



Gemeente Alphen-Chaam



Woningmarktonderzoek 2015



2 maart 2016

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 2 maart 2016

TITEL Woningmarktonderzoek 2015

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Alphen-Chaam

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1723.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	5
1.1 Vraagstelling	5
1.2 Achtergronden bij de vraagstelling	5
1.3 Leeswijzer	6
2 Beeld van de huidige woningmarkt	7
2.1 Demografische ontwikkelingen	7
2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad	11
2.3 Geschiktheid woningvoorraad	14
2.4 Ontwikkelingen op de huur en koopmarkt	16
2.5 Betaalbaarheid	18
3 Woonwensen van inwoners in Alphen-Chaam	21
3.1 Huidige woonsituatie	21
3.2 Gewenste woonsituatie	23
4 Blik in de toekomst	25
4.1 Bevolkings- en huishoudensgroei	25
4.2 Behoeftte aan wonen met zorg	27
4.3 Inkomensontwikkelingen	29
5 Kwalitatieve vraag en toekomstige woningbehoefte	32
Bijlage 1: Factsheets per kern	1
Alphen	1
Chaam	2
Galder	3
Overige kernen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek)	4

Samenvatting

Door de veranderingen op de woningmarkt heeft de gemeente Alphen-Chaam behoefte aan een actueel inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze samenvatting vertelt de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. Het doel van het onderzoek was om op een aantal vragen antwoord te geven:

- Hoe functioneert de woningmarkt in Alphen-Chaam?
- Wat is de toekomstige ontwikkeling in Alphen-Chaam tot aan 2030?
- Hoe ziet de gewenste samenstelling van de voorraad eruit in 2030?

Karakteristiek huidige woningmarkt in Alphen-Chaam

Op 1 januari 2015 telde de gemeente Alphen-Chaam ongeveer 9.900 inwoners. Vanaf 2008 is de gemeente alle jaren gegroeid met ongeveer 50 inwoners per jaar. Deze groei van de bevolking komt voornamelijk door vestiging van huishoudens in Alphen-Chaam. De leeftijd van de vestigers (voornamelijk tussen de 25 en 50 jaar, en kinderen tot 15 jaar) suggereert dat Alphen-Chaam een belangrijke aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen. Daarnaast is op te merken dat dit ook gepaard gaat met toevoegingen van woningen aan de woningvoorraad. In jaren waarin relatief veel nieuwbouw-woningen zijn gerealiseerd, hebben zich per saldo meer mensen in de leeftijd 25 tot 49 jaar gevestigd. De meeste verhuisbewegingen vinden plaats tussen Alphen-Chaam en Breda, en Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. Per saldo vestigen deze mensen zich voornamelijk in Alphen-Chaam vanuit Breda of Baarle-Nassau.

Migratiebewegingen tussen de kernen

Opvallend is dat er tussen de kernen in de gemeente bijna geen verhuisbewegingen zijn. De mensen die verhuizen in Alphen-Chaam besluiten voornamelijk de gemeente te verlaten óf ze verhuizen binnen de eigen kern. De kernbinding is daardoor in alle kernen heel sterk, maar deze is het sterkst in Chaam en Alphen. Het ruimere aanbod aan woningen in deze kernen maakt het voor huishoudens ook makkelijker om te verhuizen naar een andere woning binnen de kern. Er zijn in die kernen meer woningen en er komen ook vaker woningen vrij.

Kenmerken van de woningvoorraad

De woningvoorraad in Alphen-Chaam bestaat voor 74% uit koopwoningen. De resterende 26% zijn huurwoningen. Van de totale voorraad is 7% in handen van woningcorporatie Leystromen, 6% van Laurentius en 1% is van WonenBreburch. De rest valt onder overige huur (11%). De woningcorporatie Mooiland heeft nog 20 woningen in Chaam, dit betreft een seniorencomplex. Van de totale voorraad heeft meer dan de helft van de woningen een woz-waarde boven de € 250.000. Daarnaast heeft ongeveer 40% een woz-waarde tussen de € 150.000 en € 250.000.

Voor de huursector weten we alleen de huurprijzen van de corporaties Leystromen, Laurentius en WonenBreburch. Ongeveer 60% van de huurwoningen van de corporaties heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Vergeleken met de andere twee corporaties heeft Leystromen een iets goedkopere voorraad, met meer woningen onder de bovenste aftoppingsgrens (€ 629, huurgrens 2016). WonenBreburch heeft de duurste voorraad, alle 33 woningen van deze corporatie (in Alphen-Chaam) hebben een huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens.

Ontwikkeling huurmarkt

Kijken we naar de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt dan valt op dat grondgebonden woningen gemiddeld het meeste aantal reacties krijgen. Bij Leystromen wordt hier gemiddeld 25 keer op

gereageerd. Bij appartementen ligt dit gemiddelde op 14 reacties. De gemiddelde wachttijd voor een woning in Alphen-Chaam is 4 jaar, waarbij deze bij Laurentius iets hoger ligt. De meeste woningzoekenden kunnen gemiddeld binnen 10 maanden een woning in Alphen-Chaam betrekken.

Ontwikkeling koopmarkt

De koopmarkt toont lichte tekenen van herstel. Het aantal transacties is iets opgelopen, en ook de gemiddelde transactieprijs lijkt vanaf 2014 hoger uit te komen. Wel is dit herstel heel pril en zal de toekomst moeten uitwijzen of deze positieve ontwikkeling zich doorzet.

Hoewel de transactieprizen in 2015 zijn gestegen (gemiddeld € 310.000 per transactie) is deze nog niet op het niveau van 2009 toen het effect van de crisis nog niet doorgedrongen was op de koopmarkt. In 2009 was de gemiddelde transactieprijs € 335.000.

Bevolkings- en huishoudensprognose

De ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens baseren we op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant. Deze prognoses bieden een indicatie van de verwachte ontwikkelingen in de samenstelling van een gemeente naar bijvoorbeeld leeftijd.

Op basis van de bevolkingsprognose is de verwachting dat deze tot 2030 met ongeveer 100 inwoners zal toenemen. De effecten van binnenlandse migratie zijn hierin echter niet opgenomen. Door de structurele vestiging van gezinnen in Alphen-Chaam kan de bevolking harder groeien dan door de prognose wordt gesuggereerd.

Het aantal huishoudens zal tot 2030 met ongeveer 420 huishoudens toenemen. De huishoudensgroei bepaalt in belangrijke mate de woningbehoefte. Vertalen we huishoudens naar woningbehoefte dan is er tot 2030 toevoeging gewenst van ongeveer 30 woningen per jaar. Vooral de groep oudere één- en tweepersoonshuishoudens (75+) zal de komende jaren stijgen van 550 huishoudens nu, naar 900 huishoudens in 2030.

Deze vergrijzing van de bevolking in Alphen-Chaam heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de vraag naar (zorg) voorzieningen en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Door recent gewijzigde wetgeving krijgen in de toekomst minder mensen een indicatie voor intramuraal verblijf, terwijl deze mensen wel een (intensieve) zorgvraag hebben. Dit betekent dat het aantal mensen met een zorgvraag dat zelfstandig blijft wonen, zal gaan toenemen. Voor de behoefte aan woonvormen voor ouderen met zorg is een prognose opgesteld om een inschatting te maken van de vraag naar extramurale woonvormen (verzorgd wonen en zorg aan huis). Het aantal ouderen met een (lichte) zorgvraag neemt in de periode tot en met 2030 toe naar ongeveer 330 huishoudens. Ten opzichte van 2015 is dit een stijging van ongeveer 180 huishoudens.

Op basis van kenmerken van de woningvoorraad is een grove inschatting gemaakt over hoeveel woningen in Alphen-Chaam geschikt zijn voor ouderen of mensen met een lichte beperking. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woningen die al geschikt zijn, en woningen die met een kleine aanpassing relatief eenvoudig geschikt te maken zijn (potentieel geschikt). Op dit moment zijn 1.200 woningen in Alphen-Chaam op dit moment al geschikt om langer zelfstandig te blijven wonen. Daarnaast zijn nog eens 1.500 woningen geschikt te maken. Deze woningen worden waarschijnlijk niet allemaal bewoond door oudere huishoudens, een aantal van deze groep zal in een 'reguliere' woning wonen. Een groot deel van deze groep is op dit moment echter nog vitaal genoeg om hierin te blijven wonen. Bij het ontstaan van beperkingen kunnen deze belemmeringen opgelost worden met een relatief kleine aanpassing. Voor de komende jaren ligt de opgave dan ook voornamelijk in het benutten van kansen in de potentieel geschikte voorraad.

Betaalbaarheid en passend wonen

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe van het passend toewijzen. Dit betekent dat minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€ 586 / € 629). Met uitzondering van inkomsten uit beleggen en/of sparen wordt vermogen hierin niet meegerekend. Dit is een lastige opgave omdat de afgelopen jaren hebben laten zien dat het aandeel toewijzingen aan lage inkomens is toegenomen en tegelijkertijd een toenemende groep huurders een te dure woning toegewezen heeft gekregen.

Het passend toewijzen heeft een positieve uitwerking op de betaalbaarheid voor huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Toch zien we op basis van de NIBUD-richtlijnen dat gezinnen met een inkomen tot € 34.911 eigenlijk niet in staat zijn om een huur boven de € 629 te betalen. Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn daarentegen relatief goed af. Zowel één- en tweepersoonshuishoudens van 65+ met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. Voor ouderen geldt echter wel dat zij niet of nauwelijks invloed hebben op hun inkomen.

Passend toewijzen in Alphen-Chaam gaat bij Laurentius goed. Op een enkeling na krijgen alle nieuwe huurders een huurprijs die past bij hun inkomen. Leystromen heeft gemiddeld een iets goedkopere voorraad, waardoor passend toewijzen makkelijker mogelijk is. De woningcorporatie WonenBreborg heeft niet veel bezit in Alphen-Chaam. Dit bezit is relatief duur (hoge huurprijzen) en mutaties hebben nog niet plaatsgevonden. Van passend toewijzen is daarom bij WonenBreborg geen sprake.

Gewenste omvang sociale voorraad

Ongeveer 40% van de inwoners in Alphen-Chaam heeft een inkomen onder de € 34.911, waarvan 34% een inkomen onder de huurtoeslaggrens heeft. Van alle bewoners van corporatiewoningen heeft ongeveer 70% een inkomen onder de € 34.911. De resterende 30% woont 'scheef', zij hebben een hoger inkomen en behoren daarmee niet tot de corporatiedoelgroep.

De gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad hangt onder andere af van de groei van de doelgroep (huishoudens tot € 34.911) en de mate waarin de sociale voorraad wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen (scheefheid). Om de gewenste omvang te bepalen zijn er drie economische scenario's doorgerekend en is daarnaast gekeken wat het effect is van vermindering van de scheefheid.

Hieruit blijkt dat toevoeging van de sociale voorraad op korte termijn gewenst is. Hierbij gaat het om de toevoegingen van ongeveer 50 woningen tot 2025. Gelet op de huidige druk op de huurvoorraad en de verwachting dat deze op korte termijn toe zal nemen is toevoeging zeker gewenst. Toevoeging biedt de corporaties ook mogelijkheden om hun bezit te vervangen en zodoende te anticiperen op bijvoorbeeld de vergrijzing.

Verhuisbewegingen in de afgelopen jaren

Met behulp van CBS-microdata zijn alle verhuisbewegingen in de periode 2006 tot en met 2013 geanalyseerd. Dit geeft een gedetailleerd inzicht in het zoekgedrag en de mogelijkheden op de woningmarkt van Alphen-Chaam.

Een relatief grote groep vestigers richt zich op zowel de eengezinshuurwoningen als op vrijstaande woningen. Over het algemeen trekt men minder vaak naar huurappartementen en koopappartementen. In de jongere huishoudens is goed te zien dat deze groep zich meer richt op de rijwoningen in de koopsector. Let wel, de feitelijke verhuisbewegingen zijn sterk aanbod-gestuurd.

Kwalitatieve woningbehoefte

De combinatie van input uit het doelgroepenpanel, input uit het marktkennerspanel, de resultaten van de woonwensenenquête en de verhuisbewegingen uit het verleden geven inzicht in de woonwensen van verschillende huishoudentypen in Alphen-Chaam.

Voor de ouderen die wel een verhuistap willen maken, zijn er in Alphen-Chaam op dit moment niet veel mogelijkheden. Huurappartementen of grondgebonden (patio) woningen zouden voor deze groep ideaal zijn. Echter, ouderen zijn vaak honkvast en realiseren een uitgesproken verhuishwens vaak niet. Hierdoor zullen veel ouderen juist langer in hun (koop)woning blijven waardoor deze woningen niet vrijkomen en de vraag naar die woningen sterker wordt vanuit andere huishoudens. In Alphen-Chaam zal dit voor een groot deel de vrijstaande woningen betreffen.

Daarnaast heeft Alphen-Chaam een relatief dure woningvoorraad. Middeninkomens die door versterkte inkomenseisen in de sociale huur geen huisvesting kunnen vinden, maar ook nog niet de hypotheeklasten kunnen dragen voor de dure woningen in de bestaande voorraad, hebben baat bij meer (goedkopere) rijwoningen of twee-onder-één-kapwoningen. Het succes van recente CPO-projecten benadrukt de vraag naar deze woningen.

Om de leefbaarheid in Alphen-Chaam ook in de toekomst op peil te houden, is het belangrijk dat Alphen-Chaam jonge gezinnen en / of starters aan blijft trekken. Deze laatste groep heeft baat bij meer sociale huurwoningen (eengezinswoningen en in mindere mate appartementen) en goedkopere rijwoningen.

Als richtingen voor het woningbouwprogramma geven we de volgende adviezen:

- Tot 2030 420 woningen toevoegen.
- Op korte termijn zullen jaarlijks gemiddeld 15 sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.
- Naar segmenten gaat het om de volgende kansrijke segmenten:
 - Vrije sector huurwoningen (appartementen en patio's) voor oudere senioren (75+).
 - Dure koopwoningen vanaf € 250.000
 - Betaalbare koopwoningen tot circa € 250.000 voor jonge huishoudens, via bijvoorbeeld CPO.
 - Sociale huurwoningen voor jonge gezinnen (eengezinswoningen) en senioren (levensloopgeschikte woningen).

1 Inleiding

De nieuwe Woningwet is per 1 juli 2015 vastgesteld, waarin nieuwe regels zijn vastgesteld ten aanzien van passend toewijzen en de tijdelijke verruiming van de inkomensdoelgroep.

Daarnaast weet de woningmarkt steeds overtuigender uit het dal van de crisis te klimmen. Hierdoor wijzigen verhoudingen tussen vraag en aanbod. Als laatste is de extramuralisering inmiddels realiteit, die deze effecten op de woningmarkt nog eens versterkt.

Dit is dan ook een goed moment om onderzoek te doen naar de lokale woningmarkt. De gemeente Alphen-Chaam wil graag een actueel inzicht in de werking van de lokale woningmarkt. Hoe is de vraag samengesteld? Wat is de huisvestingsbehoefte van verschillende inkomensgroepen en wat is de behoefte aan wonen met zorg, mede als gevolg van de extramuralisering? De gemeente wil dit zowel kwantitatief als kwalitatief, met een onderscheid naar de drie afzonderlijke kernen; Alphen, Chaam en Galder.

Aan Companen is gevraagd de gemeente bij dit onderzoek te ondersteunen.

1.1 Vraagstelling

Met het onderzoek wordt er inzicht geboden in de volgende drie vraagstukken voor de kernen:

- Hoe functioneert de woningmarkt (verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente)?
- Wat zijn de toekomstige verhuiscriteria en gewenste woningvoorraad in zowel huur als koop?
- Wat zijn de woonvoorkeuren van de laagste inkomens, en rondom wonen met zorg?
- Wat zijn de woonvoorkeuren van specifieke doelgroepen als statushouders en MOE-landers.
- Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen per prijsklasse?

