

De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt

Conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017



Colofon

Titel: De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt

Opdrachtgever: Metropoolregio Eindhoven

Opdrachtnemer: IVA – Analyse en Intelligence – gemeente Helmond

CTRL.CCA - Business Intelligence – gemeente Eindhoven

Datum: mei 2018

Samenvatting: De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt

In 2014 was de conclusie uit het woningmarktonderzoek dat er sprake was van een veranderende woningmarkt. De economie was zich langzaam aan het herstellen. De situatie op de woningmarkt zo als we die in 2011 zagen, leek zich deels te hebben gestabiliseerd. De situatie was duidelijk anders dan voor de financiële crisis. In de jaren na 2014 trekt de economie steeds verder aan. Meer mensen zijn aan het werk en de vooruitzichten voor 2018 zijn goed. Mensen hebben ook weer vertrouwen in de economische ontwikkelingen. In de tweede helft van 2017 is het tijd voor een nieuwe meting van het driejaarlijkse woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant met de hoofdvraag hoe de woonconsument zich op de woningmarkt beweegt en wil bewegen.

Uit de financiële crisis: woningmarkt trekt steeds sneller aan

Eind 2017 ligt de financiële crisis die in 2008 startte echt achter ons. Het consumentenvertrouwen, o.a. om grote uitgaven te doen, is weer gestegen. Men is positief over zijn financiële situatie voor de komende 12 maanden.

Er is wel een aantal maatregelen genomen die de mogelijkheden van consumenten op de woningmarkt beïnvloeden. Zo is de sociale huurvoorraad vooral bereikbaar voor huishoudens met lagere inkomens. Door aanpassingen aan de hypotheekregels is de financieringsruimte voor kopers beperkter dan in enkele jaren terug. Jongeren die hun eerste koopwoning willen kopen, hebben hier meer last van dan doorstromers die mogelijk overwaarde in hun woning hebben.

Wel is de hypotheekrente historisch laag waardoor de woonlasten voor kopers in vergelijking met huurders relatief laag zijn. De koopmarkt blijft daardoor aantrekkelijk ten opzichte van de huurmarkt als je net wat meer te besteden hebt. Bij jongeren moeten haast ouders of familie bijspringen op de hypotheek voor hun eerste woning rond te krijgen.

Binnen Zuidoost-Brabant, meerdere subregio's met eigen dynamiek

Het aantal verhuisbewegingen neemt toe en uit de gerealiseerde en gewenste verhuisbewegingen zien we dat wat betreft de prijsontwikkeling de markt zich herstelt. Dan gaat het vooral over de koopmarkt. De verkoop van de bestaande voorraad trekt weer aan. Eind 2017 lagen de prijzen weer in de buurt van 2008, alhoewel gezegd moet worden dat de ontwikkelingen in het luxe(re) en duurdere segment nog wat achter blijven.

De snelheid waarmee de (koop)markt aantrekt verschilt tussen de subregio's. Eindhoven loopt daarin duidelijk voorop. Deze verschillen zijn mede te verklaren door opbouw van de bevolking en woningvoorraad en de rol van het gebied. Eindhoven, groeiend als studentenstad, maar ook met aantrekkingskracht op (buitenlandse) werknemers in de techniek en automatisering, kent een hele andere dynamiek dan de meer landelijke gemeenten in de Kempen, A2-gemeenten en de Peelgemeenten. Hier zijn de demografische ontwikkelingen anders, vergrijzing en op middellange termijn een afnemend aantal inwoners en huishoudens. Vanuit Eindhoven zien we huishoudens doorstromen naar de andere gemeenten binnen Zuidoost-Brabant, zoals Helmond en het stedelijk gebied.

De dynamiek op de huurmarkt is een andere aangezien deze veel gereguleerder is. Een groot deel van de huurmarkt is immers in handen van de corporatie en het Haagse beleid speelt hier een veel grotere rol. Een groeiende belangstelling is er voor huurwoningen met een prijs boven de 600 en 1.000 euro. Een huurwoning met een prijs boven de €1.000 wordt door een beperkte groep huishoudens gewenst. De concurrentie met de koopmarkt is dan reëel gezien de lage hypotheekrente en ook verhuurders stellen inkomenseisen.

Langzame maar gestage demografische veranderingen

Het is belangrijk bij de waan van de dag ook de langzame maar gestage demografische veranderingen in het oog te houden. De grote invloed van de naoorlogse generatie (geboren tussen 1946 en 1970) moet eigenlijk nog zichtbaar worden op de woningmarkt en de woonwensen. Deze meer geleidelijke ontwikkeling van vergrijzing valt niet zo op als een economische crisis of juist economische groei, maar op termijn zullen de demografische ontwikkelingen grote gevolgen hebben voor de woningmarkt. Tussen nu en 10 jaar zal naar verwachting in delen van de regio het aantal huishoudens gaan terug teruglopen. Ook zal het aandeel en aantal huishoudens tussen de 20 en 45 jaar teruglopen. De leeftijdscategorie waar relatief veel in verhuisd wordt en huishoudens een stap op de woonladder omhoog willen doen.

Naast demografische ontwikkelingen kunnen ook sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot andere vraagpatronen. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan veranderende normen- en waardenpatronen zoals de mate waarin jongeren aan bezit hechten. Dit zien we niet nog niet echt terug aangezien de wens voor de koopwoning weer toe neemt. Daarbij spelen natuurlijk ook financiële aspecten een rol en het aanbod. Uit het landelijk woningmarktonderzoek WoON (ministerie BZK, 2014) blijkt dat huishoudens in koopwoningen verhoudingsgewijs een beduidend beperkter aandeel van het inkomen kwijt zijn dan huurders.

Wensen doelgroepen zoals te verwachten

Uit de gerealiseerde en gewenste verhuisbewegingen blijkt dat de huishoudens hun mogelijkheden kennen. De wensen wijken niet heel veel af van de stappen die gerealiseerd worden. Inkomen, leeftijd en levensfase zijn nog steeds belangrijke factoren die woonwensen bepalen. Met het woningmarktonderzoek krijgen we geen goed zicht op hoe jongeren de koopwoning financieren. Dit moet gezien de aangescherpte regels haast met hulp van ouders of familie.

Langer zelfstandig blijven wonen is het motto om wonen en zorg betaalbaar te houden. Dit stelt, zeker bij fysieke beperkingen, eisen aan de woningvoorraad. De naoorlogse generatie moet nog de leeftijd bereiken dat zij echt zorg nodig hebben (75-plus). De 75-plusser van nu woont relatief vaak in een (sociale) huurwoning. De 55-74 jarigen veel vaker in een koopwoning. De 55-64 jarigen denken bij verhuizen nog lang niet allemaal aan de oude dag, deels willen zij bij een verhuizing nog een kwaliteitssprong maken.

Stijgend aantal gevraagde en aangeboden woning

Met het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant kan enig inzicht gegeven worden in de kwantitatieve tekorten en overschotten. Daarbij moet wel rekening gehouden worden dat niet met alle aspecten die de kwantitatieve vraag bepalen, berekend kunnen worden. Met het onderzoek wordt inzicht gegeven in de aantallen op basis van de huishoudens die er nu zitten en wel of niet willen verhuizen. Met zaken als een positief of negatief migratiesaldo of woningen die vrijkomen doordat mensen sterven wordt geen rekening gehouden. Ook moet gezegd worden dat veel huishoudens een latente verhuiscens hebben, zij hebben nog geen acties ondernomen voor een andere woning.

De toegenomen verhuiscens leidt tot een groter aantal gevraagde woningen dan in de afgelopen 3 periodes. Ook het groeiend aantal huishoudens in de regio draagt hier natuurlijk aan bij. Ook het aantal woningen dat aanbod wordt groeit. Uiteindelijk is het saldo 40.000 woningen vergelijkbaar met 3 jaar geleden. In alle subregio's zien wij tekorten.

In tegenstelling tot 3 jaar geleden is het tekort groter in de koopsector dan in de huursector. Maar als we inzoomen op de prijsklassen dan is het tekort het grootst in het betaalbare huursegment (tussenkwaliteitskortingsgrens en grens huurtoeslag). In alle subregio's met uitzondering van Eindhoven is het theoretische tekort aan appartementen groter dan aan eengezinswoning. Het tekort aan appartementen hangt duidelijk samen met een groeiend tekort aan nultredenwoning.

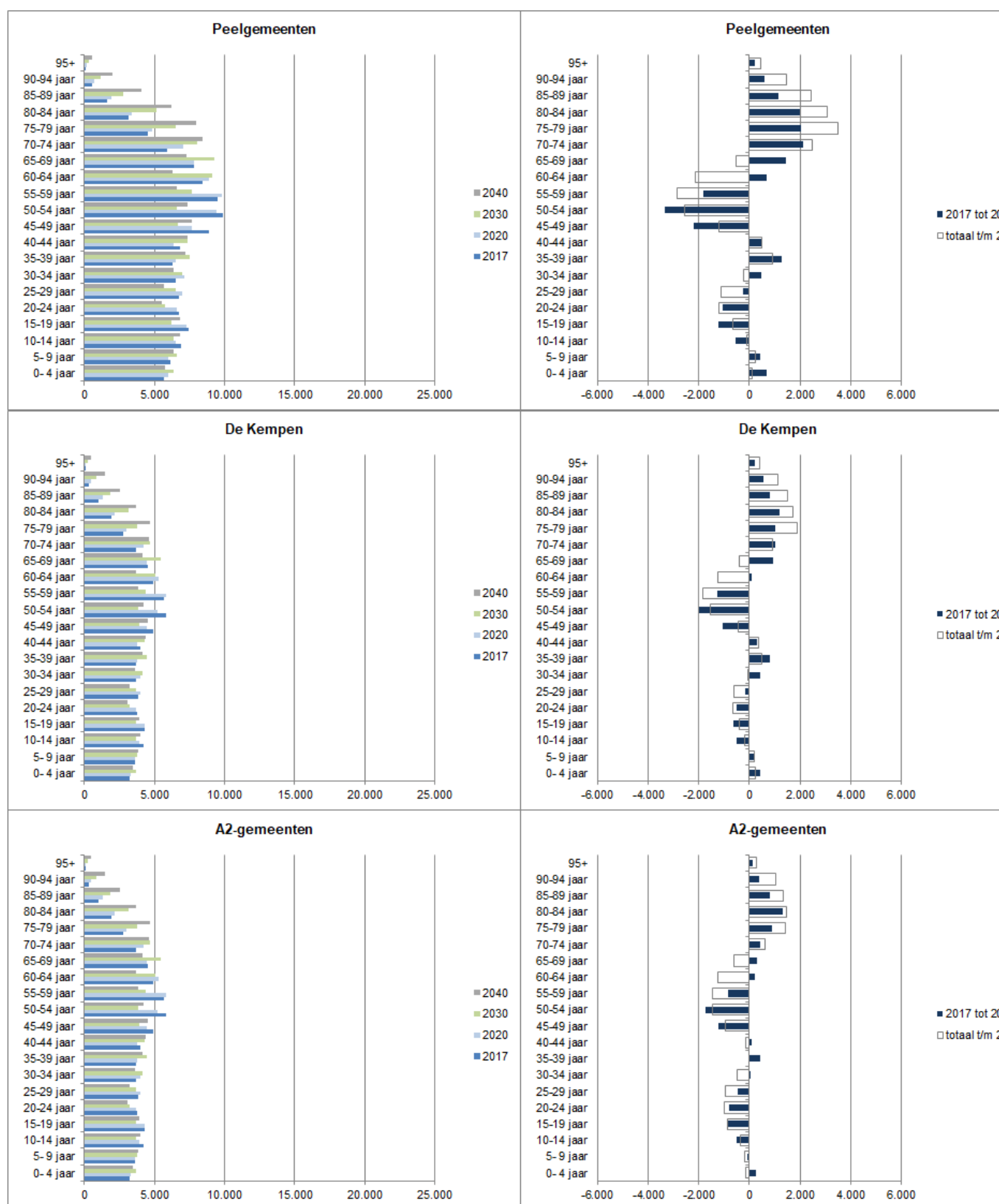
Alles overziend

De woningmarkt is ten opzichte van 2014 duidelijk aangetrokken, maar is na de economische crisis wel veranderd. Dit uit zich met name in de populariteit van het betaalbare segment.

Het onderzoek is uitgevoerd in een periode dat de woningmarkt sterk aantrekt, maar naast de spurt op korte termijn moet ook zeker gekeken worden naar de langere termijn en de demografische veranderingen. Daarbij zijn er binnen de regio duidelijke verschillen in de druk op de markt en de wensen van de consumenten. Die kunnen worden verklaard door deels samenhangende factoren, als de verschillende functies (zoals werkgelegenheid, aanwezigheid opleidingen, landelijk), de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad. De groeiende groep ouderen zal in de komende jaren een groter deel van de vraag gaan uitmaken alhoewel zij minder verhuisc geneigd zijn. Bij 65-plus, maar zeker 75-plus spelen (potentiële) zorgvragen een rol.

Inhoud

Samenvatting: De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt	I
1. Inleiding	1
1.1. De financiële crisis is voorbij	1
1.2. Spelregels op de woningmarkt	1
1.3. Behoeftte aan een nieuw meetmoment.....	2
1.4. Leeswijzer	3
2. Wie wonen en komen er te wonen in Zuidoost-Brabant?	5
2.1. Groei bevolking door buitenlandse migratie en afnemende natuurlijke aanwas	5
2.2. Steeds meer 65- en 75-plussers	5
2.3. Relatief groeit het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners	6
2.4. Vooral toename een- en twee persoonshuishoudens van 60 jaar en ouder	7
2.5. Steeds minder personen in een woning	8
3. Woningmarkt trekt steeds verder aan	9
3.1. Gemiddeld minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd	9
3.2. Aandeel koopwoningen wordt niet groter	9
3.3. In huur domineert betaalbare prijsklasse.....	10
3.4. Toename aantal verhuisbewegingen.....	10
3.5. Vaker naar een koopwoning	11
3.6. Herstel bestaande koopmarkt.....	11
3.7. Aanbod in bestaande koop in dure segment het grootst.....	14
3.8. Keuze voor kopers beperkter	15
3.9. Bij verhuizing worden in euro's grotere stappen gezet.....	15
3.10. Meer verhuiscapaciteit huishoudens dan 3 jaar geleden.....	16
3.11. Vaker koopwoning, vraag bouwkwavel (nog) niet gegroeid.....	16
3.12. Gewenste prijsklasse koopwoning en andere kenmerken woning redelijk vergelijkbaar met 3 jaar geleden	17
3.13. Grotere vraag naar woningen met huur boven €600 tot €1.000	17
4. Woonwensen variëren met inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling	19
4.1. Wensen van verschillende leeftijdsgroepen passend bij hun levensfase	19
4.2. Verhuiscapaciteit naar inkomen	20
4.3. Wensen naar stedelijkheid	20
5. Stijgende aantallen gevraagde en aangeboden woningen.....	23
5.1. Kwantitatieve vraag in de komende vijf jaar	23
5.2. Wat valt op?	24
Bijlage 1. grafieken hoofdstuk 2.....	25
Natuurlijke aanwas en migratie per subregio	25
Verwachte ontwikkeling inwoners naar leeftijd.....	26



.....	27
Ontwikkeling aantal huishoudens naar type per subregio	28
Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type per subregio	29
Bijlage 2. grafieken hoofdstuk 3.....	31
Aantal aangeboden woningen en aantal transacties 2005-2017 per subregio.....	31
Gevraagde (m2-)vraag en (m2-)verkoopprijs tussen 2005-2017 per subregio.....	32
Aantal aanbod en transacties naar type woning 2005- 2017	33

Doorlooptijd naar type woning 2005-2017	33
Bijlage 3 Tabellen hoofdstuk 4.....	35

1. Inleiding

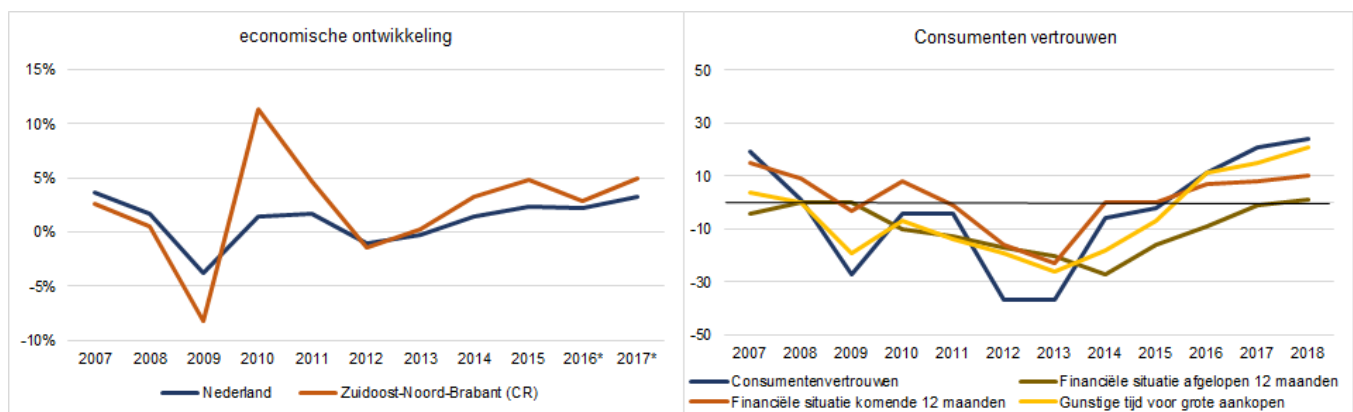
Driejaarlijks vindt binnen Zuidoost-Brabant het woningmarkt onderzoek plaats. Dit blijkt een goede frequentie om ontwikkelingen in beeld te brengen. De centrale vraag is hoe de consument zich op de woningmarkt beweegt.

