



Schaarsteonderzoek gemeente Waalwijk

Naar een solide onderbouwing voor uw
huisvestingsverordening

Stec Groep aan gemeente Waalwijk

Erik de Leve, Maartje Lucassen en Job Wevers
21 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Conclusies	4
2.1	Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Waalwijk duiden op schaarste.....	4
2.2	Zet in op sterke combinatie huisvestingsveroderning en passende nieuwbouwprogrammering.....	5
2.3	Blijf monitoren zodat de werking van de verordening duidelijk wordt.....	5
2.4	Zorg voor voldoende sociale huurwoningen	5
2.5	Bekijk of bescherming van de middeldure huur in uw beleid nodig is	6
3	Schaarsteonderzoek	8
3.1	Krapte op Waalwijkse woningmarkt treft vooral lage inkomens	8
3.2	Uitstroom 15 tot 25-jarigen in lijn met beperkte goedkope woningvoorraad Waalwijk, instroom 25 tot 40 jarigen verhoogt marktdruk in middelduur.....	12
3.3	Huishoudensgroei zorgt voor toenemende druk op middeldure en dure segment	13
3.4	Vergrijzing gaat gepaard met groei groep lage inkomens	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

De vigerende huisvestingsverordening van de gemeente Waalwijk¹ is vastgesteld in 2018 en loopt tot en met 2021. De verordening richt zich op het omzetten, onttrekken en splitsen van zelfstandige woningen met een WOZ-waarde tot € 344.500. Op basis van de Huisvestingswet is een huisvestingsverordening maximaal 4 jaar geldig. Dit betekent dat uw huisvestingsverordening binnenkort geactualiseerd en opnieuw vastgesteld moet worden. Om uw huisvestingsverordening rechtmatig in te kunnen (blijven) zetten, is een gedegen en sterke cijfermatige analyse van de schaarste van belang.

Dit rapport gaat in op de huisvestingsvraagstukken die spelen in de gemeente Waalwijk. Het gaat dan met name om ontwikkelingen die ervoor zorgen dat de beschikbaarheid van zelfstandige woonruimte voor permanente bewoning onder druk komt te staan. Concreet geeft dit onderzoek antwoord op de vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in Waalwijk? En zo ja, hoe ziet deze schaarste er uit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Op basis van bovenstaande: welke (kwetsbare) doelgroepen worden op dit moment door de schaarste verdrongen op de woningmarkt?
- Hoe gaat deze schaarste in Waalwijk zich, zonder verder ingrijpen de komende tien jaar ontwikkelen (naar verwachting)?
- Op welke wijze kunnen de antwoorden op voorgaande vragen bijdragen aan een zo sterk mogelijke onderbouwing van uw huisvestingsverordening?

1.2 Onze aanpak

Om de aard en omvang van woningschaarste in Waalwijk vast te stellen hebben we de woningvoorraad, woningmarktdynamiek en verhuisdynamiek uitgebreid geanalyseerd. Alle belangrijke indicatoren voor woningschaarste zijn daarin meegenomen. Concreet gaat het om een uitgebreide verhuisbewegingen-analyse (zowel geografisch als naar doelgroepen), een vergelijking tussen de omvang van de inkomensgroepen en de omvang van de voor hen theoretisch betaalbare woningvoorraad in Waalwijk en een vergelijking tussen de prijsopbouw van de woningvoorraad in Waalwijk en de prijsopbouw in andere delen van Nederland. Dit is een theoretische exercitie omdat we niet kunnen kijken in de portemonnee van alle individuele huishoudens in uw gemeente. Daarnaast hebben we de woningmarktdynamiek (aanbod en transacties) inzichtelijk gemaakt. Tot slot hebben we in beeld gebracht hoe de woningschaarste zich naar de toekomst toe gaat ontwikkelen.

1.3 Leeswijzer

We vatten onze onderzoeksresultaten samen in de belangrijkste conclusies in hoofdstuk 2. Aanvullend geven we ook op basis hiervan ook enkele aanbevelingen voor beleid. De uitgebreide analyses zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3.

¹ Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021

2 Conclusies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Waalwijk duiden op schaarste

De woningmarkt- en verhuisdynamiek in Waalwijk duiden op woningschaarste waarbij vooral starters op de koopmarkt in de verdrukking raken. Dit beeld wordt versterkt door de prijsopbouw van de voorraad en het aanbod. We adviseren daarom vast te houden aan de NHG-grens als maximale WOZ-waarde voor de huisvestingsverordening. Dit advies lichten we hierna toe:

