezins tussen	43	27	70	4%
		Flat met lift	23	0	23	1%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	0	14	14	1%
		Eengezins hoek	43	0	43	3%
		Eengezins tussen	86	4	90	6%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
> € 275.000 (duur)	Vrijstaand	110	63	173	11%	
	2-onder-1-kap	48	19	67	4%	
	Eengezins hoek	0	7	7	0%	
	Eengezins tussen	72	7	79	5%	
	Flat met lift	89	4	93	6%	
	Flat zonder lift	0	0	0	0%	
	Overig	4	7	11	1%	
Totaal koopwoningen			610	193	803	50%
Totaal			1.333	273	1.605	100%

Tabel 22 Woningaanbod naar huur/koop en prijsklasse en type woning

Huur/koop	Prijsklasse	Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente	
					Aantal	In %
Huurwoning	< € 357 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	4	0	4	0%
		Eengezins hoek	21	0	21	2%
		Eengezins tussen	21	0	21	2%
		Flat met lift	0	21	21	2%
		Flat zonder lift	87	4	91	8%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	0	0	0	0%
		Eengezins hoek	42	7	50	4%
		Eengezins tussen	151	0	151	13%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	21	0	21	2%
		Overig	0	0	0	0%
	> € 511,50 (duur)	Vrijstaand	0	4	4	0%
		2-onder-1-kap	0	4	4	0%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	0	0	0	0%
		Flat met lift	21	0	21	2%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
Totaal huurwoningen			390	19	409	36%
Koopwoning	< € 175.000 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	0	0	0	0%
		Eengezins hoek	0	0	0	0%
		Eengezins tussen	0	0	0	0%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	23	0	23	2%
		Eengezins hoek	21	0	21	2%
		Eengezins tussen	64	7	71	6%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	0	0	0%
	€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	Vrijstaand	0	0	0	0%
		2-onder-1-kap	43	18	61	5%
		Eengezins hoek	21	4	25	2%
		Eengezins tussen	89	4	93	8%
		Flat met lift	0	0	0	0%
		Flat zonder lift	0	0	0	0%
		Overig	0	4	4	0%
> € 275.000 (duur)	Vrijstaand	149	67	215	19%	
	2-onder-1-kap	64	37	101	9%	
	Eengezins hoek	64	4	68	6%	
	Eengezins tussen	42	4	46	4%	
	Flat met lift	0	0	0	0%	
	Flat zonder lift	0	0	0	0%	
	Overig	0	11	11	1%	
Totaal koopwoningen			579	159	738	64%
Totaal			969	178	1.147	100%

Tabel 23 Woningoverschot naar huur/koop en prijsklasse en type woning

Huur/koop	Prijsklasse	Woningtype	Goirle	Riel	Gemeente
Huurwoning	< € 357 (goedkoop)	Vrijstaand	0	0	0
		2-onder-1-kap	-18	0	-18
		Eengezins hoek	21	0	21
		Eengezins tussen	-73	0	-73
		Flat met lift	-149	0	-149
		Flat zonder lift	39	-21	18
		Overig	-4	0	-4
		€ 357 - € 511,50 (betaalbaar)	Vrijstaand	-43	-4
	2-onder-1-kap		0	-4	-4
	Eengezins hoek		42	7	50
	Eengezins tussen		19	-25	-6
	Flat met lift		-73	-7	-81
	Flat zonder lift		18	0	18
	Overig		0	-4	-4
	> € 511,50 (duur)	Vrijstaand	0	-3	-3
		2-onder-1-kap	0	4	4
		Eengezins hoek	0	0	0
		Eengezins tussen	-21	-4	-25
		Flat met lift	-91	0	-91
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	0	0
Totaal huurwoningen			-333	-61	-393
Koopwoning	< € 175.000 (goedkoop)	Vrijstaand	-23	0	-23
		2-onder-1-kap	0	0	0
		Eengezins hoek	0	0	0
		Eengezins tussen	-23	-25	-48
		Flat met lift	-21	0	-21
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	0	0
		€ 175.000 - € 223.500 (betaalbaar)	Vrijstaand	0	-4
	2-onder-1-kap		2	-4	-2
	Eengezins hoek		18	-7	10
	Eengezins tussen		21	-20	1
	Flat met lift		-23	0	-23
	Flat zonder lift		0	0	0
	Overig		0	0	0
	€ 223.500 - € 275.000 (middelduur)	Vrijstaand	0	0	0
		2-onder-1-kap	43	4	46
		Eengezins hoek	-21	4	-18
		Eengezins tussen	3	0	3
		Flat met lift	0	0	0
		Flat zonder lift	0	0	0
		Overig	0	4	4
> € 275.000 (duur)	Vrijstaand	39	3	43	
	2-onder-1-kap	15	18	33	
	Eengezins hoek	64	-4	60	
	Eengezins tussen	-29	-4	-33	
	Flat met lift	-89	-4	-93	
	Flat zonder lift	0	0	0	
	Overig	-4	4	0	
Totaal koopwoningen			-31	-34	-65
Totaal			-364	-95	-459

Een negatief aantal geeft aan dat sprake is van een woningtekort.