

Gemeente Helmond



Woonvisie 2012 - 2020

Onderbouwing

30 mei 2012

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Evaluatie CPO-project Stiphout	5
2. Notitie Sociale Koop	11
3. Evaluatie Starterslening	21
4. Buitenlandse werknemers	29
5. Migratie	35
6. Kernvoorraad	83

1.
**Evaluatie eerste project Collectief Particulier
Opdrachtgeverschap (CPO) in Helmond**

Evaluatie eerste project Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in Helmond

Inleiding

In haar vergadering van 11 november 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om samen met de Startersgroep Stiphout het eerste CPO-project in Helmond te ontwikkelen. CPO was immers al in de Woonvisie 2007-2015 als speerpunt van het beleid op het gebied van wonen benoemd.

Nu, circa drie jaar later, wordt nog steeds hard gewerkt om van dit project een succes te maken. Het is wenselijk om, gezien de lange looptijd en ook de intensieve ambtelijke inzet, dit project te evalueren. Enerzijds om te bezien of het zinvol is om nieuwe initiatieven te stimuleren, anderzijds om in de toekomst bij eventueel volgende projecten het proces misschien beter te laten verlopen.

Beleidsmatige context

In de op 11 november 2008 door het college vastgestelde beleidsnotitie "Eerste project Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in Helmond" werd gesteld dat CPO vorm kan geven aan enkele belangrijke speerpunten van het Helmondse woningbouwbeleid, te weten:

- De consument bepaalt zelf hoe de nieuwe woning vormgegeven wordt en heeft daardoor binnen de wettelijke kaders en de kaders die de gemeente Helmond zelf stelt, de volledige zeggenschap over de realisatie van zijn woning.
- CPO levert sociale cohesie in een buurt op.
- De mismatch tussen vraag van de consument en het gerealiseerde aanbod neemt daardoor af. De woning voldoet immers optimaal aan de wensen van de consument.
- Hierdoor kan de woningproductie en de afzet van deze woningen op een hoger niveau blijven.
- CPO kan ook de doorstroming bevorderen door het aanbieden van woningen in het segment tussen goedkope huur en dure koop, waarin op dit moment weinig aanbod is.
- Met CPO wordt het mogelijk in een groter project te bouwen waardoor de kosten afnemen en de woningen meer betaalbaar worden.
- Met CPO kunnen zelfs starterswoningen gerealiseerd worden, die onder de prijs van sociale koopwoningen (<€174.000) liggen.

Naast een evaluatie van het proces, zal in deze notitie ook een evaluatie van de gestelde doelen plaatsvinden, voor zover dit op dit moment, nu het project nog niet is afgerond, mogelijk is.

Evaluatie proces

Het proces is medio 2008 gestart met de vraag van vier jongeren uit de wijk Stiphout om in deze wijk een project in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap te realiseren. De initiatiefgroep had op dat moment reeds 150 belangstellenden achter zich gekregen via aanmelding op hun website. Twee van de vier initiatiefnemers hadden een bouwkundige opleiding en bij het afstuderen ervaring opgedaan met CPO.

Het college heeft deze vraag gesteund en in eerste instantie team Wonen van de afdeling Bouwen en Wonen aangewezen als trekker van het project. Samen met een stedenbouwkundige ontwerper van de afdeling Ruimtelijke Ordening heeft een aantal gesprekken met de initiatiefgroep plaatsgevonden over de randvoorwaarden en in het bijzonder ook over de locatie. De initiatiefgroep had zelf een selectie gemaakt van locaties die naar hun mening beschikbaar zouden zijn. Slechts de locatie in de Geledingszone Stiphout (Stiphout-Zuid) bleek voor de gemeente haalbaar. Voor deze Geledingszone was, vooruitlopend op een bestemmingsplan, een Structuurvisie in voorbereiding. Er is er voor gekozen het CPO-project hier in mee te nemen. Deze Structuurvisie is uiteindelijk op 12 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld, waarna vervolgens gestart werd met het bestemmingsplan.

Op 3 juli 2009 werd de Vereniging Startersgroep Stiphout formeel opgericht door middel van het notarieel passeren van de statuten van de vereniging. Op 8 juli 2009 hebben de Startersgroep Stiphout, woningbouwvereniging Compaen en de gemeente Helmond een Intentieovereenkomst gesloten om het project te realiseren.

Inmiddels was ook een projectleider benoemd om het project daadwerkelijk verder uit te werken. De initiatiefgroep heeft van meet af aan invloed uit kunnen oefenen op de planvorming, de verkaveling en het beeld-kwaliteitsplan. Doordat enkele projectgroepleden moesten wennen aan deze nieuwe manier van werken, bleek dit aanvankelijk een moeizaam proces.

In oktober 2010 koos de Startersgroep voor het bureau Louter Projectmanagement om haar te adviseren en begeleiden in het traject. Deze begeleiding werd bekostigd met een door de provincie Noord-Brabant toegekende subsidie. Tevens werd gekozen voor architectenbureau De Bie & De Bie.

Voordat het proces van start ging, zijn de uitgangspunten op het gebied van Wonen vastgelegd. Een van de uitgangspunten was om met dit plan te voldoen aan de vraag vanuit Stiphout, namelijk starterswoningen voor jongeren. Besloten werd in dit plan 12 sociale koopwoningen te realiseren (prijsklasse €185.000 prijspeil 1-1-2022). Voor dit soort woningen wordt een lagere kavelprijs in rekening gebracht. In verband hiermee werd ook een maximum inkomen vastgesteld. In een latere fase is het aantal woningen en ook de categorie woningen diverse malen gewijzigd om uiteindelijk te komen op 27 woningen, waarvan circa 50% onder €185.000 en circa 50% tussen €185.000 en €230.000. Het hogere gezamenlijke inkomen van de initiatiefnemers vormde reden om een deel van de woningen in een hoger prijssegment te plaatsen.

Het moeizame proces eiste ook haar tol. Als gevolg van te hoog oplaaierende emoties vond binnen de Startersgroep een bestuurswisseling plaats, waarbij de initiatiefnemers werden vervangen. Bovendien werd ook de gemeentelijke projectleider vervangen. Met fris elan werd vervolgens het planproces afgerond en werd het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Zowel tijdens de procedure van het structuurplan als van het bestemmingsplan zijn veel en zwaarwegende zienswijzen ingediend. Dit heeft nu geleid tot het loskoppelen van het CPO-project van het totale plan Stiphout-Zuid en van het verschuiven van de locatie naar het terrein van het voormalige ROC-gebouw. In een afzonderlijke procedure zal deze locatie behandeld worden. Verwacht wordt dat dit niet tot nieuwe bezwaren vanuit de wijk zal leiden.

Evaluatie beleidsdoelen.

In de startnotitie van november 2008 is aangegeven wat de gemeente Helmond met CPO-projecten wil bereiken. Hoewel het project op dit moment nog niet is afgerond zijn, kan wel nu reeds bekeken worden of beoogde effecten inderdaad bereikt zijn of zullen worden.

- De volledige zeggenschap over de realisatie van de woning. De Startersgroep heeft duidelijk haar invloed uitgeoefend op het plan en de locatie. De realisatie van de woningen zelf is geheel eigen verantwoordelijkheid van de Startersgroep, die hiervoor ook zelf, zonder tussenkomst van de gemeente, een architectenbureau en begeleidingsbureau in de hand hebben genomen.
- CPO levert sociale cohesie in een buurt op. Ondanks spanningen tijdens het proces, is de startersgroep een hechte groep gebleken. Wel is het zo dat als gevolg van het langdurige proces een aantal kandidaten is afgevallen. Tot dusverre is de wachtlijst groot genoeg gebleken om de afvallers aan te vullen. Maar de bodem is bijna bereikt.
- De mismatch tussen vraag en aanbod. Als opdrachtgever heeft de Startersgroep de volledige zeggenschap over de invulling van de woning. Er mag er dus van uit gegaan worden dat de woning volledig aan de wensen van de groep voldoet. Verwacht mag daarom worden dat de vraag van deze groep matcht met de uiteindelijke woning.
- Doorstroming bevorderen. Hoewel op dit moment nog niet volledig helder is wie de woningen uiteindelijk gaat bewonen, mag toch gesteld worden dat de doorstroming bevorderd zal worden. Weliswaar woont een aantal kandidaten momenteel nog thuis bij de ouders, anderen bewonen op dit moment een huurwoning, die dus vrij zal komen.
- Betaalbaarheid. Tot dusverre is gebleken dat de Startersgroep met dit CPO-project een prima woning kan realiseren binnen de gestelde prijsgrenzen.

Ervaringen bij andere gemeenten.

Meer gemeenten hebben het proces van CPO-projecten geëvalueerd en hebben vergelijkbare opstartproblemen geconstateerd. Hierbij een aantal veel genoemde opmerkingen:

Het ontwikkelen van locaties voor CPO wordt een zoektocht genoemd.

De begeleiding is vaak onvoldoende.

Een integrale kijk op het project ontbrak vaak.

Veel procedures zijn anders gelopen dan vooraf door de gemeente is aangegeven, hetgeen onrust bij bewoners veroorzaakte.

Veel vrijheid voor de kopers heeft een vertragend effect.

De begeleiding vraagt veel ambtelijke capaciteit.

Conclusie.

Tijd/capaciteit: Al met al heeft het proces om het eerste CPO-project te realiseren, aanzienlijk langer geduurd dan verwacht. Het was bij aanvang duidelijk, dat allereerst het bestemmingsplan ontwikkeld moest worden en dat een dergelijk proces de nodige tijd vergt. Echter door het bieden van de mogelijkheid aan de Startergroep om ook mee te praten over het totale bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, liep het proces langer uit dan verwacht. Daarnaast kende het project ook enkele tegenvallers, zoals de gang van zaken rondom het "roekenbos" en het grote aantal ingediende bezwaren tegen het totale plan Stiphout-Zuid.

Als gevolg van dit langere proces bleek ook de inzet van ambtelijke capaciteit meer dan van de voren werd verwacht.

Kwaliteit: Wel is door het betrekken van de groep in het planvormingsproces een breder draagvlak voor het project ontstaan en is de kwaliteit van het project versterkt.

Informatie/Communicatie: Communicatie zowel met de Startergroep als met betrokken bewoners in Stiphout is van wezenlijk belang om een dergelijk proces tot een goed einde te brengen. De communicatie met de Startergroep liep aanvankelijk wat stroef, maar is uiteindelijk wel prima verlopen. De betrokken bewoners, die later ook zienswijzen hebben ingediend, waren van mening, dat er te weinig met hen gecommuniceerd is. Wellicht zou eerdere communicatie een deel van de zienswijzen hebben kunnen voorkomen, doordat vroegtijdig ingespeeld had kunnen worden op de bezwaren.

De evaluatie van CPO Stiphout leert ons dat een drietal zaken anders moeten worden aangepakt.

1. De gehanteerde stappen voor het project Startergroep Stiphout moeten voor een volgend project worden bijgesteld. Het is verstandig eerst alle ruimtelijke zaken af te ronden en pas bij een onherroepelijk bestemmingsplan het CPO project op te starten. Dit voorkomt teleurstelling en ook irritatie.
2. De voortgang moet bewaakt worden. Zeggenschap van de CPO leden over de opzet van het bouwplan is belangrijk maar moet niet verzanden in te lange discussies. Dit vraagt om een kortdauw optreden van de projectleider.

Indien met deze drie hierboven genoemde punten rekening wordt gehouden zal het realiseren van een CPO-project goed mogelijk zijn en een gunstig effect hebben voor de Helmondse woningmarkt. De genoemde beleidsdoelen: zeggenschap, sociale cohesie, een beter aansluiting tussen vraag en aanbod en een betere woning voor een lagere prijs, worden hiermee gerealiseerd.

In deze tijd waarin het moeilijk is woningen te verkopen kan CPO een aantrekkelijk alternatief zijn ten opzichten van projectmatig gerealiseerde woningen. Verwacht wordt dat er nog afzetmogelijkheden zijn zodat de lokale woningmarkt in beweging komt.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat er nog volop mogelijkheden zijn voor CPO projecten. Ook binnen de bestaande plannen kunnen kleine series woningen met gebruikmaking van CPO een goede aanvulling zijn. Voor bijvoorbeeld Brandevoort kan CPO een gunstig effect hebben voor het gehele plangebied.

Aandachtpunten:

1. Een CPO-project pas op te starten indien er een onherroepelijk bestemmingsplan voor de locatie gereed ligt.
2. Een CPO-project pas op te starten nadat de projectopdracht in het kader van het Handboek Projectmatig Werken akkoord is bevonden door het MO van de dienst SB.
3. Ook moeten de randvoorwaarden, zoals aantal woningen, prijsklasse en doelgroep al vastgesteld zijn.
4. Tevens moet de groep op de hoogte zijn wie het aanspreekpunt is voor welke vragen.
5. Regelmatig moet de risicoanalyse geactualiseerd worden en besproken worden met de kopers. Dit geldt ook voor de communicatie over de termijnen binnen het proces.

2. Sociale koopwoningen in Helmond: een nieuwe start

Sociale koopwoningen in Helmond: een nieuwe start

Inleiding

De sociale koopwoning is een belangrijk onderdeel van het Helmondse nieuwbouwprogramma. Met deze woning wordt enerzijds getracht huisvesting te bieden aan starters op de woningmarkt. Anderzijds is het de bedoeling de sociale koopwoning in te zetten om de doorstroming van huur naar koop gemakkelijker te maken, aangezien op dit moment er een te groot gat zit tussen huren en kopen. In de Woonvisie 2007-2015 en ook in de Evaluatie van deze Woonvisie vormen de sociale koopwoningen 10% van het nieuwbouwprogramma. Voorts is als beslispunt opgenomen dat jaarlijks gemiddeld circa 100 sociale koopwoningen voor starters gebouwd zullen worden. De prijs van deze woningen is inmiddels door de gemeente Helmond vastgesteld op €185.000 (prijspeil medio 2010).

Probleemstelling

Zowel door de marktpartijen (projectontwikkelaars/aannemers) als de woningcorporaties wordt aangegeven dat op basis van de huidige marktomstandigheden en de eisen die aan een starterswoning worden gesteld, het niet mogelijk is binnen de definitie een volwaardige woning te realiseren. Daar komt nog bij dat het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven al enkele jaren hogere verwervingskostengrens (VON-prijs) hanteert, te weten € 194.000,-.

Zowel van de zijde van de marktpartijen als de woningcorporaties is gevraagd de definitie voor een starterswoning aan te passen, door een hogere stichtingskostengrens te accepteren.

Doel van deze notitie is een kader vast te stellen, waarin het mogelijk moet zijn het afgesproken programma in de sociale koopsector te realiseren.

Aanleiding

Nog steeds hebben starters op de woningmarkt moeilijk toegang tot de koopmarkt. De geformuleerde doelstelling uit de Woonvisie 2007-2015 is daarom begin 2010 in de Evaluatie van de Woonvisie nogmaals uitgesproken.

In 2008 is reeds aan de hand van een notitie aangetoond dat het bouwen van een starterswoning, ook binnen de huidige marktomstandigheden, haalbaar is.

In het kader van de prestatieafspraken is met de woningcorporaties afgesproken dat, indien in 2009 geen projecten in de sociale koop worden gerealiseerd, bezien zal worden of een bijstelling van de stichtingskostengrens noodzakelijk is.

In 2007 zijn 23 sociale koopwoningen opgeleverd, in 2008 20, in 2009 18 (zijnde 6,5 % van het totaal aantal opgeleverde woningen) en in 2010 14, bij lange na niet het vastgestelde percentage van 10% van het nieuwbouwprogramma¹. Vandaar dat nu deze notitie actueel is.

Overwegingen

Enkele decennia geleden werden door de rijksoverheid contingenten vastgesteld, ofwel het aantal woningen dat een gemeente mocht bouwen. Dit aantal werd bovendien verder gedifferentieerd in enkele huurprijsklassen en kooprijsklassen. In de koopsector waren dat de premiekoopwoningen. Premie A woningen zijn de voorlopers van de hedendaagse sociale koopwoningen. Op deze premiekoopwoningen zat een meerjarige subsidie, gebaseerd op de Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen. De premiereregeling ging in begin jaren negentig over in de BWS-subsidie, die tot het jaar 2002 van kracht is gebleven en daarna is overgegaan in het ISV2. De sociale koopwoning van tegenwoordig kent geen subsidie meer. De prijs van deze woning werd jaarlijks door het ministerie van VROM vastgesteld. Ook nadat de subsidie was verdwenen, bleef de rijksoverheid de prijs van sociale koopwoningen vaststellen in het kader van het ISV2. Reden was omdat via deze ISV2 gemeenten een taakstelling bleven houden om betaalbare koopwoningen te realiseren. Toepassing van deze prijs was echter vanaf die tijd niet meer verplicht, maar dat werd toch vrij algemeen in den lande gedaan.

¹ Opgemerkt wordt dat ook de woningen met een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom (kopen met korting, slimmer kopen, koopgarant etc.) waarbij met inachtnaam van de korting de woonlasten voor de koper gelijk zijn aan een sociale koopwoning, aangemerkt zijn als sociale koopwoning.

Ook de gemeente Helmond heeft het bouwen van betaalbare koopwoningen door middel van de sociale koopsector nog steeds als doelstelling geformuleerd in haar volkshuisvestingsbeleid. In het verleden is hier dan ook een niet onaanzienlijk aantal gerealiseerd. De laatste jaren vindt er steeds meer discussie plaats over de hoogte van de verwervingskosten (VON-prijs), mede doordat het SRE enkele jaren geleden vrij willekeurig een ander bedrag heeft vastgesteld en doorgevoerd.

Doelgroep voor sociale koopwoningen

Als gevolg van de EU-maatregel is de doelgroep voor corporatiewoningen met een huur onder de grens voor huurtoeslag beperkt tot huishoudens met een belastbaar inkomen tot €33.614. Met dit inkomen is volgens de rekenmodule van NHG een hypotheek van circa €150.000 bereikbaar. Overigens rekent de NHG met bruto inkomen. Het maximale hypotheekbedrag zal dus uiteindelijk iets hoger uitvallen.

Om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen is het huidige kabinet voornemens om voor huurders van een gereguleerde woning met een huishoudinkomen van meer dan 43.000 euro een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. Deze groep is dus eigenlijk niet welkom in de sociale huursector en is dus aangewezen op de koopsector. Met dit (bruto) inkomen is volgens de NHG-normen, afhankelijk of er sprake is van één inkomen of twee inkomens een hypotheek mogelijk van circa €190.000 tot €200.000. Een derde grens die gehanteerd kan worden is de grens van anderhalf maal modaal, ofwel bruto €49.500. Met dit inkomen is een hypotheek bereikbaar van circa €225.000 tot €245.000.

Aangezien voor de inkomensgroep tot bruto €43.000 de sociale huursector nauwelijks meer toegankelijk is, terwijl de normale koopsector financieel slechts zeer beperkt haalbaar is, wordt voorgesteld de doelgroep voor de sociale koopwoning te beperken tot de inkomensgroep tot bruto €43.000. Voorts is geen vermogen boven het maximaal in box 3 vrijgestelde bedrag (€20.785 per persoon en € 41.322,- voor partners) toegestaan.

Sociale koopwoning

Definitie:

Onder een sociale koopwoning wordt verstaan een koopwoning, die door middel van een bijdrage van de overheid en/of corporatie, bereikbaar is voor de doelgroep van beleid. In het verleden werden deze bijdragen verstrekt in de vorm van een subsidie door de rijksoverheid. Tegenwoordig vindt de bijdrage plaats in de vorm van een korting op de grondprijs (door de gemeente) en in sommige gevallen ook een korting op de verwervingskosten (door de corporatie in de vorm van koopgarant of slimmer kopen constructie). Met behulp van deze bijdrage wordt de prijs van deze woning gebracht onder het niveau dat door de gemeente is vastgesteld. Op dit moment is de grens €185.000 VON (prijsspeil 2011) en voorzien van alle basisvoorzieningen (keuken, badkamer, cv, etc.). Hierbij gelden voorts de volgende voorwaarden:

Voor grondgebonden woningen:

- Het bouwperceel mag maximaal 120 m² bedragen.
- De inhoud van de woning mag maximaal 350 m³ bedragen.
- De bouwkosten per m³ mogen niet meer bedragen dan €300.
- Er kan soepel omgegaan worden met de kwaliteitseisen die door de gemeente Helmond gesteld worden (met name de eisen met betrekking tot bezoek- en aanpasbaar bouwen).

Voor appartementen:

- Het oppervlak van het appartement mag niet meer bedragen dan 80 m² BVO (ca. 70 m² GBO) met twee slaapkamers en parkeren op maaiveld.

Sociale Koopwoning Plus

Het feit dat de afgelopen jaren slechts een zeer beperkt aantal woningen in deze prijsklasse gerealiseerd zijn, blijkt dat het lastig, maar niet onmogelijk is, deze woningen te realiseren. Vanzelfsprekend kan geen luxe villa voor dit bedrag gerealiseerd worden.

Daarom hebben zowel team Wonen van de gemeente Helmond als WoCom en Woonpartners, als vertegenwoordigers van de Helmondse corporaties, enkele praktijkvoorbeelden geanalyseerd. Dit betrof Helmondse projecten van beide corporaties en projecten van niet in Helmond actief zijnde partijen. Beide partijen concluderen, dat het in theorie mogelijk is om een woning onder de prijsgrens van €185.000 VON te realiseren. De Helmondse bouwlocaties lenen zich slechts zeer beperkt voor het realiseren van woningen met zeer sterke beperkingen in omvang en kwaliteit, die nodig zijn om een dergelijke prijs te verwezenlijken. De prijs van €194.000² VON (prijspeil 2011), die het SRE momenteel hanteert, sluit dan beter aan bij de Helmondse mogelijkheden. De voorwaarden zijn iets ruimer:

Voor grondgebonden woningen:

- Het bouwperceel bedraagt tussen 120 en 150 m².
- De inhoud van de woning bedraagt tussen 350 en 400 m³.
- De bouwkosten per m³ mogen niet meer bedragen dan €300.
- Er kan soepel omgegaan worden met de kwaliteitseisen die door de gemeente Helmond gesteld worden (met name de eisen met betrekking tot bezoek- en aanpasbaar bouwen).

Voor appartementen:

- Het oppervlak van het appartement moet liggen tussen 80 m² en 90 m² BVO (ca. 70-80 m² GBO) met twee slaapkamers en parkeren op maaiveld.

Voorgesteld wordt voor woningen, die aan de voorwaarden voor Sociale Koop Plus voldoen de prijs vast te stellen op €194.000.

Sociale Koopwoning Extra

Daarnaast bieden SRE en provincie Noord-Brabant de mogelijkheid om bij extra voorzieningen om het energieverbruik terug te dringen (EPC van 0,5 of lager), een iets hogere prijs te realiseren, namelijk €205.700 VON (prijspeil 2011). De hogere hypotheeklasten worden daarbij gecompenseerd door de lagere energiekosten.

De analyses leiden tot enkele voorwaarden om te voorkomen dat een sociale koopwoning uiteindelijk toch te duur uit zal vallen en toch bij een krimpende markt voldoende aantrekkelijk zal zijn.

Voorgesteld wordt voor woningen, die voldoen aan de voorwaarden van de hiervoor genoemde "Sociale Koopwoning Plus en daarnaast een EPC-waarde van 0,5 of lager hebben de prijs vast te stellen op €205.700 VON (prijspeil 2011). Deze woningen worden de Sociale Koopwoningen Extra genoemd.

Lagere kavelprijs

De hiervoor genoemde categorieën Sociale Koop, Sociale Koop Plus en Sociale Koop Extra worden hierna gemakshalve Sociale Koop genoemd.

Sociale Koopwoningen die onder het regime van de Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen en de BWS-regeling gerealiseerd zijn, kwamen in aanmerking voor een lagere kavelprijs. Dit was in beide regelingen opgenomen. Na afloop heeft de gemeente Helmond deze korting op de grondprijs gehandhaafd voor sociale koopwoningen. De kavelprijs voor sociale koopwoningen bedraagt €226,00 excl. BTW en die voor vrije sectorwoningen €322,50 excl. BTW (prijspeil 2011). Daarmee kent Helmond een relatief lage grondprijs in vergelijking met de andere gemeenten in de regio.

Voorgesteld wordt voor alle nieuwe Sociale Koopwoningen een korting op de grondprijs beschikbaar te stellen.

Regelingen om de koop van woningen voor de doelgroep te vergemakkelijken

Er zijn inmiddels vele constructies om de koop van woningen voor de doelgroep te vergemakkelijken. Genoemd kunnen onder andere worden Erfpachtconstructie, Koopgarant, Slimmer Kopen, Slimmer Financieren, Startersrenteregeling, Starterslening, etc.. De constructies kunnen grofweg onderschei-

² Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outputindex nieuwbouwwoningen (na herindexering van de CBS-prijnsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen).

den worden in regelingen met betrekking tot het object (objectregelingen) en constructies die gericht zijn op de kopers zelf (subjectregelingen).

Met behulp van de objectregelingen wordt de koopprijs van de woning omlaag gebracht. In feite biedt de verkoper een korting op de koopprijs in ruil voor een deel van de meerwaarde bij verkoop (Koopgarant en Slimmer Kopen).

Subjectregelingen bieden de koper een voordelige financiering, zodat de woonlasten omlaag gebracht worden. Slimmer Financierien, Startersrenteregeling en Starterslening zijn hier voorbeelden van.

Bij Erfpacht wordt de koopprijs van de woning ook omlaag gebracht, maar moet de koper in ruil daarvoor een canon betalen.

Voorgesteld wordt om woningen, waarvan de prijs via een objectregeling, zoals een Koopgarant- of Slimmer Kopen-constructie, verlaagd wordt tot onder de bij de verschillende categorieën Sociale Koop genoemde bedragen, ook tot de Sociale Koopwoningen gerekend worden. Deze woningen komen daarmee ook in aanmerking voor de hiervoor genoemde korting op de grondprijs.

Woningen, waarbij subjectregelingen, zoals Slimmer Financierien, de Starterslening en de Startersrenteregeling ingezet worden, komen slechts in aanmerking, wanneer de transactieprijs onder bovengenoemde bedragen voor Sociale Koop, Sociale Koop Plus of Sociale Koop Extra ligt. Deze regelingen leiden namelijk wel tot lagere financieringslasten, echter niet tot een lagere koopprijs. Ook woningen die verkocht worden met een Erfpachting wordt niet gerekend tot de sociale koopwoningen, omdat hier weliswaar de financieringslast omlaag, maar de woonlasten vervolgens door de canon weer omhoog gebracht worden.

Behouden voor de doelgroep

Woningen, die door middel van een objectregeling en/of korting op de grondprijs kunstmatig laag in verkoopprijs worden gebracht, hebben bij oplevering al een hogere marktwaarde. Voorkomen dient te worden, dat kopers op deze wijze snel willen cashen. Het antispeculatiebeding (bewoningsplicht) kan bij een verleende korting op de koopprijs mogelijk hierin uitkomst bieden. Belangrijk is bovendien, dat de woningen ook bij doorverkoop nog steeds beschikbaar blijven voor de doelgroep, hetgeen als een voorwaarde voor toestemming door de gemeente bij doorverkoop binnen de bij het antispeculatiebeding bedongen termijn kan worden opgelegd. Het beschikbaar blijven voor de doelgroep geldt ook voor woningen die door de inzet van objectregelingen tot de sociale koopwoningen behoren. Bij terugkoop dient de corporatie deze regelingen voort te zetten om de woning bereikbaar te houden voor de doelgroep.

Voorgesteld wordt deze woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep door inzet van het "antispeculatiebeding".

Toekomst van Sociale Koopwoningen

De vraag kan gesteld worden of een door de overheid en/of corporatie gesubsidieerde koopwoning nog in deze tijd van de terugtrekkende overheid past. In feite kan gesteld worden dat een dergelijke woning niet hierin past, echter wel nog steeds noodzakelijk is. De kloof tussen huren en kopen is de afgelopen jaren steeds groter geworden. Steeds meer mensen komen, zeker na de EU-maatregel, niet meer verder in hun woonwensen. De doorstroming is vrijwel volledig stil komen te staan. In het verleden werd in Helmond het beleid toegepast van het bouwen van dure koopwoningen. Immers hoe duurder de woning, hoe langer de verhuisketen. Uiteindelijk werden bestaande betaalbare woningen vrijgemaakt voor starters en voor doorstromers vanuit de huursector. De afzet van de dure koopwoningen is de afgelopen jaren steeds minder geworden. Deze bieden dus geen soulaas meer om de doorstroming op gang te brengen. Daardoor is het nodig om aan de onderkant van de koopsector woningen toe te voegen. Niet alleen in de Sociale Koop, doch ook in de klasse daarboven. Wellicht is op deze wijze dan nog een beperkte doorstroomketen op gang te brengen. Dit betekent dat een deel van de behoefte aan betaalbare woningen via nieuwbouw geholpen kan worden en het overige deel door middel van doorstroming naar de nieuwbouwwoningen in de iets duurdere prijsklasse. Hierdoor ontstaat ook meer druk op de voorraad bestaande te koop staande woningen.

Voorgesteld wordt om de behoefte aan betaalbare koopwoningen de komende jaren deels rechtstreeks in te vullen door middel van het bouwen van Sociale Koopwoningen en deels door middel van

doorstroming naar nieuwbouw in de iets duurdere prijscategorie. Voorgesteld wordt voorts in de nieuwe Woonvisie 2010-2020 te bepalen in welke verhouding dit zal moeten plaatsvinden.

Aanbevelingen

1. Voorgesteld wordt om vooralsnog uit te blijven uitgaan van een nieuwbouwprogramma voor Sociale Koopwoningen en in de nieuwe Woonvisie 2010-2020 het programma hiervan te bepalen.
2. Te streven deze woningen zoveel mogelijk over de stad te spreiden. Echter niet alle locaties zijn geschikt voor dit soort woningen, gezien extra kosten in verband met ligging, ontsluiting, bodemsanering, etc..
3. De Sociale Koopwoning ook in grootte te limiteren tot maximaal 350-400 m³ met een kavel van maximaal 120-150 m².
4. Bij deze Sociale Koopwoningen soepel om te gaan met de kwaliteitseisen van de gemeente Helmond (met name bezoek- en aanpasbaar bouwen).
5. De verwervingskosten (VON-prijs) van Sociale Koopwoningen Plus en Extra op te trekken naar het niveau van het SRE (momenteel €194.000), of bij een EPC-waarde van 0,5 of lager in combinatie met Sociale Koopwoning Plus op €205.700.
6. Toepassing van de sociale kavelprijs te beperken tot die koopwoningen, die voldoen aan de voorwaarden voor Sociale Koop, Sociale Koop Plus en Sociale Koop Extra.
7. De prijs, die de koper bij de notaris moet betalen voor de woning hierbij bepalend te laten zijn. Dit betekent, dat woningen, waarvan de prijs via een objectregeling verlaagd wordt, ook tot de Sociale Koopwoningen gerekend worden. Woningen, waarbij een subjectregeling ingezet wordt, komen slechts in aanmerking, wanneer de transactieprijs onder bovengenoemde bedragen voor Sociale Koop, Sociale Koop Plus of Sociale Koop Extra ligt.
8. Voor de woningen, die in aanmerking komen voor een sociale kavelprijs, dient een garantie te worden verstrekt, dat deze ook in de toekomst (minimaal 10 jaar) voor de doelgroep van beleid bereikbaar blijven door middel van toepassing van het "antispeculatiebeding".

Aanvulling notitie Sociale koopwoningen in Helmond: een nieuwe start: Ontwikkeling inkomensgrens

In de notitie is voorgesteld de doelgroep voor de sociale koopwoning te beperken tot de inkomensgroep tot bruto €43.000. Voorts is geen vermogen boven het maximaal in box 3 vrijgestelde bedrag (€20.785 per persoon en € 41.322,- voor partners) toegestaan.

In de praktijk is gebleken, dat het star vasthouden aan deze inkomensgrens tot problemen kan leiden. Bij een tweetal projecten, die op dit moment aangeboden worden, te weten Suurhoffstraat en Gheynspark zijn binnen de huidige grens van €43.000 te weinig kandidaten beschikbaar. Het is zowel voor de ontwikkelaar als voor de gemeente Helmond niet wenselijk het project op basis daarvan te vertragen of zelfs af te blazen. Enerzijds is het redelijk om voor de verschillende typen sociale koopwoningen (sociale koop, sociale koop plus en sociale koop extra), die elk een ander prijsniveau kennen, daar ook het inkomen op aan te passen. Daarnaast heeft een stijging of daling van het rentepercentage meteen consequenties voor de hoogte van het inkomen.

Voorgesteld wordt daarom een aangepast inkomensschema te hanteren. Uitgangspunt hierbij is een prijs van €186.000, een rentepercentage 4% en een inkomen van €43.000. Tussen een rentepercentage van 3 en 5% mag voor elke 0,5 procentpunt €2.000 meer of minder gerekend worden €43.000 en onder 3% en boven 5% voor elk 0,5 procentpunt €1.000 meer of minder. Voor een sociale koopwoning plus geldt een opslag op het inkomen van €2.000 en voor een sociale koopwoning extra van €4.000. Onderstaand schema geeft een beeld van de aangepaste inkomensgrenzen.

Percentage vanaf	Sociale koop <€186.000	Sociale koop Plus €186-194.000	Sociale koop extra €194-205.700
2,0	€37.000	€39.000	€41.000
2,5	€38.000	€40.000	€42.000
3,0	€39.000	€41.000	€43.000
3,5	€41.000	€43.000	€45.000
4,0	€43.000	€45.000	€47.000
4,5	€45.000	€47.000	€49.000
5,0	€47.000	€49.000	€51.000
5,5	€48.000	€50.000	€52.000
6,0	€49.000	€51.000	€53.000
6,5	€50.000	€52.000	€54.000
7,0	€51.000	€53.000	€55.000
7,5	€52.000	€54.000	€56.000
8,0	€53.000	€55.000	€57.000

Soms kan het voorkomen, dat de verkopende partij na verloop van tijd niet over voldoende kandidaten voor het project beschikt, die voldoen aan de inkomensvoorwaarden. Geadviseerd wordt om dan de mogelijkheid te bieden dispensatie aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders.

Grondprijzen voor sociale koopwoningen in de gemeenten in het SRE (peildatum 1 januari 2012)

Gemeente	Prijs per m2	Opmerking
Asten	Marktconforme prijzen	
Bergeijk	Vanaf €300	
Best	€285	
Bladel	Onbekend	
Cranendonk	Onbekend	
Deurne	€285	
Eersel	€330	
Eindhoven	€275	
Geldrop-Mierlo	€206	
Gemert-Bakel	€220-280	Varieert per kerkdorp
Heeze-Leende	€189	
Helmond	€226	
Laarbeek	€221	
Nuenen	Onbekend	
Oirschot	€200-500	
Reusel-de Mierden	€292	
Someren	€186	
Son en Breugel	€389	
Valkenswaard	€380	
Veldhoven	€315	
Waalre	Marktconforme prijzen	

Bron: SRE

3.
Voortgang Starterslening en Voortzetting
in 2012

Voortgang Starterslening en Voortzetting in 2012

Voortgang

De Starterslening is in Helmond inmiddels een niet meer weg te denken instrument om starters te stimuleren richting markt voor koopwoningen. Na een trage start in 2006 ging de lening pas in 2008 echt goed van start en is in feite vanaf dat moment steeds beter gaan lopen. Hoogtepunt bleken de maanden januari, mei en augustus 2011 te zijn met respectievelijk 24, 23 en 24 leningen leningen. In september en oktober is vervolgens een forse terugval geconstateerd. De crisis op de woningmarkt en het aanscherpen van de financieringsvoorwaarden zullen hier ongetwijfeld debet aan zijn. Inmiddels heeft de gemeente Helmond tot en met oktober 2011 368 leningen verstrekt. Het betreft vrijwel overwegend een- en tweepersoons huishoudens.

Verstrekte Startersleningen	
2004	0
2005	0
2006	4
2007	8
2008	36
2009	53
2010	127
2011 Januari	24
2011 Februari	11
2011 Maart	18
2011 April	10
2011 Mei	23
2011 Juni	6
2011 Juli	10
2011 Augustus	24
2011 September	4
2011 Oktober	10
Totaal	368

Van het in het jaar 2010 beschikbaar gestelde budget van €8 miljoen is op 1 november 2011 nog een kleine €1,2 miljoen over. Dit is geld, dat slechts eenmalig ingezet kan worden (netto contant gemaakt). Daarnaast beschikt Helmond nog over een rekening met een saldo van circa €380.000 aan revolverend geld. Op deze rekening worden de aflossingen geboekt van de revolverende leningen, die Helmond heeft verstrekt.

Met beide bedragen beschikt Helmond over een bedrag van ruim €1,5 miljoen, waarmee circa 50 leningen verstrekt kunnen worden. Uitgaande van het tempo van de afgelopen maanden, mag geconcludeerd worden, dat met dit bedrag de Starterslening tot het einde van het jaar gegarandeerd is.

Historie

- Op 2 maart 2004 besloot de gemeenteraad van Helmond om de Starterslening in te voeren. Het geld dat hiervoor ingezet werd, was afkomstig van de verkoop van de gemeentelijke aandelen Bouwfonds aan ABN/AMRO. Dit bedrag ad €1.964.815 werd ingezet in het revolverend fonds van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland. Dit betekent dat aflossingen op de leningen weer terugvloeien naar het fonds en opnieuw kunnen worden ingezet.
- Vanaf 1 januari 2007 nam ook de rijksoverheid deel aan de Starterslening en kwam vanaf dat moment 50% van het geleende bedrag voor rekening van het ministerie van VROM.