1.1. De financiële crisis is voorbij

Uit de cijfers over de economische ontwikkelingen in Nederland en Zuidoost-Brabant blijkt dat de positieve lijn zich sinds 2014 voortzet. De economie in Zuidoost-Brabant groeit iets harder dan die in de rest van Nederland. Met de positieve economische ontwikkelingen stijgt ook het consumentenvertrouwen. Sinds 2015 is dat weer positief. Consumenten vinden het steeds vaker een goede tijd om grote inkopen te doen en ook over hun eigen financiële situatie is men steeds positiever.

Het aandeel mensen dat werkloos is daalt. Het aantal bijstandsuitkeringen daalt misschien niet zo snel als verwacht zou worden gezien de positieve economische ontwikkelingen. Dit heeft mede te maken met de instroom van andere groepen, zoals asielzoekers en statushouders.

Economische ontwikkeling (BBP) en consumentenvertrouwen (bron: CBS, consumentenvertrouwen - stand in januari van betreffende jaar, *voorlopige cijfers)



1.2. Spelregels op de woningmarkt

In de periode 2008 tot heden is er, als reactie op de financiële crisis, een aantal structurele (beleids)wijzigingen op de woningmarkt doorgevoerd. De keuzes die in de afgelopen jaren gemaakt zijn, zijn nog steeds van belang bij de mogelijkheden van consumenten op de woningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan:

- *Focus corporaties op hun primaire taak:* De focus van de corporaties ligt op het huisvesten van inwoners met een lager inkomen. Tot 2021 geldt de 80-10-10-toewijzingsregel. 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798, 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056, 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.
- *Sociale huurwoning minder aantrekkelijk voor hoge(re) inkomens:* Sinds 2012 kunnen corporaties een inkomensgebonden huurstijging vragen. Voor 2018 geldt dat huishoudens met een inkomen boven € 41.056 in een sociale huurwoning een hogere huurstijging kunnen krijgen dan huishoudens met een inkomen onder deze grens. Voor AOW-gerechtigde huurders en gezinnen met 4 of meer personen geldt deze regel niet.

- *Financieringsruimte voor koopwoning verder afgenomen:* De loan-to-value bedraagt op 1-1-2018 nog maar 100%. Kortom de maximale waarde van de woning kan je lenen, bijkomende kosten zoals kosten-koper, eventuele verbouwingen en kosten voor het afsluiten van een hypotheek moet de koper zelf financieren. Daarnaast zijn ook de voorwaarden voor het afsluiten van een hypotheek strenger geworden. Ook is de belastingaftrek beperkt en geldt voor nieuw afgesloten hypotheek dat dit een hypotheek met aflossing moet zijn.

Wel stimuleert de overheid de koop van een woning door het schenkingsrecht te verruimen als de schenking gebruikt voor de koop van een woning. Ook kunnen tweeverdieners in 2018 meer geld lenen voor de aankoop van een huis, omdat het tweede inkomen zwaarder meetelt (70%).

- *Langer zelfstandig blijven wonen:* Al weer een aantal jaren wordt door de overheid gestimuleerd dat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Extramuralisering en scheiden wonen en zorg zijn termen die hierbij gebruikt worden. Dit betekent wel dat de zelfstandige woningen moeten aansluiten bij veranderende behoefte. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan inwoners met fysieke beperkingen (en de vraag naar toegankelijke woningen) maar ook aan inwoners met andere beperkingen die vragen om een vorm van zorg. Dit zijn overigens niet alleen oudere huishoudens.

1.3. Behoeftte aan een nieuw meetmoment

In 2014 lieten we de economische crisis uit 2008 langzaam achter ons en zagen we de woningmarkt veranderen ten opzichte van de jaren er voor. Nu drie jaar later hebben de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant behoefte om (opnieuw) inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de woningmarkt en de woonwensen van haar bevolking. Het onderzoek dat in de tweede helft van 2017 is uitgevoerd, is in grote lijnen vergelijkbaar is met eerdere versies (2005, 2007, 2011 en 2014). Hierdoor kunnen de ontwikkelingen in de afgelopen 12 jaar in beeld gebracht worden.

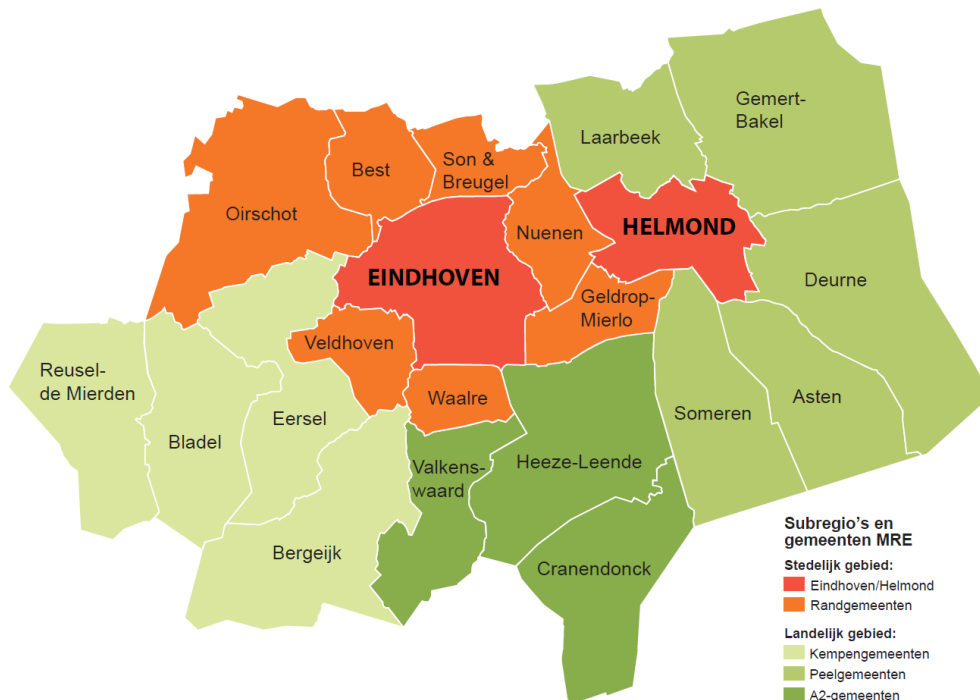
Ruim 53.000 inwoners uit Zuidoost-Brabant ontvingen in september 2017 een brief waarin gevraagd werd om via internet in te vullen. Indien zij geen beschikking hadden over internet of de vragenlijst liever op papier invulden, konden zij of via internet of bij het klantencontactcentrum in Eindhoven een schriftelijk vragenlijst ontvangen. Uiteindelijk hebben we de beschikking over 16.279 ingevulde enquêtes, een respons van 31%. Met dit aantal respondenten kan, na weging, een betrouwbaar beeld gegeven worden van de situatie op de woningmarkt in Zuidoost-Brabant, de subregio's en afzonderlijke gemeenten.

De gegevens uit de enquête *Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant* vormen de basis voor deze rapportage. De resultaten worden aangevuld en geduid met gegevens uit diverse andere bronnen. Meer in detail zijn de resultaten van het woningmarktonderzoek te vinden in de achtergrondrapportage *Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017*. Tevens beschikken de 21 gemeenten over een eigen gemeentelijke rapportage.

Binnen de regio worden op de verschillende (bestuurlijke) tafels net wat andere gebiedsindelingen gehanteerd. In overleg met de begeleidingscommissie onderscheiden we in dit onderzoek de volgende subregio's:

- ✓ Eindhoven
- ✓ Helmond
- ✓ Overig stedelijk gebied: Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre
- ✓ Peelgemeenten: Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren
- ✓ De Kempen: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden
- ✓ A2-gemeenten: Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard

In vergelijking met 2014 is de subregio A2-gemeenten nieuw. Voorheen zaten Cranendonck en Heeze-Leende bij de Peelgemeenten en Valkenswaard bij het overig stedelijk gebied. Oirschot behoort in 2017 niet langer tot De Kempen, maar tot het overig stedelijk gebied.



De volgende afbakening van de huur- en koopprijzen zijn gebruikt:

Huur		
• Goedkoop	t/m €417	Kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag (€417,34)
• Betaalbaar	€418 tot €711	Grens huurtoeslag (€710,68)
• Middenhuur	€711 tot €1.000	Bovengrens huurtoeslag tot €1000
• Duur	€1.000 of meer	
Koop		
• Goedkoop	tot €165.000	
• Betaalbaar	€165.000 tot €200.000	
• Middelduur	€200.000 tot €345.000	
• Duur	€345.000 of meer	

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op wie er in Zuidoost-Brabant wonen en hoe de bevolking zich naar verwachting zal gaan ontwikkelen. De woningvraag hangt hier natuurlijk nauw mee samen.

Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingen op de woningmarkt. De twee centrale vragen van dit hoofdstuk: welke verhuizingen zijn er geweest en welke verhuizingen zijn gewenst.

Verschillende doelgroepen staan centraal in hoofdstuk 4. Hoe wonen zij en wat wensen zij?

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 enig inzicht gegeven in de kwantitatieve vraag voor de komende vijf jaar.

In de bijlagen zijn nog een aantal detail tabellen en cijfers opgenomen.

2. Wie wonen en komen er te wonen in Zuidoost-Brabant?

De opbouw van de bevolking in Zuidoost-Brabant verandert als gevolg van autonome ontwikkelingen. De grote naoorlogse generatie (grotendeels geboren tussen 1950 en 1970) zorgt er voor dat we langzaam vergrijzen. Het aantal 65-plussers, maar ook 80-plussers blijft de komende jaren toenemen. In de meer landelijke delen van Zuidoost-Brabant zal het aantal kinderen en jongeren teruglopen. Het duurt, mede door het steeds ouder worden van de bevolking, langer voordat ook het aantal huishoudens zal dalen. Het aantal eenpersoonshuishoudens en paren zonder (thuiswonende) kinderen neemt toe. Doordat deze processen niet uniek voor de regio zijn, maar ook zichtbaar in Nederland en West-Europa zijn ze niet te keren.

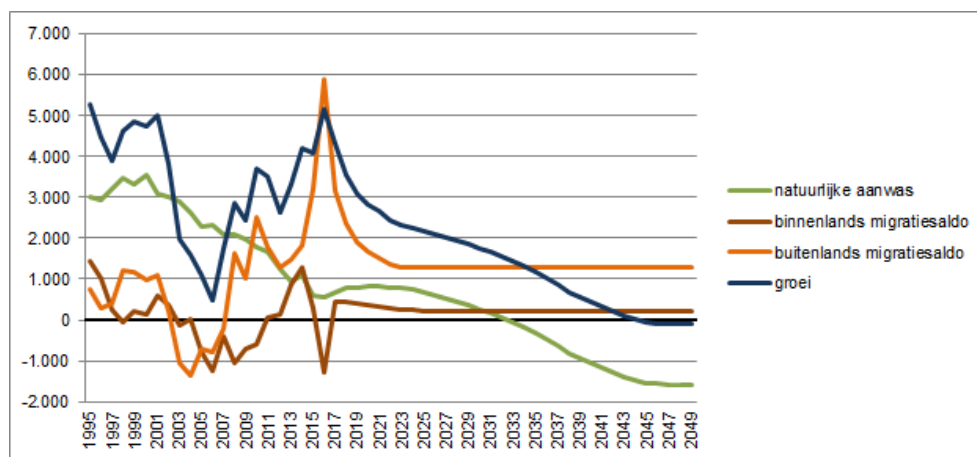
2.1. Groei bevolking door buitenlandse migratie en afnemende natuurlijke aanwas

In de afgelopen periode is het aantal inwoners in Zuidoost-Brabant toegenomen. Sinds 2010 met zo'n 3.500 per jaar. Op 1 januari 2018 wonen er 766.827 inwoners in de regio.

Rond de eeuwwisseling was de groei van de bevolking vooral toe te schrijven aan de natuurlijke aanwas, oftewel het aantal geboorten was groter dan het aantal sterften. Een decennium later zien we dat het aantal geboorten afneemt en het aantal sterften stijgt. De groei van de bevolking moet in de afgelopen jaren steeds meer aan een positief buitenlands migratiesaldo worden toegeschreven en steeds minder aan natuurlijke aanwas. Migratie is veel lastiger te voorspellen dan de natuurlijke aanwas. Een oorlog of een aantrekkende economie maakt dat de cijfers over de migratie veel sterker schommelen dan de natuurlijke aanwas.

Dit beeld zien we eigenlijk in alle subregio's terug, waarbij we moeten zeggen dat voor de steden nog wel een groei door natuurlijke aanwas in de komende jaren wordt voorspeld (figuren per subregio zie bijlage 1).

Natuurlijke aanwas en migratie in Zuidoost-Brabant (bron: tot 2017 CBS, 2017-2050 provinciale bevolkingsprognoses 2017, pieken in 2016 mede verklaard door komst en sluiting AZC)

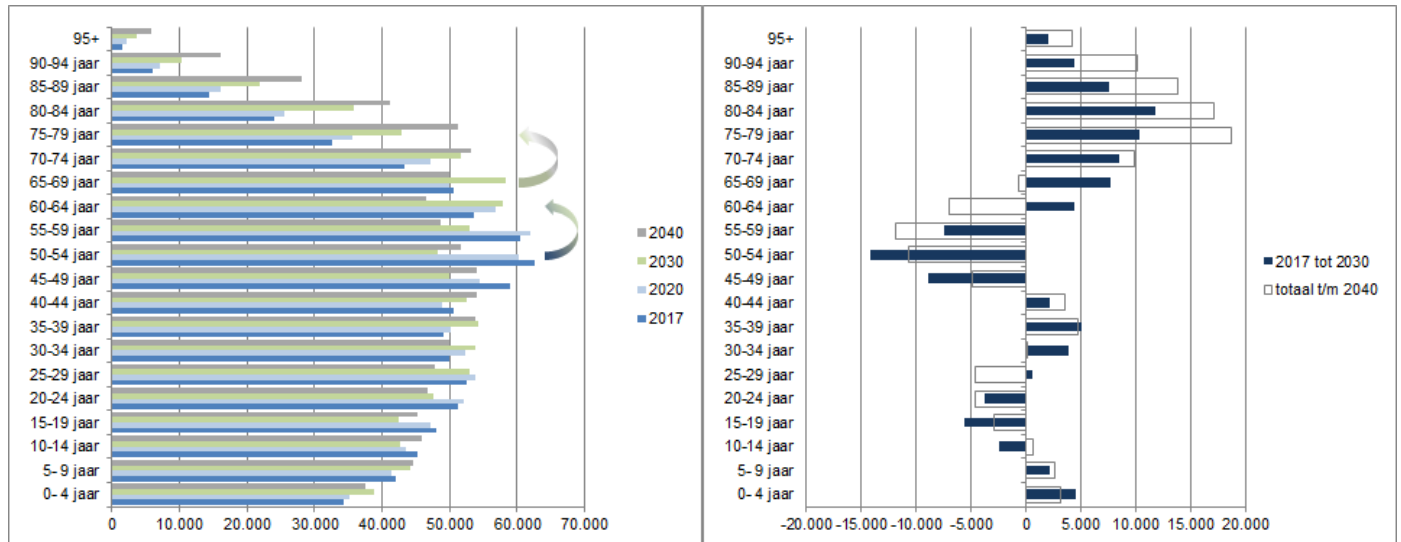


2.2. Steeds meer 65- en 75-plussers

De naoorlogse generatie bepaalt door hun omvang in sterke mate de ontwikkelingen in de bevolking. De groep inwoners grotendeels geboren tussen 1950 en 1970 wordt ouder en dit leidt in de komende jaren tot een sterke groei van het aantal 65- en 75-plussers. De groep van 45 tot 65 jaar zal afnemen. Een beeld dat niet uniek is voor Zuidoost-Brabant, maar ook zichtbaar is in Nederland en (West-) Europa. Een ontwikkeling die op termijn wel duidelijk zijn weerslag zal hebben op de woningmarkt.

Het hierboven geschetste beeld zien we in alle subregio's terug. De opbouw van Eindhoven, als studentenstad, wijkt het sterkste af. Hier zien we, ook in vergelijking tot de andere leeftijdscohorten, een groot aantal jongeren in de leeftijd tussen 20 en 30 jaar. Alle cohorten die hierboven komen zijn kleiner. De 20-30 jarigen zijn juist relatief klein in de andere subregio's buiten Eindhoven. Dit komt door het vertrek van jongeren onder andere omdat zij elders gaan studeren.

Bevolkingsontwikkelingen naar leeftijd in Zuidoost-Brabant (bron: provinciale bevolkingsprognoses 2017)



2.3. Relatief groeit het aantal huishoudens sneller dan het aantal inwoners

Het aantal huishoudens in Zuidoost-Brabant groeit relatief sneller dan het aantal inwoners. Op 1 januari 2017 wonen er 762.080 huishoudens in de regio. Ruim een derde is alleenstaand, bijna zes op de tien woont samen met of zonder thuiswonende kinderen.