Het onderzoek biedt hiermee houvast aan het bepalen van een woningbouwprogramma per kern, en vormt een goede bouwsteen voor onderbouwing van de eerste twee treden vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Achtergronden bij de vraagstelling

Woonvoorkeuren: vraag of wens?

Vaak wordt bij veel onderzoeken in eerste instantie gekeken naar de verhuiscriteria van bepaalde doelgroepen, en niet naar de verhuisbewegingen uit het verleden. Echter, de afgelopen jaren hebben laten zien dat verhuiscriteria vaak beïnvloed worden door idealen die in de praktijk moeilijk te realiseren zijn. Vooral in de huursector speelt dit een grote rol door de passendheidstoets en de eisen ten aanzien van de EU-doelgroepen. Via CBS-microdata hebben we een gedetailleerd beeld kunnen presenteren wie binnen de gemeente is verhuisd, de gemeente is binnengekomen of de gemeente heeft verlaten. De trends die hierin worden waargenomen kunnen vervolgens worden meegenomen naar de toekomst.

Verhuiscriteria in beeld

De feitelijke verhuisbewegingen zijn echter sterk aanbodgestuurd, en geven onvoldoende inzicht in de onvulde vraag. Om het beeld van de gerealiseerde verhuizingen aan te vullen brengen we daarom

zicht op de verhuur- en verkoopscorres om de druk op de bestaande marktsegmenten in beeld te brengen. Daarnaast is in een sessie bijeenkomsten uitvoerig gepraat over de woningmarkt in Alphen-Chaam door makelaars en corporaties over de woonvoorkeuren in verschillende kernen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het woningmarktonderzoek is van belang voor de programmatische invulling van nieuwbouw, maar ook voor de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Bij de toetsing van de Raad van State kwam naar voren dat een goede stapsgewijze benadering van de behoeftebepaling essentieel is voor de behandeling van eventuele bezwaren tegen plannen. Bij de opzet van de analyses is dan ook constant rekening gehouden met de vereisten vanuit de Ladder. Hierbij volgen we de verschillende stappen van de Ladder:

- **Trede 1:** aantonen van de regionale behoefte.
- **Trede 2:** is (een deel van) de regionale behoefte ook op te vangen binnen het bestaand bebouwd gebied?
- **Trede 3:** is de betreffende locatie multimodaal ontsloten. Deze trede ligt buiten de scope van dit onderzoek.

Betaalbaarheid

Uit verschillende signalen komt naar voren dat de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor verschillende groepen steeds meer onder druk komt te staan. Mede gelet op de beperkte omvang van de sociale voorraad, het hoge prijsniveau in de koopsector en de daarmee samenhangende verwachte omvangrijke scheefheid in de sociale huursector, is de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep mogelijk uiterst schaars.

Vanwege de passendheidstoets moet nauwgezet bekeken worden wat voor verschillende inkomensgroepen de slaagkansen zijn in de sociale huursector, ook binnen de context van de nieuwe wet. Dit is een leidraad bij het bepalen van het gewenste huurprijzenbeleid, de prestatieafspraken over de beschikbare sociale voorraad en het gewenste percentage sociale huur bij nieuwbouw. Daarnaast wordt er ook gekeken naar het potentiële effect van maatregelen als scheefheidsbestrijding.

Wonen met zorg

Door de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg wonen steeds meer mensen met een intensieve zorgvraag zelfstandig. Hierdoor ontstaan er nieuwe woonvoorkeuren om deze mensen te voorzien van passende huisvesting. Hierbij is gekozen voor een normatieve benadering om die voorkeuren in beeld te brengen.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 schetst de huidige situatie van Alphen-Chaam naar bevolkingssamenstelling en woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de antwoorden die mensen hebben gegeven op de woonwensenenquête.
- In hoofdstuk 4 wordt er vervolgens gekeken naar de toekomst; hoe ontwikkelen bepaalde inkomensgroepen zich? En wat is de toekomstige zorgbehoefte?
- Hoofdstuk 5 gaat in op de kwalitatieve woningvraag.
- Tot slot is er per kern een factsheet gemaakt met wat basiskenmerken per kern.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

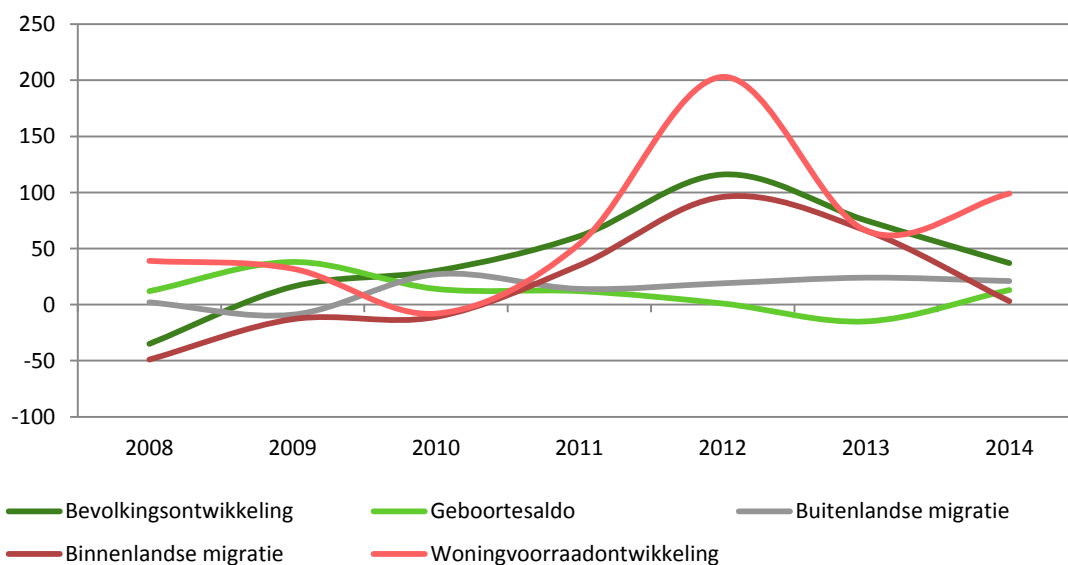
In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Alphen-Chaam. Hierbij wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen in het verleden, de huidige samenstelling van zowel de bevolking als de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Ook komen ontwikkelingen op de huur- en koopmarkt aan bod en de betaalbaarheid van het wonen.

2.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Alphen-Chaam had eind november 2015 ongeveer 9.900 inwoners, verspreid over de kernen Alphen, Chaam, Galder en de kleinere dorpen Bavel AC, Strijbeek en Ulvenhout AC. In deze rapportage wordt met Bavel en Ulvenhout altijd het deel in de gemeente Alphen-Chaam bedoeld. Alphen en Chaam zijn de grootste kernen, met ongeveer 4.200 inwoners in Alphen en ongeveer 4.100 inwoners in Chaam. De kern Galder heeft ongeveer 1.000 inwoners. Bavel is de kleinste kern, met ongeveer 50 inwoners. De resterende inwoners zijn verdeeld over Strijbeek en Ulvenhout.

De onderstaande figuur laat de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) zien.

Figuur 2.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkingsontwikkeling 2008 - 2014



Bron: CBS, 2016.

In 2008 nam de bevolking in Alphen-Chaam nog af, echter in de jaren daarna is de bevolking gestegen met gemiddeld 50 inwoners per jaar. Vanaf 2012 stijgt de bevolking minder hard.

Alphen-Chaam heeft een structureel vestigingsoverschot, wat betekent dat er meer mensen naar de gemeente toetrekken dan dat er mensen de gemeente verlaten. Alphen-Chaam laat daarmee zien dat het mensen van buiten de gemeente weet te verleiden om in Alphen-Chaam te vestigen. De groei van de bevolking van de afgelopen jaren is dan ook voor een groot deel hieraan te danken.

Het buitenlandse migratiesaldo is eveneens positief en ligt rond de 25 vestigers vanuit het buitenland per jaar. Aangezien Alphen-Chaam dicht bij de Belgische grens ligt, zal dit in zeker mate hierdoor

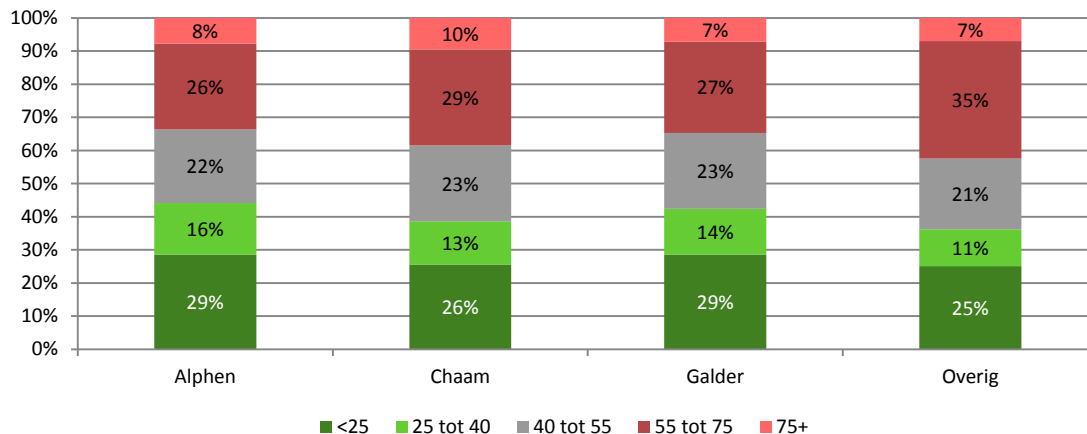
beïnvloed worden. De toename van het aantal statushouders zal de komende jaren de buitenlandse migratie verder op laten lopen.

Het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) in Alphen-Chaam fluctueert een beetje door de jaren heen. Tussen 2008 en 2011 worden er meer kinderen geboren dan dat er inwoners sterven, maar in 2012 duikt deze voor het eerst onder de nullijn. De natuurlijke groei van de bevolking zal in de komende jaren verder afnemen door trends in de samenleving zoals de vergrijzing.

Ook de ontwikkeling van de woningvoorraad loopt bijna parallel aan het aantal vestigers en aan de groei van de bevolking. Een jaar na het toevoegen van woningen, neemt ook de bevolking sterker toe. Dit betekent dat Alphen-Chaam mensen weet aan te trekken op het moment dat er nieuwbouw bijkomt. In de grafiek is in 2012 een sterke toevoeging van het aantal woningen te zien, dit zijn niet zozeer de nieuwbouwwoningen, maar dit heeft te maken met de verandering van de BAG-registratie, waardoor sommige gebouwen zoals recreatiewoningen en niet-woningen nu bij de woningvoorraad worden meegerekend.

Huidige opbouw bevolking

Figuur 2.2: Gemeente Alphen-Chaam. Opbouw van de huidige bevolking naar leeftijd, per kern, 2015



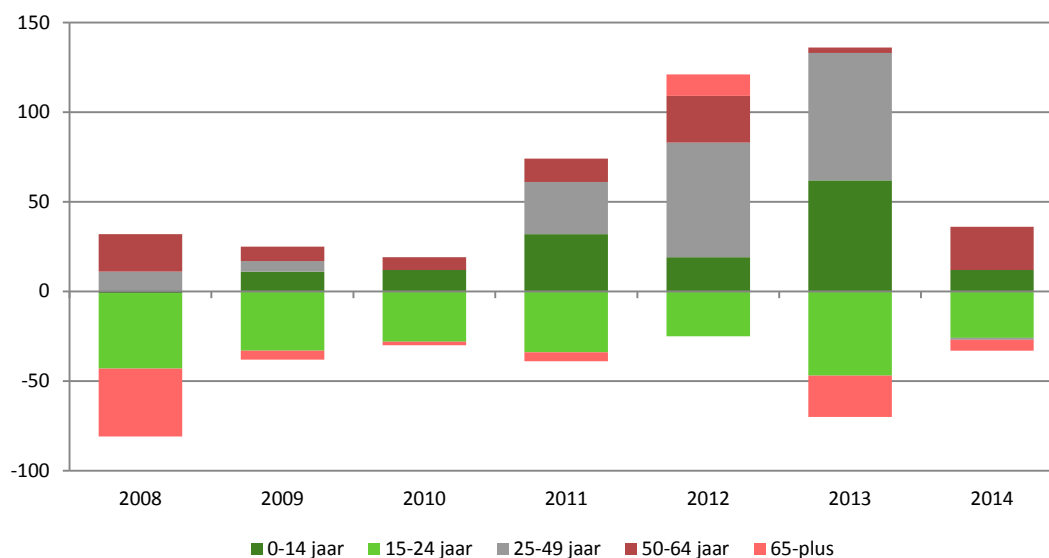
Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

Over het algemeen verschillen de kernen onderling niet heel veel van elkaar met betrekking tot de samenstelling van de bevolking in leeftijd. Wel is te zien dat de buitendorpen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek) gemiddeld iets oudere inwoners heeft dan bijvoorbeeld Alphen, die juist het grootste aandeel jongeren heeft.

Migratie naar leeftijd

Zoals hiervoor al gemeld spelen de vestigers een belangrijke rol in de ontwikkeling van Alphen-Chaam in de afgelopen jaren. Het is daarom interessant om de achtergronden in beeld te brengen van de mensen die zich vestigen in Alphen-Chaam of juist vertrekken uit Alphen-Chaam. Zijn het gezinnen die Alphen-Chaam aantrekt? Of meer ouderen?

Figuur 2.3: Gemeente Alphen-Chaam. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2008 - 2014



Bron: CBS 2016.

De groep 15- tot 24-jarigen verlaten per saldo de gemeente. Dit is een herkenbaar beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten. Het gaat hierbij vooral om jongeren die de gemeente verlaten vanwege werk of studie. Alleen een grote gemeente met bijvoorbeeld een HBO- of Universiteits-locatie weet deze groep structureel aan te trekken.

Daarnaast valt op dat de groep 65-plussers structureel de gemeente verlaat (met uitzondering van 2012).

Belangrijker is dat Alphen-Chaam de groep 25- tot 50-jarigen veel weet aan te trekken, en dat met name in de jaren 2011 tot 2013. De CPO-projecten die in de afgelopen jaren zijn afgerond kunnen hierop van invloed zijn.

Daarnaast gaat deze vestiging van 25- tot 50-jarigen gepaard met vestiging van kinderen tot 15 jaar. Deze combinatie maakt het waarschijnlijk dat Alphen-Chaam een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen.

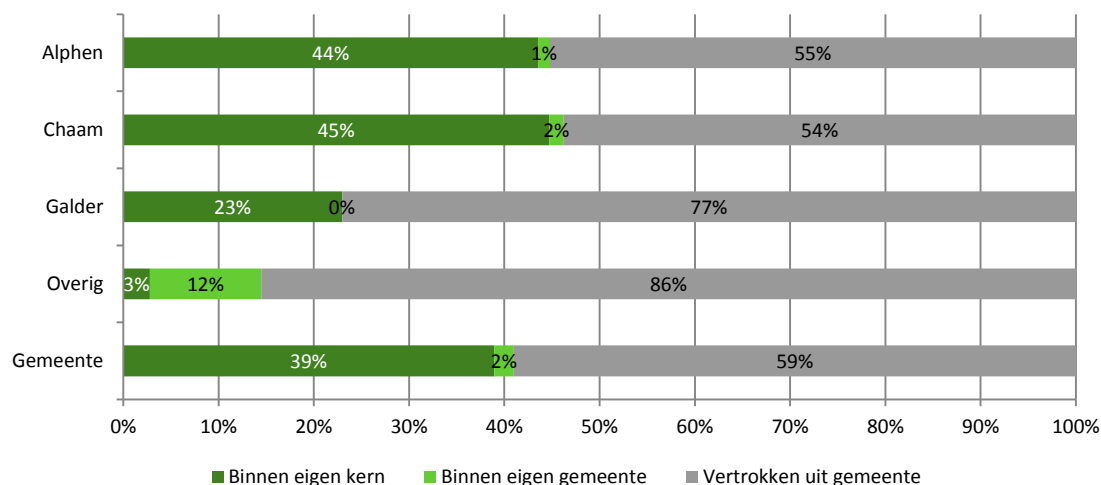
Migratie tussen gemeenten

Gekeken naar de omliggende gemeenten deelt Alphen-Chaam in absolute getallen de meeste verhuisbewegingen met Breda, Gilze-Rijen en Baarle-Nassau. Hierbij vestigen mensen uit Breda en Baarle-Nassau zich per saldo in de gemeente. Met de andere omliggende gemeenten (Goirle, Gilze-Rijen en Zundert) is het aantal dat uit Alphen-Chaam vertrekt nagenoeg gelijk aan het aantal dat in Alphen-Chaam vestigt.