- Vanaf 1 oktober 2009 stapte ook de provincie Noord-Brabant in de lening en kwam 25% van het geleende bedrag voor rekening van de provincie. Op dat moment kwam slechtst 25% van het bedrag voor rekening van de gemeente Helmond.
- In januari 2010 besloot de gemeenteraad nog €500.000 extra toe te voegen aan het budget voor de Starterslening.
- Op 26 mei 2010 stopte de bijdrage van het rijk en op 1 april 2011 de bijdrage van de provincie. Vanaf dat moment komen alle leningen voor 100% ten laste van het gemeentelijke budget.
- Op juli 2010 besloot het college om €8.000.000 beschikbaar te stellen voor eenmalige inzet. Aflossing op deze leningen, zullen meteen weer terugvloeien naar de gemeente.
- En tenslotte heeft de gemeenteraad op 3 november j.l. besloten om een bedrag ad €1.000.000 beschikbaar te stellen en tevens een bedrag ad €500.000 te verschuiven van de Duurzaamheidslening naar de Starterslening. In totaal is per 1 januari 2012 dus een extra bedrag ad €1.500.000 beschikbaar.

In de jaren dat de gemeente Helmond de Starterslening aanbiedt, kan een vijftal periodes onderscheiden worden:

1. De periode vanaf de eerste lening op 17 juli 2006 tot 1 januari 2008:
De maximale verwervingskosten waren gekoppeld aan de prijs voor sociale koopwoningen. In deze periode zijn 12 leningen verstrekt met een gemiddeld bedrag van €30.100.
2. De periode vanaf 1 januari 2008 (jaar waarin de lening goed begon te lopen) tot 8 september 2009 (het moment dat de maximale verwervingskosten werden opgetrokken naar €265.000):
Ook in deze periode waren de maximale verwervingskosten gekoppeld aan de prijs voor sociale koopwoningen. Het betrof in 63 leningen met een gemiddeld bedrag van €32.600.
3. De periode van 8 september 2009 tot 1 april 2010 (het moment dat de maximale verwervingskosten werden opgetrokken tot €350.000 en ook de maximale lening van €36.500 werd losgelaten):
De maximale verwervingskosten bedroegen in deze periode €265.000. Het betrof 52 leningen met een gemiddeld bedrag van €35.800.
4. De periode 1 april 2010 tot 1 januari 2011 (het moment dat de maximale verwervingskosten weer terug gingen naar het bedrag van €265.000 en de maximale lening naar €36.500):
De maximale verwervingskosten bedroegen in deze periode €350.000. Het betrof 102 leningen met een gemiddeld bedrag van €43.400.
5. De periode 1 januari 2011 tot heden:
De maximale verwervingskosten bedragen weer €265.000. In de eerste maanden van deze periode heeft nog wat overloop plaatsgevonden van leningen die in de vorige periode (en dus met een hoger bedrag) zijn aangevraagd en pas na 1 januari 2011 zijn toegekend. Het betrof in deze periode 138 leningen met een gemiddeld bedrag van €35.200.

Resultaten Starterslening

Maandelijks verstrekken de Helmondse makelaars een beeld van het aantal verkochte bestaande woningen (dus niet van nieuwbouwwoningen). In de eerste drie kwartalen van dit jaar zijn 314 bestaande woningen verkocht. Helaas is er tot dusverre geen volledig beeld van de verkopen van nieuwbouwwoningen. Wel zijn er de eerste drie kwartalen van 2011 92 koopwoningen opgeleverd, waarvan 33 particuliere bouw op vrije kavels en 59 in de projectmatige bouw. Helmond heeft in diezelfde periode 130 Startersleningen verstrekt (30 voor nieuwbouwwoningen en 100 voor de koop van bestaande woningen). Geconcludeerd kan dus worden dat 1/3 van de verkoop van bestaande woningen dit jaar heeft plaatsgevonden met een Starterslening.

Aangezien geen volledige informatie beschikbaar is van de daadwerkelijke verkoop van nieuwbouwwoningen, is het aantal Startersleningen gerelateerd aan het in deze periode opgeleverde aantal koopwoningen. De prijs van de particuliere bouw is in vrijwel alle gevallen te hoog voor de Starterslening (meer dan €265.000). Voorzichtig kan daarom geconcludeerd worden, dat de helft van de verkochte nieuwbouwwoningen in Helmond, die binnen de prijsklasse voor de Starterslening vallen, is verkocht met een Starterslening. De conclusie, dat de Starterslening een stevige aanjager voor de Helmondse woningmarkt is gebleken, lijkt hiermee gerechtvaardigd.

Een ander, bijkomstig voordeel is, dat met de Starterslening huishoudens van buiten Helmond worden aangetrokken. Helmond is, voor zover bekend, de enige gemeente in de regio, die de Starterslening heeft opengesteld voor huishoudens, die van buiten Helmond naar Helmond verhuizen. In de totale periode waarin in Helmond met de Starterslening wordt gewerkt, dus vanaf medio 2006 tot 1 oktober 2011, zijn nu in totaal 360 leningen verstrekt, waarvan 87 aan huishoudens van buiten Helmond, ofwel een kwart van alle verstrekte Startersleningen.

De Starterslening heeft dus een flinke bijdrage geleverd, zowel aan de verkoop van woningen in Helmond, alsook aan het aantrekken van nieuwe huishoudens naar Helmond toe.

De afdeling Onderzoek & Statistiek heeft de gegevens van de eerste 337 Startersleningen geanalyseerd.

Bijna een kwart van alle Startersleningen is terecht gekomen in de Binnenstad, op afstand gevolgd door Rijpelberg (16%) en Helmond-Noord (13%). Brandevoort heeft met 5% maar beperkt geprofiteerd van de Starterslening. Daarmee staat Brandevoort op gelijk niveau met Helmond-West en Warande. In feite zullen in Brandevoort en Warande, doch ook in Stiphout en Dierdonk weinig woningen in verband met de prijsklasse in aanmerking komen voor deze lening.

Wijk	%
Binnenstad	23
Helmond-Oost	7
Helmond-Noord	13
't Hout	9
Brouwhuis	12
Helmond-West	5
Helmond-Noordwest	5
Stiphout	1
Rijpelberg	16
Dierdonk	2
Brandevoort	5
Totaal	100%=337

Van de 337 woningen, waarvan de nieuwe bewoners een Starterslening hebben ontvangen, is 32% (108 huishoudens) beschikbaar gekomen omdat de vorige bewoners verhuisd zijn naar een andere woning binnen Helmond en is 30% beschikbaar gekomen omdat de vorige bewoners uit Helmond zijn vertrokken. 20% van de woningen betrof een nieuwbouwwoning en 18% betrof andere situaties, zoals de woning stond leeg, de vorige bewoner is overleden en het betreft een huurwoning die verkocht is.

Van de 108 huishoudens die naar een andere woning in Helmond zijn verhuisd, is bijna een kwart naar de Binnenstad verhuisd, 15% naar Helmond-Noord, 14% naar 't Hout en 12% naar Brouwhuis. De overige huishoudens zijn redelijk verdeeld over de overige wijken van Helmond, met uitzondering van Warande). 99 Van de 108 huishoudens zijn verhuisd naar een bestaande woning en 9 naar een nieuwbouwwoning. Opmerkelijk is dat bijna 2/3 van de huishoudens die naar een andere woning in Helmond zijn verhuisd, een huurwoning heeft betrokken en slechts 1/3 een koopwoning. Circa 2/3 is verhuisd naar een grondgebonden woning.

Terugbetalingstempo

De eerste drie jaar hoeft men bij een Starterslening geen rente en aflossing te betalen. Vanaf het 3^e jaar moeten deze betaald worden. Heeft men dan nog een te laag inkomen, dan kan verlenging van de renteloze en aflossingsvrije periode gevraagd worden. Inmiddels is deze periode van 3 jaar voor 29 ontvangers beëindigd. In onderstaande tabel wordt een beeld geschetst van de wijze waarop deze mensen zijn gaan terugbetalen. Bovendien is ter vergelijking de situatie over heel Nederland toegevoegd.

Na mogelijkheid tot hertoetsing	Helmond		Nederland
	Abs.	%	%
Volledige krediet afgelost	7	24	6
Betaalt volledig aflossing+rente	11	38	66
Betaalt aangepast aflossing+rente	7	24	20
Betaalt nog niets	4	14	8
Totaal	29	100	100

Geconcludeerd kan worden, dat:

- Het aantal leningen in Helmond, dat tot dusverre voor hertoetsing in aanmerking is gekomen, slechts 29 bedraagt. Dit aantal is eigenlijk te laag om er harde conclusies aan te verbinden.
- De eerste drie jaren zijn aflossingsvrij en renteloos. Vanaf het 3^e jaar wordt, indien men volledig gaat betalen, met de marktrente gerekend, die bij afsluiting van de lening bepaald is. Deze ligt iets hoger dan de rente die men op dat moment bij de reguliere banken moet betalen. Zo lang de huidige rente zo laag is, leidt dat bij hertoetsing relatief vaak tot volledige aflossing en onderbrenging van het Startersleningdeel onder de 1^e hypotheek. Maar wanneer de rente gaat stijgen, zullen degenen die in de huidige periode met lage rente hebben afgesloten, de Starterslening handhaven en gewoon de lage rente betalen, omdat men bij de reguliere banken een hogere rente moet betalen.
- Van de 29 leningen die voor hertoetsing in aanmerking zijn gekomen, is bijna een kwart inmiddels volledig afgelost en 38% betaalt volledige rente en aflossing. Bijna een kwart wordt aangepast afgelost (lagere rente en aflossing) en 14% heeft een verlenging van de rente- en aflossingsvrije periode gekregen. Concreet betekent dit dat van 62% van deze leningen de gemeente Helmond geen rentelasten meer heeft (lening is afgelost of er wordt rente en aflossing betaald), van 24% Helmond nog een deel van de lasten heeft en van 14% Helmond nog de volledige rentelasten draagt. Landelijk bedragen deze percentages 72% geen lasten, 20% gedeeltelijke lasten en 8% volledige lasten. De situatie in Helmond is niet volledig vergelijkbaar met de Nederlandse situatie. De eerste jaren, dat de Starterslening beschikbaar was, zijn in Helmond slechts weinig leningen verstrekt. In feite betreft het in Helmond grotendeels leningen die in 2008 verstrekt zijn. Voor Nederland zal er een iets betere spreiding over de jaren zijn en ook over een iets langere periode (Helmond is iets later ingestapt). Mogelijk zou ook een afwijkende inkomenspositie van de Helmondse starter een reden hiervoor kunnen zijn.

Geconcludeerd mag worden, dat na 3 jaar de gemeente Helmond nog van een beperkt deel van de leningen rentelasten zal blijven houden.

Voortzetting in 2012

Afhankelijk van het tempo, waarin de komende maanden Startersleningen verstrekt zullen worden, zal ergens begin 2012 het in 2010 toegekende budget van €8 miljoen volledig zijn uitgeput. Inmiddels blijkt van de Startersleningen, die met revolverende middelen zijn verstrekt, reeds terugbetalingen te zijn ontvangen. In de loop van volgend jaar zal een groter aantal gaan terugbetalen. Immers vanaf medio 2008 is een steeds groter beroep gedaan op de Starterslening. Het moment van hertoetsing (einde eerste 3 jaar) komt er dus voor steeds meer leningen aan. De terugontvangen bedragen zullen echter lang niet groot genoeg zijn om aan de vraag naar Startersleningen te voldoen. Op basis van dit budget zou dan besloten moeten worden om de lening tijdelijk stop te zetten, tot het moment dat er weer voldoende in kas is om weer minimaal een half jaar door te gaan. Het is te onduidelijk voor de starters om de ene week wel leningen te verstrekken, omdat er weer wat geld is terugbetaald, en dan weer enkele weken niet.

Inmiddels heeft de gemeenteraad in het kader van de begroting 2012 besloten €1 miljoen extra uit te trekken voor de Starterslening. Daarnaast verstrekt de gemeente Helmond een ander leenproduct via SVn, namelijk de Duurzaamheidslening. Helmond heeft hiervoor €1 miljoen beschikbaar gesteld (revolverend). Inmiddels zijn er 6 aanvragen voor deze lening ingediend: waarvan 2 beschikt en 2 nog in behandeling. In 1,5 jaar is in totaal voor een bedrag van ruim €27.000 aan leningen verstrekt. De vraag naar deze lening blijkt tot dusverre relatief gering te zijn. Aangenomen mag worden dat een be-

drag van €473.000 voorlopig nog meer dan voldoende is om tegemoet te komen aan de vraag naar dit soort leningen. De gemeenteraad heeft daarom in een amendement tijdens de behandeling van de Begroting 2012 het college verzocht de andere €500.000 over te hevelen naar de Starterslening. In totaal zou dan een bedrag van €1,5 miljoen beschikbaar zijn. Indien dit netto contant gemaakt wordt, dan leidt dit tot een bedrag van €5 miljoen. Dit moet voldoende geacht worden om ook in het jaar 2012 Startersleningen te kunnen blijven garanderen.

4. Huisvesting Arbeidsmigranten

Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

1. Inleiding

In 2007 is de nota "Tijdelijk (werken en) wonen" van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven als beleidskader voor de huisvesting van seizoenarbeiders vastgesteld.

Inmiddels wordt niet meer gesproken over seizoenarbeiders maar over arbeidsmigranten die veelal voor een langere periode in Nederland werkzaam zijn.

Het merendeel van de arbeidsmigranten komt uit Oost Europese landen, voornamelijk uit Polen.

Een deel van deze arbeidsmigranten komt kortstondig naar Nederland (voor veelal laag geschoold seizoenswerk), een deel verblijft langer (6 maanden tot een jaar) en een deel vestigt zich permanent (van Poolse immigranten die in de periode 2000 – 2009 naar Nederland kwamen is 60 % weer vertrokken).

De toenemende vraag naar tijdelijke en permanente huisvesting van deze doelgroep is aanleiding het in 2007 vastgestelde beleidskader te actualiseren. Hiervoor is gebruik gemaakt van een tweetal rapportage's³.

2. Problematiek gemeente Helmond

Uit genoemde rapportages blijkt dat het motief van arbeidsmigranten veelal is gelegen in economische redenen (werk en hoger inkomen, ter vergelijking het gemiddelde inkomen in Nederland is 2 tot 3 maal zo hoog dan in Polen). Daarnaast moet worden geconstateerd dat door een toenemende vergrijzing de beroepsbevolking in Nederland afneemt. De vraag naar arbeidskrachten wijkt sterk af van het aanbod, een tendens die in de komende periode zal toenemen.

Door middel van een enquête onder 280 bedrijven is getracht inzicht te krijgen in het aantal werkzame arbeidsmigranten in Helmond. Een schatting van dit aantal laat zien dat op de circa 41.000 arbeidsplaatsen minimaal 1.000 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Per 1-1-2011 stonden 1.145 arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europese landen ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie.

3. Behoeftes aan huisvesting in Helmond

Naast de hiervoor genoemde geregistreerde arbeidsmigranten is ook sprake van hier tijdelijk verblijvende arbeidskrachten die zich niet laten registreren. Voorts is geconstateerd dat een grote groep reeds zich heeft gehuisvest in een reguliere huisvestingsvorm (veelal een huurwoning).

Om de behoefte aan huisvesting te bepalen is uitgegaan van een doelgroep van ca. 1.000 personen. Uit de rapportages blijkt dat reeds 50 % van de in Helmond werkende arbeidsmigranten reeds huisvesting heeft. De overige 50 % werkt wel in Helmond maar woont elders danwel is niet geregistreerd. Uitgangspunt is voor deze doelgroep, derhalve ca. 500 personen, passende huisvesting aan te bieden.

Van deze personen zou 80 % in reguliere huisvestingsvormen kunnen worden ondergebracht, dat wil zeggen 25 % in reguliere woningen en 75 % in niet zelfstandige woonruimte (bv short stay/hotelaccommodaties). Dit levert derhalve een vraag naar veelal (sociale-) huurwoningen op van in totaal 100 woningen en 300 niet zelfstandige eenheden.

De resterende 20 % vindt huisvesting in de vorm van kamergewijze verhuur etc.

4. Randvoorwaarden

Bij het invullen van de hiervoor berekende behoefte wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- de huisvesting voldoet aan de wet- en regelgeving
- in beginsel uitgegaan wordt van de lokale behoefte, echter op basis van het vigerende Regionaal Woningbouwprogramma waarnodig zorg gedragen wordt voor mensen die van buiten de regio naar de regio komen.
- Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk registratie van arbeidsmigranten in het GBA
- Werkgevers primair verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van hun werknemers, waarbij als uitgangspunt geldt ontkoppeling van werken en wonen. Indien wonen bij de werkgever plaats vindt kan dit slechts onder strenge voorwaarden op het gebied van veiligheid, kwaliteit en tegen een maximum huurbedrag

³ Huisvesting arbeidsmigranten Helmond 2011, Midden- en Oost-Europse werknemers, afstudeerscriptie T. van de Moosdijk Een goed(t-)huis in Zuidoost-Brabant, Stuurgroep Huisvesting Arbeidsmigranten SRE

Regionale Verklaring arbeidsmigranten in Zuidoost-Brabant

Constaterende dat:

Algemeen

- I. In verband met de schaarste op de arbeidsmarkt, arbeidsmigranten noodzakelijk zijn voor de economie in de SRE-regio en kansen bieden⁴;
- II. Het verschijnsel arbeidsmigratie al tientallen jaren een feit is en een permanent karakter heeft: er is een structurele in –en uitstroom van arbeidsmigranten;
- III. Veel arbeidsmigranten werkzaam zijn in de agrarische sector, maar dat ook in sectoren als de industrie, de bouw en de zorg het aantal arbeidsmigranten toeneemt⁵;
- IV. Er in eerste instantie slechts sprake was van seizoensarbeid, maar dat de laatste jaren steeds meer sprake is van structurele werkzaamheden die door arbeidsmigranten vervuld worden (het hele jaar door);
- V. Bij het beschrijven van de aantallen, slechts een deel van de arbeidsmigranten in het GBA-systeem wordt geregistreerd. Dit levert een onvolledig beeld;

Huisvesting

- VI. Het primair de taak is van de werkgevers/arbeidsbemiddelaars om voor de arbeidsmigranten goede omstandigheden te creëren. Vanuit haar regiefunctie heeft de overheid tot taak om samen met haar partners op alle fronten uitbuiting van de arbeidsmigrant tegen te gaan én te sturen op goede en passende huisvesting;
- VII. Er te weinig kwantitatief en kwalitatief aanbod is van huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in deze regio;
- VIII. Arbeidsmigranten recht hebben op goede en passende huisvesting. Daar waar mensen goed gehuisvest zijn, is minder overlast;
- IX. De huisvestingsbehoefte als volgt is in te delen:
 1. Permanente huisvesting voor werknemers die besluiten in Nederland te blijven;
 2. Structurele huisvesting voor tijdelijke werknemers;
 3. Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers.
- X. Passende huisvesting in elk geval voldoet aan de wet- en regelgeving zoals deze in de regio wordt gehanteerd. Passende huisvesting is vaak afhankelijk van het soort arbeid, de arbeidsduur en de door de arbeidsmigrant gewenste huisvesting en de duur waarvoor de migrant in Nederland is;
- XI. In de nieuwe provinciale prognose (25 januari 2012) ook de huisvestingsbehoefte van buitenlandse migranten is opgenomen. Dit betekent dat het gemeentelijk woningbouwprogramma de ruimte biedt om huisvesting van arbeidsmigranten ook in de vorm van woningen te realiseren, dus zonder dat dit ten koste gaat van het woningaanbod voor de eigen inwoners.

⁴ Brabants Arbeidsmarktakkoord, Brainport 2020, LURA-rapport 2011

⁵ LURA-rapport 2011

Verklaren de ondertekenende partijen dat zij:

Algemeen

- I. samen de huisvesting, integratie en het welzijn van de arbeidsmigrant goed willen regelen en daartoe:
 - malafide uitzendbureaus te weren uit onze regio;
 - gebrekkige huisvesting en overbewoning actief te bestrijden;
 - onderbetaling, schijnzelfstandigheid en uitbuiting af te straffen;
 - overlast aan te pakken.
- II. stimuleren dat arbeidsmigranten zich inschrijven in het GBA, in de wetenschap dat de gemeenten een uniforme toepassing van inschrijving hanteren, zodat registratie op gelijke wijze plaatsvindt en dat de arbeidsmigrant in iedere gemeente dezelfde rechten en plichten kent;
- III. in nieuwe situaties⁶ zoveel mogelijk ontkoppeling van werk en wonen stimuleren.
De werkgevers blijven verantwoordelijk voor werknemers die zij hier tijdelijk naartoe halen.
Het beheer en exploitatie van de huisvesting moet zoveel als mogelijk en wenselijk is in handen komen te liggen van andere partijen (bv. woningcorporaties)⁷;

Huisvesting

- IV. de noodzaak tot samenwerking op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten onderschrijven en gezamenlijk willen komen tot een zo goed mogelijke, passende en eenduidige huisvesting van de arbeidsmigrant in de regio;
- V. Conform overweging IX wordt bij het creëren van huisvesting uitgegaan van:
 1. Permanente huisvesting: de mogelijkheden in de reguliere woningvoorraad.
 2. Structurele voorziening: Vervolgens wordt op structurele basis gezocht naar inpassingsmogelijkheden in bestaand vastgoed bij voorkeur binnen de bebouwde kommen en met uitzondering van vastgoed op recreatieterreinen en bedrijventerreinen.
 3. Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten: specifiek voor de agrarische sector in verband met de traditionele seizoensarbeid geldt wanneer er geen andere mogelijkheden zijn dat de mogelijkheden worden bekeken in het buitengebied, bij de werkgever of in VAB, etc. Indien huisvesting bij de werkgever plaatsvindt, dan onder strenge voorwaarden op het gebied van veiligheid en kwaliteit. De taak van de gemeenten is om tijdig misstanden te signaleren en hierop te handhaven.
 4. Wat betreft het huurbedrag dat ondernemers in rekening brengen, is het goed dat de bestuurders hun verantwoordelijkheid nemen en excessieve gevallen signaleren, bespreken en waar nodig handhaven.
- VI. De gemeenten nemen de regie, zorgen voor een goede inpassing in de omgeving en zien er op toe dat de huisvesting voldoet aan in Nederland algemeen aanvaarde kwaliteitsnormen.
- VII. Eind 2012 zal een evaluatie plaatsvinden. Welke concrete resultaten heeft het opgeleverd en is het nodig de verklaring te actualiseren?

⁶ Nieuwe situaties: het creëren van huisvestingsvormen na datum ondertekening van deze verklaring. Reeds bestaande huisvestingsvormen die als goed, veilig en hygiënisch zijn te kwalificeren, kunnen blijven bestaan.

⁷ Vanuit het LURA-rapport 2011 wordt dit advies ondersteund.

5. MIGRATIE HELMOND 2011

Titel : Nota Migratie Helmond 2011
Opdrachtgever : Gemeentebestuur Helmond
Opdrachtnemer : Afdeling Onderzoek en Statistiek Gemeente Helmond
Wilma Timmers
Datum : Januari/Februari 2012

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	37
Samenvatting en conclusies	39
1. Inleiding	43
1.1. Aanleiding	43
1.2. Probleemstelling	43
1.3. Plan van aanpak	43
1.4. Indeling nota	44
2. Verhuisbewegingen van en naar Helmond	45
2.1. Migratie kwantitatief	45
2.2. Migratie <> nieuwbouw in aantallen	47
2.2.1. Migratie <> nieuwbouw (aantallen) naar wijk	49
2.3. Migratie <> kwalitatieve nieuwbouw	51
2.4. Relatie migratie bedrijvigheid	52
2.4.1. Woon-werkverkeer	52
2.4.2. Ontwikkelingen werkgelegenheid en bedrijvigheid	53
3. Binnenverhuizingen	55
3.1. Binnenverhuizingen in aantallen	55
3.2. Binnenverhuizingen in relatie tot migratie	55
3.3. Binnenverhuizingen in relatie tot nieuwbouw	57
3.3.1. Binnenverhuizingen in relatie tot nieuwbouw per wijk in Helmond	58
4. Kwalitatieve migratie/binnenverhuizingen	59
4.1. Profiel van de instromers	59
4.1.1. Persoonskenmerken van de instromers	59
4.1.2. Woonsituatie van de instromers	62
4.1.3. Verhuisredenen van de instromers	65
4.1.4. Verhuisredenen van mogelijke vestigers	69
4.2. Profiel van de vertrekkers	69
4.2.1. Persoonskenmerken van de vertrekkers	69
4.2.2. Verhuisredenen van de vertrekkers	71
4.2.3. Verhuisredenen van mogelijke vertrekkers en binnenverhuizers	72
4.3. Profiel van de binnenverhuizers	74
4.3.1. Persoonskenmerken van de binnenverhuizers	74
4.3.2. Woonsituatie van de binnenverhuizers	75
4.3.3. Verhuisredenen van de binnenverhuizers	78
4.4. Vergelijking huidig onderzoek <> Onderzoek Verhuisgedrag	80
Bijlagen	81

Samenvatting en conclusies

Momenteel vindt er een actualisatie plaats van de Woonvisie Helmond 2012. De betreffende beleidsafdeling heeft bij het opstellen van deze nota als achtergrondinformatie behoefte aan gegevens over migratie. Sinds 2008 is – als gevolg van de economische crisis – de woningmarkt een andere dan in de jaren daarvoor. Er staan veel huizen te koop en er vindt weinig doorstroming plaats. Daarom is nu recente informatie nodig om de gevolgen van de crisis op de woningmarkt en de verhuisbewegingen in beeld te krijgen.

De afdeling Onderzoek en Statistiek heeft van het bestuur opdracht gekregen om een onderzoek daarnaar te verrichten en dan vooral een vergelijking te maken van de twee jaren voor de economische crisis (2007-2008) en die van de twee jaren in de crisistijd (2009-2010). Omdat bij het vorige onderzoek is gebleken, dat de migratie zich voor een groot deel afspeelt tussen Helmond en de haar omliggende gemeenten, is ook behoefte aan inzicht in de migratiebewegingen van Helmond en haar omliggende gemeenten.

De uitkomsten van het onderzoek worden hieronder samengevat aan de hand van de opgestelde onderzoeksvragen en de daaruit getrokken conclusies worden hier beschreven.

Welke kwantitatieve en kwalitatieve verhuisbewegingen hebben zich in de afgelopen 4 jaren van en naar de omliggende gemeenten en Helmond voorgedaan?

De economische crisis blijkt een duidelijke invloed te hebben op de verhuisbewegingen tussen Helmond en de 'buitenwereld' en meer specifiek tussen Helmond en de haar acht omringende gemeenten (Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen ca., Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren). Het jaar 2008 laat een lichte terugval zien ten opzichte van 2007, maar in 2009 lopen de aantallen vestigingen sterk terug met een verdere daling in 2010. Ook het beeld van vertrokken personen geeft een lichte terugval te zien in 2009 en 2010, maar deze terugloop is getalsmatig veel kleiner dan van de vestigingen.

Per saldo kampt de gemeente vanaf 2007 met een trendmatig teruglopend migratiesaldo met de direct aangrenzende regioemeenten dat in 2010 van een positief naar een negatief saldo overgaat.

Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw en de verhuisbewegingen in de twee periodes?

- Wat in de Migratienota Helmond 2008 al naar voren kwam, is ook in de jaren 2007-2010 zichtbaar: er blijkt een duidelijke relatie te zijn tussen nieuwbouw (getalsmatig) en migratie en dat geldt zowel voor Helmond als voor de onderzochte gemeenten. De ontwikkeling van de migratie loopt (zowel in negatieve als in positieve zin) parallel met de productie van nieuwbouwwoningen. In Helmond is vanaf 2007 de productie jaarlijks gedaald en dat uit zich in een trendmatig dalend (binnenlands) migratiesaldo. In de drie van de onderzochte negen gemeenten waar daarentegen in de crisistijd een verhoging van de productie plaatsvond (Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a. en Someren) vertonen ook de migratiesaldi in die gemeenten een positieve ontwikkeling.
- Verder blijkt de kwaliteit van de nieuwbouw – ook in de crisistijd - minder invloed te hebben op de migratiecijfers dan de kwantiteit, de absolute aantallen gebouwde woningen. Dit uit zich in de drie gemeenten met de verhoging van de productie. In alle drie gemeenten is de samenstelling van de nieuwbouw verschillend.

Deze conclusie over de grotere invloed van de kwantiteit van de nieuwbouw op de migratie dan de kwaliteit kwam ook in het vorige migratie-onderzoek naar voren.

Hoe verhouden de verhuisstromen 2009-2010 zich tot die van 2007-2008 zich in kwantitatieve zin tot elkaar?

- De economische crisis heeft niet alleen invloed gehad op de verhuisbewegingen tussen gemeenten, ook binnen de gemeenten heeft dit geleid tot een daling van binnenverhuizingen. In

Helmond verhuisden in 2009 en 2010 11% minder personen dan in de twee jaren daarvoor. En deze terugloop is in de andere onderzochte gemeenten evengoed zichtbaar.

- Ook kan worden geconcludeerd, dat de nieuwbouwproductie invloed heeft op het aantal binnenverhuizingen. In het onderzoek wordt dit bevestigd door het beeld van de negen gemeenten. En dit geldt niet alleen op het niveau van de gemeente, maar ook op wijkniveau. In de Helmondse wijken, waar in de jaren 2007-2008 relatief veel werd gebouwd (Binnenstad en Brandevoort) is door de terugloop van de nieuwbouw in die wijken ook het aantal binnenverhuizingen drastisch gedaald en in de Binnenstad is het saldo van de binnenverhuizingen in de crisisperiode omgeslagen van positief naar negatief.
- Verder blijkt nieuwbouw niet de enige factor die van invloed is op migratie in de gemeten periode. Ook het 'op slot zitten' van de koopmarkt, de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en van de huishoudens zijn hierin medebepalende factoren.

Hoe verhouden de verhuisstromen 2009-2010 zich tot die van 2007-2008 zich in kwalitatieve zin tot elkaar?

- De daling van het aantal vestigers in de crisisperiode heeft niet geleid tot een wijziging in de samenstelling van deze groep, noch naar huishoudensamenstelling noch naar leeftijd.
- De daling in de jaren 2009-2010 betekende een terugloop van vestigers uit alle landsdelen, maar de terugloop uit de Brabantse gemeenten was wat groter dan die uit overig Nederland. Wel is in beide gemeten periodes een ruime meerderheid van de vestigers afkomstig uit de SRE-regiogemeenten.
- De wijk Brandevoort heeft de meeste invloed ondervonden van de crisisjaren; de daling van het aantal vestigingen was hier relatief gezien het sterkst. Het betrof hier vooral een terugloop van tweepersoonshuishoudens en gezinnen.
- De crisisjaren hebben wel invloed gehad op de kwaliteit van de door vestigers betrokken woningen, zowel wat betreft eigendomsverhouding, type, ouderdom als prijs.
 - o De terugloop uitte zich vooral in een daling van het aantal gekochte eengezins- en meergezinswoningen. In beide types nam het aantal vestigers met 50% af. Ook de intrek in de eengezinshuurwoningen daalde, maar in veel mindere mate. Het aantal vestigingen in meergezinshuurwoningen bleef in de twee periodes stabiel.
 - o De teruggelopen nieuwbouwproductie is in de jaren 2009-2010 ook zichtbaar in het aandeel betrokken nieuwbouwwoningen door vestigers: dit daalde van 16% naar 9% en deze daling had vooral betrekking op de afname van het aandeel nieuwe koop (10% > 3%).
 - o Vestigers die naar een koopwoning verhuisden, kochten in de crisisjaren gemiddeld goedkopere woningen dan in de twee jaren daarvoor en degenen die in 2009-2010 naar een huurwoning verhuisden, betrokken gemiddeld een duurdere woning dan in de twee jaren daarvoor.
 - o De daling van de betrokken koopwoningen is in alle Helmondse wijken manifest geworden: het aandeel instromers in huurwoningen steeg overal.
- Het beeld van de verandering in kwalitatieve bewegingen komt overeen met een onderzoek dat bureau Companen voor de SRE vorig jaar heeft uitgevoerd en in die zin versterken ze elkaar.
- De crisisjaren hebben wel het aantal verhuizingen naar elders doen verminderen, maar de samenstelling van de vertrokken groep (naar leeftijd en plaats van vestiging) is niet veranderd.

Welke verhuisredenen hadden de instromers en degenen die uit Helmond zijn vertrokken?

- Migratie van en naar Helmond heeft als achtergrond dezelfde redenen: sociale redenen en het vinden van een geschikte woning blijken de twee belangrijkste verhuisredenen te zijn geweest voor zowel de vestigers als de vertrekkers van de afgelopen 5 jaren. En ook bij de keuze voor de woning speelden zowel voor vertrekkers als vestigers de kwaliteit van de woning en woon-

omgeving een belangrijke rol. Andere omgevingfactoren zoals voorzieningen, bereikbaarheid openbaar vervoer en groene omgeving speelden in veel geringere mate een rol.

De kwaliteit van de woning was daarbij voor een deel een pushfactor (men koos voor verhuizing omdat de kwaliteit van de vorige woning niet meer voldeed) en voor een deel een pullfactor (men was bereid te wachten tot men een woning vond die aan de eigen wensen voldeed).

- De crisisjaren hebben de beweegredenen van de vestigers om naar Helmond te verhuizen wel enigszins doen veranderen. Speelden de kwaliteit van de woning en woonomgeving in de jaren daarvoor een belangrijke rol, in de crisisperiode worden deze redenen wat minder vaak genoemd en spelen privé-factoren als verandering van huishoudensituatie een wat grotere rol.
- En ook toekomstige migranten blijken ook weer dezelfde verhuisredenen te hebben. Potentiële vestigers kiezen deels voor Helmond omdat ze terugwillen naar hun oorspronkelijke woonplaats of vanwege verandering in de privésituatie. En een deel van de potentiële vertrekkers wil uit Helmond weg vanwege privéredenen (o.a. verandering huishoudensituatie, fysieke omstandigheden, samenwoning, werk/studie).
- Voor een deel van de huidige verhuiscandidate huishoudens in Helmond kan aanbieder van de juiste kwaliteit woning of woonomgeving hen wellicht binnen de gemeentegrenzen houden. Een vierde deel van hen heeft namelijk aangegeven dat men nog niet weet waar men naar toe willen verhuizen. En van deze groep heeft een derde deel als verhuisreden een pushfactor genoemd: men wil weg uit de huidige woning/woonomgeving en 11% wil verhuizen vanwege fysieke beperkingen.

Samenvattend blijkt de economische crisis duidelijk zichtbaar op de Helmondse woningmarkt: Er is minder nieuwbouw gepleegd en er zijn minder verhuisbewegingen geweest: een daling in de jaren 2009-2010 van vestigingen, vertrekken en binnenverhuizingen.

De economische minder rooskleurige jaren hadden ook zijn weerslag op de kwaliteitskeus en verhuisredenen: de vestigers betrokken in mindere mate eengezinskoopwoningen en gingen meer richting huur en dan relatief vaker meergezins- dan eengezinswoningen. De vestiger-kopers kochten gemiddeld goedkopere woningen en zij betrokken nauwelijks nog nieuwbouwkopen, maar vestigden zich hoofdzakelijk in de bestaande koopvoorraad. In de crisisjaren is men ook minder gaan verhuizen om een betere kwaliteit woning of woonomgeving te verkrijgen, maar zijn persoonlijke redenen een grotere rol gaan spelen.

Tevens wordt uit het onderzoek de conclusie getrokken, dat nieuwbouw leidt tot vermeerdering van verhuisbewegingen, zowel van vestiging als van binnenverhuizingen en dat de kwantiteit meer bepalend is dan welke soorten of type woningen er gebouwd worden. Dit was ook een van de hoofdconclusies in de nota Migratie 2008. Daarmee kan wel worden gesteld, dat de aantallen verhuisbewegingen op de woningmarkt – zowel in economische hoogconjunctuur als in crisistijd – in niet onbelangrijke mate worden bepaald door de nieuwbouw van woningen. De economie speelt echter wel een rol waar het gaat om de kwalitatieve bewegingen.

Maar ook is duidelijk geworden, dat er naast de nieuwbouw nog andere factoren zijn, die de migratiestromen beïnvloeden zoals de samenstelling van de bestaande voorraad en van de daarin wonende huishoudens. Ook hier dient rekening mee gehouden te worden bij de beleidsontwikkeling.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Momenteel vindt er een actualisatie plaats van de Woonvisie Helmond 2012. In dit stuk worden de beleidsvoornemens op volkshuisvestingsterrein voor de komende ...jaren beschreven. Deze visie komt tot stand op basis van uitgebreide achtergrondinformatie en inhoudelijke en politieke keuzes.

De betreffende beleidsafdeling heeft in dit kader behoefte aan gegevens over migratie. In 2008 is – ook als achtergrondinformatie voor de toenmalige nota Woonvisie 2008 – de nota Migratie Helmond uitgekomen, waarin een beeld werd geschetst van de migratie, verhuisbewegingen en waar de relatie tussen bouwen, werken en verhuizen uiteen werd gezet.

Sinds 2008 is – als gevolg van de economische crisis – de woningmarkt een totaal andere dan in de jaren daarvoor.

Voor de actualisatie van de bovenstaande nota is nu meer recente informatie nodig om de gevolgen van de crisis op de woningmarkt en de verhuisbewegingen in beeld te krijgen.

De afdeling Onderzoek en Statistiek heeft van het bestuur opdracht gekregen om een onderzoek daarnaar te verrichten.

1.2. Probleemstelling

Voor het onderzoek is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welk beeld tonen de kwantitatieve en kwalitatieve verhuisbewegingen van, naar en binnen Helmond in de afgelopen 2 jaren, hoe verhouden die zich tot die 2 jaren daaraan voorafgaand en is er een relatie met de opbouw en nieuwbouw van de woningvoorraad en woonmilieus in de stad te leggen?

