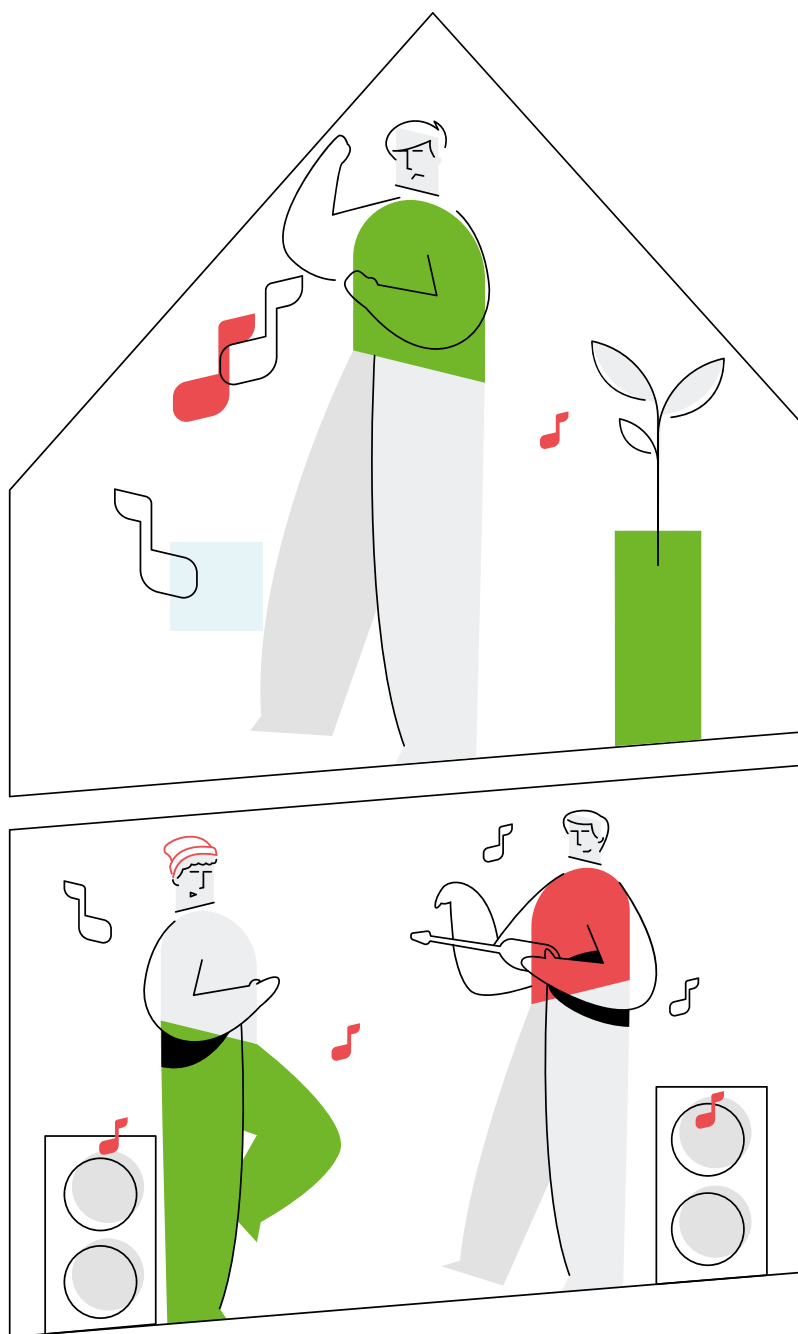


Addendum Woonvisie Hilvarenbeek Actueel streefwoningbouw kader



Gemeente Hilvarenbeek

17 mei 2023

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	17 mei 2023
TITEL	Addendum Woonvisie Hilvarenbeek Actueel streefwoningbouwkader
OPDRACHTGEVER	Gemeente Hilvarenbeek
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven
PROJECTNUMMER	798.103

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Methode van onderzoek	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Kwantitatieve woningbouwopgave	5
2.1	Opgave 2022-2026: +435 woningen	5
2.2	Gerealiseerde woningen 2020-2021	8
2.3	Conclusie: extra woningbehoefte door migratie	8
3	Ontwikkelingen koopsector	10
3.1	Toename transacties, stijging koopsom	10
3.2	Sterke stijging bouwkosten	12
3.3	Prijsindexactie streefwoningbouwprogramma	12
3.4	Hypotheekmogelijkheden voor starters	13
4	Ontwikkelingen huursector	16
4.1	Behoeftte aan sociale huur	16
4.2	Vraagdruk per kern	18
4.3	Kwalitatieve behoefte sociale huur	19
5	Behoeftte aan particuliere huur	21
5.1	Behoeftte aan particuliere huur	21
5.2	Ontwikkeling middeninkomens	22
6	Gevolgen nationale en regionale beleidskaders	24
7	Conclusie: actueel streefwoningbouwkader	25
	Bijlage I: PMC's sociale huur	27
	Bijlage II: toelichting begrippen	29

1 Inleiding

In 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek haar Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ambities ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een van de pijlers van het woonbeleid is de woningbouwopgave. De woningbehoefteprognose gaat uit van een netto woningbouwopgave van 500 woningen in de komende tien jaar. Maar de werkelijke opgave is groter, omdat de gemeente met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Daarbij is het ook van belang dat de juiste type woningen worden gebouwd. Er is vooral behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. In de woonvisie is een streefwoningbouwprogramma opgenomen waar nieuwe initiatieven op worden getoetst.

Sinds 2019 zijn er diverse ontwikkelingen geweest die maken dat er behoefte is aan bijstelling van het streefwoningbouwkader. In de eerste plaats zijn de kosten voor met name bouwmaterialen en personeel sterk gestegen. Het blijkt daardoor steeds lastiger voor ontwikkelaars om aan de uitgangspunten van het streefwoningbouwprogramma te voldoen. Daarnaast is het zaak om bij de actualisatie van het streefwoningbouwprogramma ook rekening te houden met de woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Daarbij geldt wel dat in sommige segmenten (met name de sociale huursector) nog steeds sprake lijkt te zijn van een aanhoudende vraagdruk, ondanks de oplevering van een substantieel aantal woningen.

1.1 Methode van onderzoek

Voor het opstellen van dit addendum zijn we gestart met een statistische analyse van bestaande bronnen (o.a. CBS, woningmarktcijfers.nl, verhuurgegevens Leystromen, WoON2021). Vervolgens hebben diverse gesprekken plaatsgevonden waarin de cijfers nader zijn besproken, achterliggende oorzaken van de uitkomsten aan de orde zijn gekomen en suggesties zijn gedaan om nadere analyses uit te voeren. In dit kader hebben de volgende gesprekken plaatsgevonden:

- Drie interviews met makelaars uit de gemeente / regio (Fynhuys Makelaars, Lommers Makelaars, Clavem Makelaars)
- Een gesprek met Leystromen
- Een bijeenkomst met het Platform Beeks Wonen

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat in op de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende jaren.
- In hoofdstuk 3 geven we een overzicht van enkele ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, met name als het gaat om de ontwikkeling van bouwkosten en transactieprijzen.
- Hoofdstuk 4 geeft update van de verwachte behoefte aan sociale huur, inclusief een doorvertaling naar kwalitatieve woonwensen en de verschillende kernen.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de behoefte aan particuliere huur, zowel in het midden- als dure segment.
- In hoofdstuk 6 komen we tot de conclusies, inclusief een voorstel voor een aangepast streefwoningbouwprogramma.

2 Kwantitatieve woningbouwopgave

2.1 Opgave 2022-2026: +435 woningen

Ambitie Woonvisie 2020-2030

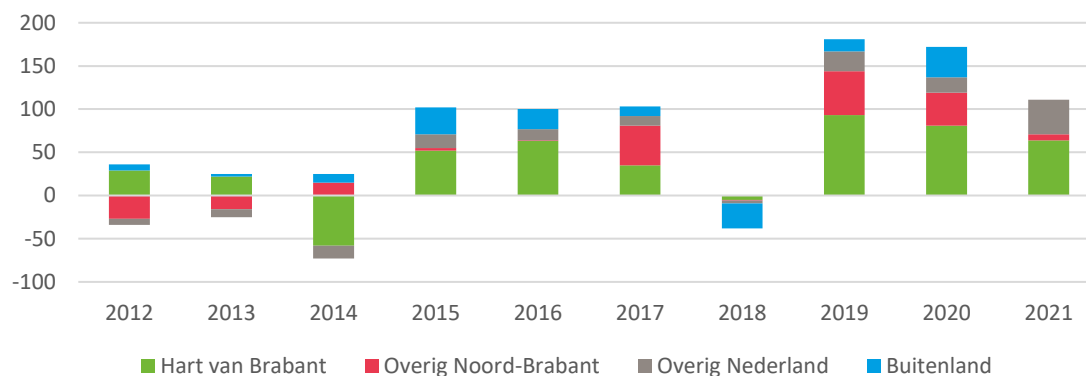
In de woonvisie 2020-2030 is voor de gemeente een minimale woningbouwopgave van 500 woningen benoemd, conform de destijds geldende provinciale woningbehoefteraming. In de woonvisie is gesteld dat de werkelijke opgave groter is, omdat er sprake is van een groot vestigingsoverschot in Hilvarenbeek (daar waar de provinciale prognose uitging van een migratie-evenwicht). Hoe groot de extra opgave als gevolg van dat vestigingsoverschot zou zijn, is niet nader gekwantificeerd in de woonvisie.

Op basis van prognoses en woonvisie is een woningbouwprogramma opgesteld. Daarbij is met een iets ruimere opgave gerekend dan de prognosecijfers.

Meer vestigers dan vertrekkers

De afgelopen jaren kende de gemeente Hilvarenbeek bijna jaarlijks een vestigingsoverschot. Dat overschot nam in de loop der jaren ook toe. Vooral vanuit andere Hart van Brabant gemeenten kwamen meer vestigers dan dat er mensen vertrokken uit Hilvarenbeek. Ook met de rest van Noord-Brabant en overig Nederland is er sprake van een vestigingsoverschot, zij het in kleinere mate dan met Hart van Brabant. Wel is te zien dat het vestigingsoverschot met andere Brabantse gemeenten iets afneemt, terwijl het vestigingsoverschot ten opzichte van overig Nederland is toegenomen de laatste jaren.

Figuur 2.1: Gemeente Hilvarenbeek. Migratiesaldo met omliggende regio's / gebieden (2012-2021).

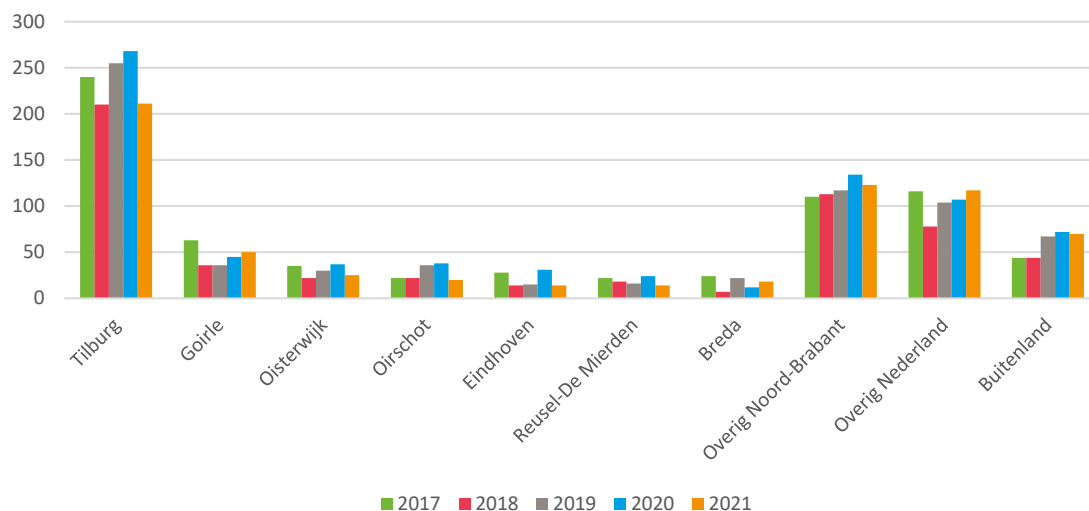


Bron: CBS (2022).