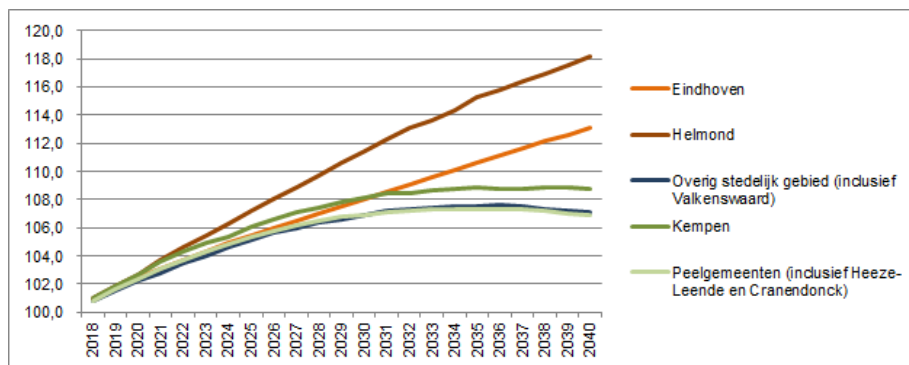
In 2030 wonen er naar verwachting zo'n 30.000 huishoudens meer. De groei zit vooral in de eenpersoonshuishoudens. Na 2030 groeit het aantal huishoudens in de regio nog wel maar wel minder snel. In die periode zal het aantal samenwonenden zonder thuiswonende kinderen gaan terug lopen.

Ontwikkeling in aantal huishoudens en inwoners in Zuidoost-Brabant (bron: provinciale bevolkingsprognoses 2017)

	aantal	toename 2017 tot 2030		toename 2030 tot 2040	
	1-1-2017	aantal	%	aantal	%
eenpersoonshuishoudens	124.695	25.135	17%	11.105	5%
samenwonenden	196.400	2.220	1%	-3.520	-2%
- samenwonend zonder thuiswonende kinderen	104.555	2.550	2%	-4.550	-4%
- samenwonend met thuiswonende kinderen	91.845	-325	0%	1.025	1%
eenouderhuishoudens	22.550	2.485	10%	1.505	4%
overige huishoudens	1.800	125	6%	120	6%
totaal aantal huishoudens	345.445	29.965	8%	9.205	2%
totale bevolking	762.080	33.590	4%	12.035	1%

De groei in het aantal huishoudens is niet evenredig verdeeld over de subregio's. Het aantal huishoudens groeit relatief het hardst in de beide steden. Rond 2030 zien we naar verwachting het aantal huishoudens in de meer landelijke Peelgemeenten, de Kempen en de A2-gemeenten, maar ook in het overig stedelijk gebied niet verder doorgroeien.

Ontwikkeling in aantal huishoudens per subregio Zuidoost-Brabant (bron: provinciale bevolkingsprognoses 2017)

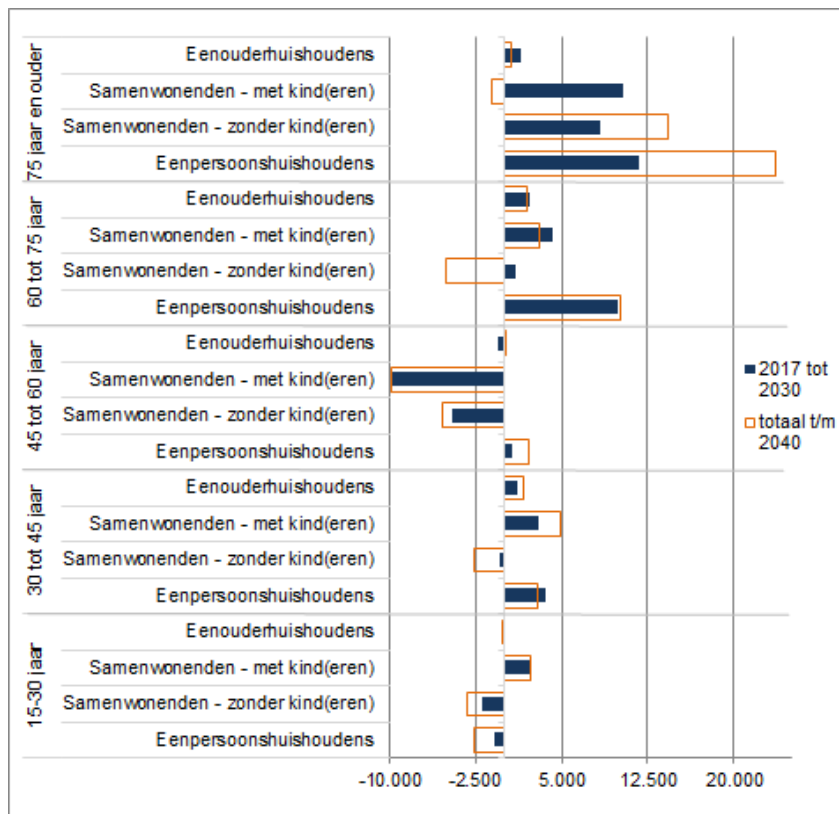


2.4. Vooral toename een- en twee persoonshuishoudens van 60 jaar en ouder

Het ouder worden van naoorlogse generatie zien we ook duidelijk terug als we naar de ontwikkelingen in de leeftijden en samenstelling van de huishoudens kijken. Er komen vooral veel een- en tweepersoonshuishoudens van 60 en wat later in de tijd 75 jaar en ouder bij.

De toename van de oudere een- en tweepersoonshuishoudens zien we ook terug in de subregio's. Daarbij zien we vooral in Eindhoven nog wel een groei van het aantal huishoudens tussen 30 en 45 jaar. Vooral in het overig stedelijk gebied inclusief Valkenswaard en Peelgemeenten, zien we een terugloop van het aantal samenwonenden in de leeftijd tussen 45-65 jaar.

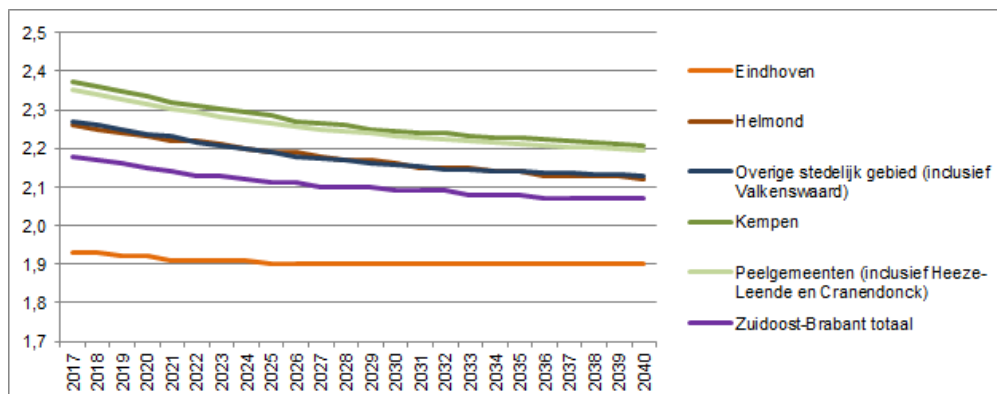
Ontwikkeling in aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling (bron: provinciale bevolkingsprognoses 2017)



2.5. Steeds minder personen in een woning

Met de wijzigingen in samenstelling van de huishoudens loopt ook de gemiddelde woningbezetting terug. De woningbezetting ligt het hoogst in de Kempen en Peelgemeenten, maar zal daar ook de komende jaren het hardst dalen. In Eindhoven wonen er gemiddeld per woning minder dan 2 mensen. Hier zal de komende jaren weinig verandering in komen.

Gemiddelde woningbezetting (bron: provinciale bevolkingsprognoses 2017)



3. Woningmarkt trekt steeds verder aan

Met de financiële crisis in gedachten is het interessant om iets verder in de tijd terug te kijken om te zien in hoe verre de woningmarkt zich hersteld heeft en of er ook sprake is van structurele wijzigingen.

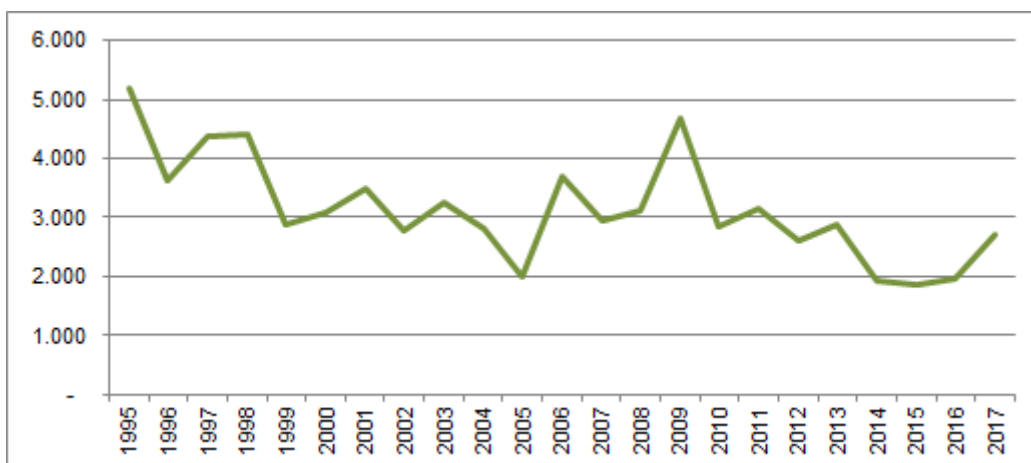
Het aantal nieuwbouwwoningen lag in de periode 2014-2017 nog duidelijk lager dan voor het begin van de crisis. Het aandeel koopwoning in de voorraad neemt af, vooral ten gunste van een groter aandeel beleggers-/particuliere huurwoningen. Met de jaarlijkse huurverhoging, worden huurwoningen steeds duurder, alhoewel de meerderheid onder de huurtoeslaggrens valt. De waarde van de koopwoning stijgt de laatste paar jaar. De verkoopprijzen liggen nog niet hoger dan in 2008. Een belangrijk verschil is wel de lage hypotheekrente wat voor kopers lage(re) woonlasten betekent.

Er wordt weer meer verhuisd. De aantrekkende koopmarkt is ook te zien in de gerealiseerde stappen. Men verhuist weer vaker van koop naar koopwoning. Dit is nog niet op het niveau van voor de crisis, maar mogelijk is hier ook sprake van structurele veranderingen. De belangstelling is het grootste in het middensegment. De expliciete vraag voor een kavel blijft laag. Ook uit de gerealiseerde verkopen blijkt dat de markt voor grote dure koopwoningen zich wat langzamer hersteld.

3.1. Gemiddeld minder nieuwbouwwoningen gerealiseerd

Als we wat langer in de tijd terugkijken, wordt duidelijk dat het aantal nieuwbouwwoningen vanaf 2010 lager ligt dan in het eerste decennium van deze eeuw. In de periode 2014-2016 lag het aantal rond de 2.000. In 2017 stijgt het aantal nieuwbouwwoningen richting de 3.000. Overigens is het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad groter, bijvoorbeeld doordat bedrijfspanden omgebouwd worden tot woningen. Wat technisch, maar voor het CBS is het bouwjaar van het pand leidend bij nieuwbouw. Dus als een kantoorpand uit 1995 omgebouwd wordt tot woningen, worden er wel woningen toegevoegd aan de voorraad maar betreft het geen nieuwbouw. Het gaat hier om gemiddeld een kleine 2.000 woningen per jaar in de periode 2015-2017.

Aantal nieuwbouwwoningen



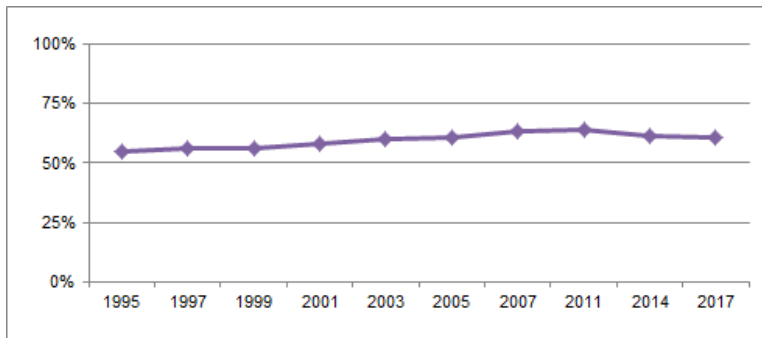
Bron: CBS-statline

3.2. Aandeel koopwoningen wordt niet groter

In 2014 werd voor het eerst duidelijk dat het aandeel bewoonde koopwoningen niet groter werd. Dit kon mede verklaard worden doordat eigenaren hun woning niet konden verkopen en deze (tijdelijk) gingen verhuren. Ook in 2017 is het aandeel koopwoningen niet gestegen. Het aandeel huishoudens dat een woning huurt van een particulier (niet zijnde familie, vrienden of bekenden, wel inclusief

beleggers) nemen toe. In de crisisjaren is er via regelgeving ruimte gegeven om een eigen woning te verhuren als deze niet verkocht kon worden. Mogelijk wordt nog steeds een deel van deze woningen verhuurd. Daarnaast is het voor beleggers weer interessant om in de woningmarkt te stappen.

Aandeel koopwoningen



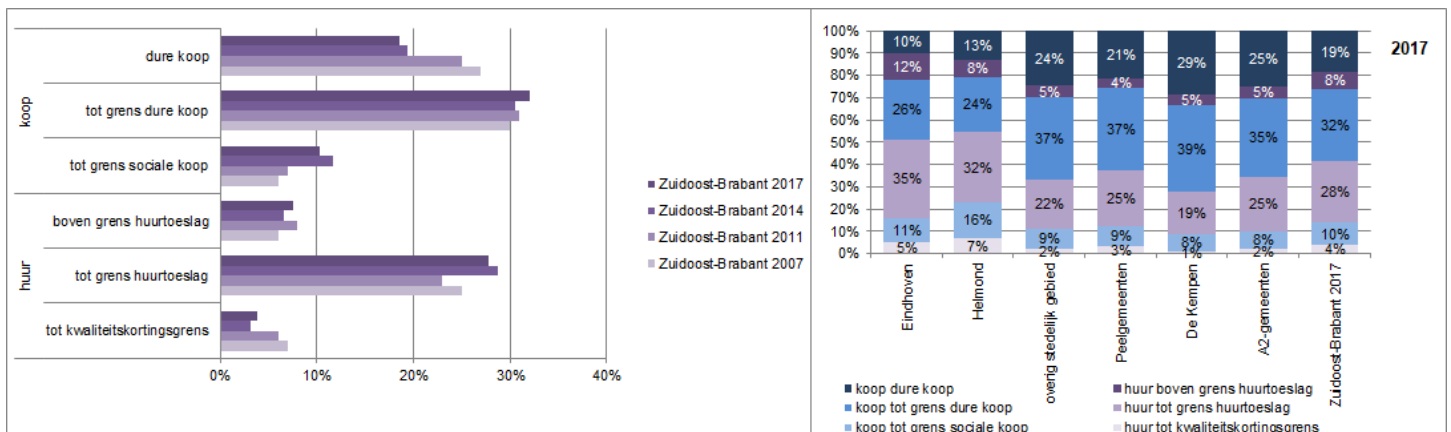
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 1995-2017

3.3. In huur domineert betaalbare prijsklasse

Tussen 2011 en 2014 zagen we de koopvoorraad goedkoper worden. Als we het aan de eigenaars-bewoners vragen dan ziet de opbouw van de koopvoorraad naar prijs er in 2017 nog ongeveer hetzelfde uit als 3 jaar geleden. Veel eigenaren zullen hun oordelen baseren op de jaarlijkse WOZ-waarde. Hiervoor ligt de peildatum 1 jaar eerder. De middeldure koopvoorraad is het grootste.

In de huursector zagen we in de periode 2007-2011 de goedkope voorraad teruglopen. Daarna hebben de corporaties, mede onder invloed van de financiële crisis, de plannen rondom sloop van vaak hun goedkope bezit in de ijskast gezet. De meeste corporaties zorgen, als gevolg van het Rijksbeleid, er vaak voor dat de huren onder de maximale huurtoeslaggrens blijven. Het huursegment van de kwaliteitskortingsgrens tot de huurtoeslaggrens is dan ook het grootst.

Samenstellingen van de woningvoorraad naar prijs en eigendomsvorm



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007 t/m 2017

3.4. Toename aantal verhuisbewegingen

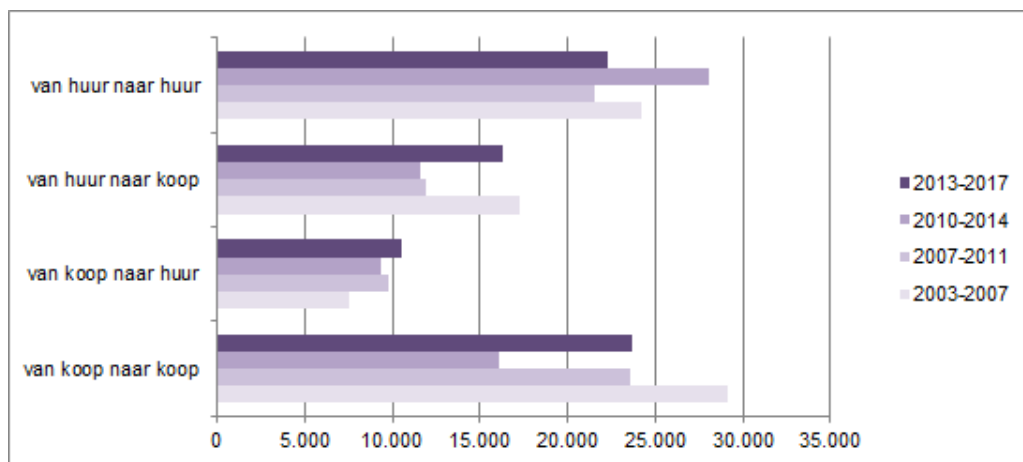
Sinds 2014 neemt het aantal verhuisbewegingen weer toe. Tussen 2011 en 2014 was het aantal redelijk constant nadat er tussen het begin van de financiële crisis en 2011 sprake was van een daling in het aantal verhuisbewegingen. De verhuizingen binnen een gemeente nemen toe, maar ook de bewegingen tussen de gemeenten.

