

# Huurwoningvoorraad woningcorporaties in de gemeente Oisterwijk

*Presentatie onderzoeksresultaten*

19 november 2018



# Inhoud

- Vraagstelling en opzet onderzoek
- Toelichting bevindingen
- Conclusies & aanbevelingen



# Vertrekpunt onderzoek



- Gedeeld beeld vraag naar huurwoningen corporaties
- Gemeente Oisterwijk als opdrachtgever
  - Betrokkenheid van Leystromen & HVO
- Gespiegeld aan actuele trends, ontwikkelingen en cijfers

# Vraagstelling



- Woonsituatie inkomensgroepen in gemeente Oisterwijk
- Opbouw huidige woningvoorraad
- Behoeftte aan sociale huurwoningen in komende jaren
- Positie van Oisterwijk in de regio

# Woonvisie Oisterwijk 2016



SITUATIE 2016		SITUATIE 2026		
<b>Sociale huurvoorraad:</b> 2.400 woningen  <b>Goedkope scheefheid:</b> 28%  <b>Tekort:</b> 200 woningen		Positieve economische ontwikkeling (1,2%)		
	Stabiele scheefheid (28%)	<b>Scenario A</b> <i>Behoefte sociale huur: 2.500</i>	<b>Scenario B</b> <i>Behoefte sociale huur: 2.100</i>	Afname scheefheid tot 14%
		<b>Scenario D</b> <i>Behoefte sociale huur: 2.800</i>	<b>Scenario C</b> <i>Behoefte sociale huur: 2.400</i>	
		Stagnatie economische ontwikkeling (0%)		

## Uitgangspunten woonvisie:

- Oisterwijk relatief laag aandeel corporatiewoningen t.o.v. regio
- Instroom bijzondere doelgroepen leidt tot extra vraag
- Druk op de markt, mogelijk latente vraag
- Economische ontwikkeling en scheefheid mede bepalend voor vraag

# In de actualiteit



- Raadsvergadering 15-nov: 35% sociale woningbouw
- Economie crescendo, markt trekt aan → profiteert iedereen?
- Betaalbaarheid prominent op de agenda
- Effecten Woningwet steeds beter merkbaar
- Balans (?) tussen investeringen en opgaven



# Oisterwijk in de regio



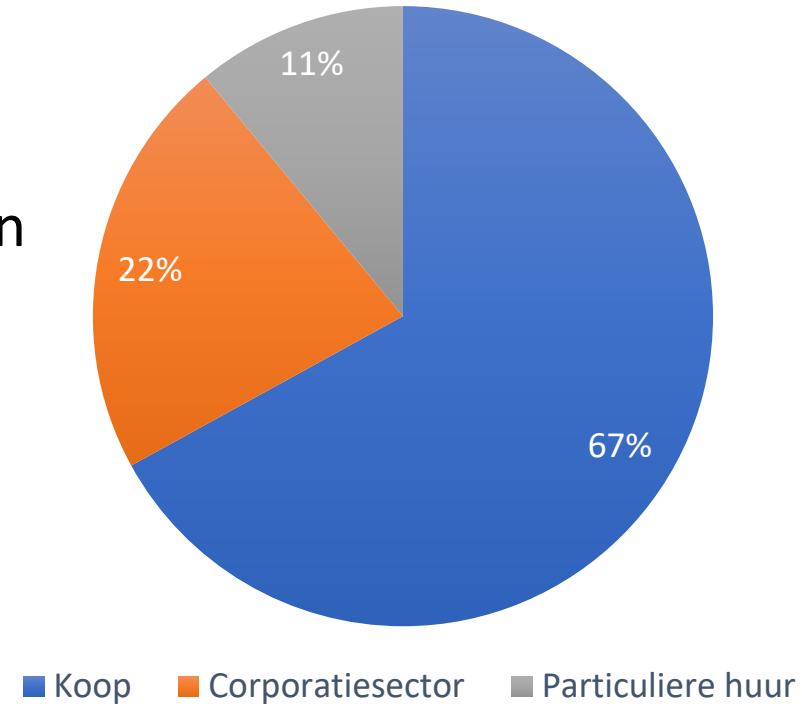
	Totaal woningvoorraad (aantal woningen)	% Corporatiewoningen (t.o.v. totaal woningvoorraad)
Gilze en Rijen	11.150	30%
Heusden	18.350	27%
Goirle	9.960	25%
Loon op Zand	10.170	24%
Dongen	10.840	23%
<b>Oisterwijk</b>	<b>11.265</b>	<b>22%</b>
Hilvarenbeek	6.495	15%
Alphen-Chaam	4.255	13%
Baarle-Nassau	2.770	12%
<i>Woningwetregio West-Brabant / Hart van Brabant</i>		29%
<i>Gemeentegrootteklasse 25.000-50.000 inwoners</i>		26%

