

Bijlage 9. Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant 2018

samenvatting

In 2018 is door de regio Hart van Brabant een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Het regionaal Kwalitatief WoningBehoefteOnderzoek (KWBO) Hart van Brabant geeft kennis en inzicht in de woonwensen en -behoeften van de inwoners van de regio en in de vraag- en aanbodbalans op het gebied van woningen en woonmilieus. Het onderzoek zoomt ook in op de afzonderlijke gemeenten en kernen in de regio.

Het gaat om een leefstijlenonderzoek. Dit betekent dat niet alleen wordt gekeken naar demografische gegevens, inkomens en levensfase, maar ook naar wat mensen belangrijk vinden in het leven en hoe ze met elkaar omgaan. Daar aangekoppeld wordt gekeken welke mensen kiezen voor welke woonmilieus en woonomgevingen, passend bij hun leefstijl.

De rapportage met de resultaten van het KWBO onderzoek zijn te vinden op de site

9.1 Belangrijkste conclusies Hart van Brabant

Hoge tevredenheid

Bewoners van Hart van Brabant zijn zeer tevreden over hun woning en woonomgeving. Ze beoordelen het wonen in de regio gemiddeld met een rapportcijfer 8.1. Wel zien we verschillen tussen stedelijke en landelijke/dorpse gebieden en tussen groepen huishoudens. Zo scoren de stedelijke gebieden lager op tevredenheid dan de landelijke en dorpse gebieden. En zijn ouderen meer tevreden dan de jongeren en bewoners van koopwoningen zijn meer tevreden dan huurders.

Aandachtspunten in de regio met betrekking tot leefbaarheid van de omgeving zijn parkeren, omvang en kwaliteit van het groen en de netheid van de buurt.

Vraag naar meer woonkwaliteit

Uit het onderzoek blijkt een duidelijke kwaliteitsvraag in de regio. De meest voorkomende woonmilieus in het Hart van Brabant zijn de levendige stadswijk, wijk met voornamelijk laagbouw en wijk met voornamelijk hoogbouw en het dorpse woonmilieu. De verhuigeneigden wensen echter een landelijk woonmilieu, een luxe woonwijk, luxe stadswijk of rustige stadswijk.

Ook als het gaat om woningtypen wordt er meer kwaliteit gevraagd. De meeste huishoudens wensen een (koop) eengezinswoning en dan het liefst vrijstaand. Oudere huishoudens willen juist een appartement met lift, met voldoende ruimte en luxe waar ze nog lang kunnen blijven wonen.

Signalen uit de regio

In het onderzoek wordt geconstateerd dat voor sommige groepen de betaalbaarheid van het wonen een probleem is. Met name in de huursector in de regio woont een deel van de mensen in een te dure woning voor hun inkomen. Mede door de vraag van starters naar goedkope huurwoningen wordt in dit segment een tekort gesignaleerd.

De vraag naar eengezins koopwoningen, het liefst vrijstaand in een landelijk woonmilieu of luxe woonwijk, is groter dan het aanbod. Ook is er een tekort aan etagewoningen of appartementen in een dorps woonmilieu of rustige stadswijk. Door de vergrijzing groeit sowieso de vraag naar levensloopgeschikte woningen. Het liefst in een dorps of landelijk woonmilieu, rustige stadswijk of luxe woonwijk.

Rijwoningen zijn er genoeg in de regio en er dreigt een overschot aan deze woningen als iedereen zijn of haar woonwensen kan realiseren.

9.2 Conclusies voor de gemeente Goirle

Huidige situatie

De inwoners van de gemeente Goirle zijn zeer tevreden over hun woonsituatie en waarderen deze met eveneens een 8,1, dat is vergelijkbaar met 2014. Uiterst tevreden zijn de Goirlenaren over hun woningen, hoe men met elkaar omgaat, de hoeveelheid groen en de veiligheid.

Een groot gedeelte van de huishoudens (65%) bestaat uit 1-2 persoonshuishoudens zonder kinderen en de helft van het aantal huishoudens is 55-plus. Alle in het onderzoek onderscheiden leefstijlen komen in Goirle voor, dat geldt zowel voor de kern Goirle als Riel. In de kern Goirle zijn de woonmilieus dorps en woonwijk met laagbouw overheersend. In Riel is dat het dorpse woonmilieu.

