

Memo

Onderwerp
Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant/ Goirle

Aan
Hans van den Moosdijk

Van
Gert Jan Hagen

Datum
25 november 2018

In de beeldvormende vergadering over het woningbehoefteonderzoek van Goirle zijn verschillende vragen aan de orde geweest. Deze memo gaat daar op in.

1. Onderzoekresultaten zijn representatief voor de bevolking van Goirle

Vragen zijn gesteld over de aantallen respondenten en de representativiteit in het onderzoek. Zoals is aangegeven zijn respondenten op basis van een aselechte steekproef per brief door de gemeente benaderd om mee te doen aan een online enquête over de woningbehoefte. De brief was gericht aan zelfstandig wonende huishoudens. Thuiswonende starters vormden geen onderdeel van de onderzoekspopulatie. Daarop gaan we later in deze memo in.

Omdat bleek dat bepaalde groepen sterker dan andere groepen reageerden op het onderzoek hebben we – in samenwerking met de onderzoeksafdeling van de gemeente Tilburg – zoals te doen gebruikelijk bij dit type onderzoek een weging uitgevoerd. Deze weging zorgt ervoor dat respondenten die meer dan gemiddeld hebben gereageerd (zoals ouderen) statistisch minder meetellen in het onderzoek en respondenten die minder hebben gereageerd (vooral jongeren) zwaarder meetellen. De variabelen waarop is gewogen betreffen:

- Leeftijd
- Woningtype (eengezins/ meergezins)
- Eigendom (huur/koop)
- Gebiedsgrootte (telt alleen mee voor de bovengemeentelijke statistiek)

Neem als voorbeeld ouderen boven 55 jaar. Onder de respondenten in Goirle bleek 65% ouder dan 55 jaar. Op basis van de feitelijke bevolkingsgegevens is deze groep terug gewogen naar 51%. Zo is dat voor iedere leeftijdsgroep gedaan.

Gemeente	Goirle	
Leeftijd	Respondenten	Gewogen
18 - 34 jaar	6%	12%
35 - 54 jaar	28%	37%
55 - 64 jaar	25%	22%
65 - 74 jaar	27%	17%
75+	13%	12%
Totaal	100%	100%
55+	65%	51%

De resultaten op de factsheets betreffen de gewogen resultaten. De resultaten van het onderzoek zijn daarmee representatief voor de bevolking van Goirle.