De verschillende subregio's hebben samenhangend met de ligging hun eigen functie binnen de regio. Tussen Eindhoven en de andere subregio's zijn de meeste migratiebewegingen. Daarnaast blijkt dat er binnen de onderscheiden subregio's ook relatief veel verhuizingen zijn. Tussen de Kempen en de Peelgemeenten zijn weinig verhuisbewegingen. Tussen Helmond en de Peelgemeenten, maar ook met overig stedelijk gebied worden er juist wel weer verhuisd.

3.5. Vaker naar een koopwoning

Waar in de vorige twee meetperiodes minder huishoudens naar een woning in de koopsector verhuisden, zijn er tussen 2013 en 2017 weer meer huishoudens van een koop- naar opnieuw een koopwoning verhuisd. Ook zijn er meer huishoudens vanuit een huur- naar een koopwoning verhuisd. Tegelijkertijd verhuisden er minder huishoudens van een huurwoning naar opnieuw een huurwoning. Het patroon van verhuisbewegingen lijkt op dat in de periode van voor de financiële crisis, met uitzondering van de stap van koop naar huur. Deze laatste blijft licht toenemen.

*Vorige en huidige eigendomsvorm in aantal huishoudens in 4 periodes**



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

3.6. Herstel bestaande koopmarkt

Vanaf het begin van de financiële crisis (2^e helft 2008) loopt het aanbod in de bestaande koopvoorraad in de hele regio op. In de Kempen is dit relatief gezien het sterkst. Na 2014 loopt het aanbod terug. Het tempo waarin verschilt iets per subregio. In Eindhoven gaat dat het snelst. Het aantal transacties is in de jaren 2009-2014 redelijk stabiel. Daarna lopen ze in alle subregio's op.

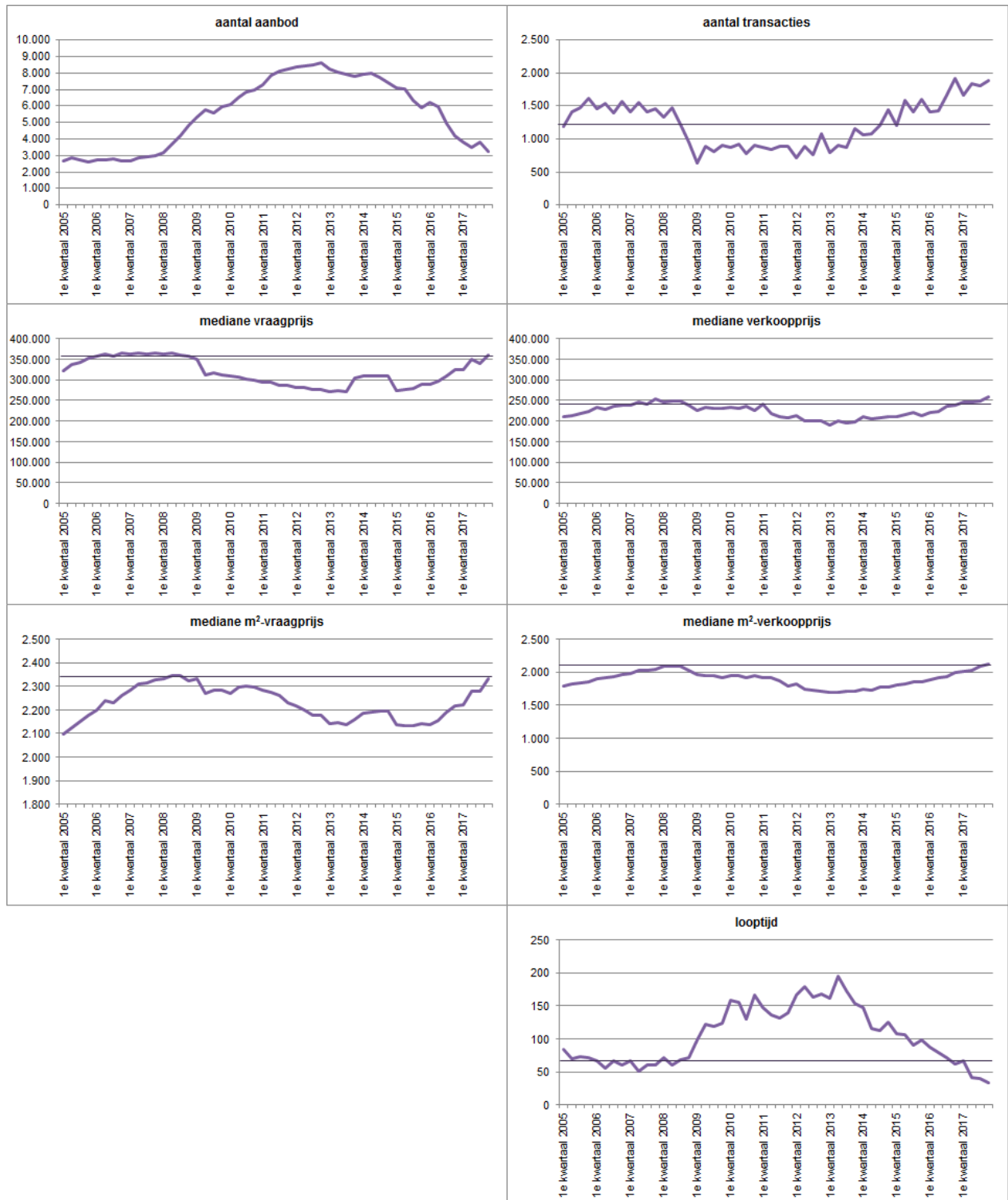
De vraagprijs van de woningen is in de eerste crisisjaren gedaald, maar ook deze stijgt weer. Eind 2017 ligt bijna in de hele regio de vraagprijs weer op het niveau van net voor de crisis. De verkoopprijs laat een vergelijkbare ontwikkeling zien alhoewel het patroon wat grilliger verloopt. Dit heeft natuurlijk veel te maken met het aanbod dat verkocht wordt. Eind 2017 lag de mediane verkoopprijs op of net boven het niveau van eind 2008.

Uit het woningmarktonderzoek 2017 blijkt dat de prijsopbouw van de koopvoorraad nog niet een heel ander beeld laat zien dan in 2014. Mogelijk dat de eigenaren de stijgende prijzen nog niet gelijk door vertalen naar hun eigen bezit. Zij zullen de jaarlijkse WOZ-waarde als referentie gebruiken en deze loopt qua peiljaar ook 1 jaar achter.

De vraag- en verkoopprijs per m² laat een redelijk vergelijkbaar beeld zien, alhoewel de vraagprijs per m²-prijs minder grote schommelingen laat zien dan de mediane vraagprijs. De relatieve ontwikkeling loopt hier ook tussen de subregio's wat verder uiteen. Dit hangt samen met het aanbod en de vraag in het betreffende gebied.

In de periode van de financiële crisis liep de tijd voordat een woning werd verkocht duidelijk op. De doorlooptijd van vrijstaande woningen is sowieso het langst en deze liep ook het sterkst op en ligt nu op het niveau van 2008. Andere typen woningen wordt sneller verkocht dan voor de financiële crisis.

Ontwikkeling aanbod en transactie bestaande voorraad 2005-2017 (bron: NVM)

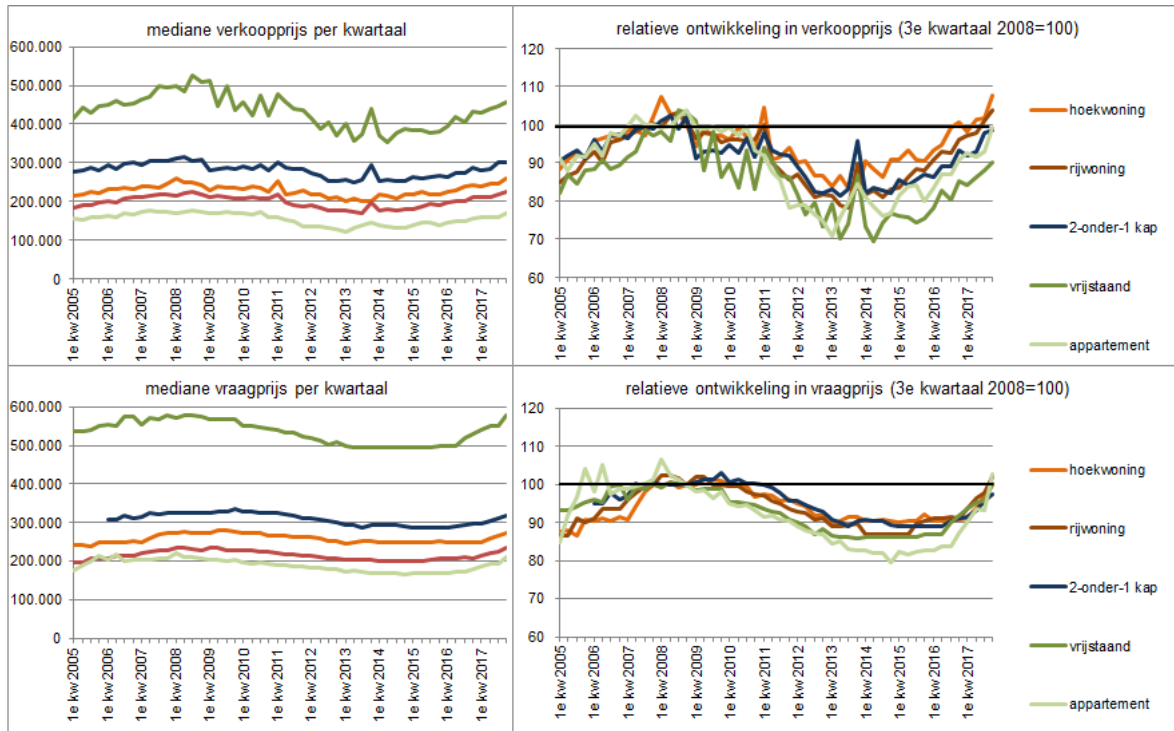


De rijwoning is de vaakst verkochte woning. Opvallend is dat het aanbod in dit type niet het grootst is. De meeste woningen die in de regio aangeboden worden, zijn vrijstaand. Relatief gezien worden er afgelopen periode meer vrijstaande woningen verkocht. Het aanbod, met uitzondering van de

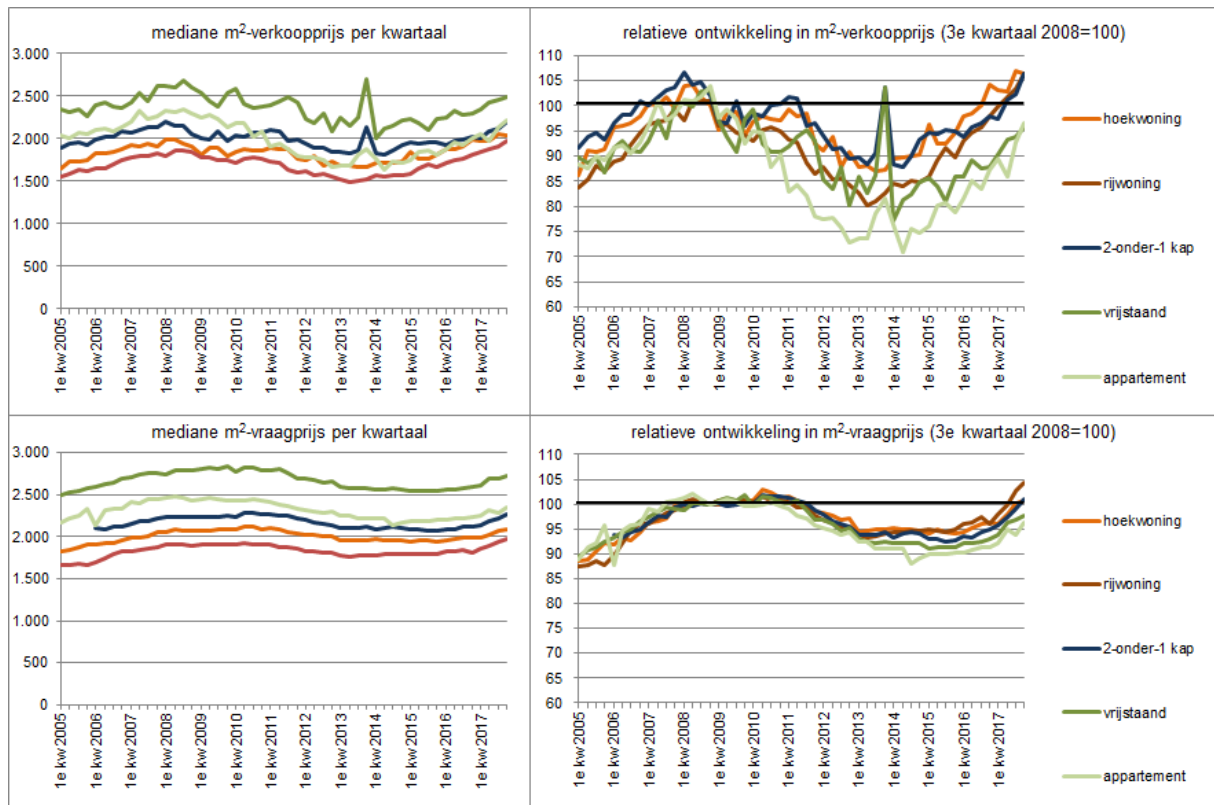
vrijstaande woningen, zit weer onder het niveau van het 3^e kwartaal 2008, terwijl het tot 2016 er duidelijk boven zat.

Zoals verwacht kan worden hoe luxer de woning hoe hoger de prijs. De relatieve prijsontwikkeling laat zien dat de verkoopprijs van vrijstaande woningen nog duidelijk lager ligt dan in 2008. De vraagprijs zit wel weer op het oude niveau.

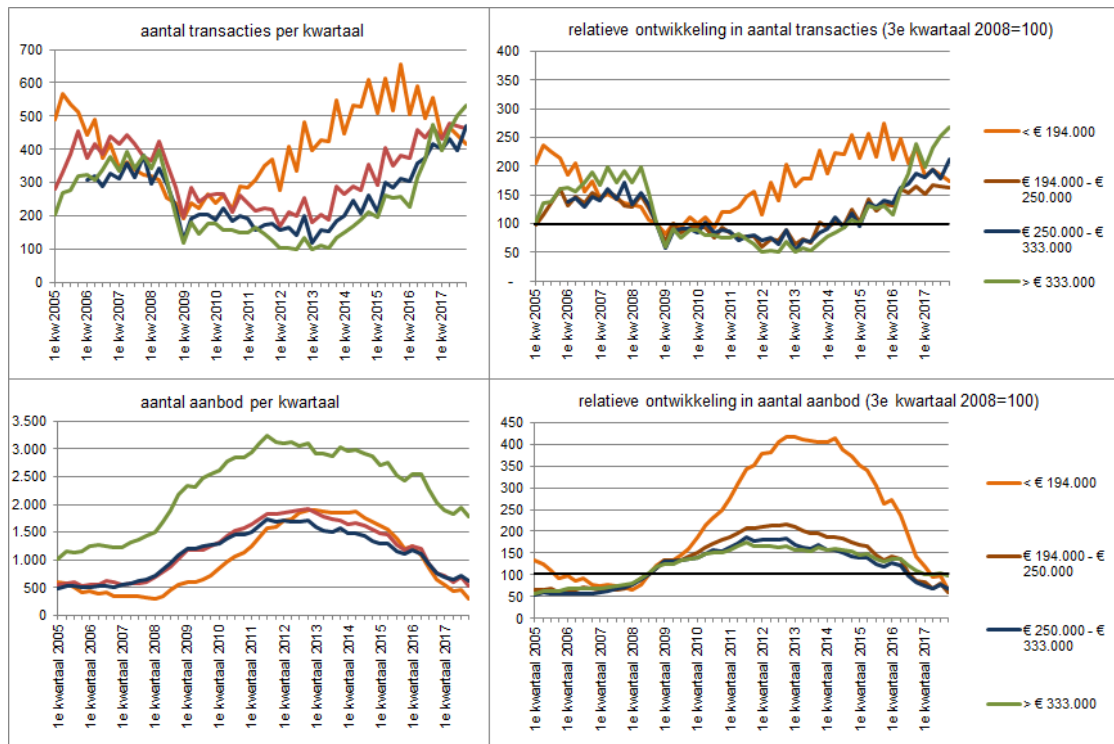
Verkoop- en vraagprijs naar type woning 2005-2017 (bron: NVM)



De m²-vraag- en verkoopprijs van rijwoningen en 2-onder1-kapwoningen zit weer op of boven het niveau het derde kwartaal 2008. De m²-vraag- en verkoopprijs voor vrijstaande woningen en appartementen ligt nog onder het niveau van het 3^e kwartaal 2008.

