

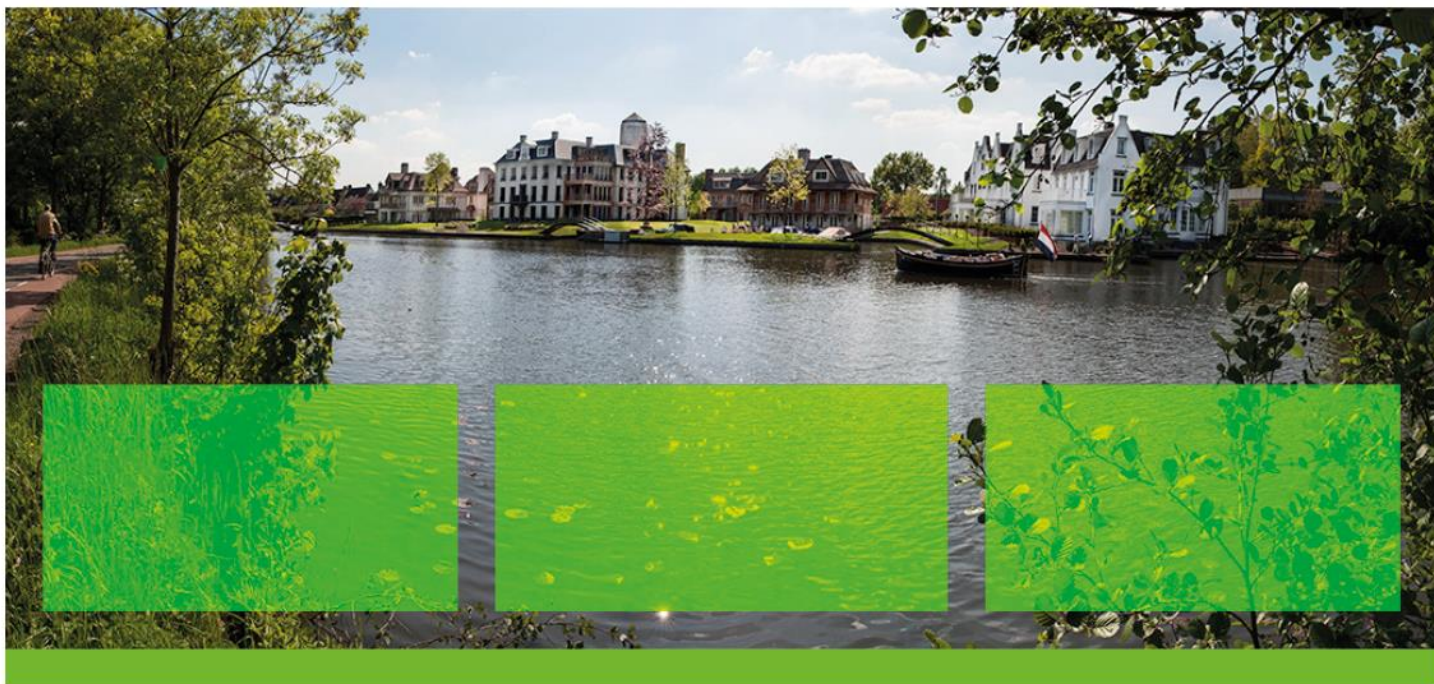


# Woningmarkt in beeld

## Gemeente Bernheze

18 oktober 2021

Rapportage analyses woningmarkt



|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| DATUM         | 18 oktober 2021                 |
| TITEL         | Woningmarkt in beeld            |
| OPDRACHTGEVER | Gemeente Bernheze               |
| AUTEUR(S)     | Sander Reith (Companen)         |
| PROJECTNUMMER | 1721.104                        |
| STATUS        | Rapportage analyses woningmarkt |

## Inhoud

|   |                                           |    |
|---|-------------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                                 | 4  |
| 2 | Demografische ontwikkeling: terugkijken   | 5  |
| 3 | Demografische ontwikkeling: vooruitkijken | 7  |
| 4 | Woningvoorraad en woningmarkt in Bernheze | 10 |
| 5 | Woningbehoefte in beeld                   | 13 |

# 1 Inleiding

De gemeente Bernheze werkt op dit moment aan een nieuwe Woonvisie. De huidige Woonvisie van de gemeente Bernheze loopt in 2021 af. Het werkveld binnen wonen is dynamisch en vraagt om een nieuwe kwantitatieve, maar vooral ook kwalitatieve koers voor de komende vijf jaar. Een actualisatie van de Woonvisie is dan ook aan de orde.

Belangrijke onderlegger van de Woonvisie is een gedegen blik op de huidige woningmarkt en de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In deze rapportage schetsen we die blik. We gaan achtereenvolgens in op:

- demografische ontwikkelingen, terugkijkend naar de afgelopen jaren (hoofdstuk 2);
- demografische ontwikkelingen, een vooruitblik naar de toekomst (hoofdstuk 3);
- stand van zaken van de woningvoorraad en woningmarkt in Bernheze (hoofdstuk 4);
- de woningbehoefte voor de komende jaren, kwantitatief en kwalitatief (hoofdstuk 5).