Het grote vestigingsoverschot wordt in grote mate bepaald door het aantal vestigers uit de gemeente Tilburg. Ongeveer 35% van alle vestigers in de gemeente Hilvarenbeek in de afgelopen vijf jaar was afkomstig uit Tilburg. Ter vergelijking na Tilburg waren de meeste vestigers in Hilvarenbeek afkomstig uit Goirle (7% van alle vestigers).

De meeste vestigers uit overig Nederland waren vooral afkomstig uit (studenten)steden: Amsterdam (43 vestigers), Utrecht (34 vestigers), Nijmegen (26 vestigers), Rotterdam (23 vestigers), Maastricht (22 vestigers). Hier zitten mogelijk ook vestigers bij die voorheen ook al in Hilvarenbeek woonden en nu na hun studie weer terugkeren.

Figuur 2.2: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling aantal vestigers Hilvarenbeek naar herkomstgemeente (2017-2021)



Bron: CBS (2022).

Het is niet exact te voorspellen hoe de migratietrend zich de komende jaren gaat voortzetten. De trend van de afgelopen vijf jaar (jaarlijks +106 mensen) lijkt -gezien de druk op de woningmarkt- het meest voor de hand liggen. Als we dat vertalen naar huishoudens¹, zou dat een extra woningbouwopgave van +360 woningen voor de periode 2022-2030 betekenen (bovenop de eerdergenoemde lokale behoefte van 500 woningen). Gaan we uit van de migratietrend over de afgelopen tien jaar, dan ligt de extra woningbouwopgave wat lager: +235 woningen.

Uiteraard zijn er ook veel mensen binnen de gemeente Hilvarenbeek verhuisd; ongeveer 9.900 over de afgelopen tien jaar. Daarmee bestond 51% van alle verhuizingen naar vrijgekomen woningen in de gemeente uit eigen inwoners. Dat aandeel is de laatste jaren wel iets afgenomen; van 53% in 2017 naar 47% in 2021.

Regionale Woondeal: kwantitatief uitgangspunt eerstkomende jaren

In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgekomen. Hierin is beschreven dat er in de periode 2022 t/m 2030 900.000 woningen in Nederland gebouwd moeten worden om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen. Vervolgens is deze landelijke opgave uitgewerkt naar de verschillende provincies en regio's. In de woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT) is de regionale woningbouw vertaald naar de verschillen de gemeente, waaronder Hilvarenbeek (zie voor nadere toelichting: hoofdstuk 6).

De opgave is benoemd voor de korte termijn: 2022-2026. Voor de gemeente Hilvarenbeek geldt een opgave van 435 woningen, gemiddeld zo'n 87 woningen per jaar. Als we dat afzetten tegen onze eerdere ambitie uit de woonvisie inclusief verwachte migratietrends, dan gaat deze afspraak uit de Woondeal zelfs uit van een iets hogere jaarlijkse woningbouwopgave. De cijfers uit de Woondeal zien we als het kwantitatieve uitgangspunt voor de eerstkomende jaren.

Verhuisbewegingen sociale huursector

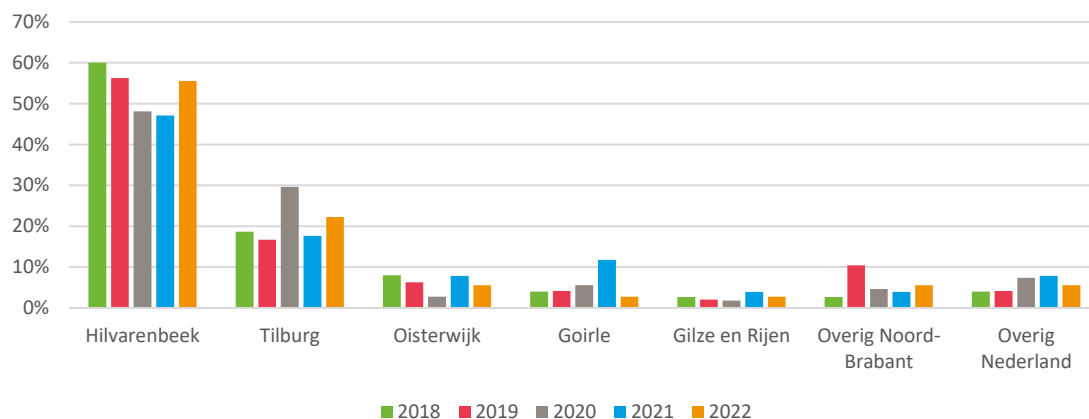
In de periode 2018 t/m medio 2022 zijn ongeveer 320 sociale huurwoningen in de gemeente beschikbaar gekomen. Iets meer dan de helft hiervan (53%) is toegewezen aan inwoners uit de gemeente Hilvarenbeek. Zo'n 22% van de vrijgekomen woningen werden toegewezen aan vestigers uit Tilburg, op ruime afstand gevolgd door vestigers uit Oisterwijk en Goirle (beiden 6%).

Binnen de gemeente Hilvarenbeek zijn wel verschillen te constateren. In de kernen Hilvarenbeek (57%) en Biest-Houtakker (56%) werd ruim de helft van de vrijgekomen sociale huur toegewezen aan inwoners uit de eigen gemeente. In Diessen (44%) lag dat percentage duidelijk lager. Dat gold ook voor Esbeek,

¹ Gemiddelde huishoudensgrootte in gemeente Hilvarenbeek ligt op 2,35 personen (bron: CBS, 2022)

maar hier was het aantal mutaties zeer beperkt (12 over de afgelopen 4,5 jaar). In Haghorst kwam slechts een sociale huurwoning beschikbaar. Dat het percentage toewijzingen aan eigen inwoners lager ligt in de kleinere kernen heeft er ook mee te maken dat woningzoekenden uit deze kernen lang niet altijd reageren op het vrijkomende huuraanbod in hun kern (waardoor een woning logischerwijs wordt toegewezen aan een woningzoekenden uit een andere kern / gemeente).

Figuur 2.3: Gemeente Hilvarenbeek. Herkomst nieuwe huurders van vrijgekomen sociale huurwoningen in gemeente Hilvarenbeek (2018 t/m juni 2022)².



Bron: Leystromen (2022).

Instrumenten om te sturen op woningtoewijzing

In de basis is het goed dat er vestigers van buiten de gemeente in Hilvarenbeek komen wonen. Het is een teken dat de gemeente een zekere aantrekkingskracht heeft. Daarnaast is vrijheid van vestiging een basisprincipe van de Huisvestingswet; iedereen mag zelf bepalen waar hij of zij gaat wonen in Nederland. Maar het kan zijn dat er een dusdanige woningschaarste is dat er verdringing ontstaat. In die zin dat sommige doelgroepen (bijvoorbeeld lokale woningzoekenden) weinig kans maken om een woning te kunnen huren of kopen. Als daar sprake van is, dan kan de gemeente hiervoor diverse instrumenten in een huisvestingsverordening opnemen om te sturen op de woningtoewijzing:

Woonruimteverdeling (sociale huur) via Huisvestingsverordening

De gemeente kan in een huisvestingsverordening regels opnemen over de wijze waarop sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan woningzoekenden. Een van de mogelijkheden is om voorrang te geven aan lokale woningzoekenden. Hierbij geldt dat maximaal 50% van de jaarlijks toe te wijzen huurwoningen met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met een lokale en/of regionale binding.

Voorrang goedkope koopwoningen (< NHG grens) via Huisvestingsverordening (wetsvoorstel)

Er ligt een wetsvoorstel om ook voor de goedkope koopwoningen (tot NHG grens) een voorrangssysteem voor lokale woningzoekenden mogelijk te maken (tot maximaal 50% van de jaarlijks vrijkomende woningen). In het huidige voorstel zou zo'n voorrangsregel zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw kunnen gelden. Maar met name voor bestaande koopwoningen zou zo'n voorrangssysteem tot de nodige praktische bezwaren kunnen leiden.

Voor beide instrumenten geldt dat de gemeente moet onderbouwen dat er sprake van woningschaarste in het betreffende segment is én dat er verdringingseffecten optreden. Met name van dat laatste punt lijkt op dit moment geen sprake. Meer dan 50% van de woningen (totaal en voor sociale huur) komt terecht bij inwoners uit de eigen gemeente. Al zit dit percentage voor Hilvarenbeek maar net boven de 50% grens.

² Op basis van alle toewijzingssystemen (inschrijfdur, woningruil, verzameladvertentie, bemiddeling, coöptatie).

Makelaars: Wees voorzichtig met voorrangsregels

Makelaars herkennen dat het aantal vestigers in Hilvarenbeek de afgelopen jaren is toegenomen. Deze toegenomen aantrekkingskracht komt ook voort uit de Corona-periode. Mensen weten dat op afstand werken goed mogelijk is. De nabijheid van de werkplek is minder relevant geworden. Het valt volgens hen zeker te overwegen om voorrangsregels voor eigen inwoners in te voeren. Maar pas daar ook wel mee op. Want onder de vestigers zitten ook veel jonge gezinnen. Voor een sterk vergrijzende gemeente als Hilvarenbeek is de instroom van jonge huishoudens belangrijk.

Doelgroepenverordening

De gemeente heeft in 2022 een Doelgroepenverordening vastgesteld. Die biedt de mogelijkheid om de realisatie en instandhouding van sociale koop-, sociale huur- en middeldure huurwoningen vast te leggen in bestemmingsplannen. Tevens worden ten aanzien van de toewijzing van die woningen inkomensgrenzen gesteld³.

Met de ondertekening van de SRBT-woondeal in maart 2023 is de toepasbaarheid van de verordening beperkt. Enerzijds omdat de sociale huurwoningen gebouwd moeten worden door woningcorporaties, voor wie het gebruik van de verordening minder relevant is. Anderzijds komt de maximale huurprijs die de verordening hanteert voor de middenhuur niet overeen met de prijsgrens die in de woondeal bepaald is. Een aanpassing van de verordening is hierop wenselijk, zo mogelijk tegelijk met een aanpassing van de maximale koopprijs voor de sociale koopwoningen (op basis van de Crisis- en Herstelwet).

2.2 Gerealiseerde woningen 2020-2021

Een deel van de woningbouwopgave zoals benoemd in de woonvisie is in de afgelopen jaren gerealiseerd. Om tot een aangepast streefwoningbouwprogramma te komen, zullen we de gerealiseerde woningen verdisconteren op het oorspronkelijke programma.

In de periode 2020-2021 zijn 190 woningen opgeleverd; 38% van de oorspronkelijke (minimale) opgave van 500 woningen. Vooral de realisatie van koopwoningen in de categorie 'overig' (doorgaans woningen > €350.000) en huurwoningen (zowel sociaal als vrije sector) ligt op schema. De realisatie van betaalbare koopwoningen blijft daarbij nog achter.

Tabel 2.1: Gemeente Hilvarenbeek. Gerealiseerde woningen naar eigendom, type en prijsklasse (2020-2021).

	Woningtype	Prijsklasse	Realisatie				Opgave
			2020	2021	2020-2021	%	%
Koop	Eengezins- / meergezinswoning	< €200.000	8	5	13	3%	15-20%
	Eengezinswoning	€200.000-€350.000	7	6	13	3%	15-20%
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €300.000	9	6	15	3%	20-25%
	Overig	Overig	30	30	60	12%	10-15%
	Totaal		54	47	101	20%	75%
Huur	Alle woningtypen	< €720	64	3	67	13%	15-20%
	Alle woningtypen	> €720	11	11	22	4%	5-10%
	Totaal		75	14	89	18%	25%
Totaal	Gerealiseerd		129	61	190	38%	
Totaal	Opgave woonvisie				500		100%

Bron: Gemeente Hilvarenbeek (2022)

2.3 Conclusie: extra woningbehoefte door migratie

In de woonvisie is de lokale woningbehoefte voor de periode 2020-2030 genoemd, gebaseerd op de prognoses die destijds door de Provincie opgesteld waren. In 2020 en 2021 zijn reeds veel woningen

³ Met een doelgroepenverordening kan bij de toewijzing van goedkope huur- en koopwoningen enkel gestuurd worden op het inkomen van huishoudens, niet op basis van de herkomstgemeente.

gerealiseerd. Daarmee zou er nog een beperkte woningbouwopgave voor de periode 2022-2030 overblijven.

