



Marktscan en Laddertoets De Gedempte Haven, Waalwijk

Peters Projectontwikkeling

10 december 2021

Definitief



DATUM 10 december 2021

TITEL Marktscan en Laddertoets De Gedempte Haven, Waalwijk

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Peters Projectontwikkeling

AUTEUR(S) Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 7793.101

STATUS Definitief

Inhoud

Conclusies	4
1 Inleiding	6
2 Locatie en plan	8
3 Beleidskaders	10
4 Kwantitatieve woningbehoefte	12
4.1 Woningmarktregio	12
4.2 Kwantitatieve woningbehoefte	12
5 Kwalitatieve woningbehoefte	14
5.1 Aanbod bestaande voorraad	14
5.2 Kwalitatieve woningbehoefte	15

Conclusies

Samenvatting plan de Gedempte Haven

Peters Projectontwikkeling (PPO) is voornemens om appartementen te realiseren op de ontwikkellocatie de Gedempte Haven in Waalwijk. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein waar in totaal 171 appartementen worden ontwikkeld.

Tabel 0.1: Programma De Gedempte Haven

Programma	Aantal	Categorie
Appartementen	102	Koop, midden segment
Appartementen	17	Koop, duur
Appartementen	52	Huur, sociaal
Totaal	171	

In het plan is nu 1 verblijfsobject aanwezig met een woonfunctie. De netto toevoeging wordt daarom 170 woningen. Het gaat om zowel huur- als koopappartementen. In totaal vallen 52 appartementen in het sociale huursegment, 102 appartementen in het middensegment (huur en koop) en 17 appartementen in het dure koopsegment (boven €300.000).

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van het centrum van Waalwijk. De locatie is goed ontsloten en ligt pal aan de A59. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er diverse supermarkten op loopafstand terug te vinden, als ook horecagelegenheden, warenhuizen en diverse zorgvoorzieningen. De Gedempte Haven lijkt daarmee interessant voor zowel jonge als oudere huishoudens, die graag in de nabijheid van voorzieningen willen wonen.

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan de Gedempte Haven moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied betreft hoeft alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden.

Ontwikkeling past binnen de huidige en toekomstige beleidskaders

De ontwikkeling sluit goed aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke, regionale en provinciale beleidskaders. Het betreft namelijk de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarnaast is er voldoende ruimte voor sociale huurwoningen in het programma opgenomen. In het huidige plan heeft 38% van de appartementen een huur tot de sociale huurprijsgrens. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan het gemeentelijke streven van minimaal 30% sociale huurwoningen op locaties van 100 woningen of meer. PPO verhuurt deze woningen via haar eigen beleggingsfonds genaamd Social Invest. Omdat Social Invest geen woningcorporatie is kan zij deze woningen ook te huur aanbieden aan huurders met een middeninkomen. Daarmee zijn deze woningen een aantrekkelijk en bovenal betaalbaar aanbod voor huishoudens met een middeninkomen. Tot slot geeft de ontwikkeling een belangrijke impuls aan de kwalitatieve verbetering van het huidige plangebied.

Ontwikkeling past binnen kwalitatieve woningvraag

Uit de analyses van het WoON2018 komt naar voren dat er voldoende marktvraag is naar appartementen in zowel huur als koop op dit terrein. De vraag naar huurappartementen is grotendeels afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze groep speelt betaalbaarheid een belangrijke rol. De vraag naar koopappartementen is grotendeels afkomstig van 55-plussers. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingespeeld op de eisen die deze doelgroep stelt. De appartementen moeten dan ook goed toegankelijk zijn en dus bereikbaar per lift. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om bij het ontwerp rekening te houden met bewoning voor mensen met een (lichte) fysieke beperking en te zorgen voor voldoende buitenruimte.

Conclusie: plan beantwoordt aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Het plan aan de Gedempte Haven beantwoordt aan vele aspecten van het huidige woonbeleid. Het plan voorziet in de lokale woonwensen en speelt in op de toenemende groei van (oudere) één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast geeft de ontwikkeling een positieve kwalitatieve impuls aan de huidige buurt. Het gaat om de herontwikkeling van een gedateerd bedrijventerrein in de directe nabijheid van voorzieningen. Tot slot speelt het woonproduct dat wordt gerealiseerd in op de vraag van middeninkomens. De huurwoningen met een huurprijs tot de sociale huurgrens en de huurwoningen met een huurprijs tot €950 zijn allen bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Op basis van deze marktanalyse komen we tot de conclusie dat er ruimte is voor de ontwikkeling van circa 180 appartementen op deze locatie.