De rapportage is tot stand gekomen op basis van bestaande bronnen, aanvullende analyses van Companen en een consultatie bij de belangrijkste partijen op het gebied van het wonen in de kernen van Bernheze. Deze consultatie vond plaats op 30 juni jl..

## 2 Demografische ontwikkeling: terugkijken



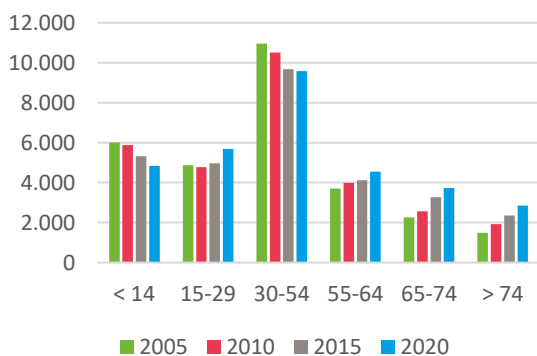
### Ontgroening en vergrijzing al enige tijd aan de gang

Op dit moment heeft de gemeente Bernheze 31.464 inwoners (2021). Zoals elders in Nederland in vergelijkbare gemeenten is de trend van ontgroening en vergrijzing al enige tijd gaande. In figuur 2.1 zien we dat de leeftijdscategorie 55+ toeneemt. Maar ook de groep 15-29-jarigen is sinds 2010 (en met name vanaf 2015) relatief sterk toegenomen. Het aantal mensen in de (jonge) gezinsfase neemt af.

De verschillen tussen de kernen van de gemeente Bernheze zijn niet heel groot:

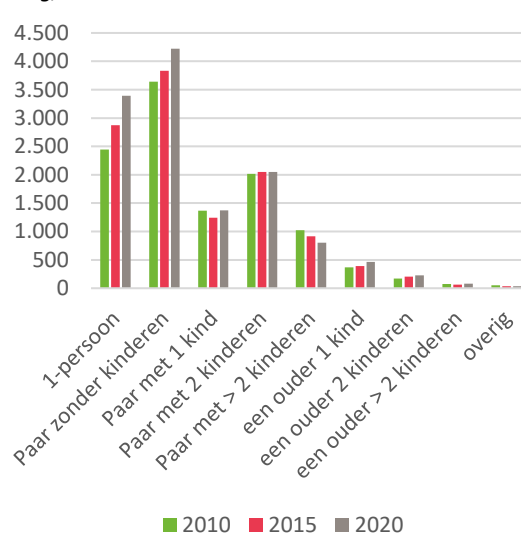
- de grotere kernen Heeswijk-Dinther, Heesch en Nistelrode lijken qua leeftijdsopbouw van de bevolking sterk op elkaar en zitten op het gemiddelde van Bernheze;
- de kleinere kernen Vorstenbosch en Loosbroek kennen beide een wat jongere bevolking (een hoger aandeel 0-15- en 25-45-jarigen).

Figuur 2.1. Ontwikkeling bevolking naar leeftijd, 2005-2020



Bron: CBS

Figuur 2.2. Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling, 2010-2020



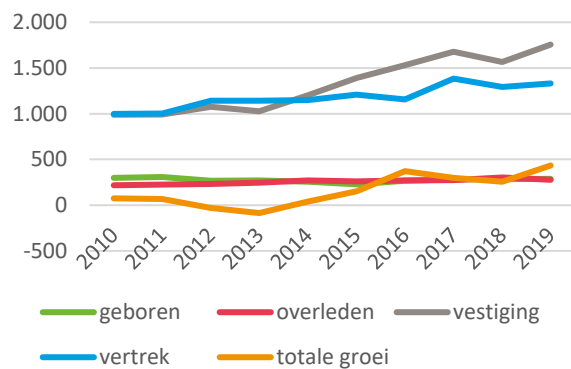
### Toename kleine huishoudens

In 2020 had de gemeente Bernheze 12.646 huishoudens. Opvallend is vooral de sterke toename van het aantal kleine huishoudens (één en twee personen, zonder kinderen), zie figuur 2.2. Het aantal gezinnen met één of twee kinderen is min of meer stabiel gebleven, het aantal grotere gezinnen is de laatste jaren vrij sterk afgenomen. Daarnaast kunnen we constateren dat het aantal éénoudergezinnen is toegenomen. Het blijft echter een relatief klein aantal.

### Ontwikkeling bevolking: groei door migratie

De ontwikkeling van de bevolking bestaat uit een aantal componenten: geboorte en sterfte (natuurlijke ontwikkeling), en binnenlandse en buitenlandse migratie. Geboorte en sterfte houden elkaar in de gemeente Bernheze in evenwicht. De groei van de bevolking is geheel het gevolg van een positief migratiesaldo. De vestiging in Bernheze is zowel uit andere gemeenten in Nederland als uit het buitenland groter dan het vertrek uit Bernheze. Deze ontwikkeling is met name vrij sterk vanaf 2014 (zie figuur 2.3).