Tegelijkertijd zien we dat de gemeente al jarenlang een vestigingsoverschot kent. Dit komt vooral door het grote aantal vestigers uit de directe regio (in de eerste plaats Tilburg), maar de laatste jaren neemt ook het aantal vestigers vanuit gemeenten buiten de provincie toe. Het is daarom belangrijk om bij de woningbouwopgave -naast de gerealiseerde woningen- ook rekening te houden met deze instroom.

Recent is de Woondeal van de SRBT opgesteld. Hierin zijn de ambities geformuleerd hoe de gemeenten de grote vraag naar woningen in de regio de komende jaren gaan bedienen. Voor Hilvarenbeek geldt daarbij een opgave van 435 woningen in de periode 2022-2026. Daarmee komt onze kwantitatieve woningbouwopgave fors hoger te liggen dan de oorspronkelijke doelstelling uit de woonvisie, zeker als we dat vertalen naar een jaarlijkse opgave. Met deze verhoogde ambitie houden we rekening met een extra woningvraag als gevolg van het toegenomen aantal vestigers in de gemeente. De cijfers uit de Woondeal zien we als kwantitatief uitgangspunt voor de komende jaren.

3 Ontwikkelingen koopsector

3.1 Toename transacties, stijging koopsom

Als we inzoomen op de periode sinds het uitkomen van de huidige woonvisie (2019), zien we dat het aantal woningtransacties in de gemeente Hilvarenbeek is toegenomen (+25%). Deze toename was bovendien sterker dan het regionale en landelijke beeld. Overigens is het aantal woningtransacties in Hilvarenbeek nog niet op het niveau van 2017.

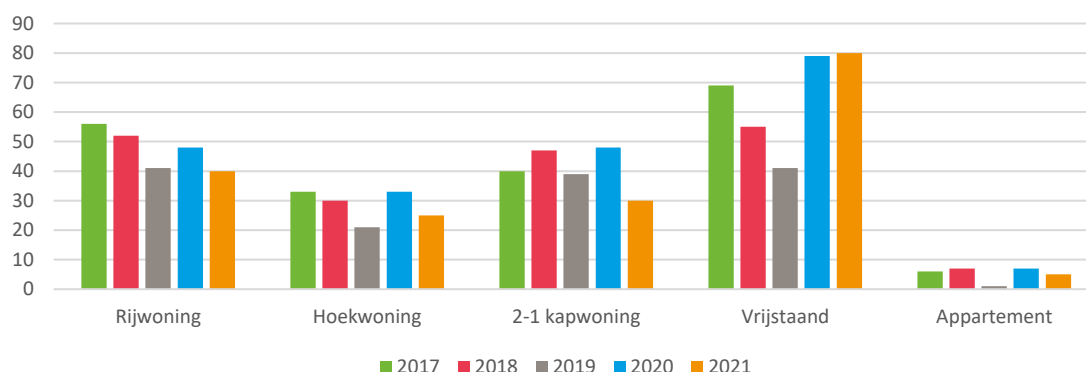
Tabel 3.1: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling aantal woningtransacties, vergeleken met regionale en landelijke beeld (excl. nieuwbouw).

	2017	2018	2019	2020	2021	2019-2021
Hilvarenbeek	207	193	144	220	180	+25%
Midden Noord-Brabant ⁴	7.289	6.912	6.569	7.643	7.175	+9%
Nederland	241.731	218.513	218.538	235.189	226.512	+4%

Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

Bij de meeste transacties ging het om vrijstaande woningen (36% van alle woningtransacties in de gemeente in de afgelopen vijf jaar). Logisch, aangezien vrijstaande woningen het meest voorkomende woningtype in de gemeente zijn. De stijging van het aantal transacties in de periode 2019-2021 wordt voornamelijk ook veroorzaakt door de sterke groei van verkochte vrijstaande woningen. Het aantal transacties van andere woningtypen is slechts licht toegenomen (hoekwoning en appartement) of zelfs afgenomen (2-onder-1 kap woning).

Figuur 3.1: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling aantal woningtransacties naar woningtype (excl. nieuwbouw).



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

⁴ Hiertoe behoren de gemeenten Altena, Heusden, Waalwijk, Dongen, Loon op Zand, Tilburg, Oisterwijk, Goirle, Gilze en Rijen, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Hilvarenbeek.

Makelaars: Behoeftte aan seniorenwoningen, maar blijft dit een courant product?

Hilvarenbeek vergrijsst snel. Er zijn veel ouderen terwijl er volgens makelaars een tekort aan levensloopgeschikte appartementen (ongeveer 90 m², 2 slaapkamers, buitenruimte, prijsklasse > €350.000) en patio-bungalows is (100 m², vrijstaand / geschakeld, patio, > €450.000). Een concept als De Leyhoeve is ook aantrekkelijk gebleken voor ouderen die deze huurprijzen (€800 - €2.400 inclusief zorg) kunnen betalen. Maar kan zo'n concept ook in kleinschaliger vorm in de gemeente Hilvarenbeek ontwikkeld worden?

Als er meer seniorenwoningen ontwikkeld worden, zal wel gekeken moeten worden hoe hier een duurzaam aantrekkelijk product van gemaakt kan worden, ook als de vergrijzingspiek over 15-20 jaar geweest is. Zijn dergelijke woningen dan ook nog aantrekkelijk voor andere doelgroepen, zoals starters? Maak deze woningen dan ook zodanig flexibel (bijvoorbeeld qua indeling) zodat ze na verloop van tijd aan te passen zijn voor andere doelgroepen.

Een voordeel van meer woningbouw voor senioren is bovendien dat hiermee de doorstroming gestimuleerd wordt. Op deze manier komen er ook meer bestaande woningen voor gezinnen en starters beschikbaar.

De gemiddelde koopsom is in heel Nederland de afgelopen jaren sterk toegenomen (+28% tussen 2019 en 2021). In Hilvarenbeek was de groei zelfs nog iets sterker (+32%). In 2021 lag de gemiddelde koopsom in Hilvarenbeek op €480.100; aanzienlijk hoger dan het regionale en landelijke beeld.

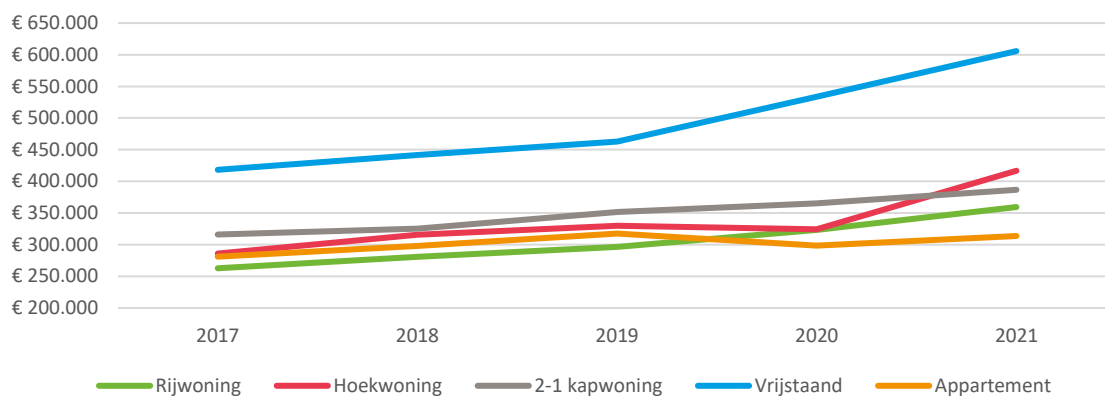
Tabel 3.2: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling gemiddelde koopsom, vergeleken met regionale en landelijke beeld (excl. nieuwbouw).

	2017	2018	2019	2020	2021	2019-2021
Hilvarenbeek	€ 328.500	€ 342.000	€ 362.600	€ 403.900	€ 480.100	+32%
Midden Noord-Brabant	€ 257.000	€ 277.800	€ 296.500	€ 324.100	€ 386.400	+30%
Nederland	€ 263.300	€ 287.300	€ 308.000	€ 334.500	€ 394.500	+28%

Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

De relatief hoge gemiddelde koopsom in Hilvarenbeek heeft vooral te maken met het grote aantal vrijstaande woningen (zowel in de voorraad als transacties). De gemiddelde koopsom van vrijstaande woningen lag in 2021 (€605.700) aanzienlijk hoger dan van andere woningtypen in Hilvarenbeek. Ook steeg de prijs van vrijstaande woningen tussen 2019 en 2021 harder (+31%) dan van andere woningtypen.

Figuur 3.2: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar woningtype (excl. nieuwbouw).



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2022)

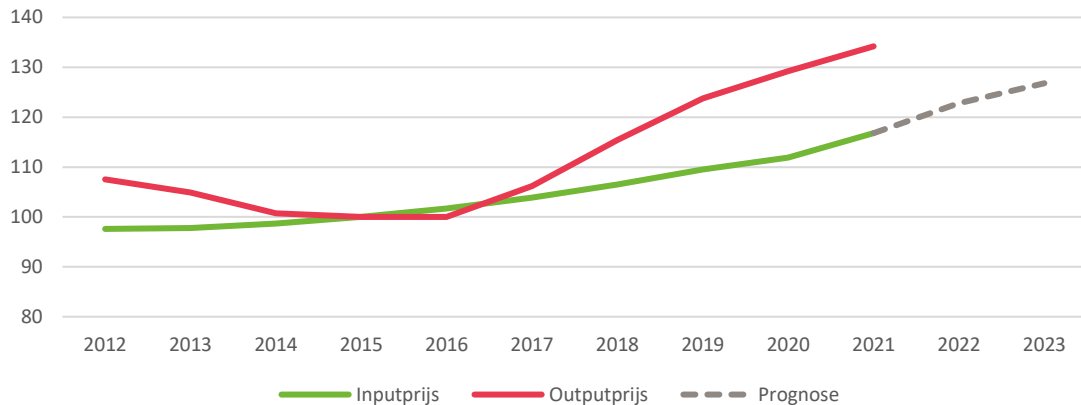
Makelaars: Eerste signalen afkoeling woningmarkt, maar prijzen blijven hoog

Makelaars zien door de stijgende rente de eerste tekenen van een afkoeling van de woningmarkt. Er wordt veel afgewacht. Tegelijkertijd draait de economie nog steeds goed. Er is daardoor nog steeds een grote behoefte aan koopwoningen, ook onder starters. De prijzen zijn dusdanig hoog dat de prijs-kwaliteit verhouding voor eenvoudige rijwoningen uit verhouding is (vaak meer dan €350.000). Dit wordt nog regelmatig door starters betaald, omdat ouders financieel bijdragen.

3.2 Sterke stijging bouwkosten

Sinds 2016 is er een sterke stijging van de bouwkosten voor nieuwbouw te zien. Sinds 2019 is de gemiddelde inputprijs in Nederland met 7,3 procentpunt gestegen. De outputprijs (loon, materieel, inclusief winst / risico) steeg nog iets sterker; 10,4 procentpunt.

Figuur 3.3: Ontwikkeling prijsindex gemiddelde bouwkosten nieuwbouwwoning 2012-2023 (2015 = 100)*.



*Inputprijs: loonkosten en materieel, outputprijs: inputprijs inclusief winst en risico.

Bron: CBS (2022).