- 22% woningen in bezit corporaties
- Kern Oisterwijk: 24%, Kern Moergestel: 14%  
→ passend bij karakter van de kernen

# Oisterwijkse woningmarkt



- Sterke oriëntatie koopsector
- Ca. 1.250 particuliere huurwoningen
  - Waarvan 30% sociaal verhuurd

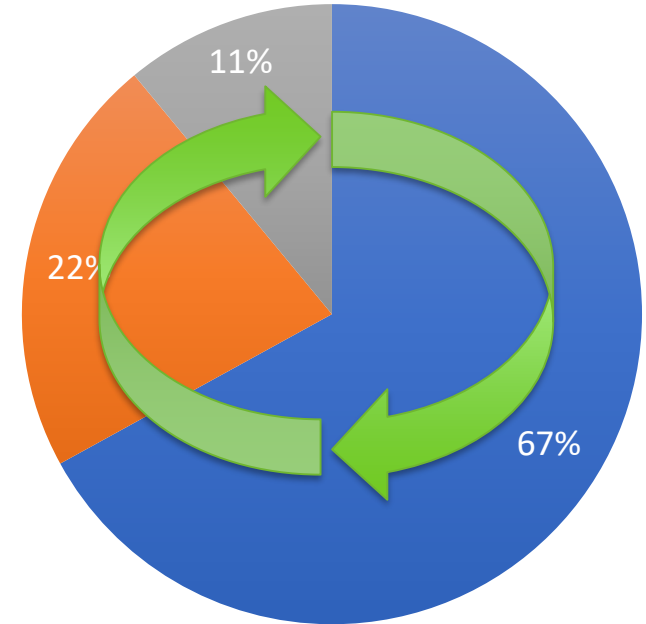




# Oisterwijkse woningmarkt



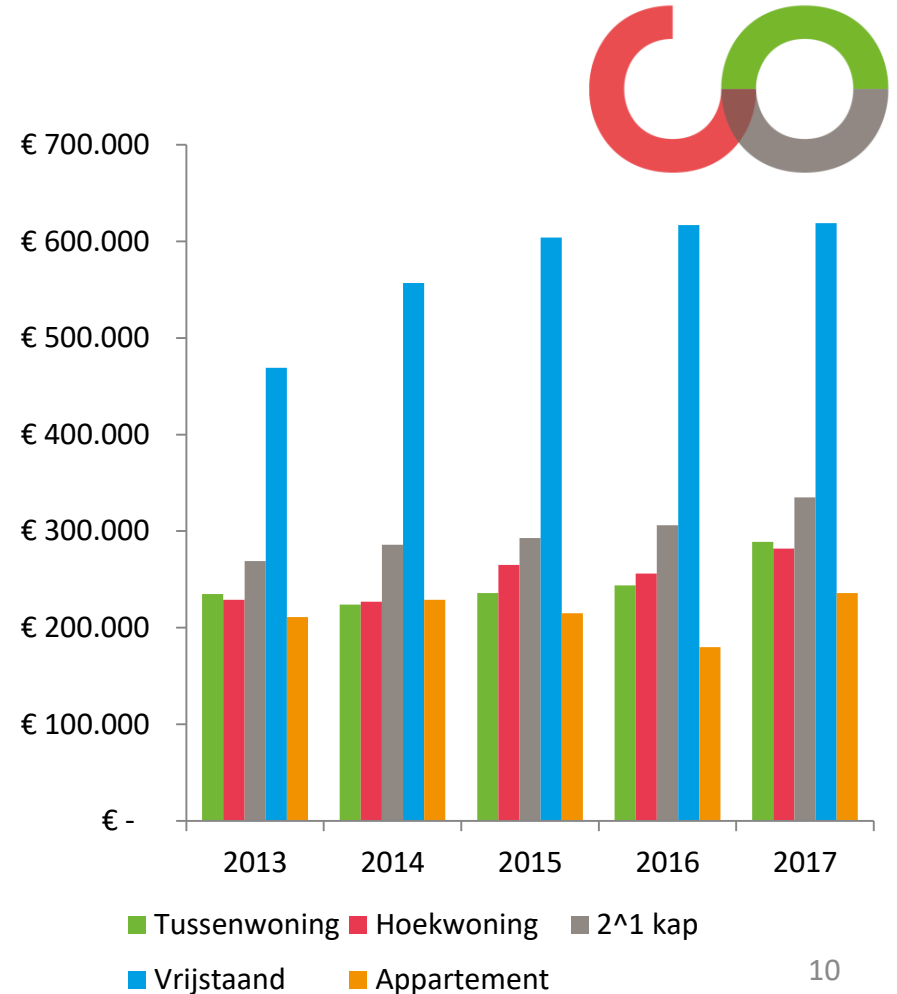
- Sterke oriëntatie koopsector
- Ca. 1.250 particuliere huurwoningen
  - Waarvan 30% sociaal verhuurd
- Koop-huur, nieuwbouw-bestaand → communicerende vaten