*Figuur 2.3. Bevolkingsontwikkeling door geboorte, sterfte, vestiging en vertrek, 2010-2019*



Bron: CBS

#### Conclusies kort samengevat:

- ontgroening en vergrijzing speelt al enige tijd, en zet in de komende jaren door;
- dat brengt een sterke toename van het aantal kleine huishoudens met zich mee. Het aantal gezinnen is afgenomen;
- de groei van de bevolking en huishoudens hangt vooral samen met migratie: een positief binnenlands en buitenlands saldo.

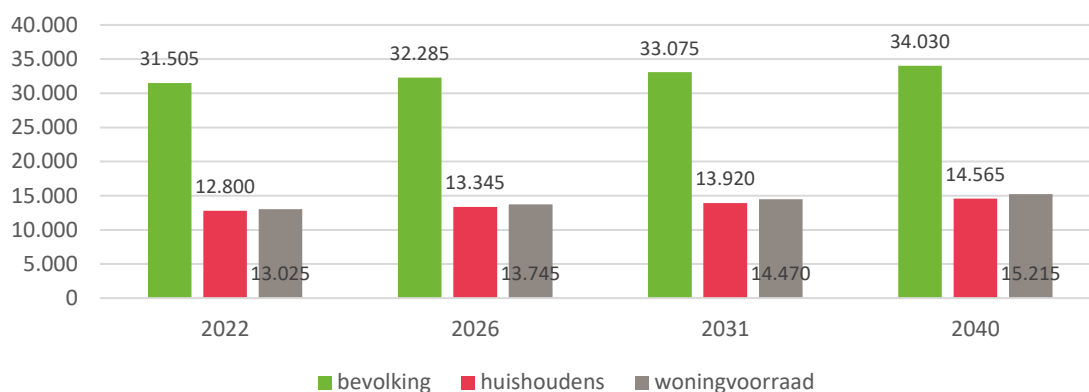
### 3 Demografische ontwikkeling: vooruitkijken

In september 2020 heeft de provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis hiervan kunnen we een beeld schetsen van de toekomstige ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en benodigde woningvoorraad.

#### Bevolkings- en huishoudensgroei zet door

Zojuist constateerden we al, dat de bevolking de afgelopen jaren is gegroeid, met een sterkere toename sinds 2014. Naar huidige inzichten zal de omvang van de bevolking van Bernheze ook de komende decennia blijven groeien: van 13.464 naar ruim 33.000 in 2031 en ruim 34.000 in 2040.

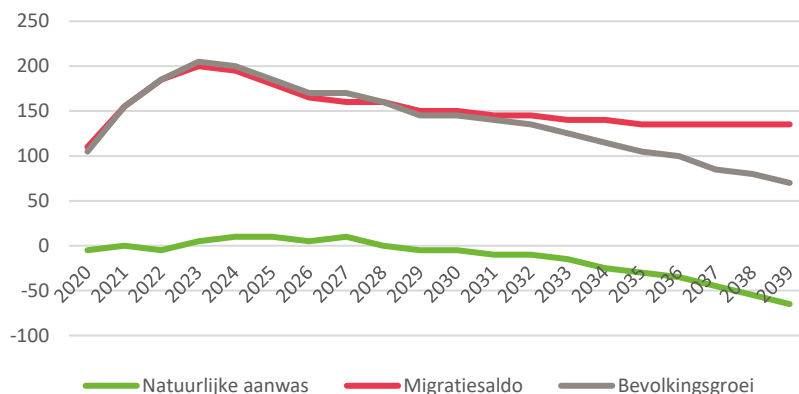
*Figuur 3.1. Prognose bevolking, huishoudens en woningvoorraad, tot 2040*



Bron: prognose provincie Noord-Brabant

Niet alleen de bevolking groeit. Ook het aantal huishoudens neemt toe. Al met al leidt dat tot een blijvende opgave voor het toevoegen van woningen. In figuur 3.2 is helder, dat de bevolkingsgroei qua omvang op termijn wel wat afneemt. De groei komt net name door een positief migratiesaldo. Dit saldo lijkt op langere termijn te stabiliseren, maar dit blijft een onzekere factor. De natuurlijke aanwas (het saldo van geboorte en sterfte) zal met de doorzettende vergrijzing sterker negatief worden.

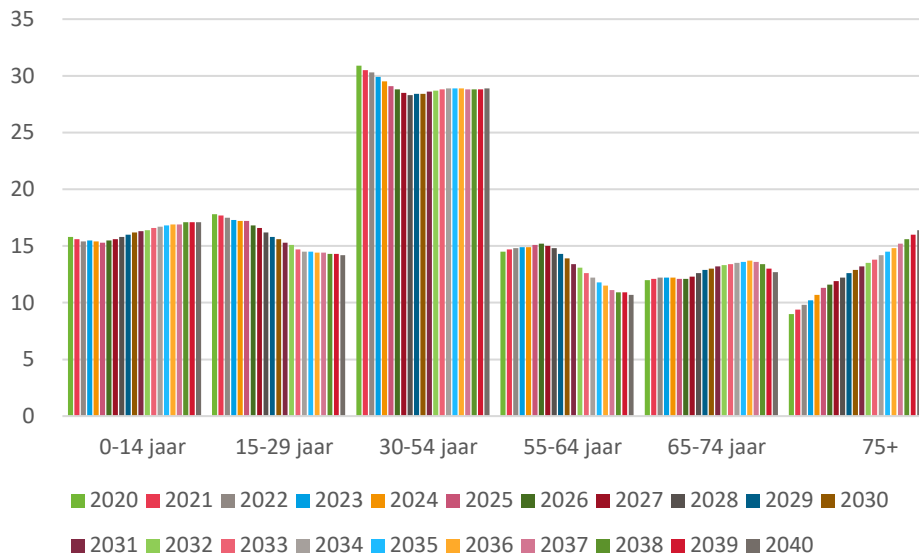
*Figuur 3.2. Prognose bevolkingsgroei, 2020 – 2040, in procenten*