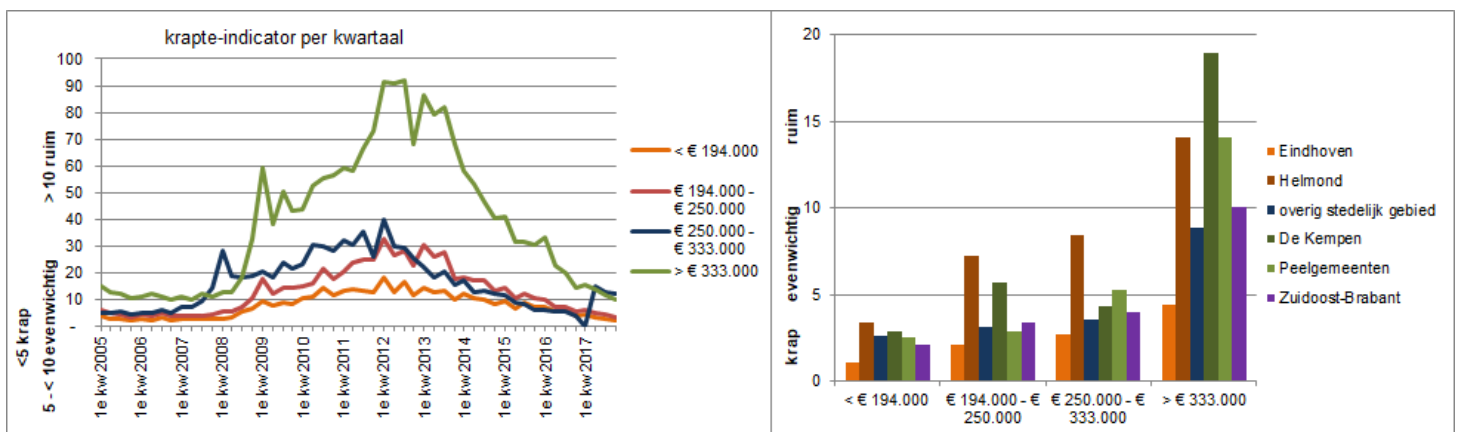
Verkoop- en vraag-m²-prijs naar type woning 2005-2017 (bron: NVM)**3.7. Aanbod in bestaande koop in dure segment het grootst**

Samenhangend met het grote aanbod aan vrijstaande woningen is het aanbod met een vraagprijs boven €330.000 ook het grootst. In de tijd van de financiële crisis steeg het aanbod van woningen met een vraagprijs tot €194.000 snel. Dit daalt de laatste paar jaar ook weer snel. Vanaf 2011 zien we de transacties van woningen in deze goedkoopste prijsklassen toenemen, terwijl dit pas later op de tijd in de andere prijsklassen weer op gang komt.

Aanbod naar prijsklassen woning 2005-2017 (bron: NVM)**3.8. Keuze voor kopers beperkter**

Om de krapte op de woningmarkt aan te geven berekent de NVM de krapte-indicator. Dit is een mate voor de keuzemogelijkheden van de consument. Voor de lagere prijsklassen is de keuze mogelijkheid beperkter dan voor de prijs vanaf €250.000 euro. In de vorige paragraaf werd al duidelijk dat hier ook weinig aanbod is. Hoe hoger de prijs, hoe ruimer de markt. Per regio verschilt de krapte, waarbij Eindhoven in alle segmenten een krappe, en de krapste markt in de regio heeft.

Krapte-indicator (verhouding aanbod/transacties- < 5 krappe markt, 5-10 evenwichtige markt, > 10 ruime markt) 2005-2017, per subregio 4^e kwartaal 2017 (bron: NVM)

**3.9. Bij verhuizing worden in euro's grotere stappen gezet**

In euro's is de stap die kopers tussen 2013 en 2017 zetten groter dan in de vorige periode. Dit geldt zowel voor kopers van de ene naar de andere koopwoning als ook voor huishoudens die van een huur- naar de koopwoning gaan.

De ontwikkelingen van de huurprijzen is onafhankelijk van de financiële crisis en wordt vooral bepaald door het rijksbeleid. De huurprijzen gaan van periode op periode omhoog gaan. Dit is natuurlijk te verklaren door de jaarlijkse huurverhoging

Koop- en huurprijzen en gemaakte stappen in 4 periodes (betreft mediane prijs = 50% goedkoper en 50% duurder) (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007 – 2017)

	2003-2007			2007-2011			2010-2014			2013-2017		
	vorig		huidig	vorig		huidig	vorig		huidig	vorig		huidig
van koop naar koop	€250.000	→	€330.000	€268.000	→	€336.000	€265.000	→	€300.000	250.000	→	310.000
van koop naar huur	€220.000	→	€460	€235.000	→	€561	€240.000	→	€634	245.000	→	660
van huur naar koop	€460	→	€225.000	€500	→	€230.000	€600	→	€205.000	650	→	230.000
van huur naar huur	€400	→	€425	€450	→	€500	€525	→	€600	588	→	625

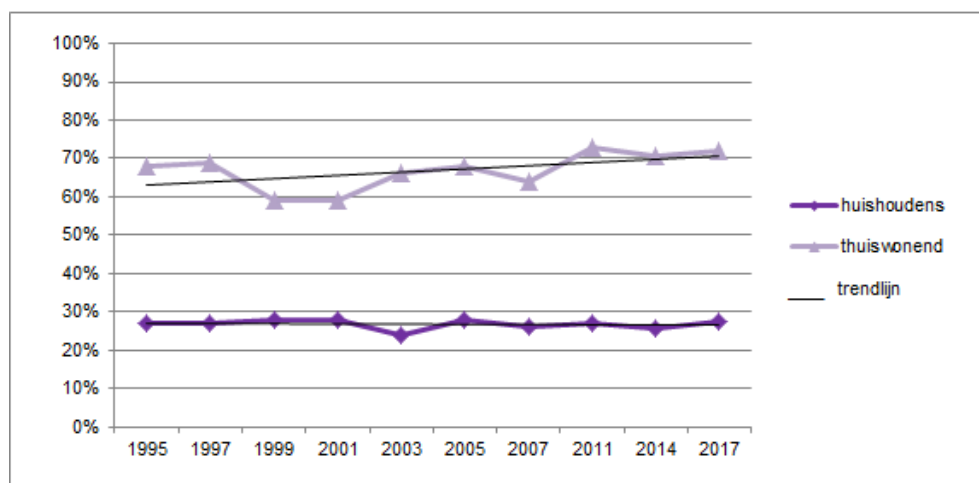
3.10. Meer verhuiscapaciteit dan 3 jaar geleden

Het aandeel van de thuiswonenden dat verhuiscapaciteit heeft is in de afgelopen twintig jaar heel langzaam opgelopen. 72% van de thuiswonenden geeft aan binnen nu en vijf jaar te willen verhuizen.

Het aandeel zelfstandig wonende huishoudens dat verhuiscapaciteit heeft is door de tijd heen redelijk constant. In 2017 bedraagt dit 28% van de huishoudens die binnen vijf jaar zou willen verhuizen. Dit ligt wel net wat hoger dan 3 jaar geleden.

Doorstromers en starters zijn even actief met het ondernemen van zoekacties. Mensen die binnen 2 jaar willen verhuizen zijn actiever. Maar meer dan de helft van de mensen die aangeeft te willen verhuizen, heeft nog geen acties ondernomen. Dit aandeel is vergelijkbaar met 3 jaar geleden.

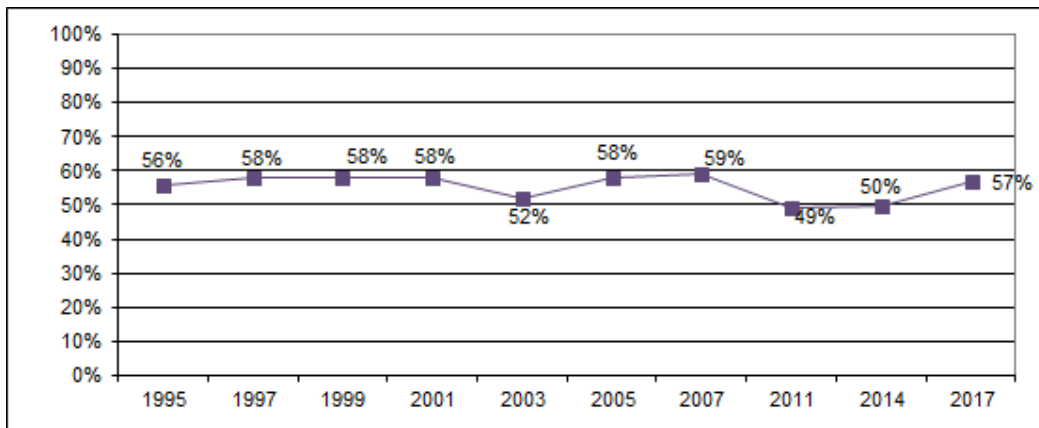
Verhuiscapaciteit in de periode 1995-2017 (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007 – 2017)



3.11. Vaker koopwoning, vraag bouwkvael (nog) niet gegroeid

In 2011 lag het aandeel verhuiscapaciteit dat een koopwoning wilde het laagst in de afgelopen 20 jaar. Het aandeel dat een koopwoning wil ligt in 2017 weer bijna op het niveau van voor de financiële crisis. Het aandeel huishoudens dat zich expliciet uitspreekt voor een bouwkvael is nog steeds lager dan voor de crisis.

Aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat een koopwoning wenst (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 1995-2017)

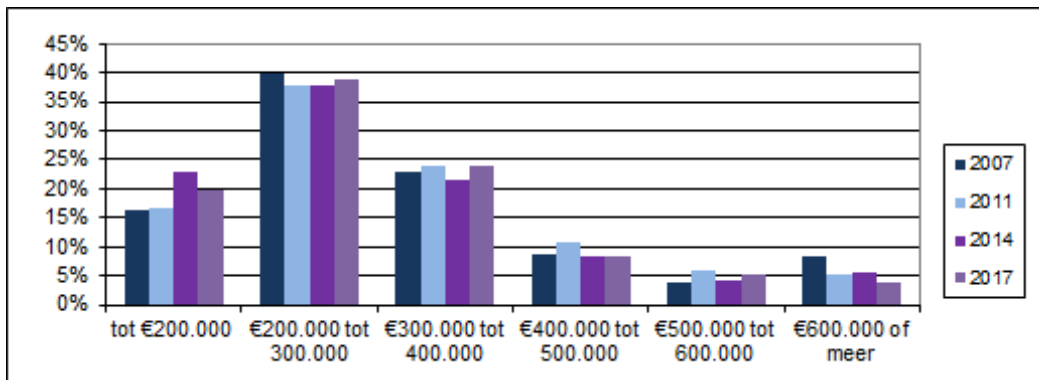


3.12. Gewenste prijsklasse koopwoning en andere kenmerken woning redelijk vergelijkbaar met 3 jaar geleden

Door een licht gestegen verhuiscens en dat men vaker een koopwoning wenst is het aantal gewenste woningen per prijsklasse in de koopsector wel gestegen. Verhoudingsgewijs blijft de wensen redelijk vergelijkbaar met 3 jaar geleden. In de klasse €200.000-€300.000 is de grootste vraag. Boven de €400.000 neemt de vraag duidelijk af.

Wat betreft andere kenmerken van woningen, als de grootte, type woning of oppervlakte kavel lijkt de vraag sterk op die van 2014.

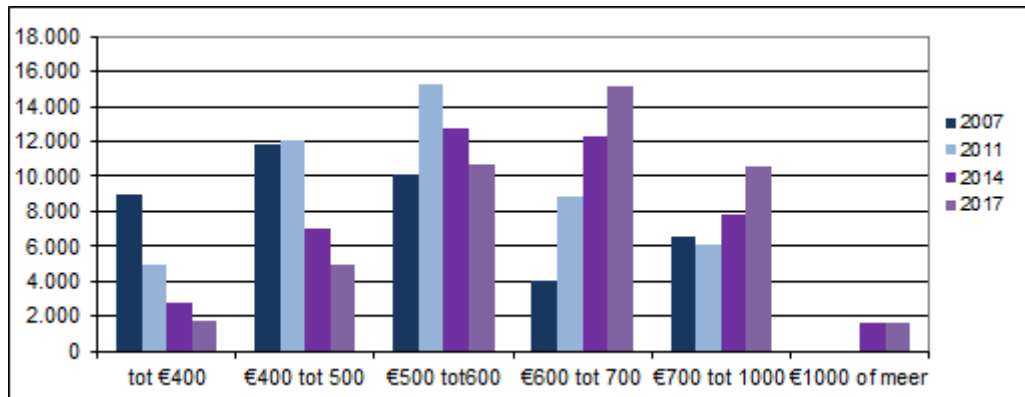
Gewenste koopprijs nieuwe woning (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 1995-2017)



3.13. Grotere vraag naar woningen met huur boven €600 tot €1.000

In het huursector zien we parallel aan de ontwikkelingen van de huurprijs wel een stijging van de prijs die men bereid is te betalen. Een groter aandeel van de mensen die op zoek is naar een huurwoning is bereid meer dan €600 te betalen. Ook de groep die meer dan €700 wil betalen is relatief groter geworden. Boven €1.000 huur per maand is een beperkte vraag. Dit wil niet zeggen dat bij gebrek aan woningen met lagere huren of koopwoningen, huishoudens met voldoende inkomen hier toch niet voor zullen kiezen. Vanuit financieel perspectief wordt kopen dan ook aantrekkelijk. Voor een huur van 1.000 euro heb je grofweg een hypotheek van €300.000. Daarbij moet bedacht worden dat ook verhuurders inkomenseisen stellen bij hogere huren (maandinkomen van 3 tot 5x de huurprijs).

Gewenste huurprijs nieuwe woning (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 1995-2017)



4. Woonwensen variëren met inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling

Het inkomen, leeftijd en samenstelling van het huishouden zijn nog steeds belangrijke factoren die de woonwensen bepalen.

Huishoudens die willen verhuizen hebben een goed beeld van wat reëel is. De gerealiseerde stappen en de verhuishwensen die verschillende doelgroepen hebben, komen sterk overeen. Anders gezegd de wensen van de verschillende doelgroepen in 2017 ligt in lijn met wat er tussen 2014 en 2017 gerealiseerd is.

Uit het onderzoek komen de wensen zoals je zou verwachten: lagere inkomens zoeken minder vaak een koopwoning of een dure huurwoning dan hoge inkomens. Opvallend is de leeftijdsgroep 55-64 jaar. Hier is een deel van de huishoudens die nog een kwaliteitsstap willen maken, maar ook een groep die al voor gaat sorteren op de “oude” dag. Vanaf 65 jaar maar zeker vanaf 75 jaar gaat de gezondheid een rol spelen en wil men van de grote woning af. Echter er worden wel veelal 3 kamers gewenst. 75-plussers zijn het minst vaak verhuisgeneigd. Een derde geeft aan dat ze ook bij een achteruitgaande gezondheid niet gaan verhuizen, desnoods passen ze de woning aan. De verschillen in gebieden naar stedelijkheid kunnen in sterke mate worden bepaald door de opbouw van de huishoudens en de voorraad.

4.1. Wensen van verschillende leeftijdsgroepen passend bij hun levensfase

Jongeren tot 30 jaar

Jongeren tot 30 jaar wonen relatief vaak onzelfstandig en als zij zelfstandig wonen, wonen zij relatief vaak in een huurwoning en wat minder vaak in een eengezinswoning. Zij wonen over het algemeen alleen of samen zonder kinderen. Hun inkomen is relatief laag. Zij zijn het vaakst verhuisgeneigd.

De verhuisgeneigde jongere is vaker op zoek naar een koopwoning dan zij nu feitelijk wonen. Zij zijn ook op zoek naar een grotere woning, veelal eengezinswoning. Een nultredenwoning zoeken ze niet. Meest genoemde verhuisreden is dat zij groter willen wonen, gevolgd door het willen van een koopwoning. 7 op de 10 zijn op zoek in de huidige woonplaats.

Huishoudens 30-54 jaar

Huishoudens tussen 30 en 54 jaar zijn gesetteld en hebben vaak een gezin met kinderen. Als zij willen verhuizen willen zij een stap vooruit maken. Zo geven ze vaak als redenen dat ze groter willen wonen, een andere kwaliteit van de woonomgeving zoeken. Ze zijn bereid meer te gaan betalen voor hun koopwoning. Bijna 3 op de 4 huishoudens wil in de huidige woonplaats blijven.

Huishoudens 55-64 jaar

Bij de huishoudens tussen 55 en 64 jaar gaan de kinderen het huis uit. De huishoudens die willen verhuizen, willen vaak kleiner gaan wonen. De woonomgeving, met meer rust en kwaliteit, is relatief vaak een reden. De wensen zijn hier het meest gemengd. Als groep hebben zij geen uitgesproken voorkeur voor huur of koop of eengezinswoning of appartement. Een deel van de groep gaat uit voorzorg verhuizen en/of speelt gezondheid een rol, maar een ander deel wil nog een kwaliteitsstap maken. Bijna 7 op de 10 huishoudens is op zoek in de eigen woonplaats.

Huishoudens 65-74 jaar

Bij de huishoudens tussen 65-74 jaar zijn (indien van toepassing) de kinderen de deur uit. Bij een deel van deze groep begint de gezondheid mee te spelen in de verhuishwensen. Een nultredenwoning wordt vaak gewenst en ook wil men kleiner wonen. Nu woont een groot deel in een (eengezins)woning met 5 of meer kamers. De wens kleiner wonen, maar wel minimaal 3 kamers. Ook wil men vaker huren dan ze nu doen. Ongeveer een op de zes 65-74 jarigen wil binnen een aantal jaar uit voorzorg gaan verhuizen. De huidige woonplaats wordt door 8 van de 10 huishoudens gewenst.