- De verdeling van huishoudens naar inkomens is in de gemeente Waalwijk nagenoeg gelijk aan het Nederlands gemiddelde. Het aantal betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en hoge inkomens is in Waalwijk echter aanzienlijk kleiner dan het aantal huishoudens in deze inkomensgroepen. Dit zorgt voor verdringingseffecten.
- Ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde is het aandeel goedkopere (tot € 170.000) en duurdere (vanaf € 300.000) koopwoningen in de voorraad van Waalwijk beperkt. Dit komt voornamelijk door het grotere aandeel middeldure koopwoningen in de voorraad van Waalwijk. In Waalwijk heeft 56% van de koopwoningen een WOZ-waarde tussen de € 170.000 en € 300.000. Op landelijk niveau bedraagt dit aandeel gemiddeld zo'n 46%. Hier staat tegenover dat het goedkope en duurdere koopsegment in Waalwijk ondervertegenwoordigd is.
- De beperkte beschikbaarheid van goedkope woningen maakt het voor jonge huishoudens, die doorgaans nog geen vermogen hebben kunnen opbouwen, lastig om aan een passende woning te komen in Waalwijk. De bovengemiddelde grote uitstroom van jongeren tussen de 15 en 25 jaar lijkt dit te bevestigen.
- De instroom bestaat daarentegen voor een belangrijk deel uit 25 tot 40 jarigen. Deze leeftijdsgroep heeft vaak een middeninkomen, maar beschikt vaak nog niet over een groot vermogen. Doordat Waalwijk beschikt over meer middeldure huur en koopwoningen dan waar haar eigen inwoners (op basis van inkomen) behoefte aan hebben, is de Waalwijkse woningmarkt ook gunstig voor huishoudens met een middeninkomens uit de bredere regio.
- Daarnaast verdrukken hogere inkomens, door de schaarste in het dure segment, lagere en middeninkomens op de koopmarkt. Ook de instroom van buitenaf en de vergrijzing zorgen ervoor dat de druk op het middeldure segment toeneemt.
- In het koopsegment tot € 188.000 en dat van € 188.000 - € 280.000 bestaat er een bovengemiddelde marktdynamiek. De aanbod/transactieratio is in deze segmenten respectievelijk 8 en 15%. Woningen in deze segmenten worden in Waalwijk relatief snel verkocht en de concurrentie tussen kopers is groter dan in de andere prijssegmenten. De hoge dynamiek wordt voor een deel verklaard door het beperkte aanbod aan woningen in dit prijssegment, met name in het lage segment. In het prijssegment boven de € 280.000 zien we een lagere marktdynamiek in Waalwijk: het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar is lager ten opzichte van het huidige aanbod. Het kantelpunt in de koopmarkt bevindt zich dus rond de € 280.000 en de schaarste zit vooral in de prijssegmenten onder deze prijsgrens. Dit is dus ook het deel van de woningmarkt waarbinnen u moet ingrijpen met uw huisvestingsverordening.
- In de regio Waalwijk-Druten stegen de huizenprijzen het afgelopen jaar het hardst van heel Noord-Brabant. De prijzen stegen met zo'n 23% (NVM, 2021). Ervan uitgaande dat de prijzen ook komende jaren nog zullen blijven toenemen, zal het kantelpunt van beschikbaarheid en betaalbaarheid ook verder opschuiven. Dit betekent dat het kantelpunt over een jaar niet meer bij € 280.000 ligt, maar naar verwachting bij € 310.000 (+10%) of € 340.000 ligt (+20%). Vasthouden aan de NHG-grens als maximale WOZ-waarde voor de huisvestingsverordening is daarmee een logische keuze.
- In Waalwijk hadden het afgelopen jaar de meeste transacties betrekking op tussenwoningen. Ook hoekwoningen, 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen wisselden vaak van eigenaar. De hoge dynamiek in deze segmenten is ook terug te zien in de looptijd van het aanbod. Tussenwoningen

hadden het afgelopen jaar een looptijd van gemiddeld 10 dagen. Ook de looptijd van hoekwoningen, 2-onder-1 kappers en appartementen tot 80 m² was relatief kort. De looptijd van een appartement vanaf 80 m² was een stuk langer (84 dagen). Ook lag het aantal transacties binnen dit woningtype laag. De krapte-indicator ondersteunt dit beeld. Kopers die het afgelopen jaar op zoek waren naar een appartement vanaf 80 m² hadden de meeste keus, kopers die op zoek waren naar een appartement tot 80 m², een hoekwoning, 2-onder-1 kapper of tussenwoning de minste.

- De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens in Waalwijk nog met circa 2.020 huishoudens. De huishoudensgroei zit primair in de 65-plusdoelgroep en daarbinnen vooral in de 75-plusdoelgroep. Tegelijkertijd neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar af. De groei van de groep 65-plus huishoudens zorgt voor een groeiende druk op de middeldure tot dure huur- en koopklassen binnen het nultredensegment (middenhuur en € 280.000+). Zonder passende nieuwbouw neemt de schaarste in deze segmenten (verder) toe.
- Uiteindelijk verhoogt woningschaarste het risico op 'eenzijdige buurten' (clustering inkomensgroepen) en afnemend draagvlak voor scholen (jonge huishoudens trekken weg). Ook zorgt het voor verdringing van Waalwijkse huishoudens die daardoor buiten de gemeente een woning moeten zoeken. De aanwezige woningschaarste in Waalwijk zorgt daarmee voor onevenwichtige en onrechtvaardige effecten op de woningmarkt.

2.2 Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering

Sluit met uw nieuwbouwprogrammering aan op de (aanscherping van de) huisvestingsverordening. Kies in uw nieuwbouwprogrammering voor de woonproducten- en locaties die optimaal aansluiten op de doelgroepen van waaruit we vraag zien (middenhuur en dure koop in het nultredensegment). Zo versterken uw huisvestingsverordening en nieuwbouwprogrammering elkaar in het bereiken van een passende woningvoorraad voor de huishoudens in de toekomst. In de huidige nieuwbouwprogrammering stuurt u al op bouwen naar behoefte: er wordt al gebouwd in de prijssegmenten waar behoefte aan is.

Om de betaalbaarheid van de nieuwbouw te verbeteren, kunt u daar waar u zelf grondposities heeft, direct sturen door middel van afspraken bij de transacties van grond of het instellen van erfpacht. Waar u zelf geen grondposities heeft kunt u sturen doormiddel van het gemeentelijke woonbeleid. U kunt bijvoorbeeld afspraken maken bij het verstrekken van bouwvergunningen.

2.3 Blijf monitoren zodat de werking van de verordening duidelijk wordt

De (vernieuwde) Huisvestingsverordening moet bijdragen aan een structurele verbetering van de Waalwijkse woningmarkt. We adviseren u daarom om de uitkomsten en werking van de Huisvestingsverordening half jaarlijks tot jaarlijks te monitoren. Op deze manier houdt u een vinger aan de pols en kunt u, waar nodig, bijsturen. Ook kan de Huisvestingsverordening, indien nodig, aangescherpt worden. Op deze manier zorgt de Huisvestingsverordening voor het gewenste resultaat.

2.4 Zorg voor voldoende sociale huurwoningen

In de gemeente Waalwijk staan onvoldoende passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Hierdoor is zowel de druk op de goedkope koopmarkt als de sociale huurmarkt hoog (weinig aanbod en lange wachtlijsten).

Om dit tekort in te lopen heeft u in uw woonvisie ambities opgenomen over het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen. U streeft ernaar dat 25% van alle woningen die de komende 10 jaar aan de markt worden toegevoegd, sociale huurwoningen zijn. We adviseren u hierover in gesprek te blijven met de woningcorporatie. Monitor of de beoogde aantallen worden behaald en stuur hier op via de prestatieafspraken. De druk die in Waalwijk ervaren wordt in het middeldure huursegment komt namelijk ook deels door een tekort aan sociale huurwoningen.