Bron: prognose provincie Noord-Brabant

Cruciaal voor het wonen in Bernheze in de komende jaren is de ontwikkeling in de samenstelling van de bevolking. In figuur 3.3 is de ontwikkeling van de bevolking naar leeftijd weergegeven in de komende 20 jaar (conform de prognose van de provincie Noord-Brabant).

*Figuur 3.3. Prognose bevolking naar leeftijd, 2020 – 2040, in procenten*



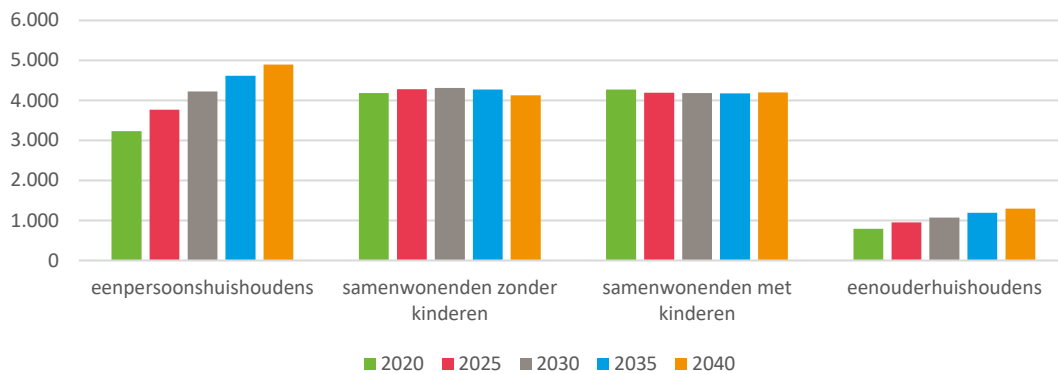
*Bron: prognose provincie Noord-Brabant*

Helder is, dat de vergrijzing in de komende decennia stevig doorzet. Dat geldt met name voor de 75-plussers. Die groep blijft stijgen in de komende jaren. De omslag in het toenemen van de vergrijzing is echter ook al zichtbaar: rond 2035 zien we het aandeel 65-74-jarigen omslaan van toename naar afname. Verder is helder dat Bernheze een aantrekkingskracht blijft houden voor gezinnen: we zien dat het aandeel 30-54-jarigen en 0-14-jarigen (de kinderen) na een procentuele afname op termijn op peil blijft en zelfs weer wat groter wordt.

We zien deze trends terug in de prognose van de ontwikkeling van verschillende typen huishoudens. In figuur 3.4 zien we een sterke absolute toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen blijft redelijk op peil. Daarnaast zal het aantal eenouderhuishoudens toenemen.



*Figuur 3.4. Prognose huishoudens naar typen, 2020 – 2040, in absolute aantallen*



*Bron: prognose provincie Noord-Brabant*

**Conclusies kort samengevat:**

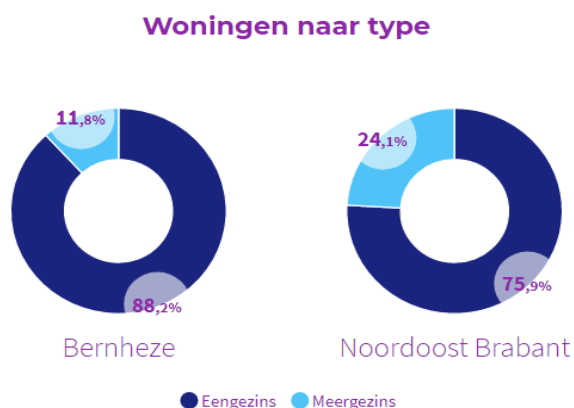
- groei bevolking en huishoudens zet door;
- vergrijzing zet stevig door: met name sterke stijging 75-plussers;
- omslag is al zichtbaar: na 2035 neemt het aandeel 65-74-jarigen afname;
- Bernheze blijft aantrekkingskracht houden voor gezinnen.