1 Inleiding

Aanleiding

Peters Projectontwikkeling (PPO) is voornemens om appartementen te realiseren op de ontwikkellocatie de Gedempte Haven in Waalwijk. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein waar in totaal 171 appartementen worden ontwikkeld. In het plan is nu 1 verblijfsobject aanwezig met een woonfunctie. De netto toevoeging wordt daarom 170 woningen. Het gaat om een mix van huur- en koopappartementen in verschillende prijssegmenten. Het programma ziet er als volgt uit:

- 52 tweekamerappartementen met een huurprijs in het sociale huursegment (tot €752¹ per maand).
- 102 driekamerappartementen in de koop (€185.000 - €300.000)
- 17 vierkamerappartementen koop vanaf €300.000

Appartementen met een sociale huurprijs geschikt voor middeninkomens

De tweekamerappartementen hebben een oppervlakte van 50m² tot 62m² GBO en de driekamerappartementen een oppervlakte van circa 63m² tot circa 72m² (GBO). De huurwoningen met een huurprijs in het sociale huursegment (tot €752) zullen niet worden verhuurd door een woningcorporatie. PPO heeft een eigen beleggingsfonds opgezet genaamd Social Invest en gaat via dit fonds de verhuur organiseren. Daarbij garandeert PPO dat deze woningen minimaal 15 jaar worden aangeboden in het sociale huursegment. Social Invest belegt in een woningportefeuille van sociale, middeldure huurwoningen en zorgvastgoed en voert de verhuur van de woningen uit in eigen beheer. De verhuur wordt circa 3 maanden voor oplevering gestart. Dit houdt in dat Social Invest informatie met betrekking van de appartementen verstrekt aan woningzoekenden. Naar aanleiding van persoonlijke gegevens worden kennismakingsgesprekken gevoerd. Dit om een beeld van de betreffende persoon te krijgen en vragen m.b.t. de bouw, materialisatie, verhuur, etc. te beantwoorden. Social Invest hanteert een minimale huurtermijn van één jaar. Omdat Social Invest geen woningcorporatie is kan zij deze woningen ook te huur aanbieden aan huurders met een middeninkomen. Daarmee is aantrekkelijk, betaalbaar aanbod voor huishoudens met een middeninkomen.

Op deze locatie zijn momenteel diverse tijdelijke bedrijven gevestigd, maar er is al langer sprake van om deze bedrijven te vervangen voor woningen. PPO heeft Companen gevraagd om een marktonderbouwing en laddertoets uit te voeren waarin een onderbouwing wordt gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Waalwijk en een confrontatie met het planaanbod.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

¹ Prijspeil 2021

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De ontwikkeling van 170 woningen op de locatie De Gedempte Haven moet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plan is nu 1 verblijfsobject aanwezig met een woonfunctie.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De locatie De Gedempte Haven betreft een herontwikkellocatie waarbij een bestaand bedrijventerrein wordt getransformeerd naar woningbouw. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de Gedempte Haven in Waalwijk beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Een motivering van de locatiekeuze hoeft niet gegeven te worden, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de herontwikkeling van de Gedempte Haven in Waalwijk. We beschrijven allereerst de locatie en het plan. Daarna gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en analyseren we de kwantitatieve behoefte tot 2040. In hoofdstuk 4 kijken we naar de kwalitatieve behoefte.