Prognoses gaan uit van een verdere stijging van 4% tot 6% in de periode 2022-2023⁵. Belangrijkste oorzaak van de stijgende bouwkosten zijn het tekort aan personeel (met als gevolg hogere loonkosten), maar vooral de gestegen kosten van bouwmaterialen (leveringsproblemen sinds de Corona-pandemie). De prognoses voor de bouwkosten zijn gemaakt voor het uitbreken van de oorlog in Oekraïne. Sindsdien zijn de bouwkosten verder gestegen. Het is nog lastig te overzien hoe lang deze onzekere situatie aan houdt. In ieder geval lijkt het realistisch om voor de komende jaren uit te gaan van een aanhoudend sterke toename van de bouwkosten.

3.3 Prijsindexactie streefwoningbouwprogramma

De stijgende prijzen (zowel transactieprices als bouwkosten) maken dat het niet langer realistisch is om uit te gaan van de prijs-kwaliteitverhouding zoals genoemd in het gemeentelijk streefwoningbouwprogramma. Het is steeds lastiger geworden om de beoogde woningtypen voor de beoogde prijsklasse te realiseren. We stellen daarom de prijscategorieën uit het streefwoningbouwprogramma bij, op basis van de stijging van de bouwkosten, gebaseerd op de inputprijs⁶.

Als we bouwkostenstijging van de afgelopen jaren als uitgangspunt voor de indexering nemen, zouden de marktsegmenten uit het streefwoningbouwprogramma voor het komende jaar (2023) als volgt luiden:

- Eengezins- / meergezinswoning < €236.600
- Eengezinswoning €236.600 - €414.100
- Levensloopgeschikte woning (EGW of MGW) < €354.900

⁵ BBN (2022)

⁶ We nemen de outputprijs niet als uitgangspunt, omdat winst en risico vooral ten goede/ ten koste komt van de ontwikkelende partij.

Tabel 3.3: Gemeente Hilvarenbeek. Prijsindexatie marktsegmenten streefwoningbouwprogramma voor 2023 op basis van bouwkostenontwikkeling afgelopen jaren.

Woningtype	2019	2020	2021	2022	2023
Eengezins/meergezinswoning	< €200.000	< €205.600	< €214.600	< €227.500	< €236.600
Eengezinswoning	€200.000- €350.000	€205.600- €359.800	€214.600- €375.600	€227.500- €398.200	€236.600- €414.100
Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €300.000	< €308.400	< €322.000	< €341.300	< €354.900

Bron: CBS (2022), woningmarktcijfers.nl (2022), bewerking Companen.

Zoals gezegd gaat de prognose in ieder geval voor de eerstkomende jaren uit van een verdere stijging van de bouwkosten. Hoe lang die stijging aanhoudt, is onbekend. We hebben daarom twee varianten voor de komende vijf jaar; uitgaande van de trend van de afgelopen drie jaar (stijging bouwkosten van gemiddeld 4,8 procentpunt per jaar) en afgelopen tien jaar (stijging bouwkosten van gemiddeld 3,0 procentpunt per jaar).

Tabel 3.4: Gemeente Hilvarenbeek. Prognose prijsindexatie marktsegmenten streefwoningbouwprogramma 2023-2027 in twee scenario's (bouwkostentrend afgelopen drie jaar en afgelopen tien jaar)

Scenario 5 (2024 meestertrend en afgelopen drie jaar en afgelopen tien jaar)						
	Woningtype	2023	2024	2025	2026	2027
Voortzetting trend laatste 3 jaar	Eengezins/meergezinswoning	< €236.600	< €248.000	< €259.900	< €272.400	< €285.400
	Eengezinswoning	€236.600- €414.100	€248.000- €434.000	€259.900- €454.800	€272.400- €476.600	€285.400- €499.500
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €354.900	< €372.000	< €389.800	< €408.500	< €428.200
Voortzetting trend laatste 10 jaar	Eengezins/meergezinswoning	< €236.600	< €243.800	< €251.100	< €258.700	< €266.400
	Eengezinswoning	€236.600- €414.100	€243.800- €426.600	€251.100- €439.400	€258.700- €452.600	€266.400- €466.300
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €354.900	< €365.600	< €376.600	< €388.000	< €399.700

Bron: CBS (2022), woningmarktcijfers.nl (2022), bewerking Companen.

Het mag duidelijk zijn dat toekomstige indexatie bij stijging van de bouwkosten conform afgelopen drie jaar aanzienlijk hoger is dan wanneer de langjarige trend (afgelopen tien jaar) realiteit zal worden.

3.4 Hypotheekmogelijkheden voor starters

Als gevolg van de economische groei, lage rentestand en overwaarde bij vorige woningen was het voor een groot deel van de woningzoekenden financieel haalbaar om de stijgende woningprijzen te kunnen betalen. Met het verder stijgen van de bouwkosten, het afnemen van de economische groei en voorzichtige verhoging van de rente, komt de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen voor woningzoekenden verder onder druk te staan. Daarom is het belangrijk om bij indexatie niet alleen oog te hebben voor de stijging van de bouwkosten, maar ook voor de financiële mogelijkheden van woningzoekenden. Daarbij zijn de hypotheekmogelijkheden van starters leidend, omdat zij doorgaans de minste financiële ruimte hebben. Zij hebben immers geen woning te verkopen, waardoor ze hieruit geen extra vermogen in kunnen brengen bij de aankoop van een woning.

In onderstaande tabel zijn de hypotheekmogelijkheden voor starters bij verschillende uitgangsposities in beeld gebracht. Hierbij is de hypotheekruimte bepaald op basis van het inkomen. Eventuele inbreng van extra kapitaal (eigen vermogen, ouders) is buiten beschouwing gelaten, al komt dit in de praktijk uiteraard regelmatig voor. De tabel laat zien dat de hypotheekmogelijkheden voor alleenstaande starters (zowel bij een middelbare of hoge opleiding) zeer beperkt zijn. Zij kunnen geen woning van €200.000 of meer financieren op basis van hun inkomen. Ook voor tweeverdieners tussen de 20 en 24 jaar zijn de mogelijkheden beperkt. Voor starters met twee inkomens tussen de 25 en 29 jaar zijn de mogelijkheden beduidend groter. Zij kunnen een woning van €246.000 tot €318.800 financieren. Voor starters met twee inkomens boven de 30 jaar zijn de mogelijkheden het grootst (€322.600 tot €442.000).

Tabel 3.5: Gemiddelde hypotheekmogelijkheden van starters op de woningmarkt (uitgaand van vast contract en excl. vermogen of kredieten), naar leeftijd, opleidingsniveau en huishoudenssamenstelling.

Leeftijdsklasse	Opleidingsniveau	Huishoudensgrootte	Inkomen	Hypotheek
20-24 jaar	Middelbaar (HAVO/VWO, MBO)	Alleenstaand	€15.600	€ 51.700
		Tweeverdieners	€31.200	€ 137.000
	Hoog (HBO / WO)	Alleenstaand	€20.400	€ 67.700
		Tweeverdieners	€40.800	€ 179.200
25-29 jaar	Middelbaar (HAVO/VWO, MBO)	Alleenstaand	€28.000	€ 123.000
		Tweeverdieners	€56.000	€ 246.000
	Hoog (HBO / WO)	Alleenstaand	€34.200	€ 150.200
		Tweeverdieners	€68.400	€ 318.800
30-34 jaar	Middelbaar (HAVO/VWO, MBO)	Alleenstaand	€34.600	€ 152.000
		Tweeverdieners	€69.200	€ 322.600
	Hoog (HBO / WO)	Alleenstaand	€44.000	€ 193.300
		Tweeverdieners	€88.000	€ 442.400

Bron: CBS (2022), Consumentenbond (1-10-2022).

Als we de geïndexeerde prijsgrenzen op basis van de gestegen bouwkosten aanhouden (zie tabel 3.3), zou het in ieder geval mogelijk moeten zijn om koopwoningen te bouwen die betaalbaar zijn voor starters van 25 jaar en ouder met twee inkomens. Voor tweeverdieners tot 25 jaar en alleenstaanden blijven de mogelijkheden om te kopen beperkt. Willen we ook betaalbare koopwoningen bieden voor diverse lagere inkomensgroepen, dan zou gekeken moeten worden of de prijsgrens verlaagd moet worden tot €180.000. Nieuwe koopwoningen worden daarmee ook bereikbaar voor alleenstaanden van 30 jaar of ouder met een hoge opleiding en tweeverdieners tussen de 20 en 24 jaar met een hoge opleiding.

Consequenties prijs-kwaliteitverhouding

Het bijstellen van prijsgrenzen (en mogelijkwerwijs een lagere prijsgrens hanteren dan tot dusver in het streefwoningbouwkader) heeft uiteraard wel consequenties voor de woonkwaliteit. Er zal daarom samen met ontwikkelende partijen gekeken moeten worden hoe we op een creatieve / innovatieve manier betaalbare koopwoningen kunnen blijven bieden voor een brede doelgroep in de gemeente. Hierbij kan aan verschillende kwaliteitsaspecten worden gedacht:

- Een kleiner woonoppervlak dan de huidige standaard in Hilvarenbeek
- Sterkere nadruk op appartementen in plaats van grondgebonden woningen
- Geen extra ambitie ten aanzien van duurzaamheid (uitgaan van minimale landelijke eisen)
- Ontwikkeling van prefab-woningen die ook op grote schaal afgenomen worden
- Niveau van afwerking en materiaalgebruik

Daarbij zal er ook in principiële keuze gemaakt moeten worden of elke starter (ongeacht inkomensniveau) de mogelijkheid moet hebben om een woning te kunnen kopen. Als de prijsgrens dermate laag wordt gesteld, komt de woonkwaliteit (en daarmee ook de toekomstwaarde) sterk onder druk te staan.

Vergroten van financiële mogelijkheden starters

Het vergroten van de betaalbaarheid van het wonen in Hilvarenbeek hoeft niet alleen via de aanbodkant te verlopen (lees: goedkopere woningen te bieden), maar kan door de financiële mogelijkheden aan de vraagkant te vergroten.

Reeds toegepaste instrumenten

De gemeente Hilvarenbeek beschikt reeds over diverse instrumenten om starters meer financiële ruimte te bieden om een woning te kunnen kopen. Starters kunnen een starterslening aanvragen voor de aankoop van woningen (nieuwbouw of bestaand). Het gaat daarbij om een lening van maximaal 20% van de NHG-prijs (€355.000 in 2022); €71.000. Er is tot nu toe beperkt gebruikt gemaakt van de starterslening, vooral bij bestaande bouw. Dit komt vooral dat voor de aanpassing nauwelijks woningen in aanmerking kwamen voor een starterslening, vanwege de hoge woningprijzen in de gemeente.

Daarnaast hanteert de gemeente een startersregeling waarbij starters een korting op de grondprijs krijgen mits kavel (maximaal 100 m) woning (maximaal 350 m inhoud) en inkomen (maximaal 1,25 maal BMI) aan

de voorwaarden voldoen. Hierbij geldt wel een zelfbewoningsplicht (maximaal 10 jaar), antispeculatiebeding en boeteregeling bij verkoop.

Overige instrumenten (nog niet toegepast in Hilvarenbeek)

Naast bovengenoemde instrumenten is het ook mogelijk om starters te ondersteunen via het bieden van een bepaalde koopconstructies, waardoor de aankoop van een woning goedkoper wordt. Hierbij zijn verschillende regelingen mogelijk:

KoopStart

Met KoopStart worden starterswoningen verkocht met een koperskorting tot 25% op de getaxeerde marktwaarde. Op termijn, wanneer de woning wordt doorverkocht, ontvangt de initiatiefnemer de eerder verstrekte koperskorting én een deel van de waardeontwikkeling van de eigenaar. Er zit geen terugkoopverplichting verbonden aan de constructie, waardoor de woning in een krappe woningmarkt bij verkoop waarschijnlijk in prijs zal stijgen.