Migratie tussen kernen

Door middel van analyses van CBS Microdata zijn alle verhuisbewegingen van personen in de periode 2006 tot 2013 geanalyseerd. Hierin wordt bijvoorbeeld duidelijk wat de kernbinding in een bepaalde kern in Alphen-Chaam is, en de relaties tussen de kernen.

Figuur 2.4: Gemeente Alphen-Chaam. Verhuisbewegingen per kern, 2006 - 2013



*Onder 'Overig' vallen de dorpen Bavel, Ulvenhout en Strijbeek
Bron: CBS Microdata 2016.

In Alphen-Chaam heeft bijna de helft van de verhuizingen plaatsgevonden binnen de gemeente. Hiervan is 39% verhuisd binnen de eigen kern, en is 2% verhuisd naar een andere kern in Alphen-Chaam. Van de mensen is 59% verhuisd naar een andere gemeente. De kernbinding is het sterkst in Alphen en in Chaam. Hier vindt de helft van de verhuizingen plaats binnen de gemeente, en slechts 2% besluit naar een andere kern te verhuizen in Alphen-Chaam. Hier spelen wellicht de locaties waar deze kernen liggen een belangrijke rol. Chaam ligt bijvoorbeeld dicht tegen Breda aan, terwijl Alphen meer bij Tilburg en de gemeente Goirle ligt. Daarnaast is het woningaanbod in deze grotere kernen meer divers en komen er meer woningen vrij wat het makkelijker maakt om binnen deze kernen door te verhuizen naar een geschikte woning.

Ondanks de weinige verhuizingen tussen de kernen, is in beeld gebracht welke kernen de sterkste onderlinge verhuisrelaties hebben.

Tabel 2.1: Gemeente Alphen-Chaam. Verhuisbewegingen tussen kernen, 2006 - 2013

Naar:	Alphen	Chaam	Galder	Overig	Vertrokken	Totaal	Aantal verhuisbewegingen
Van:							
Alphen	44%	1%	0%	0%	55%	100%	1.820
Chaam	2%	45%	0%	0%	54%	100%	1.901
Galder	0%	0%	23%	0%	77%	100%	405
Overig	0%	8%	4%	3%	86%	100%	359
Gemeente	18%	20%	2%	0%	59%	100%	4.485

Bron: CBS Microdata 2016.

Ook in deze tabel komt de kernbinding sterk naar voren. De meeste verhuizingen vonden plaats binnen de eigen kern, of men besloot de gemeente te verlaten. Inwoners uit de drie kleinste kernen van Alphen-Chaam besluiten voornamelijk de gemeente te verlaten, degenen die dit niet doen verhuizen echter vaker naar Chaam of Galder dan dat ze in de eigen kern blijven wonen. Dit kan aanbod-gestuurd zijn; Chaam en Galder hebben een groter en meer divers aanbod aan woningen. Ook is er een heel klein aandeel tussen Alphen en Chaam te zien (en andersom) maar over het algemeen vindt er binnen de gemeente weinig migratie plaatst tussen twee kernen in de gemeente.

2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

De gemeente Alphen-Chaam heeft op dit moment ongeveer 4.100 woningen. Hiervan is 74% van de woningen een koopwoning, en is 26% van de voorraad een huurwoning. Van de huurwoningen is ongeveer 15% in bezit van de corporatie, 11% valt onder de categorie 'overige huur'. Bij deze laatste categorie gaat het voornamelijk om bezit van beleggers, pensioenfondsen of particulieren die bijvoorbeeld één of meerdere woningen tegelijkertijd verhuren.

Tabel 2.2: Gemeente Alphen-Chaam. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2015

	Aantal	%
Huur – Leystromen (Alphen)	300	7%
Huur – Laurentius (Chaam / Galder)	240	6%
Huur – WonenBreburch (Chaam/Galder)	33	1%
Huur – Mooiland (Chaam)	20	1%
Huur – overig	441	11%
Koop	3.039	74%
Totaal	4.080	100%

Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

De verschillende woningcorporaties zitten ook duidelijk in verschillende kernen, en dit heeft ook consequenties voor de verdeling van de woningvoorraad naar huur en koop.

Samenstelling sociale voorraad

Het aanbod van de woningcorporatie Leystromen bevindt zich voornamelijk in Alphen. Laurentius heeft voornamelijk bezit in Chaam. De woningen van WonenBreburch staan vooral in Chaam en Galder, maar dit zijn er slechts 33. De woningcorporatie Mooiland heeft nog een paar woningen in Chaam, dit zijn woningen in een seniorencomplex.

Tabel 2.3: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling sociale huurvoorraad per kern, 2015

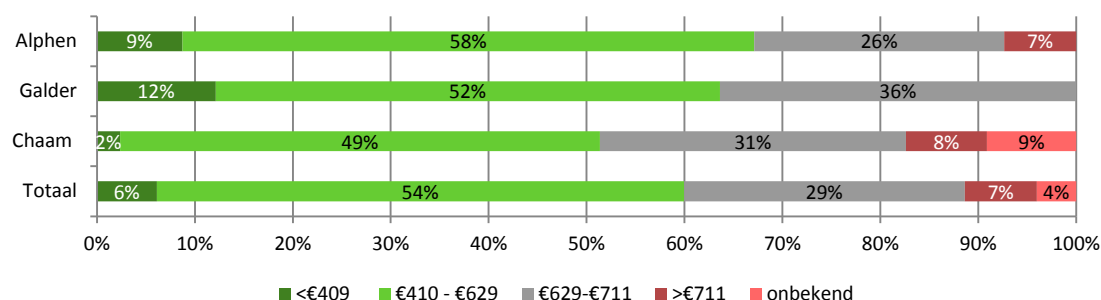
	Aantal	%
Alphen	286	50%
Chaam	253	44%
Galder	33	6%
Alphen-Chaam	572	100%

Bron: Leystromen, Laurentius en WonenBreburch, 2016,

De helft van de sociale huurvoorraad staat in Alphen, en dit zijn woningen van de woningcorporatie Leystromen. Daarnaast heeft Leystromen nog een klein aantal woningen in Chaam. De sociale huurwoningen in Chaam zijn voornamelijk van Laurentius (209 woningen). WonenBreburch heeft nog 23 woningen in Chaam. In Galder staan 28 woningen van Laurentius en 10 woningen van WonenBreburch.

Van de sociale voorraad heeft het grootste deel (60%) een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (huurgrenzen 2016), ongeveer een derde heeft een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De resterende 10% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens of daarvan is de huurprijs onbekend.

Figuur 2.5: Gemeente Alphen-Chaam. Sociale woningvoorraad naar prijsklasse per kern, 2015



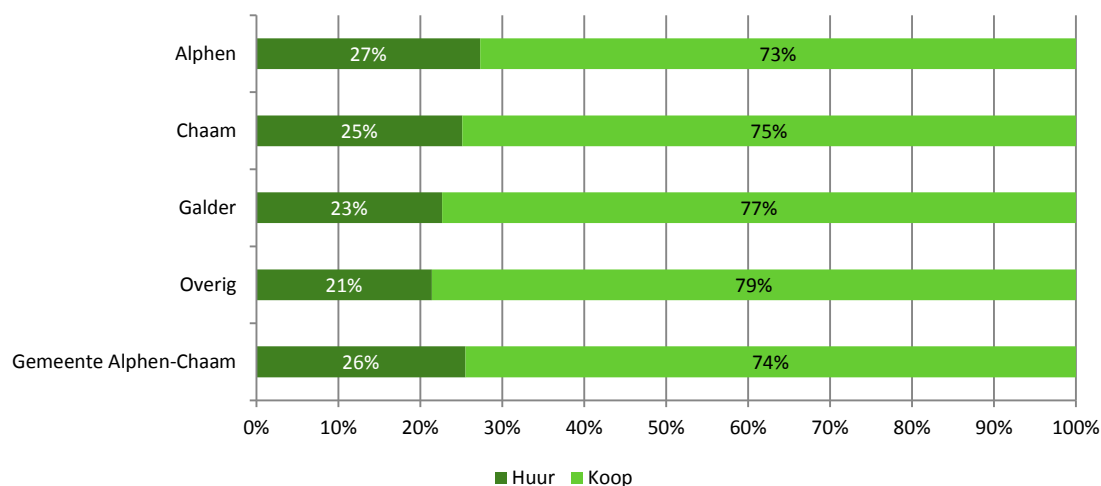
Bron: Leystromen, Laurentius en WonenBreborg, 2016.

Alphen heeft het grootste aandeel huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, bijna 70% van de voorraad wordt verhuurd met een huurprijs onder de € 629 per maand. Chaam is duidelijk duurder, waar ongeveer de helft van de huurwoningen een prijs boven de hoogste aftoppingsgrens heeft en 8% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Voor een deel komt dit door de (relatief dure) voorraad van WonenBreborg. Van de verschillende corporaties die actief zijn in Alphen-Chaam, verhuurt WonenBreborg geen woningen onder de aftoppingsgrenzen, maar alleen in het geliberaliseerde deel of tussen de € 680 en € 711.

Samenstelling totale voorraad

Gekeken naar de gehele voorraad heeft Alphen het grootste aandeel huurwoningen, en de kleinere kernen als Bavel, Strijbeek en Ulvenhout een kleiner aandeel huurwoningen.

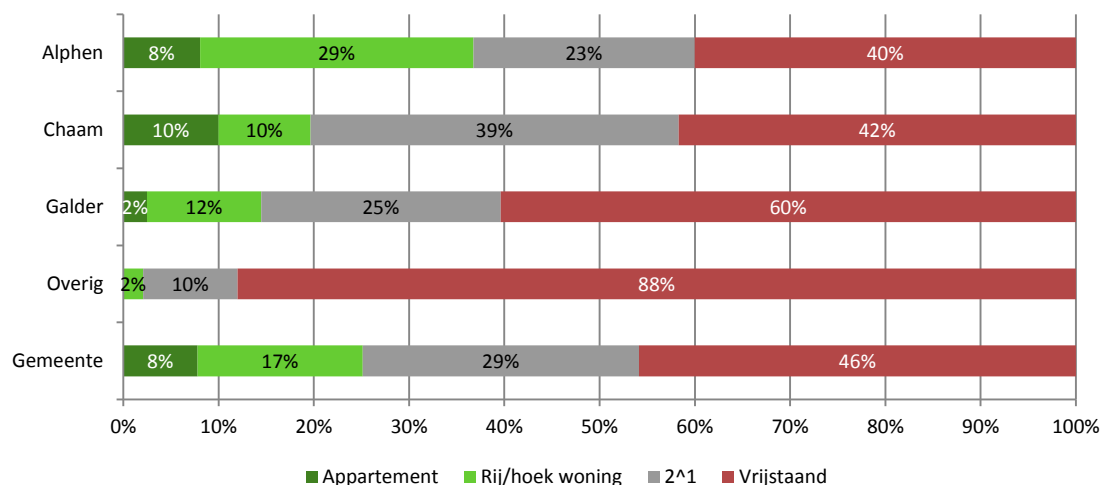
Figuur 2.6: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling woningvoorraad naar huur en koop per kern , 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

De kern Alphen heeft de meeste huurwoningen (27%). Voor een groot deel komt dit door het bezit van Leystromen in Alphen. Chaam volgt op de tweede plaats, met 25% huurwoningen. In de kleinere kernen als Bavel, Ulvenhout en Strijbeek is juist het grootste aandeel koopwoningen aanwezig, bijna 80%.

Figuur 2.7: Gemeente Alphen-Chaam. Woningvoorraad naar woningtype, per kern, 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016.

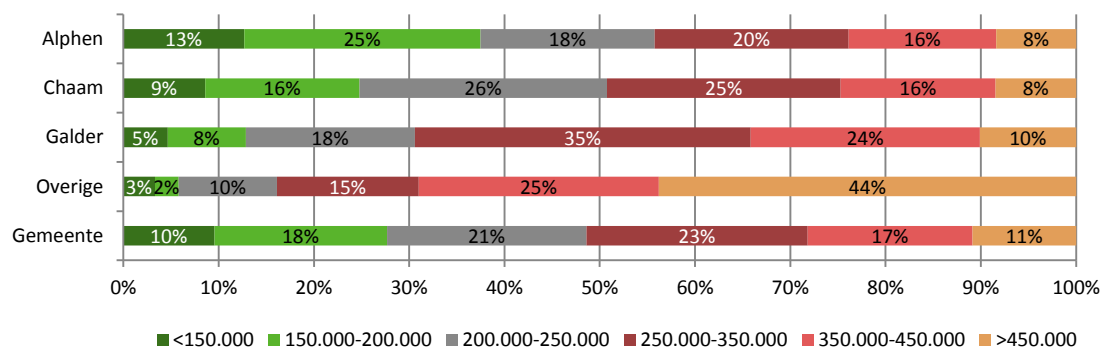
Bijna de helft van de woningen (huur en koop) in Alphen-Chaam zijn vrijstaande woningen, daarnaast is nog bijna een derde van de woningen een twee-onder-een-kapwoning. Dit grote aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen komt vooral terug in de kernen Galder, Bavel, Ulvenhout en Strijbeek. Bijna 90% van de woningvoorraad in die kernen zijn vrijstaande woningen, en een tiende is een twee-onder-één-kapwoning. Rijwoningen vormen maar 2% van de voorraad.

Chaam heeft weliswaar een kleiner aandeel vrijstaande woningen, maar heeft daarentegen wel het grootste aandeel twee-onder-een-kapwoningen.

De rij- en hoekwoningen in Alphen-Chaam zijn voornamelijk in Alphen te vinden, ongeveer 30% van de voorraad in Alphen bestaat uit rijwoningen. Daarnaast is er nog een klein percentage (8%) appartementen te vinden.

Dit grote aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in Alphen-Chaam heeft ook effect op de woz-waarden in de gemeente.

Figuur 2.8: Gemeente Alphen-Chaam. Verdeling woningvoorraad naar woz-klassen, 2015



Bron: Gemeente Alphen-Chaam, 2016.

Ruim de helft van de woningen in Alphen-Chaam heeft een woz-waarde van € 250.000 of hoger. Deze dure voorraad bevindt zich voornamelijk in de overige kernen waar ook de meeste vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen staan. Alphen heeft de meeste woningen in een goedkoper segment. Bijna 40%

van de woningen in Alphen heeft een woz-waarde onder de € 200.000, daarnaast is 13% goedkoper dan € 150.000.

2.3 Geschiktheid woningvoorraad

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van Alphen-Chaam getoetst op de geschiktheid van de woningen. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- Eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Op basis van deze criteria zijn er in Alphen-Chaam op dit moment ongeveer 1.200 woningen geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is 31% van de totale woningvoorraad. Daarnaast is nog eens 38% van de woningvoorraad met een lichte (woning)aanpassing geschikt te maken. Een groot deel van de voorraad in Alphen-Chaam is dus al geschikt of potentieel geschikt. Dit komt voor een deel door het grote aandeel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen die in Alphen-Chaam staan.