2 Locatie en plan

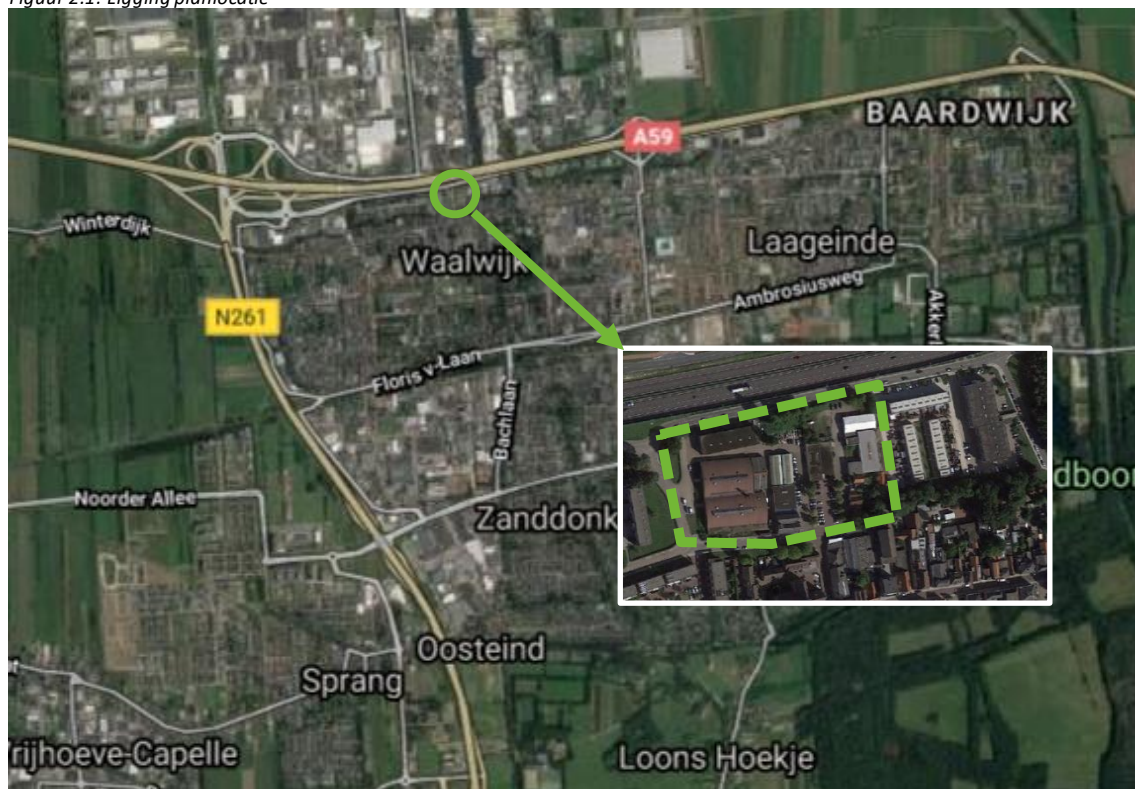
In deze analyse zoomen we in op de specifieke achtergronden van de locatie van het ontwikkelplan. Aandacht gaat uit naar de specifieke locatiekenmerken die een rol spelen in het specificeren van de mogelijke doelgroep van dit project. Het gaat daarbij om factoren als de ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau.

Kenmerken gemeente Waalwijk

Op 1 januari 2020 woonden er in de gemeente Waalwijk ongeveer 48.640 inwoners. Twee derde van het aantal inwoners in de gemeente woont in de stad Waalwijk, het overige deel in de omliggende kernen binnen de gemeentegrenzen, waaronder Sprang-Capelle en Waspik. Waalwijk is gelegen in de provincie Noord-Brabant en maakt onderdeel uit van de regio Midden-Brabant. De gemeente ligt hemelsbreed op circa 20 kilometer ten westen van Den Bosch en op circa 20 kilometer ten noorden van Tilburg. De gemeente is ontsloten door de A59 (naar het oosten en westen) en de N261 (naar het zuiden) en grenst aan de noordkant aan de Bergsche Maas. Ten zuidoosten grenst de gemeente aan het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen.

Waalwijk beschikt over een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. Dit zien we terug in de aanwezigheid van het aantal winkels voor dagelijkse boodschappen (er zijn meerdere supermarkten), horecagelegenheden, zorgvoorzieningen en sportverenigingen (waaronder voetbalclub RKC). Daarnaast zijn er zes middelbare scholen in Waalwijk aanwezig met onderwijsaanbod op diverse niveaus.

Figuur 2.1: Ligging planlocatie



Bron: Googlemaps 2021, bewerking Companen

Locatie de Gedempte Haven

Herontwikkellocatie de Gedempte Haven ligt pal aan de A59 en wordt omsloten door de Zomerdijksestoep, Taxandriaweg, Dijkstraat en de Gedempte Haven. De locatie ligt hemelsbreed op circa 500 meter van het stadscentrum van Waalwijk. Hier zijn diverse winkels, supermarkten en zorgvoorzieningen te vinden. In de directe omgeving staan aan de westkant vooral veel rijwoningen en appartementencomplexen. Ten zuiden van de locatie zijn ook twee-onder-een-kapwoningen te vinden.

Potentiële doelgroepen

Gelet op het beoogde programma op de locatie De Gedempte Haven en de ligging ten opzichte van het centrum van Waalwijk is de locatie zeer geschikt voor jonge één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zijn er ook goede mogelijkheden voor huisvesting van ouderen.

