Verwachte woningmarktontwikkelingen in Schijndel

In relatie tot betaalbaarheid

Auteur: K. van Heerebeek
Opleiding: Vastgoed en Makelaardij
Stagedocenten: mevrouw A. Vriesen
de heer J. Janssen
Stageorganisatie: Gemeente Schijndel
Stagebegeleidster: mevrouw A. Hellings

Openbaar

Verwachte woningmarktontwikkelingen in Schijndel

In relatie tot betaalbaarheid

Auteur: K. van Heerebeek
Studentnummer: 2162784
Datum: maart 2015

Gemeente Schijndel
Stagebegeleidster: mevrouw A. Hellings

Fontys Hogeschool Eindhoven
Opleiding: Vastgoed en Makelaardij
Stagedocenten: mevrouw A. Vriesen
de heer J. Janssen

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek, welke de afronding vormt van de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Fontys Hogeschool te Eindhoven. Dit onderzoek is verricht in opdracht van de gemeente Schijndel. Tijdens mijn afstudeerstage bij de gemeente is mevrouw A. Hellings, beleidsmedewerkster op de afdeling Volkshuisvesting, mijn stagebegeleidster geweest. Wegens omstandigheden was mevrouw A. Hellings tijdens een deel van mijn afstudeerstage afwezig. In deze periode hebben mevrouw K. van der Heijden en de heer G.J. Boeijen de taak op zich genomen om mij procesmatig te begeleiden. Mevrouw A. Vriesen heeft mij in deze periode ondersteund met de inhoudelijke begeleiding.

Graag wil ik, Kim van Heerebeek student aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij, een aantal mensen bedanken die het mogelijk hebben gemaakt om dit afstudeerverslag te realiseren.

Allereerst wil ik mevrouw A. Hellings, mevrouw K. van der Heijden en de heer G.J. Boeijen bedanken voor de prettige samenwerking en begeleiding gedurende het afstudeeronderzoek. Daarnaast wil ik de overige medewerkers van de gemeente Schijndel bedanken welke mij geholpen hebben bij het realiseren van mijn afstudeeronderzoek. Tevens wil ik de geïnterviewde partijen bedanken voor de medewerking aan het onderzoek. Mijn dank gaat tevens uit naar mevrouw A. Vriesen voor haar ondersteuning tijdens de afstudeerperiode. Tot slot wil ik de docenten van de opleiding Vastgoed en Makelaardij en mijn familie bedanken voor de steun gedurende de gehele studie.

Best, maart 2015

Kim van Heerebeek

Samenvatting

Door de veranderende vraag naar woningen in Schijndel is er behoefte aan meer inzicht in de afstemming tussen vraag en aanbod op de Schijndelse woningmarkt. Om deze reden is dit rapport samengesteld. De vraag is of er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en komen voor de veranderende woningbehoefte in Schijndel.

De hoofdvraag luidt als volgt:
Wat is de verwachte woningmarktontwikkeling in Schijndel de komende tien jaar en hoe kan de gemeente Schijndel bevorderen dat het aanbod van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen zo goed mogelijk aansluit bij de veranderende vraag?

Betreffende de koopwoningmarkt zijn de komende tien jaar problemen te verwachten om een geschikte en betaalbare woning te vinden voor met name eenpersoonshuishoudens, huishoudens met lage inkomens, starters en senioren. Dit komt onder andere door veranderingen in de leeftijdsopbouw, veranderingen in de huishoudenssamenstelling en de beperkte financieringsmogelijkheden. Bovendien past het huidige woningbouwprogramma niet geheel bij de veranderende vraag naar woningen. Om beter in de veranderende vraag te kunnen voorzien zal het woningbouwprogramma aangepast moeten worden.

Daarnaast kent ongeveer een op de vijf huishoudens wonend in een corporatiehuurwoning in Schijndel betaalbaarheidsrisico's. Dit aandeel zal toenemen tot 24% wanneer de nieuwe streefhuur wordt gehanteerd. Bij de toewijzing aan nieuwe huurders, is het derhalve wenselijk om aandacht te schenken aan de hoogte van de huur en het huishoudboekje van het betreffende huishouden. Met name samenwonenden, zowel onder als boven de AOW-leeftijd, en gezinnen kennen betaalbaarheidsrisico's. Middeninkomens hebben over het algemeen geen betaalbaarheidsproblemen. De laagste middeninkomens zouden wel problemen kunnen ondervinden, omdat ze afhankelijk zijn van de commerciële markt en geen gebruik kunnen maken van toeslagen.

Er lijkt meer sprake te zijn van een verdelingsprobleem dan van een tekort aan sociale huurwoningen. Theoretisch zijn er voldoende sociale huurwoningen, maar deze worden, gezien het inkomen, niet door de juiste mensen bewoond.

Gemeenten kunnen in beperkte mate invloed uit oefenen op de betaalbaarheid van wonen. Het is van belang dat de nieuwbouwplannen beter aansluiten bij de veranderende vraag naar woningen. Gemeenten kunnen invloed uitoefenen door aan te sturen op nieuwbouwprojecten. Daarnaast zijn prestatieafspraken en samenwerking met de woningcorporatie van belang.

Aanbevelingen
Op basis van de getrokken conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan.

I. Aanpassen woningbouwprogramma.
II. Ontwikkelaars uitnodigen om te bespreken welke plannen gewijzigd moeten worden en waarin.
III. De mogelijkheden met de woningcorporatie onderzoeken om tot een betere verdeling van de sociale huurwoningen te komen.
IV. Pleiten voor invoeren Huur op Maat.

Overige aanbevelingen

V. Bevorderen van de bewustwording van het belang van betaalbaarheid bij bewoners en bestuurders van de gemeente.
VI. Veranderingen woningmarkt periodiek monitoren.
VII. Regionaal overleg over betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen.

Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Samenvatting 4
Inhoudsopgave 5
1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Probleemstelling 8
1.3 Onderzoeksvragen 8
1.4 Doelstelling 8
1.5 Afbakening van het onderzoek 8
1.6 Onderzoeksmethoden 9
1.7 Leeswijzer 10
2. Huidige woningmarkt Schijndel 11
2.1 Woningvoorraad 11
2.2 Aanbod woningen 11
2.2.1 Aanbod bestaande woningen 11
2.2.2 Aanbod door nieuwbouw 13
2.3 Deelconclusie 13
3. Verwachte huishoudensontwikkelingen in Schijndel voor de komende tien jaar 14
3.1 Inwoners 14
3.2 Huishoudens 14
3.3 Deelconclusie 15
4. Vraag naar koop- en huurwoningen 16
4.1 Woonwensen naar huishoudenstype 16
4.2 Woonwensen naar inkomensgroepen 16
4.3 Woonwensen naar doelgroepen 17
4.4 Marktpartijen over de woonwensen 17
4.5 Deelconclusie 18
5. Betaalbaarheid koop- en huurwoningen 19
5.1 Betaalbaarheid koopwoningen 19
5.1.1 Financieringsmogelijkheden 19
5.1.2 Eigen geld 19
5.1.3 Starterslening 20
5.1.4 Huizenprijzen 20
5.1.5 Restschuld 20
5.1.6 Inkomensontwikkelingen 20
5.1.7 Overig 21
5.2 Betaalbaarheid huurwoningen 22
5.2.1 Doelgroep 22
5.2.2 Sociale huurwoningvoorraad Schijndel 22
5.2.3 Beleid woningcorporatie 22

5.2.4 Uitgangspunten betaalbaarheid 22
5.2.5 Betaalbaarheid in Schijndel 22
5.2.6 Maatregelen om betaalbaarheid te bevorderen 23
5.3 Deelconclusie 23
6. Verwachte ontwikkeling aanbod van betaalbare koopwoningen in Schijndel 25
6.1 Verwachte ontwikkeling koopwoningvoorraad 25
6.2 Verwachte ontwikkeling aanbod volgens marktpartijen 27
6.3 Deelconclusie 27
7. Discrepantie vraag en aanbod koopmarkt 28
7.1 Confrontatie vraag en aanbod 28
7.2 Deelconclusie 29
8. Beschikbaarheid sociale huurwoningen 30
8.1 Beschikbaarheid 30
8.2 Match betaalbaarheid en beschikbaarheid 31
8.3 Scheefwoners 31
8.4 Inschrijfduur en leegstand 32
8.5 Deelconclusie 33
9. Woningbouwprogramma 34
9.1 Huidige projectportefeuille 34
9.2 Aanbod bestaande koopwoningen 34
9.3 Mogelijkheden tot aanpassing woningbouwprogramma 34
9.4 Richting verandering woningbouwprogramma 35
9.5 Nieuwbouwtoevoeging door Huis en Erf 36
9.6 Deelconclusie 37
10. Invloed gemeenten op woningmarkt 38
10.1 Factoren 38
10.2 Invloed Rijk 38
10.3 Invloed gemeenten 38
10.3.1 Instrumenten 38
10.3.2 Interventies 39
10.4 Deelconclusie 40
11. Conclusies en aanbevelingen 41
11.1 Conclusies 41
11.2 Aanbevelingen 41
11.3 Overige aanbevelingen 43
Bronnenlijst 44
Inhoudsopgave bijlagen 49
Bijlage I: Figuren 50
Bijlage II: Tabellen 51
Bijlage III: Woningbouwprogramma 54
Bijlage IV: Begrippenlijst 56
Bijlage V: Samenvatting interviews en overig contact 59

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De vraag naar woningen verandert door veranderingen in de leeftijdsopbouw en de samenstelling van de Schijndelse bevolking. Deze factoren hebben namelijk invloed op de vraag naar het aantal woningen, bepaalde type woningen, de prijsklasse en het moment waarop woningen beschikbaar zouden moeten zijn (Hellings, 2012). Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen voor ouderen toe kunnen nemen. Door de verschuiving van de huishoudenssamenstelling kan verwacht worden dat de vraag naar kleine betaalbare woningen zal toenemen en de vraag naar grotere, duurdere woningen zal afnemen. De vraag is hoe vraag en aanbod zich zullen gaan ontwikkelen in Schijndel en of er in deze veranderende vraag voldoende voorzien kan worden.