2. De onderzoeksresultaten voldoen aan de eisen met betrekking tot betrouwbaarheid

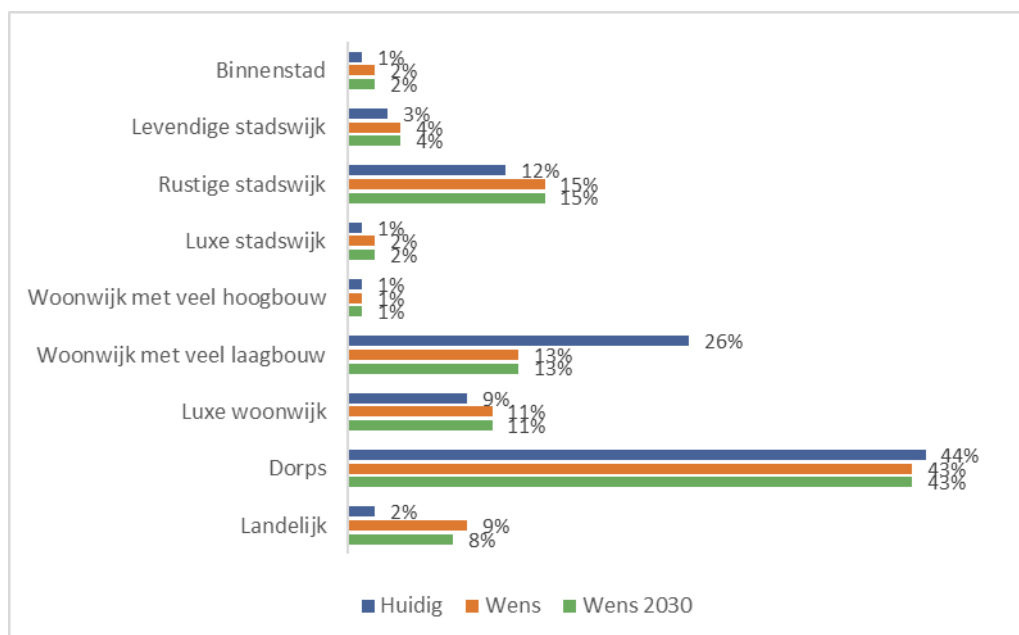
De betrouwbaarheid van de resultaten wordt bepaald door de omvang van de steekproef. De betrouwbaarheid wordt weergegeven met een betrouwbaarheidsinterval. Deze geeft aan hoe betrouwbaar het is dat de gevonden uitkomst in dat interval ligt. Een betrouwbaarheidsinterval van 95% wil zeggen dat wanneer we 100 maal een aselechte steekproef trekken uit de populatie – in dit geval de huishoudens van Goirle – we in 95 keer van deze gevallen een waarde krijgen binnen dit interval. Daarnaast rekenen we met een maximale foutmarge van 5% op de gevonden uitkomsten (bv de verhuisgeneigdheid). In dit type onderzoek wordt veelal een betrouwbaarheidsinterval gehanteerd van 95% en een foutmarge van 5%. Voor een gemeente met de omvang van Goirle (ca 10.000 huishoudens) leidt dat tot een noodzakelijke steekproefomvang van n=370. We hebben in het onderzoek in de gemeente Goirle een respons behaald van 861. Deze voldoet ruim aan de gewenste betrouwbaarheid. Wanneer we uitspraken willen doen op een lager schaalniveau, bijvoorbeeld voor de kern Riel, dan hebben we te maken met een minimale respons van 278. Met 265 respondenten uit Riel voldoen we praktisch aan de gewenste betrouwbaarheid.

Gemeente/ kern	Aantal huishoudens	Respondenten	Minimaal nodig (95%)
Goirle (totaal)	Ca 10.000	861	370
Goirle (kern)	Ca 9.000	596	369
Riel (kern)	Ca 1.000	265	278

De resultaten van het onderzoek zijn betrouwbaar op het niveau van de gemeente Goirle en nagenoeg op het niveau van de kern Riel.

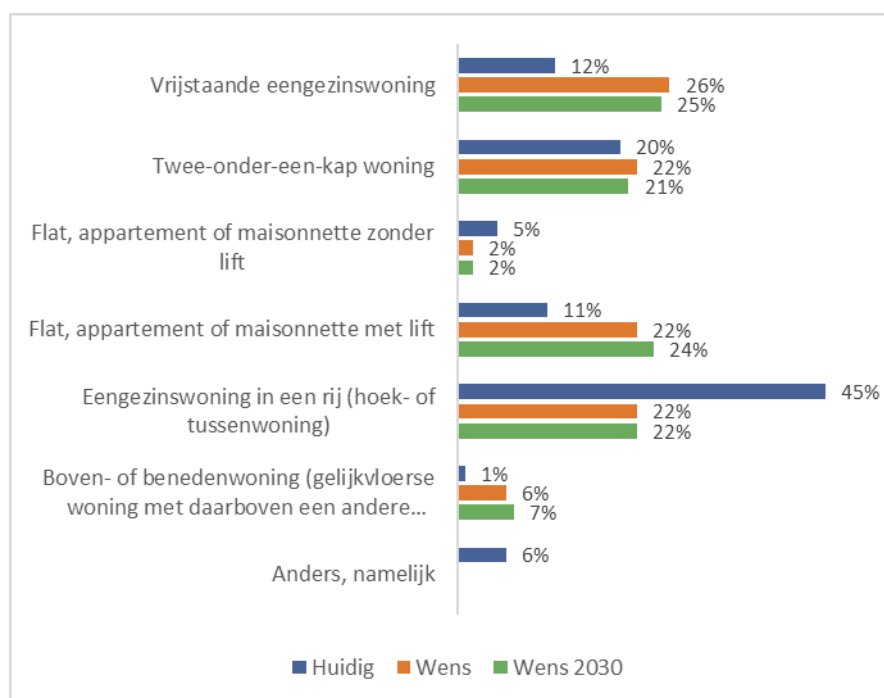
3. De vraag en aanbod op middellange termijn bevestigt het huidige verschil