3 Beleidskaders

Bij de ontwikkeling van de locatie de Gedempte Haven spelen vigerende beleidskaders met betrekking tot woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. De volgende beleidskaders spelen een relevante rol:

Woonvisie 2020, gemeente Waalwijk

In de Woonvisie van de gemeente Waalwijk zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd voor de periode tot en met 2030. Drie hoofdthema's vormen het hart van de woonvisie:

- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in de komende tien jaar de woningvoorraad met 1.500 woningen te laten groeien. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven waar plannen onder andere aan getoetst worden. Belangrijk is dat plannen voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijn vraag. Daarnaast heeft het transformeren of herstructureren van leegstaand of leegkomend vastgoed de voorkeur. Ook hebben initiatieven waar woonproducten worden aangeboden dat nog niet of nauwelijks aanwezig is, maar wel aantoonbaar vraag naar is, de voorkeur. Het streven is dat 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is. Bij (her)ontwikkeling van grotere locaties geldt dat bij een ontwikkeling van 100 woningen of meer minimaal 30% sociaal is. Tot slot onderstreept de gemeente het belang van toevoeging van woningen in het (lage) middenhuursegment

Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021

Eind 2020 is het regionaal perspectief op wonen en woningbouw voor 2021 vastgesteld. In dit perspectief schetst de regio Hart van Brabant de uitkomst van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio. Op basis van de analyse van de gegevens van de bestaande planvoorraad en het aanbod en de beschikbaarheid van de betaalbare voorraad wordt een globaal beeld geschetst van de kwalitatieve stand van zaken van de woningmarkt in de verschillende gemeenten.

In dit perspectief wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

- De woningbehoefte voor de gehele regio is procentueel met 72% toegenomen ten opzichte van de prognose uit 2017. Dit vraagt om een versnelling en het zoeken en benutten van kansen voor nieuwe woningbouw.
- De plancapaciteit voor de komende 10 jaar is onvoldoende voor de gewenste groei in die periode (nu 92%). Een gezonde planvoorraad bedraagt 130%. Voor de gehele regio geldt dat de planvoorraad tot en met 2024 71% van de planvoorraad tot 2030 bedraagt. Dit betekent dat regionaal kansen voor nieuwe plannen moeten worden gecreëerd, vooral voor de langere termijn.
- De woningbehoefte in de gemeente Waalwijk bedraagt 2.045 woningen in de periode 2020-2030. De planvoorraad bestaat uit 1.830 woningen waarvan 919 in de periode 2020-2024 en 911 in de periode 2025-2030. Daarmee is de planvoorraad in Waalwijk onvoldoende om in te spelen op de behoefte. Deze zou idealiter uit circa 2.660 woningen (130% van de behoefte) moeten bestaan.

Brabantse Agenda Wonen 2017

In deze agenda is aangegeven welke accenten er liggen bij het bouwen en wonen in Brabant in de komende jaren en welke rol de provincie daarin speelt. De Brabantse Agenda Wonen sluit aan op de

provinciale ambitie om te willen (blijven) behoren tot de Europese top van kennis- en innovatieregio's. Een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Meer en meer is dit een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en (nieuw, internationaal) arbeidspotentieel en daarmee van grote economische betekenis.

In de Brabantse Agenda Wonen geven de volgende zes principes richting aan het wonen:

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. Er wordt ruim baan gegeven voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
3. Er wordt in Brabant meer nadruk gelegd op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
4. Er worden vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkeld, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
5. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgt men voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
6. De samenwerking op de regionale woningmarkt wordt versterkt, met de gemeenten als eerste aanzet.

Conclusies

We kunnen concluderen dat de herontwikkeling van de Gedempte Haven en het programma aansluit bij de gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Het betreft namelijk de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en daarnaast is er voldoende ruimte voor sociale huur in het programma opgenomen. Het streven van minimaal 30% sociaal wordt ruimschoots gehaald. Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat deze woningen ook toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen. En daarmee aanbod wordt gerealiseerd dat niet of nauwelijks wordt opgepakt door andere ontwikkelaars.

4 Kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Woningmarktregio

Bepalen woningmarktregio gemeente Waalwijk

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeente(n). Hieruit blijkt dat de gemeente Waalwijk een vrij open markt is; 58% van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren vond *binnen* de gemeentegrenzen plaats. Daarnaast zijn de sterkste verhuisrelaties met Loon op Zand (7%), Tilburg (7%) en Heusden (5%). Op basis hiervan concluderen we dat Waalwijk een relatief groot marktpotentieel bedient in de regio.

Tabel 4.1: Gemeente Waalwijk. Gemiddeld aantal in Waalwijk gevestigde personen per jaar, naar herkomst, 2015-2019

Herkomst gemeente	Gem. per jaar	Percentage
Gemeente Waalwijk (binnenverhuizers)	2.680	58%
Gemeente Loon op Zand	330	7%
Gemeente Tilburg	320	7%
Gemeente Heusden	240	5%
Gemeente Den Bosch	100	2%
Gemeente Breda	70	2%
Gemeente Dongen	70	1%
Overig Nederland	850	18%
Totaal	3.899	100%

Bron: CBS, 2021

Op basis van de analyse van de verhuisbewegingen concluderen we dat het woningmarktgebied voor herontwikkeling van De Gedempte Haven primair de gemeente Waalwijk zelf is en secundair de direct omliggende gemeenten namelijk Loon op Zand en Tilburg.