■ Koop ■ Corporatiesector ■ Particuliere huur

# Ontwikkeling koopsector

- Prijsniveau gemiddeld hoog
- Koopaanbod < € 200.000 beperkt
- Bemoeilijkt doorstroming lage en middeninkomens



# Corporatiesector

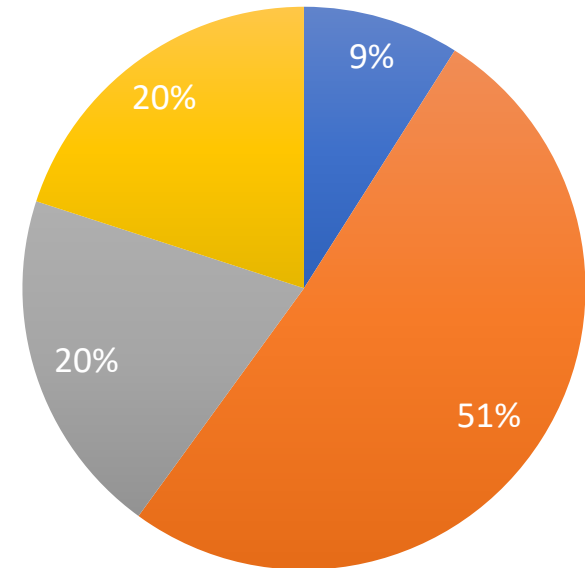


- +/- 2.400 huurwoningen
- Grotendeels sociaal verhuurd (< € 710)
- In bezit van Leystromen, Franciscus Stichting, Woonwijze en Woonzorg Nederland
- Aanbod via Woning in Zicht (WiZ) sinds okt-17

# Huidige marktsituatie (o.b.v. gegevens Leystromen over Daeb-bezit)



- 80% woningen streefhuur onder de aftoppingsgrenzen
  - In te zetten voor passend toewijzen laagste inkomens
- Kern Moergestel: 85% onder aftoppingsgrens