In de presentatie op 23 oktober in het gemeentehuis van Goirle hebben we een beeld geschetst van de ideale woonwensen van de bevolking van Goirle, rekening houdend met de eigen financiële situatie, geplaatst tegenover de bestaande voorraad. Voor een analyse op middellange termijn is het een logische keuze om niet alleen de vraag van verhuisgeneigde huishoudens te nemen, maar de (latente) vraag vanuit de gehele bevolking. De vraag hebben we aan de hand van de demografische prognose voor Goirle tevens doorgerekend voor 2030. Dit leidt tot de volgende vergelijking.



We zien dat het verschil tussen de vraag en de huidige situatie zich op middellange termijn bestendigt. Voor het woningbeleid is het dus belangrijk rekening te houden met dit vraagpatroon: een afname van de interesse voor de woonwijk met veel laagbouw en een grotere interesse voor landelijk wonen en het wonen in de rustige stadswijk.

Naar woningtype zien we eveneens dat de situatie op middellange termijn het huidige verschil tussen (latente) vraag en aanbod bevestigt. We zien een afnemende interesse voor de rijwoning, een hoge interesse voor vrijstaand wonen en een hoge en toenemende interesse voor het appartement met lift. We veronderstellen dat ook de interesse voor een gelijkvloerse grondgebonden woning hieronder wordt begrepen.



4. Vraag en aanbod op korte termijn

Op de bijeenkomst werden vragen gesteld over het realiteitsgehalte van de vraag, aangezien mensen hun ideale woonsituatie hadden opgegeven en veel mensen helemaal niet verhuisgeneigd zijn. Voor de korte termijn geeft deze analyse inderdaad geen juist beeld. We hebben daarom in een aanvullende analyse gekeken naar de vraag van enkel de respondenten die hebben aangegeven 'beslist wel' te willen verhuizen en de respondenten die 'wel zouden willen verhuizen, maar niets kunnen vinden'. De grote groep met huishoudens die misschien wel zouden willen verhuizen (28% van de populatie) hebben we buiten beschouwing gelaten.

Van de verhuisgeneigden weten we de gewenste woning en woonmilieu en de achtergelaten woning en woonmilieu. Beschouwen we het saldo – aanbod minus de vraag - dan zien we de volgende overschotten (groen) en tekorten (tussen haakjes en in rood). Starters zijn hierin niet meegenomen, want deze waren geen onderwerp van onderzoek. In de volgende paragraaf gaan we hier op in. We zien tekorten ontstaan voor appartementen met lift, vrijstaande woningen en boven/benedenwoningen. Overschotten doen zich voor bij vooral rijwoningen en 2 onder 1 kapwoningen. Naar woonmilieu zien we tekorten bij stedelijk wonen en bij de luxe woonwijk en landelijk wonen.

Aanbod minus vraag verhuisgeneigden per jaar	boven/ beneden woning	appartement zonder lift	appartement met lift	rijwoning	2 onder 1 kap woning	vrijstaande woning	anders	Totaal
binnenstad	-	-	(13)	-	1	-	-	(12)
levendige stadswijk	(4)	10	(2)	-	9	-	11	24
rustige stadswijk	(41)	19	(56)	(25)	37	(21)	(6)	(94)
luxe stadswijk	(5)	-	(4)	(0)	(11)	(15)	-	(35)
woonwijk met veel hoogbouw	-	-	(1)	-	-	4	-	3
woonwijk met veel laagbouw	(4)	(8)	3	89	22	19	1	122
luxe woonwijk	-	(4)	(47)	27	(8)	(16)	13	(35)
dorps	(11)	4	(53)	128	66	(46)	13	101
landelijk	-	-	(9)	(4)	(4)	(43)	(14)	(75)
Totaal	(65)	22	(182)	215	112	(119)	17	-

Deze overschotten en tekorten zijn theoretisch. Wanneer immers geen appartementen met lift worden aangeboden, zullen huishoudens die vanuit een rijwoning naar een appartement willen verhuizen, voor het merendeel blijven zitten waar ze zitten. De door onder meer starters gewilde rijwoningen komen dan niet vrij, waardoor men langer op een woning zal moeten wachten. Hieronder is weergegeven hoe de woningstappen van de verhuiscandidate eruit zien. De aantallen zijn per jaar. We zien dan dat 220 huishoudens van een grondgebonden woning naar een appartement met lift willen verhuizen (14,1+58+21).