KoopGarant

KoopGarant lijkt in grote mate op KoopStart, met als verschil dat bij KoopGarant wel een terugkoopverplichting van de bewoner richting de oorspronkelijke eigenaar / ontwikkelaar geldt. Daarbij wordt de waardeontwikkeling (of eventueel verlies) volgens een vaste formule gedeeld tussen ontwikkelaar en bewoner. Het voordeel daarvan is dat de woning door de ontwikkelaar daarna opnieuw als betaalbare woning in de markt gezet kan worden. In het verleden werd KoopGarant vaak toegepast door woningcorporaties. Maar omdat de KoopGarantwoning continu op de balans blijft staan, wordt hiermee de investeringscapaciteit beperkt. Bovendien loopt men financieel risico als de woning met verlies wordt teruggekocht. Het is hierdoor lastig geworden om partijen te vinden die een rol willen spelen bij de bouw, verkoop en aankoop van KoopGarantwoningen.

Erfpacht

Bij een woning met erfpachtconstructie wordt de koper eigenaar van de woning (opstal), maar niet over de grond. Hiervoor betaalt de koper een jaarlijkse canon. Doordat de koper alleen voor de woning betaalt, kan de woning goedkoper worden aangeboden. Hypotheekverstrekkers zijn vaak terughoudend bij woningen met erfpacht. De canon wordt periodiek herzien op basis van grondwaarde. Dit kan de financiële positie en waarde verslechteren. Geldverstrekkers willen om deze reden hun risico's beperken.

KoopLater

Bij KoopLater kan een woning voor een afgesproken eerste periode gehuurd worden, voordat overgegaan wordt op koop. Vooraf wordt met de toekomstige kopers de koopsom contractueel vastgelegd. Gaat de bewoner op een bepaald moment over tot koop, dan wordt een deel van de maandelijkse huur van de beginperiode bij de notaris verrekend met de koopsom, waardoor de hypotheek lager wordt. Zeker wanneer de huizenprijzen sterk stijgen heeft de koper een gunstige deal. Dalen de huizenprijzen, dan is de aankoop voor de koper minder gunstig (gelet op de vooraf bepaalde koopsom).

Makelaars: Financiële ondersteuning helpt, maar beperk de voorwaarden

Het nieuwe streefwoningbouwkader zal er niet aan ontkomen om rekening te houden met de gestegen bouwkosten, aldus de makelaars. Het is volgens hen belangrijk om mee te bewegen met de markt en prijsgrenzen daarop aan te passen. Wel is het zaak om vervolgens met marktpartijen samen te kijken hoe we tot een betaalbaar én aantrekkelijk woonproduct in Hilvarenbeek komen. Je kunt wellicht kleiner gaan bouwen, maar daar zitten grenzen aan. Op dit moment zijn kleine woningen een courant product, maar in tijden van een ontspannen woningmarkt zijn dit vaak de eerste segmenten waar vraaguitval ontstaat.

Financiële ondersteuning, zoals een starterslening kunnen helpen om woningen betaalbaarder voor starters te houden. Bij de startersregeling plaatst men enkele kritische noten. Voorwaarden als een lange zelfbewoningsplicht of verplichting om de woning aan een starter door te verkopen, wegen zwaar, waardoor starters door deze voorwaarden terughoudend worden om een dergelijke woning met startersregeling te kopen. Kijk daarom kritisch of de voorwaarden niet wat versoepeld kunnen worden.

4 Ontwikkelingen huursector

4.1 Behoefte aan sociale huur

De huidige voorraad sociale huur in de gemeente Hilvarenbeek bestaat uit 1.310 woningen, waarvan het grootste deel (ongeveer 980 woningen) in bezit is van woningcorporatie Leystromen. Daarnaast zijn er nog zo'n 330 particuliere huurwoningen die een huurprijs tot €808 kennen (en daarmee tot het sociale huursegment behoren)⁷.

De toekomstige behoefte aan sociale huur opgave wordt deels bepaald door woonwensen (de oriëntatie van vooral lagere inkomensgroepen op de sociale huur in de gemeente Hilvarenbeek), maar vooral ook door toewijzingseisen voor de sociale huursector. Minimaal 92,5% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €44.035 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €48.625⁸.

Eerder was te zien dat de afgelopen jaren veel sociale huurwoningen zijn gebouwd in de gemeente. Toch is er nog steeds sprake van een behoorlijke vraagdruk op de sociale huursector.

Voor het addendum van de woonvisie actualiseren we de behoefte aan sociale huur, waarbij we rekening houden met verschillende aspecten:

- De verwachte demografische trends, waarbij we uitgaan van de lokale woningbouwopgave voor de periode 2022-2026 voor de gemeente Hilvarenbeek uit de Woondeal van de SRBT (435 woningen).
- Koopkrachtontwikkeling. In algemene zin geldt dat hoe sterker de koopkracht groeit, hoe minder huishoudens behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Op basis van CPB-ramingen kunnen we een bandbreedte van de verwachte koopkrachtontwikkeling weergeven. We hanteren daarbij twee scenario's; het langjarig gemiddelde van +0,4% koopkrachtontwikkeling en een scenario van stagnerende koopkracht (0%) gelet op de huidige economische signalen (sterk stijgende inflatie)⁹.
- De oriëntatie van lage inkomens op sociale huursector in Hilvarenbeek blijft ongeveer gelijk (38,9% van de inkomensgroep die in aanmerking komt voor sociale huur woont in 2032 in een sociale huurwoning). Wel zullen oudere woningeigenaren minder dan in het verleden vanuit een koopwoning verhuizen naar een sociale huurwoning. Hun oriëntatie op de sociale huursector neemt dus wel af. Dit komt doordat ouderen langer vitaal blijven (en daardoor minder snel verhuizen) of vaker dan in het verleden een verhuizing naar een koopwoning overwegen (om niet geconfronteerd te worden met maandelijkse huurlasten).

Tabel 4.1: Huidige woonsituatie per inkomensgroep in gemeente Hilvarenbeek (naar eigendomstype en inkomensgroep)

	Koop		Sociale huur ¹		Huur overig ²		Totaal	
	#	%	#	%	#	%	#	%
< huurtoeslag	460	9%	575	44%	100	26%	1.145	17%
Huurtoeslag tot €44.035	830	17%	405	31%	120	32%	1.370	21%
€44.035 - €48.0625	210	4%	65	5%	25	7%	300	4%
> €48.625	3.480	70%	265	20%	135	36%	3.855	58%
Totaal	4.980	100%	1.310	100%	380	100%	6.670	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022)

¹Alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens; €808 (zowel van woningcorporaties als particuliere verhuurders)

²Alle huurwoningen boven de liberalisatiegrens; €808 (zowel van woningcorporaties als particuliere verhuurders)

Ook vanuit de midden- en hogere inkomens zal een deel van de huishoudens in een sociale huurwoning wonen (in de basis 25%; ook wel de goedkope scheefheid). Door strengere inkomenseisen komen midden- en hogere inkomens nog maar zeer beperkt in aanmerking voor een sociale huurwoning. Uit het meest

⁷ Lokale Monitor Wonen (2022)

⁸ Prijspeil 2023

⁹ Zeker de laatste maanden is de inflatie enorm toegenomen. Dit is met name terug te zien bij de energielasten, maar ook bij andere producten. Zouden we een scenario bepalen op basis van de trends van de laatste maanden, dan zou er nog een veel negatiever koopkrachtscenario doorgerekend moeten worden. Bij deze prognose van de behoefte aan sociale huur kijken we echter meerdere jaren vooruit. Daarom is het zaak om extreme pieken en dalen in de koopkrachtontwikkeling enigszins te corrigeren voor de lange termijn trend.

recente WoON-onderzoek (2021) blijkt dan ook dat de goedkope scheefheid onder huurders landelijk is afgenomen de afgelopen jaren. Anderzijds blijft er door de sterke prijsstijging op de koopmarkt een groot gat tussen huren en kopen bestaan. Daarmee blijft het lastig voor middeninkomens om een woning te kopen en door te stromen vanuit de sociale huur naar de koop of (middel)dure huursector.

Het effect van de mate van koopkrachtontwikkeling en de ontwikkeling van de goedkope scheefheid is lastig te voorspellen. Daarom hanteren we hier bandbreedtes:

Tabel 4.2: Verwachte netto uitbreidingsopgave sociale huurvoorraad gemeente Hilvarenbeek 2022-2026

	Koopkracht 0%	Koopkracht 0,4%
Goedkope scheefheid = 25%	+100	+85
Goedkope scheefheid = 23%	+75	+60

Op dit moment zijn de economische verwachtingen onzeker, zeker voor mensen met een lager inkomen. Wel zien we de afgelopen jaren een afnemende goedkope scheefheid. Daardoor lijkt een scenario van 0% koopkrachtontwikkeling en afnemende scheefheid reëel (van 25% naar 23%). Daarmee zou de uitbreidingsopgave sociale huur uitkomen op ongeveer 75 woningen. Deze behoefte betreft de vraag van reguliere woningzoekenden. Gaat de economie (en daarmee de koopkrachtontwikkeling) zich positief ontwikkelen, dan zou de opgave sociale huur lager uit kunnen pakken.

Deze opgave kan zowel via permanente woningen als met flexwoningen worden ingevuld. De realisatie van flexwoningen komt dus niet bovenop deze uitbreidingsopgave, tenzij deze woningen bestemd worden voor de (mogelijke) extra woningvraag van een van onderstaande doelgroepen:

Overige factoren die een rol (kunnen) spelen bij de vraag naar sociale huur

Met de voorgaande analyse hebben we een eerste beeld van de verwachte uitbreidingsopgave voor de sociale huur in de gemeente Hilvarenbeek. Er spelen echter nog andere factoren die de opgave groter maken:

- Door huurprijsverhoging en uitpanden kan de sociale huurvoorraad van particuliere verhuurders afnemen. Deze afname zou dan gecompenseerd moeten worden. Op dit moment mogen verhuurders een jaarlijkse huurverhoging van inflatie + 1% hanteren. Op basis van de inflatie van het afgelopen jaar zou dat tot een forse huurprijsverhoging in 2023 kunnen leiden. Tegelijkertijd zijn maatregelen voor verdere regulering van de vrije sector huur in ontwikkeling. De toekomstige ontwikkeling is daarom zeer onzeker. We gaan uit van een beperkte afname van 6% tot en met 2026 (20 woningen), die gecompenseerd zou moeten worden.
- De benodigde sociale huurvoorraad voor de huisvesting van statushouders is nu gebaseerd op de trend van de afgelopen vijf jaar (3 woningen per jaar). De taakstelling lag in 2021 en 2022 echter fors hoger (omgerekend zo'n 10 woningen nodig). Maar de ervaring leert dat een deel van de statushouders na enkele jaren verhuisd naar een meer stedelijke woonomgeving (dichtbij werk en vrienden/familie). We gaan daarom uit van een extra opgave van 40 woningen als gevolg van een verhoogde taakstelling.
- In het Convenant Weer Thuis hebben woningcorporaties afspraken gemaakt over het huisvesten van de uitstroom van cliënten uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Voor Hilvarenbeek betekent dit dat stapsgewijs meer woningen beschikbaar komen voor deze doelgroep; van 1 woning in 2022 naar 5 woningen in 2026 (totaal: 15 woningen). Dit betekent niet dat deze opgave 1-op-1 vertaald moet worden in een uitbreidingsopgave. Van oorsprong komt deze doelgroep uit een zelfstandige woning. En een deel van deze mensen zal mogelijk na verloop van tijd opnieuw naar een Beschermd Wonen instelling verhuizen. We gaan daarom uit van een uitbreidingsopgave van 50% van de totale uitstroom.

Opgeteld kan de behoefte aan sociale huur op basis van deze factoren mogelijk oplopen tot:

Tabel 4.3: Gemeente Hilvarenbeek. Behoefte aan sociale huur; reguliere vraag en overige factoren (2022-2026).