Door de vele arbeidsintensieve (logistieke) bedrijvigheid die in Waalwijk is gevestigd, is het aantal arbeidsmigranten dat woonachtig is in Waalwijk groot. Momenteel werken er zo'n 2.935 arbeidsmigranten bij een werkgever die in Waalwijk is gevestigd. Circa 1.380 arbeidsmigranten zijn ook daadwerkelijk ingeschreven in de gemeente Waalwijk. Deze grote instroom van arbeidsmigranten zorgt voor extra druk op het sociale huursegment.

2.5 Bekijk of bescherming van de middeldure huur in uw beleid nodig is

Middeldure huurwoningen zijn de smeerolie van de woningmarkt. De woningen voorzien in verschillende behoeftes. Denk bijvoorbeeld aan huishoudens die nog geen huis willen of kunnen kopen, of huishoudens die juist tijdelijk ergens willen / moeten wonen. Het toevoegen van middeldure huurwoningen zorgt voor doorstroming en kan daarmee de druk op de koopwoningmarkt en sociale huurmarkt verlichten. We adviseren u tegelijkertijd om te kijken of het beschermen van het segment middeldure huur in uw beleid, nodig is. Dit kan door middel van het benoemen van doelgroepen/ inkomensgroepen, woningkwaliteiten, aanvangshuren, exploitatietermijnen, huurprijsindexatie et cetera in een doelgroepenverordening en middenhuurverordening. Zie hiervoor de onderstaande tabel.

In aanvulling op bovenstaande adviezen hebben we in onderstaande tabel een overzicht gegeven van mogelijke additionele maatregelen die u naast uw huisvestingsverordening kunt toepassen. Dit alles om de Waalwijkse woningmarkt te verbeteren.

Tabel 1: Mogelijke additionele maatregelen naast de huisvestingsverordening

Maatregel	Toelichting	Segment
<i>Privaatrechtelijke maatregelen</i>		
Casade ondersteunen in de bouw van sociale huurwoningen	Door de toevoeging van sociale huurwoningen kan krapte op de markt voor goedkope koopwoningen verminderd worden. Koopwoningen in het goedkope prijssegment zullen naast permanente en 'reguliere' bouw ook bestaan uit CPO's, tiny houses of andere specifieke woonproducten.	Sociale huur (nieuwbouw)
Contractueel vastleggen dat een bepaald percentage bij nieuwbouw middenhuur moet zijn en zo nodig Casade betrekken bij de realisatie van middenhuur	De gemeente kan bij gronduitgifte contractueel regelen dat woningen voor een lange periode (20 jaar) als middenhuurwoning moeten worden geëxploiteerd. Verder kunnen er in de prestatieafspraken met Casade afspraken worden gemaakt over middenhuur op het moment dat de markt dit niet oppakt. Corporaties mogen in hun (onborgde) niet-daeb tak middenhuurwoningen exploiteren. Corporaties krijgen hiervoor steeds meer mogelijkheid van de minister, onder andere via een vrijstelling op de markttoets voor de komende drie jaar. De keuze om dit te doen ligt bij de corporaties zelf. Realisatie van middenhuur kan door liberalisatie van bestaand bezit of door nieuwbouw.	Middenhuur (nieuwbouw)
Koopgarant is effectief om koopwoningen in (betaalbare) middensegment te behouden	Steeds meer gemeenten overwegen te werken met een vorm van maatschappelijk gebonden verkoop, waarbij woningen onder bepaalde voorwaarden verkocht worden. 'Koopgarant' is een goed voorbeeld van een dergelijke koopconstructie. Bij koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. De verkoper van de woning geeft de koper bij verkoop de garantie dat deze de woningen terugkoopt (terugkoopverplichting). Zowel de koper als de verkoper van de woning delen in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling bij toekomstige verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats (zolang als u wilt), zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt er voor dat de woning niet wordt (onder)verhuurd. Op die manier blijft behoud in het middeldure koopsegment geborgd, mits korting toereikend is om in het middensegment te blijven.	Sociale koopwoningen en koopwoningen in het midden segment (nieuwbouw)
Antispeculatiebeding	Het antispeculatiebeding kan worden ingezet om de prijsontwikkeling van de woning te drukken of om te voorkomen dat de eerste eigenaar zichzelf	Koopwoningen (nieuwbouw)

	onredelijk verrijkt. Zolang de vrijheid van vestiging niet onrechtvaardig wordt beperkt - en de maatregelen tegen prijsopdrijving gelden voor iedereen en niet specifiek voor niet-gebonden aan de gemeente - kan het antispeculatiebeding nog steeds worden ingezet.	
Zelfbewoningsplicht met boeteclausule	Voordeel van de zelfbewoningsplicht is het sterker kunnen sturen op de beschikbaarheid van de bestaande voorraad in het aanbod. Een zelfbewoningsplicht ontmoedigt het realiseren van woningen om deze zo snel mogelijk voor een hogere prijs te verkopen en het aankopen van woningen als tweede woning. Daarnaast heeft de zelfbewoningsplicht een langere werking dan de huisvestingsverordening. Wet- en regelgeving bieden op dit moment geen ruimte voor het invoeren van een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw die in eigendom is van een particulier.	Alle nieuwbouw
<u><i>Publiekrechtelijke maatregelen</i></u>		
Doelgroepen-verordening / verordening middenhuur icm bestemmingsplan	In bestemmingsplannen kan de gemeente percentages opnemen van categorieën nieuwbouwwoningen ten aanzien van sociale huur, middeldure huur en sociale koop (en particulier opdrachtgeverschap). De percentages ten aanzien van deze woningbouwcategorieën kunnen pas in een bestemmingsplan worden opgenomen, als er een 'doelgroepenverordening', in combinatie met een (eventueel separate) Verordening middenhuur, is vastgesteld waarin doelgroepen, instandhoudingstermijn, aanvangshuurprijs en maximale huurprijs per woningbouwcategorie zijn vastgelegd. Het opnemen van percentages woningbouwcategorieën is ook mogelijk door middel van een (paraplu)bestemmingsplan. Het aantal en de situering van de verschillende categorieën kan vervolgens worden opgenomen in het exploitatieplan of in een anterieure overeenkomst. De doelgroepenverordening geldt dus voor die locaties waar de woningbouwcategorie publiekrechtelijk wordt geborgd door middel van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Er wordt in deze verordening vastgelegd voor welke doelgroep de publiekrechtelijk geborgde woningbouwcategorie bedoeld is. Dit instrument is vooral nuttig als gemeente zelf geen grondposities heeft.	Sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen (nieuwbouw)