Naast demografische ontwikkelingen speelt de betaalbaarheid van wonen een belangrijke rol op de woningmarkt. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Door de economische crisis is het begrotingstekort van de overheid groter geworden waardoor de overheid genoodzaakt is om bezuinigingen door te voeren. Het kabinet heeft in 2014 een financiële bijdrage van verhuurders ingevoerd voor het verminderen van de nationale schuld. Dit staat bekend als de verhuurdersheffing. Door de invoering van de verhuurdersheffing kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw en onderhoud. De financiële gevolgen van de economische crisis voor huishoudens zijn dat de woonlasten verzwaard worden. De toename, afname of het gelijk blijven van de netto woonlasten kan verschillen per situatie. De bijkomende energielasten nemen over het algemeen echter voor iedereen toe (VNG & RIGO, 2014).

Door de stijgende woonlasten komen steeds meer huurders financieel in de problemen. Huren en energieprijzen stijgen sneller dan de koopkrachtontwikkeling. Hoewel de huren voor zittende huurders de afgelopen jaren gematigd zijn gestegen, heeft een kwart tot een derde van de primaire doelgroep welke woonachtig is in een sociale huurwoning te hoge woonlasten. Het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep met hoge woonlasten zal de komende jaren naar verwachting verder toenemen. Huishoudens met een inkomen tot €34.085 (peildatum 2014) kunnen door stijgende energielasten en stijgende huurprijzen boven de inflatie in betalingsproblemen komen. Voor huishoudens met een inkomen tussen de €34.085 en €43.602 (peildatum 2014) of een inkomen hoger dan €43.602 zou het inkomen over het algemeen hoog genoeg moeten zijn om een hogere huur op te kunnen brengen (VNG & RIGO, 2014).

De diverse inkomensgroepen hebben te maken met verschillende huurverhogingspercentages, dit staat beter bekend als de inkomensafhankelijke huurverhoging (Rijksoverheid, 2014). Voor nieuwe huurders zijn de huren flink gestegen. Sinds de invoering van de verhuurdersheffing stellen corporaties bij mutaties de nieuwe huur op een hoger percentage van de maximaal redelijke huur. Dit wordt ook wel de streefhuur genoemd. Het gevolg van deze flinke huurstijging voor nieuwe huurders is dat woningzoekenden uit de primaire doelgroep de komende jaren moeilijker een betaalbare woning kunnen vinden en meer afhankelijk worden van de huurtoeslag. Door de stijgende huurprijzen neemt het aanbod in de laagste huurprijsklassen namelijk af (VNG & RIGO, 2014).

Verder zijn de prijzen van koopwoningen gedaald. De hypotheekrente is momenteel laag. De mogelijkheden om een hypotheek te krijgen zijn echter sterk teruggedrongen en de fiscale aftrekmogelijkheden zijn beperkt. Sinds 1 januari 2013 kan de hypotheekrente namelijk alleen nog worden afgetrokken wanneer de hypotheek in de looptijd van maximaal 30 jaar maandelijks wordt afgelost. Een volledig aflossingsvrijehypotheek is niet meer toegestaan (Rijksoverheid, 2014). Tevens worden koopwoningen minder als investering gezien en meer als een consumptiegoed vanwege het stilvallen van de waardestijging van koopwoningen (VNG & RIGO, 2014). Door dit laatste zijn woningzoekenden zich meer bewust van de risico's van het kopen van een woning.

Deze diverse factoren in zowel de huur- als de koopsector zetten de betaalbaarheid van het wonen onder druk.

1.2 Probleemstelling

Gemeenten dragen zorg voor voldoende geschikte woningen voor hun inwoners en de ontwikkeling daarin. De gemeente Schijndel wil in kaart brengen hoe vraag en aanbod zich de komende tien jaar zullen ontwikkelen binnen de gemeente. Op basis daarvan kan een inschatting gemaakt worden van hoeveel en wat voor type woningen in de toekomst nodig zijn. Daarnaast wil de gemeente Schijndel weten of er problemen te verwachten zijn voor groepen woningzoekenden. Bovendien is de vraag of er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en komen voor de veranderende woningbehoefte.

1.3 Onderzoeksvragen

Op basis van het voorgaande zijn de volgende onderzoeksvragen ontstaan.

Hoofdvraag:
Wat is de verwachte woningmarktontwikkeling in Schijndel de komende tien jaar en hoe kan de gemeente Schijndel bevorderen dat het aanbod van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen zo goed mogelijk aansluit bij de veranderende vraag?

Deelvragen:

- Hoe is het huidige woningmarktaanbod in Schijndel?
- Welke huishoudensontwikkelingen vinden de komende tien jaar naar verwachting plaats in Schijndel?
- Hoe ontwikkelt de vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen zich de komende tien jaar in Schijndel?
- Hoe ontwikkelt het aanbod van betaalbare koop- en huurwoningen zich de komende tien jaar in Schijndel?
- Zijn er voor bepaalde groepen huishoudens, binnen de categorie betaalbare koop- en huurwoningen, woningmarktproblemen te verwachten?
- Welke factoren bepalen de betaalbaarheid van het wonen en op welke daarvan kan de gemeente invloed uitoefenen?
- Welke instrumenten kan de gemeente inzetten om de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen te bevorderen?

1.4 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om een rapport op te leveren waarin de woningmarktontwikkelingen in Schijndel voor de komende tien jaar zijn omschreven in relatie tot de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen. Het onderzoek stelt de onderzoeker in staat om kritisch te kijken naar de veranderingen waaraan de woningmarkt in Schijndel onderhevig is. Op deze manier zal het onderzoek de blik van de onderzoeker op de Schijndelse woningmarkt verscherpen.

1.5 Afbakening van het onderzoek

Inclusiecriteria:

- In dit rapport wordt een termijn van tien jaar in acht genomen.
- De gegevens in dit rapport zijn vaak gemiddelden die theoretisch bepaald zijn.
- In dit onderzoeksrapport wordt de grote lijn weergegeven. Dit betekent dat de situatie voor individuele gevallen anders kan zijn.
- Betaalbaarheid op de koopmarkt wordt gemeten aan de hand van de financieringsmogelijkheden van huishoudens met diverse inkomens.
- Betaalbaarheid op de sociale huurmarkt wordt gemeten aan de hand van de budgetbenadering van het Nibud.
- Alle rapportages die in opdracht van de gemeente gebruikt zijn, worden als valide beschouwd omdat er geen recentere en andere informatie beschikbaar is.
- Het onderzoek van Atrivé betreft de regio Noordoost-Brabant. Een aantal gegevens in dit onderzoek zijn echter ook op gemeentelijk en corporatieniveau beschikbaar. Waar mogelijk zal

daar in dit rapport aandacht aan besteed worden vanwege het feit dat dit rapport zich richt op de Schijndelse woningmarkt.
- Atrivé heeft in haar rapport de beschikking gehad over de gemiddelde inkomensgegevens van bewoners van de corporatiewoningen in Schijndel. Deze gegevens zijn meegenomen in dit rapport.
- In dit rapport wordt een advies gegeven tot aanpassing van het woningbouwprogramma. Het is echter moeilijk om alle ontwikkelingen te vertalen in exacte cijfers waardoor het onmogelijk is om een geheel juiste voorspelling te geven van de aantallen. Om op basis van de verkregen informatie een zo goed mogelijk toekomstperspectief te geven heeft de heer J. Kroon, makelaar en expert op nieuwbouwgebied in Schijndel, geadviseerd met betrekking tot de aanpassingen die gedaan zouden moeten worden in het woningbouwprogramma.