Aan de hand van de volgende onderzoeksvragen wordt hierop een antwoord gegeven:

- Welke kwantitatieve en kwalitatieve verhuisbewegingen hebben zich in de afgelopen 4 jaren van en naar de omliggende gemeenten en Helmond voorgedaan?
- Is er een relatie te leggen tussen de nieuwbouw en de verhuisbewegingen?
- Hoe verhouden de verhuisstromen 2009-2010 zich tot die van 2007-2008 zich in kwantitatieve en kwalitatieve zin tot elkaar?
- Welke verhuisredenen hadden de instromers en degenen die uit Helmond zijn vertrokken?
- Welke verhuisredenen hebben degenen die nu plannen hebben om uit Helmond weg te gaan?
- Welke relatie kan worden gelegd tussen het beeld van de verhuizingen en de economische crisis?

1.3. Plan van aanpak

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden, is gekozen voor enerzijds een analyse van databestanden en anderzijds een analyse uit gehouden enquêtes.

De gegevens zijn afkomstig van twee bronsoorten:

- Feitelijke cijfers
 - Uit de databestanden van het CBS
 - Uit gemeentelijke bevolking- en woningcartotheek.
- Gegevens afkomstig van gehouden onderzoeken:
 - Regionale woningmarktonderzoeken; de informatie hiervan is gebaseerd op uitkomsten van gehouden enquêtes onder (een deel van) de bevolking van de 21 SRE-gemeenten.
 - Gemeentelijk onderzoek onder mensen die de laatste vijf jaren naar Helmond zijn verhuisd.
 - Onderzoek naar verhuisgedrag van Helmonders in het tijdvak 2008-2009 van het bureau Companen.

1.4. Indeling nota

Na de samenvatting en conclusies vooraan in de nota en dit inleidend hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in de migratiestromen van Helmond met een aantal omliggende gemeenten. Hoofdstuk 3 zoekt specifiek in op de binnenverhuizingen en hoofdstuk 4 geeft een beeld van de kwalitatieve migratie en geeft inzicht in de samenstelling van de huishoudens, hun vorige woonplaats en huidige woonsituatie en hun verhuisredenen. Tevens wordt in dit hoofdstuk inzicht gegeven in verhuisredenen van potentiële vestigers en vertrekkers. Tenslotte wordt ook nog een vergelijking gemaakt van de uitkomsten van het onderhavig onderzoek met een vorig jaar gehouden – op enkele punten vergelijkbaar – onderzoek naar verhuisgedrag van Helmonders van het bureau Companen.

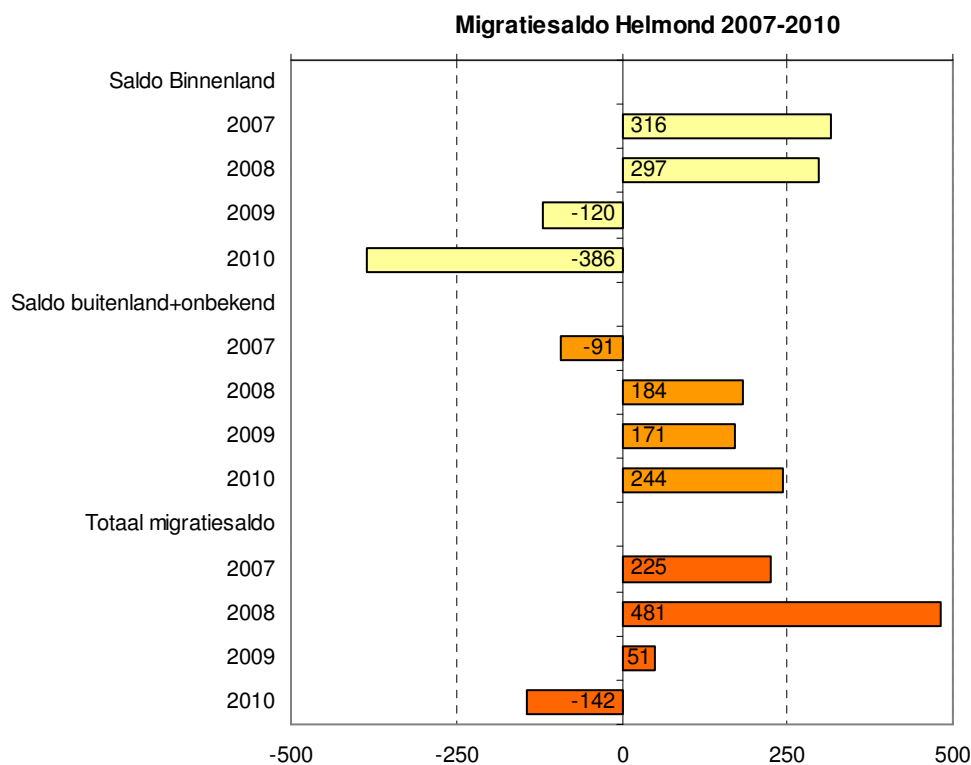
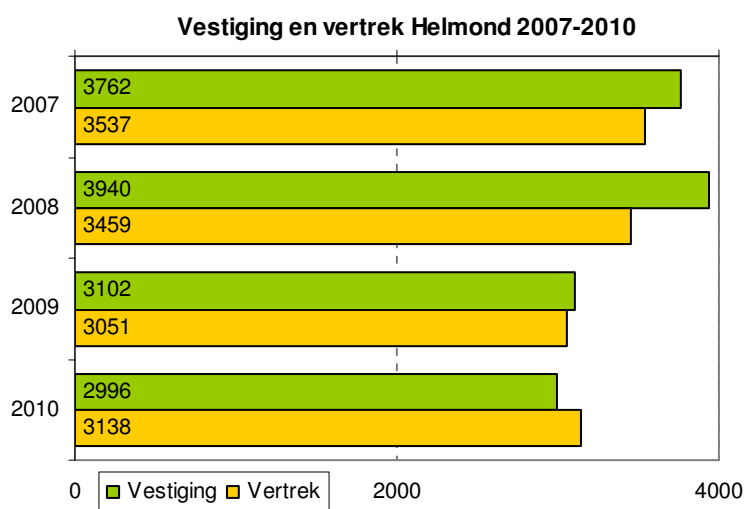
2. Verhuisbewegingen van en naar Helmond

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de verhuisbewegingen, zoals die van 2007 tot en met 2010 van en naar Helmond hebben plaatsgevonden. Uit het migratie-onderzoek van 2008 kwam naar voren, dat migratiestromen van en naar Helmond voor het grootste deel bestaan uit de migratie tussen de stad en de haar omringende gemeenten. Daarom is voor dit onderzoek de keus gemaakt om een deel van de analyses te beperken tot die gemeenten.

2.1. Migratie kwantitatief

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de kwantitatieve verhuisbewegingen tussen Helmond en de 'rest van de wereld' en meer specifiek tussen de stad en de 8 haar omringende gemeenten.

In de volgende twee grafieken wordt een beeld geschetst van de kwantitatieve verhuisbewegingen van Helmond met daarbuiten van de periode 2007-2010 en wat dat uiteindelijk oplevert in termen van migratiesaldi.

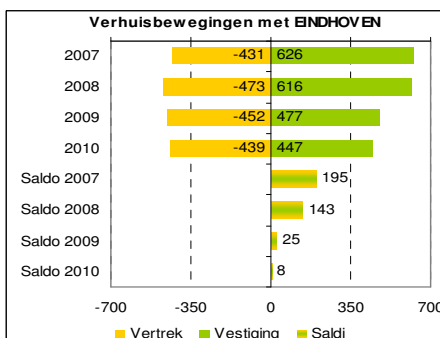
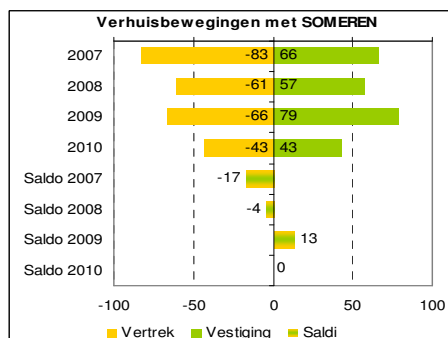
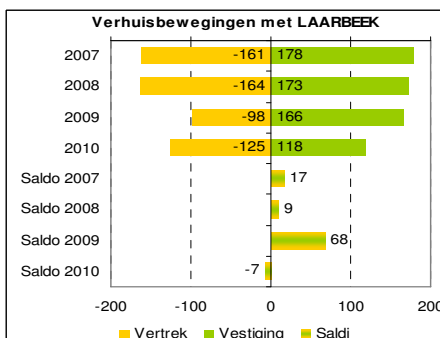
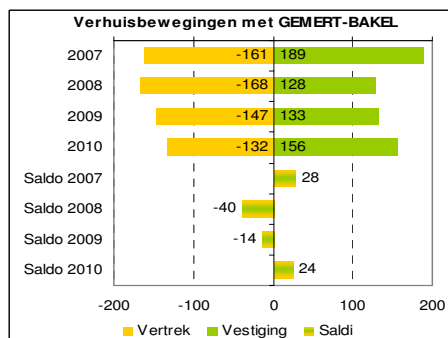
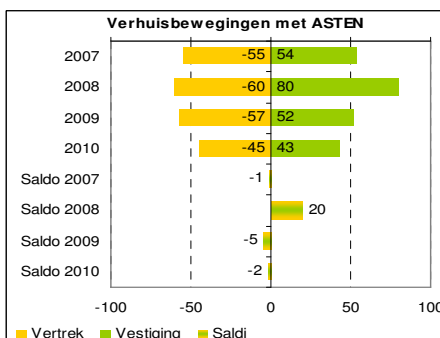
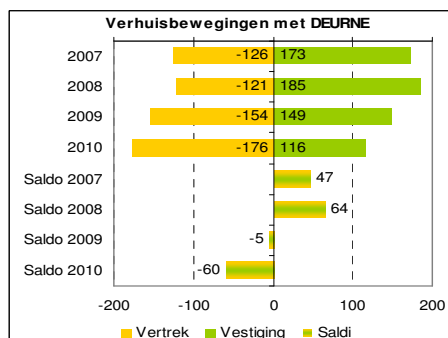
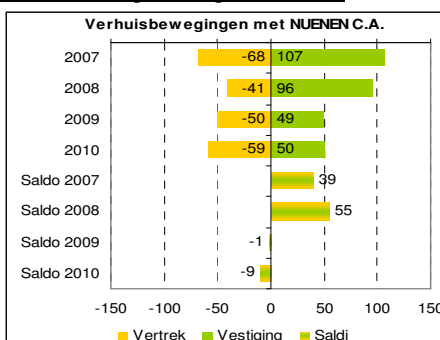
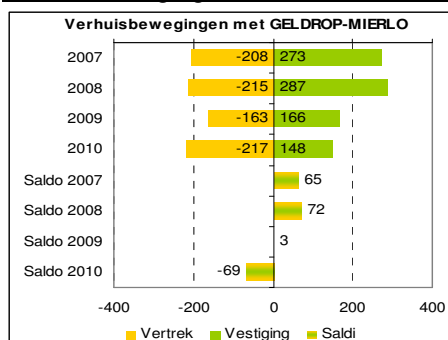


Bron: GBA gemeente Helmond

De eerste grafiek laat een duidelijk verschil zien in de absolute verhuisbewegingen tussen de twee jaren voordat de crisis uitbrak en de twee daaropvolgende crisisjaren. Zowel het aantal vestigingen als het aantal vertrekken loopt in de jaren 2009-2010 terug, maar de daling van het aantal vestigingen is groter.

In de tweede grafiek wordt zichtbaar, dat de binnenlandse migratiesaldi in de periode 2007-2008 nog duidelijk positieve cijfers laten zien en dat er in de crisisjaren negatieve saldi ontstaan. De verhuisbewegingen met het buitenland en 'onbekende bestemmingen' zijn daarentegen in de laatste drie jaren wel positief, maar omdat de binnenlandse vertrekbewegingen hogere negatievere saldicijfers heeft, is er in de crisisjaren toch een omslag gekomen van een positief naar een negatief saldo.

Verhuisbewegingen tussen Helmond en de 8 omliggende gemeenten



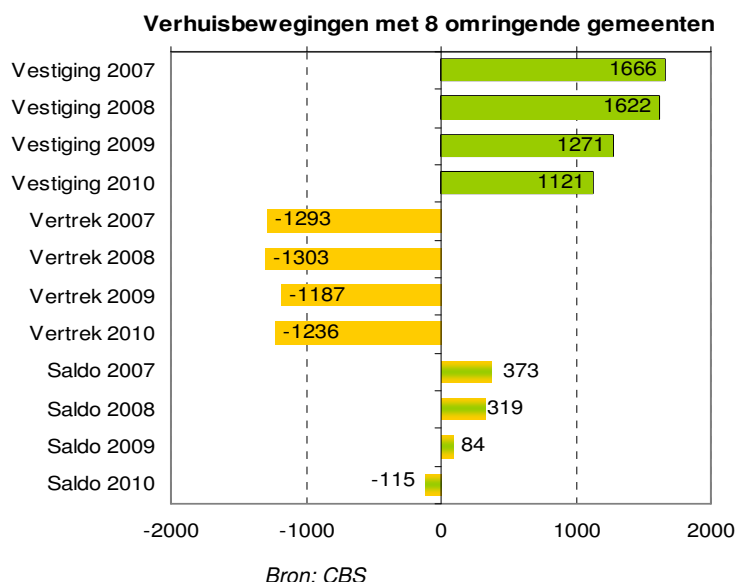
Bron: CBS

In de vorige acht grafieken is een overzicht gegeven van de verhuisbewegingen in de periode 2007 tot en met 2010 tussen Helmond en de acht omliggende gemeenten, te weten Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Nuenen ca., Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren.

Daaruit blijkt, dat het aantal vestigingen in Helmond vanuit de meeste omliggende gemeenten in de laatste twee jaren is afgenomen ten opzichte van de twee jaren daarvoor. Met uitzondering van Gemert-Bakel is dit patroon bij iedere gemeente zichtbaar. In het beeld van de vertrokken personen uit Helmond zit geen eenduidig patroon. In het ene geval lopen de aantallen vertrokken Helmonders toe (Deurne), bij de andere juist af (Gemert-Bakel).

Het beeld van de saldogetallen laat bij de meeste grafieken wel eenzelfde patroon zien als bij de vestigingen: het positieve migratiesaldo van Helmond in 2007 loopt terug en is in 2010 een negatief saldo geworden. Gemert-Bakel en Someren vormen een uitzondering: bij deze twee is het saldo van 2009-2010 wat positiever dan van 2007-2008.

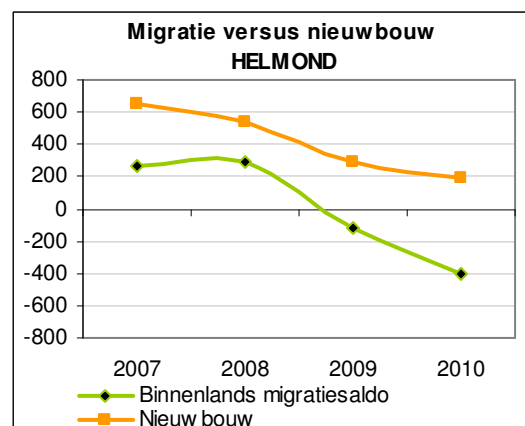
Per saldo blijkt, dat er vanaf 2007 sprake is van een structurele terugloop in de vestiging in Helmond van personen uit de 8 omliggende gemeenten. Ook het beeld van de aantallen uit Helmond vertrokken personen geeft een lichte terugval te zien in 2009 en 2010, maar deze terugloop is getalsmatig veel kleiner dan bij de vestigingen. Per saldo kampt de gemeente vanaf 2007 met een trendmatig teruglopend migratiesaldo met de direct aangrenzende regiogemeenten.



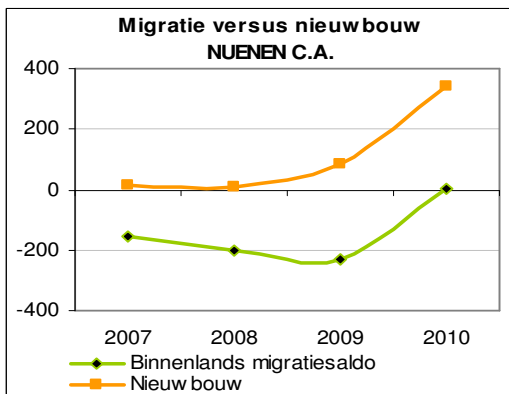
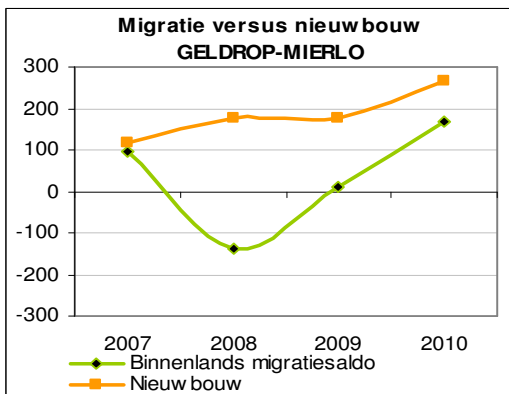
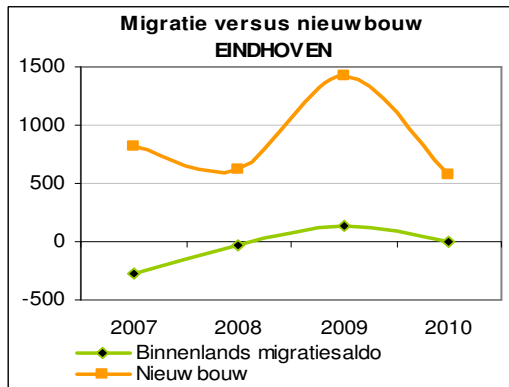
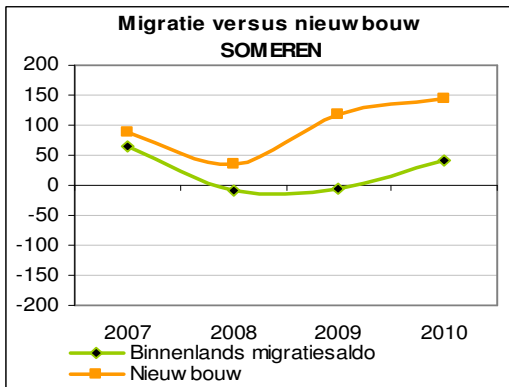
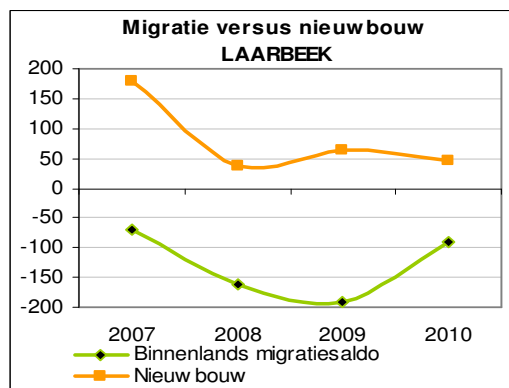
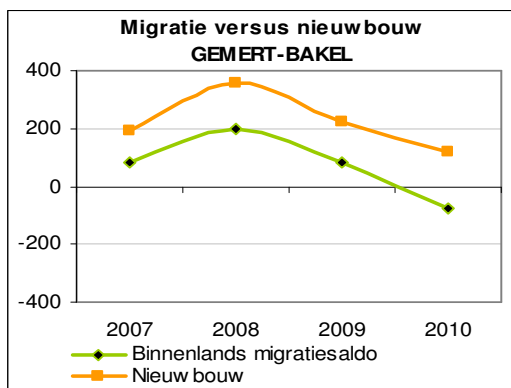
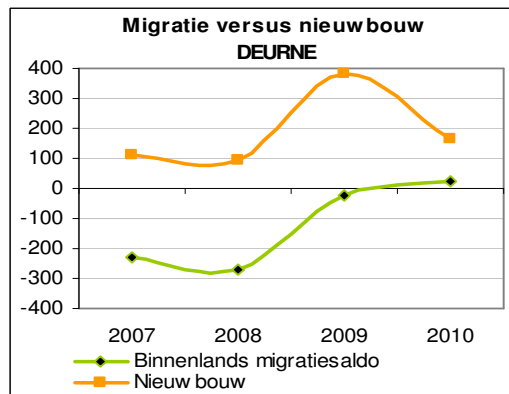
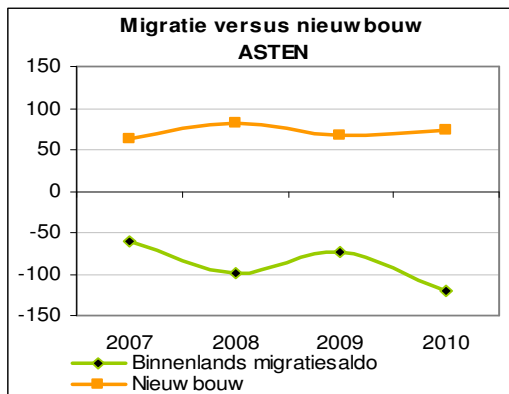
2.2. Migratie <> nieuwbouw in aantallen

Woningproductie kan leiden tot een toename van vestigingen in een gemeente. In het onderzoek Migratie 2008 was in Helmond een duidelijke relatie zichtbaar tussen woningbouw en migratie. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in hoeverre deze relatie ook in de periode 2007-2010 bestaat.

Door de economische crisis is de woningproductie in Helmond vanaf 2007 trendmatig teruggelopen. Werden er in 2007 nog ruim 650 woningen aan de voorraad toegevoegd, in 2010 is dit teruggelopen tot minder dan 200. En dat deze terugloop gevolgen heeft voor de migratie in de stad, laat de grafiek duidelijk zien. Hierin zijn de aantallen nieuwbouw en de cijfers van het migratiesaldo van de jaren 2007 tot en met 2010 weergegeven. De twee lijnen laten een bijna parallel verloop in neerwaartse richting zien.



En dat deze ontwikkeling niet alleen in Helmond plaatsvindt, blijkt uit het beeld dat uit de volgende soortgelijke grafieken van de 8 aangrenzende regiogemeenten komt. In bijna elke gemeente vertoont de curve-lijn van het migratiesaldo dezelfde kromming is als die van de nieuwbouwproductie.

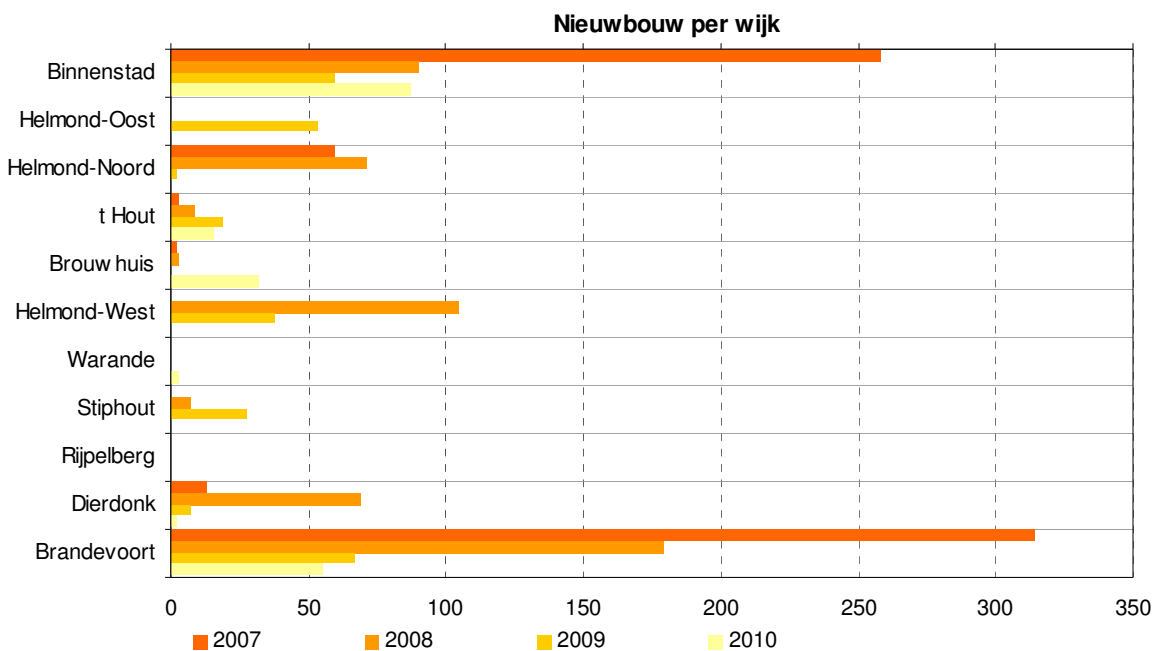


Bron: CBS

Wel blijkt, dat de lijn van de nieuwbouwproductie in de 8 gemeenten geen gelijk patroon laten zien. In Deurne en Eindhoven is de productie in 2009 getalsmatig groter geweest dan in de andere 3 jaren, in Gemert-Bakel was 2008 het jaar met het hoogste cijfer in deze vierjarige periode, in Asten bleef de nieuwbouw op een vrijwel stabiel niveau en in Geldrop-Mierlo, Nuenen ca. en Someren liep de nieuwbouwproductie vanaf 2007 op.

2.2.1. Migratie <> nieuwbouw (aantallen) naar wijk

De terugloop van de nieuwbouw in Helmond is het meest zichtbaar in de wijken Binnenstad en Brandevoort, zoals onderstaande grafiek laat zien. In beide wijken is de nieuwbouw zeer sterk teruggelopen, in Brandevoort nog meer dan in de Binnenstad. In deze laatstgenoemde wijk werden in 2007 nog meer dan 300 woningen aan de voorraad toegevoegd; vervolgens is dit jaarlijks teruggelopen tot minder dan 60 in 2010. In de overige wijken zijn verhoudingsgewijs veel minder woningen gebouwd.



Bron: GBA gemeente Helmond

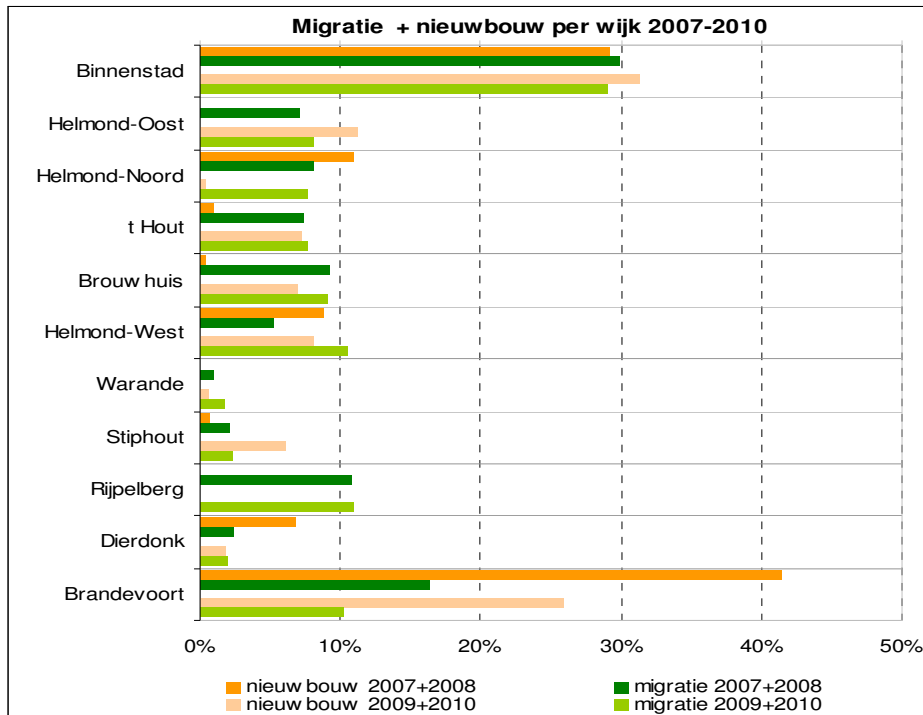
De terugloop in de Helmondse nieuwbouw heeft ook op de migratie zijn weerslag gehad, zoals de volgende grafiek aantoont. Maar tevens blijkt hieruit, dat niet alleen de nieuwbouw in een wijk bepalend is voor het al dan niet aantrekken van mensen van buiten.

In de volgende grafiek is het relatieve aandeel van de nieuwbouw en van de migratie per wijk in het totaal van Helmond weergegeven.

Daaruit blijkt, dat de terugloop van de nieuwbouw in Brandevoort in de jaren 2009-2010 duidelijke gevolgen gehad voor de migratie naar deze wijk. Het relatieve aandeel van vestigers is hier teruggelopen van 16% (207-20098) naar 10%. In de Binnenstad bleef het aandeel vestigers met ca. 30% in beide meerperiodes nagenoeg gelijk.

Ook laat de grafiek zien, dat in wijken, waar geen (Rijpelberg) of nauwelijks (Helmond-Noord, Brouw huis, 't Hout) woningen aan de voorraad zijn toegevoegd, het relatieve aandeel vestigers in zowel de periode voor de economische crisis als in de twee jaren die wel binnen de crisis vallen, vrij constant is. In de periode 2009-2010 is het relatieve aandeel vestigers in Brandevoort dan ook nauwelijks groter dan in de 'oudere' wijken Brouwhuis, 't Hout en Rijpelberg.

Hier kunnen diverse verklaringen aan ten grondslag liggen. Ten eerste is er 'op slot zitten' van de koopmarkt. Wijken met een relatief groter aandeel koopwoningen (zoals Warande, Stiphout, Dierdonk en Brandevoort) hebben daar meer last van de wijken met een relatief wat groter aandeel huurwoningen.



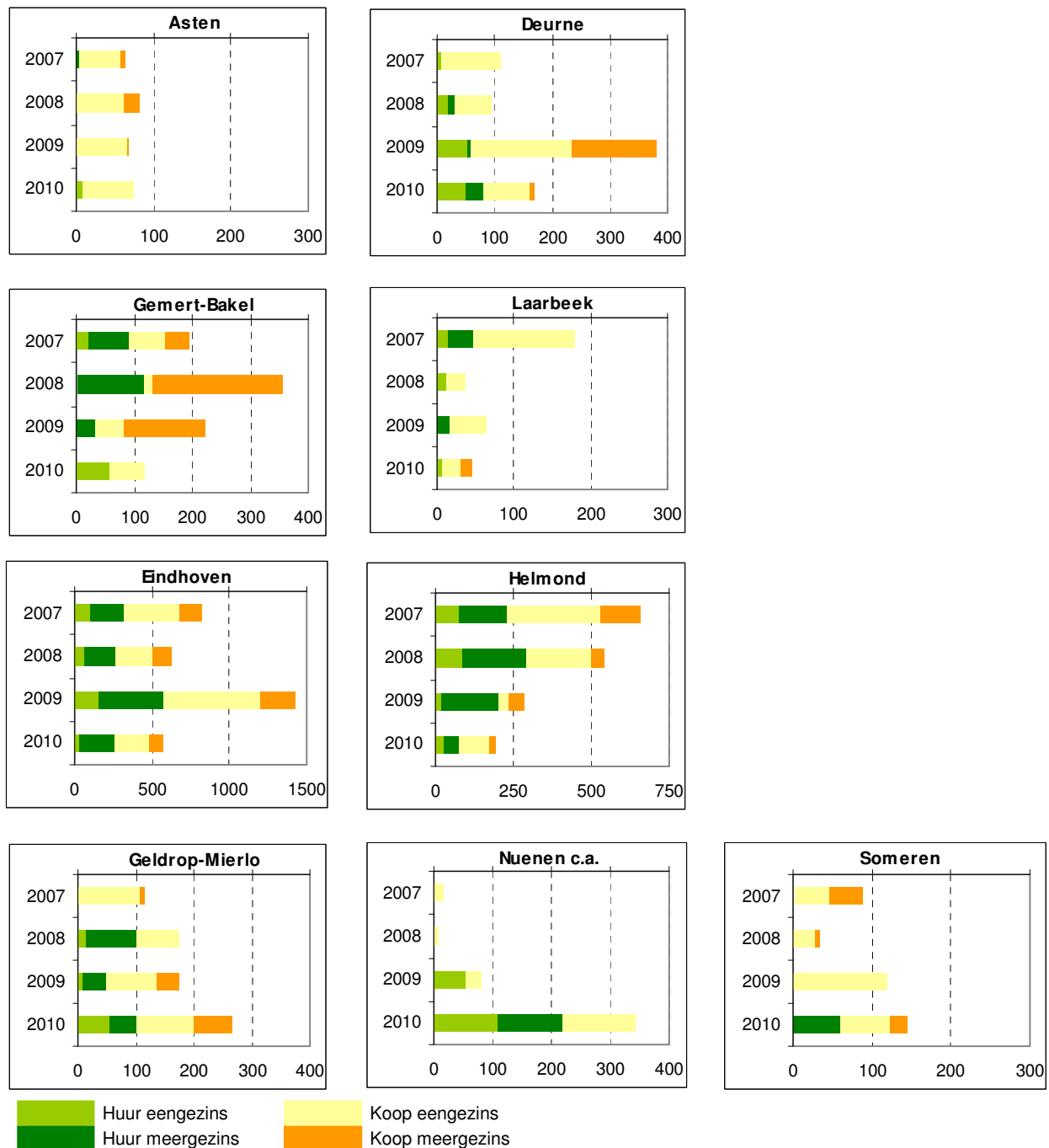
Ook de samenstelling van de voorraad naar woningtype kan hier een rol spelen. Wijken met een meer eenzijdige voorraad trekken ook meer dezelfde soort huishoudens aan. Als deze huishoudens in een levensfase zitten, waar minder verhuisd wordt (huishoudens met kinderen), dan kan dit een tijdelijke vermindering van migratie tot gevolg hebben. Wijken met een gevarieerde huishoudensamenstelling zal bewoners, die in een volgende levensfase komen waar een andere woningsoort bij hoort, verliezen maar trekt daardoor tevens ook weer nieuwe bewoners aan.

Voor Brandevoort is er dan ook nog de leeftijd van de wijk die een rol kan spelen. De wijk is nog vrij jong en de mensen wonen er nog relatief korte tijd. Doorstroming vanuit de bestaande voorraad zal hier wellicht nog minder plaatsvinden dan in de andere, oudere wijken.

2.3. Migratie <> kwalitatieve nieuwbouw

In bovenstaande is een beeld geschetst van de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie in relatie tot de migratiecijfers. In deze paragraaf wordt ingegaan op de kwaliteit van de nieuwbouwwoningen en wordt bekeken of er enige relatie bestaat met de migratie. Daarvoor worden opnieuw grafieken gepresenteerd van de 9 gemeenten met daarin de nieuwbouw verdeeld naar eigendom en woningtype.

Nieuwbouw van Helmond en de 8 regiogemeenten in de jaren 2007-2010



Bron: CBS

In de grafiek zijn de 2 steden naast bij elkaar gepresenteerd en vervolgens de 3 gemeenten met een oplopende en de 2 gemeenten met een dalende nieuwbouwproductie. De twee steden laten een beeld zien van een verhoudingsgewijs iets grotere productie van koopwoningen dan van huurwoningen; beide hebben ook in de huursector meer appartementen dan eengezinswoningen gebouwd. Het verschil tussen beide is meer van kwantitatieve dan van kwalitatieve aard.

De twee gemeenten met een dalende productielijn, Gemert-Bakel en Laarbeek, hebben beide verhoudingsgewijs meer koop- dan huurwoningen gebouwd. In Gemert-Bakel is het aandeel van meergezinswoningen groter dan van eengezinswoningen, in Laarbeek zijn nauwelijks meergezinswoningen gebouwd. De overeenkomst hier is vooral de afname in kwantiteit.

In de drie gemeenten met een toename in de nieuwbouw blijft de overeenkomst ook beperkt tot de aantallen. In Someren zijn in de meetperiode in grote meerderheid koopwoningen gebouwd, in Geldrop-Mierlo is het beeld gevarieerder en in Nuenen zijn in meerderheid huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.

Concluderend lijkt de kwantiteit meer dan de kwaliteit hier de migratiecijfers te beïnvloeden.

2.4. Relatie migratie bedrijvigheid

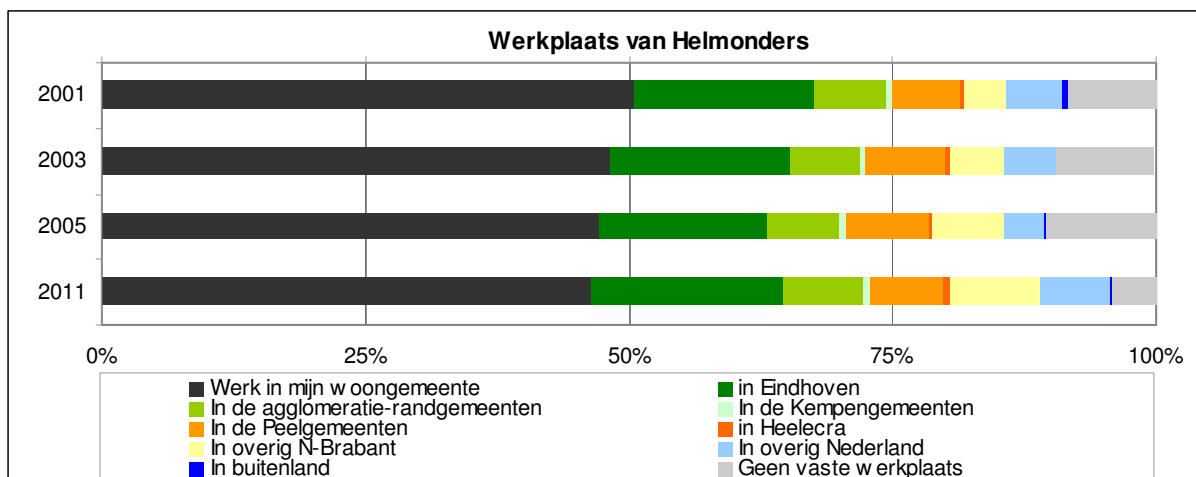
In deze paragraaf wordt bekeken of er een mogelijke relatie bestaat tussen migratiestromen en de ontwikkeling van bedrijvigheid in de SRE-regio.