3 Schaarsteonderzoek

In dit hoofdstuk werken we onze analyses uit. We brengen allereerst de huidige schaarste op de woningmarkt in Waalwijk in beeld. Dit doen we onder andere door in te gaan op de samenstelling van inkomensgroepen, de huur- en koopmogelijkheden van deze inkomensgroepen en de marktdynamiek in Waalwijk. Ook kijken we naar de in- en uitstroom van de verschillende doelgroepen in Waalwijk. Vervolgens kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachte woningschaarste?

3.1 Krapte op Waalwijkse woningmarkt treft vooral lage inkomens

Verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen nagenoeg gelijk aan landelijk gemiddelde

In onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor Waalwijk weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen binnen heel Nederland. De verdeling van de huishoudens over de inkomensgroepen in Waalwijk is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. De verschillen zijn minimaal: de gemeente Waalwijk heeft iets minder lage inkomens en iets meer hoge inkomens dan landelijk gemiddeld.

Tabel 2: Huishoudens naar inkomensgroep, gemeente Waalwijk en Nederland

Inkomensgroepen	Huishoudens Waalwijk (2021)		Huishoudens Nederland (2021)	
Lage inkomens (tot € 40.024)	10.020 (46%)		3.756.705 (47%)	
Midden inkomen laag (€ 40.024 - € 44.655)	1.160 (5%)		408.790 (5%)	
Midden inkomen hoog (€ 44.655 - € 51.198)	1.250 (6%)		3.782.290 (48%)	
Hoge inkomens hoog (€ 51.198+)	9.495 (43%)			
Totaal	21.925 (100%)		7.947.785 (100%)	

Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020), WoON2018, bewerking Stec Groep (2021).

Beperkte woningvoorraad beschikbaar in Waalwijk voor de lage en de hoge inkomens, ruim voor middeninkomens

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in Waalwijk mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijs categorieën in de huur en koop vast. Voor **lage inkomens** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 188.000 en een huurwoning tot circa € 835 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning (tot € 752,33 per maand, prijspeil 2021).

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 44.655 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 209.500 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Voor middeninkomens tot € 51.198 geldt een maximum koopprijs van zo'n € 247.000, zie onderstaande tabel. Voor huurwoningen loopt de betaalbare prijsrange voor middeninkomens van circa € 835 tot € 1.070 per maand.

In onderstaande tabel geven we de betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep weer en geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief groot deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor middeninkomens, ook in relatie tot de omvang van deze doelgroepen. Voor de groep met een middeninkomen (2.410 huishoudens) zijn in totaal 5.335 woningen in de betaalbare prijsklasse aanwezig in de woningvoorraad van Waalwijk (zowel huur als koop). Dit betekent dat middeninkomens relatief veel mogelijkheden hebben op de woningmarkt in Waalwijk.

Daarentegen is de groep lage inkomens (10.020 huishoudens) groter dan het aantal woning in de voor hen passende huur- of koopprijsklasse (7.690 woningen). In de praktijk kan een klein deel van deze huishoudens mogelijk een iets duurdere woning betalen door eigen middelen in te zetten, maar ook als we hier rekening mee houden zijn de mogelijkheden voor lage inkomens op de woningmarkt van Waalwijk beperkt.

Ook voor de groep hoge inkomens is de passende woningvoorraad krap. Tegenover 9.495 huishoudens staat een passende voorraad van zo'n 8.390 woningen. Een groot deel van de hoge inkomens kan en zal daarom uitwijken naar een goedkopere woning (in het middensegment). Hier ontstaat een verdringingseffect waarbij huishoudens die op basis van hun inkomen een duurdere woning kunnen kopen of huren in de praktijk – voor een deel – in dezelfde vijver vissen als lagere en midden- inkomens.

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

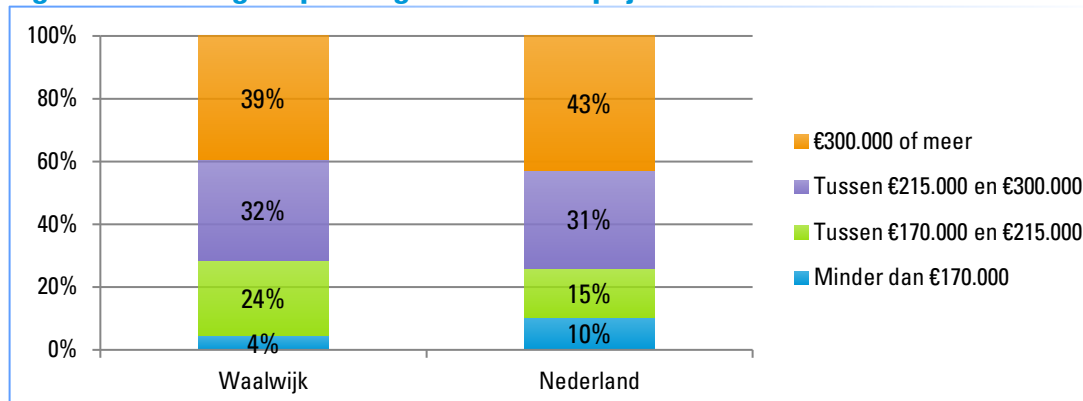
Inkomensgroepen	Betaalbare klasse huur* en koop**	Aantal huishoudens 2021	Passende huurwoningen***	Passende koopwoningen (WOZ)***
Lage inkomens (tot € 40.024)	Koop: tot € 188.000 Huur: tot € 835	10.020 (46%)	6.870 (sociale huur tot € 755)	820
Midden inkomen laag (€ 40.024 - € 44.655)	Koop: € 188.000 - € 209.500 Huur: € 835 - € 930	1.160 (5%)	1.060 (middenhuur € 755 - € 950)	1.175
Midden inkomen hoog (€ 44.655 - € 51.198)	Koop: € 209.500 - € 247.000 Huur: € 930 - € 1.070	1.250 (6%)		3.100
Hoge inkomens (€ 51.198+)	Koop: € 247.000 + Huur: € 1.070 +	9.495 (43%)	305 (dure huur € 950+)	8.085
Totaal		21.925 (100%)	8.235	13.180