Exclusiecriteria:
- Een ideaal onderzoek zou de huidige situatie theoretisch in beeld brengen van de omvang van groepen met een bepaald inkomen en het aantal geschikte woningen voor deze groepen. Hier zijn echter geen concrete beschikbare gegevens van bekend waardoor het onmogelijk is gebleken om dit naar voren te laten komen in dit onderzoeksrapport. Zoals eerder vermeld zijn de beschikbare gemiddelde inkomensgegevens van huishoudens wonend in corporatiewoningen in Schijndel wel meegenomen in dit rapport.
- In dit rapport wordt onderscheid gemaakt naar huishoudtypen, inkomensgroepen en doelgroepen. Van de huishoudtypen en doelgroepen zijn geen inkomensgegevens bekend. Voor bepaalde huishoudtypen en doelgroepen wordt voor zover mogelijk wel een theoretische beredenering gedaan.
- Huis en Erf is de woningcorporatie met het meeste bezit in Schijndel (2.234 woningen). Huis en Erf is echter ook actief in de gemeente Sint-Michielsgestel. Verder hebben de Kleine Meierij en BrabantWonen een beperkt aantal woningen (65 en 28) in bezit in Schijndel (Kleine Meierij, 2013 en BrabantWonen, 2013). Om deze reden worden de resultaten van de woningcorporaties niet meegenomen in dit onderzoek.
- Particuliere verhuur maakt slechts 3% van de huidige woningvoorraad uit waardoor de particuliere verhuur in dit rapport buiten beschouwing gelaten wordt.

1.6 Onderzoeksmethoden

Om de diverse hoofd- en deelvragen te kunnen beantwoorden zijn diverse onderzoeksmethoden toegepast zoals deskresearch, met name in de vorm van literatuurstudie. Daarnaast zijn in het kader van kwalitatief onderzoek interviews gehouden. Dit is tevens gebeurd naar wens van de gemeente Schijndel. Om diverse redenen is gekozen voor deze onderzoeksmethoden. Hierna zal een korte toelichting gegeven worden betreffende de methodologie.

Literatuurstudie:
Enkele voordelen van literatuurstudie (Outsource research, z.d.):
1. Relatief goedkope vorm van onderzoek;
2. veel documenten zijn meteen geheel te lezen, waardoor geen voorselectie via een abstract plaatsvindt;
3. op relatief snelle wijze wordt veel informatie verkregen;
4. sneeuwbaleffect. Via de gelezen literatuur kan men via de bijbehorende bronnenlijst aan andere te gebruiken literatuur komen.

Er zijn ook kanttekeningen te maken bij literatuurstudie (Outsource research, z.d.):
1. Betrouwbaarheid van de op internet te vinden informatie;
2. sommige gegevens zijn niet meer actueel;
3. diverse rapporten hanteren verschillende definities en prijsgrenzen en zijn daarom soms moeilijk met elkaar te vergelijken.

Interview:
Enkele voordelen van het afnemen van een interview zijn (Right marktonderzoek, z.d.):

1. Mogelijkheid om met een individu diep in te gaan op het onderwerp (doorvragen);
2. de interviewer kan het gedrag waarnemen van de respondent;
3. direct resultaat;
4. grote bereidheid tot meewerken;
5. interview kan overal plaatsvinden.

Enkele nadelen van het afleggen van een interview zijn (Right marktonderzoek, z.d.):

1. Er kan sprake zijn van interviewer bias. Dit houdt in dat de respondenten beïnvloed kunnen worden door de interviewer;
2. interviewer heeft vaak weinig tijd om over de vraag na te denken;
3. interviewer is de enige die de geïnterviewde kan uitdagen.

1.7 Leeswijzer

De kaders van het onderzoek zijn toegelicht in dit hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt de huidige woningmarkt van Schijndel in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 worden de verwachte huishoudensontwikkelingen voor de komende tien jaar in Schijndel beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de vraag naar koop- en huurwoningen belicht. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen aan bod. In hoofdstuk 6 wordt beschreven wat de verwachte ontwikkeling van het aanbod betaalbare koopwoningen in Schijndel is. De discrepantie van vraag en aanbod op de koopmarkt wordt belicht in hoofdstuk 7. Vervolgens wordt in hoofdstuk 8 de beschikbaarheid van sociale huurwoningen beschreven. In hoofdstuk 9 komen de mogelijkheden tot aanpassing van het woningbouwprogramma aan bod. Vervolgens wordt de invloed van gemeenten op de woningmarkt benoemd in hoofdstuk 10. Tot slot worden in hoofdstuk 11 de conclusies en aanbevelingen weergegeven. In dit rapport bevinden zich tevens een literatuurlijst en bijlagen.

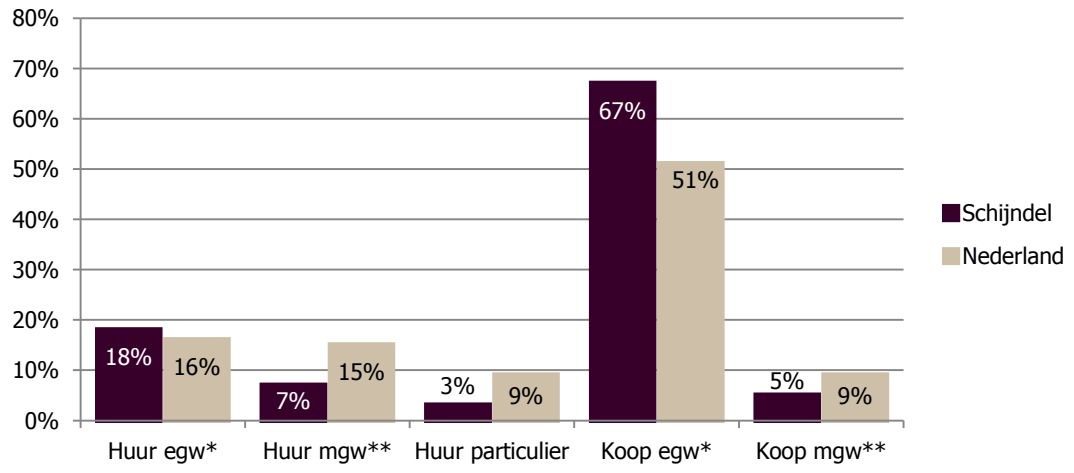
2. Huidige woningmarkt Schijndel

In dit hoofdstuk wordt het huidige woningmarktaanbod van de gemeente Schijndel in kaart gebracht. Allereerst wordt de totale woningvoorraad van de gemeente Schijndel geïnventariseerd. Vervolgens wordt de woningvoorraad van Schijndel vergeleken met de totale woningvoorraad van Nederland. Tot slot wordt het aanbod van woningen in Schijndel weergegeven.

2.1 Woningvoorraad

Op 1 januari 2013 bestond de woningvoorraad van de gemeente Schijndel uit 9.497 woningen, zie tabel ''Huidige woningvoorraad Schijndel'' bijlage II. Om de woningvoorraad van de gemeente Schijndel in perspectief te kunnen plaatsen, wordt de woningvoorraad vergeleken met de woningvoorraad van Nederland. Schijndel bezit relatief veel eengezinskoopwoningen (67%) en weinig meergezinskoopwoningen (5%) in vergelijking met het totaal van Nederland (51% en 9%). Hierbij is het van belang te weten dat het aandeel meergezinswoningen over het algemeen groter is binnen een verstedelijkte gemeente dan binnen een landelijke gemeente (Hellings, 2012). 28% van de woningvoorraad in Schijndel bestaat uit huurwoningen (J. Meesters, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). In Nederland ligt dit percentage op 40%. Dat betekent dat de overige 72% van de woningvoorraad in Schijndel uit koopwoningen bestaat (Nederland 60%). In figuur 2.1 wordt de samenstelling van de woningvoorraad van Schijndel en Nederland weergegeven.

Figuur 2.1: Vergelijking woningvoorraad Schijndel met woningvoorraad Nederland



*Egw staat voor eengezinswoning en **mgw staat voor meergezinswoning

Aangepast van ''Actualisering Woonvisie: Basisdocument met situatiebeschrijving Schijndelse Woningmarkt,'' door A. Hellings, 2012, p. 47

2.2 Aanbod woningen

Het aanbod op de woningmarkt bestaat uit het aanbod vrijkomende huurwoningen, woningen die te koop worden aangeboden en nieuwe woningen welke door nieuwbouw of middels wijziging van bestaande bouw te koop of te huur worden aangeboden (Hellings, 2012).

2.2.1 Aanbod bestaande woningen

Aanbod bestaande koopwoningen

Om een indicatie te kunnen geven van de te koop staande woningen binnen de gemeente Schijndel, is gekeken naar het aantal woningen welke op Funda te koop worden aangeboden. Echter niet alle te koop staande woningen worden via Funda aangeboden waardoor het slechts gaat om een inschatting. Daarnaast is het aantal bestaande woningen gebaseerd op basis van de WOZ-waarden per 1 januari 2013 (J. Meesters, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). Het aantal te koop aangeboden woningen is

echter gebaseerd op de vraagprijs. Aangezien de vraagprijs vaak hoger ligt dan de WOZ-waarde, dient rekening gehouden te worden met de interpretatie van deze globale cijfers (Hellings, 2012).

In september 2014 staan er 253 bestaande woningen te koop binnen de gemeente Schijndel (Funda, 2014). Er worden relatief veel woningen te koop aangeboden in de 'dure[1]' prijsklasse (79%). Daarnaast bestaat 17% van het aanbod bestaande koopwoningen uit 'middeldure[2]' woningen. Er worden relatief weinig woningen te koop aangeboden in de 'goedkope[3]' prijsklasse (4%), zie tabel ''Aanbod bestaande koopwoningen" bijlage II. Uit interviews is gebleken dat de makelaars dit beeld herkennen (J. Kroon, J. Wouters, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014).