	2022-2026	% totale woningbouw (435 woningen)
Reguliere behoefte (0% koopkracht, afnemende scheefheid) - laag scenario	+75 woningen	17%
Overige factoren die mogelijk tot grotere opgave kunnen leiden		
Compensatie door afname sociale huurvoorraad particuliere verhuurders	+20 woningen	-
Verhoogde taakstelling eerste vijf jaar	+40 woningen	-
Huisvesting uitstroom Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang	+8 woningen	-
Totale behoefte sociale huur (hoogste scenario)	+143 woningen	33%
Richtlijn woningbouwopgave sociale huur streefwoningbouwkader	+130 woningen	30%

De reguliere behoefte aan sociale huur is van oudsher beperkt in Hilvarenbeek. Dit bleek ook recent uit het regionale woningmarktonderzoek. Maar een groot deel van de vraag naar sociale huur is afkomstig van huishoudens met een kwetsbare achtergrond; uitstroom vanuit beschermd wonen, statushouders. In het hoogste scenario zou de totale behoefte aan sociale huur in de gemeente uitkomen op 143 woningen in de periode 2022 t/m 2026.

Het is op dit moment echter nog niet zeker in welke mate de overige factoren de reguliere vraag naar sociale huur gaan verhogen. Daarom gaan we voor dit moment uit van een nieuwbouwopgave van 130 sociale huurwoningen; 30% van de totale nieuwbouwopgave. Daarmee spelen we in ruime mate in op de verwachte reguliere vraag en een groot deel van de overige factoren. Daarnaast voldoen we tevens aan de minimale richtlijn vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda (zie hoofdstuk 6).

4.2 Vraagdruk per kern

De behoefte aan sociale huur op gemeenteniveau is niet direct door te vertalen naar de verschillende kernen. Hier zijn verschillende factoren van belang. Is er van oudsher een sterke koop- of huurcultuur in een kern? Zijn er veel voorzieningen aanwezig? Is er in de afgelopen jaren nog veel sociale huur toegevoegd? Daarom zetten we diverse indicatoren op een rij die iets zeggen over de vraagdruk in de verschillende kernen.

Tabel 4.4: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling vraagdruk sociale huursector (naar inschrijftijd, zoektijd en reactiegraad) en vrijkomend aanbod 2018-2021.

	Aandeel sociale huur op totale voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Inschrijfduur (maanden)	Zoekduur (maanden)	Aandeel lage inkomens
Biest-Houtakker	8%	5,7%	79	92	21	2,7%
Diessen	9%	11,8%	139	108	10	2,4%
Esbeek	8%	7,7%	90	74	5	2,7%
Haghorst	1%	3,7%	438	178	32	1,8%
Hilvarenbeek	18%	6,6%	127	121	7	3,3%
Gemeente	15%	7,4%	128	115	9	2,9%

Bron: Woning in Zicht (2021), Woonveste (2021), CBS (2022)

Het aandeel sociale huur op de totale woningvoorraad schetst vooral de huidige situatie, maar is niet de belangrijkste indicator voor de vraagdruk. Bij de mutatiegraad is een beneden gemiddeld percentage een indicatie voor een grote vraagdruk. Er komen namelijk minder woningen dan gemiddeld beschikbaar op jaarbasis. Bij de andere indicatoren is een bovengemiddeld cijfer juist een indicator voor een grote druk. De vraagdruk lijkt het grootst in Hilvarenbeek (tevens de kern met de grootste voorraad sociale huur in de gemeente). Dit is met name te zien aan de relatief hoge reactiegraad, inschrijfduur en het aandeel lage inkomens. Ook in Diessen lijkt de vraagdruk iets hoger te liggen dan gemiddeld (vooral gezien de reactiegraad), al ligt de inschrijfduur en het aandeel lage inkomens beduidend lager dan in Hilvarenbeek. In de andere kernen is er weliswaar een lange zoekduur, maar op andere punten wijzen indicatoren toch op een lagere vraagdruk. De cijfers voor Haghorst geven een vertekend beeld omdat ze slechts op één vrijgekomen woning betrekking hebben.

Leystromen geeft aan dat doorgaans geldt dat hoe groter de kern is, hoe groter de vraag naar sociale huur is. In de kleinere kernen is de oriëntatie op koopwoningen van oudsher sterker aanwezig, ook onder lagere inkomens.

4.3 Kwalitatieve behoefte sociale huur

De volgende stap is om te kijken aan welke type sociale huurwoningen de komende jaren behoefte is. Deze kwalitatieve vraag is uiteraard (deels) afhankelijk van het zoekprofiel van woningzoekenden in de sociale huur. Daarom maken we voor deze analyse gebruik van de resultaten van het woningbehoefteonderzoek in Hilvarenbeek van 2019. Maar daarnaast wordt de kwalitatieve vraag sterk bepaald door de huishoudensgrootte en inkomenseisen. Daarom is ook De Woonstandaard van het Netwerk Conceptueel Bouwen in samenwerking met Aedes als belangrijke basis gebruikt¹⁰.

Ontwikkeling relevante huishoudensgroepen

Eerst kijken we naar de verwachte demografische trend van de verschillende relevante huishoudensgroepen (naar leeftijd en huishoudensgrootte). Op basis van deze prognose zullen voornamelijk de oudere huishoudenscategorieën (65+) toenemen, terwijl het aantal jongere huishoudens en gezinnen in Hilvarenbeek zal afnemen.

Tabel 4.5: Gemeente Hilvarenbeek. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en grootte (2022-2030)

	2022	2030	2022-2030
1phh < 25 jaar	55	50	-5
2phh < 25 jaar	20	15	-5
Gezin < 25 jaar	0	5	+5
1phh 25-65 jaar	1.110	1.095	-15
2phh 25-65 jaar	965	820	-145
Gezin 25-65 jaar	1.960	1.795	-165
1phh > 65 jaar	1.005	1.370	+365
2phh > 65 jaar	1.350	1.550	+200
Gezin > 65 jaar	110	195	+85
Overig	20	15	-5
Totaal	6.595	6.910	+315

Bron: Provincie Noord-Brabant (2020)

Deze demografische trends hebben betrekking op de hele gemeente Hilvarenbeek. Specifieke cijfers over de huishoudensontwikkeling in de sociale huursector zijn niet beschikbaar. Maar de verwachting is dat ook hier vooral de 1 en 2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder zullen toenemen.

We zoomen nu in op de huishoudensgroepen die de komende jaren toenemen. Hierbij hebben we gekeken wat de kwalitatieve woningbehoefte (inclusief financiële mogelijkheden) is van dat deel van de woningzoekenden dat zich oriënteert op de sociale huursector in Hilvarenbeek.

¹⁰ De Woonstandaard biedt een overzicht van alle mogelijke woningtypen in de sociale huur (uitgedrukt in product-marktcombinaties; PMC's). Hierbij zijn per PMC de belangrijkste kwalitatieve kenmerken genoemd, zoals prijs, type, woonoppervlak, aantal kamers). Per PMC is tevens aangegeven wat de beoogde doelgroep is, gelet op de huishoudensgrootte. Voor een andere toelichting op de PMC's zie bijlage I.

Tabel 4.6: Gemeente Hilvarenbeek. Kwalitatieve uitbreidingsopgave sociale huur, op basis van woonwensen en financiële mogelijkheden van doelgroepen die komende jaren in aantal toenemen (2022-2026)

PMC	Type	Prijs	Gezin < 25 jaar	1phh > 65 jaar	2phh > 65 jaar	Gezin > 65 jaar	Totaal
PMC1	Grondgebonden	< €452	-	9%	-	-	4%
PMC2	Grondgebonden	€452-€647	-	50%	-	-	24%
PMC3	Grondgebonden	€647-€693	-	-	48%	-	20%
PMC4	Grondgebonden	€693-€808	100%	-	20%	100%	18%
PMC6	Appartement	< €452	-	6%	-	-	3%
PMC7	Appartement	€452-€647	-	35%	-	-	17%
PMC8	Appartement	€647-€693	-	-	24%	-	10%
PMC9	Appartement	€693-€808	-	-	8%	-	3%
Totaal			100%	100%	100%	100%	100%

Bron: De Woonstandaard (NCB), Provincie Noord-Brabant (2020), Lokale Monitor Wonen (2022).

Op basis van deze analyse, richt de kwalitatieve behoefte in de sociale huur zich de komende jaren met name op het segment tot de eerste aftoppingsgrens (vooral grondgebonden, maar ook gestapeld), gevolgd door het segment tussen 1^e en 2^e aftoppingsgrens.

De opgave voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is aanzienlijk kleiner (7% van de uitbreidingsopgave), maar wel zeer relevant. Deze zeer goedkope woningen zijn van belang om de groeiende groep kwetsbare huishoudens te huisvesten (o.a. uitstroom beschermd wonen).

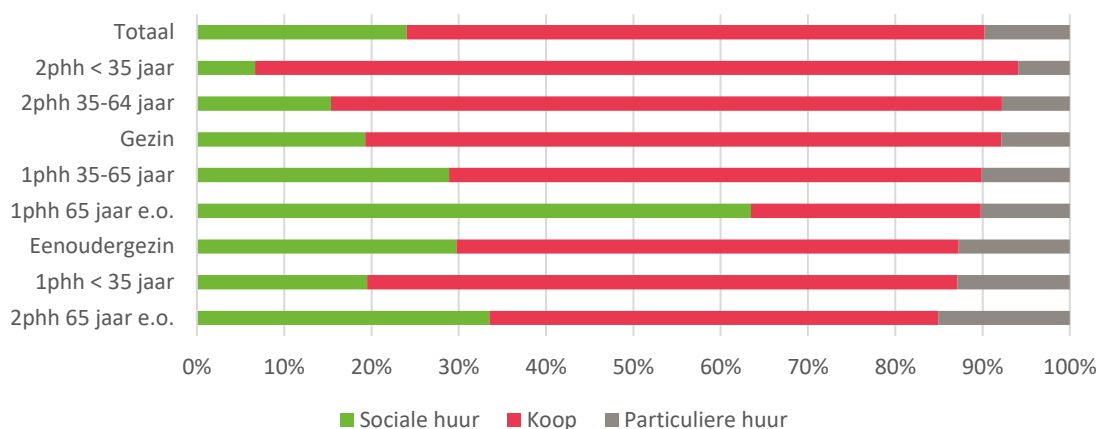
De hierboven beschreven kwalitatieve opgave is vooral gezien vanuit de behoefte van de potentiële doelgroep in combinatie met hun financiële mogelijkheden. In de praktijk kunnen er echter ook andere aspecten een rol spelen bij de realisatie van sociale huur. Vanwege stijgende bouwkosten wordt het steeds lastiger om sociale huurwoningen in de goedkoopste prijsklassen te bouwen tegen een aanvaardbare woonkwaliteit. Dit kan betekenen dat voor uitbreiding van het segment tot de kwaliteitskortingsgrens ook wordt gekeken naar uitbreiding binnen de bestaande huurvoorraad. Een ander gevolg kan zijn dat het aandeel grondgebonden woningen wat kleiner wordt ten gunste van appartementen als daarmee de betaalbaarheid van nieuwbouw gegarandeerd wordt (lees voldoende bouw van woningen tot de 1^e aftoppingsgrens).

5 Behoefte aan particuliere huur

5.1 Behoefte aan particuliere huur

In het woningbehoeftenonderzoek uit 2019 is aan woningzoekenden in de gemeente Hilvarenbeek gevraagd naar de behoefte aan particuliere huur. Destijds gaf ongeveer 13% van de verhuiscandidate aan op zoek te zijn naar een huurwoning in de vrije sector. Deze uitkomst hebben we vergeleken met de geïnventariseerde woonwensen van het WoON2021. Daaruit kwam naar voren dat ongeveer 10% op zoek is naar een particuliere huurwoning; redelijk in lijn met het eerdere onderzoek in de gemeente, zij het iets lager.