Een op de vijf huishoudens van 65-74 jaar in een koopwoning vindt een blijverslening, een lening voor senioren die hun woning geschikt willen maken voor langer zelfstandig bewoning, een goed product voor zich zelf.

Huishoudens 75 jaar of ouder

75-plussers zijn het minst vaak verhuisgeneigd (17%). Bij de huishoudens die willen verhuizen gaat de (verwachte) gezondheid een nog duidelijkere rol spelen. Ze zijn vaker alleenstaand. Ze willen kleiner wonen, ze willen een nultredenwoning en relatief vaak een huurwoning. Ruim een derde kan niet 10 minuten lopen zonder belemmering. Een derde van de huishoudens van 75 jaar en ouder zegt dat ze ook bij achteruitgaande gezondheid niet verhuizen, desnoods passen ze de woning aan. Bijna 9 op de 10 huishoudens wil in de eigen woonplaats blijven.

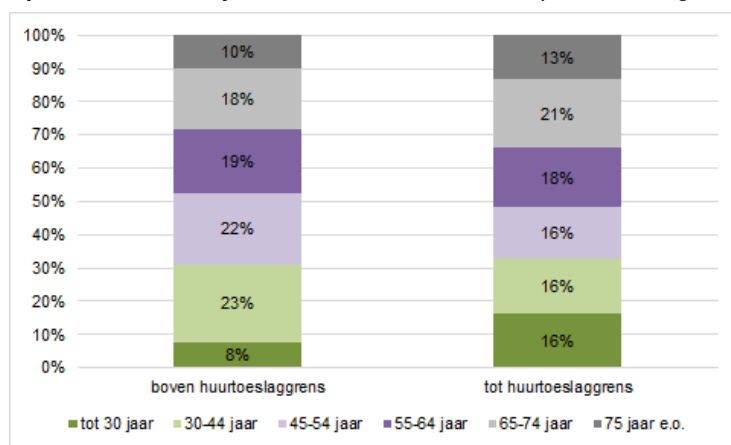
Een op de zeven huishoudens van 75 jaar en ouder in een koopwoning vindt een blijverslening, een lening voor senioren die hun woning geschikt willen maken voor langer zelfstandig bewoning, een goed product voor zich zelf.

4.2. Verhuishwensen naar inkomen

De huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en daar boven verschillen op samenstelling en de huidige woonsituatie. De huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn vaker jonger dan 30 jaar of juist ouder (65-plus). Samenhangend met de leeftijd zijn zij ook relatief vaak alleenstaand en minder vaak een gezin met thuiswonend(e) kind(eren). Als er kinderen wonen dan is dit relatief vaak in een eenoudergezin. Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens wonen relatief vaak in een appartement en een huurwoning.

Als we kijken naar de woonwensen dan zoekt men passend bij het inkomen en te verklaren door de samenstelling van de groep. Huishoudens met een lager inkomen willen vaker kleiner wonen. Opvallend is dat er geen grote prijsverschillen zijn in de gewenste huur- of koopprijzen. Deze zien we wel terug in de feitelijke woonsituatie. Zelfstandig gaan wonen en verhuizen vanwege werk of studie worden relatief vaak genoemd.

Opbouw naar leeftijd huishouden en inkomen (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017)



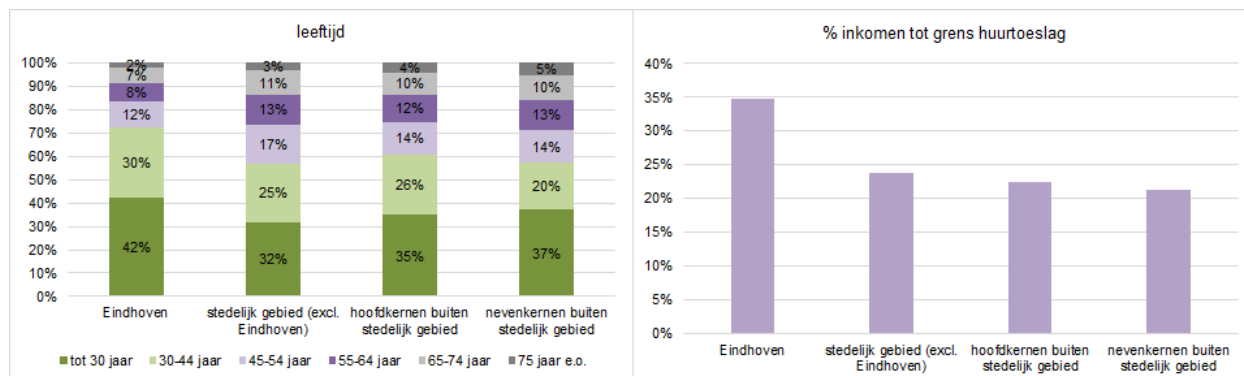
4.3. Wensen naar stedelijkheid

Om te kunnen kijken naar de verschillen tussen huishoudens in verschillende delen van de regio wordt er onderscheid gemaakt in stedelijkheidsgraad. De samenstelling van de verhuisgeneigden verschilt per stedelijkheidsgraad, mede samenhangend met de opbouw van de bevolking. In Eindhoven bestaat de groep verhuisgeneigden relatief vaak uit jongeren, maar ook de 30-44 jarigen. In het meer landelijk gebied zijn naar verhouding naast de jongeren tot 30 jaar juist de ouderen wat meer vertegenwoordigd. In Eindhoven is het grootste aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens onder de verhuisgeneigden.

De verschillen in de verhuishwensen en -redenen kunnen voor een groot deel verklaard worden door de verschillen in de groep huishoudens die op zoek zijn. In Eindhoven wil men het vaakst en op korte termijn verhuizen. Buiten het stedelijk gebied ligt dit aandeel het laagst. Daar wensen ze weer het vaakst een koopwoning. Buiten Eindhoven wordt relatief het vaakst een nultredenwoning gezocht. Dit verschilt niet veel tussen de onderscheiden deelgebieden. Het stedelijk gebied zit er steeds tussen in.

Ook de verhuisredenen verschillen iets. Waar men in Eindhoven vaker groter dan kleiner wil wonen, is dat in de meer landelijke gebieden juist vaker kleiner dan groter. Verder valt in Eindhoven en het stedelijk gebied vooral het aandeel verhuigeneigden dat de kwaliteit van de woonomgeving aangeeft als reden om te willen verhuizen op.

Samenstelling verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd huishouden en inkomen tot huurtoeslaggrens per subgebied (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017)



Verhuishwensen en -redenen per subgebied (Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017)

		Eindhoven	stedelijk gebied (excl. Eindhoven)	hoofdkernen buiten stedelijk gebied	nevenkernen buiten stedelijk gebied
verhuistermijn	binnen 2 jaar	17%	12%	12%	11%
	3-5 jaar	13%	12%	10%	10%
	totaal	29%	24%	21%	21%
eigendom koopwoning		52%	59%	65%	67%
grootte	1-2 kamers	7%	8%	8%	5%
	3-4 kamers	73%	67%	62%	66%
	5 of meer kamers	20%	26%	31%	28%
nultredenwoning		33%	43%	42%	43%
mediane	huur	600	600	600	600
gewenste prijs	koop	250.000	250.000	250.000	250.000
huidige woonplaats		76%	69%	72%	69%
verhuisredenen	zelfstandig wonen	22%	25%	29%	35%
	werk/studie	15%	8%	10%	8%
	groter wonen	39%	23%	23%	16%
	kleiner wonen	8%	19%	20%	24%
	ik krijg meer financiële ruimte	19%	12%	13%	11%
	ik wil naar een koopwoning	29%	13%	17%	16%
	ik wil naar een huurwoning	12%	9%	10%	10%
	ik wil een eengezinswoning	13%	6%	7%	7%
	ik wil een appartement	6%	6%	5%	5%
	de kwaliteit van de woonomgeving (meer rust, minder overlast, etc.)	27%	21%	16%	11%
	Ik heb behoefte aan een woonomgeving waar meer te doen is	9%	6%	7%	12%
	Ik heb behoefte aan meer/betere voorzieningen in mijn buurt	5%	4%	5%	12%
	de bevolkingssamenstelling van de buurt	10%	9%	5%	4%
	Ik wil terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	1%	4%	4%	6%
	Ik wil in buurt van familie en/of vrienden wonen	10%	7%	7%	14%

5. Stijgende aantallen gevraagde en aangeboden woningen

Met het woningmarktonderzoek kan enig inzicht gegeven worden in de kwantitatieve tekorten en overschotten. Daarbij moet wel rekening gehouden worden dat niet met alle aspecten die de kwantitatieve vraag bepalen rekening gehouden kan worden. Met het onderzoek wordt inzicht gegeven in de aantallen op basis van de huishoudens die er nu zitten en wel of niet willen verhuizen. Met zaken als een positief of negatief migratiesaldo of woningen die vrijkomen doordat mensen sterven wordt geen rekening gehouden.

De toegenomen verhuiscapaciteit leidt tot een groter aantal gevraagde woningen dan in de afgelopen 3 periodes. Ook het groeiend aantal huishoudens in de regio draagt hier natuurlijk aan bij. Ook het aantal woningen dat aangeboden wordt groeit. Uiteindelijk is het saldo 40.000 woningen vergelijkbaar met 3 jaar geleden.

In tegenstelling tot 3 jaar geleden is het grootste tekort in de koopsector en dan vooral in het middensegment. Dit is ook het segment waarin de huur de grootste tekorten zijn. In alle subregio's met uitzondering van Eindhoven is het theoretische tekort aan appartementen groter dan aan eengezinswoning. Tot slot is er een duidelijk tekort aan nultredenwoning.

5.1. Kwantitatieve vraag in de komende vijf jaar

Om enig inzicht te krijgen in de kwantitatieve tekorten zijn vraag en aanbod tegen elkaar afgezet. Daarbij moet een aantal aannames worden gedaan. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat:

- we ons alleen baseren op de resultaten van de enquête en het saldo berekenen op de huishoudens die zeggen willen te verhuizen en de eventuele woning die zij achterlaten.
- in de berekeningen geen rekening is gehouden met woningen die vrij komen door sterfte. Als dit daadwerkelijk veel toeneemt dan is het aanbod groter dan we inschatten. Mogelijk dat dit door het langer thuis blijven wonen in de toekomst gaat toenemen.
- in de analyses uitgegaan wordt van migratiesaldo 0. Met het verder aantrekken van de economie in de regio is het de vraag of het migratiesaldo niet zal gaan stijgen. Als de migratie positief is dan is de vraag groter dus zijn er meer woningen nodig. Deze groep laat natuurlijk geen woning in de regio achter.

De vraag en het aanbod aan woningen voor de komende vijf jaar (paars aantallen 2017, rood 2014, zwart 2011, grijs 2007):

Gevraagde woningen		Aangeboden woningen	
1. Doorstromers: huishoudens die vanuit een zelfstandige woning in de regio op zoek zijn naar een andere woning	82.100 73.500 68.900 63.200	4. van huishoudens die binnen de regio verhuizen en een woning leeg achterlaten	75.200 63.500 67.100 66.200
2. Starters: huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning in de regio, maar nu nog geen zelfstandige woning bewonen.	31.200 28.000 30.600 22.400		
3. Migranten: huishoudens die van buiten de regio in Zuidoost-Brabant komen wonen (starters en doorstromers)	7.900 8.100 8.000 6.200	5. van huishoudens die buiten de regio verhuizen en een woning leeg in de regio achterlaten.	5.900 5.500 6.400 4.800
Totaal vraag	121.200 109.600 106.000 91.800	Totaal aanbod	81.100 69.100 73.500 71.000

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

De vraag en het aanbod aan woningen valt in een aantal componenten uiteen. Dit betreffen:

Vraag

1. **Doorstromers:** dit zijn huishoudens die momenteel in Zuidoost-Brabant in een zelfstandige woning wonen en die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen naar een andere zelfstandige woning in de regio. Het aantal doorstromers is af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Het betreft 82.100 huishoudens, opnieuw een toename. Gezegd moet worden dat 9% van deze huishoudens nog geen idee heeft in welke gemeente men wil wonen en of men wel/niet in Zuidoost-Brabant wil blijven. Dit aandeel is ten opzichte van 2014 weer afgenomen, terwijl in de zeven jaar daarvoor sprake was van een stijging. In 2017 gaat het om 7.000 huishoudens.
2. **Starters:** de verhuiscandidate die wij starter noemen, woont nu nog niet zelfstandig bijvoorbeeld bij de ouders of op kamers. Het aantal starters is af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Het aantal startende huishoudens ligt met 31.200 net iets hoger dan in 2014 en 2011.
3. **Migranten:** Het aantal huishoudens dat zich van buiten Zuidoost-Brabant wil vestigen in de regio is niet direct af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Er zijn buiten de regio immers geen enquêtes uitgevoerd. Hierboven hebben we al aangegeven dat we uitgaan van het migratiesaldo 0. Dit wil zeggen dat we het aantal migranten wel in direct uit het woningmarktonderzoek kunnen afleiden. 7.900 huishoudens geven aan dat zij Zuidoost-Brabant willen gaan verlaten. We nemen aan dat hetzelfde aantal terug komt. Dit aantal is vergelijkbaar met de vorige twee onderzoeken.

Aanbod

4. **Doorstromers:** Het aanbod van woningen wordt voor bepaald door huishoudens die van de ene woning naar een andere woning verhuizen en een woning achterlaten die voor nieuwe bewoning geschikt is. Dit is niet bij alle huishoudens die doorstromen het geval, bijvoorbeeld bij een scheiding waar een van beide partners in de oude woning blijft wonen of als men moet verhuizen in verband met sloop van de huidige woning. Het aantal woningen dat bij doorstromen vrijkomt voor bewoning kunnen we uit het woningmarktonderzoek afleiden. Dit betreffen 75.200 woningen. Door de stijging van het aantal doorstromers ten opzichte van 2014, stijgt ook het aantal woningen dat vrij zal komen.
5. **Migranten:** uit het woningmarktonderzoek is af te leiden hoeveel woningen huishoudens die buiten Zuidoost-Brabant verhuizen, achterlaten. Dit betreffen er een kleine 6.000.

Als we de vraag afzetten tegen het aanbod dan worden er zo'n 40.100 woningen meer gevraagd dan er vanuit de bestaande voorraad worden aangeboden. Dit aantal is vergelijkbaar met 2014 en ligt hoger dan het aantal in 2011. De vraag is groter dan in 2014, maar er komen ook meer woningen vrij.

5.2. Wat valt op?

In alle subregio's is er sprake van een tekort. Absoluut verschillen de aantallen, maar dat heeft ook veel te maken met de huidige omvang van de woningvoorraad.

In tegenstelling tot 3 jaar geleden zien we de grootste tekorten zien we terug in de koopsector, vooral in de middeldure koop (€200.000 – €345.000), maar ook in de andere prijs categorieën zien we tekorten.

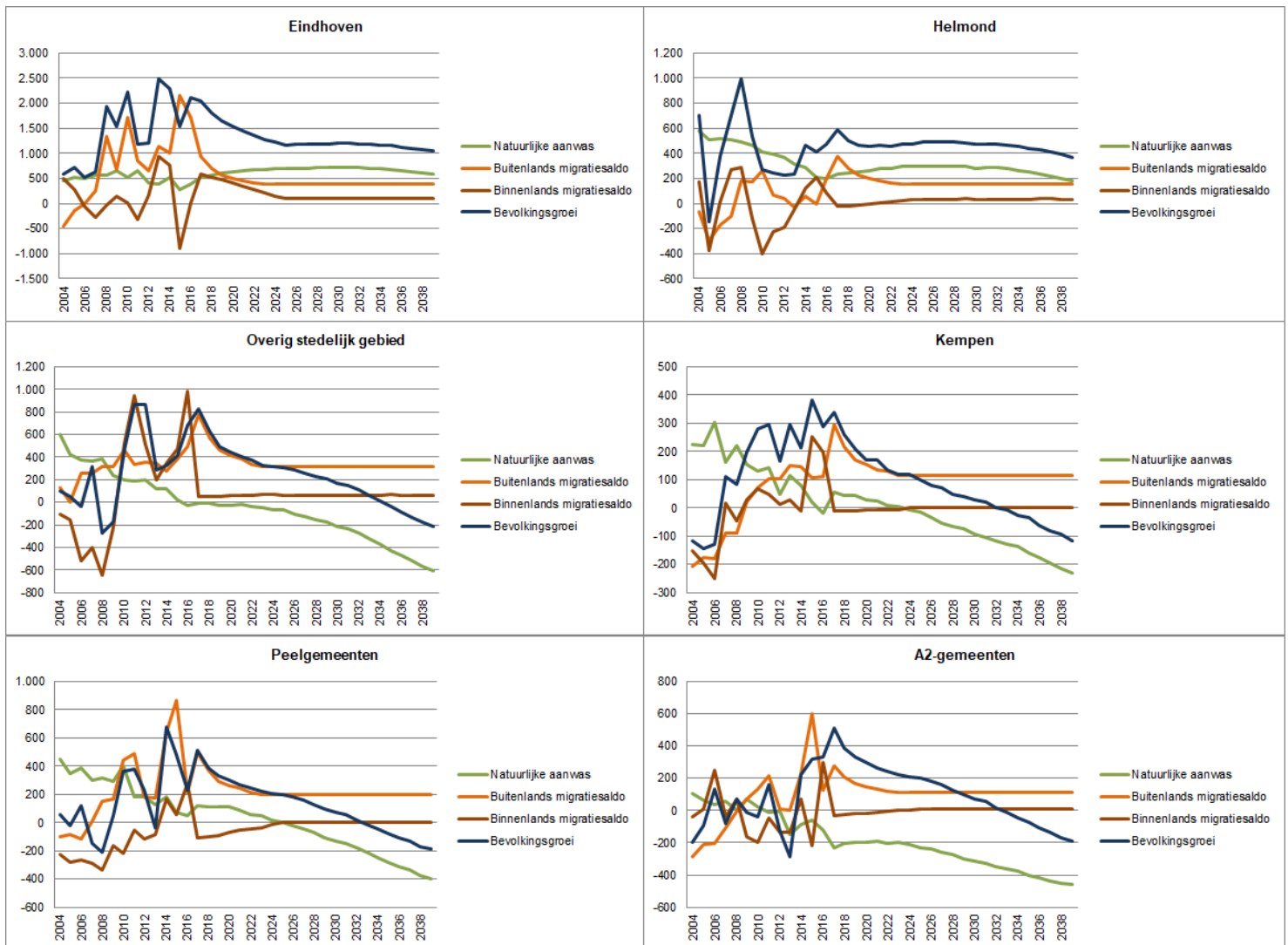
In het huursegment zijn de grootste tekorten in de betaalbare huurprijsklasse (€418 tot €711). In absolute zin is dit het grootste theoretische tekort in alle prijsklassen van zowel huur als koop. In het dure huursegment (vanaf €1.000) is geen theoretisch tekort. De vraag naar deze woningen is relatief klein. Hier speelt vermoedelijk de prijsconcurrentie met de koopsector.