'Goedkope' woningen hebben een betrekkelijk kortere verkooptijd dan 'dure' woningen. De verkooptijd van vrijstaande, vaak duurdere, woningen bedraagt gemiddeld 297 dagen terwijl de verkooptijd van tussenwoningen, vaak goedkopere woningen, gemiddeld 95 dagen bedraagt. De gemiddelde verkooptijd van alle woningen die het afgelopen jaar verkocht zijn in Schijndel bedraagt 143 dagen, zie tabel 2.1.

Tabel 2.1: Verkochte bestaande koopwoningen

	Tussen-woning	Hoek-woning	Twee-onder-een-kapwoning	Vrijstaande woning	Appartement	Totaal/ gemiddeld
Aantal verkocht	35	21	24	21	25	126
Transactieprijs	201.500	213.475	250.175	355.400	157.675	235.645
Verkooptijd	95	143	148	297	32	143
Verschil vraagprijs transactieprijs	5,3%	6,7%	5,6%	11,0%	2,4%	6,2%

Opmerking: hierbij is een termijn van één jaar in acht genomen

Gebaseerd op cijfers van ''Gemeente overzichten: Gemeente Schijndel 2e kwartaal 2014," door NVM Data & Research, 2014

Aanbod bestaande huurwoningen

Het aanbod van bestaande sociale huurwoningen in Schijndel loopt via woningcorporatie Huis en Erf. De woningvoorraad van Huis en Erf in Schijndel bestaat uit 2.234 woningen. In 2013 is circa 7% van de woningvoorraad van deze woningcorporatie gemuteerd. Dit zijn 148 woningen (Van den Dungen, persoonlijke communicatie, 3 maart 2015). Particuliere verhuur maakt slechts 3% van de huidige woningvoorraad uit waardoor de particuliere verhuur als te verwaarlozen wordt gezien.

Onrechtmatige bewoning en inwoning

Naast het formele woningaanbod, heeft de gemeente Schijndel ook te maken met onrechtmatige bewoning en inwoning. Onrechtmatige bewoning houdt in dat gebouwen bewoond worden waaraan geen woonbestemming is toegekend. Op Resort de Molenheide te Schijndel wordt een deel van de recreatieverblijven bijvoorbeeld permanent bewoond. De onrechtmatige bewoning heeft betrekking op diverse doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan tijdelijke arbeidsmigranten, een- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen en ouderen. Voor een deel van de mensen geldt dat deze vorm van onrechtmatige bewoning voor hen een tijdelijke oplossing biedt in afwachting van een andere permanente woonmogelijkheid.

Naast onrechtmatige bewoning is er ook sprake van inwoning. Dat houdt in dat er meer huishoudens in een woning wonen dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Voor zowel onrechtmatige bewoning als inwoning is er geen concrete informatie voorhanden om hoeveel mensen en locaties het gaat (A. Hellings, persoonlijke communicatie, 24 september 2014).

---

[1] Koopwoningen > €275.000
[2] Koopwoningen tussen €185.000 en €275.000
[3] Koopwoningen < €185.000

Momenteel treedt de gemeente Schijndel zeer beperkt op tegen onrechtmatige bewoning of inwoning. Alleen wanneer er sprake is van overlast, een meer ingrijpende afwijking van de geldende bestemming of zeer slechte woonsituaties wordt er opgetreden. De reden hiervoor is dat op deze wijze in de dringende woonbehoefte wordt voorzien (Hellings, 2012). Wanneer er sprake is van overlast of zeer slechte woonsituaties zal de gemeente handhaven op basis van de Woningwet en bestemmingsplannen (A. Hellings, persoonlijke communicatie, 24 september 2014).

2.2.2 Aanbod door nieuwbouw

De jaarlijkse nieuwbouwtoevoeging ligt gemiddeld op 92 woningen per jaar in de periode 2010-2014 (J. Meesters, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). Dit cijfer ligt relatief hoog vanwege een top van opgeleverde woningen in 2012 (351 woningen). In 2010, 2011 en 2013 lag het aantal opgeleverde woningen gemiddeld op 43 woningen per jaar (Hellings, 2011-2014).

In de periode 2010-2013 zijn er voornamelijk koopwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad (circa 68%). Circa 32% door nieuwbouw toegevoegde woningen in deze periode bestond uit huurwoningen. De gerealiseerde plannen in deze periode bestaan voornamelijk uit woningen in de 'goedkope' (18%) en de 'middeldure' prijsklassen (61%) (Hellings, 2011-2013).

Circa 77% van de door nieuwbouw toegevoegde woningen in 2013 bestond uit nultredenwoningen en rijwoningen. Dit in verband met de vergrijzing en de realisatie van meer betaalbare woningen. De overige 23% bestond uit twee-onder-een-kap- en vrijstaande koopwoningen (Hellings, 2014).

2.3 Deelconclusie

In september 2014 staan er circa 250 bestaande koopwoningen te koop binnen de gemeente Schijndel waarvan relatief veel woningen in de duurdere prijsklasse. Duurdere woningen staan over het algemeen langer te koop dan woningen in de goedkopere prijsklassen. Dit duidt op een overaanbod aan 'dure' woningen.

Er zijn de laatste jaren voornamelijk woningen in de 'goedkope' en 'middeldure' prijsklassen toegevoegd aan de woningvoorraad. De toevoeging van deze woningen past bij de veranderende vraag naar woningen.

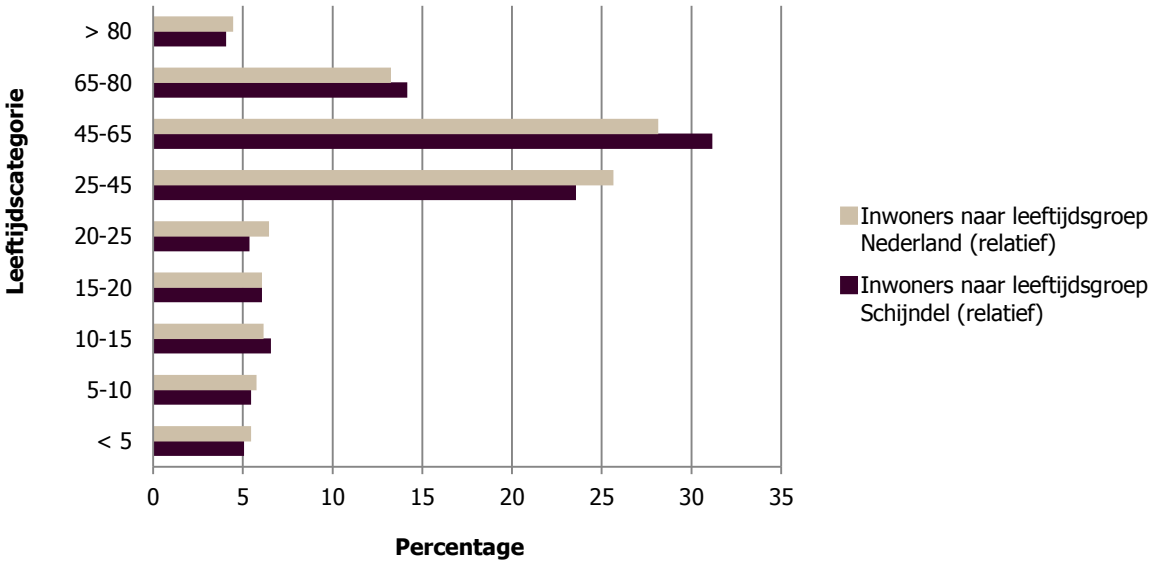
3. Verwachte huishoudensontwikkelingen in Schijndel voor de komende tien jaar

De omvang, groei en samenstelling van de bevolking wordt bepaald door demografische factoren. Deze factoren hebben invloed op de woningmarkt. De samenstelling van de bevolking heeft namelijk invloed op de vraag naar het aantal woningen, bepaalde type woningen, de prijsklasse en het moment waarop woningen beschikbaar zouden moeten zijn (Hellings, 2012). Vandaar dat in dit hoofdstuk de huidige en verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Schijndel voor de komende tien jaar in kaart gebracht wordt.

3.1 Inwoners

De gemeente Schijndel kent per 1 januari 2014 een inwonersaantal van 23.333 (J. Meesters, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). De man-vrouw verdeling in Schijndel is nagenoeg gelijk. De groep mensen tussen de 45 en 65 jaar is van grote omvang, zie figuur 3.1. Deze groep zal op termijn zorgen voor een toename van de vergrijzing binnen de gemeente. Momenteel ligt het aandeel 65 plussers van de bevolking in Schijndel op circa 18%. Naar verwachting ligt dit percentage over 10 jaar rond de 23% (PBL en CBS, 2013). Bovendien is het aandeel jongeren binnen de gemeente kleiner dan het gemiddelde in Noord-Brabant. Over het algemeen gaat de vergrijzing en ontgroening in landelijke gebieden sneller dan in stedelijke gebieden (Provincie Noord-Brabant, 2012). De gemeente Schijndel heeft te maken met zowel ontgroening als dubbele vergrijzing.