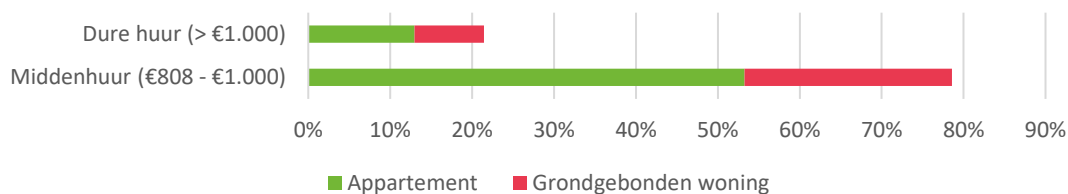
Figuur 5.1: Gemeente Hilvarenbeek. Kwalitatieve woningbehoefte woningzoekenden naar eigendom (sociale huur, particuliere huur, koop) naar huishoudenstype.



Bron: WoON2021

Vooraf 2 persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder en de alleenstaande huishoudens zijn op zoek naar particuliere huur (10 tot 15%). Bij de overige huishoudens ligt dat percentage (ruim) onder de 10%. Zeker bij de groep 1-persoonshuishoudens is betaalbaarheid een belangrijk criterium bij de zoektocht naar een woning. De vraag naar particuliere huur gaat daarom ook sterk uit naar het segment net boven de liberalisatiegrens (€808-€1.000). Ongeveer 20% van de vraag gaat uit naar dure huur (> €1.000). Dit percentage moet als een maximum gezien worden, want bij het onderzoek uit 2019 was slechts 5% van de vraag naar particuliere huur gericht op het dure segment. Qua woningtype gaat de vraag sterk uit naar appartementen.

Figuur 5.2: Gemeente Hilvarenbeek. Behoefte aan particuliere huur, uitgesplitst naar woningtype en prijs.



Bron: WoON2021

5.2 Ontwikkeling middeninkomens

De vraag naar particuliere huur is in veel gevallen geen primaire woonwens, maar vaak het gevolg van dat men (nog) niet in aanmerking komt voor de eerste optie. Bijvoorbeeld omdat men nog onvoldoende inkomen heeft om een woning te kopen, of juist teveel inkomen heeft om enige kans te maken op een sociale huurwoning. Dit geldt met name voor huishoudens met een inkomen tussen de €45.000 en €55.000.

De afgelopen jaren is deze groep middeninkomens toegenomen met zo'n 90 huishoudens. De verwachting is dat deze inkomensgroep de komende jaren zal blijven toenemen. Bij een stagnerende koopkrachtontwikkeling (0%) zal dat slechts in beperkte mate zijn, bij een licht toenemende koopkracht (0,4%) zal die toename iets sterker zijn.

Tabel 5.1: Gemeente Hilvarenbeek. Huishoudensontwikkeling naar inkomensklasse 2018-2020.

	2018	2019	2020	2018-2020
< €17.900	785	810	855	+70
€17.900 - €26.800	1.155	1.160	1.170	+15
€26.800 - €45.000	1.595	1.625	1.640	+45
€45.000 - €56.600	935	985	1.025	+90
> €56.600	1.895	1.890	1.885	-10

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Het grootste deel van de middeninkomens woont op dit moment in een koopwoning. Slechts 6% van de middeninkomens woont in een particuliere huurwoning. Het zijn vooral de lagere inkomensgroepen die in een particuliere huurwoning wonen. Het gaat daarbij vooral om 1 en 2 persoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar.

Tabel 5.2: Gemeente Hilvarenbeek. Huidige woonsituatie naar inkomensgroep (2020).

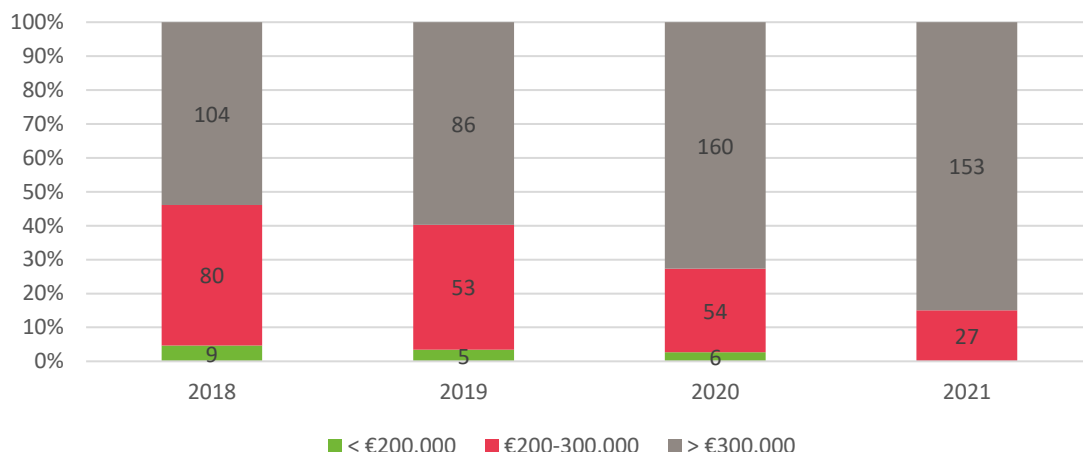
	Koop	Sociale huur	Particuliere huur	Totaal
< €17.900	43%	44%	13%	100%
€17.900 - €26.800	58%	31%	11%	100%
€26.800 - €45.000	78%	12%	10%	100%
€45.000 - €56.600	90%	4%	6%	100%
> €56.600	95%	2%	4%	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Huishoudens met een inkomen tot €55.000 kunnen een hypotheek krijgen voor ongeveer €250.000¹¹. Het aanbod aan koopwoningen in dit segment is in Hilvarenbeek de afgelopen jaren afgenomen. Het aanbod aan woningen tot €200.000 is nihil. Aanbod aan woningen tussen de €200.000 en €300.000 is er wel, maar de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen (van 80 transacties in 2018 naar 27 in 2021).

¹¹ Mits hierbij ook ongeveer €5.900 aan eigen vermogen wordt ingebracht (bron: Rabobank, 2022).

Figuur 5.3: Gemeente Hilvarenbeek. Woningtransacties naar koopsomklasse (2018-2021) (excl. nieuwbouw).



Bron: Woningmarkt cijfers.nl (2022)

Leystromen merkt dat de vraag naar middenhuur de laatste tijd toeneemt. Vooral bij middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, maar te weinig financiële ruimte hebben om een woning te kunnen kopen.

Makelaars: Middenhuur als alternatief voor betaalbare koop

Makelaars geven aan dat Hilvarenbeek van oudsher een sterke koopcultuur heeft. Dat er nu vraag aan middeldure huur is, komt vooral omdat er voor starters weinig tot geen aanbod is aan betaalbare koopwoningen. Er is vooral behoefte aan middeldure huur tussen de €750 en €1.000. Daarnaast is er onder senioren een beperkte groep die bereid is een (middel)dure huur te betalen voor een woonconcept zoals De Leyhoeve.

Woningbouwopgave particuliere huur

In het streefwoningbouwkader hanteerde de gemeente als richtlijn dat 5 tot 10% van de totale gemeentelijke woningbouwopgave uit particuliere huur zou moeten bestaan. De afgelopen jaren is een deel van die vraag al bediend met nieuwbouw. Maar gezien de actuele behoefte van woningzoekenden is er nog steeds een duidelijke vraag naar particuliere huur (waarbij de vraag naar particuliere huur rond de 10% van de totale woningvraag ligt). Daar komt bij dat het aanbod aan betaalbare koopwoningen (vaak de primaire woonwens van de doelgroep voor particuliere huur) de afgelopen jaren is afgenomen in de gemeente.

Advies is daarom om het aandeel particuliere huur van 5 tot 10% in het streefwoningbouwkader aan te houden. Binnen dit segment gaat de vraag sterk uit naar middeldure huur, zijnde huurwoningen tussen de €808 en ongeveer €1.000 (voorstel is om als bovengrens de prijsgrens uit het wetsvoorstel betaalbare huur aan te houden, zijnde €1.021,02, prijspeil 2023. Zie ook hoofdstuk 7).

6 Gevolgen nationale en regionale beleidskaders

Het afgelopen jaar heeft het Rijk een koers ingezet om tot meer centrale sturing op de woningbouwopgave te komen. De Rijksoverheid geeft aan dat deze sturing nodig is om het grote landelijke woningtekort terug te dringen en daarbij met name de vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen te bedienen.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In het voorjaar van 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Hierin is beschreven dat er in de periode 2022 t/m 2030 900.000 woningen toegevoegd moeten worden om de huidige en toekomstige vraag naar woningen in te kunnen vullen.

Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar extra woningen voor een belangrijk deel (2/3^e) bestaat uit betaalbare woningen¹². Binnen die woningbouwopgave voor betaalbare woningen moet minimaal 30% uit sociale huur bestaan¹³. Vooral de realisatie van voldoende sociale huur moet evenredig over de gemeenten verdeeld worden. Dat betekent dat iedere gemeente uiteindelijk over 30% sociale huur in haar woningvoorraad moet beschikken. Gemeenten die nu nog niet aan dit percentage zitten (waaronder Hilvarenbeek) moeten in de nieuwbouwopgave minimaal 30% sociale huur realiseren. Op dit moment bevindt het aanbod aan sociale huur zich teveel in de grote, stedelijke gemeenten.

Voor de bouw van middeldure huur- en betaalbare koopwoningen is er vanuit het Rijk wat meer ruimte voor eigen gemeentelijk beleid. Hiervoor geldt dat in ieder geval op regioniveau 2/3^e van de nieuwbouw betaalbaar (huur en/of koop) moet zijn. Per gemeente zou dat kunnen verschillen.

Juridische grondslag: wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting

De richtlijnen uit de Nationale Woon – en Bouwagenda worden nader vastgelegd in de Wet Regie op de Volkshuisvesting¹⁴. Als dit wetsvoorstel daadwerkelijk wordt ingevoerd, heeft dit consequenties voor waar regio's en gemeenten zich aan moeten houden. Gemeenten worden hiermee verplicht om minimaal 30% sociale huur binnen hun gemeentelijke woningbouwopgave aan te houden. Als gemeenten zich hier niet aan houden, kan de Provincie (in eerste instantie) of het Rijk (tweede instantie) een instructieregel opleggen waarbij de betreffende gemeente alsnog haar minimale verplichting wat betreft de bouw van sociale huur moet nakomen.

Landelijke richtlijnen vertaald in Woondeal SRBT

Naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda's heeft iedere Provincie een bod ingediend met daarin haar bijdrage om de woningbouwopgaven aan te pakken. Hierbij is tevens aangegeven wat elke gemeente daarin gaat bijdragen, in de eerste plaats vooral als het gaat om de kwantitatieve opgave.

Vervolgens is dit globale bod per regio verder uitgewerkt. De gemeente Hilvarenbeek heeft daarbij geparticipeerd in de totstandkoming van de Woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). In deze woondeal zijn de volgende richtlijnen benoemd:

- Iedere gemeente voegt in de periode 2022 t/m 2026 een minimaal aantal woningen toe (voor Hilvarenbeek: 435 woningen)
- Per gemeente bestaat minimaal 30% van de opgave uit sociale huurwoningen
- Per gemeente bestaat minimaal 40% van de opgave uit middeldure huur- en/of betaalbare koopwoningen

¹² Onder betaalbaar wordt verstaan: sociale huur (<€808, prijspeil 2023), middeldure huur (< €1.021,02, prijspeil 2023), koopwoningen < €355.000 (prijspeil 2023).

¹³ In de Nationale Woon- en Bouwagenda is niet expliciet aangegeven wie de verhuurder is bij de na te streven 30% sociale huur. Gelet op nadere cijfers in tabellen en kaartbeelden lijkt de ambitie impliciet zich vooral te richten op sociale huur in bezit van woningcorporaties.

¹⁴ Momenteel is dit een Wetsvoorstel (Peildatum 20-2-2023).