Gewenste en achtergelaten woning door verhuiscandidate per jaar	boven/ beneden woning	appartement zonder lift	appartement met lift	rijwoning	2 onder 1 kap woning	vrijstaande woning	anders	Totaal
boven/ beneden woning	-	-	-	4	-	-	-	4
appartement zonder lift	-	-	-	48	-	-	-	48
appartement met lift	41	-	56	-	-	10	-	107
rijwoning	13	11	141	87	44	73	12	382
2 onder 1 kap woning	14	4	58	25	12	60	-	173
vrijstaande woning	-	11	21	3	4	46	4	89
anders	1	-	13	-	-	18	11	43
Totaal	69	26	289	167	61	208	26	846

5. Starters in Goirle

Starters zijn niet als aparte groep meegenomen in het onderzoek. Dat vormde geen onderdeel van de opdracht. We hebben begrepen dat in eerdere jaren apart onderzoek onder starters is uitgevoerd. Toch hebben we in de resultaten wel met deze groep rekening gehouden. We hebben namelijk de onderzoeksresultaten toegepast op de demografische ontwikkeling van Goirle (bron: ontwikkeling van de bevolking in Noord-Brabant 2017-2040, provincie Noord-Brabant, vastgesteld mei 2017) teneinde een beeld van vraag en aanbod in 2030 te bepalen. Hierin zijn de starters per definitie verwerkt. De groep jongeren in 2030 krijgt dan de voorkeuren toegedeeld, zoals we deze onder de jongeren in het kwbo hebben gemeten. We gaan er daarbij dus vanuit dat woonvoorkeuren per leeftijdsgroep over het geheel genomen gelijk blijven. Dit is een breed geaccepteerde aanname in woningmarktonderzoek op middellange termijn. De resultaten hebben we in onderdeel 3 opgenomen.

Op basis van de demografische prognose hebben we een inschatting gemaakt van de vraag van starters op korte termijn. We hebben dit gedaan op basis van de jaarlijkse toetreding van jongeren tot de woningmarkt in combinatie met de woonsituatie van jongeren jonger dan 30 jaar. In het onderzoek zagen we voor Goirle en voor de gehele Hart van Brabant regio de volgende woonsituatie van jongeren.

Jonger dan 30 jaar	24	696
	waarnemingen	waarnemingen
	Goirle	HvB
Huidige woning		
Eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)	52%	35%
Flat, appartement of maisonette zonder lift	24%	19%
Flat, appartement of maisonette met lift	8%	33%
Boven- of benedenwoning	0%	3%
Twee-onder-een-kap woning	12%	5%
Vrijstaande eengezinswoning	4%	2%
Anders	0%	3%
Huur/ koop		
Huurwoning	40%	69%
Koopwoning	60%	31%
Huurprijs		
Minder dan 414 per maand	0%	15%
414 tot 592 per maand	59%	31%
592 tot 711 per maand	20%	24%
711 tot 800 per maand	20%	11%
800 tot 900 per maand	0%	11%
900 tot 1200 per maand	0%	5%
Meer dan 1200 per maand	0%	1%
Koopprijs		
Minder dan 130.000	0%	2%
130.000 tot 160.000	0%	12%
160.000 tot 185.000	13%	7%
185.000 tot 230.000	14%	34%
230.000 tot 275.000	40%	21%
275.000 tot 360.000	26%	16%
360.000 tot 430.000	7%	5%
430.000 tot 600.000	0%	1%
600.000 tot 800.000	0%	0%
Meer dan 800.000	0%	0%

Hoewel het aantal waarnemingen voor Goirle beperkt was, hebben we deze als uitgangspunt genomen voor de woonvraag van ca 220 jongeren¹. We hebben deze vraag weergegeven in de onderste regel in het eerder getoonde schema met de overschotten en tekorten. Daarin zien we dat in de vraag vanuit starters praktisch geheel kan worden voorzien, indien woningen door de gewenste doorstroming worden vrijgemaakt. Het tekort aan appartementen met lift neemt licht toe.