Figuur 3.1: Bevolking van Schijndel en Nederland naar leeftijd



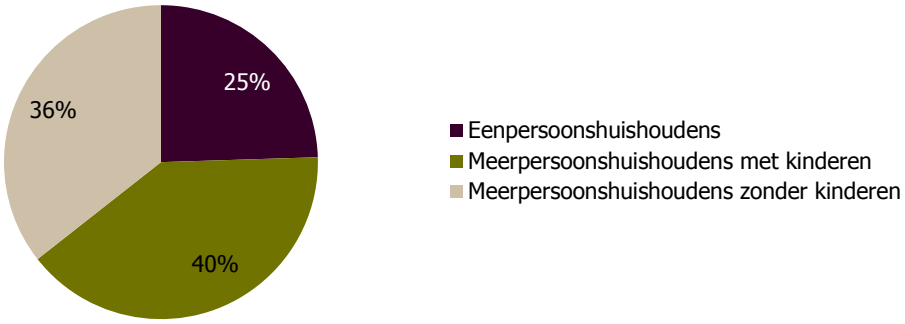
Gebaseerd op "Bevolking; geslacht, leeftijd en burgerlijke staat, 1 januari," door CBS, 2014

De provincie Noord-Brabant verwacht dat het inwonersaantal van Schijndel de komende tien jaar zal stijgen tot 23.720 inwoners (Provincie Noord-Brabant, 2014).

3.2 Huishoudens

De gemeente Schijndel kent per 1 januari 2013 9.081 huishoudens. De meerpersoonshuishoudens worden beter vertegenwoordigd dan de eenpersoonshuishoudens, zie figuur 3.2. 22% van de huishoudens bestond op 1 januari 2012 uit eenpersoonshuishoudens (J. Meesters, persoonlijke communicatie, 23 september 2014). Dit percentage is toegenomen tot 25% in 2013. 42% van de eenpersoonshuishoudens in 2013 bestond uit vijfenzestigplussers. De meerpersoonshuishoudens bestaan voor iets meer dan de helft uit huishoudens met kinderen.

Figuur 3.2: Inwoners Schijndel verdeeld naar huishoudenstype



Gebaseerd op cijfers van "Woningcartotheek 's-Hertogenbosch", 2013

Het inwonersaantal zal de komende tien jaar toenemen met 235 inwoners en het aantal huishoudens zal toenemen met 730. Het aandeel eenpersoonshuishoudens zal de komende tien jaar toenemen met circa 3%. Het aantal tweepersoonshuishoudens neemt toe maar het aandeel zal gelijk blijven. Daarnaast zal zowel het aantal als het aandeel gezinnen met kinderen afnemen met circa 3%, zie tabel "Verwachte huishoudensontwikkeling Schijndel" bijlage II. Door deze verschuiving in de huishoudenssamenstelling zal de druk op kleine betaalbare woningen toenemen en de druk op grotere, duurdere woningen afnemen (Hellings, 2012).

3.3 Deelconclusie

Het inwonersaantal en het aantal huishoudens in Schijndel zal de komende tien jaar licht stijgen.

Het aantal eenpersoonshuishoudens is de afgelopen jaren toegenomen binnen de gemeente. Deze trend zal zich de komende tien jaar verder voort zetten. Ook het aantal tweepersoonshuishoudens zal de komende tien jaar stijgen. Het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Door deze veranderingen zal de druk op kleine betaalbare woningen toenemen en de druk op grotere en duurdere woningen afnemen.

Naast demografische factoren hebben woonwensen invloed op de vraag naar woningen. De woonwensen komen aan bod in het volgende hoofdstuk.

4. Vraag naar koop- en huurwoningen

Naast demografische factoren hebben woonwensen van inwoners invloed op de vraag naar betaalbare woningen. Elke vier jaar vindt een Woonwensenonderzoek plaats onder de bewoners van gemeente Schijndel. Het laatste Woonwensenonderzoek heeft plaatsgevonden in 2011. De belangrijkste conclusies en grote lijnen van het Woonwensenonderzoek zullen hierna beschreven worden. De woonwensen van de inwoners worden onderverdeeld naar drie groepen: woonwensen naar huishoudenstype, woonwensen naar inkomensgroepen en de woonwensen naar doelgroepen (O&S, 2011). Woonwensen leiden niet altijd tot realisatie van de woonwensen.

4.1 Woonwensen naar huishoudenstype

Uit het Woonwensenonderzoek 2011 is het volgende naar voren gekomen betreffende de voorkeuren van huishoudens die binnen vijf jaar wensen te verhuizen (O&S, 2011). Er wordt onderscheid gemaakt naar een- en meerpersoonshuishoudens. Deze categorieën zijn onderverdeeld naar diverse subcategorieën.

Eenpersoonshuishoudens

- Alleenstaande starters hebben vooral interesse in 'goedkope[4]' en 'bereikbare[5]' huurwoningen. De alleenstaande starters die een koopwoning willen kopen, willen koopwoningen kopen in de 'goedkope' prijsklasse. Bovendien zijn starters voornamelijk op zoek naar kleine appartementen en zowel kleine als middelgrote eengezinswoningen.
- Alleenstaanden onder de 55 jaar zijn voornamelijk geïnteresseerd in kleine en middelgrote eengezinswoningen. Er zijn geen gegevens beschikbaar betreffende de vraag naar prijsklasse van deze groep.
- Alleenstaanden boven 55 jaar zijn vooral op zoek naar kleine appartementen. Deze groep heeft interesse in 'goedkope' en 'betaalbare[6]' huurwoningen. Er zijn geen gegevens beschikbaar betreffende de vraag van koopwoningen naar prijsklasse van deze groep.

Meerpersoonshuishoudens

- Meerpersoonshuishoudens onder de 55 jaar tonen vooral interesse in 'dure' koopwoningen en 'bereikbare' huurwoningen. Deze groep is met name op zoek naar middelgrote eengezinswoningen.
- Meerpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder zijn met name op zoek naar appartementen. Deze groep is voornamelijk op zoek naar woningen met een 'bereikbare' huur en 'dure' koopwoningen.

4.2 Woonwensen naar inkomensgroepen

De inkomensgroepen worden als volgt onderverdeeld: lage inkomens, middeninkomens en de hoge inkomens. De volgende voorkeuren zijn uit het Woonwensenonderzoek 2011 naar voren gekomen (O&S, 2011).

Lage inkomens

Lage inkomens zijn met name op zoek naar kleine appartementen en middelgrote eengezinswoningen. De vraag gaat voornamelijk uit naar 'goedkope', 'betaalbare' en 'bereikbare' huurwoningen en koopwoningen in de 'goedkope' prijsklasse.

Middeninkomens

Middeninkomens hebben de voorkeur voor 'middeldure' en 'dure' koopwoningen en huurwoningen in de 'bereikbare' en 'dure[7]' prijsklassen. De vraag gaat voornamelijk uit naar kleine appartementen en middelgrote eengezinswoningen.

---

[4] Woningen met huurprijs < €389,05 (prijspeil 2014)
[5] Woningen met huurprijs tussen €556,82 en €699,48 (prijspeil 2014)
[6] Woningen met huurprijs tussen €389,05 en €556,82 (prijspeil 2014)
[7] Woningen met huurprijs > €699,48 (prijspeil 2014)

Hoge inkomens
Huishoudens met hoge inkomens zijn geïnteresseerd in 'dure' koopwoningen. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de gewenste huurprijsklassen. De vraag naar middelgrote en grote woningen is het grootst door deze groep.

4.3 Woonwensen naar doelgroepen

Wanneer naar de woonwensen van starters, doorstromers en senioren wordt gekeken, ontstaat het volgende beeld (O&S, 2011).

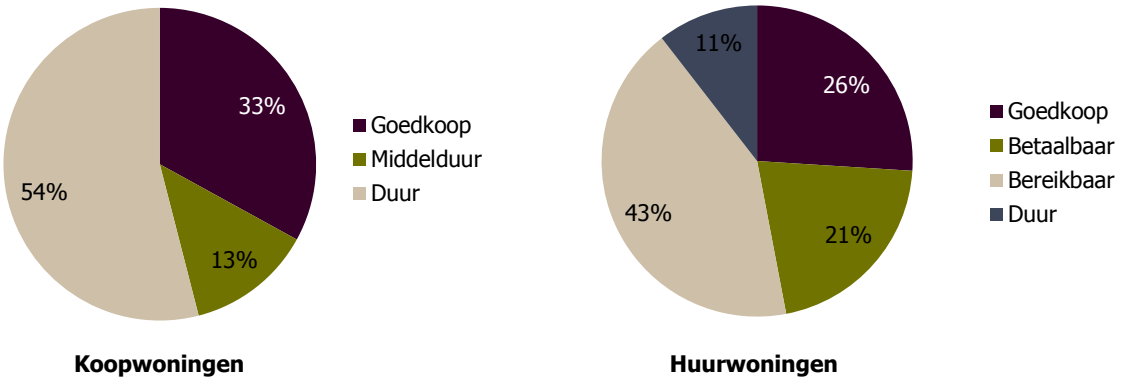
Starters
Starters zijn voornamelijk geïnteresseerd in 'goedkope' en 'middeldure' koopwoningen en 'goedkope' en 'bereikbare' huurwoningen. Starters zijn geïnteresseerd in zowel kleine appartementen als kleine en middelgrote eengezinskoopwoningen.