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Tabel 2.4: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt	
Huur – Leystromen	129	43%	35	12%	135	45%
Huur – Laurentius	52	26%	75	38%	71	36%
Huur – WonenBreburch	0	0%	33	100%	0	0%
Huur - Mooiland	20	100%	0	0%	0	0%
Huur – overig	144	33%	82	19%	178	41%
Koop	858	30%	1.262	43%	571	20%
Totaal	1.203	31%	1.487	38%	955	25%

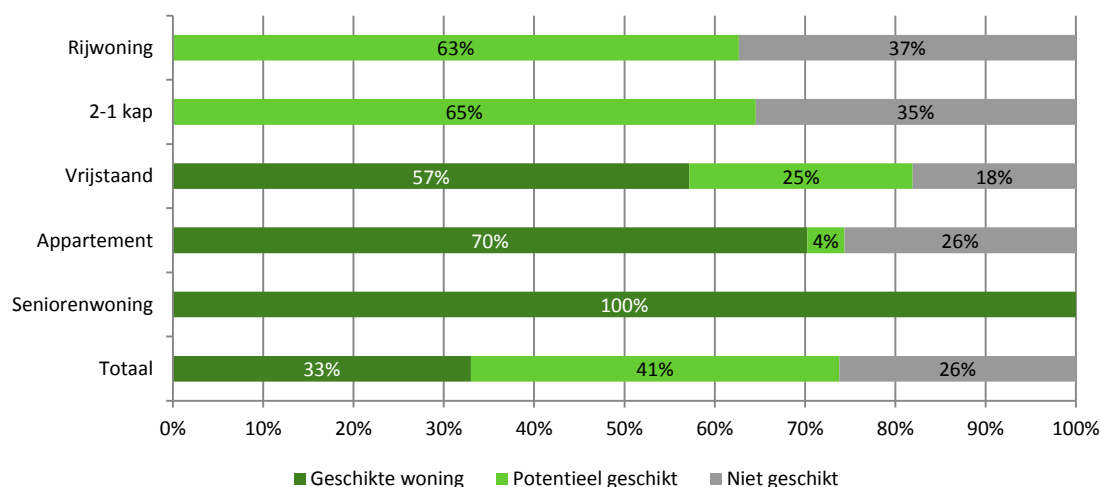
Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

Een groot deel van de woningen van de woningcorporatie Leystromen kan op dit moment worden getypeerd als 'geschikt', namelijk bijna de helft. Bij Laurentius ligt het aandeel geschikte woningen lager, maar hier zijn wel veel woningen makkelijk geschikt te maken. Mooiland heeft op dit moment een seniorencomplex in Alphen-Chaam, op grond daarvan zijn deze als 'geschikt' getypeerd, in de realiteit is wellicht meer nuance op zijn plek. In de overige huursector is een derde van de voorraad geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit geldt ook voor de koopsector.

Veel winst is daarnaast te halen in de koopsector, waar 45% van de woningvoorraad potentieel geschikt is, wat betekent dat deze woningen relatief eenvoudig geschikt te maken zijn. In de praktijk kan het zo zijn dat een aantal van deze woning al aanpassingen hebben gehad. Op basis van de huidige kenmerken van de woning is dat echter niet duidelijk te achterhalen.

Per woningtype verschilt de mate van geschiktheid wel.

Figuur 2.9: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid van de gehele woningvoorraad naar woningtype

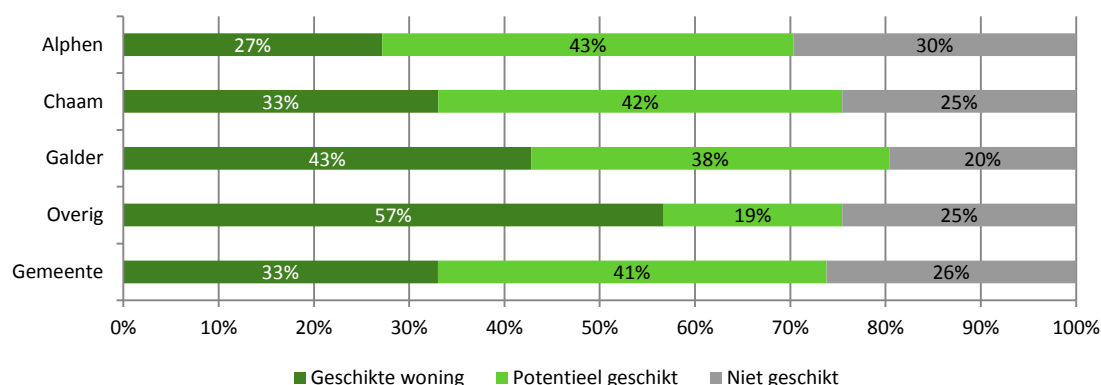


Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

Een groot percentage vrijstaande woningen (57%) en appartementen (70%) op dit moment al geschikt voor bewoners met een licht fysieke beperking. De rijwoningen en de twee-onder-één-kapwoningen zijn op dit moment niet of nauwelijks geschikt om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, maar veel van deze woningen zijn wel makkelijk geschikt te maken.

Eerder is al laten zien dat de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype sterk verschilt per kern. De mate van geschiktheid laat hetzelfde beeld zien.

Figuur 2.10: Gemeente Alphen-Chaam. Geschiktheid van woningvoorraad per kern



Bron: Gemeente Alphen-Chaam 2016, bewerking Companen.

De kleinere kernen hebben een groter aandeel geschikte woningen. Dit is te verklaren door het grote aandeel vrijstaande woningen dat in deze kernen aanwezig is, en het grote aandeel vrijstaande woningen dat nu al geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen. Ondanks dat veel woningen geschikt zijn op basis van de kenmerken van de woning, zegt dit echter weinig over bijvoorbeeld het gemak van voorzieningen of hulpondersteuning.

Alphen loopt iets achter met het aandeel geschikte woningen, dit komt doordat Alphen vooral rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen heeft die op dit moment nog niet geschikt zijn, en hoewel Alphen wel appartementen heeft, zijn dat er minder dan in Chaam. Desondanks is een derde van de woningvoorraad geschikt in de meeste kernen. Alphen en Chaam hebben daarnaast nog een groot aandeel woningen die met een simpele aanpassing geschikt te maken zijn.

2.4 Ontwikkelingen op de huur en koopmarkt

Ontwikkelingen op de huurmarkt

De twee grootste corporaties in Alphen-Chaam zijn Leystromen en Laurentius. WonenBreburch heeft nog 33 woningen in Chaam / Galder, maar deze zijn pas recentelijk opgeleverd waardoor WonenBreburch geen gegevens heeft over de huurontwikkelingen.

Voor de onderstaande cijfers is dan ook uitgegaan van de gegevens van Leystromen en Laurentius.

Tabel 2.5: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkelingen op de huurmarkt per corporatie, 2014 en 2015

	Leystromen	Laurentius	Totaal
Aantal verhuringen	45	5	50
Gemiddeld aantal reacties	21	-	21
Gemiddeld aantal weigeringen		7	7
Gemiddeld zoektijd (maanden)	10	-	10
Gemiddelde wachttijd (jaren)	3,9	4,2	4,0

Bron: Leystromen, Laurentius, 2015.

In de periode 2014 - 2015 zijn er in totaal 50 verhuringen geweest in Alphen-Chaam. Voor het grootste deel zijn dit verhuringen van Leystromen. Hierbij hoort wel de opmerking dat 32 verhuringen van Leystromen plaatsvonden in 2014. Dit aantal is hoger dan gemiddeld door de oplevering van nieuwbouw in Alphen - Chaam (De Hoogt / Centrumplan).

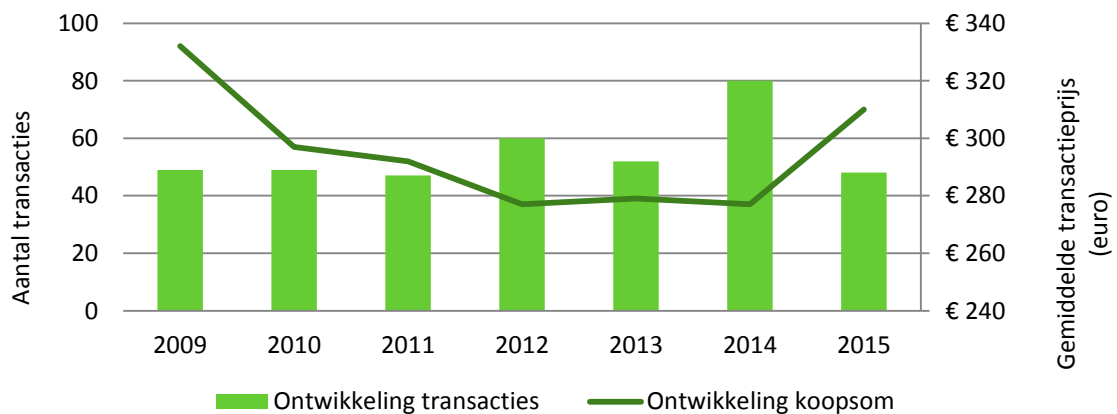
Per verhuurde woning van Leystromen komen er gemiddeld 21 reacties op. Dit gemiddelde wordt omhoog gehaald door het aantal reacties op grondgebonden woningen (gemiddeld 25 reacties), bij appartementen zijn er gemiddeld 14 reacties.

Laurentius heeft in de jaren 2014 en 2015 gemiddeld 7 weigeringen gehad op een woning. In de meeste gevallen had de weigering te maken met de huurprijs. Voor Leystromen is deze informatie niet beschikbaar. De gemiddelde zoektijd in Alphen-Chaam bedraagt 10 maanden. De meeste mensen hebben daarnaast een gemiddelde wachttijd van 4 jaar voordat men een woning in Alphen-Chaam kan betrekken.

Ontwikkeling transacties koopvoorraad

Het Kadaster geeft inzicht in de gemiddelde koopsom en de ontwikkeling van het aantal transacties in de periode 2008 tot en met 2015. De ontwikkeling in Alphen-Chaam heeft er in de afgelopen jaren als volgt uitgezien.

Figuur 2.11: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en het aantal transacties 2009 - 2015

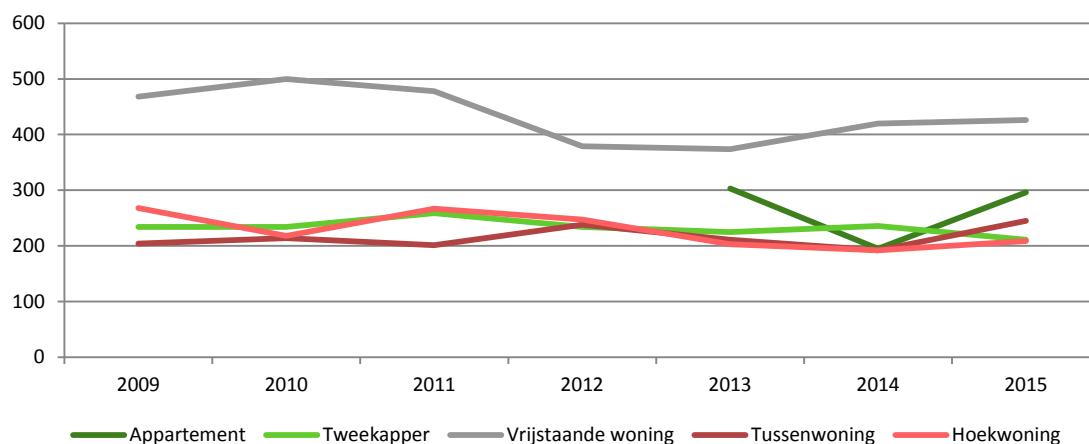


Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2015.

De gemiddelde koopsom laat vanaf 2009 een duidelijke negatieve trend zien, van gemiddeld € 330.000 naar € 300.000. De economische crisis die vanaf 2008 in Nederland speelt heeft effect gehad op de relatief dure voorraad van Alphen-Chaam. Hoewel de daling daarna niet meer zo sterk is geweest, is de gemiddelde koopsom tot 2014 licht blijven dalen naar gemiddeld € 280.000 in 2014. In 2015 is de gemiddelde koopsom weer aan het stijgen. De aantrekkende woningmarkt in 2015 kan hiervan de verklaring zijn, maar de toekomst zal uitwijzen of deze zich positief doorzet.

Wat betreft het aantal transacties is deze door de jaren heen aardig stabiel gebleven, wel zijn er in de jaren 2012 en 2014 meer transacties geweest dan in de andere jaren. Opmerkelijk is dat dit parallel loopt aan de gemiddelde koopsom (die waren die jaren het laagst).

Figuur 2.12: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling koopsom per woningtype, 2009 - 2015



Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2015.

De prijsontwikkelingen verschillen veel per woningtype. De daling van de gemiddelde koopsom over de totale voorraad is vooral te verklaren door de daling van de koopsom van vrijstaande woningen. In 2009 was de koopsom voor vrijstaande woningen nog ongeveer € 500.000, in 2015 iets boven de € 400.000. De waarde van vrijstaande woningen waren het laagst in 2012 en 2013 met een gemiddelde koopsom van € 390.000.

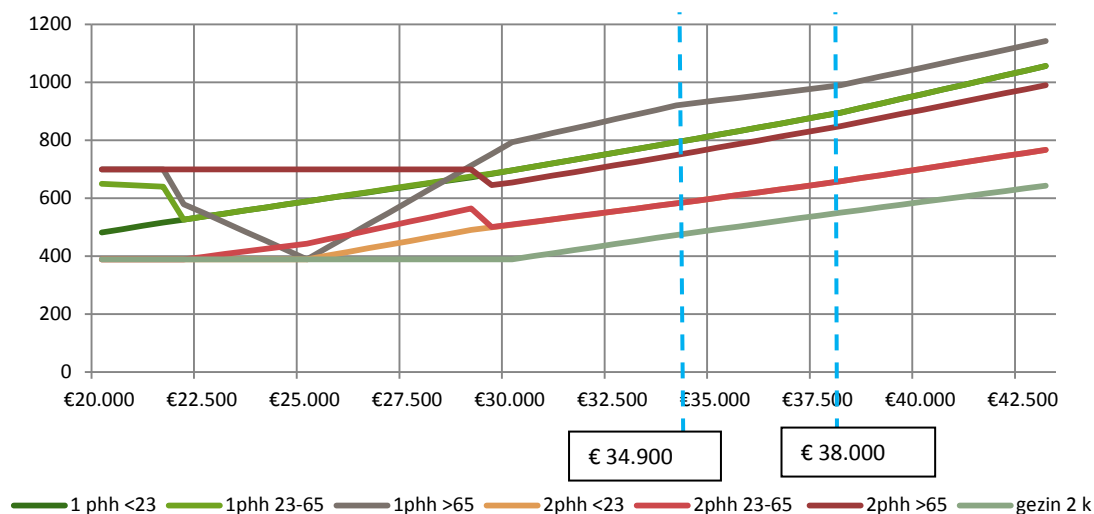
De andere woningtypes zijn over de jaren heen een stuk stabiel geweest in de gemiddelde koopsom.

2.5 Betaalbaarheid

Voor huurders zijn de woonlasten de afgelopen jaren meer onder druk komen te staan. Enerzijds zijn de huren gestegen en daarnaast zijn de inkomens bij veel huishoudens niet of nauwelijks gestegen.

De onderstaande figuur geeft weer wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de NIBUD-richtlijnen. Hierbij is de bruto huur de maximaal betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Bij de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen wordt rekening gehouden met huurtoeslag. Per huishoudenstype verschilt logischerwijs de betaalbare huur. In een aantal gevallen betekent dit dat de maximaal betaalbare huur eerst horizontaal blijft, wat komt door de toeslagen die men dan ontvangt. Wanneer men met het jaarinkomen dan geen recht meer heeft op bepaalde toeslagen, kan men ook minder huur betalen.

Figuur 2.13: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag), per belastbaar jaarinkomen 2014



Bron: NIBUD 2014.