In de nota Migratie Helmond 2008 werd al aangetoond, dat moeilijk een relatie te leggen was tussen bedrijfsvestigingen en verhuisbewegingen/migratiepatronen. In dat onderzoek waren alle gemeenten in Zuidoost-Brabant betrokken. Toen werd geconstateerd, dat in sommige gemeenten met een positief migratiesaldo het aantal werkzame personen terugliep en andere gemeenten het omgekeerd beeld lieten zien.

In dit onderzoek wordt bekeken of er een mogelijke relatie bestaat tussen de migratiestromen en de bedrijvigheid.

2.4.1. Woon-werkverkeer

Allereerst wordt inzicht gegeven in de mate van forensisme van de Helmondse inwoners die betaalde arbeid verrichten. Informatie daarvoor komt uit de woningmarktonderzoeken SRE van de jaren 2001, 2003, 2005 en 2011.



Bron: SRE-woningmarktonderzoeken 2001, 2003, 2005 en 2011

De grafiek laat zien, dat het beeld van de pendel van Helmondse arbeiders vrij stabiel mag worden genoemd. Ca. de helft van hen werkt in de eigen stad werkt en dit percentage is in de laatste 10 jaren niet sterk veranderd (van 50% naar 47%). Daarnaast is buurstad Eindhoven voor 17% werkgemeente en ook dit percentage wijzigt zich nauwelijks.

Ca. 9% werkt in het overige deel van de (vroegere) Agglomeratie Eindhoven en ca. 8% in een van de Peelgemeenten. Het deel dat in een andere Brabantse stad werkt, is gestegen (van 5% naar 9% in 2011) en het deel dat geen vaste werkplaats heeft, is wat kleiner geworden.

Uit het onderzoek blijkt wel, dat het aantal werkzame personen vanaf 2001 oploopt naar 2005 en in 2011 weer op het niveau zit van 2001. Omdat er in de jaren 2006-2010 geen vergelijkbare cijfers zijn,

kan vanuit deze bron geen verdere informatie worden gegeven over de ontwikkeling in de periode 2007-2010.

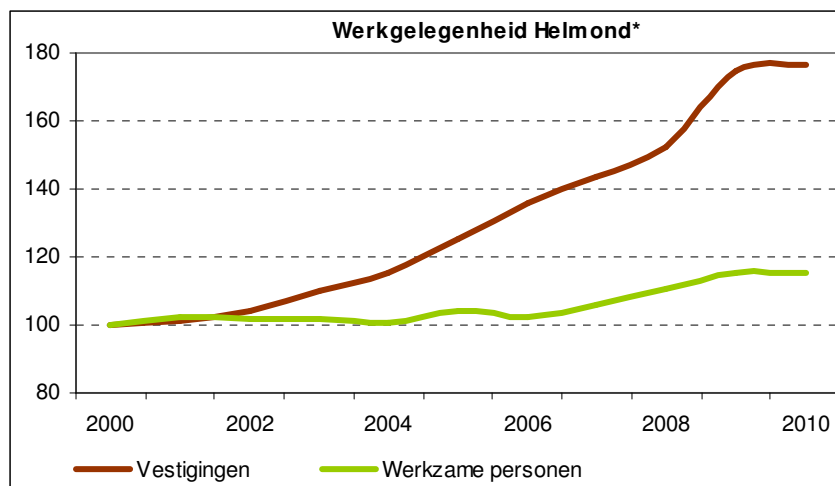
Wel kan hier worden afgeleid, dat in tegenstelling tot de afnemende migratiecijfers het beeld van de pendel in kwalitatieve zin in 2011 – een jaar waarin de wereld nog volop in de economische crisis leeft – niet noemenswaardig anders is dan in de tijd van de hoogconjunctuur in de jaren 2000-2005.

2.4.2. Ontwikkeling werkgelegenheid en bedrijvigheid

Een volgende indicator is de ontwikkeling werkgelegenheid en bedrijvigheid. Nu hoeft er geen directe relatie te bestaan tussen de bedrijvigheid en de werkgelegenheid in een stad. Een deel van de inwoners werkt immers elders, zoals ook in de vorige paragraaf is aangetoond. En er bestaan weinig banen die een directe nabijheid van woon- en werkplaats vereisen.

Toch zegt de bedrijvigheid wel iets over het aanbod aan werk in de stad en in indirecte zin daarom ook wel over de mogelijkheid voor mensen om er te gaan werken en wellicht ook als gevolg daarvan er te gaan wonen.

In de volgende grafiek is de ontwikkeling gepresenteerd van het aantal bedrijfsvestigingen in Helmond en het aantal er werkzame personen in de periode 2000-2010. Omdat de twee getallenreeksen in absolute zin ver uit elkaar liggen, zijn de getallen geïndexeerd.



* Geïndexeerde cijfers

Bron: Nota's Bedrijvigheid&Werkgelegenheid in Zuidoost-Brabant 2000-2010

Vanaf 2000 is het aantal bedrijfsvestigingen toegenomen tot aan 2009 en 2010 laat een stabilisatie zien. De aantallen werkzame personen laten dezelfde stijging en stabilisatie zien. De relatie met de economische crisis komt hier wel tot uiting.

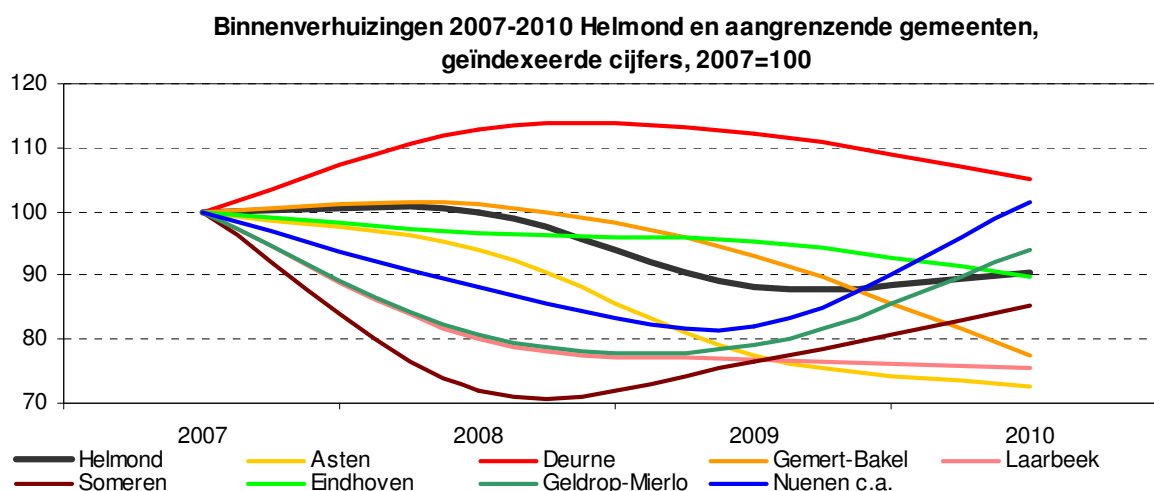
3. Binnenverhuizingen

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingezoomd op de binnenverhuizingen. Daarbij wordt inzicht gegeven in het verloop van de aantallen binnenverhuizingen in de periode 2007-2010. En verder wordt gezien of en in hoeverre er een relatie bestaat met de migratie en de woningbouw.

3.1. Binnenverhuizingen in aantallen

In Helmond zijn in de afgelopen vier jaren bijna 24.000 personen binnen de gemeente van adres gewisseld. In de jaren 2007 en 2008 bedroeg het aantal 6.300 per jaar. In 2009 daalt het aantal fors (5.500) en in 2010 is er sprake van een lichte stijging (5.700).

Maar niet alleen in Helmond liepen de binnenverhuizingen getalsmatig terug, zoals de hiervoor getoonde grafiek laat zien. Na 2007 blijken alle gemeenten op 1 na (Deurne) te maken te krijgen met een terugloop van de aantallen binnenverhuizingen en loopt de curvelijn van de (geïndexeerde cijfers) omlaag. In Deurne komt de daling een jaar later.



Bron: CBS

Bij vier van de negen gemeenten - Someren, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a. en Helmond - is er in 2010 sprake van een stijging, maar met uitzondering van Nuenen blijven de aantallen wel achter bij het niveau van 2007. Uiteindelijk blijkt, dat in 2010 alleen in Deurne en Nuenen c.a. wat meer binnenverhuizingen hebben plaatsgehad dan in 2007, alle andere gemeenten minder.

Wel blijkt ook hier weer, dat de drie gemeenten met een toegenomen nieuwbouwproductie en ook gestegen migratiesaldo (Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a. en Someren) ook de grootste stijging van het aantal binnenverhuizingen hebben gehad.

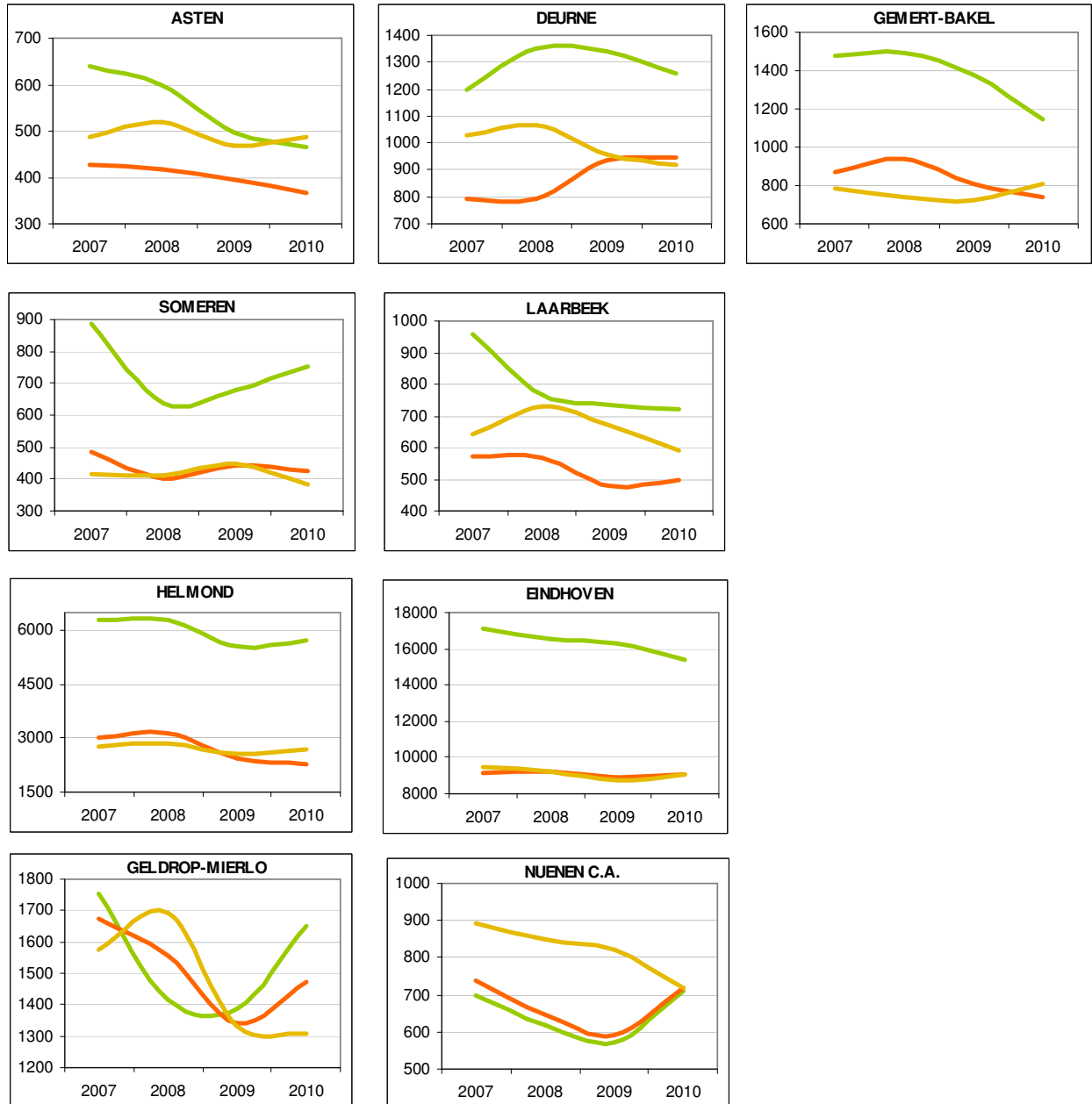
3.2. Binnenverhuizingen in relatie tot migratie

In de volgende grafieken is het verloop van de migratiestromen en die van de binnenverhuizingen bij elkaar gebracht.

Daaruit blijkt, dat het verloop van de aantallen personen die binnen Helmond zijn verhuisd, enigszins lijkt op die van de curvelijn van de aantallen gevestigde personen in Helmond.

En deze ontwikkeling blijkt niet alleen voor Helmond op te gaan. Ook in een aantal van de in dit onderzoek betrokken gemeenten laten de curvelijnen van het verloop van de aantallen binnenverhuizingen en van de aantallen vestigingen parallellen zien, o.a. in Asten, Gemert-Bakel, Laarbeek, Nuenen c.a. en Geldrop-Mierlo.

Vestiging, vertrek en binnenverhuizingen van Helmond en de 8 regiogemeenten



Vertrek naar andere gemeenten
 Binnenverhuizingen
 Vestiging vanuit andere gemeenten

Bron: CBS

Waar het gaat om de verhouding tussen aantallen binnenverhuizingen en aantallen migrerende personen blijkt Helmond wel af te wijken met de andere gemeenten.

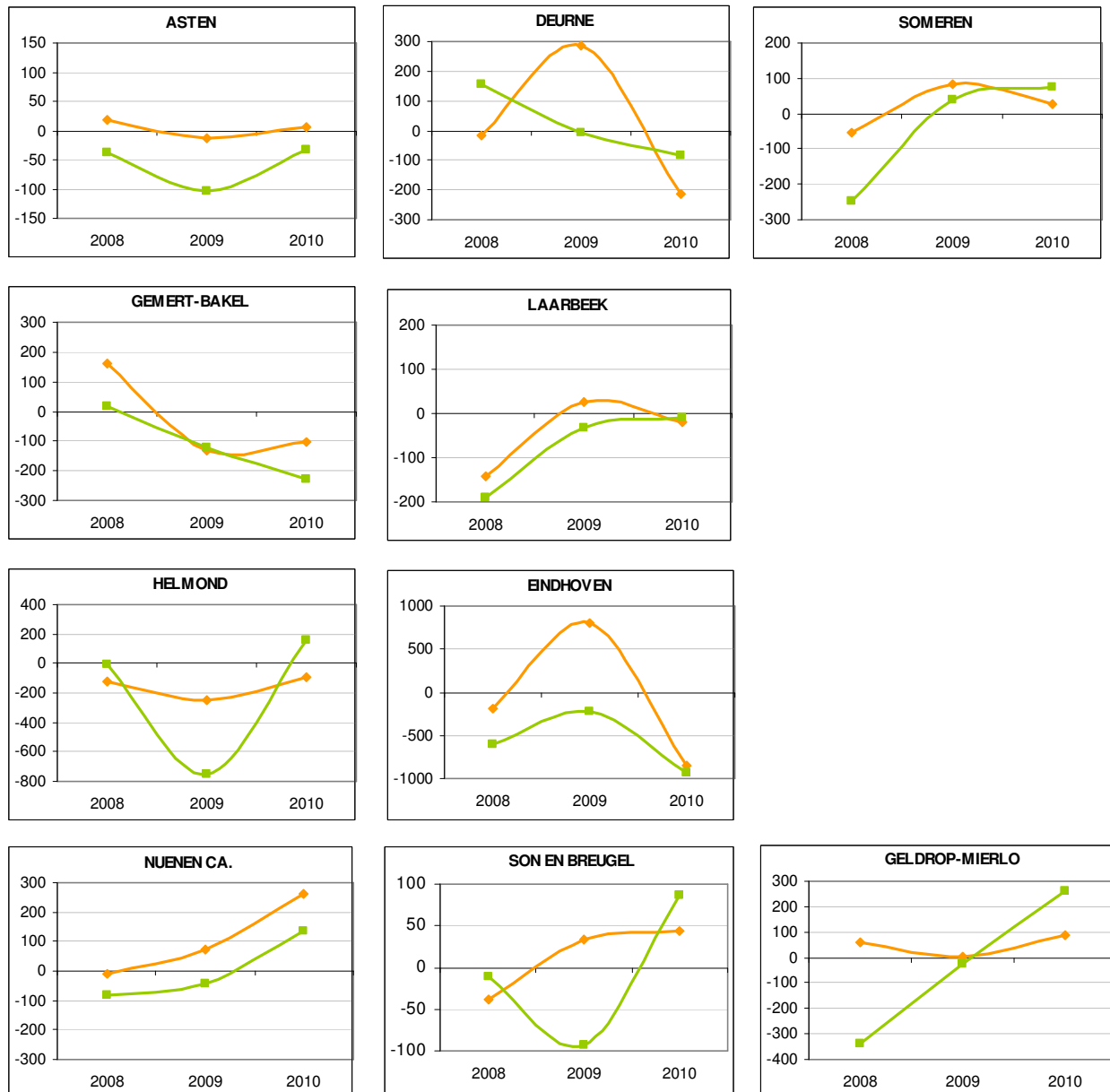
In Helmond is het totaal van vertrekken/binnenkomende personen in de periode 2007-2010 ieder jaar lager dan het totaal van personen dat binnen Helmond verhuist. In alle andere 8 gemeenten is het totaal van de binnenverhuizingen in alle jaren lager dan van de migrerende personen. Een van de verklarende factoren daarvoor kan liggen in het gegeven, dat het woningbestand van Helmond meer divers is dan in de kleinere gemeenten, waardoor mensen die om moverende redenen een ander soort woning nodig hebben, die binnen de eigen stad kunnen vinden. In Eindhoven, dat in dit opzicht vergelijkbaar is met Helmond is het verschil tussen aantallen binnenverhuizingen en migratiebewegingen ook veel minder groot dan in de andere 7 gemeenten. Maar ook deze gemeente heeft getalsmatig wel minder binnenverhuizingen dan migrantenbewegingen gehad.

3.3. Binnenverhuizingen in relatie tot nieuwbouw

Dat er een mogelijke link bestaat tussen migratie en nieuwbouw blijkt uit wat in paragraaf 2.2 naar voren kwam.

Maar ook kan de nieuwbouw invloed hebben op de aantallen binnenverhuizingen. Het bouwen van aantrekkelijke, aan wensen aangepaste, woningen zal uiteraard niet alleen een positieve invloed op mensen van buiten hebben. Ook de inwoners zelf kunnen ertoe worden verleid om te gaan verhuizen. In onderstaande grafieken is grafisch de jaarlijkse toe-/afname van de woningproductie vanaf 2007 tot en met 2010 en de toe-/afname van de aantallen binnenverhuisde personen weergegeven.

Toe-/afname nieuwbouw en binnenverhuisde personen van Helmond en de 8 regiogemeenten



■ toe-/afname aantal binnenverhuisde personen t.o.v. voorafgaand jaar
■ toe-/afname nieuwbouwwoningen t.o.v. voorafgaand jaar

Bron: CBS

Het beeld dat daaruit naar voren komt, is dat in de meeste gemeenten de toe-/afname van de aantallen nieuwbouwwoningen een parallel vertoont met de aantallen binnenverhuizingen. Die gemeenten die in het laatste paar jaren een toename lieten zien van de woningbouwproductie, Geldrop-Mierlo, Someren en Nuenen c.a., hebben ook een toename van het aantal binnenverhuizingen.

En omgekeerd lopen de curve-lijnen van de binnenverhuizingen in o.a. Gemert-Bakel en Eindhoven evenredig curvelijnen van de nieuwbouw in die gemeenten.

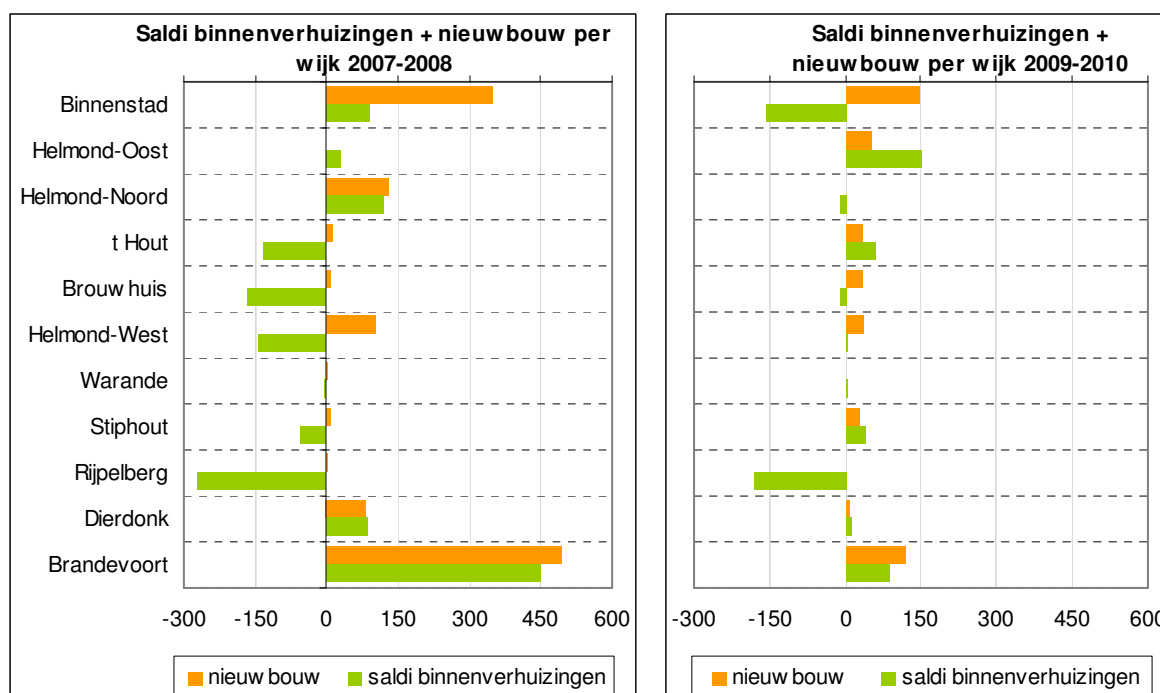
In Helmond leidt de verlaging van de gereedgekomen woningen vanaf 2007 ook tot een – forse - daling van de aantallen binnenverhuizingen, die in 2010 weer bijtrekt als ook de daling in de gereedgekomen woning kleiner is dan het jaar daarvoor.

3.3.1. Binnenverhuizingen in relatie tot nieuwbouw per wijk in Helmond

Dat er een relatie bestaat tussen nieuwbouw en binnenverhuizingen in de meeste regiogemeenten, is in de vorige paragraaf wel aangetoond.

In deze paragraaf wordt deze relatie verder uitgediept binnen Helmond.

In onderstaande twee grafieken is het aantal nieuwbouwwoningen en het saldo van de binnenverhuizingen weergegeven voor periodes 2007+2008 en 2009+2010 per Helmondse wijk.



Bron: GBA+Woningcartotheek gemeente Helmond

De grafieken laten zien, dat in de periode 2007-2008, voor de economische crisis, in de wijken waar de woningvoorraad is vermeerderd (Binnenstad, Helmond-Noord, Dierdonk en Brandevoort) dit een positief saldo van de binnenverhuizingen heeft opgeleverd. Helmond-West vormt hierop een uitzondering: hier werden ook woningen gebouwd, maar dit betrof een hernieuwbouw in het kader van de herstructurering van de wijk. In de wijken waar niet of nauwelijks werd gebouwd, was het saldo nauwelijks positief dan wel negatief.

In de periode 2009-2010, de tijd van de economische crisis, laat de sterke daling van de woningbouw zien, dat dit gevolgen heeft voor de binnenverhuizingen. In de wijken waar in tegenstelling tot de periode 2007-2008 nu wel woningen zijn toegevoegd (Helmond-Oost, 't Hout, Brouwhuis en Stiphout), is het saldo van de binnenverhuizingen hetzij van een negatief saldo nu gekomen op bijna 0, hetzij omgebogen tot een licht positief saldo. In die wijken waar minder is gebouwd dan in de vorige meetperiode, had dit een negatieve verandering van het saldo: de afname van de bouw in Brandevoort heeft geleid tot ook een verlaging van de instroom van stadsgenoten en in de Binnenstad is heeft de afname van de woningbouwproductie geleid tot een ombuiging van het positieve saldo van de binnenverhuizingen in een negatief.

4. Kwalitatieve migratie/binnenverhuizingen

Na in de vorige hoofdstukken een beeld te hebben geschetst van de kwantitatieve migratie en binnenverhuizingen wordt in dit hoofdstuk dieper ingegaan op de migranten en de binnenverhuizers. Aan bod komen de volgende onderwerpen:

- Profiel van de migranten en de binnenverhuizers
- Hun vorige en huidige woonsituatie
- Verhuisredenen

De gegevens komen uit vier bronnen: uit de gemeentelijke woningcartotheek/gemeentelijke bevolkingsadministratie, uit het WOO-n-onderzoek SRE, een onderzoek dat in de maand december 2011 is gehouden onder Helmonders die in de afgelopen vijf jaren naar Helmond zijn komen wonen en tenslotte uit een onderzoek, dat bureau Companen heeft verricht naar het verhuisgedrag in de gemeente Helmond in de periode 2008-2009.

4.1. Profiel van de instromers

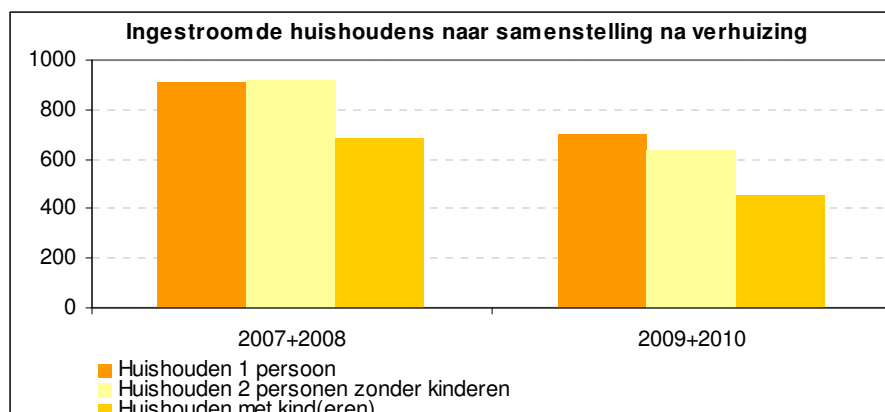
In deze paragraaf wordt een beeld geschetst van de instromers: naast hun persoonskenmerken wordt een beeld geschetst van hun huidige woonsituatie en wat hun redenen waren om naar Helmond te komen. Daarnaast wordt ook inzicht gegeven in verhuisredenen van potentiële instromers: zij die plannen hebben om naar Helmond te verhuizen in de nabije toekomst. De informatie komt enerzijds uit feitelijke gegevens (databestanden van het GBA en de woningcartotheek van Helmond) en anderzijds uit databestanden van enquêtes, SRE-woningmarktonderzoek 2011 en gemeentelijk onderzoek onder nieuwkomers 2011. In deze beide onderzoeken zijn aan mensen die in de afgelopen vijf jaren naar Helmond zijn gekomen dezelfde vragen naar verhuisredenen voorgelegd.

4.1.1. Persoonskenmerken van de instromers

Samenstelling huishoudens

De meeste personen die in de meetperiode 2007-2010 naar Helmond kwamen, vestigden zich hier als huishoudens van 1 persoon of van 2 personen en ruim een vierde als een gezin met kind(eren).

De daling van het aantal gevestigde personen in de tweede periode komt in alle categorieën in gelijke mate voor; de verhoudingen zijn niet sterk gewijzigd. Het aandeel eenpersoonshuishoudens steeg in de periode 2009-2010 met 3%, dat van de tweepersoonshuishoudens daalde met 1% en van de gezinnen met kinderen met 2%.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Vestiging naar leeftijd van de huishoudens

Indien de leeftijd van de huishoudens daaraan wordt gerelateerd, blijkt, dat de daling in alle leeftijdscategorieën in 2009-2010 in bijna gelijke mate heeft plaatsgehad. De verminderde aantallen hebben daarmee niet geleid tot een verandering van de huishoudensamenstelling van de vestigers.

In de volgende tabel is de verdeling naar leeftijd en huishoudensamenstelling cijfermatig voor de twee periodes weergegeven en die laat zien, dat de twee cijferreeksen bijna gelijk zijn.

Instromers naar samenstelling huishoudens en leeftijd bij vestiging

	2007+2008	2009+2010
<30 jaar		
Eenpersoonshuishouden	15%	15%
Tweepersoonshuishouden zonder kinderen	14%	14%
Huishouden met kinderen	5%	6%
30-64 jaar		
Eenpersoonshuishouden	19%	20%
Tweepersoonshuishouden zonder kinderen	19%	19%
Huishouden met kinderen	21%	19%
65 jaar en ouder		
Eenpersoonshuishouden	3%	4%
Tweepersoonshuishouden zonder kinderen	3%	2%
Huishouden met kinderen	1%	1%
Totaal	100%	100%

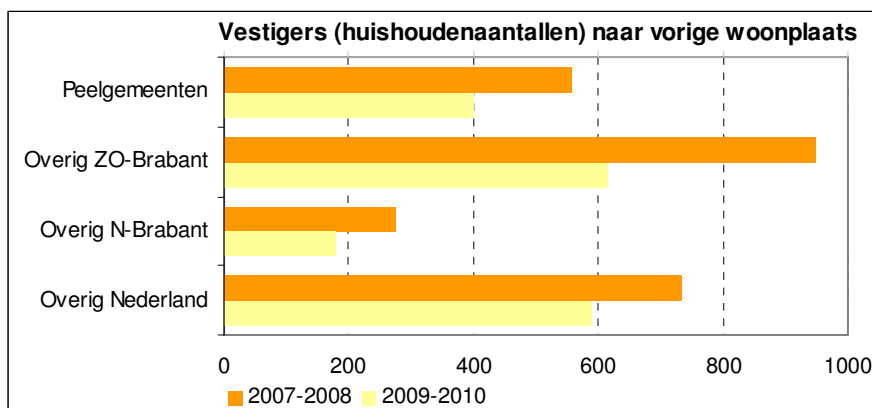
Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

De meeste gevestigden bleken bij instroom jonger dan 65 jaar te zijn: 7% was een 65-plusser. Ruim een derde deel kan als een jong huishouden worden bestempeld; zij waren jonger dan 30 jaar en bestonden bij binnenkomst voornamelijk uit 1- en 2-persoonshuishoudens. De grootste groep, ca. 60%, was tussen de 30 en 65 jaar en zij betroffen in gelijke mate gezinnen met kinderen, 1- en 2-persoonshuishoudens.

Vorige woonplaats

Ruim een vijfde van degenen die in 2007-2008 naar Helmond verhuisden, kwam uit een van de vijf Peelgemeenten, 39% uit overig Zuid-Oost-Brabant, 11% uit de rest van de provincie en 29% uit overig Nederland.

In de tweejarige periode daarna loopt de vestiging vanuit alle landsdelen terug, de terugloop uit de drie Brabantse delen was wat groter dan die uit 'Overig Nederland'.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

De vestigingen vanuit de Peelgemeenten betroffen in wat mindere mate Someren en Asten en daarentegen meer uit Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek, zowel in de periode 2007-2008 als in 2009-2010. De vestiging vanuit 'Overig Zuid-Oost-Brabant' betrof vooral vestigingen vanuit Eindhoven en Geldrop-Mierlo.

Vestigers naar vorige woonplaats en huishoudensamenstelling

De daling van het aantal instromers in de periode 2009-2010 ten opzichte van de periode 2007-2008 heeft voor de verdeling huishoudensamenstelling van de migranten geen hele grote wijzigingen tot gevolg gehad, zoals onderstaande tabel aantoont.

De verdeling naar vorige woonlocatie en huishoudensamenstelling verandert op enkele plaatsen licht: in de periode 2009-2010 neemt het aandeel tweepersoonshuishoudens zonder kinderen uit de overige SRE-regiogemeenten in het totaal aan instromers met 4% af en stijgt echter het aandeel van deze categorie huishoudens uit Overig-Nederland met 3%.

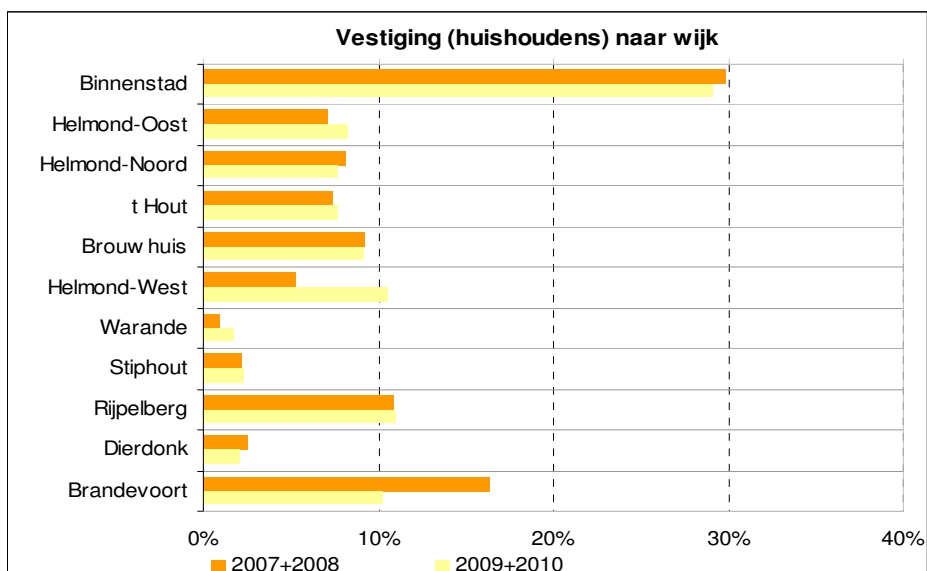
Instromers naar huishoudensamenstelling en vorige woonlocatie, in % van totaal

	1-persoons-hh	2-pp-hh zonder kinderen	gezin met kinderen	Totaal
2007+2008				
Peelgemeenten	10%	7%	5%	22%
Overige SRE-regio	12%	15%	11%	38%
Overig N-Brabant	5%	4%	3%	11%
Overig Nederland	10%	10%	9%	29%
Totaal	36%	37%	27%	100%
2009-2010:				
Peelgemeenten	11%	7%	5%	23%
Overige SRE-regio	14%	11%	9%	34%
Overig N-Brabant	3%	4%	2%	10%
Overig Nederland	11%	13%	9%	33%
Totaal	39%	36%	25%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Huidige wijk

Bijna de helft van degenen die zich in de periode 2007-2008 in Helmond vestigden, kwam terecht in de Binnenstad of in Brandevoort (samen 46%). Daarnaast kwam 20% van de vestigers in de wijken Rijpelberg/Brouwhuis; Helmond-Oost, Helmond-Noord en 't Hout kregen ieder 8% en de overige wijken kregen een kleiner aandeel.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

De terugloop van het aantal vestigingen in 2009-2010 heeft vooral invloed gehad op de instroom naar Brandevoort. Het aandeel zakte van 16% naar 10%. In Helmond-West, Warande en Helmond-Oost steeg het aandeel in lichte mate.

Vestiging naar wijk en huishoudensituatie

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de vestigingen naar wijk en huishoudensamenstelling. Daaruit blijkt, dat de daling van het aantal vestigingen in Brandevoort vooral een daling van tweepersoonshuishoudens en van gezinnen met kinderen betrof en relatief wat minder van eenpersoonshuishoudens.

4.1.2. Woonsituatie van de instromers

In deze paragraaf komt aan de orde welke soort woningen de vestigers in Helmond hebben betrokken en waar deze woningen staan.

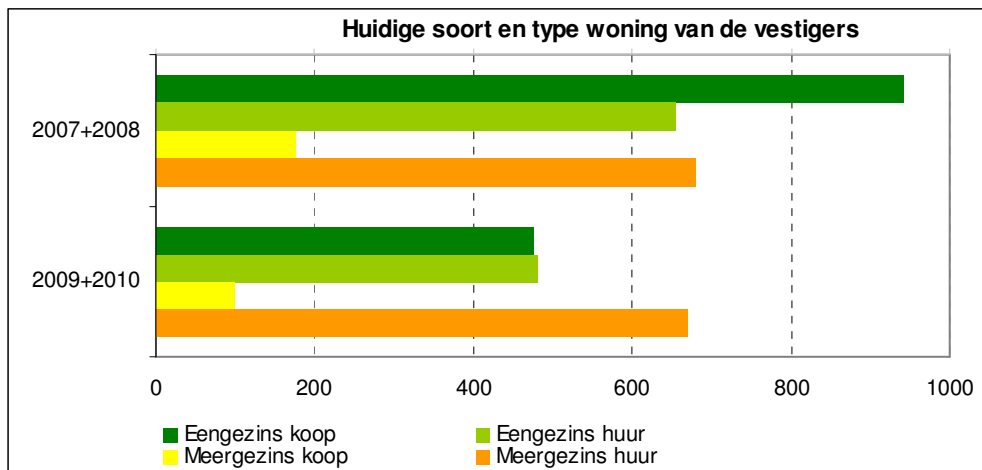
Soort en type woning dat vestigers betrokken hebben

In 2007-2008 kwam 38% van de vestigers terecht in een eengezinskoopwoning, 28% in een meergezinsuurwoning, 27% in een eengezinshuurwoning en 7% in een meergezinskoopwoning.