Doorstromers
Doorstromers zijn voornamelijk geïnteresseerd in 'dure' koopwoningen en 'bereikbare' huurwoningen. De vraag gaat voornamelijk uit naar middelgrote eengezinswoningen en kleine appartementen.

Senioren
De meeste senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en pas verhuizen als het niet anders kan. Als senioren verhuizen, is dat het liefste naar een appartement in het centrum van Schijndel. De vraag naar huurwoningen is groter dan de vraag naar koopwoningen. Over de gewenste prijsklassen zijn geen gegevens bekend.

In figuur 4.1 worden de gemiddelde gewenste prijsklassen van alle huishoudtypen, inkomensgroepen en doelgroepen weergegeven. Deze figuur is gebaseerd op informatie uit het Woonwensenonderzoek. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de vraag naar woningen in Schijndel in 2011 vooral bestond uit vraag naar 'bereikbare' huurwoningen en 'dure' koopwoningen.

Figuur 4.1: Gemiddelde gewenste prijsklassen van koop- en huurwoningen



Gebaseerd op "Woonwensen 2011: Gemeente Schijndel," door O&S, 2011

4.4 Marktpartijen over de woonwensen

Zoals in paragraaf 4.3 is beschreven, bestond de vraag naar woningen in Schijndel in 2011 voornamelijk uit vraag naar 'bereikbare' huurwoningen en 'dure' koopwoningen. Geïnterviewde makelaars zijn van mening dat de woonwensen van de diverse huishoudenstypen, inkomensgroepen en doelgroepen over het algemeen niet veranderd zijn sinds 2011. Geïnterviewde makelaars zijn echter wel van mening dat de vraag naar koopwoningen vooral uitgaat naar 'goedkope' en 'middeldure' woningen (tot circa €250.000). Dit geeft aan dat de woonwensen niet altijd leiden tot realisatie van de woonwensen. Er is een verschil tussen wat mensen willen en wat mensen kunnen (J. Kroon, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014).

Makelaars denken dat de vraag naar 'goedkope' en 'middeldure' woningen zal blijven bestaan de komende tien jaar. In deze periode zal ook een overschot aan 'dure' koopwoningen blijven bestaan. De vraag naar woningen komt momenteel voornamelijk van starters, jonge gezinnen en mensen die uit een echtscheiding komen (J. Kroon, J. Wouters, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014).

4.5 Deelconclusie

De vraag naar woningen gaat vooral uit naar koopwoningen in de 'goedkope' of 'middeldure' prijsklassen en huurwoningen in de 'bereikbare' prijsklasse. De vraag naar 'goedkope' en 'betaalbare' huurwoningen is tevens groot. Qua type woningen is de vraag naar kleine en middelgrote eengezinswoningen en kleine appartementen het grootst.

5. Betaalbaarheid koop- en huurwoningen

Woonlasten zijn vaste lasten die een belangrijke uitgavenpost in het budget van huishoudens vormen. Te hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen kunnen leiden tot financiële problemen voor huishoudens. Het is van belang dat de woonlasten betaalbaar zijn (Nibud, 2013). Er zijn diverse manieren om de betaalbaarheid van wonen te benaderen. Vandaar dat het van belang wordt geacht om aan te geven van welke wijze uitgegaan wordt in dit rapport.

5.1 Betaalbaarheid koopwoningen

Diverse factoren zoals financieringsmogelijkheden, huizenprijzen en inkomensontwikkelingen hebben invloed op de betaalbaarheid van koopwoningen. In deze paragraaf zullen deze factoren aan bod komen.

5.1.1 Financieringsmogelijkheden

De financieringsmogelijkheden bepalen voor welk bedrag een huishouden een hypotheek kan afsluiten. De financieringsmogelijkheden voor diverse huishoudinkomens worden weergegeven in tabel 5.1. Op basis van deze tabel kan geconcludeerd worden dat huishoudens met lage- en middeninkomens over het algemeen onvoldoende hypotheek kunnen krijgen om daarmee een passende woning in Schijndel te kunnen kopen. Deze inkomensgroepen zijn daardoor aangewezen op de huursector of moeten over spaargeld beschikken. Bijvoorbeeld tweeverdieners met een inkomen van €34.085 bruto per jaar zouden in 2014 over circa €30.000 spaargeld moeten beschikken om een woning in de 'goedkope' prijsklasse te kunnen kopen. Huishoudens met een hoog inkomen kunnen afhankelijk van het inkomen dat ze verdienen en het spaargeld waarover ze beschikken een hypotheek krijgen waarmee ze in Schijndel een woning kunnen kopen.

Tabel 5.1: Financieringsmogelijkheden diverse inkomens 2014 en 2015

	Netto maandsalaris	Bruto jaarsalaris	Hypotheek 2014	Hypotheek 2015	Verschil in leencapaciteit
Eenverdiener laag inkomen	€1.130	€17.942	€58.515	€35.464	€23.051
Tweeverdiener laag inkomen	€1.130	€17.942	€58.515	€35.464	€23.051
Eenverdiener middeninkomen	€1.925	€34.085	€171.798	€151.586	€20.212
Tweeverdiener middeninkomen	€1.925	€34.085	€158.323	€131.375	€26.948
Eenverdiener hoog inkomen	€2.350	€43.603	€219.771	€193.916	€25.855
Tweeverdiener hoog inkomen	€2.350	€43.603	€219.771	€193.916	€25.855

Gebaseerd op "Maximale hypotheek berekenen, ook met NHG", door BerekenHet.nl, z.d.

5.1.2 Eigen geld

Ook makelaars zien dat huishoudens over steeds meer eigen geld moeten beschikken om een hypotheek te krijgen (J. Kroon, J. Wouters en M. Tummers, persoonlijke communicatie, november 2014). Vanaf 2018 kan men alleen nog maar de koopsom van een woning lenen. Dus als men verbouwingswerkzaamheden wil verrichten moet men dit met eigen middelen financieren. Bovendien gaat de maximale hypotheeklening in 2015 omlaag als gevolg van een nieuwe manier van rekenen bij het Nibud, zie tabel 5.1. Het Nibud levert jaarlijks financieringslastpercentages waar hypotheekverstrekkers zich aan moeten houden (De Telegraaf, 2014). Daarnaast daalt de maximale hypotheeksom voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 juli 2015 van €265.000 naar €245.000 en in 2016 naar €225.000. Vanaf 1 juli 2017 wordt de NHG-kostengrens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijzen. Dit betekent dat de hypotheek momenteel niet hoger mag zijn

dan €265.000 om in aanmerking te komen voor de NHG. Door de verlaging van de NHG-kostengrens zullen minder huishoudens in aanmerking komen voor een hypotheek met NHG (Consumentenbond, z.d.).

5.1.3 Starterslening

De geïnterviewde makelaars zien dat starters moeite hebben met het rond krijgen van de financiering (J. Kroon, J. Wouters en M. Tummers, persoonlijke communicatie, november 2014). Middels de Starterslening kwamen starters in aanmerking voor een koopwoning. De gemeente Schijndel heeft in 2013 twee en in 2014 zestien Startersleningen verleend. Op basis van deze geringe aantallen is het de vraag of er wel zoveel starters in aanmerking zijn gekomen voor de Starterslening. De gemeente Schijndel heeft begin november bekend gemaakt per direct te stoppen met het verlenen van Startersleningen. Tummers Makelaardij heeft sindsdien een aantal voorlopige koopcontracten moeten ontbinden omdat de starters de financiering niet meer rond konden krijgen (M. Tummers, persoonlijke communicatie, 19 november 2014).

5.1.4 Huizenprijzen

Vanaf 1985 zijn de huizenprijzen fors gestegen. Vanaf 2008 zijn deze echter gaan dalen, zie figuur ''Ontwikkeling verkoopprijs bestaande woningen ten opzichte van cpi, 2005=100" bijlage I. Mensen, die een woning hebben gekocht in de periode dat de prijzen stegen, hebben over het algemeen overwaarde op de woning. De overwaarde werd vaak meegenomen om een andere, vaak grotere, woning te financieren. Decennia lang konden huishoudens de overwaarde van de woning meefinancieren wanneer ze doorstroomden naar een grotere en duurdere woning.
Begin 2014 had 28% van alle huishoudens in Nederland met een hypotheeklening een hypotheekschuld die hoger was dan de woningwaarde. De forse omvang van het aantal huishoudens met een hypotheek die 'onder water' staat is het gevolg van de dalende woningprijzen (Rabobank, 2014). Door de prijsdaling van woningen kan een deel van de huishoudens met een eigen woning niet verhuizen omdat zij geconfronteerd worden met een restschuld op de hypotheek (Vereniging Eigen Huis, 2012). De overheid heeft de hypotheekvoorwaarden verscherpt en door de economische crisis zijn de hypotheekverstrekkers voorzichtiger geworden. Tevens stellen zij hogere eisen aan het inkomen of vermogen van een huishouden (Geld Rubriek, 2014).