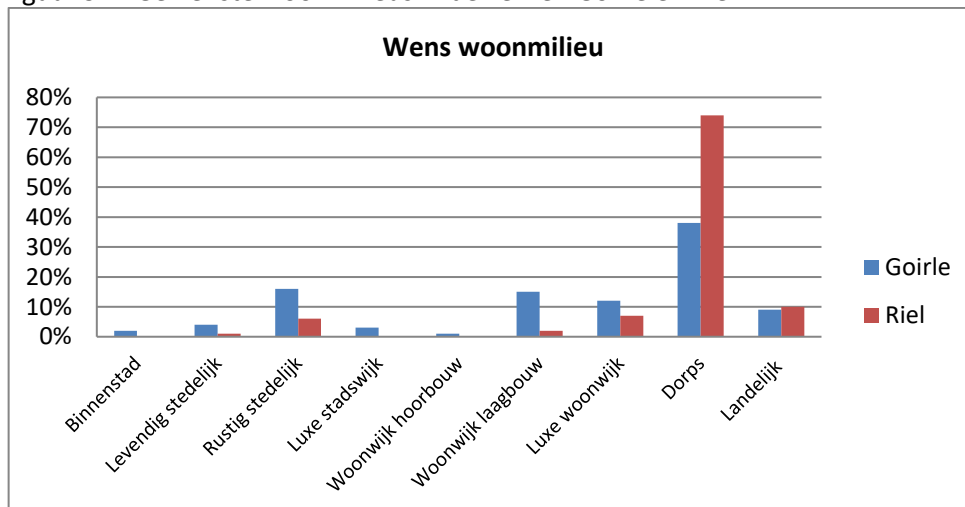
De woningen zijn in Goirle voor 68% en in Riel voor 80% koopwoningen. In Riel zijn bijna geen etagewoningen of appartementen. In de kern Goirle is 18% van alle woningen appartement of etagewoning. Slechts 7% is appartement of etagewoning. In beide kernen is het aantal dure huurwoningen (> €900,-) en het aandeel goedkope koopwoningen (< €185.000) klein.

De huishoudens in de kern Goirle en Riel zijn tevreden over de rust, de hoeveelheid groen en de ruimte in hun kern. Aandacht behoeft in beide kernen het parkeren, het verkeer en de kwaliteit van het groen. Voor buitenstaanders is de kern Goirle aantrekkelijk door haar winkels, voorzieningen en dorpse uitstraling. In Riel zijn het dorpse, landelijke karakter en de rust de meest aantrekkelijke punten voor niet-inwoners.

Gewenste situatie

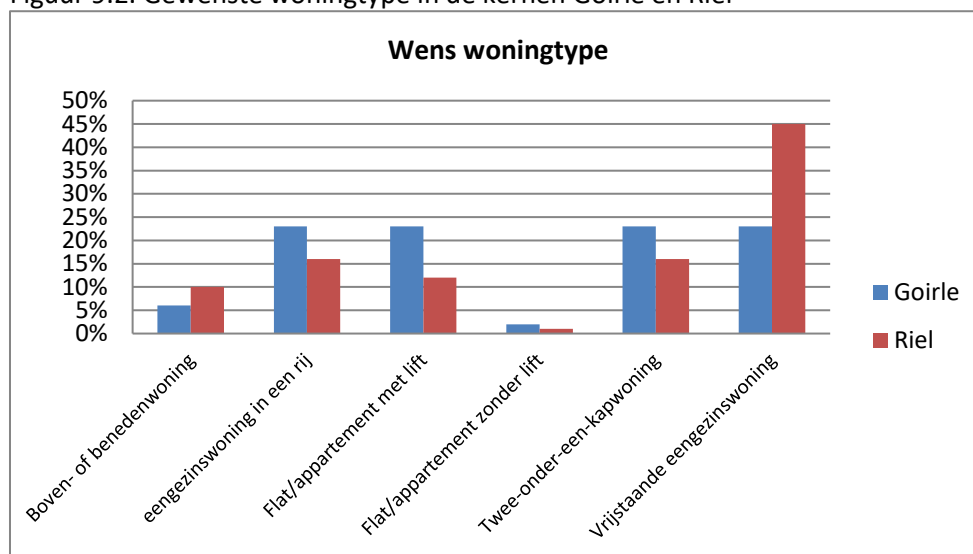
Van de geënquêteerden huishoudens geeft 6% aan binnen 2 jaar beslist te willen verhuizen. In de kern Riel ligt dat percentage met 3% aanmerkelijk lager. Belangrijkste redenen om te verhuizen zijn de huidige woning en de gezondheid.