Bron: ABN AMRO, ING, Rabobank (juli 2021), WoON2018, Lokale Monitor Wonen (2019), Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020). Bewerking Stec Groep (2021). * verhuurders hanteren doorgaans een inkomenseis van 4x de maandhuur. ** op basis van 100% hypotheek. *** grenzen op basis van beschikbare gegevens (Lokale Monitor Wonen en WOZ, 2020). Zoveel mogelijk de maximale huur/kooprijsgrenzen benaderend. Van 30 koop- en 385 huurwoningen is niet bekend in welke prijscategorie zij vallen.

Waalwijk beschikt over minder goedkope en dure koopwoningen dan landelijk gemiddeld

Hierop aanvullend plaatsen we de koopwoningvoorraad van Waalwijk uitgesplitst naar prijsklassen in perspectief door deze af te zetten tegen de prijsklasseverdeling van Nederland. In onderstaande figuur valt op dat het aandeel goedkope koopwoningen (tot € 170.000) in Waalwijk kleiner is dan gemiddeld in Nederland, net als het aandeel dure koopwoningen (vanaf € 300.000). Het aandeel middeldure koopwoningen (van € 170.000 tot € 300.000) is daarentegen juist een stuk groter dan in de rest van Nederland. Dit beeld komt, ondanks het lichte verschil in prijsklassen, overeen met het beeld dat we in tabel 2 al schetsten. De verdeling van de huishoudens naar inkomensgroepen is wel vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Hierdoor ontstaan zowel bij de laagste als de hoogste inkomens verdringingseffecten.

Figuur 1: Verdeling koopwoningvoorraad naar prijsklasse



Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Beperkt aanbod segment tot € 280.000, handhaaf de € 345.000 grens in uw huisvestingsverordening

Om meer gevoel te krijgen bij de marktdynamiek in de verschillende koopprijssegmenten in Waalwijk zetten we het huidige aanbod af tegen de transacties in het afgelopen jaar. Op Funda staan in de gemeente Waalwijk in september 2021 in totaal 156 woningen te koop. Het afgelopen jaar werden 572 woningen verkocht in de gemeente (zie onderstaande tabel). In deze tabel valt op met name voor woningen met een prijs tot € 188.000 (betaalbaar voor lage inkomens) en € 280.000 (betaalbaar voor middeninkomens met enig spaargeld) de aanbod/transactieratio met respectievelijk 8% en 15% relatief laag zijn ten opzichte van 21% voor de totale woningmarkt. In de prijsklasse hierboven (NHGgrens, € 345.500+) ligt de aanbod/transactieratio met 29% namelijk bijna twee keer zo hoog. Op provinciaal en landelijk niveau zien we een vergelijkbaar beeld, zij het met iets andere percentages. Het kantelpunt zit dus bij € 280.000. In de prijsklassen hieronder is de schaarste het grootst. Hanteer deze grens in uw huisvestingsverordening.

In de NVM regio Waalwijk-Druten namen de huizenprijzen het afgelopen jaar het sterkst toe van heel Noord-Brabant. De prijzen stegen met zo'n 23% (NVM, 2021). Ervan uitgaande dat de prijzen ook komende jaren nog zullen blijven toenemen, zal het kantelpunt van beschikbaarheid en betaalbaarheid ook verder opschuiven. Dit betekent dat het kantelpunt over een jaar niet meer bij € 280.000 ligt, maar bij € 310.000 (+10%) of € 340.000 ligt (+20%). Vasthouden aan de NHG-grens als maximale WOZ-waarde voor de huisvestingsverordening is daarmee een logische zet en natuurlijk keuze.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop en verkochte woningen in Waalwijk

Prijsklassen (€)	Te koop september 2021 (#)	Te koop september 2021 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod/ transactieratio (%)		
							Waalwijk*	Noord-Brabant	Nederland
Tot € 188K	1	1%	12	2%	13	2%	8%	11%	10%
€ 188K - € 280K	34	22%	200	35%	234	32%	15%	11%	12%
€ 280K - € 345K	41	26%	98	17%	139	19%	29%	18%	16%
€ 345K+	80	51%	262	46%	342	47%	23%	24%	23%
Totaal	156	100%	572	100%	728	100%	21%	19%	19%

Bron: Funda (september 2021), bewerking Stec Groep (2021). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Het afgelopen jaar vonden de meeste transacties van tussenwoningen plaats. Ook hoekwoningen, 2-onder-1 kappers en vrijstaande woningen wisselden vaak van eigenaar. Het beperkte aanbod ten opzichte van de vraag in deze segmenten is ook terug te zien in de looptijd van het aanbod. Tussenwoningen hadden het afgelopen jaar een looptijd van gemiddeld 10 dagen. Ook de looptijd van hoekwoningen, 2-onder-1 kappers en appartementen tot 80 m² was relatief kort. De looptijd van een appartement vanaf 80 m² was een stuk langer (84 dagen). Ook lag het aantal transacties binnen dit woningtype laag. De krapte-indicator ondersteunt dit beeld. Kopers die het afgelopen jaar op zoek waren naar een appartement vanaf 80 m² hadden de meeste keus, kopers die op zoek waren naar een appartement tot 80 m², een hoekwoning, 2-onder-1 kapper of tussenwoning de minste. Voor geen enkel woningtype is de markt echter evenwichtig te noemen, dit is pas het geval als de krapte-indicator boven de vijf ligt (NVM, 2020).