5.1.5 Restschuld

Wanneer een huishouden een hypotheek heeft die hoger is dan de marktwaarde van de woning, staat de woning onder water. Dit kan ertoe leiden dat het huishouden bij de verkoop van de woning een restschuld overhoudt (Wijzer in geldzaken, z.d.). Het deel van de hypotheek dat na verkoop van de woning niet kan worden afgelost is de restschuld (Rabobank, z.d.). Afhankelijk van de persoonlijke situatie kan de restschuld wel of niet meegefinancierd of kwijtgescholden worden (Informatiepunt restschulden, z.d.). Wanneer dit niet mogelijk is, kan men ervoor kiezen om de restschuld te financieren met een persoonlijke lening of doorlopend krediet (Eigen huis, z.d.). Een restschuld bij verkoop van de woning kan dus tot problemen leiden bij de mogelijkheden om een andere woning te kopen. Daarnaast kunnen huishoudens, die bij verkoop mogelijk te maken krijgen met een restschuld, ervoor kiezen om de woning niet te gaan verkopen. Dit vanwege het feit dat ze de huidige hypotheek wel kunnen betalen en niet te maken krijgen met een restschuld. Indien huishoudens gedwongen zijn om de woning te verkopen ontstaat er dus wel een probleem.

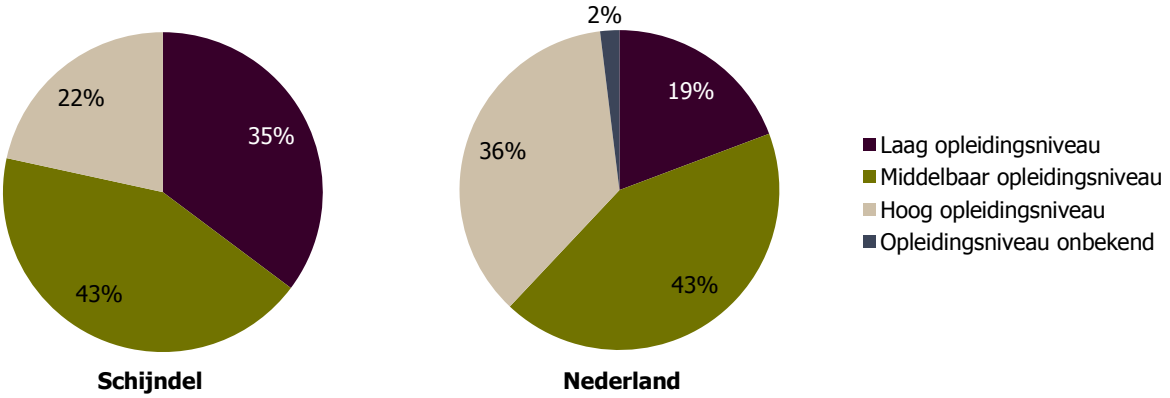
5.1.6 Inkomensontwikkelingen

Huishoudinkomens kunnen verdeeld worden in verschillende inkomensgroepen. In paragraaf 4.2 is gebleken dat de diverse inkomensgroepen andere woonwensen hebben. Vandaar dat de inkomensontwikkelingen in dit hoofdstuk meegenomen worden.

Opleidingsniveau

Het opleidingsniveau heeft invloed op de hoogte van de huishoudinkomens. Mensen met een laag opleidingsniveau verdienen over het algemeen minder dan mensen met een hoog opleidingsniveau. 78% van de werkzame beroepsbevolking in Schijndel heeft een laag of middelbaar opleidingsniveau. Dit percentage is hoog in vergelijking met het gemiddelde in Nederland (62%), zie figuur 5.2.

Figuur 5.2: Opleidingsniveau werkzame beroepsbevolking Schijndel en Nederland



Gebaseerd op "Beroepsbevolking; gemeenten", door CBS, 2014 en "Werkzame beroepsbevolking", door CBS, 2014

Inkomens

Er zijn geen gegevens beschikbaar van de huishoudinkomens in Schijndel. Om hier toch een beeld van te kunnen schetsen is een overzicht gemaakt naar diverse bruto inkomens per fulltime baan op basis van het onderwijsniveau.

Theoretisch gezien heeft 35% van de mensen die behoren tot de werkzame beroepsbevolking van Schijndel een bruto jaarinkomen van circa €21.500, zie figuur 5.2 en tabel "Inkomen naar functie" bijlage II. Wanneer dit inkomen verworven wordt door een eenverdiener kan dit huishouden een hypotheek krijgen van €85.000 (BerekenHet, z.d.). Om een woning in Schijndel te kunnen kopen zal dit huishouden over maximaal €100.000 spaargeld moeten beschikken om een woning in de 'goedkope' prijsklasse te kunnen kopen. Deze groep komt gezien het inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning.
Daarnaast heeft 43% van de Schijndelse werkzame beroepsbevolking een middelbaar onderwijsniveau met naar verwachting een bruto jaarinkomen van circa €23.900. Wanneer dit inkomen verworven wordt door een eenverdiener kan dit huishouden een hypotheek krijgen van €108.600 (BerekenHet, z.d.). Om een woning in Schijndel te kunnen kopen zal dit huishouden over €76.400 spaargeld moeten beschikken om een woning van €185.000 te kunnen kopen. Ook hier geldt dat deze groep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.
Verder heeft 22% van de werkzame beroepsbevolking een hoog onderwijsniveau en een gemiddeld bruto jaarinkomen van circa €32.500. Wanneer dit inkomen verworven wordt door een eenverdiener kan dit huishouden een hypotheek krijgen van €163.800 (BerekenHet, z.d.). Om een woning in Schijndel te kunnen kopen van €185.000 zal dit huishouden over ongeveer €21.000 spaargeld moeten beschikken. Maar ook hier geldt dat een deel van deze groep in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

Optimisd is de Intergemeentelijke Sociale Dienst van onder andere de gemeente Schijndel. Medewerkers van Optimisd zien het aantal bijstandsuitkeringen toenemen. De geïnterviewde medewerkers van Optimisd denken dat de sociale diensten over het algemeen te maken krijgen met een toenemend bestand. 98% van het bestand van Optimisd bestaat uit huurders. Daarnaast bestaat de meerderheid van het bestand uit alleenstaanden (56%), zie tabel "Onderverdeling aantal bijstandsontvangers in Schijndel naar huishoudtype 2014" bijlage II (T. Kerkhof en P. van de Kamp, persoonlijke communicatie, 20 oktober 2014).

5.1.7 Overig

Een van de geïnterviewde makelaars ziet dat de jongeren tegenwoordig meer bezig zijn met de kwaliteit van leven dan met huisvesting (M. Tummers, persoonlijke communicatie, 19 november 2014). Dit heeft invloed op het deel van het inkomen wat zij aan wonen willen besteden. Gezien het feit dat huishoudens over steeds meer eigen geld moeten beschikken om een hypotheek af te kunnen sluiten die voldoende groot is om een woning te kunnen kopen, zal het langer duren voordat jongeren een woning kunnen kopen. Makelaars zien dan ook dat jongeren langer thuis blijven wonen of alternatieven zoeken zoals particuliere huur (J. Kroon en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014).

Geïnterviewde makelaars zien ook moeilijkheden omtrent de financieringsmogelijkheden van huishoudens. Voor startende ZZP'ers is het met name moeilijk om een hypotheek te krijgen (J. Kroon en M. Tummers, persoonlijke communicatie, november 2014). De meeste banken willen namelijk dat ZZP'ers jaarcijfers van de laatste drie jaar aanleveren waarmee ze het inkomen kunnen berekenen (ikwordzzper.nl, z.d.). Banken zijn daarnaast kritisch voor mensen met een tijdelijk dienstverband. In deze situatie bekijken banken ook vaak de inkomenshistorie van de afgelopen drie jaar (Homefinance, z.d.).

5.2 Betaalbaarheid huurwoningen

De betaalbaarheid van huurwoningen in Schijndel is in kaart gebracht met het onderzoek ''Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant".

5.2.1 Doelgroep

Woningcorporaties dienen ten minste 90% van het vrij te komen bezit te verhuren aan huishoudens met een huishoudinkomen lager dan €34.678 bruto per jaar. Zittende huurders kunnen in een sociale huurwoning blijven wonen, ook al komt hun inkomen boven deze inkomensgrens uit. Zij kunnen soms wel rekenen op een extra inkomensafhankelijke huurverhoging als zij niet (meer) tot de doelgroep behoren. Woningcorporaties maken zelf de afweging in hoeverre dat nodig geacht wordt (Atrivé, 2014).

5.2.2 Sociale huurwoningvoorraad Schijndel

25% van de woningvoorraad van Schijndel bestaat uit sociale huurwoningen. 73% van de corporatiewoningen in Schijndel wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot €34.000, 27 % wordt bewoond door scheefwoners (Atrivé, 2014).