Figuur 9.1. Gewenste woonmilieus in de kernen Goirle en Riel



Bron: Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek hart van Brabant 2018

Figuur 9.2. Gewenste woningtype in de kernen Goirle en Riel



Bron: Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek hart van Brabant 2018

De verhuiscandidate in de kern Goirle willen vooral dorps wonen of een rustig stedelijk woonmilieu, luxe woonwijk of woonwijk met laagbouw. De woningen die gewenst worden passen bij deze woonmilieu en zijn vrijstaand, 2-1-kap, appartement met lift of een rijwoning.

In de kern Riel willen de verhuiscandidate vooral dorps en landelijk wonen of in mindere mate een luxe woonwijk. De bijhorende woningen zijn vooral vrijstaande woningen en in mindere mate 2-1-kap, rijwoningen en appartementen met lift

Bovenstaande wensen zijn niet één op één te vertalen in een nieuwbouwprogramma. Een deel van de woningzoekenden, laat immers ook een woning in de bestaande woningvoorraad in een bepaald woonmilieu achter. Om na te gaan met welke woningen en woonmilieu nieuw gerealiseerd moeten worden is ook gekeken naar het huidige aanbod. Mensen die bijvoorbeeld naar een appartement met lift op zoek zijn laten vaak een eengezins koopwoning achter. Hiermee kan deels worden voorzien in de vraag naar koopwoningen.

Tabel 9.1. Gemeente Goirle. Verschilanalyse wens en huidige aanbod aan woonmilieu en woningtype

	Kern Goirle	Kern Riel
Woonmilieu		
Toe te voegen woonmilieu	Rustig stedelijk, luxe woonwijk, landelijk	Rustig stedelijk, luxe woonwijk, landelijk
Voldoende aanbod, beperkt toevoegen	Woonwijk laagbouw, dorps	Dorps
Woningtypen		
Toe te voegen woningtypen	Boven- of benedenwoning, appartement met lift, 2-1 kap en vrijstaand	Boven- of benedenwoning, appartement met lift en vrijstaand
Voldoende aanbod, beperkt toevoegen	Appartement zonder lift, eengezinswoning in een rij	Appartement zonder lift, eengezinswoning in een rij

Bron: gemeente Goirle op basis van regionale KWBO

Woonmilieu Beschrijving

Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad of dorp tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen (dit kan ook in een dorp zijn).

Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dicht bij het stadscentrum, maar buiten de drukte (dit kan ook in een dorp zijn).

Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy (dit kan ook in een dorp zijn).

Woonwijk met veel hoogbouw

Deze wijk ligt verder van het (stads)centrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Woonwijk met veel laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet: kinderen kunnen er goed spelen.

Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Dorps

Deze buurt is een echt eigen buurtje op zichzelf gelegen in een dorp of stad. Het is er rustig en gemoedelijk.

Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

9.3. Woonwensen naar type huishouden

Tabel 9.2 Gemeente Goirle. Voorkeur woningtype

	alleenstaand met kinderen	alleenstaand zonder kinderen	samenwonend met kinderen	samenwonend zonder kinderen	Totaal
boven- of benedenwoning 1)	0%	14%	1%	9%	6%
eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)	59%	31%	21%	16%	22%
flat, appartement of maisonnette met lift	4%	41%	3%	33%	22%
flat, appartement of maisonnette zonder lift	3%	7%	0%	1%	2%
twee-onder-een-kap woning	19%	9%	39%	20%	22%
vrijstaande eengezinswoning	15%	12%	37%	30%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

1) gelijkvloerse woning met daarboven een andere woning, dit is geen flat

Bron: RKWBO

Tabel 9.3. Gemeente Goirle. Voorkeur huur- en kooprijksklassen

	alleenstaand met kinderen	alleenstaand zonder kinderen	samenwonend met kinderen	samenwonend zonder kinderen	Totaal
minder dan 414 per maand	3%	12%	0%	2%	4%
414 tot 592 per maand	19%	28%	3%	14%	14%
592 tot 711 per maand	14%	14%	3%	10%	9%
711 tot 800 per maand	9%	3%	0%	3%	3%
800 tot 900 per maand	0%	1%	0%	1%	0%
900 tot 1.200 per maand	0%	2%	0%	2%	2%
meer dan 1.200 per maand	0%	0%	0%	1%	0%
<i>gewenste huur</i>	<i>45%</i>	<i>60%</i>	<i>8%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>
minder dan 130.000	2%	0%	0%	0%	0%
130.000 tot 160.000	1%	2%	0%	0%	1%
160.000 tot 185.000	7%	3%	2%	1%	2%
185.000 tot 230.000	12%	10%	9%	11%	11%
230.000 tot 275.000	17%	11%	22%	11%	15%
275.000 tot 360.000	5%	8%	24%	22%	18%
360.000 tot 430.000	7%	3%	12%	12%	10%
430.000 tot 600.000	4%	2%	19%	8%	10%
600.000 tot 800.000	0%	0%	3%	1%	1%
meer dan 800.000	0%	0%	1%	1%	1%
<i>gewenste koop</i>	<i>55%</i>	<i>40%</i>	<i>92%</i>	<i>67%</i>	<i>68%</i>
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: RKWBO