Een theoretisch tekort aan appartementen is in alle subregio's zichtbaar en groter of even groot als het theoretisch tekort aan eengezinswoningen. Alleen in Eindhoven is het theoretisch tekort naar appartementen groter.

Tot slot zien we in alle subregio's een theoretisch tekort aan nultredenwoningen. De vraag zal op middellange termijn met de vergrijzing nog groter worden.

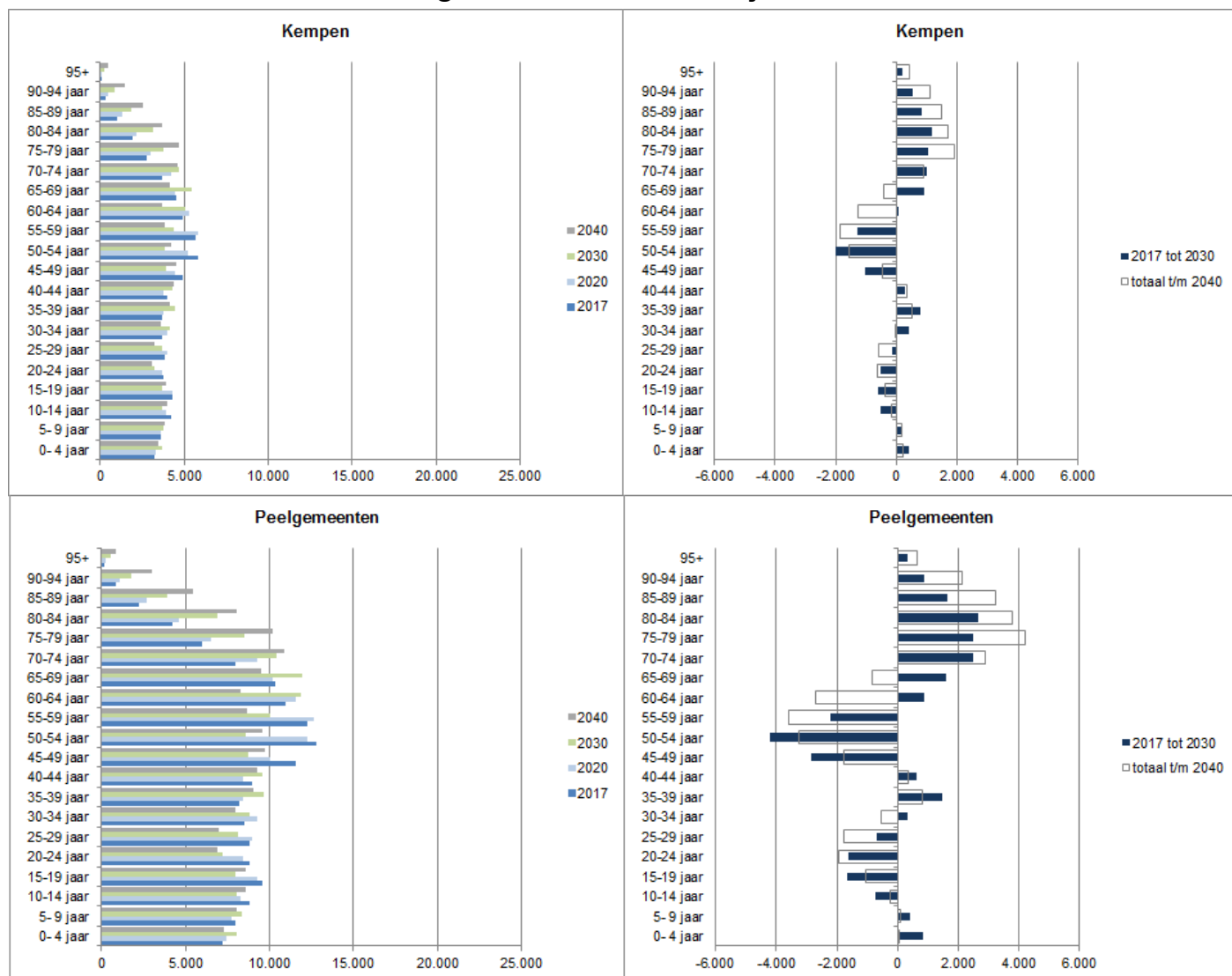
Bijlage 1. grafieken hoofdstuk 2

Natuurlijke aanwas en migratie per subregio

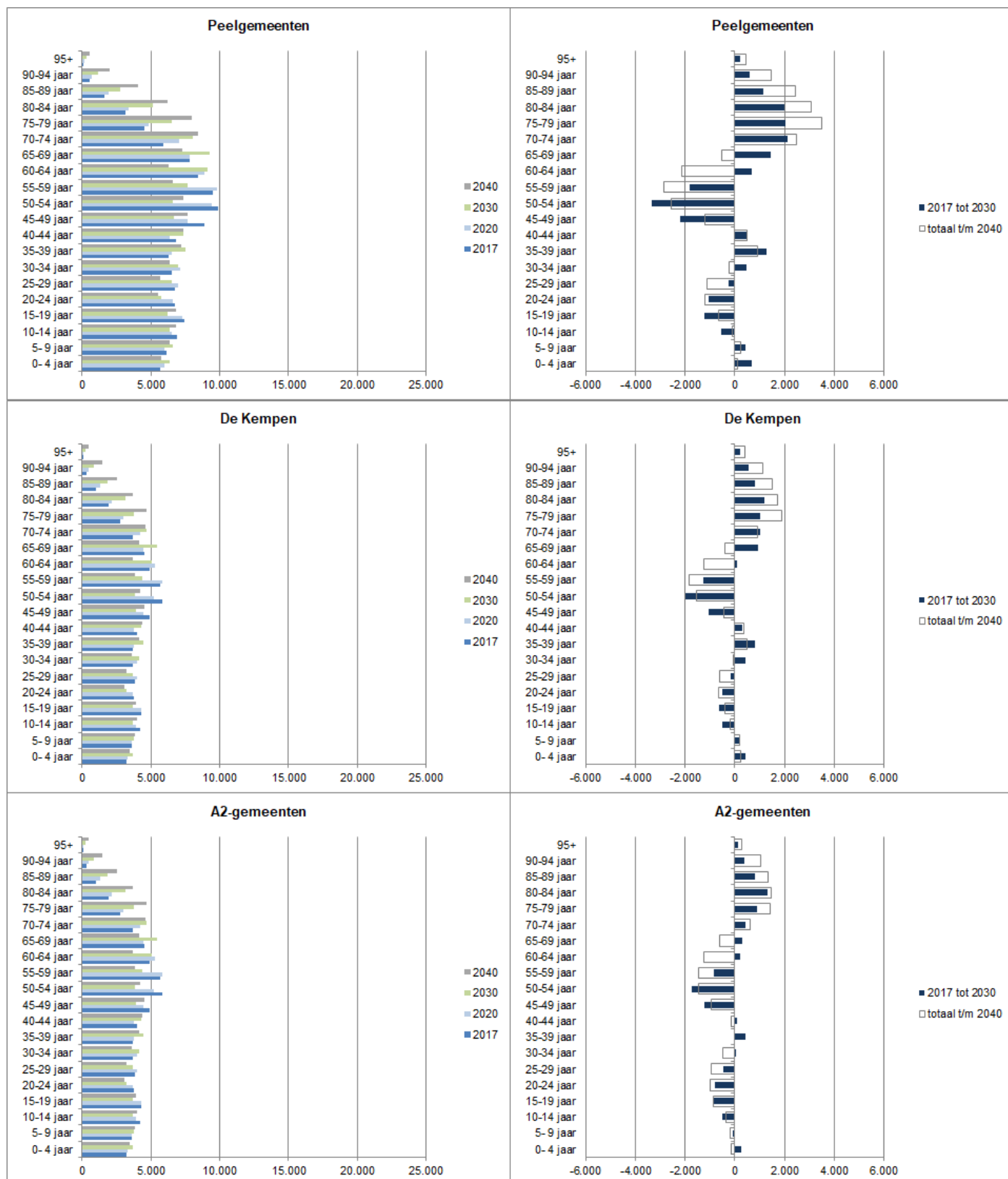


Bron: CBS en Provinciale Bevolkingsprognoses 2017

Verwachte ontwikkeling inwoners naar leeftijd

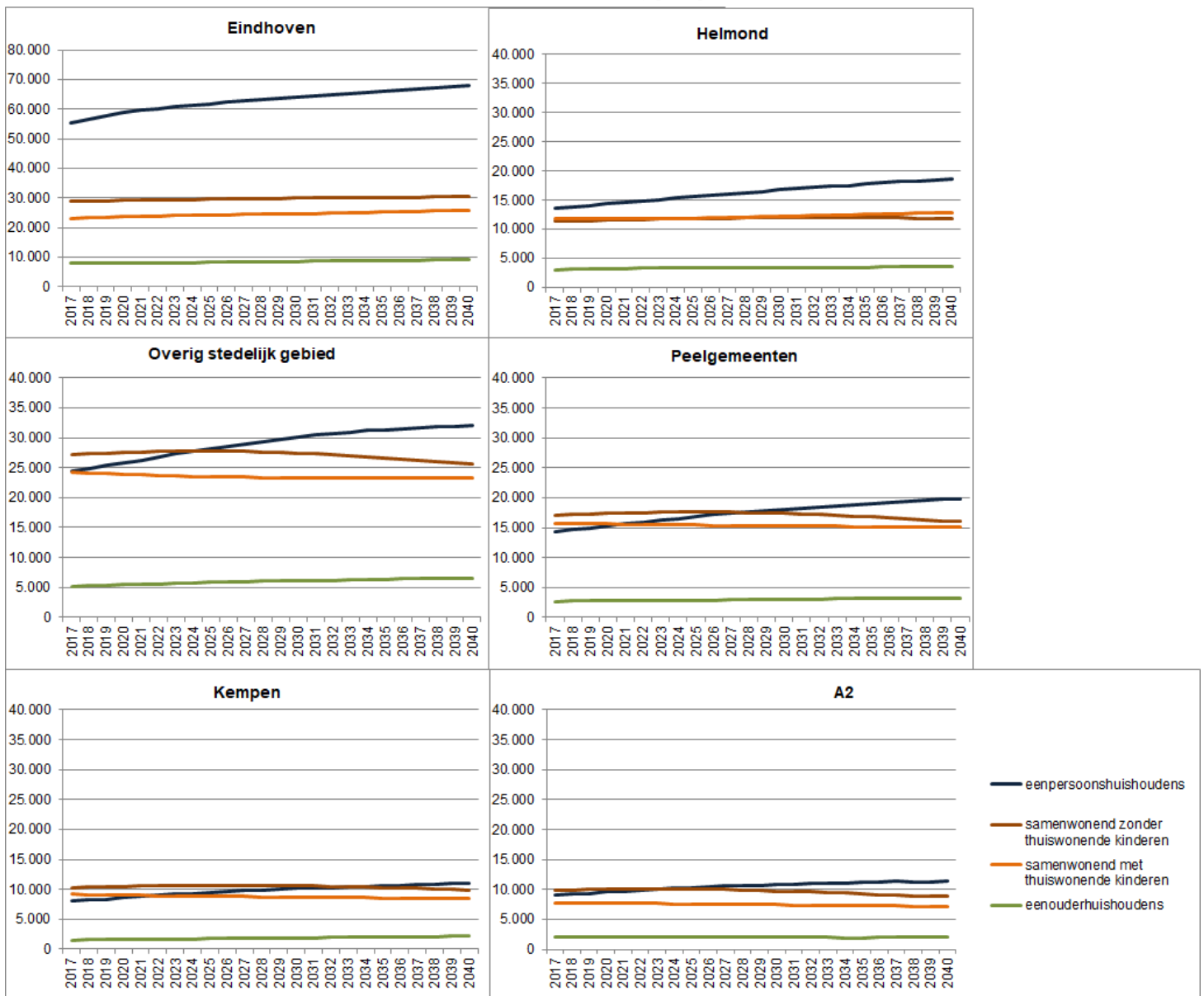


Bron: Provinciale Bevolkingsprognoses 2017



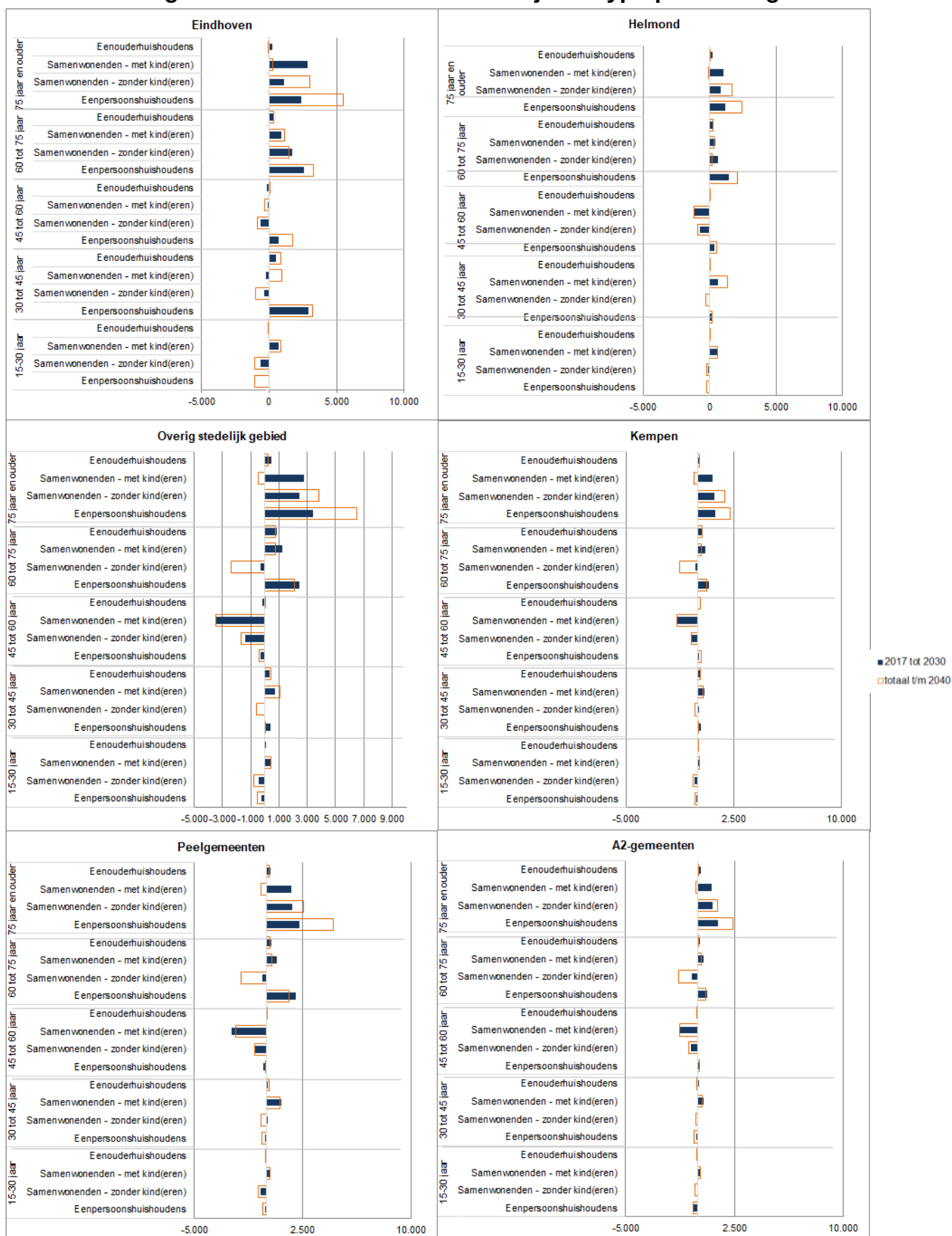
Bron: Provinciale Bevolkingsprognoses 2017