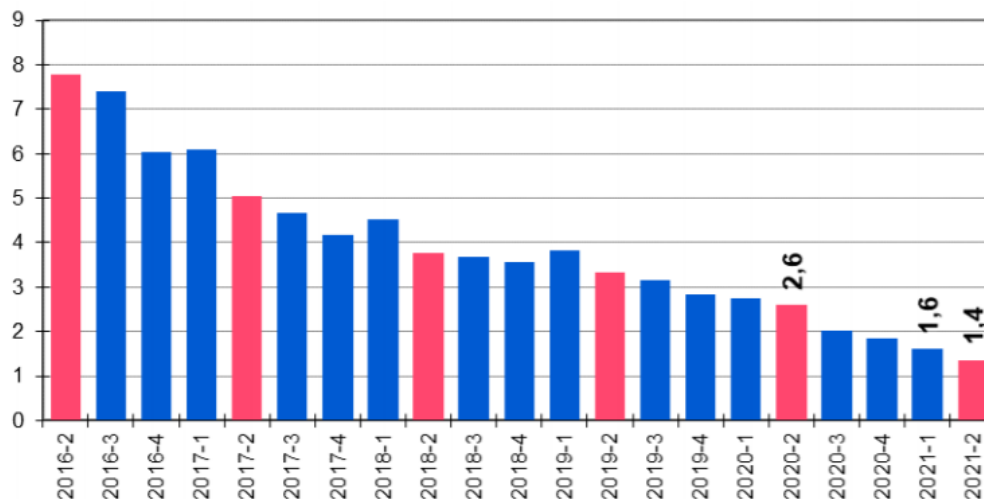
Tabel 5: referenties NVM 2020 Waalwijk

Woningtype	Aantal transacties	Loop-tijd	Krapte indicator*	Mediaan trans-actieprijs per m ²	Mediaan woon-oppervlak (m ²)	Mediaan perceeloppervlak(m ²)
Tussenwoning	182	10	1,1	€ 2.520	110	138
Hoekwoning	107	27	0,8	€ 2.619	118	162
2-onder-1-kap	113	27	1,0	€ 3.000	150	256
Vrijstaand	130	75	2,3	€ 3.187	216	550
Appartement <80 m ²	37	20	0,3	€ 3.308	66	
Appartement >80 m ²	36	84	3,3	€ 3.300	123	

Bron: NVM (2021). *Gemiddeld aantal woningen waar de consument uit kan kiezen.

Dit betekent dat ook voor de algehele Waalwijkse woningmarkt de krapte-indicator ver onder de vijf ligt. Volgens de cijfers van het NVM (2021) is dit zelfs al het geval sinds 2018, toen in het tweede kwartaal de krapte op 3,9 lag. Sindsdien is de krapte-indicator alleen nog maar verder gedaald tot een score van 1,5 in het tweede kwartaal van 2021. Deze ontwikkeling komt overeen met de landelijke trend van deze indicator (zie figuur 2). In deze figuur is te zien dat in de periode 2016 t/m 2021 de krapte-indicator is gedaald van bijna 8 in het eerste kwartaal van 2016 tot 1,4 in het tweede kwartaal van 2021.

Figuur 2: krapte-indicator van de Nederlandse woningmarkt, 2016 t/m 2021



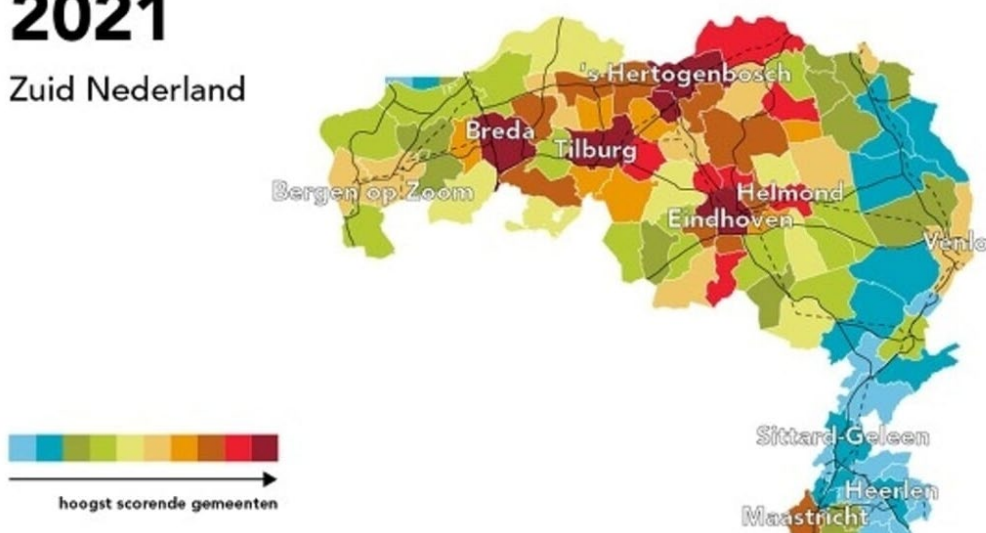
Bron: NVM (2021).

De krapte op de woningmarkt is ook terug te zien in de stijgende woningprijzen in Waalwijk. In het tweede kwartaal van 2021 zijn de prijzen in de regio Waalwijk-Drunen met 22,8% gestegen ten opzichte van één jaar eerder. Dat is het hoogste stijgingspercentage van heel Noord-Brabant (NVM, 2021). Ook de hittekaart (BPD, 2021) laat zien dat de gemeente Waalwijk relatief hoog scoort wat betreft de woningdruk ten opzichte van veel omliggende gemeenten.