Tabel 9.4. Gemeente Goirle. Voorkeur woonmilieu

	alleenstaand met kinderen	alleenstaand zonder kinderen	samenwonend met kinderen	samenwonend zonder kinderen	Totaal
binnenstad	0%	1%	2%	3%	2%
Dorps	41%	56%	32%	43%	43%
Landelijk	12%	4%	14%	7%	9%
levendige stadswijk	2%	4%	3%	4%	4%
luxe stadswijk	4%	1%	4%	2%	2%
luxe woonwijk	6%	5%	15%	13%	11%
rustige stadswijk	21%	17%	17%	11%	15%
woonwijk met veel hoogbouw	0%	1%	0%	1%	1%
woonwijk met veel laagbouw	14%	10%	13%	15%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: RKWBO

9.4. Woonwensen naar leeftijd

Tabel 9.5. Gemeente Goirle. Voorkeur woningtype

	18 - 34 jaar	35 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	75+	Totaal
boven- of benedenwoning 1)	0%	4%	8%	11%	12%	6%
eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)	36%	23%	22%	11%	21%	22%
flat, appartement of maisonnette met lift	9%	6%	27%	43%	49%	22%
flat, appartement of maisonnette zonder lift	1%	3%	0%	3%	2%	2%
twee-onder-een-kap woning	35%	30%	19%	9%	4%	22%
vrijstaande eengezinswoning	20%	34%	24%	22%	13%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

1) gelijkvloerse woning met daarboven een andere woning, dit is geen flat

Bron: RKWBO

Tabel 9.6. Gemeente Goirle. Voorkeur huur- en kooprijksklassen

	18 - 34 jaar	35 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	75+	Totaal
minder dan 414 per maand	1%	4%	6%	3%	6%	4%
414 tot 592 per maand	0%	11%	12%	21%	32%	14%
592 tot 711 per maand	15%	5%	11%	8%	16%	9%
711 tot 800 per maand	4%	1%	1%	4%	6%	3%
800 tot 900 per maand	0%	0%	0%	2%	2%	0%
900 tot 1.200 per maand	0%	1%	0%	4%	6%	2%
meer dan 1.200 per maand	0%	0%	0%	0%	2%	0%
<i>gewenste huur</i>	<i>19%</i>	<i>22%</i>	<i>31%</i>	<i>43%</i>	<i>71%</i>	<i>32%</i>
minder dan 130.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%
130.000 tot 160.000	3%	0%	2%	1%	0%	1%
160.000 tot 185.000	4%	3%	0%	1%	0%	2%
185.000 tot 230.000	17%	11%	13%	5%	5%	11%
230.000 tot 275.000	18%	16%	18%	11%	6%	15%
275.000 tot 360.000	28%	18%	17%	21%	11%	18%
360.000 tot 430.000	8%	11%	8%	12%	6%	10%
430.000 tot 600.000	2%	16%	10%	5%	0%	10%
600.000 tot 800.000	0%	2%	1%	1%	0%	1%
meer dan 800.000	0%	0%	0%	0%	0%	1%
<i>gewenste koop</i>	<i>81%</i>	<i>78%</i>	<i>69%</i>	<i>57%</i>	<i>29%</i>	<i>68%</i>
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: RKWBO

Tabel 9.7. Gemeente Goirle. Voorkeur woonmilieu

	18 - 34 jaar	35 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	75+	Totaal
--	--------------	--------------	--------------	--------------	-----	--------

binnenstad	0%	1%	3%	4%	1%	2%
Dorps	35%	38%	43%	53%	49%	43%
Landelijk	7%	14%	6%	4%	5%	9%
levendige stadswijk	4%	4%	3%	3%	4%	4%
luxe stadswijk	7%	3%	0%	2%	1%	2%
luxe woonwijk	11%	14%	13%	9%	6%	11%
rustige stadswijk	21%	13%	16%	13%	16%	15%
woonwijk met veel hoogbouw	0%	0%	0%	1%	6%	1%
woonwijk met veel laagbouw	15%	13%	14%	12%	13%	13%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: RKWBO