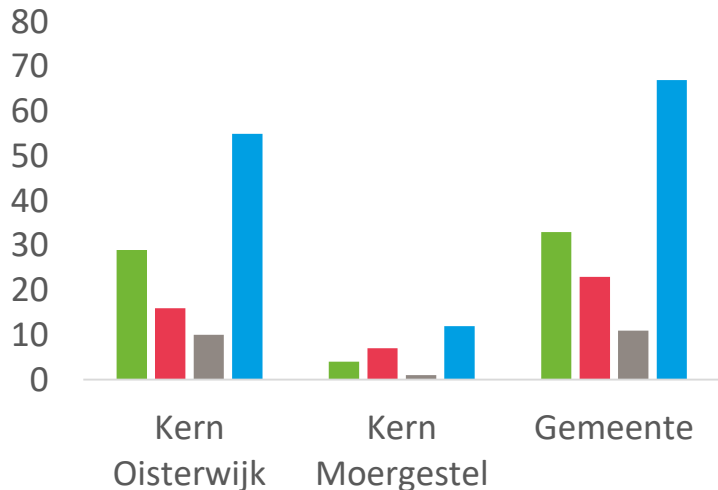


■ < € 417      ■ € 417 - € 597  
■ € 597 - € 640      ■ € 640 - € 710

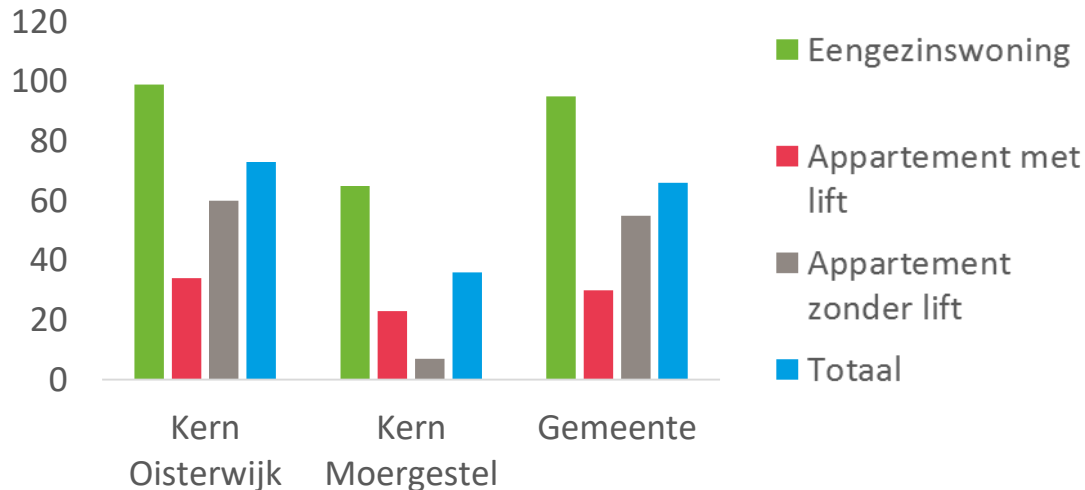
# Nieuwe verhuringen en reacties



## Nieuwe verhuringen



## Gem. aantal reacties per woning

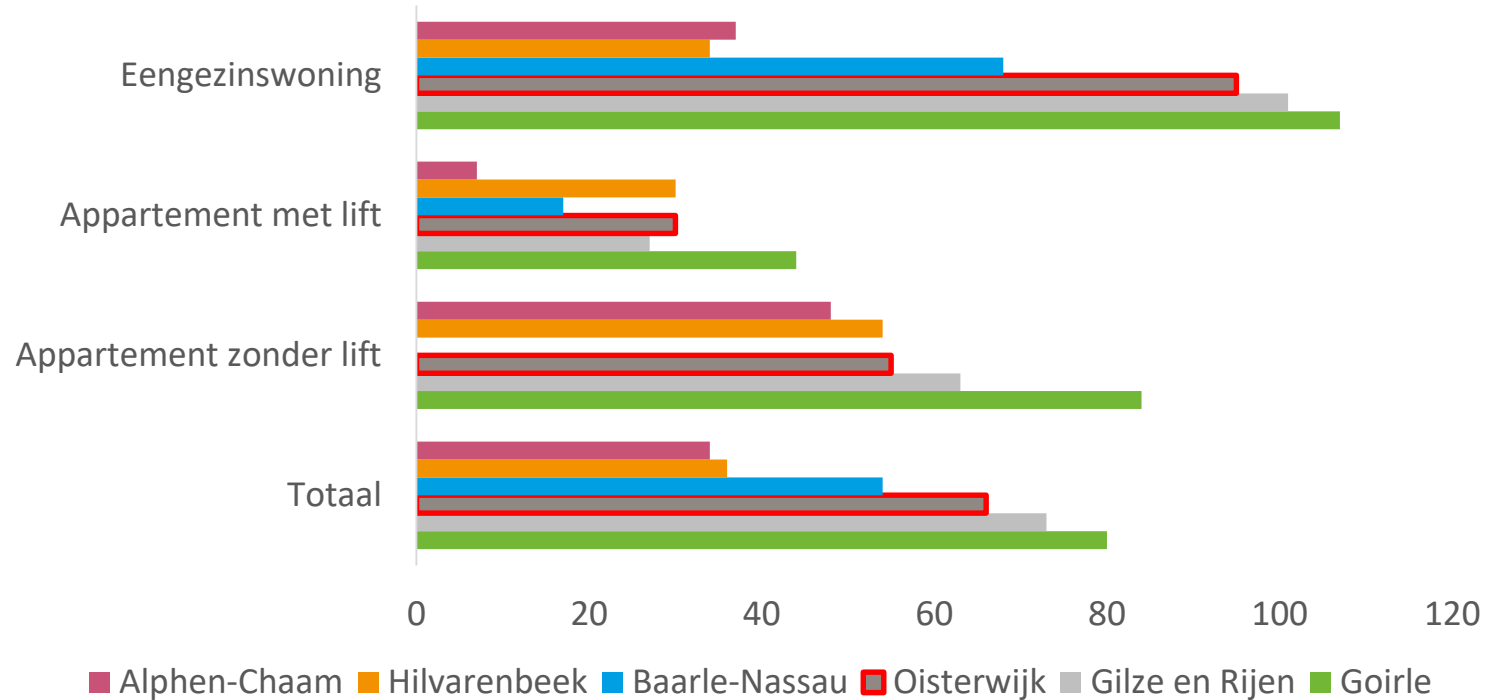


- Jaarlijks beschikbaar: 6,4% (6,9% totaal werkgebied Leystromen)
- Gemiddeld meeste reacties op gezinswoningen