## 4 Woningvoorraad en woningmarkt in Bernheze

### De voorraad en ontwikkeling afgelopen jaren

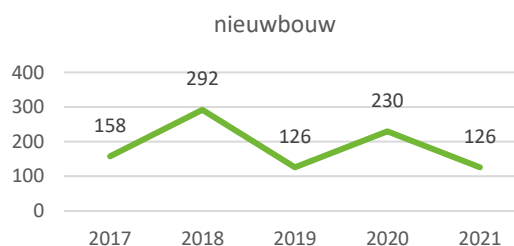
In Bernheze staan circa 12.800 woningen. Het betreft vooral eengezinswoningen. Het merendeel van de woningen is koopwoning (72%). De corporatievoorraad is met 19% relatief klein in vergelijking met de woningmarktregio Noordoost Brabant.

Figuur 4.1. Samenstelling woningvoorraad Bernheze, naar woningtype



Bron: [waarstaatjegemeente.nl](http://waarstaatjegemeente.nl)

De gemeente Bernheze is erin geslaagd om de bouwproductie in de afgelopen jaren goed op peil te houden. Hoewel er altijd sprake zal zijn van jaarlijkse schommelingen, is de productie in de laatste jaren altijd boven de 100 per jaar geweest, met relatieve pieken in 2018 en 2020. Met deze woningbouw zijn bevolking en huishoudens in de gemeente in omvang toegenomen.



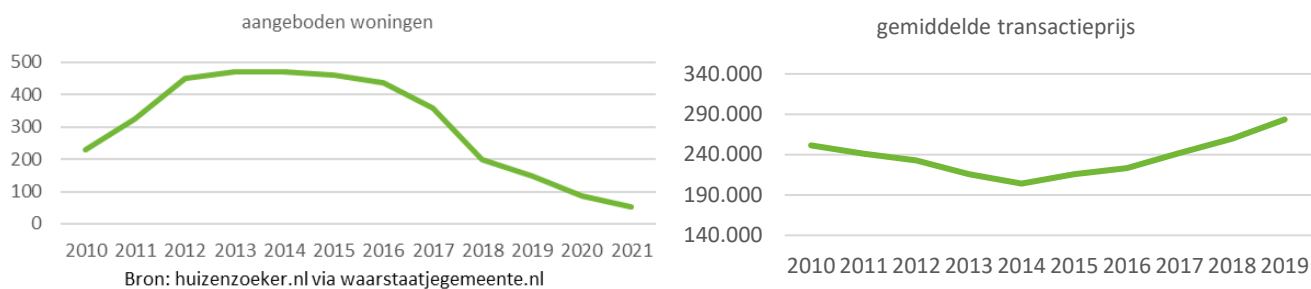
### De stand van de woningmarkt

Landelijk zien we een woningmarkt die heftig in beweging is: oplopende wachtlijsten en -tijden voor mensen die een huurwoning zoeken, sterk stijgende prijzen van koopwoningen en steeds meer groepen die tussen wal en schip terecht komen op die woningmarkt.

Maar hoe staat de woningmarkt in Bernheze er nu voor? We zien de volgende dynamiek:

- Als gevolg van de vorige (financiële) crisis kwamen er veel woningen op de koopmarkt, met als gevolg een daling in de transactiepreizen;
- Vanaf 2015 herstelt de markt. Verkopen lopen op, het aanbod koopwoningen neemt af, prijzen en WOZ-waarde van woningen stijgen hard;
- De woningmarkt lijkt hiermee steeds meer op slot te zitten.

Figuur 4.2. Ontwikkeling aantal aangeboden woningen en gemiddelde transactieprijs sinds 2010



Bron: waarstaatjegemeente.nl

Dat zien we terug in de ontwikkelingen in de sociale huursector. Uit de Marktmonitor 2020 van WoonService Regionaal blijkt dat de druk op de sociale huursector is sterk toegenomen:

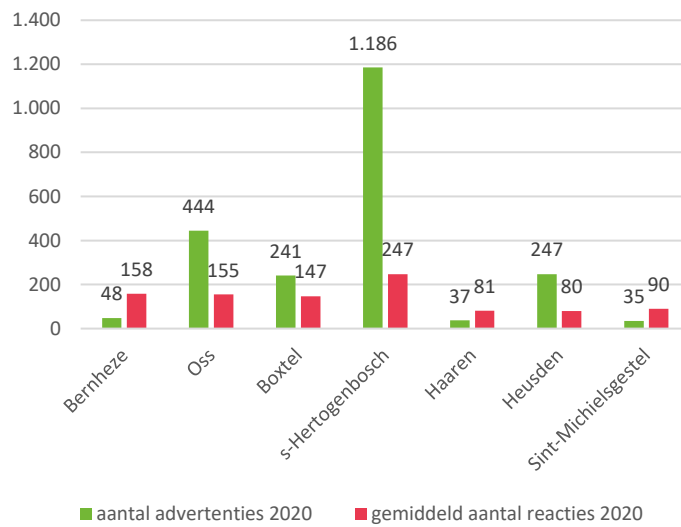
- Met name in Bernheze is dat het geval: in Bernheze is de druk op de sociale huursector het grootst, met Boxtel en 's-Hertogenbosch als tweede en derde in de ranglijst (zie figuur 4.3);
- Het vrijkomend aanbod sociale huurwoningen is laag in vergelijking met de regio, terwijl het gemiddeld aantal reactie op die woningen zeer hoog is (het hoogst na 's-Hertogenbosch, zie figuur 4.4);
- Volgens een analyse van Mooiland wonen steeds meer lage-middeninkomens in een sociale huurwoning. De slaagkans van lagere inkomens (de primaire en secundaire doelgroep van corporaties) komt daardoor steeds verder onder druk te staan;
- Met het duurder worden van koopwoningen en het relatief beperkt aantal middeldure huurwoningen huur (€750 – €950) zijn er te weinig geschikte alternatieven voor de middeninkomens en vindt er te weinig doorstroming uit sociale huur naar andere marktsegmenten plaats.