Ontwikkeling aantal huishoudens naar type per subregio



Bron: Provinciale Bevolkingsprognoses 2017

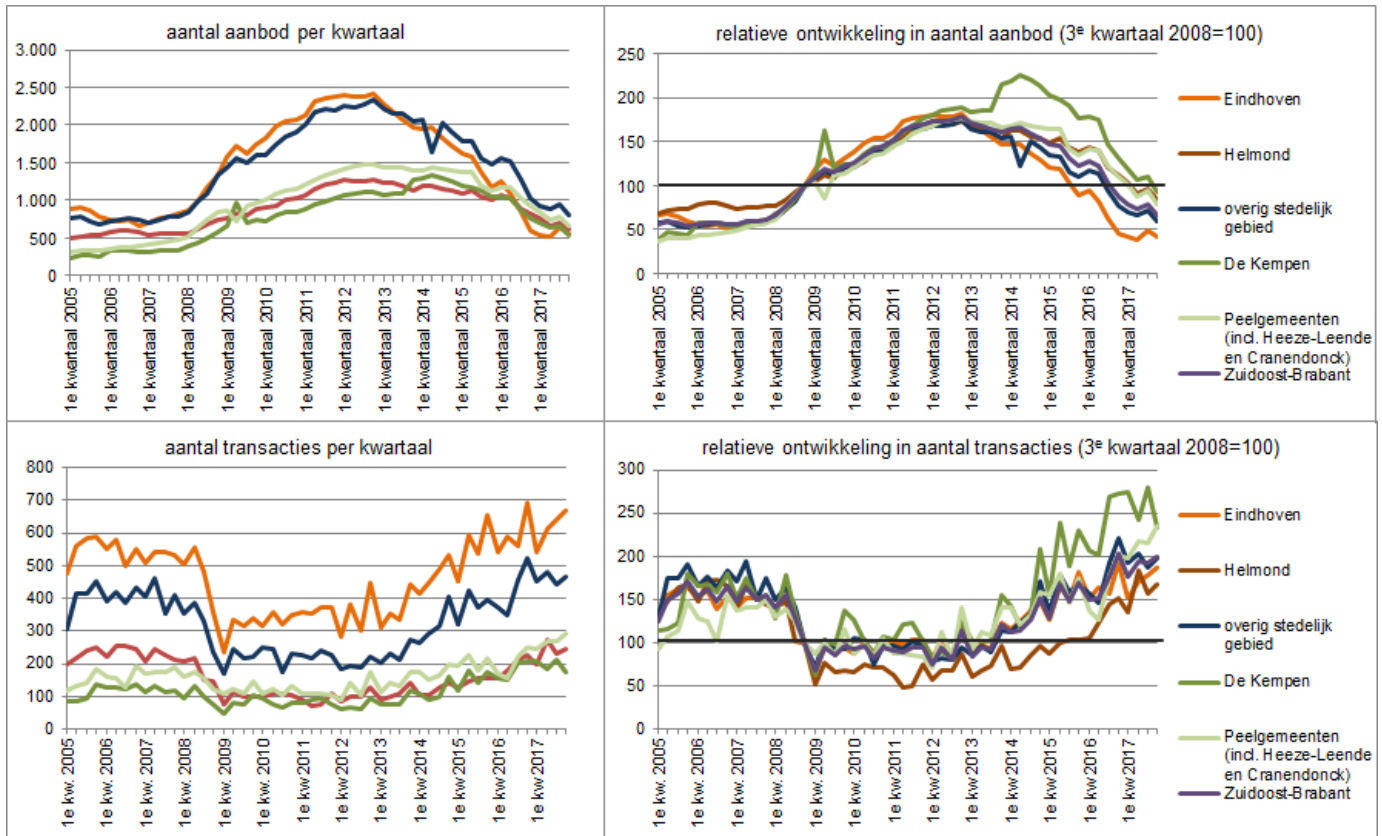
Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type per subregio



Bron: Provinciale Bevolkingsprognoses 2017

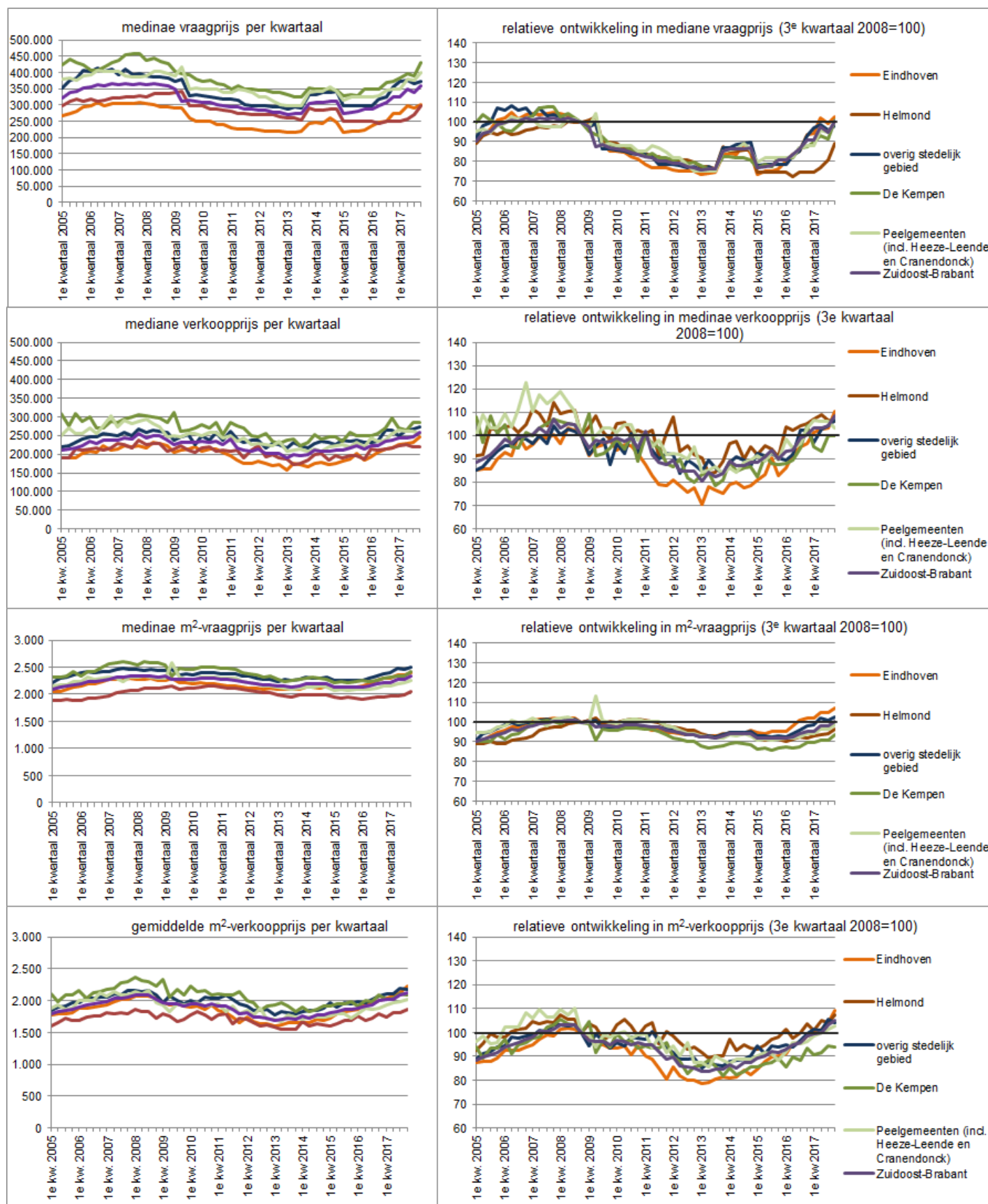
Bijlage 2.grafieken hoofdstuk 3

Aantal aangeboden woningen en aantal transacties 2005-2017 per subregio



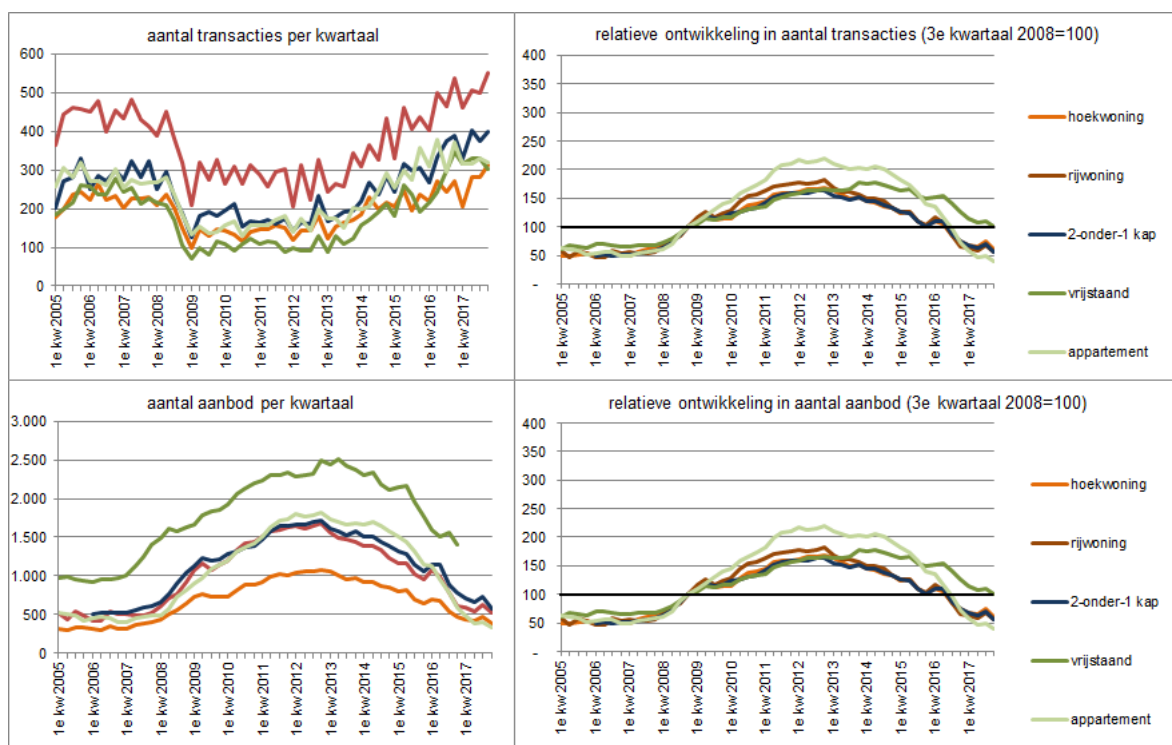
bron: NVM

Gevraagde (m²)-vraag en (m²)-verkoopprijs tussen 2005-2017 per subregio



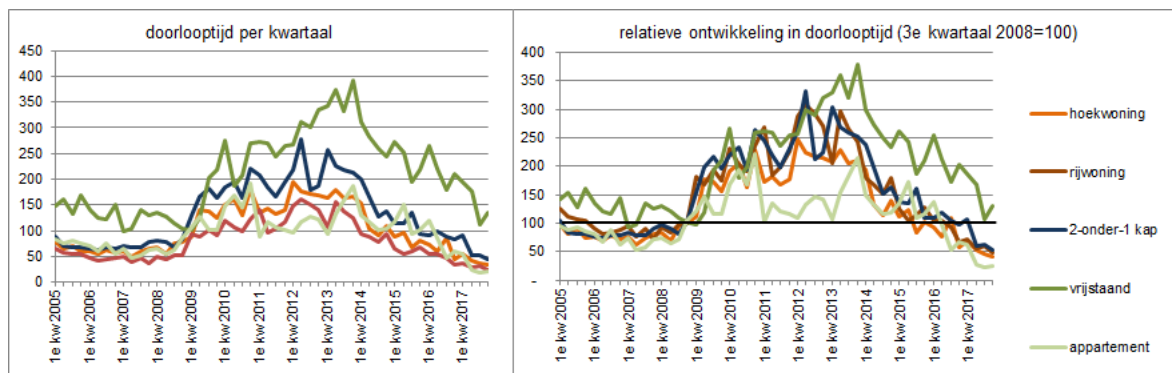
bron: NVM

Aantal aanbod en transacties naar type woning 2005- 2017



bron: NVM

Doorlooptijd naar type woning 2005-2017



bron: NVM

Bijlage 3 Tabellen hoofdstuk 4

Jongeren tot 30 jaar

	kenmerken huishouden					kenmerken woning									verhuishwens				verhuisreden									
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	zelfstandig wonen	reden vanwege werk of studie.	wil koopwoning	Wil eengezinswoning	ik wil groter wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	omgeving waar meer te doen is	in buurt van familie en vrienden
vorig						29%	15%	185.000	85%	600	21%									16%	12%	16%	33%	14%	49%	25%	6%	16%
huidig	44%	49%	7%	51%	3%	68%	39%	220.000	61%	601	49%	57%	32%	11%	23%	21%	10%	30%		23%	14%	20%	41%	20%	65%	22%	8%	11%
gewenst							55%	200.000	45%	600	62%	9%	66%	25%	19%				69%									

Huishoudens 30-54 jaar

	kenmerken huishouden						kenmerken woning						verhuishwens						verhuisreden									
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	zelfstandig wonen	reden vanwege werk of studie.	wil koopwoning	Wil eengezinswoning	ik wil groter wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	omgeving waar meer te doen is	in buurt van familie en vrienden
vorig						82%	50%	248.386	50%	573	64%									32%	4%	8%	20%	8%	37%	23%	6%	9%
huidig	26%	17%	58%	26%	5%	98%	72%	263.044	28%	598	86%	13%	48%	38%	23%	16%	11%	28%	73%	25%	1%	21%	24%	9%	46%	31%	7%	8%
gewenst							68%	300.000	32%	600	79%	4%	54%	41%	32%													

Huishoudens 55-64 jaar

	kenmerken huishouden					kenmerken woning										verhuiswens					verhuisreden							
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	gezondheid	reden vanwege werk of studie.	wil koopwoning	Wil appartement	ik wil kleiner wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	omgeving waar meer te doen is	in buurt van familie en vrienden
vorig						96%	57%	300.000	43%	600	77%									19%	18%	4%	7%	3%	18%	26%	12%	12%
huidig	25%	39%	36%	31%	10%	99%	72%	280.000	28%	550	89%	4%	38%	58%	30%	9%	11%	20%	68%	29%	14%	14%	6%	11%	51%	25%	5%	8%
gewenst							57%	300.000	43%	600	66%	4%	82%	13%	24%													

Huishoudens 65-74 jaar

	kenmerken huishouden						kenmerken woning								wens				reden									
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	gezondheid	reden vanwege werk of studie.	wil huurwoning	Wil appartement	ik wil kleiner wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	Voorzieningen in de buurt	in buurt van familie en vrienden
vorig						98%	63%	280.000	37%	600	79%									9%	18%	0%	8%	6%	35%	10%	10%	16%
huidig	38%	56%	5%	36%	17%	99%	68%	288.000	32%	550	82%	2%	49%	49%	41%	8%	14%	22%	81%	16%	34%	16%	33%	20%	53%	11%	7%	8%
gewenst							40%	300.000	60%	650	42%	6%	89%	5%	89%													

Huishoudens 75 jaar of ouder

	kenmerken huishouden						kenmerken woning							verhuiswens							verhuisreden							
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	gezondheid	reden vanwege werk of studie.	wil huurwoning	Wil appartement	ik wil kleiner wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	Voorzieningen in de buurt	in buurt van familie en vrienden
vorig						98%	49%	290.000	51%	600	73%									9%	38%		12%	9%	38%	12%	9%	18%
huidig	49%	46%	4%	39%	31%	99%	56%	288.000	44%	570	77%	1%	41%	58%	49%	9%	8%	17%	87%	9%	48%		22%	23%	57%	12%	15%	5%
gewenst							38%	300.000	62%	650	30%	11%	85%	4%	95%													

Inkomen tot huurtoeslaggrens

	kenmerken huishouden						kenmerken woning						verhuiswens						verhuisreden									
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuigeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	zelfstandig wonen	reden vanwege werk of studie.	Behoeftte zorg	Wil groter wonen	ik wil kleiner wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	wil koopwoning	in buurt van familie en vrienden
vorig						70%	40%	239.000	60%	550	67%									27%	6%	6%	12%	18%	10%	18%	8%	9%
huidig	42%	34%	23%*		17%	90%	39%	240.000	61%	540	74%	11%	56%	33%	36%	14%	10%	24%	76%	20%	15%	21%	16%	31%	21%	25%	15%	9%
gewenst							34%	250.000	66%	600		10%	74%	16%	46%													

*binnen gezin met kinderen relatief veel eenoudergezinnen (54%)

Inkomen boven huurtoeslaggrens

	kenmerken huishouden				kenmerken woning								wensen					redenen										
	eenpersoons	(echt)paar zonder thuiswonende kinderen	gezin met thuiswonende kinderen	inkomen tot huurtoeslaggrens	slecht ter been	% zelfstandige woning	% koopwoning	mediane koopprijs	huurwoning	mediane huurprijs	eengezins	1 of 2 kamers	3 of 4 kamers	5 of meer kamers	nultreden	binnen 2 jaar	3-5 jaar	verhuisgeneigd	wens huidige woonplaats	verandering huishouden	redenen zelfstandig wonen	redenen vanwege werk of studie.	Behoefte zorg	Wil groter wonen	ik wil kleiner wonen	kwaliteit woonomgeving (meer rust, minder overlast)	wil koopwoning	in buurt van familie en vrienden
vorig						78%	50%	249.000	50%	620	59%									24%	3%	8%	4%	35%	7%	23%	22%	13%
huidig	28%	35%	37%		8%	98%	77%	275.000	23%	600	85%	4%	38%	58%	30%	14%	12%	26%	71%	21%	2%	8%	11%	34%	23%	22%	22%	7%
gewenst							68%	250.000	32%	600		6%	66%	28%	36%													