Figuur 3: Hittkaart Zuid-Nederland 2021

Hittekaart 2021

Zuid Nederland



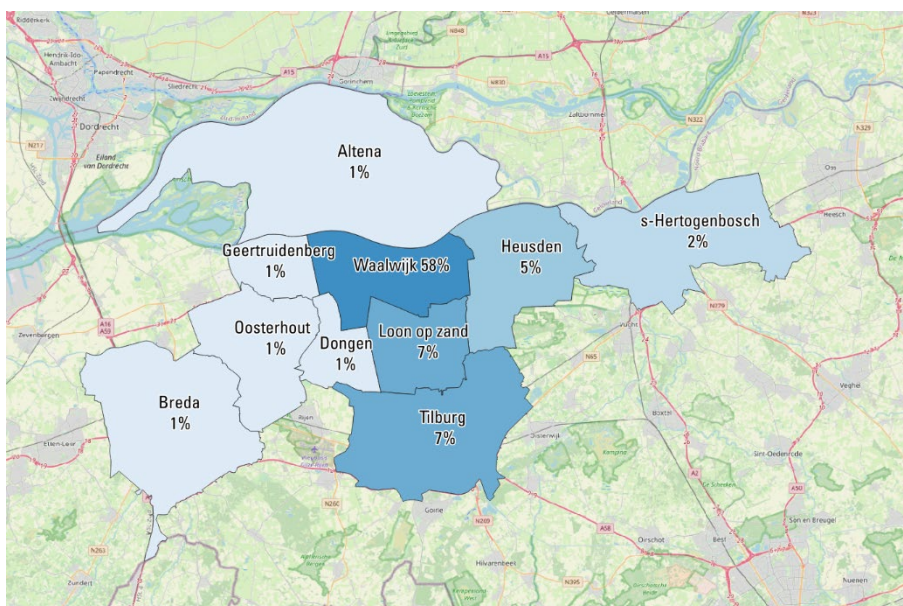
Bron: BPD (2021).

3.2 Uitstroom 15 tot 25-jarigen in lijn met beperkte goedkope woningvoorraad Waalwijk, instroom 25 tot 40 jarigen verhoogt marktdruk in middelduur

Groot deel verhuizingen vindt plaats binnen gemeente Waalwijk

Circa 58% van alle verhuizingen in Waalwijk vindt binnen de eigen gemeente plaats. Waalwijk heeft daarmee een relatief gesloten woningmarkt. Desondanks zien we een relatief grote instroom vanuit de gemeenten Loon op Zand (7%), Tilburg (7%) en Heumen (5%). Vanuit andere omliggende gemeenten zoals Altena, Dongen en Geertruidenberg is de instroom relatief laag.

Figuur 4: Top 10 herkomstgemeenten verhuisde personen naar Waalwijk

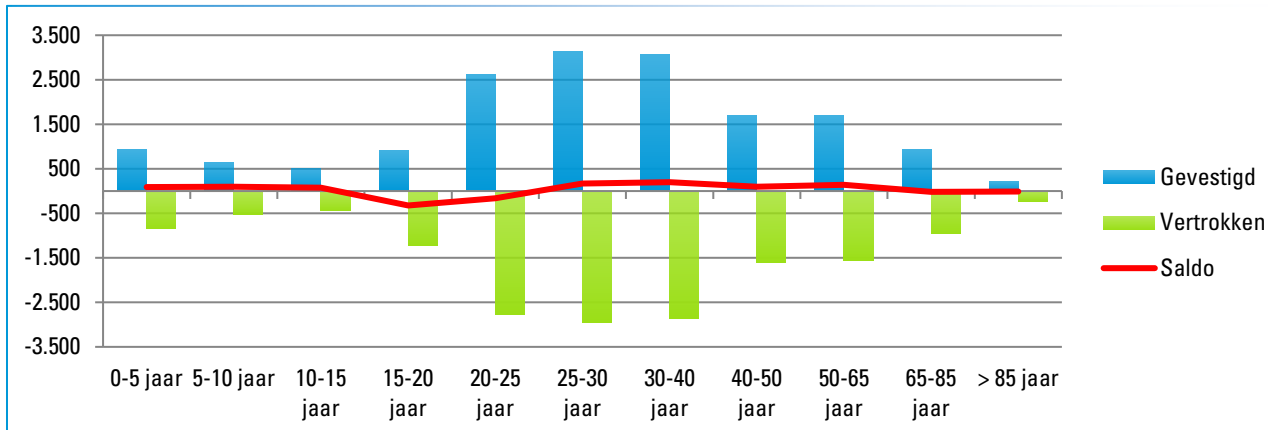


Bron: CBS (2019), cijfers 2011-2019. Bewerking Stec Groep (2021).

Uitstroom 15 tot 25-jarigen, instroom vanuit leeftijdsgroep 25-40 jaar: druk op middeldure segment

Wanneer we kijken naar de leeftijd van personen die Waalwijk in- of uit verhuizen dan zien we per saldo een uitstroom van jongeren tussen de 15 en 25 jaar. Deze doelgroep heeft vaak een laag inkomen. We zien daarnaast juist een instroom van 25 tot 40 jarigen. Deze leeftijdsgroep heeft vaak een middeninkomen, maar beschikt nog niet over een groot vermogen. Zij zijn dan ook vaak op zoek naar middeldure koopwoningen.

Figuur 5: In- en uitstroom en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in Waalwijk, 2012-2020



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

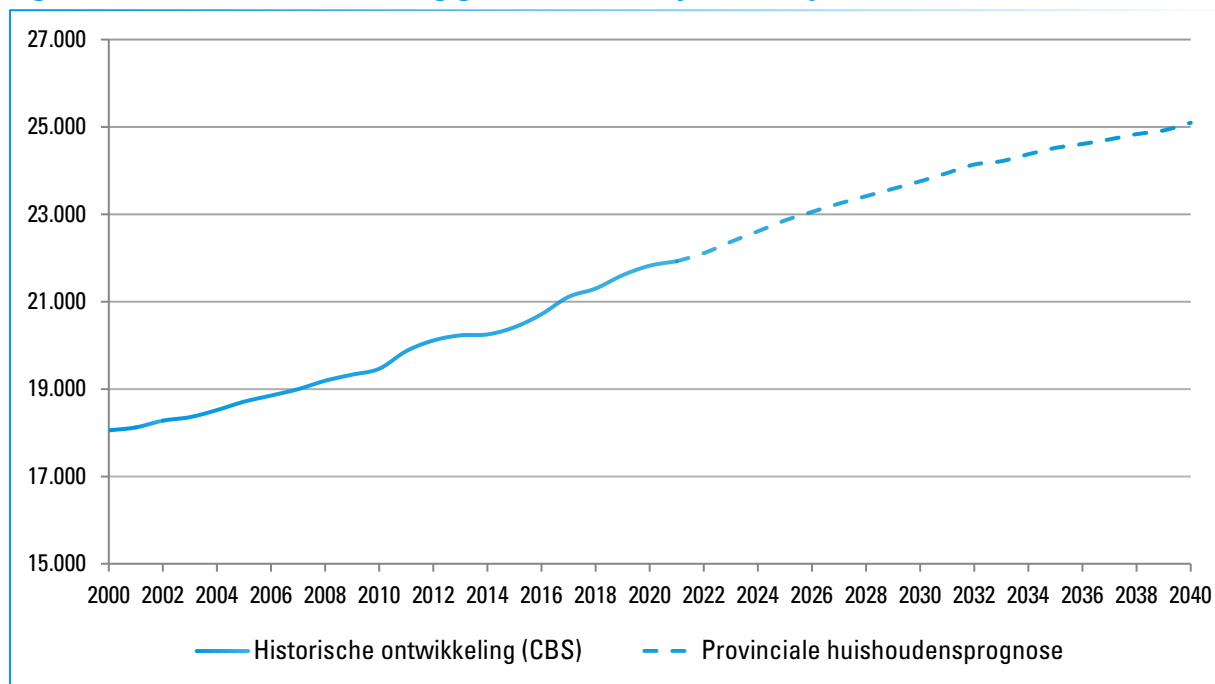
3.3 Huishoudensgroei zorgt voor toenemende druk op middeldure en dure segment