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Demografische ontwikkeling afgelopen jaren

In deze paragraaf gaan we nader in op de kwantitatieve woningbehoefte. Allereerst kijken we naar de ontwikkeling van de bevolking van Waalwijk. De bevolking van gemeente Waalwijk bestond op 1 januari 2020 uit 48.640 personen (bron: CBS). Ruim 29.735 (ca 61%) daarvan woonde in de stad Waalwijk. In de periode 2015 tot 2020 groeide de bevolking van gemeente Waalwijk gemiddeld met 385 personen per jaar. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt door het positieve migratiesaldo (+360 gemiddeld per jaar over diezelfde periode). Daarbij valt op dat de gemeente in 2018 relatief veel mensen heeft weten aan te trekken (+576). De natuurlijke aanwas is in de periode 2015-2019 gemiddeld +24 per jaar. In 2018 is dit saldo voor het eerst negatief (-60), wat betekent dat er meer mensen stierven dan er werden geboren. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren.

Tabel 4.2: Gemeente Waalwijk. Ontwikkeling geboortesaldo en migratiesaldo, 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Geboortecijfer	449	468	471	468	480
Sterftcijfer	405	407	440	528	438
Geboortesaldo	44	61	31	-60	42
Vestiging	2145	2341	2550	2718	2705
Vertrek	1884	2014	2258	2142	2352
Migratiesaldo	261	327	292	576	353

Bron: CBS, 2020

Verwachte huishoudensontwikkeling tot 2040

Zoals eerder aangegeven baseren we de kwantitatieve behoefte op basis van de beschikbare provinciale prognose (2020). Dit geeft inzicht in de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Deze prognose wordt gebruikt als onderlegger voor het maken van (regionale) bouwafspraken. In de periode 2020 tot 2030 is de woningbehoefte geraamd op circa 2.045 woningen. In 2020 is de woningvoorraad met 48 woningen toegenomen, dit betekent dat in de periode 2021 tot 2030 de behoefte is geraamd op circa 1.995 woningen. Ook in de periode na 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte.

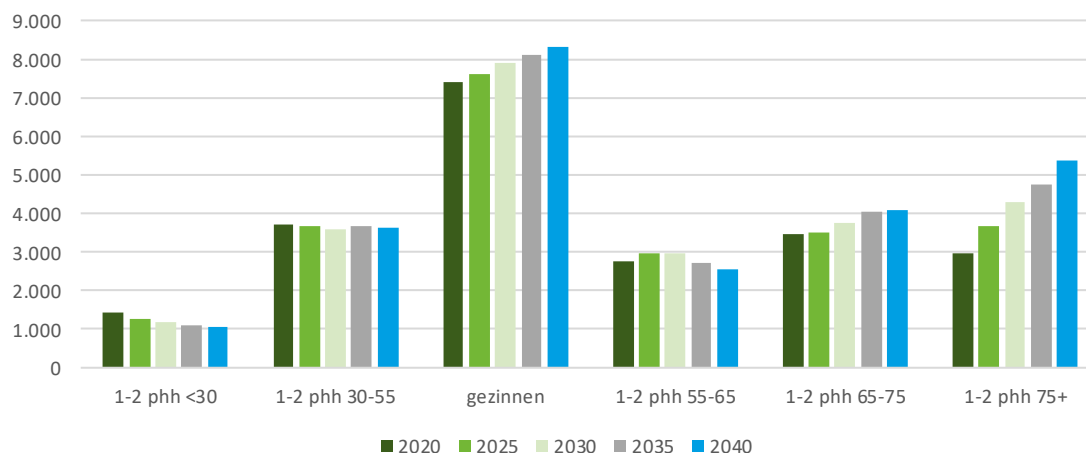
Tabel 4.3: Gemeente Waalwijk. Verwachte bevolking en huishoudens 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2040
Bevolkingsprognose	48.620	50.395	52.180	53.690	55.000	+3.560	+2.820
Huishoudensprognose	21.815	22.850	23.750	24.515	25.095	+1.935	+1.345
Woningvoorraadprognose	21.950	23.040	23.995	24.815	25.445	+2.045	+1.450

Bron: Prognose Noord-Brabant 2020

Niet alleen het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, de samenstelling ervan zal ook veranderen. Het aantal kleine en oudere huishoudens neemt toe en het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Door de toename van het aantal kleine en oude huishoudens is het reëel te veronderstellen dat daardoor de vraag naar appartementen ook zal toe nemen.