Figuur 4.3. Marktindex sociale huurwoningen, 2020

|                     | Marktindex  |
|---------------------|-------------|
| s-Hertogenbosch     | 61,7        |
| Bernheze            | 64,0        |
| Boxtel              | 62,3        |
| Haaren              | 24,3        |
| Heusden             | 32,0        |
| Meierijstad         | 33,8        |
| Oss                 | 38,8        |
| Sint-Michielsgestel | 37,2        |
| <b>Gemiddeld</b>    | <b>53,2</b> |

Bron: Marktmonitor 2020, WoonService Regionaal

Figuur 4.4. Marktindex sociale huurwoningen, 2020



Bron: Marktmonitor 2020, WoonService Regionaal

#### Conclusies kort samengevat:

- markt is na vorige crisis hersteld;
- verkopen lopen op, aanbod koopwoningen neemt af, prijzen en WOZ-waarde van woningen stijgen hard;
- druk op sociale huursector in Bernheze is groot;
- slaagkans van lagere inkomens onder druk, ook door toename lage-middeninkomens in sociale huur;
- te weinig geschikte alternatieven voor middeninkomens (betaalbare koop, middenhuur).

## 5 Woningbehoefte in beeld

### Kwantitatieve woningbehoefte

De verwachtingen omtrent de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens leidt al met al tot een blijvende opgave voor het toevoegen van woningen: van circa 12.800 nu naar 14.500 in 2031 en 15.200 in 2040. Dat betekent dat de gemeente Bernheze:

- in de komende 10 jaar 1.800 woningen aan de voorraad moeten toevoegen (inclusief circa 100 woningen die we de afgelopen jaren te weinig hebben gebouwd);
- in de periode 2022 t/m 2026 circa is de opgave +1.160 woningen (inclusief inlopen tekort).

Conform de aannahme in het gemeentelijke rapport Bouwen voor de Toekomst kan deze opgave kan als volgt over de kernen verdeeld worden.

| Kern             | Opgave       | In planning | Inbreiding | Rest voor uitbreiding |
|------------------|--------------|-------------|------------|-----------------------|
| Heesch           | 580 (50%)    | 265         | 27         | 288                   |
| Heeswijk-Dinther | 232 (20%)    | 236         | 90         | -94                   |
| Nistelrode       | 232 (20%)    | 69          | 54         | 109                   |
| Vorstenbosch     | 58 (5%)      | 20          | 43         | -5                    |
| Loosbroek        | 58 (5%)      | 20          | 40         | -2                    |
| <b>Totaal</b>    | <b>1.160</b> | <b>610</b>  | <b>254</b> | <b>296</b>            |

Bron: gemeente Bernheze

In de tabel is de opgave per kern afgezet tegen voorgenomen plannen en potentiële inbreidingslocaties. Al met al rest er dan voor de kernen Heesch en Nistelrode een zoekopgave voor uitbreidingslocaties.

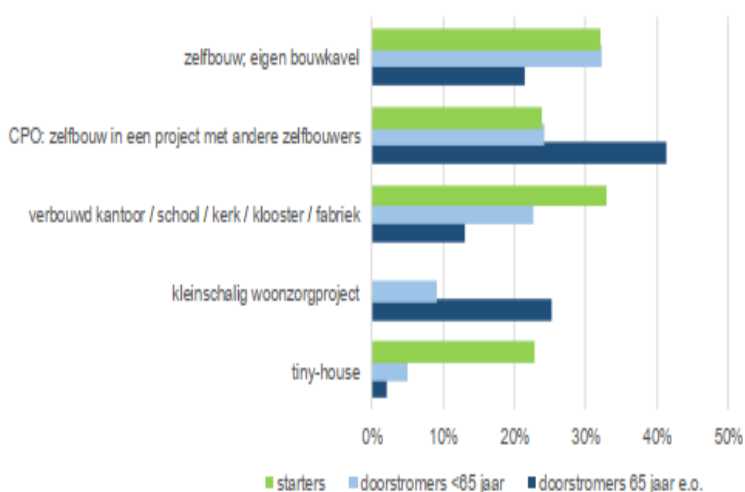
### Kwalitatieve woningbehoefte

In 2019 is in de gemeente Bernheze een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit is een aantal noties en conclusies op te maken over de woonwensen van de inwoners van Bernheze. Kort samengevat:

- 65% van starters en 77% van doorstromers wil in Bernheze blijven wonen;
- Van de doorstromers zoekt 22% een betaalbare huurwoning, 33% koop < € 350.000 en 25% > € 350.000;
- 200 starters zoeken met spoed een passende woning;
- ruim de helft van de starters wil kopen. Zij verhuizen vaker naar een woning boven € 225.000 dan de wens;
- Van de 65-plussers wil ruim ¾ wil zo lang mogelijk in huidige woning blijven.