Om te bepalen hoe de woningschaarste zich gaat ontwikkelen kijken we in deze paragraaf naar de te verwachten huishoudensontwikkeling in de komende tien jaar en de woningbehoefte die hier mee samenhangt. Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. Om de huishoudensontwikkeling in de gemeente Waalwijk in beeld te brengen, maken we gebruik van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020).

Groei in aantal huishoudens, maar onderliggend sterke vergrijzing

Onderstaande figuur laat de historische en verwachte huishoudensontwikkeling zien. In 2021 telt de gemeente Waalwijk circa 21.925 huishoudens. Dit aantal neemt de komende jaren nog relatief fors toe. In 2031 zijn er naar verwachting circa 23.945 huishoudens in de gemeente Waalwijk (+2.020 huishoudens). Ook na 2031 groeit het aantal huishoudens gestaag door, maar vlakt de groei wel wat af (+1.060 huishoudens tot 2040). Hierbij moet worden opgemerkt dat hoe verder we in de toekomst kijken, hoe onzekerder de prognose wordt (zie onderstaand tekstkader voor verdere toelichting).

Figuur 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Waalwijk over de periode 2000-2040



Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020), CBS (2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Waalwijk vergrijst sterk, huishoudensgroei zit primair in 75-plushuishoudens

Binnen de huishoudensontwikkeling zien we sterke verschillen in de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen. Momenteel zijn gezinnen in absolute aantallen met zo'n 7.455 huishoudens de grootste doelgroep in Waalwijk. Richting de toekomst groeit het aantal oudere huishoudens echter relatief fors. Naar verwachting is in 2031 het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar gegroeid met zo'n 11% (+380 huishoudens). Het aantal 75-plussers groeit zelfs met zo'n 41% (+1.275 huishoudens). Tegelijkertijd neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar af.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Waalwijk

Doelgroep	Huishoudens 2021	Huishoudens 2031	Ontwikkeling	%-verandering
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.290	2.030	-260	-11%
Gezinnen	7.455	7.905	+450	+6%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	5.565	5.685	+120	+2%
Alleenstaanden & stellen 65 tot 75 jaar	3.450	3.830	+380	+11%
Alleenstaanden & stellen 75+	3.105	4.380	+1.275	+41%
Overig	60	115	+55	+92%
Totaal	21.925	23.945	+2.020	+9%

Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose provincie Noord-Brabant (2020). Bewerking; Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

PROVINCIALE PROGNOSE IS NET ALS ANDERE PROGNOSES DEELS OMGEVEN MET ONZEKERHEDEN, MONITOR HUISHOUDENSONTWIKKELING EN STEL VERWACHTINGEN BIJ INDIEN NODIG

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Waalwijk, zoals geprognosticeerd in de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses (2020), is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee doorgaans onzekerder naarmate we verder vooruit kijken.

Daar waar geboorte- en sterftcijfers op basis van historische trends vaak relatief goed te voorspellen zijn, is de factor **migratie** (binnenlands en buitenlands) relatief lastiger te voorspellen. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar (vooral) ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behouden van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden en aandacht te geven aan meerdere scenario's. Door het daadwerkelijke verloop doorlopend te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld.

3.4 Vergrijzing gaat gepaard met groei groep lage inkomens

Tussen 2021 en 2031 neemt het aandeel huishoudens met een laag inkomen naar verwachting toe. De sterke vergrijzing leidt tot een groei van de groep ouderen met een laag inkomen. Het gaat in de totale groep van huishoudens met een laag inkomen (met en zonder recht op huurtoeslag) om een toename van +1.050 huishoudens tot 2031. Echter, niet alle oudere huishoudens zoeken naar een woning in het goedkope segment. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

Tabel 7: Ontwikkeling inkomensgroepen Waalwijk (indicatief)

Groep	Inkomensgrenzen	2021	2031	Toename 2021-2031
Laag inkomen met recht op huurtoeslag	tot € 32.075	5.130 (23,4%)	5.668 (23,7%)	538
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag	€32.075 - € 40.024	4.889 (22,3%)	5.401 (22,6%)	512
Middeninkomen laag	€ 40.024 - € 44.655	1.162 (5,3%)	1.291 (5,4%)	129
Middeninkomen hoog	€ 44.655 - € 51.198	1.250 (5,7%)	1.402 (5,9%)	152
Hoog inkomen	Meer dan € 51.198	9.494 (43,3%)	10.183 (42,5%)	689
Totaal		21.925 (100%)	23.945 (100%)	2.020

Bron: LMW (2019), WoON2018, Provinciale prognose (2020), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2021 en 2031. Hierbij koppelen we de verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant (2020). Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut licht groeit richting 2031, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in aandeel zullen afnemen.

In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

Behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing, druk op middelduur en duur

We zien een netto behoefte aan toevoeging van circa 2.020 woningen tot 2031, in lijn met de ontwikkeling van het aantal reguliere huishoudens in de periode 2021-2031. De groei van de groep 65-plushuishoudens zorgt voor een groeiende druk op het nultredensegment (middenhuur en € 280.000+). Zonder passende nieuwbouw neemt de schaarste in dit segment (verder) toe.