Onderstaande grafiek laat zien, dat de daling van de verhuisbewegingen richting Helmond met name invloed had op de vestiging van nieuwe inwoners in de koopsector en dan vooral in de eengezinswoningen. De daling in de nieuwbouw betekende ook een sterkere vermindering van de bouw van eengezinskoopwoningen dan van de andere woningtypen, Hetgeen hier een van de verklaringen kan vormen. Bovendien bestaat de Helmondse koopvoorraad hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en de stremming op de koopmarkt in de economische-crisistijd raakt dan ook met name dit type woningen.

Er kwamen ook minder nieuwe inwoners in eengezinshuurwoningen in de periode 2009-2010 ten opzichte van de voorgaande twee jaren, maar deze daling was minder dan die in de koopsector. Het aantal vestigingen in meergezinshuurwoningen bleef in de twee periodes stabiel.

Het aandeel van deze laatste categorie in het totaal van betrokken woningen door vestigers steeg dan ook met 11%, terwijl het aandeel van de eengezinskoop met 11% daalde.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Marktw waarde en nettohuur van de betrokken woningen

Vestigers die in de periode 2007-2008 in Helmond een koopwoning betrokken, verhuisden naar gemiddeld duurder woningen dan degenen die in de twee jaren daarna naar een Helmondse koopwoning gingen.

In 2007-2008 verhuisde 38% naar een woning beneden de € 200.000,- en 13% naar een woning boven de € 400.000,-; in 2009-2010 bedroegen deze percentages respectievelijk 46% en 10%.

De in 2007-2008 betrokken huurwoningen waren echter gemiddeld wat goedkoper dan die van 2009-2010. De jaarlijkse stijging van de huurprijzen is hierin een verklarende factor.

Waarde van de door vestigers betrokken woningen, in %

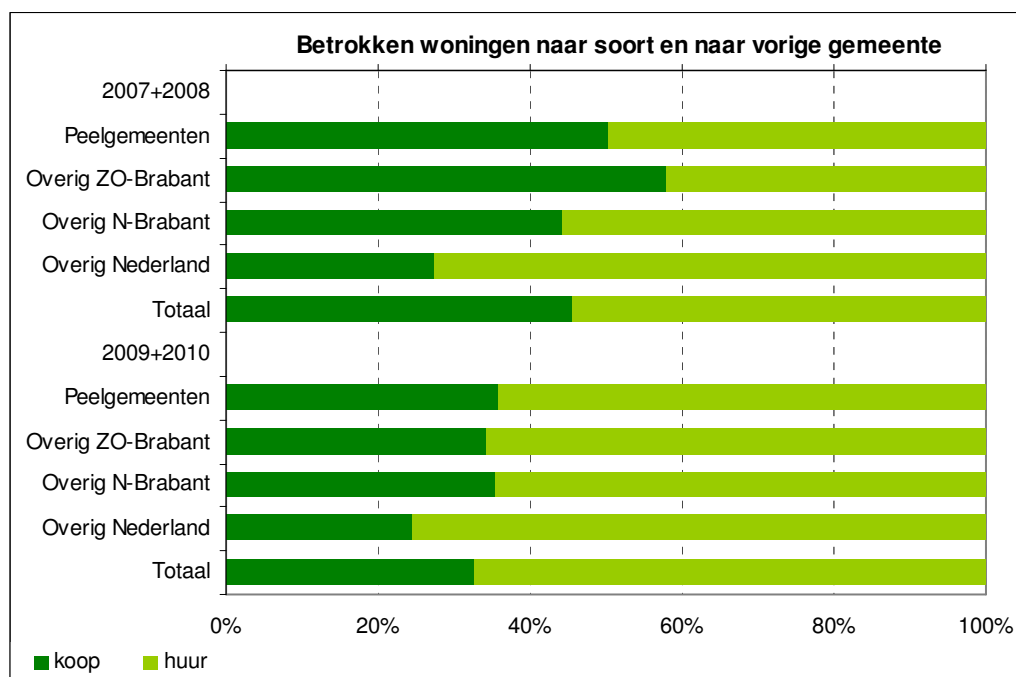
	2007+2008	2009+2010		2007+2008	2009+2010
Waarde van de koopwoningen			Nettohuur huurwoningen		
< € 175.000	24%	31%	€ <250	5%	2%
€ 175.001-€ 200.000	14%	15%	€ 250 - € 349	28%	28%
€ 200.001-€ 250.000	20%	16%	€ 350 - € 449	42%	39%
€ 250.001-€ 300.000	12%	14%	≥ € 450	26%	31%
€ 300.001-€ 350.000	11%	7%			
€ 350.001 - € 400.000	6%	6%			
€ 400.001-€ 500.000	5%	4%			
€ 500.001-€ 600.000	3%	3%			
≥ € 600.000	5%	3%			
Totaal	100%	100%	Totaal	100%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Betrokken woningsoort naar vorige woongemeente

Hiervoor werd al in beeld gebracht, dat het aandeel koop in de door vestigers betrokken woningen in de periode 2009-2010 is gedaald ten opzichte van de periode 2007-2008 van 46% koop-54% huur naar 33% koop-67% huur). En dit beeld komt ook naar voren als gekeken wordt naar de afzonderlijke regio's waar de vestigers vandaan komen.

De grootste terugval van de koop van woningen door de vestigers in de jaren 2009-2010 is die van de groep uit 'overig Z-O-Brabant', de kleinste bij de groep uit 'overig Nederland'.

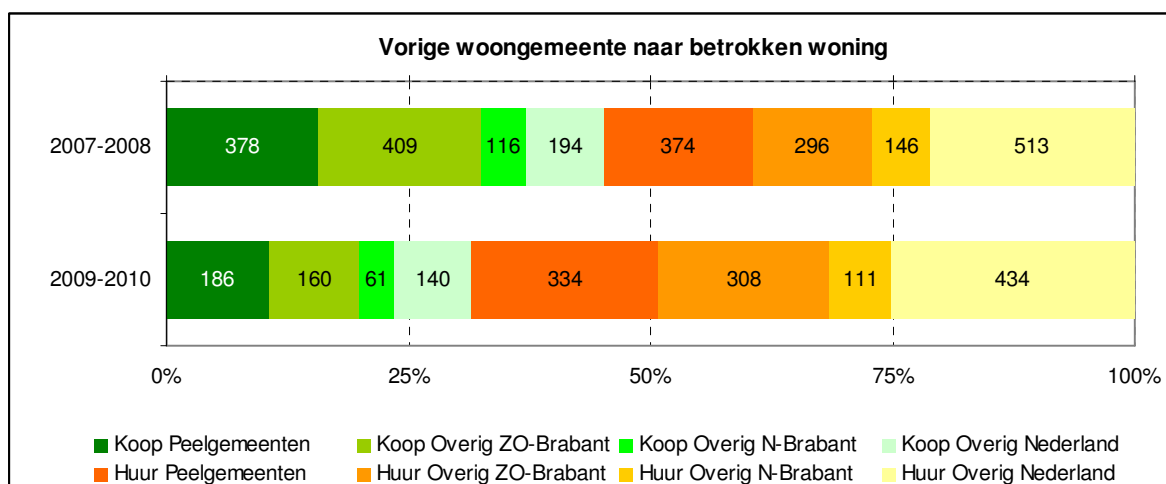


Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

In de volgende grafiek is een totaal overzicht gegeven van het aandeel vestigers in huur- en koopwoningen naar regio van herkomst in de twee periodes.

Daaruit komt duidelijk naar voren, dat de terugval in 2009-2010 vooral te zien is in de koopsector van vestigers uit geheel Noord-Brabant, zowel de Peelgemeenten, de overige SRE-regiogemeenten als de overige Noord-Brabant-gemeenten.

Opmerkelijk is de stijging van de instromers naar een huurwoning vanuit de overige SRE-regiogemeenten in de periode 2009-2010. Bij alle overige categorieën is de instroom getalsmatig gedaald.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Vestiging naar wijk en betrokken soort woning

In de vorige paragraaf werd al duidelijk, dat in de Binnenstad en Brandevoort de meeste migranten terecht zijn gekomen, respectievelijk 30% en 14% van het totale aandeel in de periode 2009-2010. Rijpelberg kreeg er iets minder (11%); Helmond-Oost, -Noord, -West, 't Hout, en Brouwhuis ieder ca. 8% en de overige drie een klein aandeel, 1-2%.

In onderstaand overzicht komt naar voren, dat de vestigers in de periode 2007-2008 in de Binnenstad vooral in de huurwoningen terecht kwamen en in Brandevoort in grote meerderheid in koopwoningen, wat wel overeenkomt met de verhouding van de bestaande woningvoorraad in deze wijken.

De hiervoor geconstateerde daling in instroom in koopwoningen door de vestigers en de stijging van het aandeel betrokken huurwoningen blijkt voor alle wijken op te gaan. In twee wijken (Helmond-Oost en Helmond-Noord) is het aandeel (nagenoeg) gelijk gebleven en in alle andere wijken steeg het aandeel van vestigers die in een huurwoning zijn terecht gekomen.

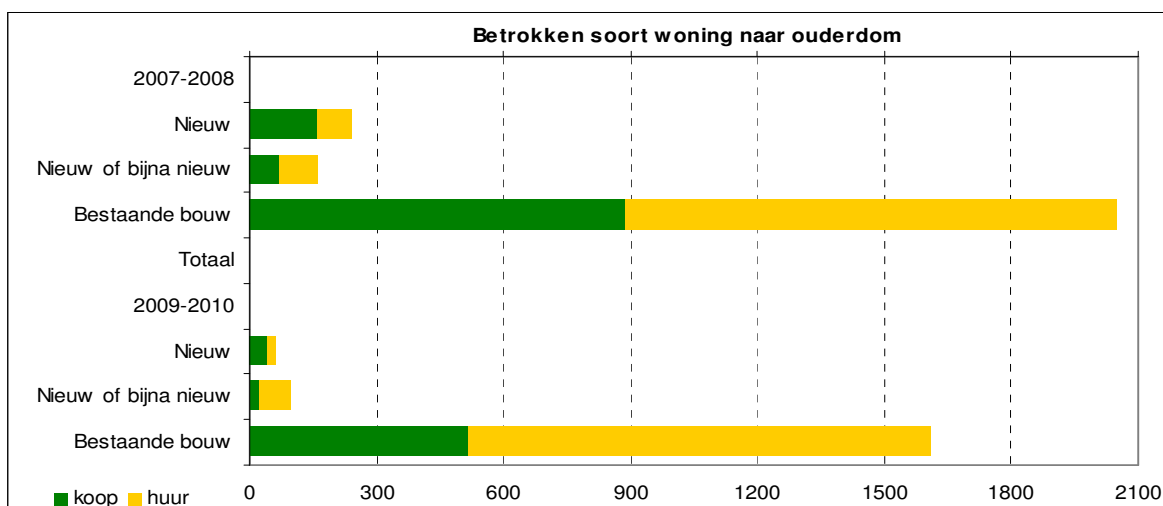
	2007+2008			2009-2010		
	koop	huur	Totaal	koop	huur	Totaal
Binnenstad	26%	74%	100%	15%	85%	100%
Helmond-Oost	17%	83%	100%	17%	83%	100%
Helmond-Noord	38%	62%	100%	37%	63%	100%
't Hout	51%	49%	100%	38%	62%	100%
Brouwhuis	53%	47%	100%	40%	60%	100%
Helmond-West	22%	78%	100%	13%	87%	100%
Warande	78%	22%	100%	69%	31%	100%
Stiphout	59%	41%	100%	56%	44%	100%
Rijpelberg	61%	39%	100%	53%	47%	100%
Dierdonk	95%	5%	100%	89%	11%	100%
Brandevoort	76%	24%	100%	57%	43%	100%
Totaal	46%	54%	100%	33%	67%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Vestiging naar nieuwe versus bestaande woningen

De migranten zijn zowel in de periode 2007-2008 als in 2009-2010 voor het overgrote deel in de bestaande woningvoorraad terecht gekomen. Het al kleine percentage dat een nieuwe woning heeft betrokken in de eerste periode, daalde in de volgende periode, van 16% naar 9%.

De terugloop van de vestigingen heeft een groter effect gehad op de koop van nieuwe woningen dan op de huur van nieuwe woningen; het aandeel (bijna) nieuwe koop zakte van 10% naar 3%.



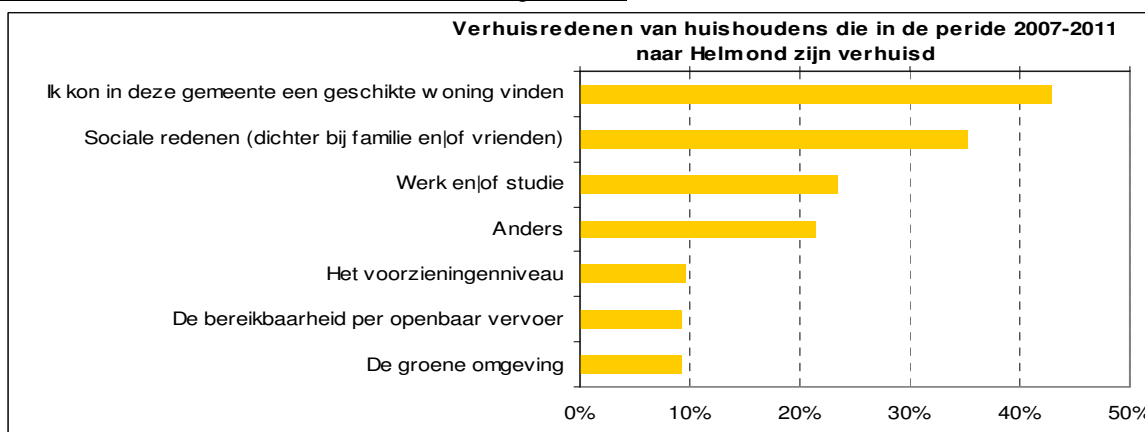
Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

4.1.3 Verhuisredenen van instromers

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de verhuisredenen van de instromers. Het kan nuttige informatie bieden te weten of het pushfactoren (negatieve elementen in de vorige woonsituatie) zijn geweest die mensen naar Helmond hebben doen verhuizen of juist (voor Helmond positieve) pullfactoren of dat het redenen zijn die geheel buiten de woning, woonomgeving liggen en meer te maken hebben met de persoonlijke situatie van mensen.

De gegevens komen uit het regionale woningmarktonderzoek 2011. Omdat er relatief weinig gegevens zijn over de afgelopen 2 jaren, is de periode ruimer genomen en zijn de verhuisredenen van de respondenten van de afgelopen 5 jaren gepresenteerd. Daarmee kan weliswaar geen vergelijking tussen de periode voor en in de economische crisis worden gemaakt, maar het biedt wel algemene informatie waarom men naar Helmond is gekomen.

Redenen waarom men voor Helmond heeft gekozen*



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

* Mensen konden meerdere factoren opnoemen

Bijna de helft van de gevestigde huishoudens heeft aangegeven, dat zij naar Helmond zijn gekomen, omdat zij daar een geschikte woning konden vinden. Daarnaast gaf ruim een derde een sociale reden aan (dichtbij vrienden en/of familie) en bijna een vierde deel noemde werk of studie als reden.

Hoewel het om een kleiner percentage gaat, blijken toch ook het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid van het openbaar vervoer en de groene omgeving van de nieuwe woning voor een deel van de gevestigde huishoudens redenen geweest te zijn om in Helmond te gaan wonen: in totaal voor 21%.

Van de huishoudens die als reden hebben opgegeven, dat zij in Helmond de voor hen geschikte woning konden vinden, is bekeken of zij voor een specifieke locatie dan wel woningtype hebben gekozen. Uit het onderzoek blijkt, dat ca. eenvijfde naar Brandevoort is verhuisd, ook eenvijfde naar de Binnenstad, 13% naar Rijpelberg en de overigen vestigden zich verdeeld over de andere wijken. Twee van de drie huishoudens betrokken een eengezinswoning en eenzelfde deel een koopwoning.

De koopwoningen vielen zowel in de goedkopere prijsklassen beneden de € 250.000,- als duurdere boven de € 400.000,- en hetzelfde beeld wat goedkoop en duur betreft geldt voor de huurwoningen waarnaar men toe verhuisd is.

Uit dit verhuisbeeld komt niet naar voren dat er sprake is van een specifieke keus voor een bepaalde wijk dan wel een bepaalde woningsoort.

Vergelijking verhuisredenen uit SRE-onderzoek en gemeentelijk onderzoek

Voor dit onderwerp is het interessant om te bezien hoe de verhuisredenen van het SRE-onderzoek en het gemeentelijk onderzoek zich tot elkaar verhouden.

In onderstaande tabel zijn de cijfers naast elkaar gezet.

Uit beide onderzoeken komt dezelfde twee belangrijkste verhuisredenen naar voren: sociale redenen en 'men kon in Helmond een geschikte woning vinden' zijn in beide onderzoeken het vaakst genoemd met percentages rond de 40%.

Verder liggen ook de overige percentages heel dicht bij elkaar en komt de volgorde van aflopende percentages geheel overeen.

Gesteld kan worden, dat sociale redenen en het vinden van een geschikte woning de twee belangrijkste verhuisredenen zijn geweest voor vestigers in Helmond en dat de kwaliteit van omgevingsfactoren zoals voorzieningen, bereikbaarheid openbaar vervoer en groene omgeving in veel geringere mate een rol spelen. De uitkomsten van beide onderzoeken versterken deze stelling.

Verder blijkt dat men in de twee jaren voor de economische crisis relatief vaker als reden opgaf dat men in Helmond een geschikte woning kon vinden dan in de crisistijd, twee jaren daarna en dat 'sociale/persoonlijke redenen' en 'andere' redenen dan de hieronder opgesomde in de crisistijd net iets vaker werden genoemd.

Redenen waarom men voor gemeente waarnaar toe men verhuisd is, heeft gekozen, in % van verhuisden*

	Gemeentelijk onderzoek eind 2011			SRE-onderzoek
	2007-2008	2009-2010	Totaal	Totaal
Sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden)	43%	46%	44%	41%
Ik kon in Helmond een geschikte woning vinden	44%	35%	40%	37%
Werk en/of studie	21%	23%	22%	21%
De bereikbaarheid per openbaar vervoer	7%	5%	6%	6%
Het voorzieningenniveau	9%	3%	6%	6%
De groene omgeving	8%	4%	6%	6%
Anders	23%	28%	25%	24%

Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011/Gemeentelijk onderzoek 2011

* Mensen konden meerdere redenen opnoemen.

Redenen waarom men voor de huidige woning heeft gekozen

Gevraagd waarom men juist voor de woning heeft gekozen die men betrokken heeft, heeft een substantieel deel, 40% de kwaliteit van de woning zelf genoemd. Voor bijna 30% was het niet zozeer de woning, maar persoonlijke omstandigheden. Voor een op de vier blijkt ook de kwaliteit van de woonomgeving een reden geweest te zijn. Een op de vijf wilde de woning omdat het een koopwoning was en een op de tien koos bewust voor de woning omdat het een huurwoning was. Gezondheid en het inkomen hebben een kleinere rol gespeeld bij de woningkeuze.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011
Mensen konden meerdere factoren opnoemen.

Van de huishoudens waar de kwaliteit van de huidige woning een verhuisreden was, blijken drie van de vier een koopwoning te hebben betrokken van diverse prijsklassen en men verhuisden grotendeels naar eengezinswoningen.

Degenen die de kwaliteit van de woonomgeving in Helmond als (een van de) verhuisreden(en) opgaven, verhuisden relatief meer naar Brandevoort (ca. 40%).

Vergelijking verhuisredenen uit SRE-onderzoek en gemeentelijk onderzoek

Over het algemeen genomen sluiten de uitkomsten van de twee onderzoeken in grote lijnen wel op elkaar aan. De twee meest genoemde redenen waarom men juist voor die woning heeft gekozen, waar naar men toe is verhuisd, blijken bij beide onderzoeken de verandering in de huishoudensituatie en de kwaliteit van de woning te zijn; de volgorde van de twee verschilt per onderzoek.

Daarnaast zijn ook de twee die dan in de range volgen in beide onderzoeken nummers 3 en 4 (volgorde verschilt ook weer): de beschikbaarheid van de woning en de kwaliteit van de woonomgeving.

En de items die bij het SRE-onderzoek onderaan staan, staan ook in de lijst van het gemeentelijk onderzoek onderaan.

Redenen waarom men voor de woning waarnaar men verhuisd is, heeft gekozen, in % van verhuisden*

	Gemeentelijk onderzoek eind 2011			SRE-onderzoek
	2007-2008	2009-2010	Totaal	Totaal
Veranderingen in mijn huishouden	40%	44%	42%	32%
Kwaliteit woning (groter/kleiner); grotere/kleinere tuin	33%	16%	25%	40%
Omdat deze woning beschikbaar was	18%	19%	19%	22%
Kwaliteit woonomgeving (betere/andere) voorzieningen	21%	15%	18%	27%
Omdat het een koopwoning is	20%	12%	16%	19%
Anders	13%	16%	14%	21%
Omdat het een huurwoning is	5%	11%	8%	10%
Verbetering van het inkomen van mijn huishouden	5%	5%	5%	8%
Gezondheid en/of behoefte aan zorg	6%	3%	4%	7%
Verslechtering van het inkomen van mijn huishouden	1%	2%	2%	2%
De aanpassingen in de woning (speciale aanpassingen voor ouderen / fysiek gehandicapten)	2%	2%	2%	**

Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011/Gemeentelijk onderzoek 2011

* Mensen konden meerdere factoren opnoemen.

** In dit onderzoek is dit item niet meegenomen

Wat opvalt in het gemeentelijk onderzoek zijn enkele verschillen tussen de redenen van degenen die recent zijn verhuisd (in de crisistijd) en zij die 3-5 jaar geleden naar Helmond kwamen. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving speelden voor de recent verhuisden een kleinere rol dan voor de categorie die langer geleden verhuisden: voor hen speelde de kwaliteit een grotere rol. Daartegenover hebben de recent verhuisden vaker opgegeven dat de verandering van huishouden en de soort woning (huur) hen voor de woning hebben doen kiezen. Dat strookt met wat hierboven ook al naar voren kwam bij de redenen waarom men voor Helmond heeft gekozen.

Factoren die van invloed zijn geweest bij de keuze van de huidige woning

De kwaliteit van de woning blijkt voor de meerderheid van de vestigers een belangrijke rol te hebben gespeeld bij de keuze voor de uiteindelijke woning zowel in positieve als negatieve zin: ruim een derde heeft gewacht met het besluit een woning te huren/kopen totdat zij een woning vonden die aan al hun wensen voldeed en voor bijna een vierde voldeed de kwaliteit van de vorige woning niet meer aan hun wensen en speelde dit een rol bij de keuze voor de nieuwe woning in Helmond.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011
Mensen konden meerdere factoren opnoemen.

Deze punten hebben voor meer vestigers een rol gespeeld dan de wijk, kern of gemeente waar men uiteindelijk is gaan wonen. Voor 6% blijkt Helmond de tweede keus te zijn en voor 5% was de wijk waar ze nu wonen niet de eerste keus.

Vergelijking verhuisredenen uit SRE-onderzoek en gemeentelijk onderzoek

De kwaliteit van de woning blijkt ook hier weer een van de belangrijkste factoren te zijn voor verhuizers, als pushfactor en als pullfactor: in beide onderzoeken is de pullfactor de meest genoemde die bij de verhuizing een rol heeft gespeeld: mensen zijn bereid geweest te wachten tot de juiste kwaliteit woning zich aandienende. 'Andere' factoren werden in beide onderzoeken ook door een substantieel deel genoemd en staat op de tweede plaats in de range. In het SRE-onderzoek zijn deze niet verder benoemd; in het gemeentelijk onderzoek blijken daarbij vaak persoonlijke redenen (samenwoning, scheiding, verandering huishoudensituatie) te zijn genoemd. Daarnaast is de kwaliteit van de woning als pushfactor (vorige woning voldeed niet meer) op de derde plaats gekomen van genoemde factoren. In beide onderzoeken speelde voor een op de vier/vijf ook mee, dat men aanvankelijk een huurwoning wilde, maar uiteindelijk toch voor een koopwoning heeft gekozen.

Net zoals bij de redenen die een rol speelde bij de keuze voor Helmond als nieuwe woonplaats en voor de woning die men betrokken heeft, is ook hier een verschil te zien tussen de recent in Helmond gevestigden (2009-2010) en degenen die twee jaren eerder naar Helmond verhuisden. Hier komt nog een keer naar voren, dat de kwaliteit van de woning en woonomgeving in de periode voor de economische crisis een grotere rol speelde voor de verhuizers dan in de crisistijd.

Factoren die een rol hebben gespeeld bij de keuze voor de woning waarnaar men verhuisd is, in % van verhuisden*

	Gemeentelijk onderzoek eind 2011			SRE-onderzoek
	2007-2008	2009-2010	Totaal	Totaal
Gewacht tot men de woning vond die aan wensen voldeed	39%	33%	36%	36%
Anders	20%	21%	20%	21%
De kwaliteit vorige woning voldeed niet aan wensen	21%	16%	18%	24%
Gekozen voor een koop- in plaats van een huurwoning	21%	15%	18%	24%
Kwaliteit vorige woonomgeving voldeed niet aan wensen	18%	11%	15%	**
Gekozen voor een huur- in plaats van een koopwoning	7%	9%	8%	12%
De woning was uiteindelijk duurder dan men wilde	5%	4%	4%	8%
Terecht gekomen in een andere gemeente dan gewild	4%	3%	4%	6%
Terecht gekomen in een andere buurt dan gewild	3%	3%	3%	5%
Kon minder lenen dan gewenst; gekozen voor goedkopere woning	1%	2%	2%	11%
Terecht gekomen in een andere kern/dorp dan gewild	2%	2%	2%	5%

Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011/Gemeentelijk onderzoek 2011

* Mensen konden meerdere factoren opnoemen.

** In dit onderzoek is dit item niet meegenomen

4.1.4. Verhuisredenen van mogelijke vestigers

Naast de verhuisredenen van degenen die in de afgelopen 5 jaren naar Helmond zijn gekomen, is in het al eerder aangehaalde SRE-Woningmarktonderzoek gevraagd naar de verhuisredenen van degenen die plannen hebben om in de komende 5 jaren te gaan verhuizen.

In het onderzoek is het aantal respondenten vanuit de SRE-regio, dat naar Helmond wil gaan verhuizen, relatief klein en daarom zijn er geen exacte percentages te geven.

Wel blijkt uit de gegeven informatie van de respondenten uit het onderzoek, dat de meerderheid naar Helmond wil verhuizen omdat men terugwil naar zijn oorspronkelijke woongemeente of vanwege verandering in de privé-situatie.

4.2. Profiel van de vertrekkers

Naast inzicht in de persoonskenmerken, woonwensen en verhuisredenen van de vestigers is het voor bestuurders ook van belang om te weten welke mensen in de afgelopen vier jaren uit Helmond zijn vertrokken, welke woningen zij achterlieten en waarom zij ervoor kozen om uit Helmond weg te gaan.

4.2.1. Persoonskenmerken van de vertrekkers

In de afgelopen 4 jaren zijn er bijna 13.000 personen uit Helmond verhuisd naar elders. In 2007 waren er dat ruim 3.500 en in de 3 jaren daarna is het aantal teruggelopen tot ruim 2.900 in 2010.

Leeftijd van de vertrokken personen

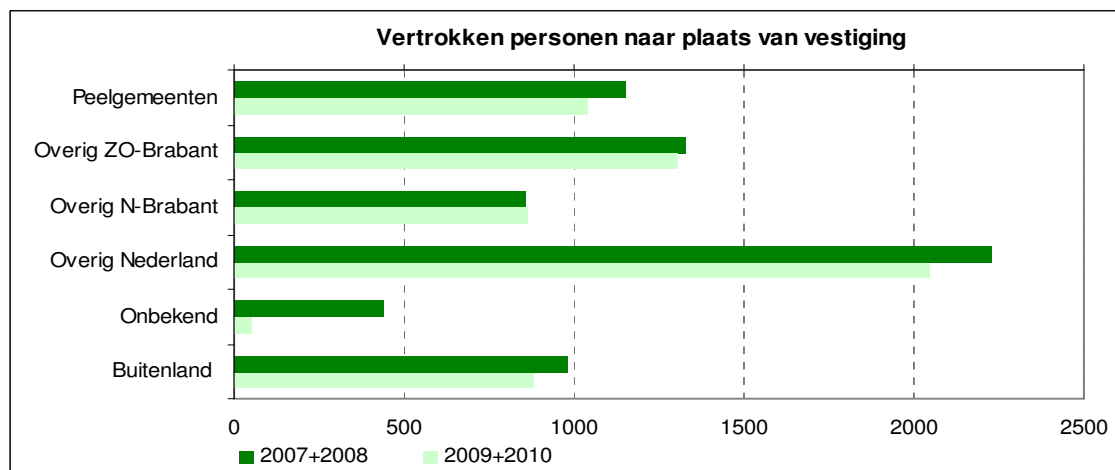
Ruim een vierde van de migranten van de afgelopen 4 jaren was een jongere beneden de 20 jaar, 9% was een 55-plusser en de rest was een volwassene tussen de 20 en 55 jaar.

De twee tijdspannen vergelijkend blijkt dat er niet zo heel veel verschil zit in de leeftijdsopbouw. In de jaren 2009-2010 is het aandeel jonge mensen tussen de 20 en 30 wat toegenomen, 3%, en dat van de categorie 30-54 jaar met eenzelfde percentage afgenomen.

Leeftijd: ↓	2007+2008	2009+2010
0-19	27%	26%
20-29	28%	31%
30-55	36%	33%
55-64	5%	4%
65 jaar en ouder	4%	5%
Totaal	100%	100%

Bron: GBA gemeente Helmond

Plaats van vestiging



Bron: GBA gemeente Helmond

In de periode 2007-2008 verhuisde bijna de helft van de uitstromers naar een andere gemeente in Noord-Brabant, 16% naar een van de Peelgemeenten, 19% naar een andere gemeente binnen Zuid-Oost-Brabant en de overige 12% naar een gemeente buiten de SRE-regio. Een derde van alle vertrokken personen ging naar een andere gemeente in Nederland en 20% vertrok naar het buitenland. De terugloop van het aantal verhuisde Helmondse inwoners in de daaropvolgende 2 jaren wordt in hoofdzaak bepaald door de sterkte vermindering van het aantal vertrekkende met onbekende bestemming. De migratie van Helmondse inwoners naar een van de Peelgemeenten liep met 10% terug en naar de andere SRE-regiogemeenten met 2%.

Ook de migratie naar de andere landsdelen daalde in ongeveer vergelijkbare mate.

Vertrokken personen naar wijk waaruit men verhuist is

Ca een vierde deel van de migratie uit Helmond in de periode 2007-2008 betrof het vertrek van inwoners uit de Binnenstad, 12% vertrok uit Rijpelberg en eenzelfde deel uit Brouwhuis, 10% verhuisde vanuit 't Hout en 9% uit Brandevoort. Uit de overige wijken verhuisden minder personen.

In de periode 2009-2010 loopt in de meeste wijken het aantal verhuizenden wat terug, in Brouwhuis en Rijpelberg relatief wat meer en in de wijken Binnenstad, Helmond-Oost, Helmond-Noord, Warande en Stiphout is het verschil veel kleiner.



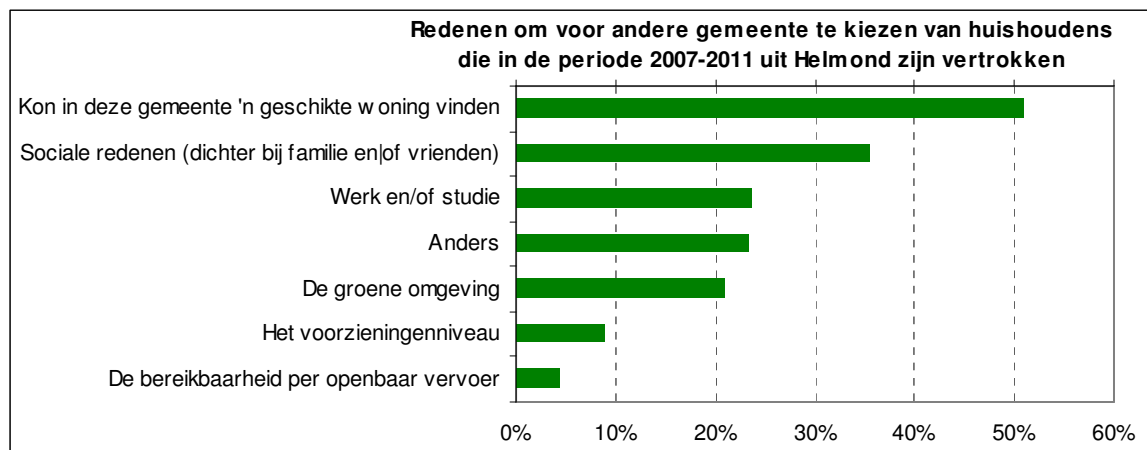
Bron: GBA gemeente Helmond

4.2.2. Verhuisredenen van de vertrekkers

Redenen om voor andere gemeente te kiezen

Zoals de informatie van verhuisredenen van instromers van belang is voor de beleidsontwikkeling, heeft informatie over verhuisredenen van vertrekkers evengoed betekenis.

Ook hier zijn de gegevens afkomstig uit het regionale woningmarktonderzoek.

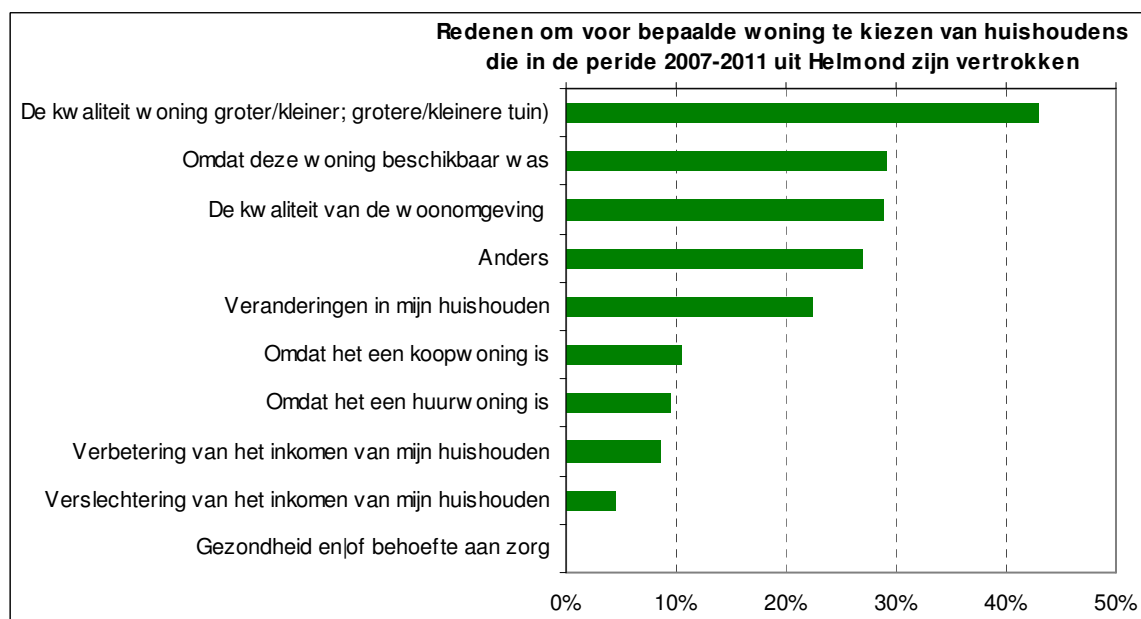


Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

Het beeld dat naar voren komt uit de verhuisredenen van huishoudens die in de afgelopen 5 jaar uit Helmond vertrokken, sluit in grote lijnen aan bij dat van degenen die naar Helmond zijn gekomen.

Ook bij de vertrekkers blijkt de helft naar een andere gemeente verhuisd te zijn omdat ze daar de woning van hun keuze konden vinden. En daarnaast blijken sociale redenen (omdat men dichterbij familie en/of vrienden wil wonen) voor een derde redenen geweest te zijn om uit Helmond weg te gaan (bij de vestigers gaf ook een derde deze reden op). Bijna op een de vier is verhuisd vanwege werk/studie of heeft gekozen voor de groene omgeving van de nieuwe woning.