Figuur 4.1: Gemeente Waalwijk: Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2020-2040



Bron: Prognose Provincie Brabant, 2020

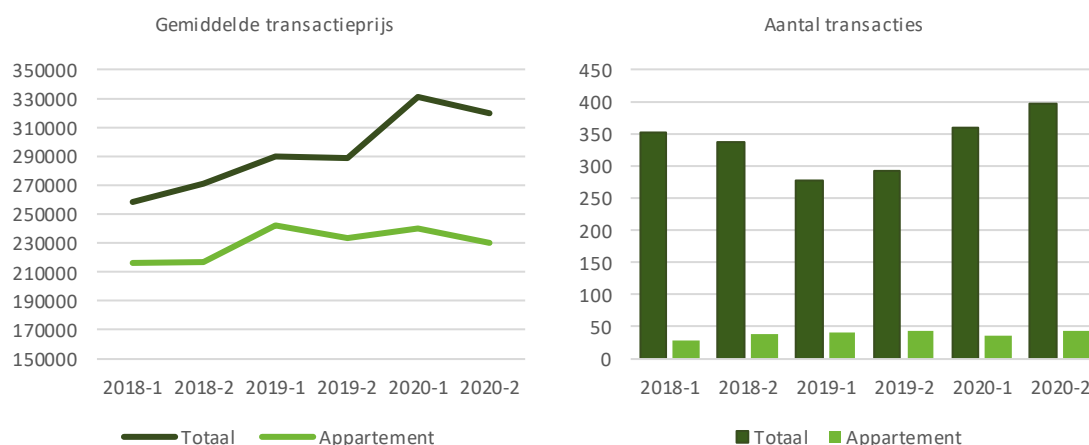
5 Kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Aanbod bestaande voorraad

Aanbod bestaande koopmarkt

Het is duidelijk dat de krapte op de Waalwijkse woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen. Dit zien we terug in de stijging van de gemiddelde transactiepreizen. De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning bedroeg in de tweede helft van 2020 bijna €320.000. Dit is een stijging van circa 27% ten opzichte van de eerste helft van 2018. De gemiddelde transactieprijs van een appartement bedraagt bijna €230.000.

Figuur 5.1: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs en aantal transacties, 2018-2020 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021

De meeste transacties in de gemeente Waalwijk zijn grondgebonden woningen. Het aantal transacties van appartementen is relatief beperkt. In 2020 zijn 80 appartementen van eigenaar verwisseld. Het huidige aanbod te koop staande woningen is eveneens beperkt. Begin maart 2021 stonden 11 appartementen te koop op Funda. Hiervan hebben 3 appartementen een vraagprijs tot €300.000 en de overige appartementen hebben een vraagprijs van €300.000 of meer.

Tabel 5.1: Huidige te koop staand aanbod, maart 2021

	tot €300.000	€300 tot €400.000	€400.000 of meer	Totaal
Appartement	3	2	6	11

Bron: Funda, maart 2021

Aanbod vrije sectorhuur

Begin maart 2021 stonden 31 woningen te huur in Waalwijk in het vrije huursegment. Het aanbod bestaat voor bijna 95% uit appartementen. Het aandeel grondgebonden woningen is beperkt. Daarnaast valt op dat het merendeel van de woningen en huurprijs heeft van €1.250 of meer. Het aandeel woningen tot €730 en tussen €730 en €950 is zeer beperkt.

Tabel 5.2: Huidig aanbod vrije sectorhuur totaal naar prijsklasse

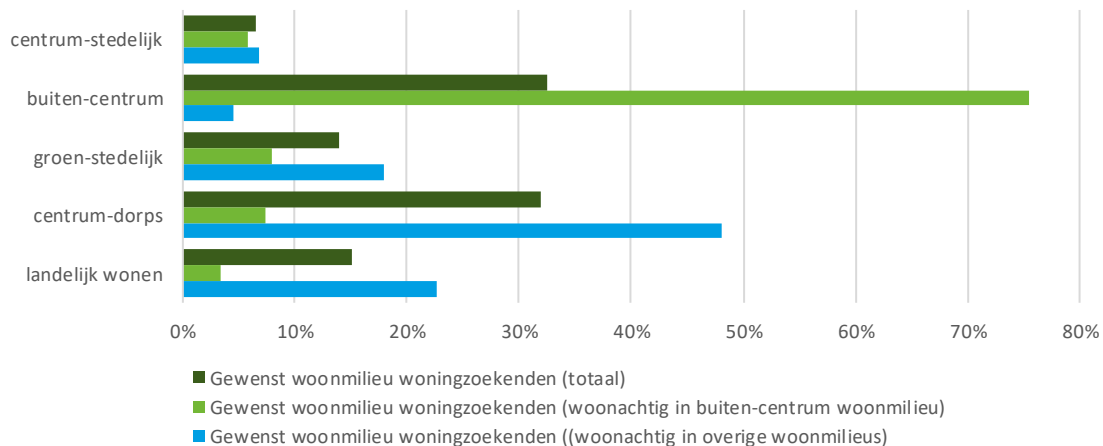
	tot €730	€730 tot €950	€950 tot €1.250	€1.250 of meer	Totaal
Appartement	2	1	6	20	29
Eengezinswoning	0	0	0	2	2
Totaal	2	1	6	22	31