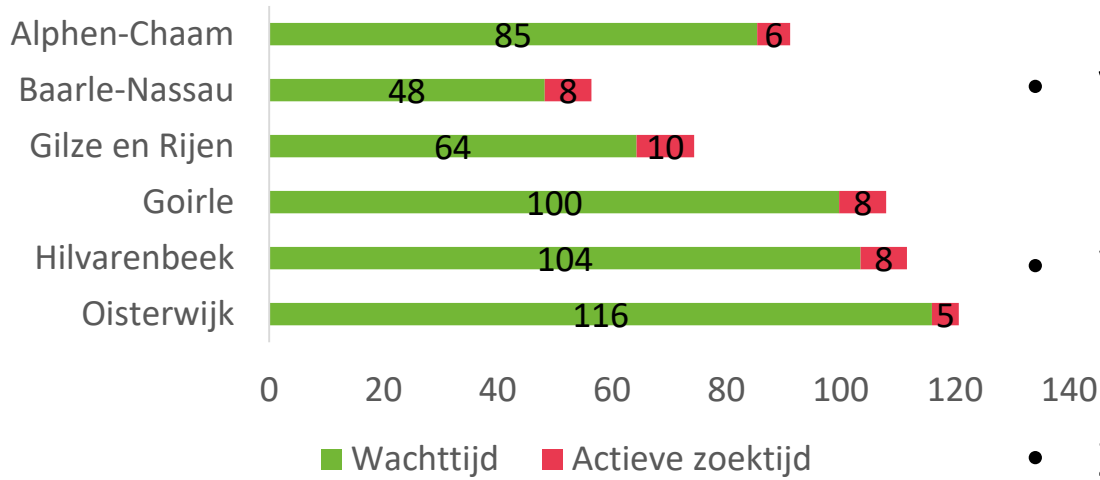
# Verhouding tot de regio



Gem. aantal reacties per woning



# Wacht- en zoektijden in de regio



- Vergelijkbaar met Goirle en Hilvarenbeek
- Wachttijd  $\neq$  wachten
  - Vaak ook preventieve inschrijving
- Zoektijd relatief kort

## Definities Wacht- en zoektijden

- **Actieve zoektijd:** aantal maanden tussen de eerste reactie en het moment van toewijzing.
- **Wachttijd:** aantal maanden tussen moment van inschrijving bij Leystromen en het moment van eerste reactie.
- **Inschrijfduur/meettijd:** aantal maanden van moment van inschrijving bij Leystromen tot het moment van toewijzing (= optelsom van actieve zoektijd en wachttijd).

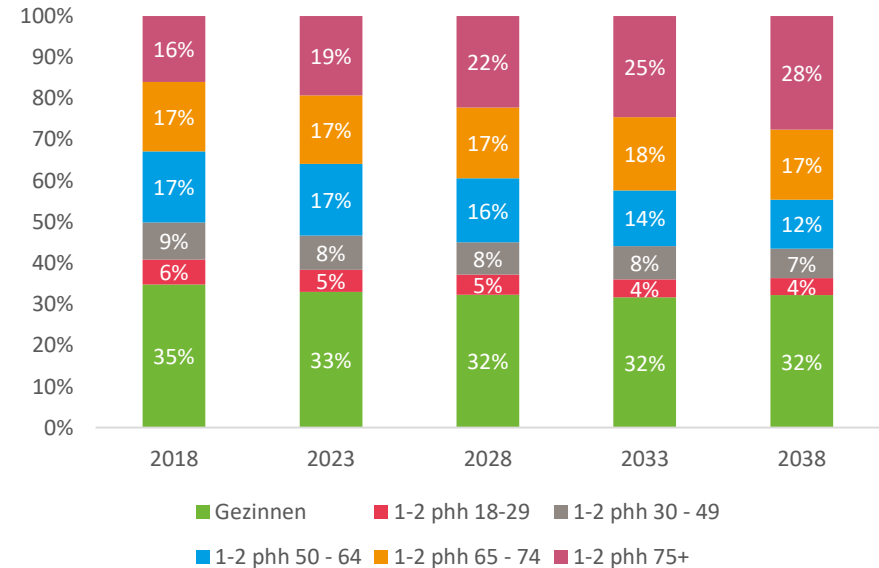
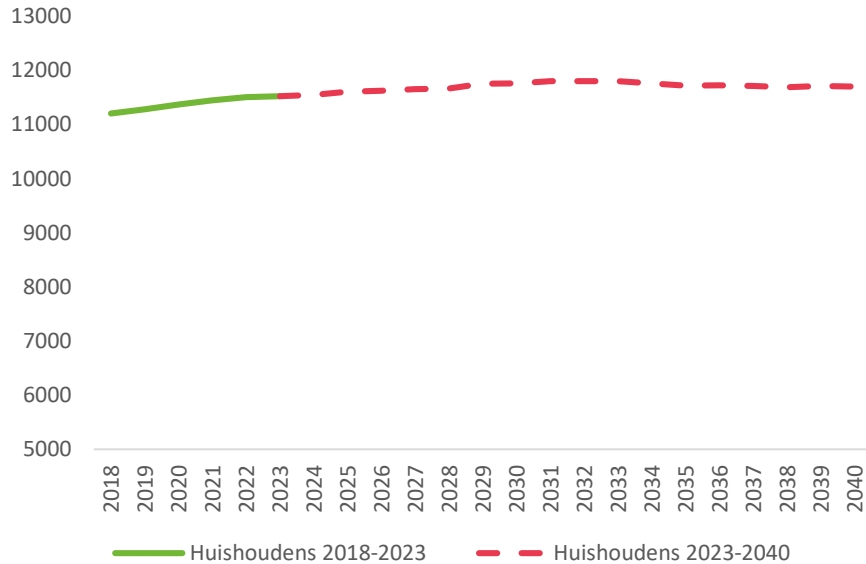
# Doorkijk naar langere termijn