De betaalbaarheid van een huurwoning hangt sterk af van het inkomen, de leeftijd en de samenstelling van het huishouden. Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens betekent dit dat huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 629 in 2016) passend zijn bij het inkomen. De nieuwe regelgeving vanuit de overheid (passend toewijzen) zorgt ervoor dat deze groep minder snel financieel in problemen komt.

Daarnaast laten de cijfers zien dat bij inkomens tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911 vooral de aanwezigheid van kinderen en de leeftijd van het huishouden een belangrijke rol speelt bij passend toewijzen.

- Gezinnen met twee kinderen met een inkomen tot € 34.911 kunnen op basis van hun inkomen eigenlijk niet meer betalen dan circa € 480 per maand.
- Voor éénpersoonshoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en circa € 27.000 geldt dat een woning tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens passend is.
- Voor tweepersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tussen de huurtoeslag en € 34.911 zijn huurprijzen boven de 2^e aftoppingsgrens moeilijk op te brengen.
- Huishoudens van 65 jaar en ouder zijn relatief goed af. Zowel één- als tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn in staat om een huurwoning boven de aftoppingsgrenzen te betalen. De vraag is echter of deze groep bereid is om dit te doen. Ze hebben dan wel relatief veel inkomenszekerheid maar kunnen niet of nauwelijks meer invloed uitoefenen op de hoogte van hun inkomen. Daarnaast is de bereidheid om daadwerkelijk te verhuizen vaak laag omdat veel ouderen een relatief lage huur hebben en er qua woning niet automatisch op vooruit gaan.
- Op basis van deze normgrenzen van het NIBUD zal er een deel van de voorraad tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn voor toewijzing aan huurders tussen de huurtoeslaggrens en € 34.911, omdat anders het risico op betaalbaarheidsproblemen toenemen. Dit geldt in het bijzonder voor één- en tweoudergezinnen (kwetsbare groepen) en éénpersoonshuishoudens tussen de 23 en 65 jaar met een inkomen tot circa € 27.000.

Passend toewijzen

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat vanaf 1 januari 2016 corporaties woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Dit betekent dat tenminste 95% van de huishoudens met

een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishoudens betekent dit een huurprijs van maximaal € 586,68 per maand en voor drie- of meerpersoonshuishoudens is dit maximaal € 628,76 per maand. Bij passend toewijzen wordt gekeken naar het inkomen van de huurder (en diens partner / medebewoners) en eventueel inkomen uit sparen of beleggen. Ander vermogen wordt niet meegerekend. Om hier goed op in te kunnen spelen is het belangrijk om te weten in welke mate de corporaties in het verleden passend hebben toegewezen.

Tabel 2.6: Gemeente Alpen-Chaam. Passend toewijzen in 2014 - 2015 door Laurentius

	2014	2015	Totaal
Aantal passende verhuringen	2	2	4
Niet passend	1		1
Totaal	3	2	5

Bron: Laurentius, 2016.

Laurentius heeft jaarlijks niet heel veel verhuringen in Alphen-Chaam. Maar, alle verhuringen die plaatsvinden hebben (op een enkeling na) een inkomen passend bij de huurprijs.

Voor de woningcorporatie Leystromen zijn deze gegevens niet beschikbaar. Echter bijna 70% van de verhuringen heeft plaatsgevonden onder de aftoppingsgrenzen.

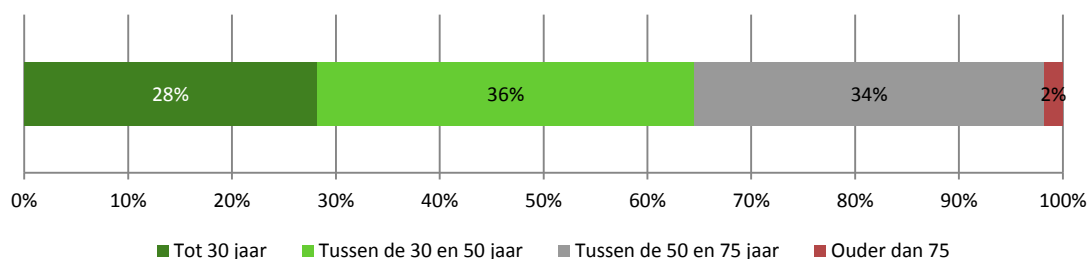
3 Woonwensen van inwoners in Alphen-Chaam

Onder de inwoners van Alphen-Chaam is een kleine enquête gehouden om een indruk te krijgen van de woningvraag van mensen in Alphen-Chaam. Om hier inzicht in te krijgen is een vragenlijst opgesteld met vragen over de huidige woonsituatie, of men wil verhuizen, waarnaartoe en wat bij een verhuizing de eventuele woonwensen en woonvoorkeuren zijn. Er hebben in totaal 110 mensen meegedaan aan de enquête.

De meeste respondenten zijn een paar zonder kinderen (39%), 26% zijn een paar met thuiswonende kinderen, 16% zijn een paar met uitwonende kinderen en 13% zijn alleenstaand.

Wat betreft de verdeling naar leeftijd is de enquête door verschillende leeftijden ingevuld.

Figuur 3.1: Gemeente Alphen-Chaam. Respondenten woonwensen-onderzoek naar leeftijdsklassen



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Van de respondenten is 28% jonger dan 30 jaar, 36% is tussen de 30 en 50 jaar en ongeveer een derde heeft de leeftijd tussen 50 en 75 jaar. Slechts twee respondenten waren ouder dan 75 jaar.

Op de vraag wat het bruto jaarinkomen van het huishouden is, geeft 42% aan dat dit meer is dan € 43.000, 21% wil het niet zeggen. Van de respondenten verdient 11% minder dan € 34.000 op jaarbasis.

3.1 Huidige woonsituatie

Van de 110 respondenten wonen er 59 (54%) op dit moment in Alphen, 42 (38%) wonen in Chaam, 7 inwoners (6%) komen uit Galder, één persoon komt uit Eindhoven en één respondent komt uit Roosendaal.

Van alle respondenten woont 89% in een koopwoning, en 11% van de respondenten woont in een huurwoning. De meesten geven aan in een vrijstaande woning (40%) of in een twee-onder-één-kapwoning (23%) te wonen. Van de respondenten geeft 16% aan in een hoekwoning te wonen, en 9% in een rijwoning.

Langer zelfstandig thuis wonen

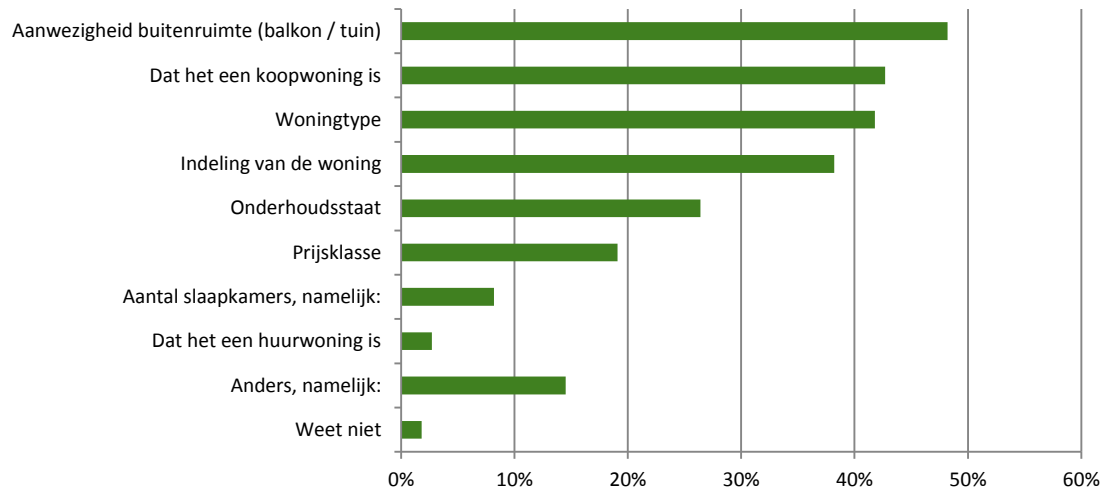
Aan de inwoners zijn een aantal vragen gesteld met betrekking tot de mate waarin de woning geschikt is om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Van de respondenten geeft 26% aan dat de keuken, woonkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder traplopen te bereiken is (eventueel met behulp van een traplift), 73% geeft aan dat dit niet mogelijk is in de woning.

Op de vraag of men in de woning zou kunnen blijven wonen indien hij / zij of zijn / haar partner zorgbehoevend wordt, geeft 60% aan dat dit mogelijk is, eventueel met aanpassingen aan de woning. Bij 29% is dit niet mogelijk. De resterende 10% weet dit niet zeker.

Waardering huidige woonsituatie

Ook is gevraagd naar de waardering van zowel de woning als de woonomgeving (buurt) door de inwoners van Alphen-Chaam.

Figuur 3.2: Gemeente Alphen-Chaam. Wat waardeert u het meest aan uw woning?



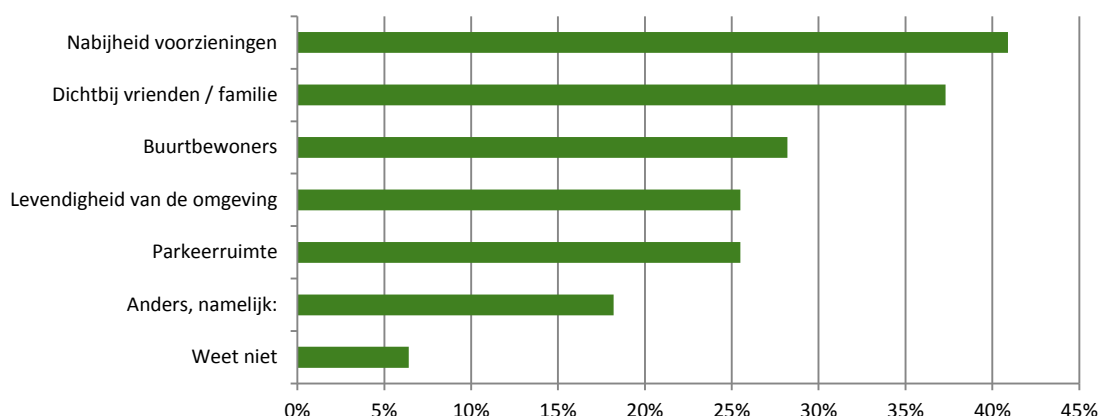
Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Let op: De respondenten konden meerdere opties aankruisen, waardoor het totaal van de percentages optelt tot meer dan 100%.

De aanwezigheid van een buitenruimte (balkon / tuin) wordt het meest gewaardeerd door de respondenten, gevolgd door het feit dat de woning een koopwoning is, of het woningtype (vrijstaand, tweekapper en dergelijke) van de woning. Dit sluit ook aan bij de wensen van deelnemers aan het panel. Zij vinden buitenruimte ook heel cruciaal bij het bepalen van hun woonwens.

De mensen die 'anders, namelijk' hebben geantwoord, geven aan dat men de ligging van de woning heel fijn vindt. Een paar gaven aan dat de grote zolder en / of de eigen aanbouw een belangrijke eigenschap van de woning is.

Figuur 3.3: Gemeente Alphen-Chaam. Wat waardeert u het meest aan uw woonomgeving?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Wat betreft de woonomgeving geven de meeste respondenten aan de nabijheid van voorzieningen te waarderen, en op de tweede plaats de nabijheid van vrienden en familie. Aan de mensen die 'Anders, namelijk' hebben geantwoord, is vervolgens gevraagd hier toelichting op te geven. Aan de woonomgeving waarderen zij vooral de ligging, de rustige omgeving en de nabijheid van de natuur.

Verhuiswens

Van de 110 respondenten geeft 41% aan in de toekomst te willen verhuizen, 32% wil misschien verhuizen en 27% wil niet verhuizen. Dit is dus een hele grote groep die verhuisgeneigd is (73% in totaal), wat laat zien dat degenen die de vragenlijst hebben ingevuld niet een vertegenwoordiging zijn van alle inwoners in Alphen-Chaam. Desalniettemin geven hun antwoorden wel goed zicht op wat men zoekt.

Aan degenen die (misschien) willen verhuizen, is vervolgens gevraagd op welk termijn men denkt te verhuizen. De meesten geven aan over 2 à 5 jaar te willen verhuizen (23%), 19% over meer dan 5 jaar, en 18% geeft aan dat dit afhankelijk is van het woningaanbod.

3.2 Gewenste woonsituatie

Aan alle respondenten die aangaven (misschien) te willen verhuizen, is vervolgens doorgevraagd over hun woonwensen en woonvoorkeuren.

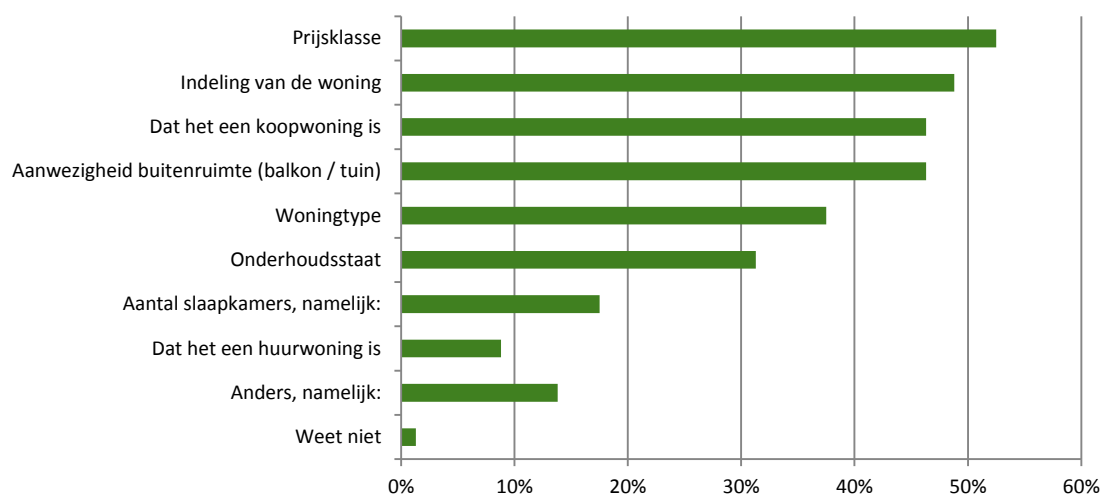
De sterke kernbinding zoals al eerder genoemd in een vorig hoofdstuk, komt ook hier weer sterk naar voren. Van de respondenten wil 64% binnen het eigen dorp blijven wonen, en 16% geeft aan op zoek te gaan naar een woning in een andere gemeente in Nederland. Slechts enkelingen willen naar een ander dorp binnen de gemeente Alphen-Chaam.

In de keuze tussen een huur of koopwoning geeft 61% aan op zoek te gaan naar een koopwoning, 25% heeft geen voorkeur voor huur of koop en 14% gaat op zoek naar een huurwoning.

Men gaat veelal op zoek naar vrijstaande woningen (28%), appartementen (16%), twee-onder-een-kapwoningen (11%) of een seniorenwoning (laagbouw + tuin) (11%).

Welke eisen stellen deze respondenten aan de nieuwe woning en de toekomstige woonomgeving?