Bron: Pararius, Funda, maart 2021

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van het WoON2018 is de kwalitatieve behoefte voor Waalwijk in beeld gebracht. Hierbij is ervoor gekozen om een vraagprofiel op te stellen van woningzoekenden die woonachtig zijn in de woningmarktgebieden Tilburg en Den Bosch. In het WoON2018 wordt de woonmilieu-indeling van ABF gehanteerd. De typologie is gebaseerd op basis van een aantal dimensies, te weten dichtheid, bereikbaarheid, functiemenging en kwaliteit bebouwing. De vijf woonmilieus zijn: Centrum-stedelijk, Buiten-centrum, Groen-stedelijk, Centrum-dorps en Landelijk wonen. Het plangebied de Gedempte Haven wordt getypeerd als een Buiten-centrum woonmilieu. We zoomen voor deze groep ook verder in op de wensen van het deel van de groep dat in het buiten-centrum woonmilieu wenst te wonen.

Figuur 4.2: Gemeente Waalwijk. Gewenste woonmilieu huishoudens met een verhuishwens regio Tilburg/Den Bosch



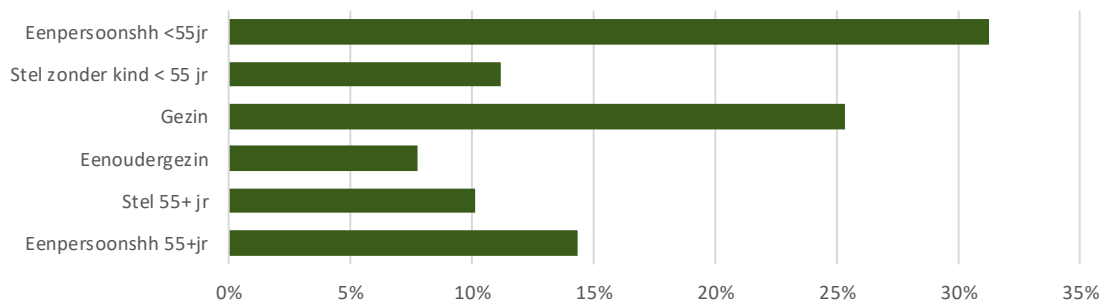
Bron: WoON2018

Vraag sterk afkomstig vanuit Waalwijk zelf

Bovenstaand figuur laat zien dat de woningzoekenden in de regio een sterke voorkeur hebben voor het wonen in het centrum-dorps en buiten-centrum woonmilieu: circa twee derde van alle woningzoekenden in die regio geeft hier de voorkeur aan. Van alle woningzoekenden in de regio die momenteel in een buiten-centrum (Waalwijks) woonmilieu wonen wil zelfs 76% in dit woonmilieu blijven wonen. Woningzoekenden die momenteel in een ander woonmilieu dan het buiten-centrum woonmilieu woonachtig zijn, hebben minder interesse om in een buiten-centrum woonmilieu te gaan wonen. Hieruit maken we op dat de verwachte vraag sterk afkomstig is van woningzoekenden uit Waalwijk.

Als we verder inzoomen op de groep huishoudens met een verhuishwens die graag in een buiten-centrum woonmilieu willen wonen, zien we dat de vraag naar wonen in dit woonmilieu vooral komt van eenpersoonshuishoudens (<55 jaar en >55 jaar) en gezinnen.