Redenen voor bepaalde woningkeus

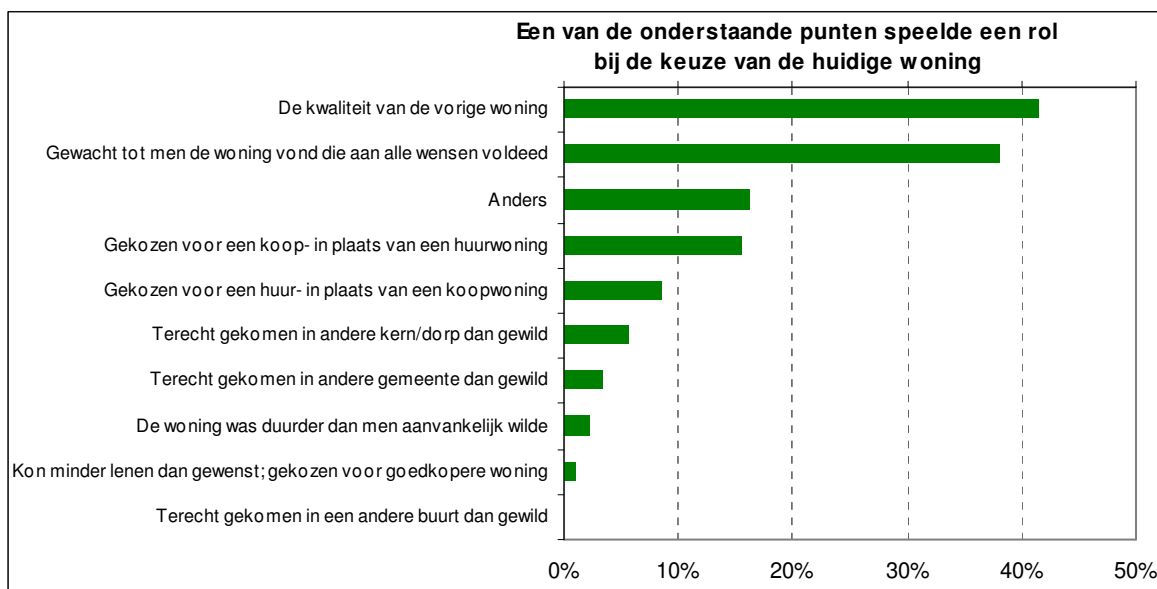


Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

En ook de beweegredenen van de vertrekkers om voor een bepaalde woning te kiezen, wijken nauwelijks af van die van degenen die juist naar Helmond zijn gekomen. Ook hier zijn de kwaliteit van de woning, de woningomgeving en de beschikbaarheid van de woning de meest genoemde redenen. Wel is er een verschil met de vestigers: daar gaf een op de vijf als een van de redenen dat men voor de woning koos omdat het een koopwoning was, bij de vertrekkers speelt deze reden in mindere mate een rol.

Factoren die een rol hebben gespeeld bij de keuze van de huidige woning

De twee meest genoemde factoren die bij de vestigers een rol speelden bij de keuze van hun huidige woning zijn ook de twee meest genoemde bij de vertrekkers. Voor de meeste vertrekkers heeft de kwaliteit van de woning een rol gespeeld: voor ruim 40% was het een pushfactor vanwege de kwaliteit van de vorige woning en voor bijna 40% een pullfactor: men was bereid te wachten tot de gewenste kwaliteit woning zich aandeede. In totaal heeft bij 2 op de 3 vertrekkers de kwaliteit van de woning een rol gespeeld. Een op de zeven vertrokken huishoudens betrok – anders dan men in eerste instantie had gewild – een koopwoning in plaats van een huurwoning.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

Samenvattend blijken de verhuisredenen achter de keuze voor een gemeente en woning en de factoren die een rol spelen bij de uiteindelijke keuze voor vestigers en vertrekkers overwegend dezelfde te zijn: de kwaliteit van de woning en woonomgeving zijn voor beide migrantengroepen belangrijke redenen en een substantieel deel van hen is bereid te wachten tot de gewenste kwaliteit zich aandient. Daarbij is er wel een verschil tussen verhuizers voor de crisisperiode en in de crisisjaren. Degenen die voor de tijd van de economische crisis verhuisden hebben vaker als redenen opgegeven dat men koos voor kwaliteit van woning en woonomgeving, in de crisisjaren gaan andere redenen een grotere rol spelen zoals verhuizing vanwege gewijzigde huishoudenssituatie

4.2.3. Verhuisredenen van mogelijke vertrekkers en binnenverhuizers

Zoals ook bij de vestigers wordt ook hier een beeld geschetst van de verhuisredenen van potentiële vertrekkers. Het betreft mensen die in het recente SRE-Woning-marktonderzoek hebben aangegeven plannen te hebben om uit Helmond weg te gaan.

Uit dit onderzoek komt naar voren, dat Helmondse huishoudens hele andere redenen hebben dan starters. Deze laatste groep wil voornamelijk verhuizen vanwege privéredenen: zelfstandig wonen, samenwonen, werk, studie). Bij de huishoudens spelen de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en de pullfactor van de vroegere woongemeente waar men weer naar terug wil ook een rol.

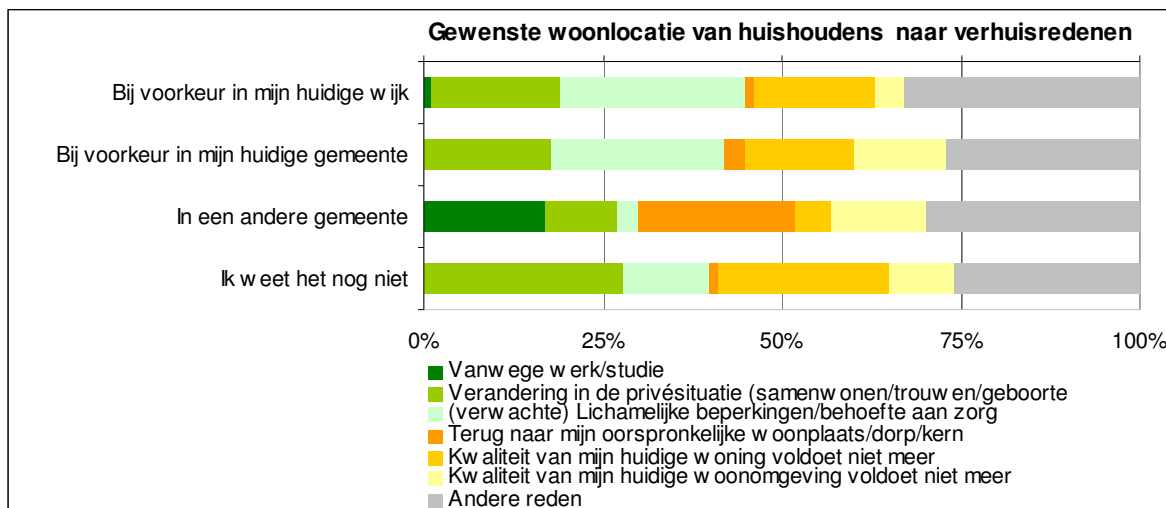
Verhuiscandidate Helmonders naar (voor hen) belangrijkste verhuisredenen, in %

	Starters	Huishoudens
Vanwege werk/studie	13%	3%
Zelfstandig gaan wonen	61%	0%
Verandering in de privésituatie (samenwonen/trouwen/geboorte)	20%	19%
Kwaliteit van mijn huidige woning voldoet niet meer	1%	16%
(verwachte) Lichamelijke beperkingen/behoefte aan zorg door	0%	18%
Terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	0%	5%
Kwaliteit van mijn huidige woonomgeving voldoet niet meer	0%	10%
Andere reden	5%	28%
Totaal	100%	100%

Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

Verhuisredenen van potentiële vertrekkers en potentiële binnenverhuizers

Als de verhuisredenen van de huishoudens nader worden uitgesplitst naar gewenste woonlocatie, dan blijkt, dat degenen die binnen Helmond een andere woning willen, deels andere wensen hebben dan degenen die naar elders willen vertrekken. Bij deze laatste groepen zijn werk/studie en terug naar de vroegere woongemeente voor een substantieel deel (bijna 40%) de voornaamste reden om uit Helmond weg te gaan. Kwaliteit van woning en/of woonomgeving en verandering van privésituatie zijn is voor een kleiner deel redenen van vertrek, respectievelijk 18% en 11%.



Bron: SRE-woningmarktonderzoek 2011

Bij de potentiële binnenverhuizende huishoudens zijn naast de veranderende privé-situatie ook fysieke situatie en de kwaliteit van de huidige woning voor respectievelijk 18%, 25% en 16% redenen voor verhuizing. Daarnaast wil 10% van alle binnenverhuizende huishoudens naar een andere wijk in Helmond verhuizen, omdat de huidige woonomgeving niet meer bevalt.

Van degenen die nog niet weten waar ze naar toe willen verhuizen, wil een op de drie weg vanwege de kwaliteit van de huidige woning of huidige woonomgeving en daarnaast nog eens 11% vanwege lichamelijke beperkingen/behoefte aan zorg. Dit betekent dat het aanbieden van een kwaliteit woning of woonomgeving waar deze groep behoefte aan heeft, deze mensen wellicht binnen de gemeentegrenzen zou kunnen houden.

4.3. Profiel van de binnenverhuizers

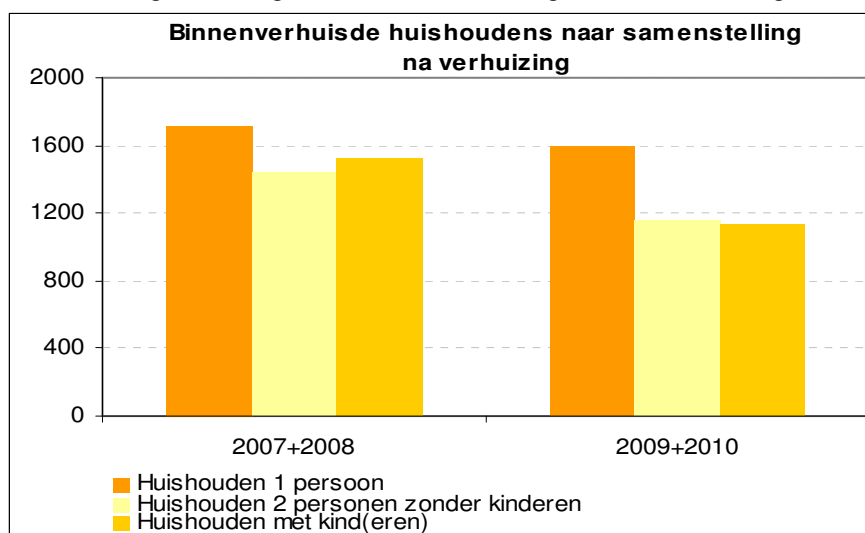
Niet alleen inzicht in de kenmerken en woonsituatie van de instromers en de vertrekkers is van belang voor een goed beeld van de stromen in de woningmarkt. Ook binnenverhuizingen zijn van invloed voor vraag en aanbod op de markt. Mensen kunnen van wijk wisselen en van soort woning. Met hun vertrek maken zij woningen vrij voor mede-stadsbewoners en voor migranten en betrekken zij weer woningen die anderen hebben achtergelaten.

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in hoeverre de economische crisis invloed heeft gehad op het binnengemeentelijk verhuisgedrag in kwalitatieve zin. Is de samenstelling van de binnenverhuizers veranderd? Hebben zij in hun woningkeus geanticipeerd op de crisis of juist niet?

4.3.1. Persoonskenmerken van de binnenverhuizers

In de periode 2007-2008 verhuisden er bijna 4.700 huishoudens binnen de stad. In de twee jaren daarna is dit aantal teruggelopen met 17% naar bijna 3.900.

De economische crisis leidde niet zozeer tot een terugloop in de aantallen verhuisde eenpersoonshuishoudens, maar veel meer in dat van de meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen. De daling was het grootste in de verhuizing van de aantallen gezinnen met kinderen (26%).



Bron: GBA+Woningcartotheek gemeente Helmond

Leeftijd van de binnenverhuisde huishoudens

Als de leeftijd aan de diverse soorten huishoudens wordt gekoppeld, dan blijkt, dat de daling in het aantal binnenverhuisde gezinnen vooral de leeftijdscategorie 30-64 jaar betreft, wat logisch is want in die groep vallen ook de meeste gezinnen; het aandeel liep met 4% terug. In deze leeftijdscategorie steeg het aandeel van de verhuisde eenpersoonshuishoudens licht en daalde dat van de tweepersoonshuishoudens.

Binnenverhuisde huishoudens naar samenstelling en leeftijd

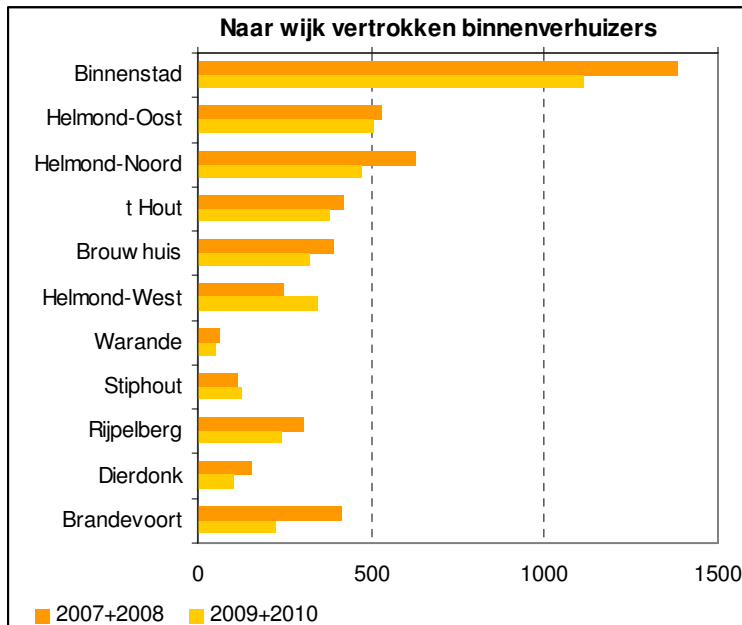
	2007+2008	2009+2010
<30 jaar:		
Eenpersoonshuishoudens	14%	14%
Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen	11%	12%
Huishoudens met kinderen	6%	5%
30-64 jaar:		
Eenpersoonshuishoudens	17%	19%
Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen	15%	13%
Huishoudens met kinderen	27%	23%
65 jaar en ouder:		
Eenpersoonshuishoudens	6%	8%
Tweepersoonshuishoudens zonder kinderen	5%	5%
Huishoudens met kinderen	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

De vergelijking laat verder zien, dat er verder geen echte grote verschuivingen plaatsvonden. De percentages bleven nagenoeg gelijk, wat betekent dat de terugloop in de aantallen verhuizingen in alle categorieën heeft plaatsgevonden. De terugloop is daarmee meer een kwantitatieve verschuiving geweest dan een kwalitatieve.

Binnenverhuizers naar huidige wijk

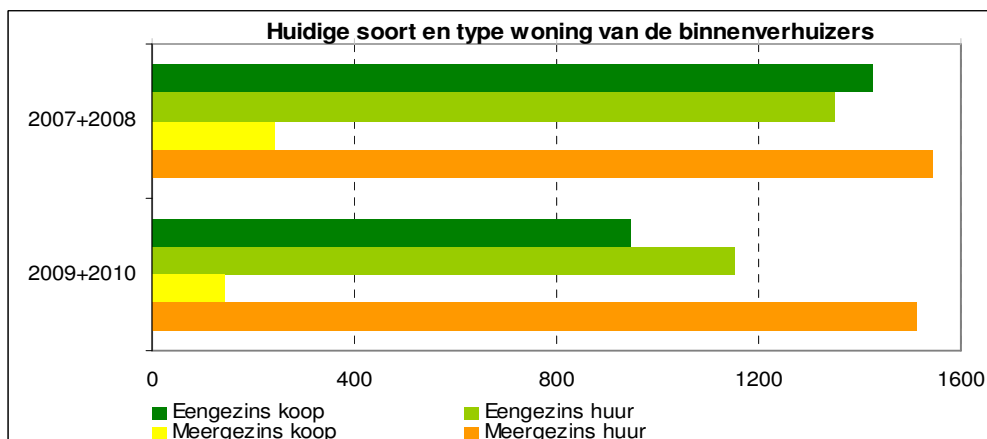
In de periode 2007-2008 verhuisde 30% van de verhuisde huishoudens naar de Binnenstad, 13% ging naar een woning in Helmond-Noord, 11% naar Helmond-Oost, 9% naar 't Hout en ook 9% naar Brandevoort en de overige kreeg een kleiner aandeel huishoudens uit andere wijken. De daling in het aantal binnenverhuizingen in de daaropvolgende tweejaarlijkse periode betekende voor 9 van de 11 wijken minder vestigers uit andere wijken. Alleen Helmond-West en Stiphout kregen in deze periode juist meer huishoudens uit andere wijken binnen. De grootste terugval hadden de wijken Dierdonk en Brandevoort met een terugval van respectievelijk 35% en 46%.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

4.3.2. Woonsituatie van de binnenverhuizers

Soort en type woning dat binnenverhuizers betrokken hebben



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

In de periode 2007-2008 betrok 60% van de binnenverhuizers een eengezinshuur- of koopwoning, ruim een derde een meergezinshuurwoning en een klein deel een meergezinskoopwoning.

De terugloop in het aantal binnenverhuizingen in de periode 2009-2010 heeft de grootste gevolgen gehad voor de verhuizingen naar de koopsector en dan getalsmatig het meest voor de eengezinskoopwoningen. De binnenverhuizingen naar dit type woning namen met een derde af.

Ook was er een daling van binnenverhuizingen naar eengezinshuurwoningen, maar deze daling was kleiner (15%). Het grootste aandeel binnenverhuizingen in beide periodes betrof die naar de meergezinshuurwoningen en getalsmatig was hier ook nauwelijks sprake van een daling.

Marktwaarde en nettohuur van de betrokken woningen

Ruim een derde van de binnenverhuizers die in de periode 2007-2008 naar een koopwoning verhuisden, betrok een goedkope woning beneden de € 200.000,-, 38% kocht een woning tussen de €200.000,- en € 300.000,- en bijna 30% een duurdere woning.

Het beeld van de gekochte woningen in de periode 2009-2010 wijkt niet heel sterk af. Bij de meeste categorieën zijn de percentages bijna gelijk. Uitzondering zijn de categorie € 200.000,- - € 250.000,-, waar het aandeel met 4% daalde, en de categorie € 175.000,- - 200.000 dat met 4% steeg. De terugloop van het aantal gekochte woningen door binnenverhuizers heeft dan ook de minste invloed gehad op de verkoop van de laatstgenoemde categorie.

Waarde van door binnenverhuisden betrokken woningen

	2007+2008	2009+2010
Waarde van de koopwoningen		
< € 175.000	19%	18%
€ 175.001-€ 200.000	16%	20%
€ 200.001-€ 250.000	26%	22%
€ 250.001-€ 300.000	12%	14%
€ 300.001-€ 350.000	10%	8%
€ 350.001 - € 400.000	5%	4%
€ 400.001-€ 500.000	5%	5%
€ 500.001-€ 600.000	4%	3%
≥ € 600.000	4%	5%
Totaal	100%	100%
Nettohuur van de huurwoningen		
€ <250	3%	2%
€ 250 - € 349	23%	21%
€ 350 – € 449	46%	41%
≥ € 450	29%	36%
Totaal	100%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Bijna de helft van de binnenverhuizers die in de periode 2007-2008 een huurwoning betrokken, kreeg een woning met een netto-maandhuur tussen de € 350,- en € 450,- ruim een vierde kreeg een goedkopere woning en bijna 30% een duurdere. In de twee jaren daarna lag de gemiddelde nettomaandhuur van de door binnenverhuizers betrokken woningen hoger, wat ongetwijfeld te maken heeft met de jaarlijkse stijging van de huurprijzen.

De binnenverhuizers vergeleekend met de vestigers, blijkt dat in de tweede periode de binnenverhuizers gemiddeld iets duurdere koopwoningen hebben gekocht dan de vestigers (gemiddelde koopprijzen nog berekenen en hier melden). Hetzelfde geldt voor de huurders: de binnenverhuizers betrokken gemiddeld wat duurdere huurwoningen dan de vestigers.

Betrokken woningsoort naar huidige wijk

In de periode 2007-2008 betrof 37% van de binnenverhuizingen de koop van en intrek in een koopwoning en 63% verhuizing naar een huurwoning; in de periode 2009-2010 is de verhouding koop-huur van de binnenverhuizingen veranderd in 29%-71%.

In de eerste periode zijn de binnenverhuizers die naar Warande, Stiphout, Dierdonk of Brandevoort verhuisden in meerderheid naar een koopwoning verhuisd, die naar de overige wijken in meerderheid naar een huurwoning.

In de tweede vergeleken periode was het aandeel binnenverhuizers naar een huurwoning in de meeste wijken groter geworden, uitgezonderd Rijpelberg waar het aandeel nagenoeg gelijk bleef en Dierdonk waar het aandeel koop iets was gestegen. In absolute aantallen gezien in elke wijk – uitgezonderd Stiphout – het aantal binnenverhuizingen naar koopwoningen af.

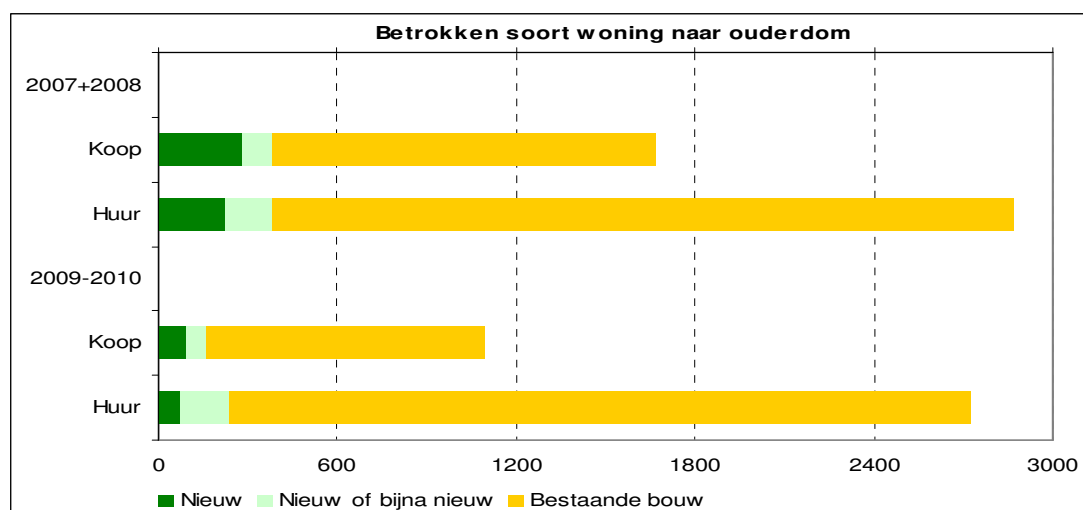
Door binnenverhuizers betrokken koop-/huurwoningen, in %

	2007+2008			2009-2010		
	koop	huur	Totaal	koop	huur	Totaal
Binnenstad	22%	78%	100%	15%	85%	100%
Helmond-Oost	18%	82%	100%	15%	85%	100%
Helmond-Noord	34%	66%	100%	28%	72%	100%
t Hout	46%	54%	100%	39%	61%	100%
Brouwhuis	41%	59%	100%	32%	68%	100%
Helmond-West	24%	76%	100%	14%	86%	100%
Warande	78%	22%	100%	75%	25%	100%
Stiphout	59%	41%	100%	53%	47%	100%
Rijpelberg	48%	52%	100%	50%	50%	100%
Dierdonk	78%	22%	100%	92%	8%	100%
Brandevoort	71%	29%	100%	51%	49%	100%
Totaal	37%	63%	100%	29%	71%	100%

Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Betrokken soort woning naar ouderdom

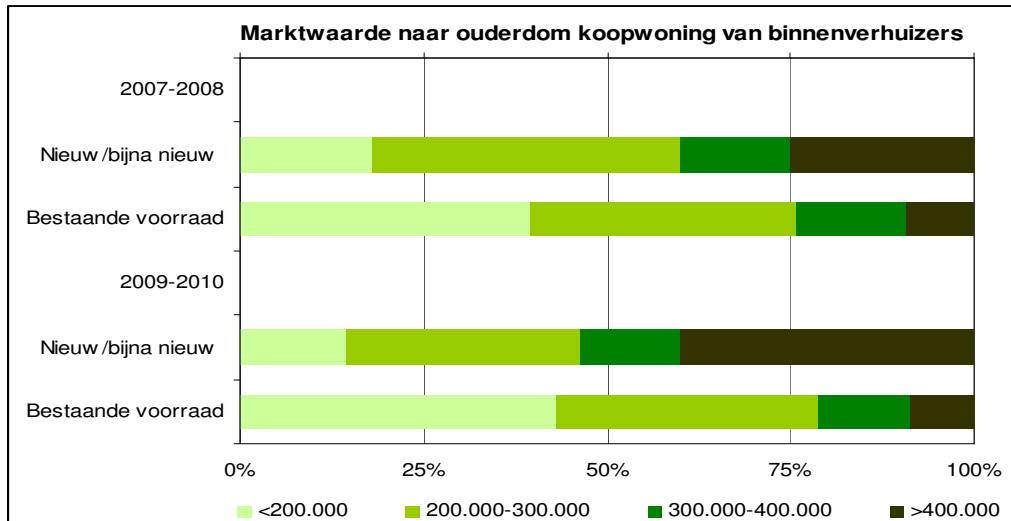
In de jaren 2007-2008 is 17% van de binnenverhuizers naar een (bijna) nieuwe woning verhuisd, deels naar een huur- en deels naar een koopwoning en de overigen verhuisden naar een bestaande, oudere woning. In de twee jaren daarna neemt niet alleen het aantal binnenverhuizingen naar huur en koop af, maar zakt ook het aandeel nieuwbouwwoningen dat binnenverhuizers hebben betrokken naar 10%. De daling naar nieuwboukoop is verhoudingsgewijs groter dan die naar nieuwbouwhuurwoningen.



Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

Marktw waarde betrokken koopwoningen

De binnenverhuizers die in de periode 2007-2008 een nieuwe koopwoning kochten, hebben gemiddeld duurdere woningen betrokken dan degenen die in de bestaande voorraad iets hebben gekocht. En ditzelfde patroon is zichtbaar in de twee jaren daarna, zij het, dat de gemiddelde koopprijs van de door binnenverhuizers gekochte woningen dan nog iets boven het niveau van de voorgaande twee jaren ligt. Daarentegen is de gemiddelde koopprijs van degenen die in de bestaande voorraad iets kochten, van beide gemeten tijdvakken gelijk.

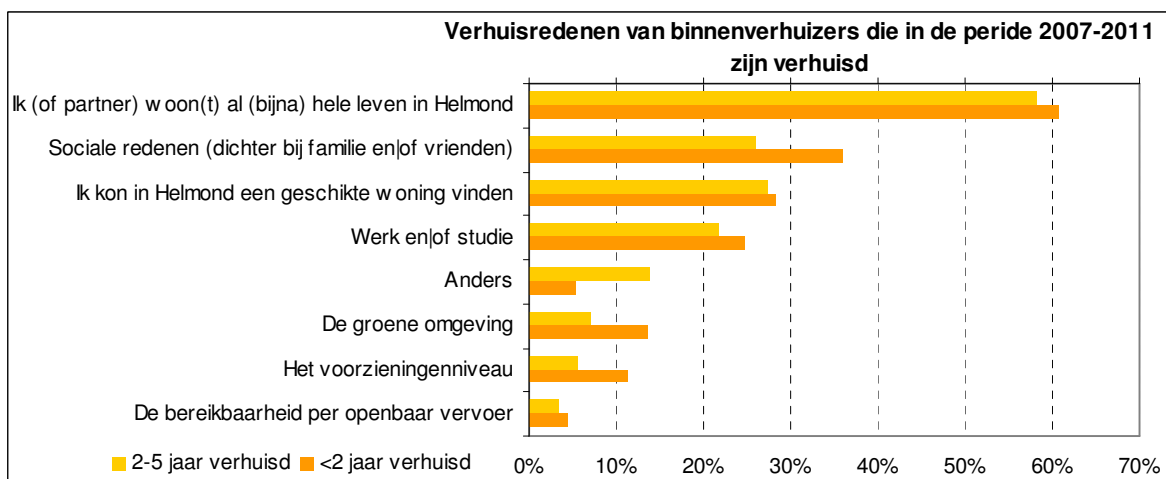


Bron: GBA + Woningcartotheek gemeente Helmond

4.3.3. Verhuisredenen van de binnenverhuizers

Redenen waarom men woning heeft gezocht binnen Helmond

De meest genoemde reden waarom binnenverhuizers naar een andere woning zijn verhuisd heeft te maken met de gebondenheid aan de gemeente. Van zowel degenen die in de afgelopen 2 jaren zijn verhuisd als van degenen die in de 3 jaren daarvoor binnen de stad verhuisden, heeft meer dan de helft dit als een verhuisreden genoemd. Daarnaast heeft ca. een op de vier aangegeven om sociale redenen binnen Helmond te zijn verhuisd en een ongeveer gelijk aantal omdat men in Helmond een geschikte woning kon vinden. De woonomgevingsfactoren voorzieningenniveau, openbaar vervoer en groene omgeving waren voor relatief kleinere groepen binnenverhuizers (een van de) redenen om binnen Helmond te verhuizen.



Bron: SRE-Woningmarktonderzoek 2011

De twee categorieën naar tijd van verhuizing vergelijkend blijkt wel, dat de omgevingfactoren groen en voorzieningenniveau en de sociale redenen voor een groter deel van de recente binnenverhuizers verhuisredenen zijn geweest dan voor de groep die 2-5 jaar geleden is verhuisd.

Redenen waarom men de keus heeft gemaakt voor de woning waar men naar toe is verhuisd

De kwaliteit van de betrokken woning blijkt de meest genoemde reden waarom binnenverhuizers zowel van de afgelopen twee jaren als die van de drie jaren daarvoor voor hun huidige woning hebben gekozen; bij de laatstgenoemde categorie noemde bijna 50% dit als verhuisreden en van de recente verhuisden bijna 40%.

Daarnaast is verandering van huishouden voor 30% een reden geweest om voor een bepaalde woning te kiezen en voor ca. 25% de kwaliteit van de woning.

Er zijn verschillen in verhuisredenen tussen de groep die recent is verhuisd (afgelopen 2 jaren) en de groep die 2-5 jaar geleden binnen Helmond naar een andere woning is gegaan.

Bij de recente binnenverhuizers is de kwaliteit van de woningomgeving en de gezondheid/behoefte aan zorg voor een groter aandeel verhuisredenen geweest dan voor degenen die iets langer in hun huidige woning wonen; deze groep noemde relatief vaker de kwaliteit van de woning.

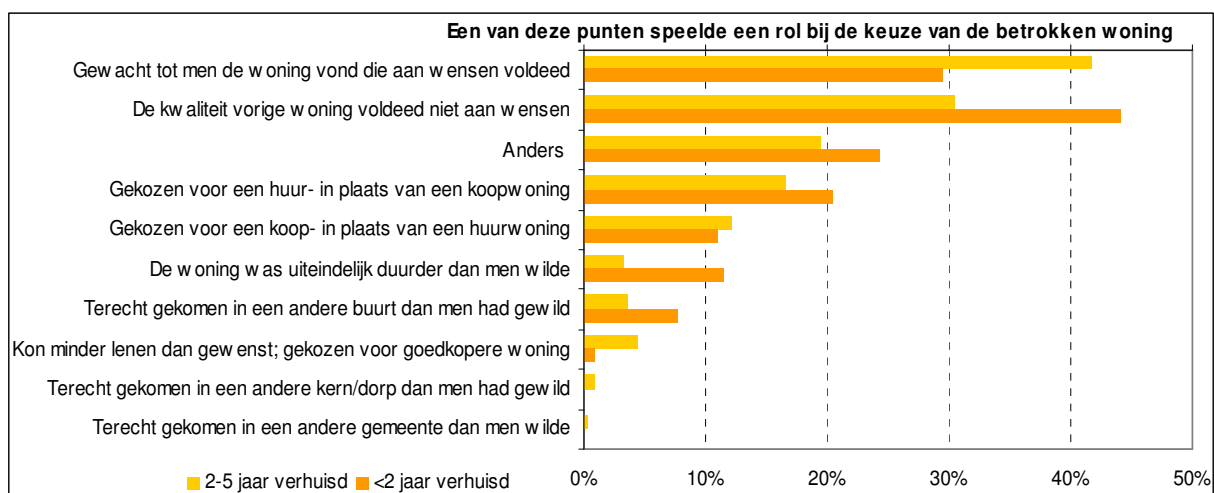


Bron: SRE-Woningmarktonderzoek 2011

Factoren die een rol hebben gespeeld bij de keuze voor de huidige woning

De twee meest genoemde factoren die een rol hebben gespeeld bij de keuze voor de huidige woning blijken te liggen bij de kwaliteit van de woning: de ene omdat men bepaalde wensen had en bereid was te wachten tot de woning met die kwaliteiten zich aandeede en de andere lag bij het niet meer voldoen van de kwaliteit van de woning waarin men eerst woonde.

Er blijkt wel een verschil tussen de twee hier onderscheiden categorieën: binnenverhuizers die in de periode 2-5 jaren geleden (dus grotendeels voor de economische crisis) naar een andere woning binnen Helmond verhuisden, gaven als meest genoemde een pullfactor: men heeft gewacht heeft tot men de woning vond die aan de eigen wensen voldeed. De recentere binnenverhuizers noemden het vaakst een pushfactor: de kwaliteit van de verlaten woning voldeed niet aan de woonwensen. Met andere woorden: voor de economische crisis was de verhuizing voor een substantieel deel het gevolg van een bepaalde wens, tijdens de economische crisis was die voor een substantieel deel het gevolg van een soort must (men ging vanwege het niet voldoen van de toen bewoonde woning verhuizen naar een andere).



Bron: SRE-Woningmarktonderzoek 2011

Daarnaast noemde ca. een op de zes als factor, dat men in plaats van een koopwoning voor een huurwoning had gekozen en dit werd vaker genoemd door de recente binnenverhuizers. Ook noemde deze laatste categorie wat vaker het gegeven, dat men uiteindelijk in een duurdere woning terecht is gekomen dan men wilde.

De andere factoren hebben minder een rol gespeeld.

Samenvattend zijn de gebondenheid aan Helmond, de kwaliteit van de woning (zowel push- als pull-factor), van de woonomgeving en sociale redenen de belangrijkste verhuisredenen geweest voor inwoners die in de afgelopen vijf jaren binnen Helmond een andere woning hebben betrokken.

4.4. Vergelijking huidig onderzoek <> onderzoek Verhuisgedrag

In het onderzoek 'Daadwerkelijk verhuisgedrag 2008-2009' zijn de meeste uitkomsten gepresenteerd van de totale verhuisbeweging van de twee jaren 2008 en 2009. Die uitkomsten vallen voor wat het onderhavig onderzoek betreft in beide tijdsperiodes. Het onderzoek van Companen maakt echter ook een vergelijking van de uitkomsten tussen de jaren 2008 en 2009.

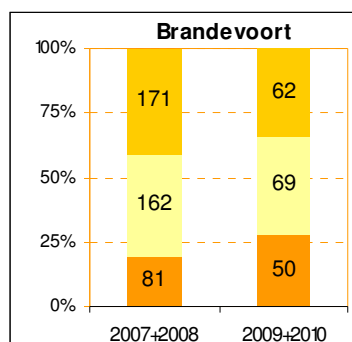
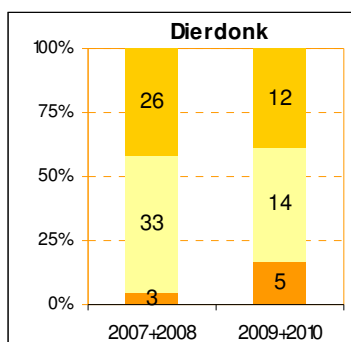
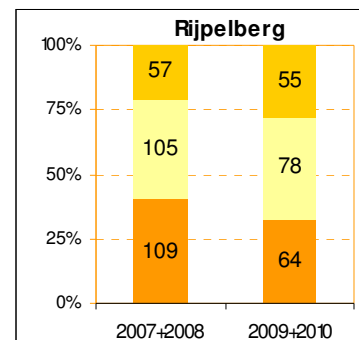
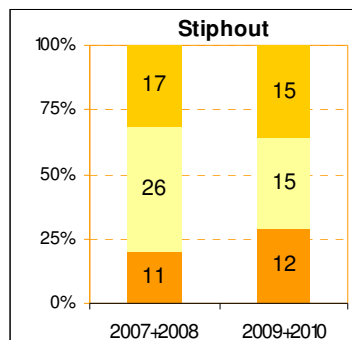
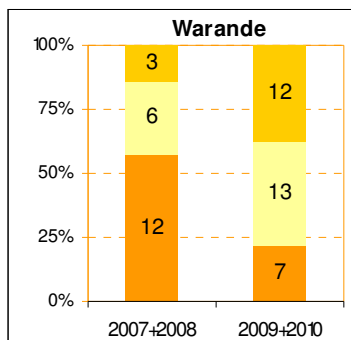
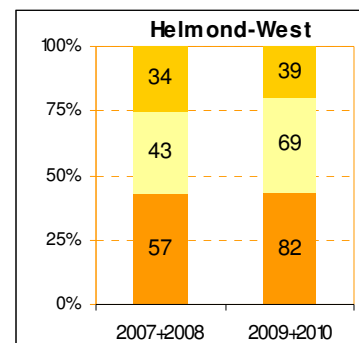
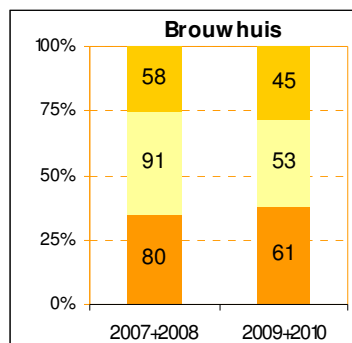
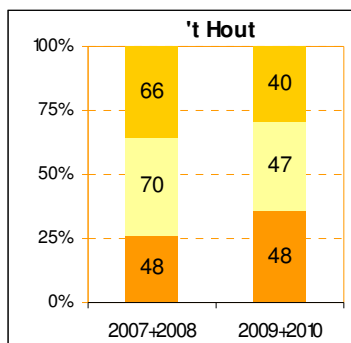
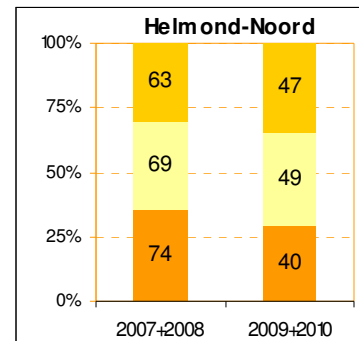
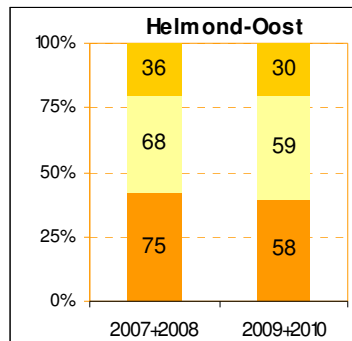
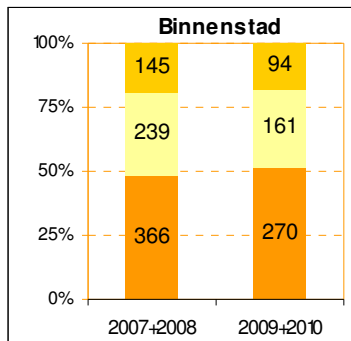
In het onderzoek van Companen blijkt het jaar 2009 (in de economische crisisperiode) de volgende verschillen met 2008 (het jaar voordat de crisis uitbrak):

- terugval in het aantal verhuisbewegingen
- meer starters op de markt dan in 2008
- daling in het aantal vertrokken huishoudens en in het aantal vestigers
- stijging in het aandeel betrokken huur- en daling van het aandeel betrokken koopwoningen
- daling in trek naar eengezinskoop, eengezinshuur en geen daling in trek naar meergezinshuur.