- Provinciale prognose 2017 als basis
- Trends in prognose
  - Vergrijzing en groeiend aantal kleine huishoudens
  - Korte termijn groei, lange termijn stabilisatie
- Sociale huursector loopt voorop in vergrijzing

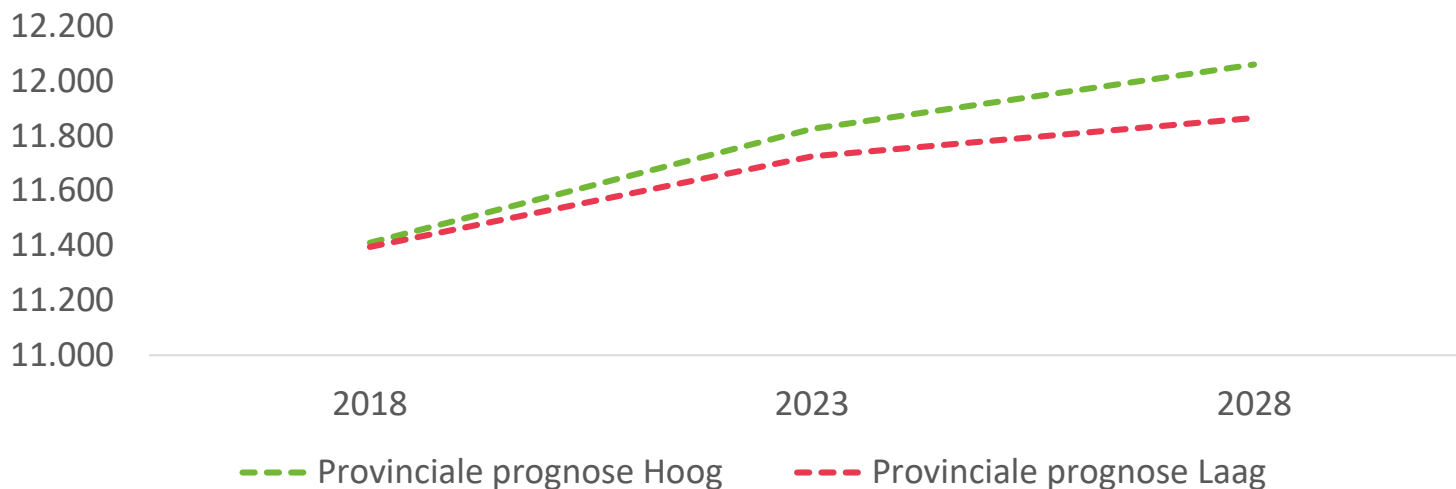


# Huishoudensontwikkeling gemeente



- Omslagpunt groei rond 2030
- Vergrijzing vooral in kleine huishoudens 75+

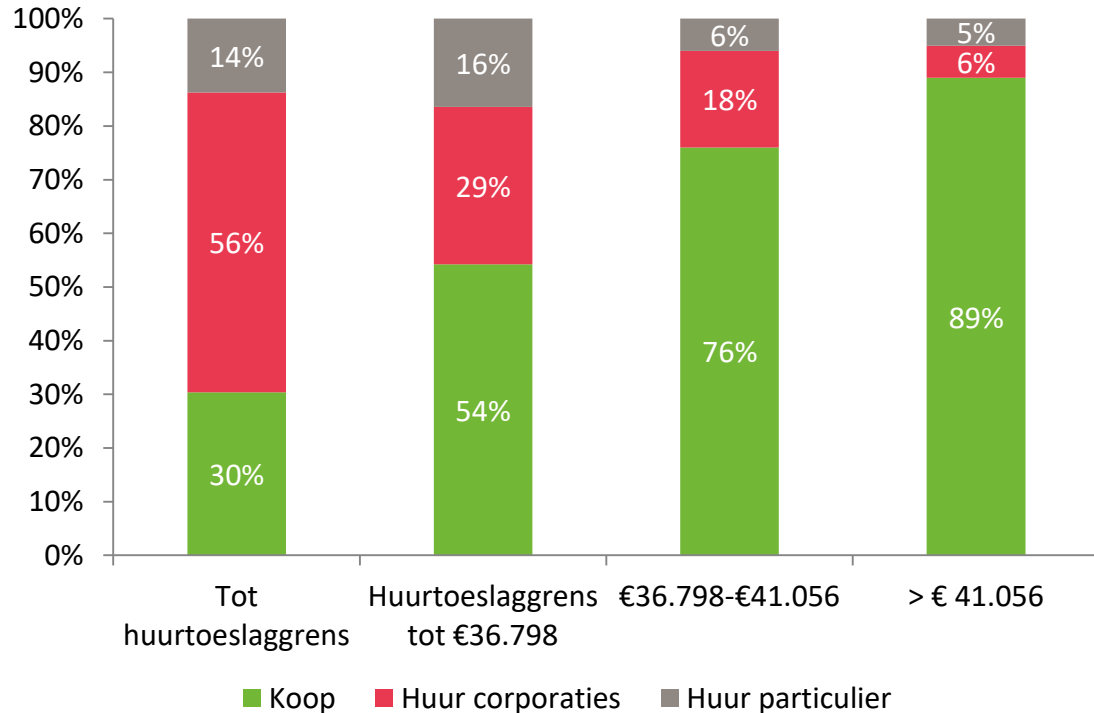
