

Algemene ontwikkelingen / Demografische ontwikkelingen

Van groei naar krimp

De provinciale bevolkings-en woningbehoefte prognose 2014 laat een afnemende groei en vervolgens een krimp van de bevolking zien. Deze demografische veranderingen hebben vervolgen voor alle beleidsterreinen, maar zeker ook voor het wonen. De woonbehoefte zal in de komende jaren nog groeien, al neemt de groei wel af. Uiteindelijk zal deze groei, omstreeks 2030 omslaan in krimp. Voorafgaand aan deze krimp is sprake van een sterke verandering van leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling. Voor de woningmarkt zijn zowel de leeftijdsontwikkeling, als de huishoudenssamenstelling van belang. De kwantitatieve woonbehoefte wordt met name bepaald door het aantal huishoudens. Hieruit blijkt hoeveel woningen er nodig zijn. De ontwikkelingen in leeftijdsopbouw en de samenstelling van de huishoudens zijn van belang voor de kwalitatieve woonbehoefte. Het aantal personen per huishouden en hun leeftijd bepaalt immers aan wat voor soort woningen er behoefte is. Groei, krimp en huishoudenssamenstelling varieert per gemeente / gebied. In grote lijnen is de verwachting dat de (grote) steden en stedelijke gebieden nog langer zullen groeien terwijl in kleine kernen de groei eerder zal omslaan naar krimp. Gelet op de ligging ten opzichte van de stad Tilburg, kan de kern Goirle worden beschouwd als onderdeel van het stedelijk gebied. De kern Riel wordt beschouwd als landelijke kern.

Vergrijzing

De verwachting is dat in de komende decennia het 'kindertal per vrouw' stabiel zal blijven. Op dit moment is dit 1,75. Dit getal ligt onder het gemiddeld kindertal dat nodig is om huidige en toekomstige generaties te vervangen (2,1). De levensverwachting is nog steeds stijgende. Desondanks zal het aantal sterften in de komende jaren toenemen. Dit heeft te maken met de leeftijdsopbouw van de bevolking. Rondom 2020 zal het aantal sterften, het aantal geboorten overtreffen. Groei van de bevolking en groei van het aantal huishoudens, is dan te danken aan migratie (binnenlands en buitenlands) en verandering in huishoudenssamenstelling (meer 1 en 2 persoons huishoudens). De groeiende groep ouderen is vitaler dan in de generaties voor hen. Ondanks dat ouderen steeds langere thuis willen en blijven wonen, zal het aantal ouderen dat wel verhuisd naar een geschiktere woning de komende jaren nog sterk groeien. Hierdoor zullen veel gezinswoningen op de markt komen.

In de landelijke gebieden zal de vergrijzing harder gaan dan in de stedelijke gebieden. De verklaring voor dit verschil is dat waar in het verleden sprake was van suburbanisatie (jonge huishoudens / gezinnen die uit de stad trekken) er nu steeds meer sprake is van re-urbanisatie. Mensen trekken (terug) naar de stad. Samenhangend met de vergrijzing ligt er een grote opgave op het vlak van wonen en zorg.

Leeftijdsopbouw Goirle 2015

Leeftijd	Goirle	Riel	Gemeente
18 t/m 24 jaar	1%	0%	1%
25 t/m 34 jaar	16%	17%	16%
35 t/m 54 jaar	33%	43 %	34%
55 t/m 64 jaar	27%	17%	26%
65 t/m 74 jaar	17%	16%	17%
74 jaar en ouder	5%	7%	5%

NOG NAGAAN WAAR AFRONDING NIET KLOPT! 99%

Huishoudensamenstelling

Naast de vergrijzing is er steeds meer sprake van individualisering. Jonge mensen die uit huis gaan wonen eerst een tijd alleen. Relatievorming wordt uitgesteld en de tijd dat men (al dan niet tussen relaties in) alleen woont wordt langer en mensen gaan vaker uit elkaar. Dit zorgt vooral bij de middelbare leeftijden voor een groei van het percentage eenpersoonshuishoudens. Bij ouderen zien we, door de toenemende levensverwachting, het aantal eenpersoonshuishoudens eerst wat teruglopen. Eenpersoonshuishoudens blijven echter de grootste categorie bij ouderen. Later zal dit ook weer toenemen. Tot 2050 zal er, ten opzichte van 2014, een verdubbeling plaatsvinden van het aantal oudere alleenstaanden. Ook hier is een verschil waar te nemen in de stedelijke en landelijke gebieden. In het stedelijke gebieden ligt het percentage eenpersoonshuishoudens hoger dan in de landelijke gebieden, waar verhoudingsgewijs meer paren wonen. De bestaande woningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit traditionele gezinswoningen, die voor deze huishoudens aansluit op hun woonbehoefte en woonwens of simpelweg niet betaalbaar is.

Huishoudenssamenstelling Goirle / Riel

	Goirle	Riel	Gemeente
Eenpersoonshuishoudens	27%	21%	26%
Meerpersoons zonder kinderen	41%	41%	41%
Meerpersoons met kinderen	30%	37%	31%
Anders	2%	1%	1%

(Bron: regionaal Wbo, 2114)

Woningvoorraad en bouwopgave

De provincie Noord-Brabant kent de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave om de verwachte groei van het aantal huishoudens te kunnen opvangen. Deze groei zal de komende jaren wel steeds verder afnemen. Provinciaal beleid is dat deze groei zich concentreert op de stedelijke gebieden. Voor een goed functionerende provinciale en regionale woningmarkt betekent dit dat :

- Er voldoende woningen moeten worden gebouwd;
- Er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod is van woningen en woonmilieus;
- Die aansluiten op de gedifferentieerde en bovendien veranderende vraag van de woonconsument;
- Er oog is voor kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving.

Om te voldoen aan deze opgave wordt jaarlijks de regionale agenda Wonen vastgesteld in het RRO. Deze agenda geeft een toelichting op de ontwikkelingen op de woningmarkt in de provincie en de regio en bevat tevens de jaarlijkse woningbouwafspraken.

Economische ontwikkelingen

In de afgelopen periode hebben economische ontwikkelingen grote invloed gehad op de woningmarkt. Niet alleen is er crisis op de woningmarkt geweest, maar ook toenemende werkloosheid, flexibilisering van de arbeidsmarkt hebben grote invloed gehad op consumenten op de woningmarkt. De koopkracht en het consumentenvertrouwen zijn afgenomen. Sterk van invloed is ook dat het voor consumenten steeds moeilijker is om een hypotheek te krijgen. Hypotheekverstrekkingen worden strenger en lang niet iedereen heeft de vereiste baangarantie.

Hoewel het economisch tij wat begint te keren, is er sprake van een groeiende betaalbaarheidsproblematiek. Woonlasten en de mogelijkheden deze te beperken zijn daarom een punt van aandacht in het woonbeleid. Hierbij moet niet alleen worden gekeken naar huurlasten, maar ook naar energielasten. In de koopsector zijn er nog

steeds hypotheek die 'onder water staan'. Dit zorgt voor stagnatie op de woningmarkt omdat mensen niet kunnen of willen verhuizen. Mensen die die toch door omstandigheden genoodzaakt zijn te verhuizen blijven achter met een restschuld.