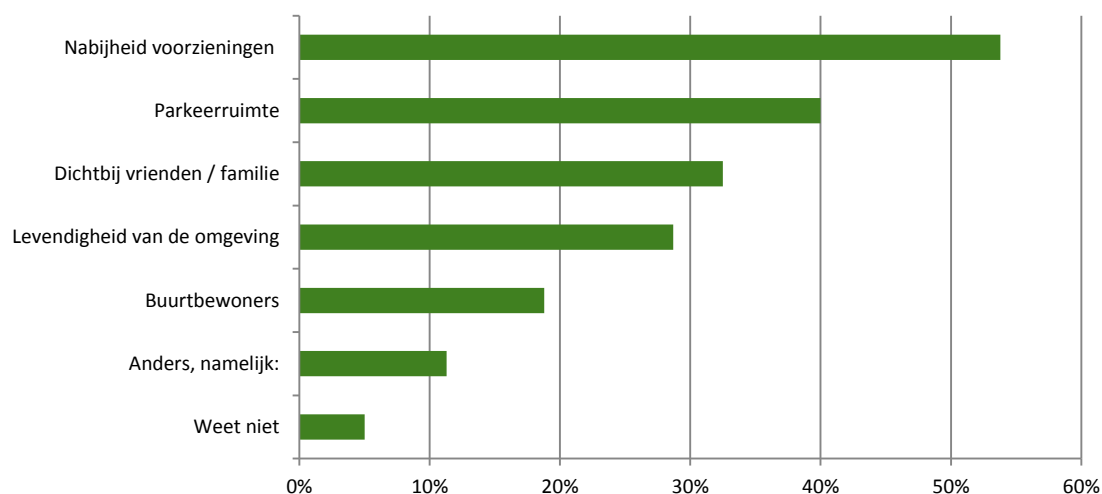
Figuur 3.4: Gemeente Alphen-Chaam. Wat zijn de belangrijkste kenmerken voor een nieuwe woning?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

De prijs waarvoor men de woning kan kopen, en de indeling van de toekomstige woning worden als belangrijke kwaliteiten voor een toekomstige woning gezien. Daarnaast is het belangrijk dat het een koopwoning betreft, en dat er voldoende buitenruimte aanwezig is in de vorm van een balkon of tuin. Daarnaast geven een aantal respondenten aan dat alles gelijkvloers moet zijn.

Figuur 3.5: Gemeente Alphen-Chaam. Wat zijn de belangrijkste kenmerken voor de nieuwe woonomgeving?



Bron: Enquête inwoners Alphen-Chaam, 2016.

Wat betreft de eisen voor de nieuwe woonomgeving vindt men voornamelijk de nabijheid van belangrijke voorzieningen en een parkeerruimte in de buurt belangrijk. Op de derde plaats staat de nabijheid van familie en vrienden.

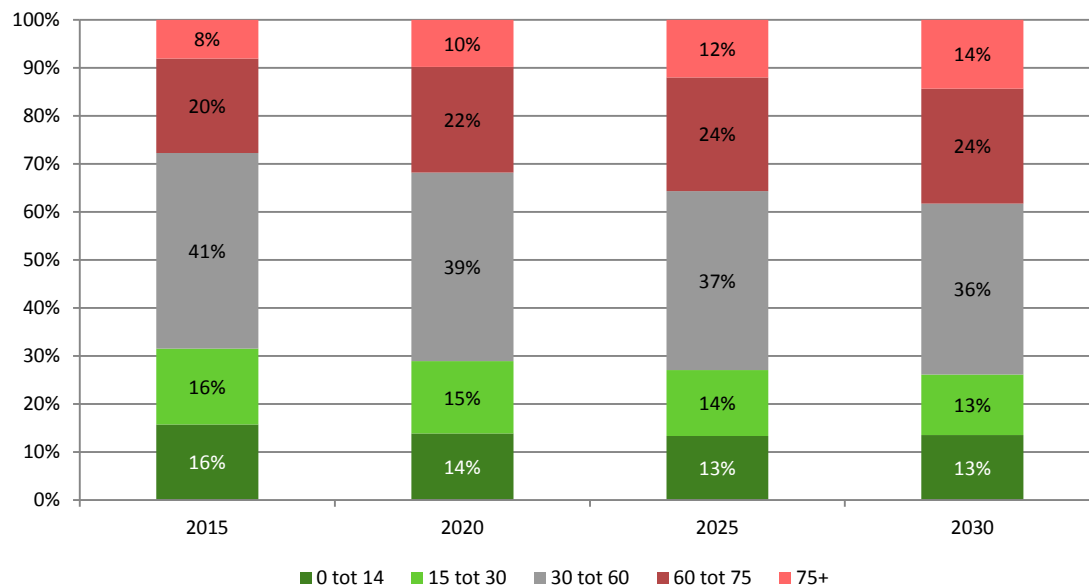
Tot slot is aan de respondenten gevraagd wat men denkt uit te kunnen geven aan huur of hypotheeklasten per maand. De meeste mensen (29%) zegt tussen de € 750 en € 1.000 euro per maand te kunnen betalen, 18% weet niet wat men kan betalen en 15% kan tussen de € 600 en € 700 per maand betalen. 23% van de inwoners zegt meer dan € 1.000 per maand te kunnen betalen.

4 Blik in de toekomst

4.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

De provinciale bevolkingsprognose van 2014 gaat voor de gemeente Alphen-Chaam uit van een lichte bevolkingsgroei in de gemeente van 100 personen, van 9.750 in 2015 tot 9.850 in 2030 (gemiddeld 8 per jaar), vooral als gevolg van een (buitenlands) vestigingsoverschot.

Figuur 4.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2015 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014.

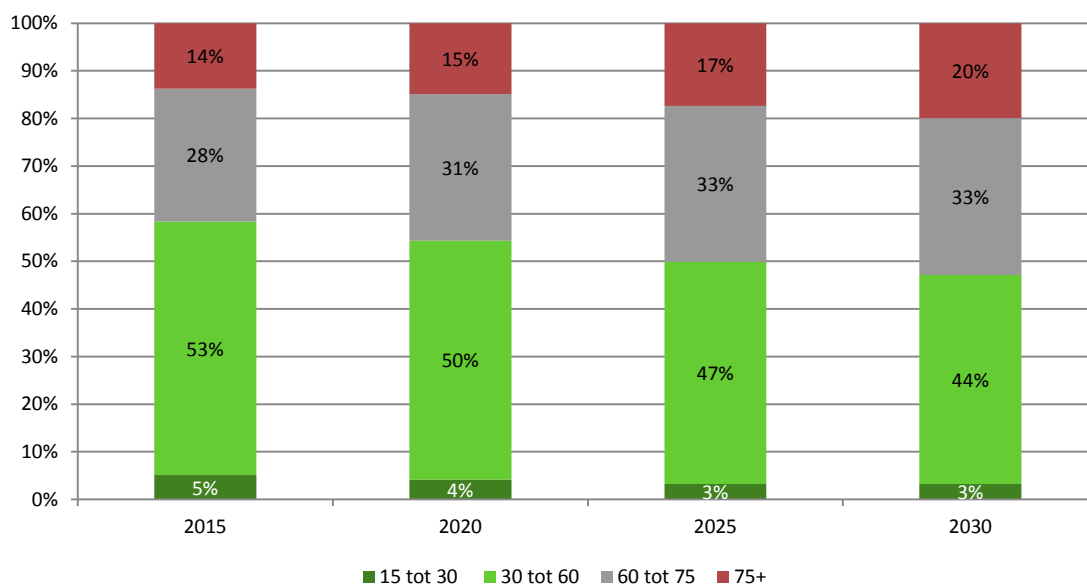
De komende jaren zal de vergrijzing in Alphen-Chaam doorzetten. Het aandeel 60- tot 70-jarigen en 75-plussers neemt daarbij het sterkst toe; van 28% in 2015, naar 38% in 2030.

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbouwopgave is juist de huishoudensprognose het meest interessant. De provinciale prognose voor Alphen-Chaam laat ook dan een groei zien van het aantal huishoudens, van 3.980 in 2015 naar 4.420 in 2030, een groei van +450 huishoudens over 15 jaar.

Het aantal huishoudens zal naar verwachting sneller stijgen dan het aantal inwoners. Dit is niet een opmerkelijke situatie. Door de vergrijzing zal het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toenemen, waardoor deze groep sterker groeit dan het aandeel gezinnen, wat zorgt voor een grotere woning-behoefte in de gemeente.

Deze verwachte doorzet van de vergrijzing is ook te zien in de verwachte opbouw van de huishoudens-prognose naar leeftijd.

Figuur 4.2: Gemeente Alphen-Chaam. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2015 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, 2014.

De bovenstaande grafiek laat zien dat het aandeel huishoudens ouder dan 75 zal toenemen van 14% in 2015 naar 20% in 2030, een toename van 6%. Ditzelfde geldt voor de groep tussen 60 en 75 jaar. In 2030 zullen deze twee groepen samen ruim de helft van de huishoudens in Alphen-Chaam betreffen. Het aandeel jongere huishoudens neemt naar verwachting zowel in aandeel als in absolute getallen af (van 2.100 in 2015 naar 1.900 huishoudens in 2030).

Extra woningbehoefte statushouders

Op dit moment is de opgave voor de huisvesting van statushouders sterk toegenomen. Dit heeft invloed op de groei van het aantal huishoudens en dus ook de vraag naar sociale huurwoningen. De onderstaande tabel geeft een beeld van de taakstelling van de gemeente Alphen-Chaam dit jaar, en de afgelopen jaren.

Figuur 4.3: Gemeente Alphen-Chaam. Taakstelling statushouders (naar personen en woningen), 2013 - 2016

	2013		2014		2015		2016
	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft
Aantal personen	2	4	4	6	8	10	12
Aantal woningen	1	3	3	4	5	7	8

Bron: COA 2016.

In dit overzicht is duidelijk te zien dat de taakstelling in de loop van de jaren sterk is toegenomen. De eerste helft van 2016 is dit drie keer zoveel als de eerste helft van 2014. Omdat deze ontwikkelingen relatief recent zijn, is deze extra instroom van statushouders niet meegenomen in de prognose van de provincie. Echter, aangezien het moeilijk te voorspellen is in welke mate deze instroom de komende jaren toeneemt is het moeilijk het effect op de woningmarkt ervan vast te stellen. De druk op de sociale huurmarkt zal op de korte termijn naar verwachting wel iets toenemen.

4.2 Behoefte aan wonen met zorg

Door de toenemende vergrijzing van de bevolking zal de vraag naar zorg ook toenemen in de komende jaren. De extramuralisering zorgt er daarnaast voor dat deze zorg op een andere manier georganiseerd moet worden. Van de mensen wordt verwacht dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen en dat ze zelf meer moeten organiseren. Om de behoefte aan woonvormen voor ouderen met een zorgvraag te bepalen is een prognose opgesteld. Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Alphen-Chaam zijn afgegeven, is een schatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. Hierbij wordt een onderscheid tussen intramuraal en extramuraal gemaakt.

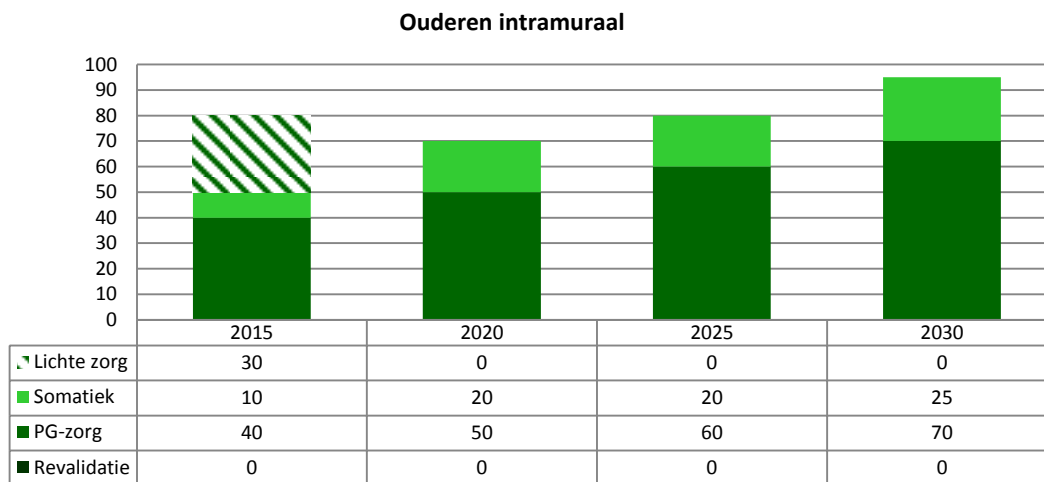
Helaas is bij het bepalen van deze zorgbehoefte het niet mogelijk om een splitsing naar de kernen te maken. Daarnaast is de prognose een normatieve doorrekening, hierin wordt geen rekening gehouden met het aanwezige aanbod en de eventuele regionale opvangfunctie van dit aanbod.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling.

Voor Alphen-Chaam betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing in 2030.

Figuur 4.4: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

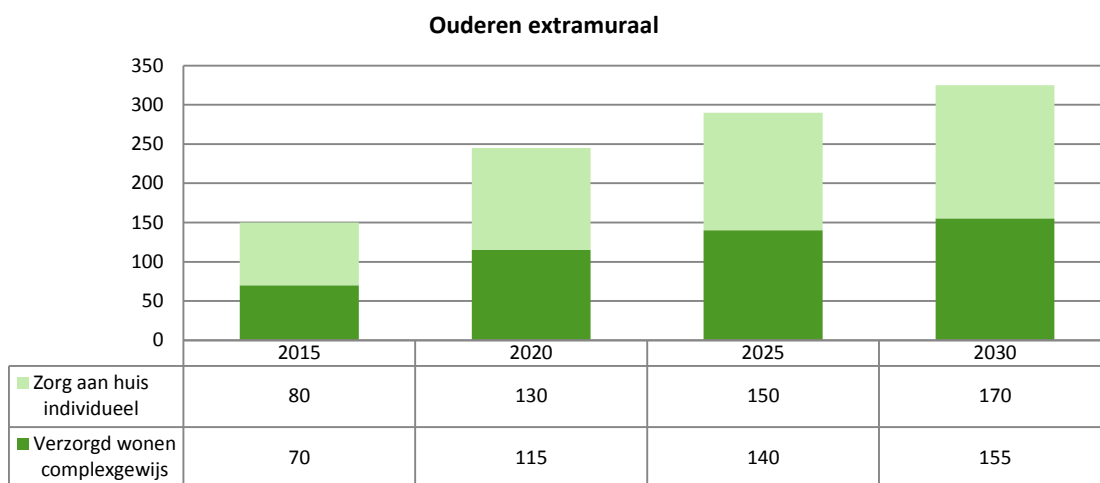
Veel intramurale zorgcentra vervullen niet alleen een lokale, maar ook een regionale functie. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg (PG-zorg) stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch zorg voor chronische lichamelijke aandoeningen of psychogeriatrische zorg) dat de instellingen biedt moet aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen ("zorg aan huis individueel"). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. Door de verbetering van de mogelijkheden van thuiszorg wordt het onderscheid tussen verzorgd wonen complexgewijs en zorg aan huis kleiner. Men kan meer diensten thuis ontvangen en is daarom in staat om langer in de eigen woning te blijven wonen. Deze ontwikkeling maakt het lastiger om een precieze scheiding te leggen tussen het aantal verzorgde woningen en het aantal mensen dat zorg aan huis zal ontvangen. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

Het totaal aantal mensen geeft inzicht in de te verwachten omvang van het aantal mensen die (lichte) zorg nodig heeft, maar die niet in aanmerking komen voor intramuraal wonen.

Figuur 4.5: Gemeente Alphen-Chaam. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Duidelijk is dat de komende jaren de behoefte aan extramurale zorgplaatsen zal toenemen. Dit komt enerzijds door de extramuralisering en anderzijds door verdere vergrijzing van de bevolking. Op basis van de huidige normen komen ongeveer 150 huishoudens in aanmerking voor extramurale zorg. In de periode tot en met 2030 zal dit stijgen naar ongeveer 330 huishoudens. Dit is een stijging van ongeveer 180 huishoudens.

Op basis van de geschiktheidsanalyse kwamen we tot de conclusie dat op dit moment zo'n 1.200 woningen in Alphen-Chaam al geschikt zijn voor mensen met een licht fysieke beperking en dat ongeveer 1.500 woningen in potentie geschikt te maken zijn. Echter, het is niet met zekerheid vast te stellen of al deze woningen nu al bewoond worden door de doelgroep. Nieuwbouw is wellicht in beperkte mate noodzakelijk, maar vooral het geschikt maken van de huidige voorraad is een goede kans.