# Woningbehoefte gemeente



	<b>2018-2023</b>	<b>2023-2028</b>
Gewenste toevoegingen woningvoorraad (laag - hoog)	+330 tot +415	+140 tot +235
Gemiddelde toevoeging per jaar (afgerond)	+65 tot +85	+30 tot +45
<i>Rekenvoorbeeld bij 35% sociaal</i>	<i>+25 tot +30</i>	<i>+10 tot +15</i>

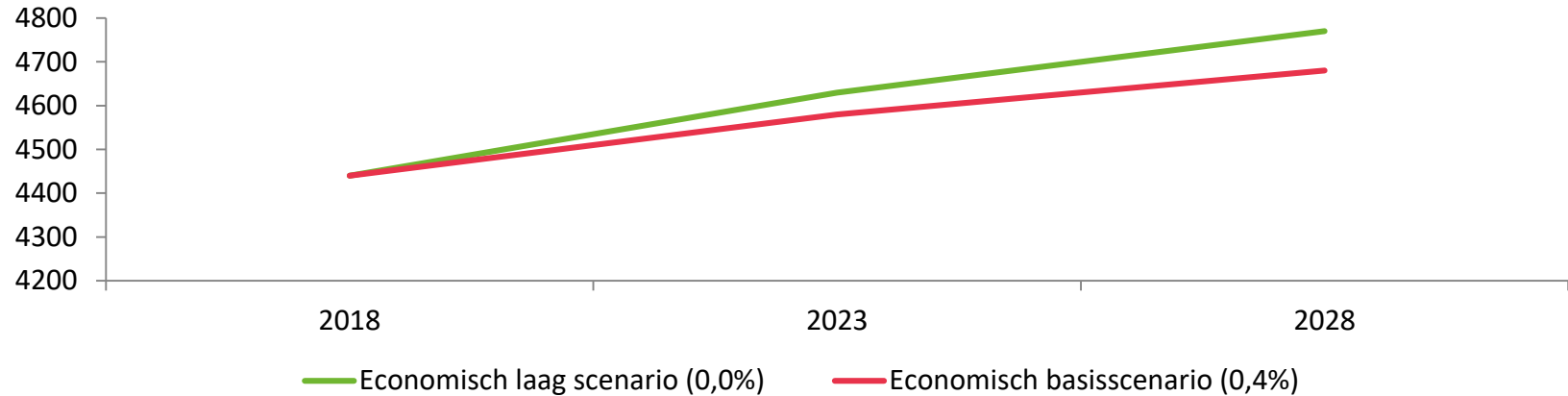
- Afgelopen 10 jaar: gemiddeld 90 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd

# Woonsituatie inkomensgroepen in gemeente



- 40% huishoudens heeft inkomen < €36.798
  - Waarvan 43% woont in woning corporatie
  - 'Rest' in particuliere sector
- Middeninkomens vooral in de koop
  - In toekomst nog mogelijk?

# Ontwikkeling inkomensgroep <€ 36.798 in de gemeente



- Groep huishoudens met inkomen onder inkomensgrens sociale huur groeit mee met totale huishoudensontwikkeling
- Rekening houden met scenario 'lage' economische groei

# Vraag naar huurwoningen corporaties



- Huidige situatie als basis
- Invloed demografie en economie
- Rekening houdend met 'goedkope' scheefheid
- Kwantificeren trends en ontwikkelingen

# Trends en ontwikkelingen van invloed op vraag naar huurwoningen corporaties



- Meer kooporiëntatie ouderen
- Instroom vergunningshouders
- Afspraken over regionale spreiding kwetsbare groepen
- Handhaving Oisterwijk op illegale bewoning recreatieparken
- Sociale verhuur van particuliere huurwoningen

# Betekenis voor vraag naar huurwoningen corporaties



		Huidige voorraad 2018	Gewenste voorraad 2023	Ontwikkeling 2018-2023
<b>Gewenste omvang huurwoning-voorraad corporaties</b>	<b>Basisscenario (0,4%)</b>	2.420	2.395	-25
	+ Kooporiëntatie ouderen	-	-50	-50
	+ Stabiele instroom vergunninghouders	-	+0	+0
	+ Uitstroom kwetsbare doelgroepen	-	+25	+25
	+ Uitstroom recreatieparken	-	+20	+20
	+ Aanbod particulier huur < € 711	-	+0	+0
	<b>Prognose inclusief aannames</b>	<b>2.420</b>	<b>2.390</b>	<b>-30</b>

- Uitgangspunt: minimaal stabilisatie, piekvraag op zeer korte termijn opvangen
- Bij economische teruggang meer behoefte
- Vergrijzing werkt door in behoefte
- Kern Oisterwijk naar verhouding meer behoefte dan Moergestel
  - Maar dat betekent niet terugtrekken
- Blijven acteren op trends en ontwikkelingen

# Plannen voor komende jaren



Planstatus	Plannaam / kern	Ontwikkellende partij	Aantal APP	Aantal EGZ
Hard	KVL-terrein - Oisterwijk	Leystromen	48	-
	Kerkstraat - Oisterwijk	RIBW	24	-
<b>Totaal harde plannen</b>			<b>72</b>	<b>-</b>
<b>Totaal zachte plannen</b>			<b>Ca. 32</b>	<b>Ca. 29</b>

- Plannen in de pijplijn t/m 2023: 72 'hard', 61 'zacht'
- *Rekenvoorbeeld bij 35% sociaal: +115 tot +145 (+25 tot +35 p.j.)*



# Conclusies huurvoorraad corporaties



- Aantrekkelijkheid Oisterwijk uit zich in hoog prijsniveau
- Duidelijke behoefte aan corporatiehuur, vraag verandert
- Druk op de huurmarkt vergelijkbaar met regiogemeenten
- Korte termijn toevoeging, lange termijn stabilisatie
- In belangrijke mate ook transformatieopgave
  - Nieuwbouw benutten om vervanging (op termijn) mogelijk te maken
- Vraag naar corporatiehuur concentreert zich op kern Oisterwijk

# Aanbevelingen



- Denk in gezamenlijkheid na over profilering Oisterwijk
- Veranker voorraadontwikkeling in prestatieafspraken
  - En plaats dit in bredere context van volkshuisvesting
- Maak goede regionale afspraken over spreiding kwetsbare groepen
- Creëer meer samenhang tussen corporatiesector en particuliere markt (huur en koop, nieuwbouw en bestaand) → communicerende vaten
- Verken mogelijkheden voor alternatieve (tijdelijke) woonconcepten



Bedankt voor uw aandacht.