Naast deze woonvoorkeuren zien we ook een behoefte aan bijzondere woonvormen, bij doorstromers én bij starters (zie figuur 5.1).

Figuur 5.1. Voorkeuren voor bijzondere woonvormen onder starters en doorstromers



Bron: Woonwensenonderzoek 2019, O&S 's-Hertogenbosch

- Particulier opdrachtgeverschap is populair bij met name starters en jongere doorstromers;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en kleinschalig woonzorg is vanzelfsprekend met name populair onder senioren (65+);
- Transformatie: starters en jongere doorstromers;
- Tiny houses: starters!

Uit OOB advies ouderenbeleid 2020-2024 (update 'groene boekje 2017-2020'):

- 4/5 voorkeur voor grondgebonden (patio)woning met gelijkvloerse slaap- en badkamer (1/5 appartement);
- meer bouwen voor doelgroep ouderen en mensen met beperking;
- met name in kernen Heeswijk-Dinther, Nistelrode en Heesch;
- norm nieuwbouw ouderenhuisvesting 25% in (herziene) Woonvisie gewenst (levensloopbestendig en variatie tussen vormen wonen-zorg);
- zorgt ook voor doorstroming op de woningmarkt.

Al met al kunnen we de volgende accenten plaatsen bij de woningbehoefte in te komende jaren:

- Er is vooral behoefte aan kleinere en betaalbare woningen voor starters en een gevarieerde vraag van doorstromers en senioren (levensloopbestendig);
- We zien een tekort aan kleinere, betaalbare huurwoningen (onder 1e aftoppingsgrens);
- Daarnaast is er een tekort aan kleinere, betaalbare koopwoningen (< € 225.000 in 2019);
- We zien een klein theoretisch overschot aan grote, dure woningen. Dit betreffen vaak woningen die bewoond worden door senioren (65+). Bij doorstroming laten zij een dure koopwoning achter. Deze is dan beschikbaar voor gezinnen met kinderen. Kansen voor doorstroming dus!
- We zien kansen voor meer diversiteit, niet meer-van-het-zelfde: behoefte aan bijzondere woonvormen!

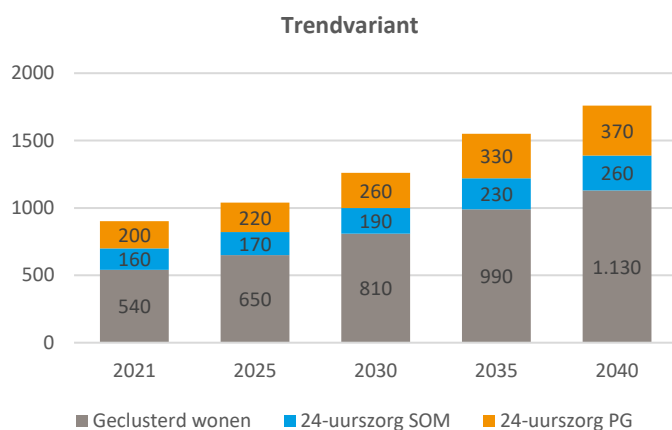
Dit zal in de Woonvisie doorvertaald moeten worden in een passend nieuwbouwprogramma. Daarbij moet rekening gehouden worden met de huidige programmering van plannen. Een snelle check maakt duidelijk dat er relatief veel dure koopwoningen in planning staan (vaak kleinschalige, particuliere plannen) en relatief weinig goedkopere koop.

### Wonen en zorg in beeld

Met het oog op de vergrijzing en de ontwikkelingen op het gebied van zorg (langer zelfstandig thuis) is de opgave in het kader van wonen met zorg belangrijk. Uit de provinciale prognose Wonen-zorg blijkt in het algemeen een grote vraag naar nultredenwoningen (in ieder geval tot 2035). Daarnaast is er een opgave voor Beschermd Wonen en Geclusterd Wonen en Beschermd Wonen GGZ.

We hebben de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg specifieke voor de gemeente Bernheze in beeld gebracht. Deze hebben we ook doorvertaald naar de opgaven per kern.