Deze uitkomsten vergeleken met die van het onderhavig onderzoek blijkt, dat dit beeld nagenoeg aansluit met de uitkomsten van het onderhavig onderzoek. Ook nu blijkt er een terugval in verhuisbewegingen, een lichte stijging van het aandeel van de eenpersoonshuishoudens, zowel bij de vestigers als bij de binnenverhuizingen en een daling van vertrekkers en vestigers. En ook uit het onderhavig onderzoek blijkt in de periode 2009-2010 een stijging van de verhuisbewegingen richting huursector en een daling richting koopsector en deze daling is meer evident in de eengezinssector dan in de appartementensector.

BIJLAGEN

Vestiging naar huishoudensamenstelling en wijk



6.
Wonen in Helmond:
De doelgroep en woningvoorraad

Colofon

Titel: Wonen in Helmond: de doelgroep en woningvoorraad

Opdrachtgever: Gemeente Helmond

Opdrachtnemer: Afdeling Onderzoek en Statistiek

Gemeente Helmond

Gooitske Marsman in samenwerking met de medewerkers van de Helmondse corporaties en SB.BW

Datum: april 2012

Conclusies

Sinds in 2006 prestatieafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties over de omvang van kernvoorraad is afgesproken dat de ontwikkelingen in de omvang van de doelgroep en de kernvoorraad jaarlijks worden gemonitord.

AFSPRAKEN CONVENANT WORDEN GEREALISEERD

De afspraken die in het convenant tussen gemeente en corporaties zijn gemaakt omtrent de omvang van de kernvoorraad worden gerealiseerd. In Helmond staan meer dan 14.000 huurwoningen waarvan de huur maximaal de maximale huurtoeslaggrens bedraagt. Het betreft de kale huurprijs excl. servicekosten, niet de huurprijs die na mutatie aan de nieuwe huurder wordt gevraagd. En 70% van deze woningen heeft een huur die lager is dan de aftoppinggrens voor 3 of meer personen. Ook als alleen naar de woningen van de vier Helmondse corporaties gekeken wordt, worden deze afspraken gerealiseerd.

Over de goedkope huurcategorie zijn geen afspraken gemaakt. Het valt op dat de huurvoorraad met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens afneemt. In dit segment wordt m.n. gesloopt en veelal wordt er in een hoger prijssegment teruggebouwd. Voor bepaalde groepen (denk aan jongeren met weinig inkomen) kan dit problemen op gaan leveren.

OMVANG KERNVOORRAAD VOLDOENDE?

De vraag of de omvang van de kernvoorraad voldoende is om de doelgroep op te vangen. In de Nederlandse vertaling van de Europese regelgeving is aangegeven dat de sociale voorraad in principe alleen bedoeld is voor huishoudens met een inkomen tot 33.614 euro (prijspeil 2010). 90% van de woningen moet worden toegewezen aan deze groep.

De omvang van de groep met een inkomen tot 33.614 euro is kleiner dan de sociale huurvoorraad (verschil ongeveer 1.400 huishoudens). Daarbij moet gezegd worden dat ongeveer een kwart vanuit deze doelgroep niet in een huurwoning woont. De kernvoorraad overstijgt dan het aantal huishoudens uit deze doelgroep dat in de kernvoorraad woont.

Op dit moment lijkt de omvang van de kernvoorraad voldoende. Er is echter wel een aantal ontwikkelingen die om monitoring blijft vragen. Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren toe, vooral ook het aantal 65-plussers. Hoe hun inkomens zich ontwikkelen is nog niet duidelijk. Daarnaast blijft de groep huishoudens met een inkomen tussen zo'n 33.000 en 43.000 euro (prijspeil 2010) om monitoring vragen. Zij kunnen nu lastig een stap maken naar de koopsector en zullen daardoor mogelijk langer in de huurwoning blijven wonen, waardoor er geen ruimte komt voor instroom van de doelgroep. Hun leencapaciteit wordt steeds lager door o.a. aangescherpte regels van banken. Daarbij moet ook gezegd worden dat de prijzen op de koopmarkt nog steeds aan het dalen zijn. Door de onzekerheid op de woningmarkt is er een grotere vraag naar huurwoningen, c.q. stroomt men minder door vanuit de huur- naar koopwoning. Ook dit genereert weer meer druk op de huurmarkt.

Als de inkomensafhankelijke maatregel bij de huurverhoging door gaat en deze ook uitvoerbaar blijkt, zal deze effect hebben op de prijsopbouw van het huurbezit. Echter dat geldt met name voor de zittende huurders. Stel dat een woning over de huurtoeslaggrens gaat wil dat niet zeggen dat hij bij toewijzen na vrijkomen niet weer terug kan naar de kernvoorraad.

Inhoud

Conclusies	85
Inhoud	87
1. Inleiding	89
1.1. Aanleiding	89
1.2. Opzet	89
2. Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad	91
2.1. De Helmondse afspraken en Europese regelgeving	91
2.2. Omvang doelgroep	92
2.3. Toekomstige ontwikkelingen omvang doelgroep	94
2.4. Omvang kernvoorraad	95
2.5. Wie woont waar	99
2.6. Doelgroep in de huurvoorraad?	101
3. Betaalbaarheid van het wonen	103
3.1. Woonlasten voor huurders	103
3.2. Woonlasten kopers	103
3.3. Mogelijkheden om te kopen	104
4. Veranderende woningmarkt	107
4.1. Woningzoekenden en mutaties	107
4.2. Herstructureringskandidaten	109
Bijlage sociale koopwoning	110

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds in 2006 prestatieafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties over de omvang van kernvoorraad is afgesproken dat de ontwikkelingen in de omvang van de doelgroep en de kernvoorraad jaarlijks worden gemonitord. In juli 2006 is dan ook voor de eerste maal in beeld gebracht hoe de kernvoorraad en doelgroep zich verhouden.

Anno 2010 zijn er ontwikkelingen in volkshuisvestingsland die ook om aandacht vragen in een notitie over de doelgroep en kernvoorraad. Dit betreffen:

- De gewijzigde Europese regelgeving en het toewijzen van 90% van de sociale voorraad aan huishoudens uit de doelgroep met een inkomen tot 33.614 euro (prijspeil 2011).
- De huidige marktsituatie met minder mutaties in de huur en toenemende vraag naar huurwoningen.
- In relatie tot bovenstaande de herstructurerings- en sloopopgave van de corporaties en de mogelijkheid om herstructureringskandidaten te herhuisvesten in een markt die op slot zit.
- Op dit moment ligt er een wetsvoorstel bij de Eerste Kamer die verhuurders in staat stelt bij huishoudens die in een sociale huurwoning wonen en meer dan €43.000 euro verdienen jaarlijks de huur met 5% boven de inflatie te verhogen. In het geval van inkomens onder deze grens blijft het inflatievolgende huurbeleid gelden.
- De betaalbaarheid van wonen in Nederland staat onder druk, vandaar dat het in de discussie rondom huisvesting van de doelgroep ook belangrijk is om naar de woonlasten inclusief energiekosten en woonquotes (aandeel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed) te kijken.
- Voor deze notitie wordt, evenals voorgaande jaren, gebruik gemaakt van bestaand materiaal en is er geen aanvullend onderzoek gedaan.

1.2. Opzet

Hoofdstuk 2 vormt de kern van de notitie en gaat over de omvang van de doelgroep en de omvang van de kernvoorraad en deze worden met elkaar geconfronteerd. Hoofdstuk 3 gaat over de betaalbaarheid van wonen. De inhoud is niet ten opzichte van de vorige notitie gewijzigd, uitzondering hierop is paragraaf 3.4 de mogelijkheid tot kopen. Hoofdstuk 4 gaat over de veranderende woningmarkt.

In deze notitie is het prijspeil van 2011 opgenomen. Per 1 januari 2012 zijn de bedragen gewijzigd, gezien de peildatum van de beschikbare gegevens (1-1-2011 of 1-7-2011) is prijspeil 2011 in de analyses gehanteerd.

2. Omvang doelgroep en omvang kernvoorraad

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (ontwikkelingen in de) omvang van de doelgroep en de kernvoorraad.

2.1. De Helmondse afspraken en Europese regelgeving

PRESTATIEAFSPRAKEN HELMOND

In de op 12 januari 2009 gesloten vernieuwde prestatieafspraken tussen de gemeente Helmond en de Helmondse corporaties is een definitie van de kernvoorraad opgenomen en is bepaald dat de omvang van de kernvoorraad voor de corporaties 14.000 woningen bedraagt. Tot de kernvoorraad behoren alle woningen met een huurprijs tot de maximale grens huurtoeslag. Daarnaast is besloten dat 9.800 woningen (minimaal 70% van de kernvoorraad) een huurprijs onder de aftoppingsgrens van drie en meer personen hebben.

EUROPESE REGELGEVING

Onder invloed van de Europese regelgeving is er in en over Nederland een discussie ontstaan over de oneerlijke concurrentievoordelen van corporaties in de vrije sector. Zij kunnen aan goedkope financiering komen via de borging van het WSW en de achtervangfuncties bij het Rijk en gemeenten. De uiteindelijke voorstellen gaan er over dat de financieringsvoordelen beperkt worden tot de sociale activiteiten van de corporaties. Samengevat zijn de belangrijkste bepalingen in de beschikking van de EU over staatsteun:

- Toewijzing 90% van de huishoudens in de doelgroep tot 33.614 euro⁸
- Borging alleen voor sociale huurwoningen, huur tot 653,53 euro.
- Scherpere definities van maatschappelijk vastgoed (Diensten van Algemeen Economisch Belang).

Voor deze notitie is de eerste bepaling met name van belang.

DEFINIËRING DOELGROEP

Tot op heden is voor het definiëren van de doelgroep in Helmond gekeken naar wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen. In vorige notities is ook gekeken naar de grenzen van 1,5x het inkomen van de doelgroep en 2x het inkomen. Gezien de nieuwe Europese regelgeving wordt in deze notitie gekeken naar de volgende grenzen:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Het Ministerie van BZK stelt daarbij ook vermogensgrenzen. De inkomensgrenzen luiden:

		2005	2008	2009	2010	2011	stijging 2005-2011
alleenstaand	jonger dan 65 jaar	€ 18.925	€ 20.600	€ 20.975	€ 21.450	€ 21.625	14%
	65 jaar of ouder	€ 16.825	€ 18.525	€ 19.800	€ 20.200	€ 20.325	21%
meerpersoons- huishouden	jonger dan 65 jaar	€ 25.375	€ 27.950	€ 28.475	€ 29.125	€ 29.350	16%
	65 jaar of ouder	€ 21.925	€ 24.625	€ 27.075	€ 27.575	€ 27.750	27%

Opvallend zijn toch wel de sterk gestegen grenzen van de doelgroep, vooral bij de 65-plussers. Als referentie staan hieronder de jaarlijkse stijging van de CAO-lonen (bron CBS <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=70640ned&D1=0-8,14&D2=0&D3=0&D4=0&D5=16,33,50,67,84,101,118,135,152,169,186&HDR=G3,G2,T,G1&STB=G4&VW=T>):

⁸ Nov. 2010 is duidelijk geworden dat de grens voor toewijzing tot de sociale voorraad komt te liggen bij 33.614 euro, voor de leesbaarheid gebruiken we in de tekst ook 33.000.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010
0,8%	2,1%	2,0%	3,5%	2,7%	1,1%	12,2%

Waar de CAO lonen gemiddeld zo'n 12% toenamen in zes jaar tijd stegen de grenzen van de inkomensgrenzen primaire sector sneller. Wel moet gezegd worden dat de laatste twee jaar de stijging van de inkomensgrenzen onder de inkomensontwikkelingen zat.

2. Secundaire doelgroep: zijn huishoudens die niet tot de primaire doelgroep horen en een belastbaar inkomen hebben tot 33.000 euro⁹. De grens waarvoor, gezien de Europese regelgeving, de sociale voorraad bestemd is.
3. De groep net boven de 33.614 euro komt mogelijk in de knel omdat deze doelgroep steeds moeilijker in de koopsector terecht kan. Zij kunnen slechts een beperkt bedrag lenen en mogelijk dat zij onder een ander huurverhogingsregime gaan vallen. De landelijke discussie loopt daarover nog. Vandaar dat we een derde groep onderscheiden met een inkomen tussen 33.614 en 43.000 euro.
4. Tot slot hebben we de groep huishoudens met een belastbaar inkomen van meer dan 43.000 euro.

DEFINIËRING KERNVOORRAAD – SOCIALE VOORRAAD

Voor de definiëring van de kernvoorraad in het huursegment wordt aansluiting gezocht bij de prijsgrenzen uit de huurtoeslag. In Helmond worden woningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens tot de kernvoorraad gerekend. Ook in de Europese regelgeving worden woningen tot de maximale huurgrens huurtoeslag als de sociale voorraad gedefinieerd. Gezien de betaalbaarheid van het wonen is het ook belangrijk om naar de andere grenzen te kijken binnen de huurtoeslag.

De prijsgrenzen van de huurtoeslag luiden:

	1-7-2005	1-7-2007	1-7-2009	1-7-2011	1-7-2012
kwaliteitskortingsgrens	€ 331,78	€ 343,49	€ 357,37	€ 361,66	€ 366,37
aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	€ 474,88	€ 491,64	€ 511,50	€ 517,64	€ 524,37
aftoppingsgrens voor 3- en meer persoonshuishoudens	€ 508,92	€ 526,89	€ 548,18	€ 554,76	€ 561,98
maximale huurgrens huurtoeslag	€ 604,72	€ 621,78	€ 647,53	€ 652,52	€ 664,66

PRIJSGRENS SOCIALE KOOPSECTOR

Ook een deel van de koopvoorraad is voor de primaire en secundaire doelgroep bereikbaar. De grens voor sociale koop heeft zich in de afgelopen periode als volgt ontwikkeld:

2007	170.000
2008	174.000
2009	181.000
2010	185.000
2011	186.000

* De sociale koopregeling is redelijk gedetailleerd en er liggen eisen vast. Bij bepaalde (milieubewuste) woningen mag de koopprijs wat hoger liggen. In de bijlage staan deze voorwaarde gedetailleerd. Voor dit onderzoek hantieren we de grens van €186.000.

2.2. Omvang doelgroep

Om de omvang van bovenstaande doelgroepen te kunnen inschatten, hebben we een tweetal bronnen gebruikt. Evenals voorgaande jaren beschikken we over het Regionaal InkomensOnderzoek (RIO, CBS). Daarnaast zijn er gegevens van het SRE Woningmarktonderzoek 2011 gebruikt. Uit het RIO 2009 kunnen we naast gegevens over de primaire doelgroep ook gegevens halen met betrekking tot de Europese grens van 33.614 euro. Bij de vorige notitie konden we dit nog niet en waren we afhankelijk van enquêtegegevens. De gegevens uit het RIO zijn nauwkeuriger.

⁹ Nov. 2010 is duidelijk geworden dat de grens voor toewijzing tot de sociale voorraad komt te liggen bij 33.614 euro, voor de leesbaarheid gebruiken we in de rest van de tekst 33.000.

Het RIO loopt in de tijd enigszins achter aangezien er gebruik gemaakt wordt van belastinggegevens en het even duurt voordat deze zijn ingevuld en verwerkt. Op basis van het RIO is de omvang van de primaire doelgroep (die voor huurtoeslag in aanmerking komt) te bepalen evenals de ontwikkeling hierin:

	Nederland	Helmond in aantal	in %
2009 t.o.v. 2008	-2,4%	-130	-1,0%
2008 t.o.v. 2007	-2,2%	-220	-1,6%
2007 t.o.v. 2006	4,8%	460	3,5%
2006 t.o.v. 2005	6,0%	840	6,7%
2005 t.o.v. 2004	2,9%	390	3,2%
2004 t.o.v. 2003	0,0%	-40	-0,3%
2003 t.o.v. 2002	9,6%	1520	14,3%

Bron: RIO – CBS

Helmond		
in aantal	in %	
2009	13.440	36%
2008	13.570	37%
2007	13.790	38%
2006	13.330	37%
2005	12.490	35%
2004	12.100	34%
2003	12.140	34%
2002	10.620	30%

In 2009 daalt het aandeel huishoudens dat tot de primaire doelgroep gerekend kan worden voor het tweede jaar. Ook in aantal loopt het iets terug.

Ook weten we op basis van het RIO de omvang van de aandachtsgroep tot 33.000 euro. Deze doelgroep is in aantal iets toegenomen, maar qua samenstelling is deze niet veranderd. De 33.000-euro-doelgroep (inclusief primaire doelgroep) zag er in 2008 als volgt uit (feitelijke grens belastbaar huishoudinkomen minder dan 30.994 euro per jaar):

	2008		2009		verschil 2008-2009		
	aantal	% van to- taal	Aantal	% van to- taal	%	aantal	
totaal	37.160	100%	37.600	100%			
Van totaal euro- aandachtsgroep	totaal	15.960	43%	16.180	43%	1,4%	220
	eenpersoons	8.340	22%	8.490	23%	1,8%	150
	paar zonder kinderen	3.740	10%	3.620	10%	-3,2%	-120
	paar met kinderen	1.800	5%	1.800	5%	0,0%	0
	eenoudergezin	1.850	5%	1.950	5%	5,4%	100
	overig	230	1%	320	1%	39,1%	90
van totaal in huurwoning w.v. Euroaandachtsgroep	totaal	16.820	45%	17.160	46%	2,0%	340
	totaal	12.150	33%	12.390	33%	2,0%	240
	eenpersoons	6.840	18%	6.980	19%	2,0%	140
	paar zonder kinderen	2.590	7%	2.500	7%	-3,5%	-90
	paar met kinderen	1.110	3%	1.140	3%	2,7%	30
	eenoudergezin	1.450	4%	1.550	4%	6,9%	100
	overig	160	0%	220	1%	37,5%	60
van totaal in huurwoning en krijgt huursubsidie	totaal	6.900	19%	7.210	19%	4,5%	310
	eenpersoons	3.550	10%	3.760	10%	5,9%	210
	paar zonder kinderen	1.540	4%	1.510	4%	-1,9%	-30
	paar met kinderen	700	2%	730	2%	4,3%	30
	eenoudergezin	1.010	3%	1.090	3%	7,9%	80
	overig	100	0%	120	0%	20,0%	20

Bron: RIO – CBS

Om de RIO gegevens te vertalen naar de situatie 2011 (aantal huishoudens 2012 nog niet bekend bij schrijven van deze notitie) moet voorspeld worden hoe in de tussenliggende jaren de doelgroep zich heeft ontwikkeld. Gezien de crisis is het maar de vraag of de daling van het aantal doelgroepen zich in 2010 heeft doorgezet. Er wordt voor deze notitie voor gekozen dat het aandeel gelijk blijft: Het aantal huishoudens neemt wel toe.

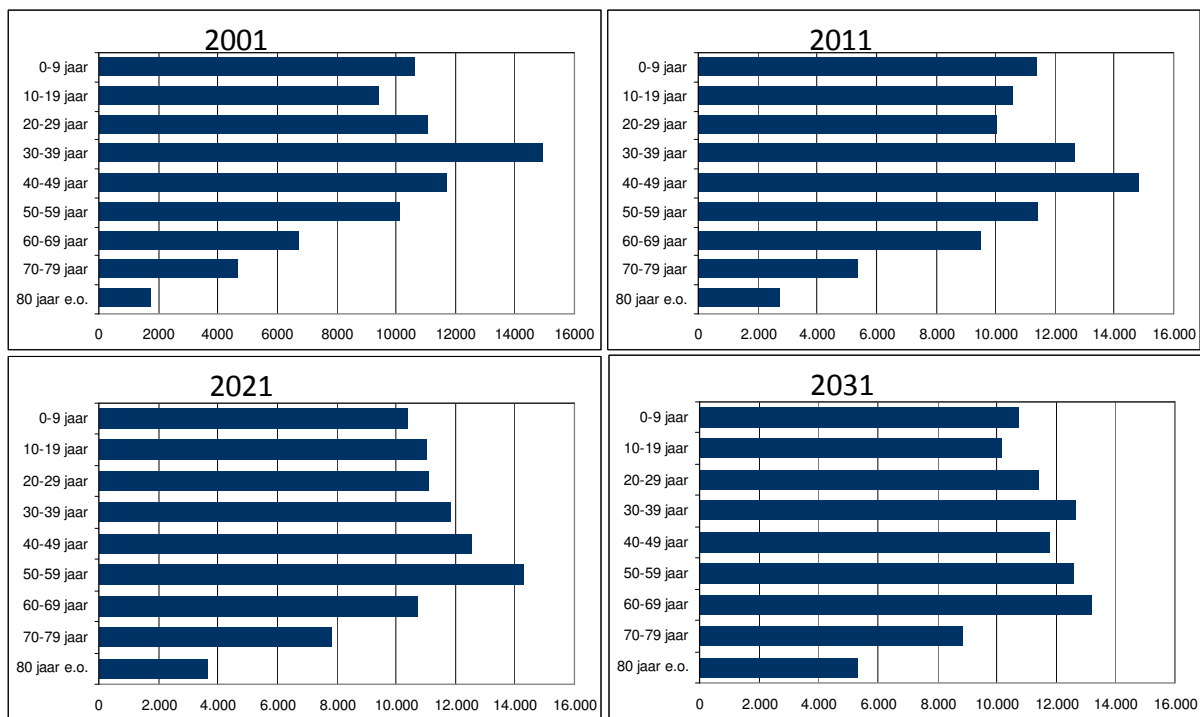
	Aantal in 2009	% onveranderd
primaire doelgroep	13.440*	13.700
secundaire doelgroep inkomen tot 33.000 euro	2.740*	2.800
inkomen 33.000 tot 43.000 euro	8.300**	8.400
inkomen 43.000 euro of meer	13.100**	13.300
totaal huishoudens***	37.600*	38.200

Bron: RIO – CBS; WoON 2009 – Ministerie van BZK, bewerking O&S Helmond; ***CBS / * door afronding wijkt het totaal 100 af van de optelling van de optelling van de aantallen per doelgroep

2.3. Toekomstige ontwikkelingen omvang doelgroep

Om iets te kunnen zeggen over de ontwikkelingen van de doelgroep over 10 tot 20 jaar is het belangrijk om te weten hoe de bevolking er tegen die tijd uitziet. Los van welke prognose genomen wordt (en dus los van welke aannames over bijvoorbeeld migratie en woningbouw gemaakt worden), is het duidelijk dat de groep ouderen de komende tijd fors zal toenemen. De groep geboren in de jaren zestig (de veertigers van nu) vormt de grootste leeftijdscohort. Deze wordt komende jaren ouder en wordt door kleinere cohorten opgevolgd. De verschillen zijn zo groot dat zij niet door migratie te niet gedaan kunnen worden. Daarnaast moet gezegd worden dat het met name interessant is om te kijken naar de ontwikkeling in het aantal huishoudens. Per leeftijdsklassen is echter geen huishoudenprognose beschikbaar.

Bevolkingsprognose naar leeftijd



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Brabant 2011

Er zijn ook geen prognoses over de doelgroep op middellange termijn beschikbaar. Wel kan geconcludeerd worden dat alhoewel op dit moment een groot aandeel 65-plussers tot de primaire doelgroep gerekend kan worden, dit in de komende jaren mogelijk niet sterk zal toenemen aangezien degenen die over tien jaar tot deze doelgroep behoren veelal tot een andere inkomensklasse behoren en in een andere woonsituatie zitten. Een groot deel van de 45-65 jarigen die over tien à twintig jaar tot de doelgroep gerekend wordt, hoort nu bij de hogere inkomensklassen, bouwt pensioen op en woont momenteel in een koopwoning. Aan de andere kant zijn er ook onzekerheden over de pensioenfondsen, lasten in verband met ziektekosten e.d. Deze monitoring van de kernvoorraad is niet de plek om op dergelijke ontwikkelingen verder in te gaan.

Samenstelling en woonsituatie van huishoudens met inkomen tot 33.000 euro

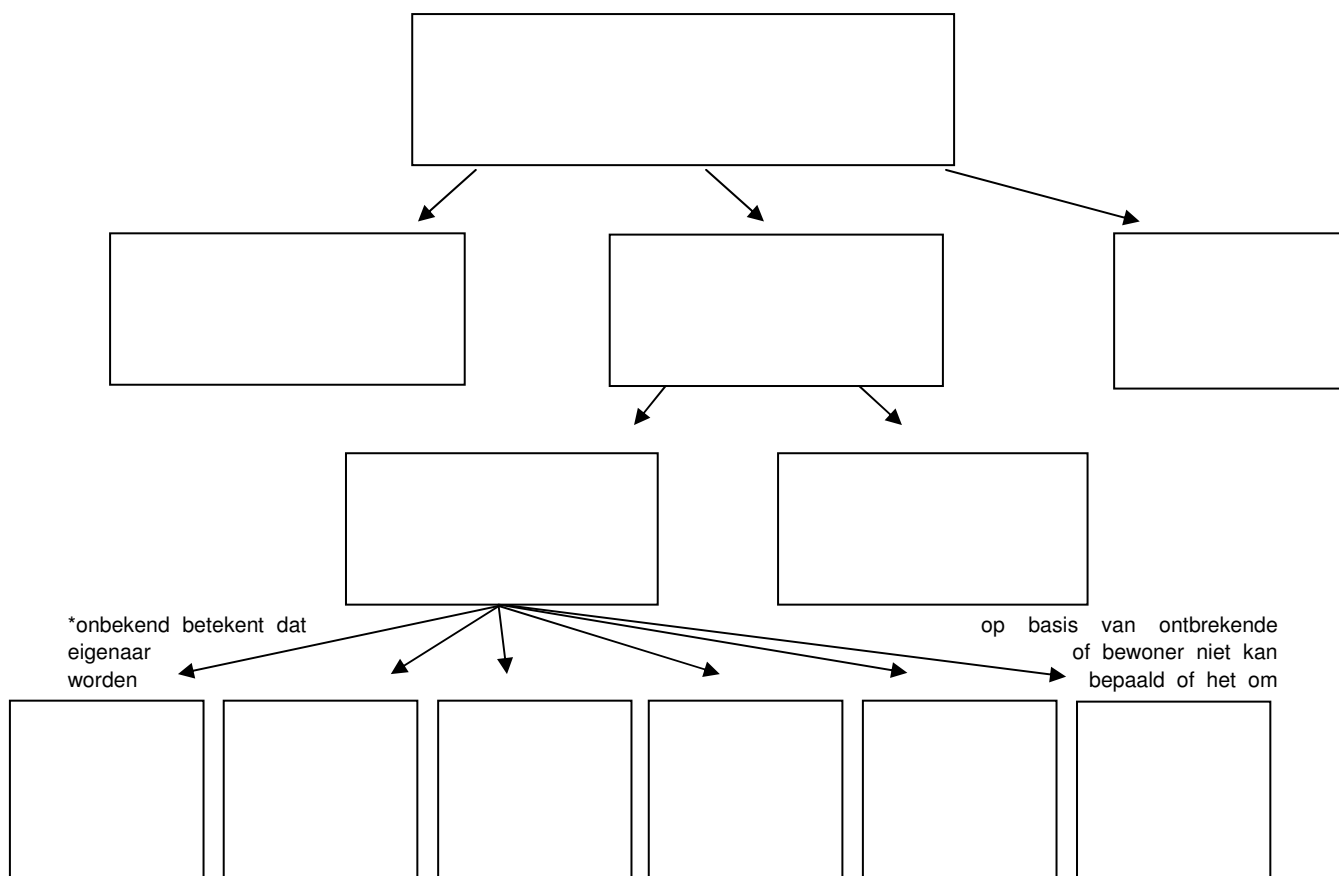
	totaal		in huurwoning	
totaal	16.180		12.390	
jonger 25	810	5%	770	95%
25-44	4.550	28%	3.460	76%
45-64	4.860	30%	3.620	74%
65 jaar	5.960	37%	4.550	76%

Bron: RIO – CBS

2.4. Omvang kernvoorraad

CORPORATIEBEZIT

Op basis van de woningcartotheek (O&S – gemeente Helmond) kan de woningvoorraad worden gekenschetst. De huurgrenzen worden gebaseerd op de subsidiabele huur. Zwart zijn de aantallen en percentages peildatum 1-7-2009, **schuin en vet** zijn de aantallen op 1-1-2010 (corporatiebezit 1-7-2010), **vet zijn de aantallen op 1-1-2011**.



*onbekend betekent dat eigenaar worden

op basis van ontbrekende of bewoner niet kan bepaald of het om

een huur- of koopwoning gaat. ** betreft corporatiebezit van de Helmondse corporaties (excl. Bergopwaarts), *** betreft ook het woningbezit van niet-Helmondse corporaties
bron: woningcartotheek, gemeente Helmond

In absolute zin zijn de ontwikkelingen in de woningvoorraad beperkt. De koopvoorraad neemt met een honderd woningen toe. Het aantal huurwoningen blijft redelijk constant.

BEZIT 4 HELMONDSE CORPORATIES

De ontwikkelingen in de opbouw van de huurvoorraad, woningen in bezit van de vier Helmondse corporaties zien er tussen 2005 en 2011 als volgt uit:

	prijspeil 1-7-2005	prijspeil 1-7-2007	prijspeil 1-7-2009	prijspeil 1-7-2010	prijspeil 1-7-2011
tot kwaliteitskortingsgrens	3.974	3.666	3.096	2.907	2.737
tot aftoppingsgrens 1-2 personen	9.337	9.365	9.664	9.651	9.577
tot aftoppingsgrens 3 of meer personen	312	544	830	881	951
tot maximale huurgrens huurtoeslag	246	449	551	711	775
boven max. huurgrens huurtoeslag	77	141	225	231	244
onbekend	11	214	0	0	57
Totaal	13.857	14.379	14.366	14.381	14.385
	verschil 2007-2005	verschil 2009-2007	verschil 2011 - 2009	verschil 2011 - 2005	groei/krimp 2011 t.o.v. 2005
tot kwaliteitskortingsgrens	-308	-570	-359	-1.237	-31%
tot aftoppingsgrens 1-2 personen	28	299	-87	240	3%
tot aftoppingsgrens 3 of meer personen	232	286	121	639	205%
tot maximale huurgrens huurtoeslag	203	102	224	529	215%
boven max. huurgrens huurtoeslag	64	84	19	167	217%
onbekend					
Totaal	522	-13	19	528	4%

Bron: Corporaties Helmond bewerkingen O&S – gemeente Helmond

Het aantal woningen in bezit van de vier Helmondse corporaties is ten opzichte van 2005 in 2011 met 528 toegenomen. Sinds 2007 is het aantal vrijwel gelijk. Ten opzichte van 2005 is met name het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens teruggelopen. De sloop van woningen met name aan de onderkant van de huurmarkt, de nieuwbouw in de hogere segmenten en enigszins de huurverhogingen zijn oorzaken die hier aan ten grondslag liggen. In alle andere klassen zien we een stijging, maar de woningen blijven vrijwel allemaal onder de maximale huurgrens huurtoeslag. Het aantal woningen in de klasse met een huur boven de maximale huurgrens huurtoeslag stijgt het minst snel. Relatief gezien is dit wel de snelste groeier.

Woonpartners is met zo'n 7.300 woningen de grootste corporatie in Helmond. De omvang van het bezit in Helmond van Compaen, Volksbelang en woCom varieert van ruim 2.100 tot ruim 2.500 woningen. Kijken we naar de prijsopbouw dan varieert de opbouw van de corporaties niet veel.

In de prestatieovereenkomst zijn ook op corporatieniveau afspraken gemaakt. Als de afspraken over de kernvoorraad tot 2015 per corporatie worden afgezet tegen de huidige situatie dan ziet het plaatje er als volgt uit:

		Woonpartners	Compaen	Volksbelang	woCom	totaal
Kernvoorraad tot huurtoeslaggrens	Afspraak 2015	7.500	2.200	2.400	1.900	14.000
	Realisatie 2010	7.284	2.227	2.500	2.139	14.150
	Realisatie 2011	7.142	2.223	2.555	2.120	14.040
Aftoppingsgrens 3 of meer personen	Afspraak 2015	5.250	1.540	1.680	1.330	9.800
	Realisatie 2010	6.998	1.985	2.379	2.077	13.439
	Realisatie 2011	6.810	1.979	2.415	2.061	13.265

Gezamenlijk voldoen de corporaties aan de gemaakte prestatieafspraken. Zij hebben net iets meer dan 14.000 woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens en het aantal woningen onder de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen ligt beduidend hoger dan de afspraken. Alleen Woonpartners heeft momenteel net iets minder woningen onder de huurtoeslaggrens dan afgesproken in de prestatieafspraken. Dit wordt echter gecompenseerd door de andere corporaties en de afspraken gelden voor 2015. Woonpartners is ook de corporatie die komende periode het meest wil realiseren.

PARTICULIERE HUURVOORRAAD

Binnen de particuliere huurvoorraad moeten we onderscheid maken tussen woningen in bezit van een toegelaten instelling, maar niet van een van de vier Helmondse corporaties, en woningen in bezit van particuliere verhuurders (variërend van beleggingsfonds tot particulier met 1 woning in de verhuur).

De particuliere huurvoorraad is als volgt opgebouwd:

		verhuurder					
		10 woningen of meer	5-9 woningen	3 of 4 woningen	1 of 2 woningen	totaal	
corporatie	verhuurders	5				5	0.7%
	woningen	297				297	10%
zorg	verhuurders	5				5	0.7%
	woningen	561				561	21%
overig	verhuurders	27	43	54	577	688	99%
	woningen	1.070	255	183	668	2.176	75%
totaal	verhuurders	37	43	54	577	698	100%
		5%	6%	8%	81%	100%	
	woningen	1.928	255	183	688	2.927	100%
		66%	9%	6%	24%	100%	

Het merendeel van de particuliere woningen is in handen van een aantal grote(re) verhuurders (10 woningen of meer). Corporaties van buiten Helmond en toegelaten instellingen in het ouderen- en zorgsegment hebben hier ook een redelijk groot aandeel. Verreweg de meeste particuliere verhuurders (81%) heeft slechts 1 of 2 woningen in de verhuur.

Van de particuliere huurvoorraad is er geen registratie van alle huurprijzen beschikbaar. Waarschijnlijk groeit onder invloed van de economische crisis, het aanbod van particuliere verhuurders licht. Huiseigenaren die met twee woningen komen te zitten omdat de verkoopmarkt ingestort is, verhuren (tijdelijk) hun woning.

Voor een inschatting van de sociale voorraad binnen de particuliere voorraad gaan we ook dit jaar uit van het woningmarktonderzoek 2011 (bron: gemeente Helmond). Op basis van dit onderzoek kan wel een inschatting worden gemaakt van de sociale voorraad binnen de particuliere huursector. Dit betreft bijna eenderde (900) van de particuliere huurwoningen tot de sociale sector gerekend kunnen worden.

KOOPPRIJS

Ook een deel van de koopvoorraad is voor de primaire en secundaire doelgroep bereikbaar. De grens voor de "sociale" koop is per 1-1-2011 gesteld op 185.000 euro. Op basis van de WOZ-waarde kan gesteld worden dat een op de vijf woningen een maximale waarde van 185.000 euro heeft. Dit betekent zo'n 4.100 woningen.

TE VERWACHTEN ONTWIKKELINGEN IN DE VOORRAAD

Gezien de weinige veranderingen in de te verwachten ontwikkelingen zijn de cijfers van 2010 overgenomen. Vooral woCom en Woonpartners hebben plannen om in de komende jaren nog op verschillende plaatsen te herstructureren. Dit betekent dat de volgende aantallen woningen uit de markt worden genomen:

	Voor juni 2011	2011-2013	2013-2015	2015	2018-2019	Totaal
woCom	83	35	33	20	28	199
Woonpartners	206	61	31	77		222
Te slopen woningen	289	96	64	168	28	457

Bron: woningbouwcorporaties

Als nieuwbouw staan de volgende aantallen huurwoningen (harde capaciteit) gepland:

	sociale huur	dure voorraad	totaal
2010 (gerealiseerd)	74	2	76
2011 (gerealiseerd)	86	76	162
2012	119	54	173
2013	164	32	196
2014	150	19	169
2015	645	252	897
2016	138	45	183
2017	210	15	225
2018	71	0	71
2019	-	-	-
totaal	1.657	495	2.152

Bron: woningplanning Gemeente Helmond

Volgens de planning zouden er in de komende 10 jaar een zo'n 2.150 huurwoningen bij komen, zo'n driekwart van deze woningen gaat in het sociale huursegment vallen. Kijkend naar het aantal huurwoningen dat in het afgelopen decennium daadwerkelijk gerealiseerd is, lijkt dit wel heel erg ambitieus, vooral 2015 met een geplande productie van bijna 900 woningen is niet reëel. De planning in de jaren tot 2015 is ten opzichte van vorig jaar al duidelijk naar beneden bijgesteld.