Aanbod minus vraag verhuiseigenen per jaar	boven/benedenwoning	appartement zonder lift	appartement met lift	rijwoning	2 onder 1 kap woning	vrijstaande woning	anders	Totaal
binnenstad	-	-	(13)	-	1	-	-	(12)
levendige stadswijk	(4)	10	(2)	-	9	-	11	24
rustige stadswijk	(41)	19	(56)	(25)	37	(21)	(6)	(94)
luxe stadswijk	(5)	-	(4)	(0)	(11)	(15)	-	(35)
woonwijk met veel hoogbouw	-	-	(1)	-	-	4	-	3
woonwijk met veel laagbouw	(4)	(8)	3	89	22	19	1	122
luxe woonwijk	-	(4)	(47)	27	(8)	(16)	13	(35)
dorps	(11)	4	(53)	128	66	(46)	13	101
landelijk	-	-	(9)	(4)	(4)	(43)	(14)	(75)
Totaal	(65)	22	(182)	215	112	(119)	17	-
Vraag vanuit starters per jaar	-	27	9	59	14	4	-	

Wanneer doorstroming niet plaatsvindt, worden er geen 300 rijwoningen vrijgemaakt en blijft het tekort aan rijwoningen in stand. In dat geval zijn er voor starters onvoldoende mogelijkheden om een rijwoning te bemachtigen. Het toevoegen van rijwoningen leidt in dat geval wel tot een oplossing voor de korte termijn, maar wordt het probleem in stand gehouden, waardoor ook voor de volgende

¹ Aangezien een deel van de woningvoorraad vrij komt als gevolg van sterfte, zal dit leiden tot een overschatting van de woningvraag. In- en uitgaande migratie wordt als gelijk verondersteld.

lichting rijwoningen moeten worden gerealiseerd. De woningvoorraad zal dan steeds meer gaan afwijken van de voorraad die op middellange termijn gewenst is. Omdat doorstroming niet 1-2-3 geregeld is, is het wel zaak om de opgelopen druk op te lossen. Wellicht liggen hiervoor mogelijkheden in de realisatie van tijdelijke woningen voor starters of transformatie van kantoren en andere gebouwen tot woningen voor starters. Ook de zogenaamde 'friends'-woning kan uitkomst bieden om meer woningen tegen lagere prijzen voor starters te realiseren.

6. Conclusies

Het kwalitatief woningbehoefte onderzoek heeft spanningen tussen vraag en aanbod op de middellange termijn in beeld gebracht. Omdat in de raadsvergadering vragen zijn gesteld over de methodologische basis van het onderzoek, is dit in deze notitie nader uiteengezet. Zowel de representativiteit als de betrouwbaarheid van het onderzoek zijn ons inziens goed geborgd.

In de notitie zijn we nader ingegaan op de woningvraag op korte termijn en de positie van starters op de woningmarkt van Goirle. We zagen dat veel ouderen graag naar een appartement willen verhuizen en dan een woning achterlaten die voor starters interessant is. Omdat deze woningen onvoldoende worden aangeboden, zorgt dit ervoor dat starters moeilijk aan een woning kunnen komen.

Doorstroming leidt ertoe dat:

1. Oudere huishoudens beter in hun woonvraag worden bediend
2. Woningen worden vrijgemaakt voor startende huishoudens (en andere doorstromers)
3. Minder groen hoeft te worden opgeofferd voor woningbouw.

We adviseren de gemeente Goirle om in haar beleid in te zetten op het realiseren van woningen voor empty nesters en ouderen. Het toevoegen van rijwoningen wordt afgeraden, tenzij het ter vervanging dient van woningen die worden gesloopt. Het toevoegen van woningen in een hoger segment wordt aanbevolen, omdat die segmenten onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn.

Ter leniging van de hoge woningvraag onder starters wordt geadviseerd vooral te denken aan tijdelijke woningen, friends-woningen en woningen die door transformatie van gebouwen kunnen worden gerealiseerd.