7 Conclusie: actueel streefwoningbouwkader

Op basis van de eerdere analyses geven we nu een advies over het te actualiseren streefwoningbouwkader. We gaan hierbij uit van de geconstateerde behoefte, de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en de richtlijnen vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal SRBT.

Koopsector

In de eerste plaats zijn de prijsklassen voor de koopsector geactualiseerd, op basis van de gestegen bouwkosten in de afgelopen jaren. Hiermee komt de grens voor goedkope koopwoningen op €236.600 te liggen. Voor de levensloopgeschikte woningen ligt die grens beduidend hoger; €354.900.

Daarnaast is in hoofdstuk 3 een voorstel gedaan voor toekomstige indexering van de prijsklassen (tabel 3.4); uitgesplitst in twee scenario's (hoge variant: afgelopen drie jaar en lage variant: afgelopen tien jaar). Gezien de huidige trend is het advies om voor de korte termijn uit te gaan van het trendscenario over de afgelopen drie jaar. Bij eengezinswoningen voegen we wel een extra prijsgrens toe (<€355.000), waarmee de prijsgrens beter aansluit bij de uitgangspunten van de regionale Woondeal.

De grootste vraag binnen het koopsegment gaat uit naar betaalbare koopwoningen. Maar er blijft ook ruimte voor nieuwbouw in het duurdere koopsegment (categorie 'overig'), om de behoefte te bedienen, maar ook om de exploitatie van goedkopere woningtypen mogelijk te maken. Belangrijk is wel dat het aandeel 'overige koop' volledig over de hele looptijd te faseren. De prioriteit ligt immers bij het realiseren van betaalbare koop.

Tabel 7.1: Gemeente Hilvarenbeek. Voorstel voor aangepast streefwoningbouwkader (2022-2026)

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Opgave*
Koop	Eengezins- / meergezinswoning	< €236.600	12%
	Eengezinswoning	€236.600-€355.000	9%
	Eengezinswoning	€355.000-€414.100	7%
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €354.900	15%
	Overig	Overig	21%
	Totaal		64%
Huur	Alle woningtypen	< €808	30%
	Alle woningtypen	€808 - €1.021,02	4%
	Alle woningtypen	> €1.021,02	2%
	Totaal		36%
Totaal			100%

*De percentages in de tabel moeten als richtinggevend gezien worden. Per segment kan de daadwerkelijke realisatie iets hoger of lager uitvallen (marge ongeveer 5% naar boven en beneden) om alsnog aan te sluiten bij de behoefte.

Huursector

De opgave voor huurwoningen wordt aanzienlijk verhoogd; van 25% naar 36%. Dit komt in de eerste plaats door te toegenomen vraag naar huurwoningen (met name sociale huur). In de tweede plaats speelt ook mee dat er een opgave vanuit het Rijk ligt om de sociale opgaven evenwichtig over de gemeenten te verdelen. Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt dan ook aangegeven dat uiteindelijk iedere gemeente over 30% sociale huur moet beschikken. In de Woondeal SRBT is dit nog verder geconcretiseerd waarbij iedere gemeente minimaal 30% van haar woningbouwopgave in de sociale huur moet realiseren. Met dit streefwoningbouwkader komen we hier aan tegemoet. Bovendien sluit deze opgave aan bij de behoefte in Hilvarenbeek. Die is gelet op de reguliere vraag (lage inkomens) van oudsher klein, maar wordt steeds groter door de vraag van kwetsbare groepen, zoals uitstroom vanuit beschermd wonen en statushouders.

De opgave voor sociale huur kan nader uitgesplitst worden naar prijs en kwaliteit (Product-markt-combinaties). Hiervoor geeft tabel 4.7 een goede aanzet. Op basis van de doelgroepen die de komende jaren vooral behoefte hebben aan sociale huur (en daar qua inkomen ook voor in aanmerking komen) gaat de vraag naar sociale huur vooral uit naar het segment tot de eerste aftoppingsgrens (vooral grondgebonden, maar ook gestapeld), gevolgd door het segment tussen 1e en 2e aftoppingsgrens.

De opgave voor particuliere huur is vergelijkbaar met het vorige kader. De vraag in dit segment richt zich in de eerste plaats op middeldure huur. Voor de bovengrens sluiten we aan bij het wetsvoorstel betaalbare huur, waarbij voor middenhuur de grens wordt gelegd op 186 WWS punten; omgerekend €1.021,02 (prijspeil 2023). Het voordeel daarmee is dat deze prijsgrens jaarlijks wordt geïndexeerd. Op beperkte schaal is er behoefte aan duurdere huur, vooral onder oudere huishoudens die behoefte hebben aan een comfortabel levensloopgeschikt appartement op een aantrekkelijke locatie.

Opgave per segment

De percentages per segment kunnen we omrekenen naar aantallen. We gaan daarbij uit van de totale opgave tot en met 2026, conform het uitgangspunt van de Woondeal.

Tabel 7.2: Gemeente Hilvarenbeek. Kwantitatieve opgave per scenario 2022-2026

Segment	Aantal na te streven woningen
Koop	280
Sociale huur < €808	130
Vrije sector huur > €808	25
Totaal	435

Tot slot kijken we of we met het nieuwe streefwoningbouwkader voldoen aan de uitgangspunten van de regionale Woondeal.

Tabel 7.3: Gemeente Hilvarenbeek. Vergelijking ambities streefwoningbouwkader met richtlijnen Woondeal SRBT.

	Streefwoningbouwkader Hilvarenbeek	Regionale Woondeal SRBT
Sociale huur (<€808)	30%	30%
Middeldure huur (€808 - €1.021,02)	4%	40%
Betaalbare koop (<€355.000)	36%	
Overig	30%	Geen minimale richtlijn
Totaal	100%	100%

Hierbij moet worden opgemerkt dat het streefwoningbouwkader bij de meeste segmenten (uitgezonderd de opgave voor sociale huur) enige flexibiliteit biedt om meer of minder woningen te realiseren. De daadwerkelijke realisatie kan dus nog verschillen, afhankelijk van de woonwensen en economische ontwikkeling (inclusief financiële mogelijkheden van woningzoekenden), zolang de totale realisatie van middeldure huur en betaalbare koop op minimaal 40% van de totale woningbouwopgave uitkomt. Daarmee kunnen we constateren dat we met het aangepaste streefwoningbouwkader voldoen aan de richtlijnen van de regionale Woondeal.

Toepassing van het streefwoningbouwkader

In de 'Woonvisie 2020-2030' is onder meer als maatregel opgenomen:

“Bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen moet minimaal 15% in het sociale segment (huur < € 720, koop < € 200.000) worden gebouwd.”

In afwijking van deze maatregel dienen de percentages in het streefwoningbouwkader in beginsel voor alle woningbouwplannen als uitgangspunt genomen te worden. Kleine plannen, waarbij dat niet mogelijk is, dienen gericht te worden op de toevoeging van kleinere, betaalbare woningen in maximaal het middeldure segment.

Bijlage I: PMC's sociale huur

In De Woonstandaard zijn in totaal 20 product-marktcombinaties (PMC) beschreven. Voor het onderzoek in Hilvarenbeek hebben alleen gekeken naar de PMC's die zich richten op het sociale huursegment (< liberalisatiegrens) en permanent bewoond worden (dus geen tijdelijke woonvormen). We beschrijven in deze bijlage kort de belangrijkste kwaliteitsaspecten van de relevante PMC's. De vraag naar de verschillende PMC's in Hilvarenbeek is benoemd in tabel 4.7. Op deze wijze kan de totale opgave aan sociale huur (130 woningen) nader verdeeld worden naar product-markt-combinaties.

Tabel: Product-marktcombinaties binnen de sociale huur

PRODUCT MARKT COMBINATIES (PMC)					
		grondgebonden	gestapeld	tijdelijk	onzelfstandig
	Kwaliteits-kortingsgrens	PMC 1	PMC 6	PMC 11	PMC 16
	Eerste aftoppingsgrens	PMC 2	PMC 7	PMC 12	PMC 17
	Tweede aftoppingsgrens	PMC 3	PMC 8	PMC 13	PMC 18
	Liberalisatiegrens	PMC 4	PMC 9	PMC 14	PMC 19
	Vrije sector	PMC 5	PMC 10	PMC 15	PMC 20

Bron: De Woonstandaard (Netwerk Conceptueel Bouwen i.s.m. Aedes).

PMC 1: Grondgebonden woningen voor eenpersoonshuishoudens tot kwaliteitskortingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden, keuken, eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden, slaapkamer, badkamer, toilet (mag in combinatie met badkamer), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 55 m².

PMC 2: Grondgebonden woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens tot eerste aftoppingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden, keuken, eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden, hoofdslaapkamer, slaapkamer, badkamer, toilet (mag in combinatie met badkamer), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 80 m².

PMC 3: Grondgebonden woningen voor gezinnen tot tweede aftoppingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor gezin, keuken, eettafel voor gezin, hoofdslaapkamer, slaapkamer (2x), badkamer, toilet (2x), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 90 m².

PMC 4: Grondgebonden woningen voor gezinnen tot liberalisatiegrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor gezin, keuken, eettafel voor gezin, hoofdslaapkamer en slaapkamer (2x), badkamer, toilet (2x) niet in combinatie met badkamer, wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 90 m².

PMC 6: Gestapelde woningen voor eenpersoonshuishoudens tot kwaliteitskortingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden, keuken, eettafel voor één- of tweepersoonshuishouden, slaapkamer, badkamer, toilet (mag in combinatie met badkamer), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 42 m².

PMC 7: Gestapelde woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens tot eerste aftoppingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor één- of tweepersoonshuishoudens, keuken, eettafel voor één- of tweepersoonshuishoudens, hoofdslaapkamer, slaapkamer, badkamer, toilet (mag in combinatie met badkamer), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 60 m².

PMC 8: Gestapelde woningen voor gezinnen tot tweede aftoppingsgrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor gezin, keuken, eettafel voor gezin, hoofdslaapkamer, slaapkamer (2x), badkamer, toilet (2x), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 72 m².

PMC 9: Gestapelde woningen voor gezinnen tot liberalisatiegrens

Gebruikskwaliteit: Zithoek voor gezin, keuken, eettafel voor gezin, hoofdslaapkamer, slaapkamer (2x), badkamer, toilet (2x), wasmachine, gebruiksoppervlak minimaal 72 m².

Bijlage II: toelichting begrippen

Aandeel sociale huur op totale voorraad:	Het aandeel sociale huurwoningen (met een huur tot €763) in bezit van woningcorporaties op de totale woningvoorraad in een kern / gemeente
Mutatiegraad:	Het aandeel sociale huurwoningen dat jaarlijks van huurder wisselt op de totale sociale huurvoorraad in een kern / gemeente
Reactiegraad:	Het gemiddeld aantal reacties op vrijgekomen sociale huurwoningen op jaarbasis
Inschrijfduur:	De periode vanaf het moment van inschrijving bij het woonruimteverdeelsysteem tot het moment dat de woningzoekende een sociale huurwoning heeft geaccepteerd, uitgedrukt in aantal maanden (gebaseerd op het gemiddelde van geslaagde woningzoekenden)
Zoekduur:	De periode vanaf het moment van de eerste reactie op een vrijkomende huurwoning tot het moment dat de woningzoekende een sociale huurwoning heeft geaccepteerd, uitgedrukt in aantal maanden (gebaseerd op het gemiddelde van geslaagde woningzoekenden)
Aandeel lage inkomens:	Om te bepalen of een huishouden een laag inkomen heeft, wordt het inkomen van een huishouden omgerekend tot het gestandaardiseerde inkomen (exclusief eventueel ontvangen huurtoeslag). Vervolgens wordt dit gestandaardiseerde inkomen (met het prijsindexcijfer) herleid naar het prijspeil in 2000. Het resulterende gestandaardiseerde en gedefleerde inkomen is laag wanneer het minder is dan 9249 euro. Deze grens komt ongeveer overeen met de koopkracht van een bijstandsuitkering voor een alleenstaande in 1979 toen deze op zijn hoogst was.