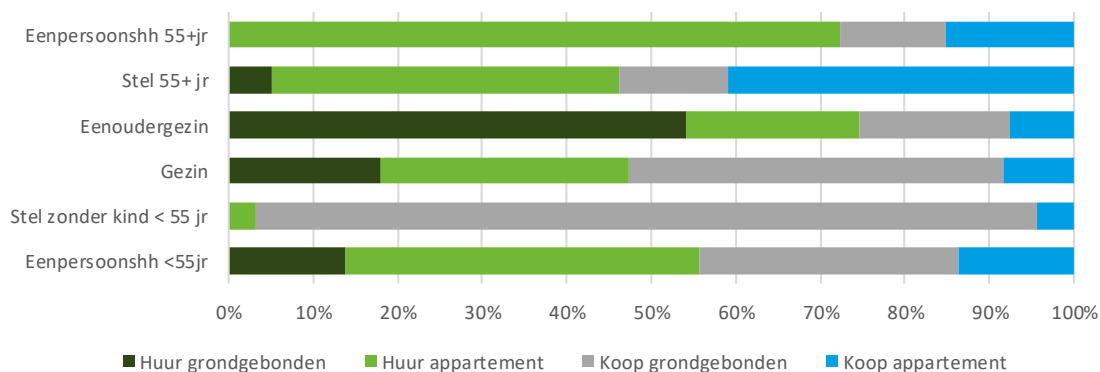
Figuur 4.3: Gemeente Waalwijk. Voorkeur buiten-centrum woonmilieu huishoudens met een verhuishwens regio Tilburg/Den Bosch



Bron: WoON2018

Nu we weten welke groepen huishoudens met een verhuishwens graag in Waalwijk willen (blijven) wonen, kunnen we de vertaling naar de behoefte aan de verschillende woningtypen maken. Onderstaande figuur laat de woonvoorkeuren zien van de huishoudensgroepen met een verhuishwens die de voorkeur geven aan het wonen in het buiten-centrum woonmilieu.

Figuur 4.4: Gemeente Waalwijk. Woonvoorkeur huishoudens regio met voorkeur voor wonen in Waalwijks woonmilieu



Bron: WoON2018

We zien dat 1-persoonshuishoudens (zowel onder als boven 55 jaar) en stellen van 55+ die in Waalwijk willen wonen sterk georiënteerd zijn op een huur- of een koopappartement. Daarnaast valt op dat 1-persoonshuishoudens tot 55 jaar een grote behoefte hebben aan een huurappartement.

Voorkeur naar eigendom en prijsklasse

In de onderstaande tabel is de kwalitatieve vraag verder uitgewerkt naar huur/koopklasse. Ongeveer de helft van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan een appartement. Hiervan geeft 36% de voorkeur aan een huurwoning en 14% aan een koopwoning. Het huidige programma lijkt goed aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag.

Tabel 4.6: Gemeente Waalwijk. Woonvoorkeur huishoudens met verhuiscens in buiten-centrum woonmilieu.

Segment/prijsklasse	Kwalitatieve vraag totaal
Huur appartement tot € 730	30%
Huur appartement €730-€950	3%
Huur appartement > €950	3%
Koop appartement < €185.000	4%
Koop appartement €185.000-€300.000	7%
Koop appartement > €300.000	3%
Totaal	50%

Bron: WoON2018

Concurrerend aanbod nieuwbouwplannen

De gemeente Waalwijk heeft in de periode 2021 tot 2030 jaar behoefte aan ongeveer 1.995 extra woningen. Om 1.995 woningen te realiseren is het wenselijk om enige mate van overcapaciteit te hebben in de planontwikkeling. De ervaring leert dat een deel van de plannen vertraagt of wordt afgesteld. Om te voorkomen dat er te weinig plannen zijn is een benodigde plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte gewenst. Dit betekent voor Waalwijk een plancapaciteit van circa 2.590 woningen. De huidige plancapaciteit bestaat uit 1.009 woningen harde plancapaciteit (bron: gemeente Waalwijk, april 2021). Het gaat hierbij om harde plancapaciteit: woningen waar al vergunningen zijn afgegeven, vastgestelde plannen en plannen die in procedure zijn. Daarnaast zijn er 1.326 woningen opgenomen als zachte plancapaciteit. Dat varieert van plannen die al in procedure zijn gegaan tot reserveringen voor potentiële locaties op de langere termijn. Op basis van het huidige aantal woningen dat er in de plancapaciteit zit is er beperkte ruimte voor toevoeging van nieuwe plannen in de periode tot 2030. De gemeente houdt daarom rekening met ontwikkeling van 160 woningen op de locatie de Gedempte Haven. Gelet op het specifieke segment, betaalbare huurappartementen voor (lage) middeninkomens, lijkt de invulling van 171 woningen op deze locatie te rechtvaardigen. Het is een segment dat in de huidige voorraad beperkt aanwezig is in Waalwijk en dat door andere ontwikkelaars niet of nauwelijks wordt opgepakt in de nieuwbouw. De meeste nieuwbouwprojecten met woningen in de middenhuur beginnen met een huurprijs van €900 of meer per maand. Daarmee speelt dit product goed in op de vraag van kleine huishoudens en starters en levert het een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen voor (lage) middeninkomens. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat realisatie van 171 woningen op de locatie de Gedempte Haven te rechtvaardigen is.