Figuur 5.2. Voorkeuren voor geclusterd wonen, 24-uurszorg SOM en 24-uurszorg PG, 2021-2040



Bron: Companen, 2021

SOM = somatisch

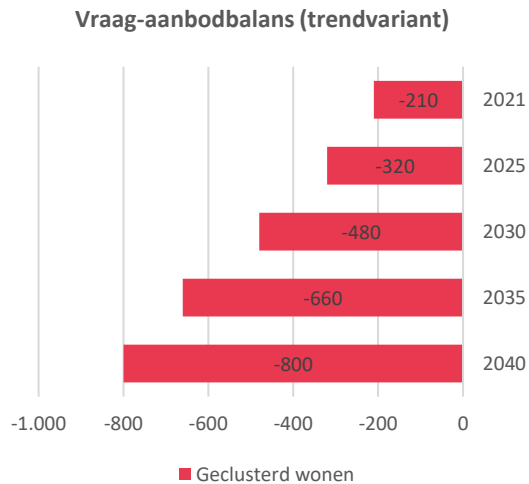
PG = psychogeriatrisch (dementie)

We zien een toenemende vraag naar geclusterd wonen van mensen met zware zorgvraag én zonder zorgvraag (de zogenaamde voorsorteerders). Met name de behoefte aan geclusterd woonvormen groeit sterk. Geclusterd wonen is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Dat kan bijvoorbeeld ook collectief particulier opdrachtgeverschap zijn. En het is beslist niet alleen een opgave voor de nieuwbouw: het kan ook in de bestaande voorraad gerealiseerd worden! Enkele voorbeelden in beeld:



We zoomen wat verder in op de grootste opgave: geclusterd wonen. Als we de vraag confronteren met het aanbod, dan zien we indicatief de volgende balans.

*Figuur 5.3. Balans vraag-aanbod geclusterde woonvormen, 2021-2040*

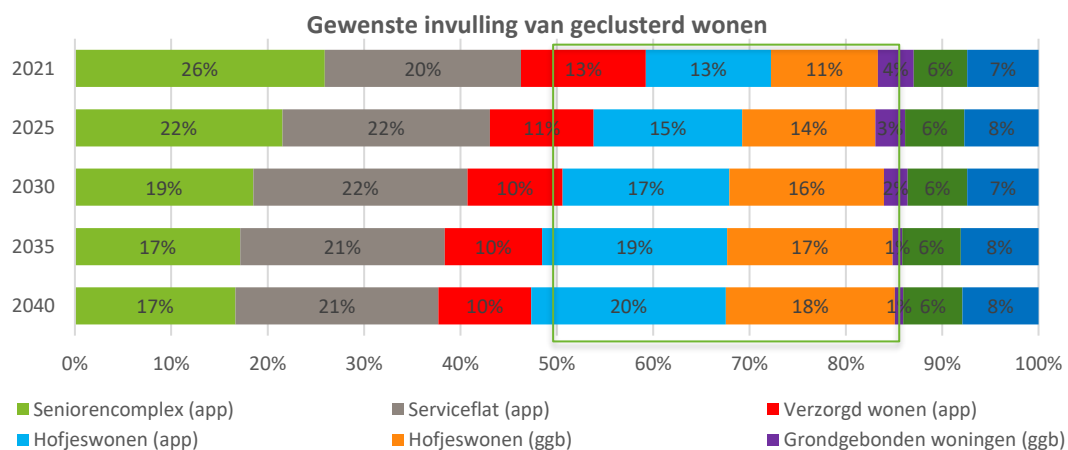


Bron: Companen, 2021

Rekening houden met het huidige tekort ligt er een opgave voor realiseren van circa 480 vormen van geclusterd wonen, te realiseren in bestaande voorraad en nieuwbouw. Dit is een eerste, getalsmatige indicatie, die in het vervolg van de Woonvisie verder scherp gemaakt moet worden in overleg met betrokken partijen (zorg- en welzijn, corporaties).

In figuur 5.4 geven we indicatief weer waar voorkeuren van mensen liggen bij geclusterd wonen. We zien vooral een toename bij hofjeswoningen (grondgebonden en appartementen).

*Figuur 5.4. Balans vraag-aanbod geclusterde woonvormen, 2021-2040*



Bron: Companen, 2021



Voor de kernen van de gemeente Bernheze kunnen we de volgende accenten aangeven:

- Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode en buitengebied: hofjeswoningen en kleinschalige woonvormen (woonboerderijen) met mix aan prijsklassen;
- Loosbroek & Vorstenborsch en buitengebied: kleinschalige woonvormen (b.v. woonboerderijen) met accent op koopsegment.

**Conclusies kort samengevat:**

- kwantitatieve behoefte:
  - circa +1.800 woningen in de komende 10 jaar (inclusief circa 100 woningen die we de afgelopen jaren te weinig hebben gebouwd)
  - circa +1.160 woningen in 2022 t/m 2026 circa (inclusief inlopen tekort)
- kwalitatieve behoefte:
  - vooral behoefte aan kleinere en betaalbare woningen voor starters en gevarieerde vraag van doorstromers en senioren (levensloopbestendig)
  - tekort aan kleinere, betaalbare huurwoningen (onder 1e aftoppingsgrens)
  - tekort aan kleinere, betaalbare koopwoningen (< € 225.000 in 2019)
  - klein theoretisch overschot aan grote, dure woningen (kansen voor doorstroming ouderen uit deze woningen)
  - kansen voor meer diversiteit, niet meer-van-hetzelfde: behoefte aan bijzondere woonvormen!
  - wonen-zorg: behoefte aan regulier (levensloopbestendige) woningen, en met name geclusterd wonen
  - opgave voor bestaande voorraad en nieuwbouw, kansen voor kleinschalige woonvormen en wonen in een hofje (grondgebonden en appartementen).