Ouderen zijn erg honkvast

Over het algemeen zijn ouderen vrij honkvast, zij zullen hun uitgesproken verhuishwens niet snel omzetten in daadwerkelijke verhuisbewegingen. Dit betekent dat men in de huidige woning zal blijven wonen tot het echt niet anders kan. Uit het doelgroepenpanel kwam naar voren dat de ouderen die wel verhuizen, niet per se op zoek zijn naar een appartement, maar ook geïnteresseerd zijn in grond-

gebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, en een klein tuintje eromheen.

4.3 Inkomensontwikkelingen

Op basis van cijfers van het CBS (Regionaal Inkomensstatistiek) is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht.

Tabel 4.1: Gemeente Alphen-Chaam. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsverhouding

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot inkomensgrens huurtoeslag	57%	330	38%	115	29%	890	34%	1.335
Vanaf huurtoeslaggrens - € 34.911	11%	65	7%	20	5%	170	6%	255
€ 34.911 - € 38.000	7%	40	5%	15	5%	155	5%	210
€ 38.000 - € 43.000	7%	40	5%	15	5%	155	5%	210
Vanaf € 43.000	17%	100	45%	135	56%	1.735	50%	1.970
Totaal	100%	570	100%	300	100%	3.105	100%	3.980

Bron: CBS Rio 2011, bewerking Companen.

In de gemeente Alphen-Chaam heeft ongeveer 40% van de huishoudens een inkomen tot € 34.911, waarvan 34% een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, hebben de meesten een inkomen tot € 34.911 en 30% van de bewoners van corporatiewoningen woont "scheef". Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. Hiervan heeft 17% een inkomen boven de € 43.000. Hoewel precieze cijfers ontbreken is het vermoeden dat een groot deel van deze 'scheefwoners' ouder is dan 55 jaar en dat zij weinig mogelijkheden hebben om te verhuizen. Op basis van hun leeftijd komen ze niet meer in aanmerking voor een hypotheek en ze zullen niet snel doorstromen naar een dure huurwoning.

Bij de particuliere huishoudens heeft 45% een inkomen onder de € 34.911 en 45% heeft een inkomen boven de € 43.000.

In de koopvoorraad zijn de inkomens over het algemeen iets hoger. 55% heeft een inkomen van € 43.000 of hoger.

Verwachte inkomensontwikkelingen

Door de huidige en toekomstige inkomensverdeling in beeld te brengen ontstaat zicht op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Deze toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is erg afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Hiervoor werken we met een drietal scenario's:

- Het nulsценario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats) geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Daarnaast is er een middenscenario waar we verwachten een 0% groei voor de eerste 5 jaar, en daarna 1,2%.
- Als laatste is er een groeiscenario met een verwachte jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Op dit moment is dit scenario redelijk positief. De verwachting van het CPB is een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.
- Bij de inkomensontwikkeling wordt geen rekening gehouden met eventuele inkomensdaling door pensionering.

Tabel 4.2: Gemeente Alphen-Chaam. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
tot € 34.911	1.595	1.740	1.615	1.540
€ 34.911 - € 38.000	205	225	235	245
€ 38.000 - € 43.000	205	225	235	245
Vanaf € 43.000	1.970	2.150	2.250	2.310
Totaal	3.975	4.340	4.340	4.340

Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS RIO 2011, bewerking Companen.

Bij het meest gunstige scenario, waar de economie met 1,2% zal groeien, zal de corporatiedoelgroep (inkomen tot € 34.911) afnemen met ongeveer 50 huishoudens in 2025. Op het moment dat de economie niet zal aantrekken maar zal blijven op het huidige niveau (0% groei) zal de groep met de laagste inkomens juist toenemen met ongeveer 150 huishoudens in 2025.

Naast de economische ontwikkeling is ook het scheefheidspercentage van invloed op de benodigde sociale huurvoorraad in 2025. Door middel van brandbreedtes brengen we in beeld hoe groot de sociale voorraad moet zijn, afhankelijk van de mate waarin 'scheefwonen' wordt bestreden. Deze brandbreedtes zijn bepaald aan de hand van de economische scenario's en de mate waarin nieuwe doelgroepen huishoudens in een huurwoning van de corporatie terecht komen.

De gewenste omvang van de sociale voorraad is weergegeven op basis van de inkomensontwikkeling bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in Alphen-Chaam.

Eerder constateerden we dat ongeveer 40% van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in een corporatiewoning woont. Voor de ontwikkeling van de doelgroep de komende tien jaar, is het daarom niet realistisch om de volledige toe- of afname van de doelgroep voor sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van de corporatie toe te rekenen. De aanname is dan ook dat 40% wordt doorgerekend bij de toekomstige behoefte.

Tabel 4.3: Gemeente Alphen-Chaam. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
570	395	(huidig) 175 (31%) 135 (23%) 90 (16%)	-15 tot +35	555 tot 605 500 tot 560 455 tot 510

Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS RIO 2011, bewerking Companen.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in de sociale huursector zal, afhankelijk van de economische ontwikkeling, afnemen met 15 huishoudens of toenemen met 35 huishoudens in 2025. Dit betekent dat de gewenste sociale voorraad in 2025 tussen de 555 en 625 woningen moet liggen als de huidige scheefheid (31%) ook in de toekomst zal blijven.

Naarmate de scheefheid verder wordt teruggedrongen, wordt de gewenste omvang van de sociale voorraad ook kleiner. Bij een scheefheid van 23% zal de gewenste omvang van de sociale huursector tussen de 500 en 560 woning bedragen en bij het terugdringen van de scheefheid naar 20% ligt deze

bandbreedte tussen de 455 en 510 woningen. Overigens lijkt een lagere scheefheid op dit moment nog niet heel realistisch.

Let op: dit is gebaseerd op de totale voorraad van de corporaties, dus inclusief het geliberaliseerde deel van de corporaties. Ook is er geen rekening gehouden met de extra instroom van statushouders.

5 Kwalitatieve vraag en toekomstige woning-behoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht. Dit geeft inzicht in de huishoudenstypen die in vrijgekomen woningen komen, en waar vestigers zich op richten. Hierdoor ontstaat een realistisch beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Tabel 5.1: Gemeente Alphen-Chaam. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	45%	35%	34%	47%	.	33%	41%	600
Huur appartement	1%	10%	7%	0%	.	0%	2%	36
Koop rij	13%	30%	20%	22%	.	17%	17%	243
Koop 2 ^e 1-kap	13%	15%	14%	0%	.	18%	13%	195
Koop vrijstaand	28%	10%	24%	31%	.	32%	26%	382
Koop appartement	0%	0%	0%	0%	.	0%	0%	0
Totaal	100%	100%	100%	100%	.	100%	100%	1.456
Aantal	830	156	161	83	.	226	1.456	

Bron: CBS Microdata 2016.

Zowel de huur- als de koopsector is populair onder vestigers in gemeente Alphen-Chaam. Een grote groep vestigers komt terecht in de eengezinshuurwoningen (ongeveer 45%), en daarnaast zijn de vrijstaande koopwoningen een populair woningtype onder vestigers.

De jongere huishoudens in Alphen-Chaam laten een meer divers beeld zien. Ongeveer een derde van deze groep komt terecht in een eengezinshuurwoning en ook 30% verhuist naar een rijwoning in de koopsector.

Een kwart van de één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 55 jaar betreft een vrijstaande woning in Alphen-Chaam. Ook hier kiest ongeveer een derde voor een eengezinshuurwoning.

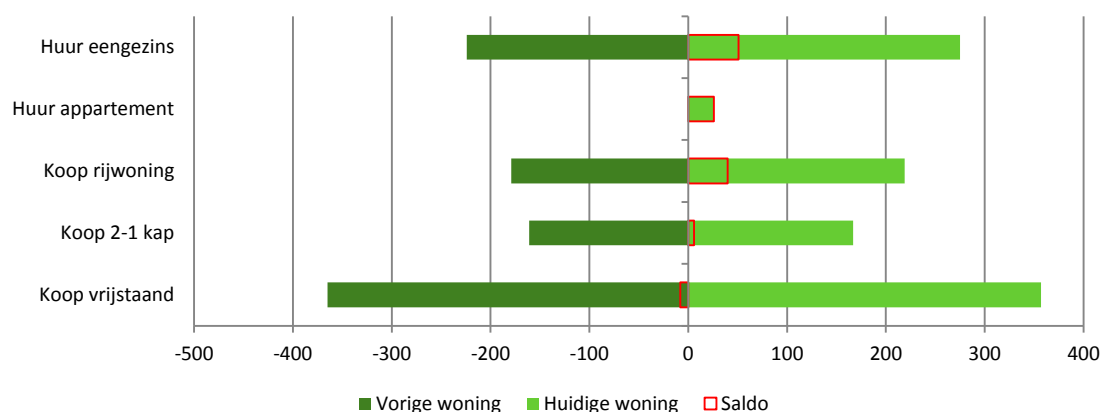
Zowel eengezinshuurwoningen als vrijstaande koopwoningen doen het goed bij de één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Het aantal verhuisbewegingen van één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar was tussen 2006 en 2013 zo klein dat hier geen uitspraken over gedaan kunnen worden.

En ook gezinnen richten zich voornamelijk op de huureengezinswoningen en de vrijstaande woningen in Alphen – Chaam.

Vorige en huidige woning per huishoudenstype

Door de vorige (achtergelaten) woning en de huidige woning van huishoudens die zijn verhuisd tegen elkaar af te zetten ontstaat inzicht in de doorstroming die men maakt op de woningmarkt. Dit levert het volgende beeld op.

Figuur 5.1: Gemeente Alphen-Chaam. Vorige versus huidige woning per woningtype 2006 - 2013

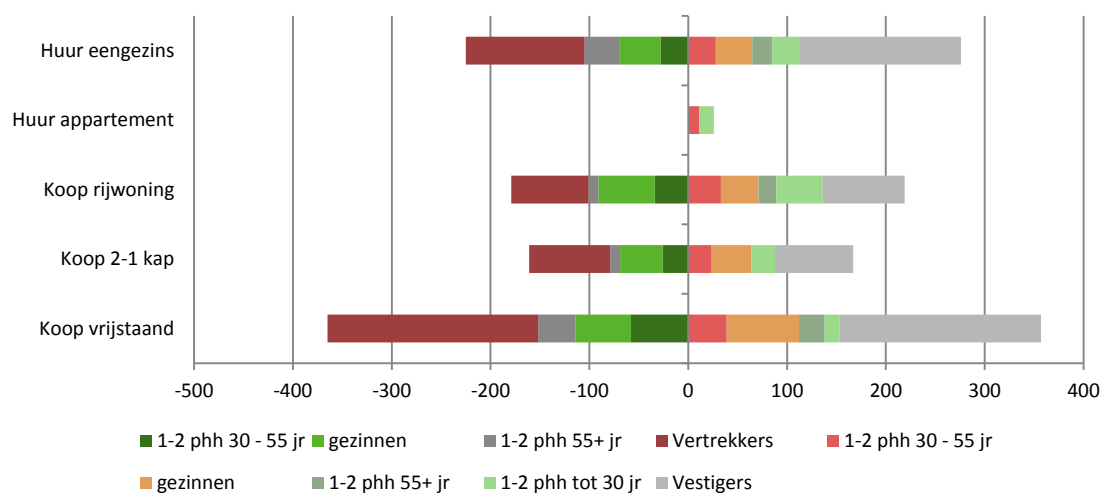


Bron: CBS Microdata 2016.

In Alphen-Chaam zijn vrijstaande woningen in de jaren 2006 tot en met 2013 het vaakst betrokken, gevolgd door eengezinshuurwoningen en rijwoningen in de koopsector. De twee-onder-een-kapwoning is in de verhuisbewegingen iets minder populair geweest. Een groot deel van de huidige voorraad in Alphen-Chaam bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen, meer dan uit rijwoningen. Er is dan ook relatief weinig doorstroming vanuit de twee-onder-één-kapwoningen. Het plussaldo in de meeste segmenten is te verklaren door het aantal nieuwe woningen dat in die segmenten is toegevoegd vanaf 2006. Vooral appartementen en rij-/hoekwoningen (in zowel huur als koop) zijn in die periode toegevoegd. Daarnaast staan in Alphen-Chaam op dit moment ongeveer 70 vrijstaande woningen leeg, wat kan verklaren dat er meer mensen uit de woningen zijn vertrokken dan dat vestigers die woningen hebben betrokken.

Als er gekeken wordt naar de huishoudens die deze woningen verlaten en / of betrekken, komt er het volgende plaatje uit.

Figuur 5.2: Gemeente Alphen-Chaam. Vorige versus huidige woning per huishoudenstype 2006 - 2013



Bron: CBS Microdata 2016.

De mensen die uit Alphen-Chaam vertrekken laten met name vrijstaande woningen achter, en in mindere mate huurwoningen. Daarnaast is goed te zien dat een groot deel van de instroom in de huur vanuit vestigers komt die naar Alphen-Chaam verhuizen.

De 'starters' (jongeren tot 30 jaar) trekken in Alphen-Chaam vooral naar rijwoningen in de koopsector en in mindere mate naar twee-onder-één-kapwoningen en eengezinshuurwoningen. Zij verhuizen bijna niet naar een vrijstaande woning, maar gezien de hypotheeklasten die zij kunnen betalen is dit geen uitzonderlijke uitkomst.

Bij de gezinnen is een duidelijker beweging te zien in de woning die zij achterlaten, en welke zij vervolgens in Alphen-Chaam betrekken. Men verlaat vooral de rijwoningen in Alphen-Chaam, of komt uit de twee-onder-één-kapwoningen en kiest daarna vaker voor een vrijstaande woning.

De groep 30- tot 55-jarigen laten heel diverse bewegingen zien. Deze groep verlaat wel in sterkere mate de vrijstaande woningen, en trekt men vaker naar eengezinswoningen in de huur of rijwoningen in de koop.

De ouderen in Alphen-Chaam laten maar heel weinig verhuisbewegingen zien, men blijft voornamelijk zitten in de woning die men nu heeft. Wel laten zij bij een verhuizing voornamelijk vrijstaande woningen achter en besluit men óf een nieuwe vrijstaande woning te betrekken, óf neemt het besluit kleiner te gaan wonen (naar een eengezinshuurwoning of rijwoning). Twee-onder-één-kapwoningen zijn bij deze groep niet heel populair.

Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van een aantal kenmerken is het mogelijk een inschatting te geven van de toekomstige woningbehoefte in Alphen-Chaam. Het verhuisgedrag van verschillende huishoudens in het verleden (op basis van de microdata) geeft informatie over het daadwerkelijke gedrag van deze huishoudens. Dit is alleen aanbodgestuurd. Verhuisgeneigde huishoudens zijn afhankelijk van het vrijkomende aanbod (eventueel door nieuwbouw) bij het betrekken van een nieuwe woning.

De input vanuit het doelgroepenpanel (waarbij met bewoners van Alphen-Chaam is doorgepraat over wonen in Alphen-Chaam), de aangegeven woonwensen van respondenten van de enquête, en de kennis vanuit het marktkennerpanel geven inzicht in de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Daarnaast geeft de huishoudensprognose een beeld hoe de verschillende huishoudentypen zich in de toekomst zullen gaan ontwikkelen. Het aantal huishoudens in Alphen-Chaam zal tot 2030 toenemen met ongeveer 420 huishoudens op basis van de prognose door de provincie Noord-Brabant. De toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens is voor een groot deel hier verantwoordelijk voor. Bij het bouwen voor senioren moet rekening worden gehouden met het "generatie-effect". Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers in een koopwoning beduidend hoger dan een aantal jaren geleden. Het zal de komende jaren verder blijven stijgen. Ook verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer thuis wonen. Het krijgen van bewegingsproblemen hoeft niet meer een reden zijn om te verhuizen: inmiddels kan namelijk in vrijwel elke woning een traplift worden geplaatst. Bovendien kan men ook in de eigen woning intensieve thuiszorg ontvangen. De vraag van kopers naar huurwoningen zal minder groot zijn dan wat in het verleden is gerealiseerd. Wel zullen senioren die vaak al lang in een eengezinshuurwoning wonen, graag een meer geschikte woning wensen; hierin kan onder meer door aanpassing van de bestaande voorraad worden voorzien.