De corporaties hebben voor alle woningen een streefhuur bepaald. Deze streefhuur kan bereikt worden door de jaarlijkse huurverhoging, alhoewel deze op dit moment zo gering is dat dit lang kan duren, en door huurharmonisatie als de woning vrijkomt. Wordt de opbouw van het corporatiebezit aan de hand van de streefhuur en met de huidige huur naast elkaar gezet dan laat dit het volgende plaatje zien:

	huidige huur	streefhuur	verschil
tot kwaliteitskortingsgrens	2.907	2.249	-658
aftoppingsgrens 1-2 personen	9.680	9.257	-423
aftoppingsgrens 3 en meerpersonen	881	1.432	551
maximale huurgrens huurtoeslag	711	1.146	435
boven maximale grens	254	349	95
totaal	14.433	14.433	0

Duidelijk wordt dat onder invloed van de streefhuur het aantal woningen in de goedkoopste categorieën verder zal afnemen, terwijl met name het aantal woningen met een huur vanaf aftoppingsgrens 1 en 2 personen tot de maximale huurgrens toeneemt. De huidige ontwikkelingen zetten zich dus door.

WONINGVOORRAAD SAMENGEVAT

Als we het bovenstaande samenvatten dan ziet de opbouw van de woningvoorraad er als volgt uit (afgerond op honderdtallen):

	2005	2007	2009	2011	verschil 2005-2007	verschil 2007-2009	verschil 2009-2011
Totale voorraad	35.900	37.300	37.800	38.000	1.400	500	200
Sociale voorraad:	17.500	17.100	17.000	19.100	-400	-100	2.100
Huurwoning sociale voorraad							
(huurtoeslaggrens):	16.100	15.500	15.400	15.100	-600	-100	-300
w.v. huurwoning corporaties:	13.800	14.000	14.100	14.200	0	0	-300
Koopwoning sociaal (WOZ max. 185.000 euro):	cijfers op andere wijze berekend, toen rond 1.500 woningen			4.000	cijfers op andere wijze berekend		
Overige voorraad:	18.300	20.200	20.800	18.900	1.900	600	-1.900

Ten opzichte van 2009 verandert het aantal woningen vrijwel niet. Door op een andere wijze berekenen van de sociale koopvoorraad, namelijk uitgaan van de WOZ-waarde, neemt deze voorraad toe. Overigens zou het ook een effect van de crisis kunnen zijn aangezien de vraagprijzen ook dalen. Met name door een groei van de “sociale” koopvoorraad neemt de sociale voorraad toe.

In het huidige convenant tussen gemeente en corporaties is met betrekking tot de omvang van de doelgroep opgenomen dat er in Helmond 14.000 huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens zouden moeten staan. Dit is anno 2011 nog steeds het geval. Een beperkt aandeel van de 17.312 huurwoningen heeft een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Ook als alleen naar het corporatiebezit wordt gekeken wordt dit aantal van 14.000 gerealiseerd. Zij hebben gezamenlijk 14.381 woningen waarvan er 244 een huurprijs boven de huurtoeslaggrens hebben.

Daarnaast is in het convenant afgesproken dat minimaal 70% van de huurwoningen een huur lager dan de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen zou moeten hebben. Ook dit wordt op dit moment gerealiseerd: 13.300 woningen van de corporaties, oftewel 77% van de huurvoorraad. Wordt er ook rekening gehouden met de particuliere voorraad dan heeft zo'n 88% van de huurvoorraad een huur lager dan de aftoppingsgrens voor 3 of meer personen.

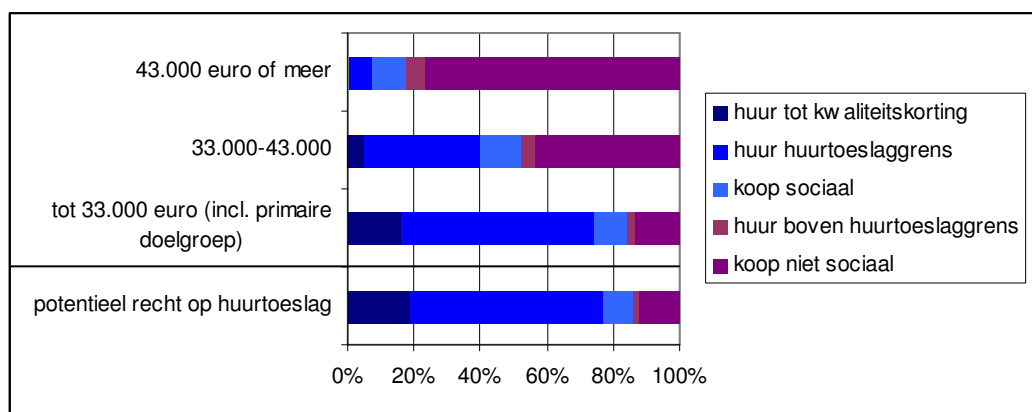
2.5. Wie woont waar

De aandachtsgroep is niet per definitie aangewezen tot de kernvoorraad. Een deel van de aandachtsgroep woont in een koopwoning of in een duurdere huurwoning. Tegelijkertijd wordt een deel van de kernvoorraad bewoond door mensen die niet gerekend worden tot de aandachtsgroep. Deels is dit ook beleid om bijvoorbeeld de leefbaarheid in de buurt te beïnvloeden.

Om een koppeling te maken tussen huishoudens uit de aandachtsgroep en de woningen waar zij wonen zijn we aangewezen op een inwonersenquête. Dit is de enige bron waar kenmerken van het huishouden (leeftijd en samenstelling), inkomen, vermogen en woning (eigendomsvorm, prijs) met elkaar gecombineerd kunnen worden. In deze notitie hebben we gebruik gemaakt van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant (2011).

85% van huishoudens die tot de primaire doelgroep behoort, woont in een woning die tot de kernvoorraad gerekend kan worden. Van de inkomen groep tot 33.000 euro is dit een vrijwel vergelijkbaar percentage. Voor de groep huishoudens met een inkomen van 33.000 tot 43.000 euro woont nog net iets meer dan de helft (53%) in een woning die in de sociale klasse valt. Tot slot woont minder dan 20% van de huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro in een woning die tot de kernvoorraad gerekend kan worden.

Prijswoning naar inkomensgroep (blauw tinten sociale sector, paars tinten vrije sector)



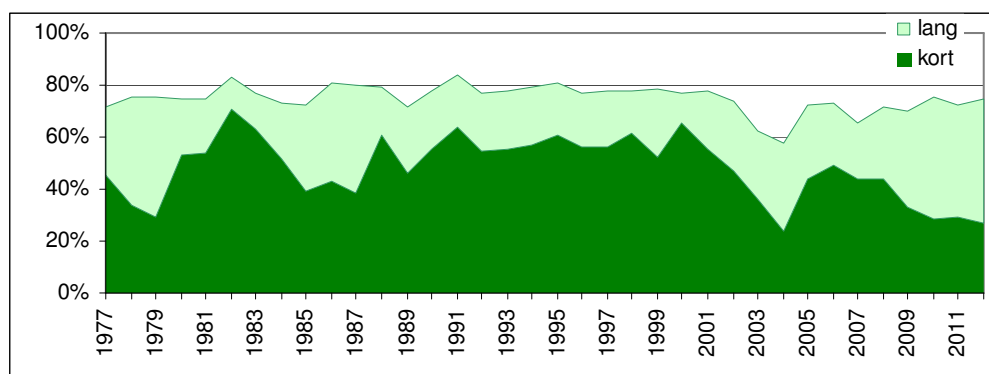
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2011

Om bovenstaand beeld te kunnen vertalen naar de totale voorraad brengen we eerst het totaal aantal woningen en het aantal zelfstandig wonende huishoudens in beeld. Dit geeft het volgende plaatje:

Totale woningvoorraad	38.000 woningen	totaal aantal huishoudens	38.300 huishoudens
Leegstand per 1-7	900 woningen		
		Huishoudens in niet-woningen/ meerdere huishoudens in één woning	1.200 huishoudens
Totaal bewoonde woningen	37.100 woningen		

Dit betekent een leegstand van 2,4%. Onder invloed van de crisis neemt de langdurige leegstand toe, met name op de koopmarkt.

Ontwikkeling van de korte (1 t/m 5 maanden) en langdurige (1 jaar of meer) leegstand



Bron: O&S

Beperken we ons tot het deel dat gerekend kan worden tot de sociale voorraad (corporatie- en particulier bezit met een huurprijs tot grens huurtoeslag en sociale koopwoningen) en zetten we daar alle huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren tegen af dan laat dit het volgende plaatje zien:

totale sociale woningvoorraad huur & koop*	18.000		woningen
totaal primaire doelgroep	13.700		huishoudens
primaire + secundaire doelgroep		16.500	huishoudens
inkomen tot 43.000 euro			24.900 huishoudens
verschil	4.300	2.500	-6.900

* huurprijs maximaal € 652,52 (grens huurtoeslag prijspeil 2011) en koopprijs maximaal € 185.000 woningen

Beperken we de doelgroep tot dat deel dat in een huurwoning woont en zetten we daar de sociale huurvoorraad tegen af dan laat dit het volgende plaatje zien:

totale sociale woningvoorraad huur *	15.100		woningen
totaal primaire doelgroep in huurwoning	10.800		huishoudens
primaire + secundaire doelgroep in huurwoning		12.600	huishoudens
inkomen tot 43.000 euro in huurwoning			16.400 huishoudens
verschil	4.300	2.500	-1.300

* huurprijs maximaal € 652,52 (grens huurtoeslag prijspeil 2011)

Maken we vervolgens hetzelfde plaatje maar beperken we de omvang van de sociale voorraad alleen tot de woningen van de corporaties dan ziet het plaatje er als volgt uit:

totale sociale woningvoorraad huur *	14.100		woningen
totaal primaire doelgroep in huurwoning	10.800		huishoudens
primaire + secundaire doelgroep in huurwoning		12.600	huishoudens
Inkomen tot 43.000 euro in huurwoning			16.400 huishoudens
verschil	3.300	1.500	-2.300

* huurprijs maximaal € 652,52 (grens huurtoeslag prijspeil 2011)

2.6. Doelgroep in de huurvoorraad?

Op dit moment woont 2% van de primaire doelgroep die in een huurwoning woont in een dure woning. Dit betreft zo'n 300 huishoudens. 21% van de primaire doelgroep woont in een koopwoning.

Van de huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro woont een kwart in een koopwoning. Bij huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro is dat meer dan de helft.

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep inkomen tot 33.000	tot inkomen 33.000 43.000 euro	43.000 euro of hoger
totaal	13.700	16.500	8.400	13.300
in huurvoorraad	79%	76%	44%	14%
waarvan				
tot kwaliteitskortingsgrens	24%	22%	11%	4%
aftoppingsgrens 1-2 personen	59%	59%	55%	29%
aftoppingsgrens 3 en meer personen	5%	5%	7%	15%
maximale huurgrens huurtoeslag	10%	11%	18%	6%
boven maximale grens	2%	3%	10%	46%
in koopvoorraad	21%	25%	56%	86%

Gezien de opbouw van de huurvoorraad in Helmond is het niet verwonderlijk dat een groot deel van de huishoudens die niet tot de primaire en secundaire doelgroep behoort, maar wel in een huurwoning woont, in een woning behorend tot de kernvoorraad woont.

EUROPESE REGELGEVING

Op basis van de Europese regelgeving moet vanaf 1-1-2011 90% van de verhuringen van het sociaal bezit van de corporaties worden toegewezen aan iemand uit de primaire of secundaire doelgroep (huishoudinkomen tot 33.000 euro).

Als we kijken bij de toewijzingen van de corporaties die zijn aangesloten bij Wooniezie dan wordt deze norm in de afgelopen twee jaar bij meer dan 90% van de toewijzingen gerealiseerd. Bij Volksbelang wordt een minder groot aandeel toegewezen aan de primaire of secundaire doelgroep.

Verder valt op de toename in het aantal ingeschrevenen, zowel bij Wooniezie als Volksbelang. Het aantal dubbele inschrijvingen bedraagt ruim 620. Bij Wooniezie zijn er in 2012 meer woningen toegewezen dan in 2011, die trend zien we niet bij Volksbelang. Hier werden juist wat minder woningen toegewezen.

Ingeschrevenen bij Wooniezie naar inkomen

	ingeschrevenen				toewijzingen			
	aantal	aantal	aandeel	aandeel	aantal	aantal	aandeel	aandeel
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Laag: 0 tot 20.000	3.971	4.852	46%	49%	262	492	51%	55%
Onder modaal: 20.000 tot 33.614	3.379	3.788	39%	38%	205	343	40%	38%
Boven modaal: 33.614 tot 45.000	784	825	9%	8%	27	51	5%	6%
Hoog: 45.000 of meer	494	491	6%	5%	19	13	4%	1%
Onbekend	21	26	0%	0%		4	-	0%
	8.730	9.982	100%	100%	513	903	100%	100%

Bron: Wooniezie

Ingeschrevenen bij Volksbelang naar inkomen

	ingeschrevenen				toewijzingen			
	aantal		aandeel		aantal		aandeel	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Laag: 0 tot 20.000	782	1300	54%	59%	18	6	7%	3%
Onder modaal: 20.000 tot 33.614	430	649	30%	29%	187	134	69%	63%
Boven modaal: 33.614 tot 45.000	135	170	9%	8%	59	72	22%	34%
Hoog: 45.000 of meer	88	92	6%	4%	8	2	3%	1%
	1435	2211	100%	100%	272	214	100%	100%

Bron: Volksbelang

3. Betaalbaarheid van het wonen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op thema's die samenhangen met de betaalbaarheid van wonen. Dit betreffen o.a. de woonlasten voor huurders en woningeigenaren en de mogelijkheden voor huishoudens om te kopen.

3.1. Woonlasten voor huurders

De meest recente gegevens voor woonlasten van huurders zijn afkomstig uit het WoonOnderzoekNederland (WoON) uit 2009.

Huurders in Helmond maken gemiddeld 421 euro per maand aan de verhuurders over, inclusief servicekosten. Dit ligt gemiddeld zo'n 20 euro onder het landelijk gemiddelde. De netto huur, van dit bedrag is de gemiddelde huurtoeslag afgehouden, bedraagt gemiddeld 367 euro.

Ondanks gemiddeld de laagste huur valt de huurquote, de verhouding tussen te betalen huur en het inkomen, voor de primaire en secundaire doelgroep het hoogst uit. Huurders zijn gemiddeld zo'n vijfde van hun inkomen kwijt aan de huur. Naast huur zijn er echter nog allerlei bijkomende kosten als energie en belastingen. Wordt hier rekening mee gehouden dan is de huurder gemiddeld meer dan een derde van zijn inkomen kwijt aan wonen. Bij de primaire doelgroep is dit 42%, bij de huishoudens met inkomens boven de 43.000 euro is dit 22%.

Woonlasten huurders naar doelgroep

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	inkomen tot 33.000 euro	inkomen meer dan 43.000 euro	totaal
bruto woonuitgaven	€ 378	€ 414	€ 479	€ 497	€ 421
netto woonuitgaven	€ 268	€ 414	€ 479	€ 497	€ 367
bijkomende woonuitgaven	€ 224	€ 203	€ 261	€ 252	€ 230
totale woonuitgaven	€ 492	€ 607	€ 732	€ 749	€ 597
netto huurquote	23%	23%	19%	15%	21%
totale woonquote	42%	34%	30%	22%	35%

Bron: WoON 2009

3.2. Woonlasten voor kopers

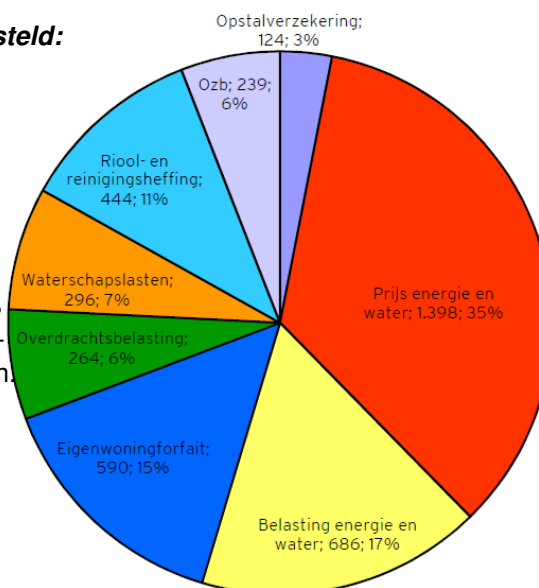
Voor huishoudens in koopwoningen maakt COELO jaarlijks een woonlastenmonitor waarbij zij met name inzoomen op de bijkomende woonlasten.

Ongeveer de helft van de woonlasten van een huishouden bestaat uit hypotheeklasten (53%). Naast de hypotheeklasten kent de huiseigenaar tal van bijkomende woonlasten. Voor een gemiddeld huishouden gaat het om 4.041 euro per jaar, 12% van het gemiddelde besteedbare inkomen van gezinnen.

De bijkomende woonlasten zijn als volgt samengesteld:

(bron COELO, Woonlastenmonitor 2012)

De belangrijkste woonbelastingen worden door het Rijk opgelegd, zoals belastingen op energie, water, het eigenwoningforfait en de overdrachtbelasting (38% van de bijkomende woonlasten). Gemeentelijke belasting is goed voor 17% van de totale bijkomende woonlasten.



De mate waarin de verschillende woonlastencomponenten bijdragen aan de bijkomende woonlasten varieert elk jaar. In de afgelopen jaren zien we dat energie en water (prijs en belasting) een steeds groter aandeel hebben. Ook het eigenwoningforfait is toegenomen. Vooral de overdrachtsbelasting laat afgelopen jaren een daling te zien, mede onder invloed van het dalen van de woningprijzen en de tijdelijke maatregelen van het verlagen van het percentage dat bij overdracht betaald moet worden.

Uit het WoonOnderzoek Nederland zijn vergelijkbare cijfers als voor de huurders te halen. Een huishouden in een koopwoning is netto per maand meer kwijt aan woonlasten (gemiddeld 559 euro) dan een huurder. Dit betreffen de lasten inclusief fiscaal effect, dus minus hypotheekrenteaftrek en plus het eigenwoningforfait. Ook de bijkomende woonuitgaven van kopers zijn hoger dan van huurders. Deels kan dit verklaard worden door de grotere woningen, maar ook de lokale belastingen liggen voor kopers en huurders anders.

Ondanks de hogere kosten in euro's ligt de netto koopquote gemiddeld lager dan de netto huurquote. Ook ligt de totale koopquote voor kopers onder die van huurders. Oftewel kopers besteden relatief een kleiner deel van hun inkomen aan wonen dan huurders. Vergeleken met Nederland besteden Helmonders in een koopwoning een wat groter aandeel aan de wonen. Deels kan dit verklaard worden door de jongere opbouw van de woningvoorraad.

Woonlasten eigenaren

	primaire groep	doel- groep	secundaire doelgroep	inkomen 33.000 tot 43.000 euro	inkomen meer dan 43.000 euro	totaal
bruto woonuitgaven	€ 781		€ 699	€ 674	€ 890	€ 805
netto woonuitgaven	€ 601		€ 452	€ 445	€ 613	€ 559
bijkomende woonuitgaven	€ 303		€ 298	€ 310	€ 321	€ 312
totale woonuitgaven	€ 904		€ 750	€ 756	€ 934	€ 872
netto koopquote	29%		25%	15%	15%	19%
totale woonquote	44%		38%	26%	23%	30%

Bron: WoON 2009

De primaire en secundaire doelgroep in een koopwoning besteden overigens een groter deel van hun inkomen aan wonen dan dezelfde groep in de huurvoorraad.

3.3. Mogelijkheden om te kopen

Op basis het van het bruto inkomen kan je een inschatting maken van hetgeen een huishouden voor een hypotheek kan lenen. Natuurlijk moet daarbij wel aan de voorwaarden van de bank worden voldaan. Sinds 2011 zijn de voorwaarden weer aangescherpt, zo kan een 100% aflossingsvrije hypotheek niet afgesloten worden. Maximaal 50% mag aflossingsvrij zijn. Ten opzichte van 2010 kan men in 2012 met een zelfde inkomen minder lenen. Daarbij speelt ook mee dat een tweede inkomen in een huishouden niet of niet geheel meetelt bij het afsluiten van een hypotheek. Dit betekent dat huishoudens worden beperkt in hetgeen zij kunnen lenen en dus kunnen betalen voor een woning.

Op internet zijn verschillende tools om te kijken wat iemand kan lenen en wat de bij behorende maandlasten zijn. Dit laat het volgende beeld zien:

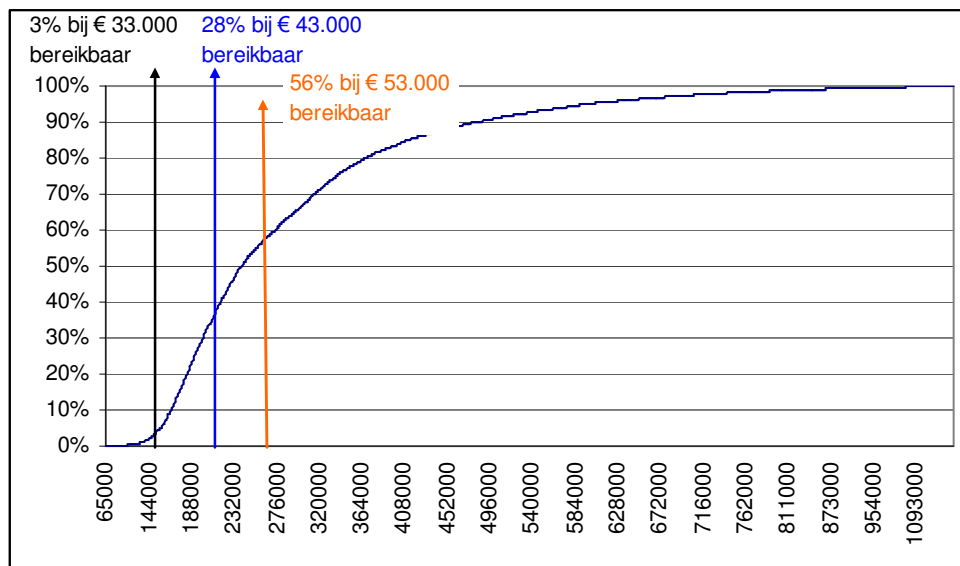
Bruto-inkomen		Maximaal hypo- theek bedrag	Maximale koopprijs		netto maandlasten hypotheek	
			Bestaand	Nieuwbouw	aflossingsvrij	spaarhypotheek
€ 33.000	2010	€ 158.822	€ 145.000	€ 147.500	€ 431*	€ 637*
	2012	148.494	€ 142.500	€ 140.000	€ 529**	€ 644**
€ 43.000	2010	€ 210.207	€ 194.500	€ 191.000	€ 566*	€ 838*
	2012	€ 196.614	€ 189.000	€ 185.000	€ 655**	€ 797**
€ 53.000	2010	€ 278.546	€ 253.000	€ 257.500	€ 750*	€ 1110*
	2012	€ 257.727	€247.500	€ 243.000	€ 858	€1.045

www.hypotheeker.nl * aannames: 30 jaar vast, *rentepercentage 4,8% aflossingsvrij, 4,9% spaarhypotheek; ** aflossingsvrij (rentepercentage 5,1%) mag nog maar voor 50% dus met 50% spaarhypotheek, rentepercentage spaarhypotheek 5,2%

Bovenstaande gegevens zijn wel afhankelijk van leeftijd, gezinssamenstelling e.d. Er is gekozen voor qua lasten twee uiterste van hypotheekvormen. De eerste betreft een aflossingsvrije hypotheek, dit betekent dat er niet wordt afgelost en er alleen rente wordt betaald. Deze hypotheek levert de laagste hypotheek lasten op, maar zoals de naam zegt is de schuld na looptijd van de hypotheek niet afgelost. Deze vorm bestaat in 2012 niet meer in zijn uiterste vorm, maximaal 50% van het bedrag mag aflossingsvrij worden geleend. De spaarhypotheek is de meest zekere hypotheekvorm, wat ook betekent de hoogste maandelijkse lasten. Na de looptijd van de hypotheek is het afgesproken bedrag gespaard.

Op basis van het WOZ-waarde wordt geschat dat 3% van de koopwoningvoorraad voor inkomens tot 33.000 euro bereikbaar is (als het totale bedrag geleend moet worden). Bij inkomens tot 43.000 euro is dit ruim een vijfde van de voorraad.

Prijsopbouw* koopvoorraad, cumulatief percentage

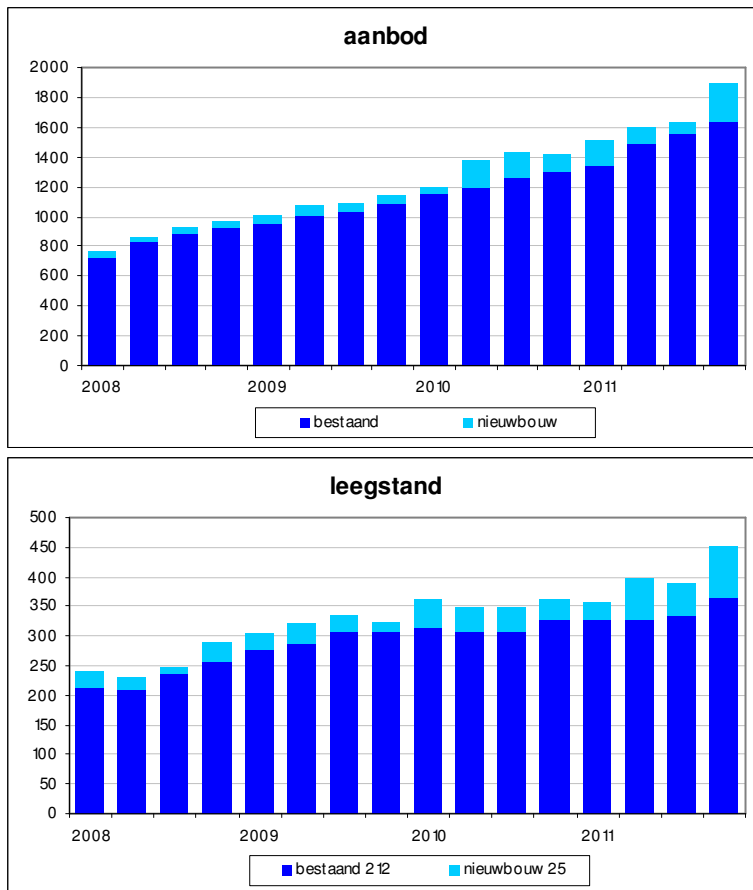


Bron: WOZ-waarde 2011

4. Veranderende woningmarkt

De woningmarkt in Helmond is al enkele jaren aan het veranderen en de economische crisis heeft er voor gezorgd dat vooral de koopmarkt het moeilijk krijgt. Dit uit zich door een oplopend aantal woningen dat te koop staat en ook de langdurige leegstand stijgt. Hieronder wordt aan de hand van informatie van Wonen in Helmond/Wooniezie, gekeken naar de ontwikkelingen in de verhuur van woningen bij drie van de vier Helmondse corporaties. Tevens wordt gekeken naar de huisvesting van specifieke doelgroepen in de toekomst.

Ontwikkelingen in het aantal de te koopstaande woningen en de langdurige leegstand

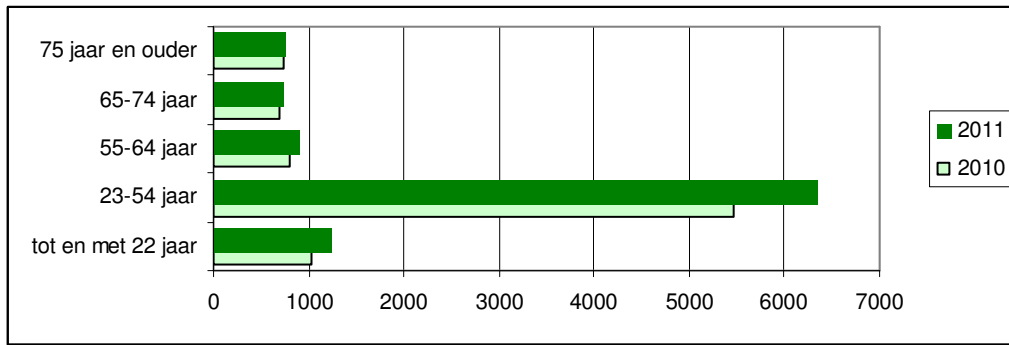


Bron: O&S – gemeente Helmond

4.1. Woningzoekenden en mutaties

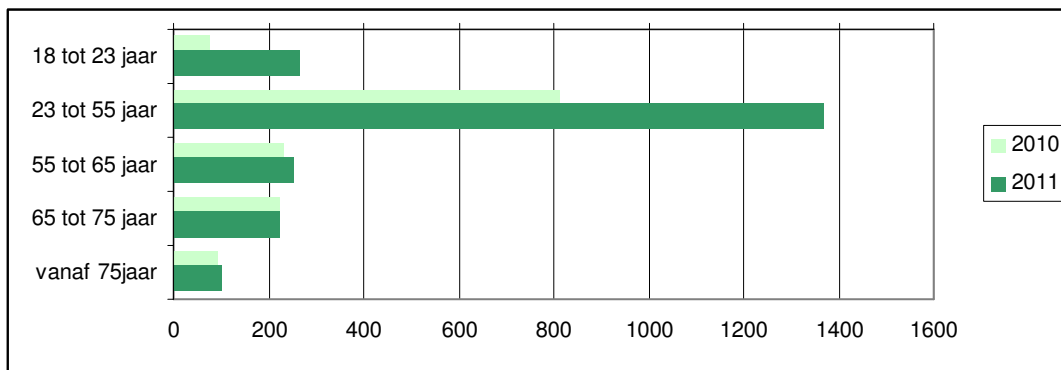
Het aantal ingeschrevenen bij de Helmondse corporaties neemt toe. Relatief gezien groeit het aantal ingeschrevenen het hardst in de leeftijdscategorie tot en met 22 jaar. Het aantal ingeschreven ouderen groeit nauwelijks.

Aantal ingeschrevenen naar leeftijd - Wooniezie



Bron: Wooniezie

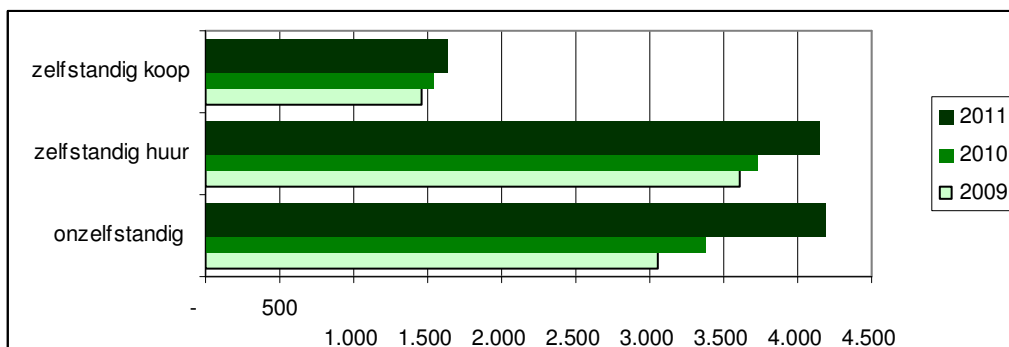
Aantal ingeschrevenen naar leeftijd - Volksbelang



Bron: Volksbelang

Het aantal ingeschrevenen neemt het sterkst toe onder de personen die nu onzelfstandig wonen, maar ook zien we een groei bij degene die in een zelfstandige huurwoning of zelfstandige koopwoning wonen.

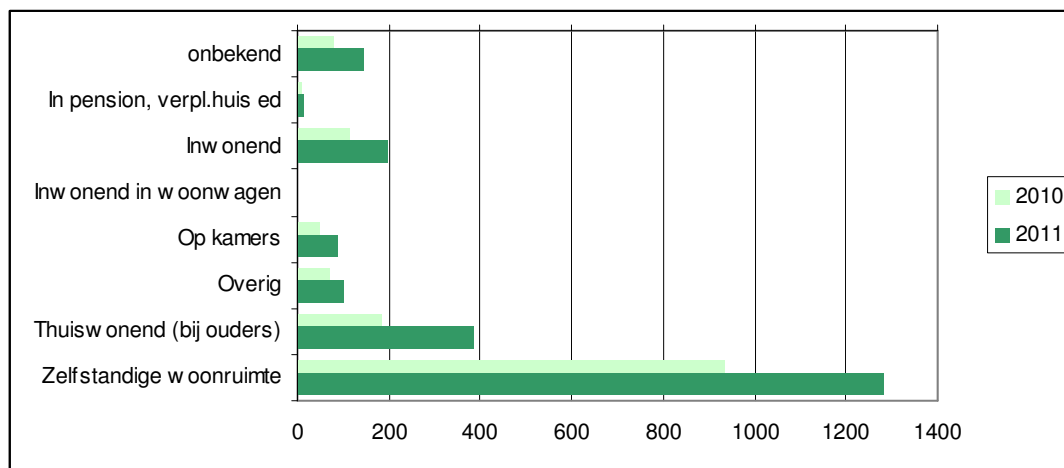
Aantal ingeschrevenen naar huidige woonsituatie - Wooniezie



Bron:Wooniezie

Volksbelang houdt op een iets andere wijze de huidige woonsituatie bij dan binnen Wooniezie. Ook hier zien we dat de in alle categorieën een toename, maar de relatief sterkste groei is op dit moment bij de onzelfstandige wonenden.

Aantal ingeschrevenen naar huidige woonsituatie - Volksbelang



4.2. Herstructureringskandidaten

In een memo van de coördinator woonruimtebemiddeling HIH (d.d. 23 september 2010) wordt ingegaan op de grote opgave voor herhuisvesting in het kader van de herstructurering en het aanbod in het winkelmodel. Hetzelfde geldt voor instellingen die gebruik maken van de winkel. Op basis van de notitie kan gesteld worden dat het om het volgende aantal huishoudens gaat:

	Voor juni 2011 (reeds gehuisvest)	2011-2013	2013-2015	2015	2018-2019	Totaal
Wocom	83 (35)	35	33	20	28	199
Woonpartners	206 (153)	61	31	77		222
Aantal herstructureringskandidaten	101	96	64	168	28	457
Woningen beschikbaar voor instellingen	?	150	225	75	75	525
Nog te (her)huisvesten	101+?	246	289	243	103	881

Hoeveel beroep instellingen in de komende jaren op de corporaties zullen doen, is niet bekend. Gemiddeld zoeken zij 75 woningen per jaar. De grootste vraag zit in het middeldure segment.

Op dit moment wordt ingeschat dat er jaarlijks zo'n 123 woningen in de winkel komen. Dit betekent zeker op korte termijn een knelpunt.

Bijlage sociale koopwoning

Sociale koopwoning

Prijs €185.000 VON (prijsspeil 2011). Hierbij gelden voorts de volgende voorwaarden:

Voor grondgebonden woningen:

- Het bouwperceel mag maximaal 120 m² bedragen.
- De inhoud van de woning mag maximaal 350 m³ bedragen.
- De bouwkosten per m³ mogen niet meer bedragen dan €300.
- Er kan soepel omgegaan worden met de kwaliteitseisen die door de gemeente Helmond gesteld worden (met name de eisen met betrekking tot bezoek- en aanpasbaar bouwen).

Voor appartementen:

- Het oppervlak van het appartement mag niet meer bedragen dan 80 m² BVO (ca. 70 m² GBO) met twee slaapkamers en parkeren op maaiveld.

Sociale Koopwoning Plus

Prijs €194.000¹⁰ VON (prijsspeil 2011). De voorwaarden zijn dan iets ruimer:

Voor grondgebonden woningen:

- Het bouwperceel bedraagt tussen 120 en 150 m².
- De inhoud van de woning bedraagt tussen 350 en 400 m³.
- De bouwkosten per m³ mogen niet meer bedragen dan €300.
- Er kan soepel omgegaan worden met de kwaliteitseisen die door de gemeente Helmond gesteld worden (met name de eisen met betrekking tot bezoek- en aanpasbaar bouwen).

Voor appartementen:

- Het oppervlak van het appartement moet liggen tussen 80 m² en 90 m² BVO (ca. 70-80 m² GBO) met twee slaapkamers en parkeren op maaiveld.

Sociale Koopwoning Extra

Daarnaast bieden SRE en provincie Noord-Brabant de mogelijkheid om bij extra voorzieningen om het energieverbruik terug te dringen (EPC van 0,5 of lager), een iets hogere prijs te realiseren, namelijk €205.700 VON (prijsspeil 2011). De hogere hypotheeklasten worden daarbij gecompenseerd door de lagere energiekosten.

¹⁰ Jaarlijks bepaald door SRE op basis van de CBS-outputindex nieuwbouwwoningen (na herindexering van de CBS-prijnsindex van de bouwkosten van nieuwe woningen).