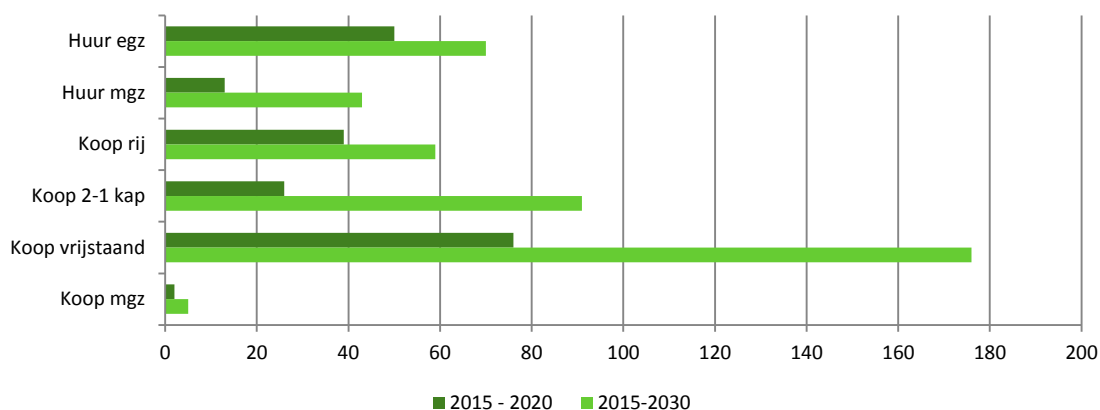
De toekomst is echter niet makkelijk te voorspellen. Is de woningmarkt van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat gaan jongeren op de woningmarkt doen en wat is het effect van vergrijzing op de woningbehoefte in een gemeente? Daarnaast speelt ook de wet- en regelgeving een belangrijke rol in de kwalitatieve vraag naar woningen. De sociale huurmarkt is bijvoorbeeld geen vrije markt die voor iedereen toegankelijk is. Alleen huishoudens met een inkomen tot € 34.911 komen in aanmerking voor de sociale huursector.

Verhuisbewegingen

De verhuisbewegingen vanuit microdata laten zien dat vooral de eengezinswoningen in de huur en de rijwoningen in de koopsector veel gevraagde woningen zijn en vormen ook de meeste verhuisbewegingen. Daarnaast zijn onder gezinnen de vrijstaande woningen populair.

Alphen-Chaam heeft een grote voorraad vrijstaande woningen, dus dit effect is voor een deel aanbod-gestuurd. Echter, het aandeel rijwoningen (in zowel huur als koop) in Alphen-Chaam is relatief laag in verhouding met de andere segmenten. De druk op dit segment in de woningmarkt wordt dan hoog.

Figuur 5.3: Gemeente Alphen-Chaam. Gewenste ontwikkeling woningbouw tot 2030 o.b.v. vraagprofielen

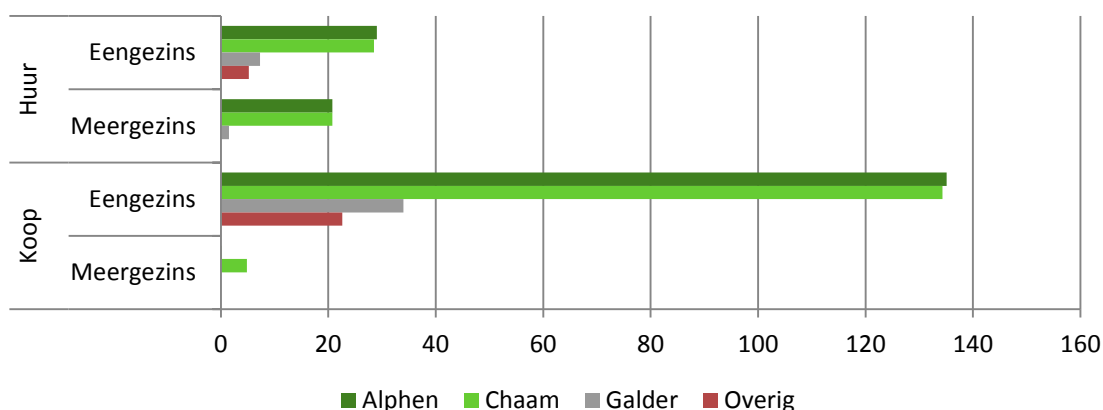


Bron: CBS microdata 2016, provincie Noord-Brabant 2014, bewerking Companen

Door de verhuisbewegingen uit het verleden te koppelen aan de huidige woningvoorraad en de huishoudensprognose ontstaat dan het beeld hierboven,

Op korte termijn is het belangrijk vooral woningen in de huur toe te voegen, zowel sociaal als particulier en zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Daarnaast is het ook van belang om rijwoningen en eventueel twee-onder-één-kapwoningen in een goedkoop segment op korte termijn te realiseren. Op de langere termijn is het van belang in het duurdere segment (boven de €250.000) toe te voegen.

Figuur 5.4: Gemeente Alphen-Chaam. Toevoegingen aan de woningvoorraad tot 2030 per kern



Bron: CBS microdata 2016, provincie Noord-Brabant 2014, bewerking Companen

Het realiseren van deze opgave van ongeveer 420 woningen, ligt vooral bij de grotere kernen Alphen en Chaam. Wel is hier enige differentiatie in te brengen.

Bij de huur moet in beide kernen zowel eengezins als meergezins woningen worden toegevoegd in de sociale huur. In de koop is het vooral voor Chaam belangrijk om meer rijwoningen toe te voegen, omdat in Chaam er relatief weinig rijwoningen staan ten opzichte van Alphen.

Input uit het marktkennerspanel

Begin februari is een groep bestaande uit de woningcorporaties en een aantal makelaars bijeen gekomen om verder te praten over de woningmarkt in Alphen-Chaam. Hieruit kwamen een aantal dingen naar voren die momenteel van belang zijn voor Alphen-Chaam om zich te ontwikkelen.

De huurmarkt in Alphen-Chaam staat onder druk, en dan met name in Chaam. Er zijn veel starters op de woningmarkt en dat drukt de wachttijd om een woning te kunnen betrekken.

De huurappartementen van Leystromen doen het daarnaast in Alphen heel goed, maar dit is voornamelijk vraag uit Alphen zelf. De huurdersorganisatie merkte wel op een aantal van deze huurappartementen voor veel huurders nu nog te duur zijn.

Bij ouderen merken zij wel dat de onzekerheid over de pensioenen ervoor zorgt dat men minder snel een duurdere woning wil betrekken. Daarnaast is gevoelsmatig de stap van een (relatief) goedkope hypotheek naar dure huur heel groot.

Daarnaast hebben de middeninkomens die niet in de sociale huur terecht kunnen, maar ook nog geen koopwoning kunnen betalen, een probleem. In sommige dorpen kan deze niet wonen want het gat tussen €700 en €900 euro in de maand is niet gevuld.

In de koopsector merkt men vooral dat de bestaande woningen moeilijk verkocht raken.

De CPO-projecten in de omgeving hebben het de laatste jaren goed gedaan. De mogelijkheid om met een groepje particulieren een eigen project te ontwikkelen waarmee men meer invloed heeft op bijvoorbeeld de grootte van de woning, heeft op veel huishoudens een aantrekkende werking. De woningen in deze CPO-projecten zijn nieuw, hebben voldoende ruimte en zijn naar eigen wens in te richten, wat het aantrekkelijk maakt om hierin te stappen in plaats van een woning in de bestaande voorraad te kopen. Een nadeel van deze projecten kan zijn dat het de verkoopbaarheid van de bestaande voorraad negatief beïnvloed. Een groot voordeel van deze projecten is echter dat ook de middeninkomens op deze manier in Alphen-Chaam kunnen wonen.

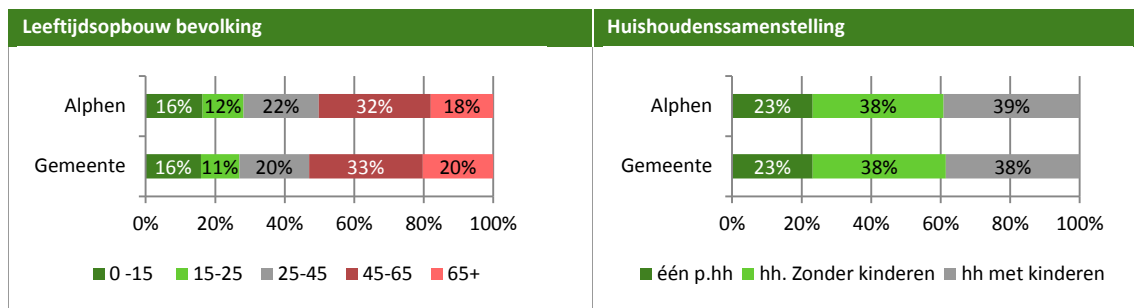
Bijlage 1: Factsheets per kern

Alphen

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	4.040	4.110	4.180	4.200	+70	+90
Huishoudensprognose	1.620	1.720	1.800	1.850	+100	+130

Bevolkingsopbouw	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	4.160	9.952
Huishoudensaantal	1.620	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	1.599	4.080
Aandeel koopwoningen	73%	74%
• Eengezins koop	99%	99%
• Meergezins koop	1%	1%
Aandeel huurwoningen	27%	26%
• Eengezins huur	71%	74%
• Meergezins huur	29%	26%

WOZ-waarde	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 268.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Alphen	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	31%	30%
Aandeel met midden inkomen	43%	41%
Aandeel met hoog inkomen	26%	29%

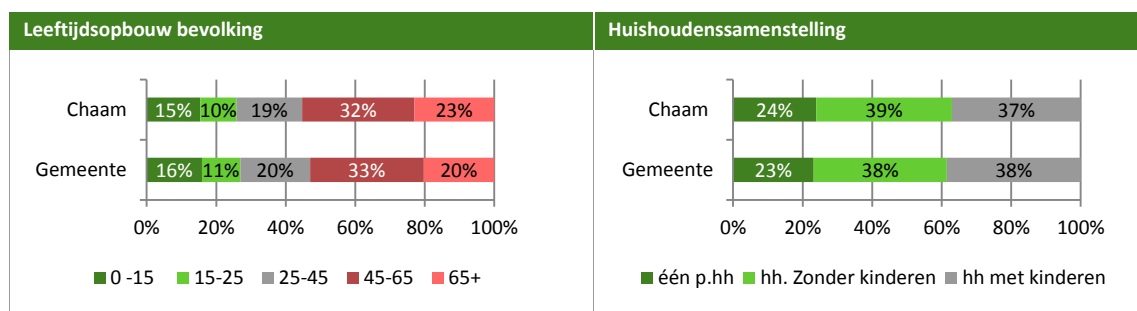
1) De inkomensverdeling zoals hierboven weergegeven komt uit 2013. Recentere gegevens waren niet beschikbaar.

Chaam

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	4.060	4.070	4.060	4.000	+10	-70
Huishoudensprognose	1.700	1.760	1.800	1.810	+60	+50

Bevolkingsopbouw	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	4.100	9.952
Huishoudensaantal	1.675	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	1.818	4.080
Aandeel koopwoningen	75%	74%
• Eengezins koop	97%	99%
• Meergezins koop	3%	1%
Aandeel huurwoningen	23%	26%
• Eengezins huur	71%	74%
• Meergezins huur	29%	26%

WOZ-waarde	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 278.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Chaam	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	22%	30%
Aandeel met midden inkomen	37%	41%
Aandeel met hoog inkomen	41%	29%

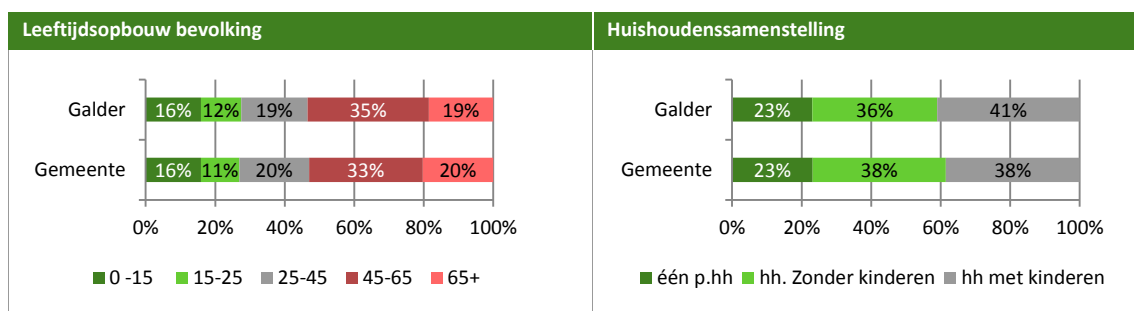
1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.

Galder

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	940	950	960	970	+10	+20
Huishoudensprognose	380	410	430	440	+30	+30

Bevolkingsopbouw	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	1.000	9.952
Huishoudensaantal	385	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	406	4.080
Aandeel koopwoningen	77%	74%
• Eengezins koop	100%	99%
• Meergezins koop	0%	1%
Aandeel huurwoningen	23%	26%
• Eengezins huur	89%	74%
• Meergezins huur	11%	26%

WOZ-waarde	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 315.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Galder	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	28%	30%
Aandeel met midden inkomen	41%	41%
Aandeel met hoog inkomen	31%	29%

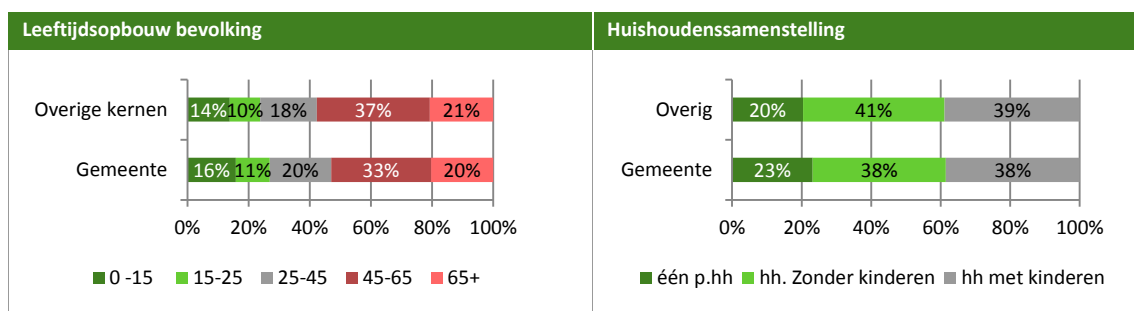
1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.

Overige kernen (Bavel, Ulvenhout en Strijbeek)

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2020-2030
Bevolkingsprognose	680	680	690	690	+0	+10
Huishoudensprognose	290	300	320	320	+10	+20

Bevolkingsopbouw	Overig	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang bevolking	684	9.952
Huishoudensaantal	260	3.957
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,5



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Omvang woningvoorraad	257	4.080
Aandeel koopwoningen	79%	74%
• Eengezins koop	100%	99%
• Meergezins koop	0%	1%
Aandeel huurwoningen	21%	26%
• Eengezins huur	100%	74%
• Meergezins huur	0%	26%

WOZ-waarde	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 436.000	€ 288.000

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens ¹⁾	Overige kernen	Gemeente Alphen-Chaam
Aandeel met laag inkomen	28%	30%
Aandeel met midden inkomen	28%	41%
Aandeel met hoog inkomen	44%	29%

1) De inkomensgegevens zoals hierboven weergegeven komt uit 2013, recentere gegevens waren helaas niet beschikbaar.