5.2.3 Beleid woningcorporatie

Woningcorporatie Huis en Erf heeft het streefhuurpercentage per 1 juli 2014 verhoogd naar gemiddeld 75%. Eerder lag dit percentage tussen de 50% en 60% (L. van den Dungen, persoonlijke communicatie, 24 oktober 2014). Daarnaast worden huren verhoogd middels de inkomensafhankelijke huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen van Huis en Erf in 2014 wordt weergegeven in tabel 5.2.

Tabel 5.2: Inkomensafhankelijke huurverhoging 2014

Inkomen	Wettelijk toegestane huurverhoging	Huurverhoging Huis en Erf
Tot €34.085	2,5% (inflatie) + 1,5%	3,75%
Tussen €34.085 en € 43.602	2,5% (inflatie) + 2%	4,5%
Meer dan €43.602	2,5% (inflatie) + 4%	6,5%
Inkomen onbekend	2,5% (inflatie) + 1,5%	3,75%

Overgenomen van ''Huurverhoging 2014," door Huis en Erf, 2014

5.2.4 Uitgangspunten betaalbaarheid

Met de budgetbenadering van het Nibud is door Atrivé de betaalbaarheid van huurders van woningcorporaties in Noordoost-Brabant in beeld gebracht. Met het begrip 'budgetbenadering' zijn de minimale uitgaven bedoeld om in de basisbehoeften te kunnen voorzien. Er is rekening gehouden met de betaalbaarheid in de huidige situatie (met de huidige huur) en de toekomstige situatie (nieuwe streefhuur). Verder is gekeken naar de verwachte koopkrachtontwikkeling en de ontwikkeling van de energieprijzen. Door de stijgende woonlasten, energiekosten en overige huishoudkosten staat de betaalbaarheid van wonen onder druk. Wanneer de kosten de inkomsten overschrijden moet een deel van de doelgroep bezuinigen of bijgestaan worden door derden (Atrivé, 2014).

5.2.5 Betaalbaarheid in Schijndel

De betaalbaarheidsproblemen in Schijndel zijn minder groot dan in de regio. Momenteel dient 18% van de huishoudens wonend in een corporatiewoning in Schijndel te bezuinigen (regionaal 22%). Indien het streefhuurbeleid gehanteerd wordt zal 25% van de huishoudens, wonend in een corporatiewoning in

Schijndel, moeten bezuinigen (regionaal 34%). Dus ook na het invoeren van het streefhuurbeleid zal de situatie in Schijndel nog altijd gunstiger zijn dan in de regio. Niet alle corporatiewoningen zullen direct tot de streefhuur worden opgehoogd. Bij toewijzing aan nieuwe huurders zal echter goed gelet moet worden op de hoogte van de huur en het huishoudboekje (Atrivé, 2014).

Met name samenwonenden en gezinnen tot de AOW-leeftijd dienen te bezuinigen. Dit geldt voor zowel bewoners van een- als meergezinswoningen. Wat de meergezinswoningen betreft dient de groep samenwonenden boven de AOW-leeftijd ook te bezuinigen. Middeninkomens woonachtig in sociale huurwoningen kennen over het algemeen geen betaalbaarheidsrisico's. Voor de laagste middeninkomens kan dit echter veranderen als de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgerekend wordt (Atrivé, 2014).

De woonlasten van eengezinswoningen nemen harder toe dan van meergezinswoningen. Dit komt onder andere doordat eengezinswoningen over het algemeen hogere energiekosten hebben, een hogere WOZ-waarde hebben en vaak meer punten hebben in het Woningwaarderingsstelsel (Atrivé, 2014). De WOZ-waarde van een huurwoning gaat een rol spelen in het Woningwaarderingsstelsel welke de huur van een woning bepaalt. De WOZ-waarde zal ongeveer een kwart mee gaan wegen in het bepalen van de huurprijs (Rijksoverheid, 2014).

5.2.6 Maatregelen om betaalbaarheid te bevorderen

Schijndel beschikt over circa 85 Koopgarantwoningen (E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014). Koopgarant is een maatregel waarmee de woningcorporatie de betaalbaarheid voor bepaalde groepen kan bevorderen doordat woningen met korting worden verkocht en er een terugkoopregeling is. Iedereen komt in aanmerking voor Koopgarantwoningen mits aan de inkomenseisen wordt voldaan. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens ligt op €40.000 bruto per jaar, voor meerpersoonshuishoudens ligt de grens op €45.000 bruto per jaar. Vorig jaar zijn acht Koopgarantwoningen verkocht. Momenteel worden geen Koopgarantwoningen te koop aangeboden. De woningcorporatie is echter met twee terugkopen bezig. Binnenkort zullen deze twee Koopgarantwoningen opnieuw te koop worden aangeboden (M. Nunez, persoonlijke communicatie, 2015).

Door Koopgarant zijn meer mensen in staat om een woning te kopen. Met Koopgarant worden woningen door de toegepaste korting namelijk beter bereikbaar voor lage- en middeninkomensgroepen. Daarnaast kan Koopgarant de doorstroming vanuit een huurwoning naar een koopwoning bevorderen waardoor scheefwonen tegen gegaan wordt (Op Maat, z.d.). Ook bieden Koopgarantwoningen een oplossing voor mensen die een te laag inkomen hebben om een particuliere huurwoning te kunnen betrekken. Die mensen kunnen dan vaak wel een Koopgarant appartement kopen (E. Kooymans, persoonlijke communicatie, 21 november 2014).

Huis en Erf probeert het energieverbruik van de bestaande voorraad terug te dringen. De gemiddelde energie-index van Huis en Erf is label C met index 1,6. De doelstelling van Huis en Erf is om in 2020 gemiddeld label B te hebben. In de periode 2014-2016 worden 555 woningen voorzien van zonnepanelen. In de periode 2014-2020 zijn 1.128 woningen geselecteerd voor het aanbrengen van isolatievoorzieningen (Huis en Erf, 2013). Ook deze maatregelen hebben invloed op de betaalbaarheid van wonen.

5.3 Deelconclusie

De meeste huishoudens moeten over spaargeld beschikken om een woning in Schijndel te kunnen kopen. De hoeveelheid spaargeld is afhankelijk van de woonwensen en de inkomenssituatie. Daarnaast kunnen huishoudens die een koopwoning willen kopen moeite ondervinden met het rondkrijgen van de financiering wanneer de hypotheek op de huidige woning hoger is dan de waarde van de huidige woning. Tevens ervaren zij problemen wanneer hun woning moeilijk verkoopbaar is of wanneer ze gedwongen worden de woning te verkopen en er een restschuld ontstaat.

Ongeveer een op de vijf (18%) huishoudens wonend in een corporatiewoning in Schijndel kent betaalbaarheidsrisico's. Wanneer de nieuwe streefhuur wordt doorgevoerd, zal dit aandeel toenemen naar

24%. Samenwonenden, zowel onder als boven de AOW-leeftijd en gezinnen kennen de grootste betaalbaarheidsrisico's. Middeninkomens hebben over het algemeen geen betaalbaarheidsproblemen. Voor de laagste middeninkomens kan dit veranderen als de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgerekend wordt. Lage middeninkomens kunnen ook betaalbaarheidsproblemen ervaren wanneer zij aangewezen zijn op de commerciële huursector of de koopwoningensector.

6. Verwachte ontwikkeling aanbod van betaalbare koopwoningen in Schijndel

Het woningmarktaanbod van de koopmarkt bestaat uit bestaande woningen die te koop worden aangeboden en woningen welke door nieuwbouw of middels wijziging van bestaande bouw te koop worden aangeboden (Hellings, 2012). In hoofdstuk 2 is het huidige woningmarktaanbod beschreven. Het huidige woningmarktaanbod zal afgezet worden tegen de verwachte vraag en de demografische ontwikkelingen welke in hoofdstuk 3 en 4 zijn beschreven. Op basis daarvan zal de verwachte ontwikkeling van het aanbod naar betaalbare koopwoningen voor de komende tien jaar in Schijndel geprognosticeerd worden.

6.1 Verwachte ontwikkeling koopwoningvoorraad

In hoofdstuk 2 is gebleken dat de huidige woningvoorraad uit 9.497 woningen bestaat. Bovendien bestaat de woningvoorraad voor ongeveer 72% uit koopwoningen. Het aandeel koopwoningen in de 'goedkope' prijsklasse is beperkt (5%).

Woningbouwprogramma

Om het aantal woningen in het woningbouwprogramma van de gemeente Schijndel in kaart te brengen, voor de komende tien jaar, wordt rekening gehouden met diverse varianten:

- De eerste variant gaat uit van de realistische behoefte en telt 437 woningen. De realistische behoefte is gebaseerd op basis van het migratiesaldo van de afgelopen tien jaar (A. Hellings, persoonlijke communicatie, 2 oktober 2014). De harde plancapaciteit[8], zijnde 326 woningen, vult deze behoefte nagenoeg. Het probleem is dat er binnen de harde plannen ook woningen zijn opgenomen die gezien de ontwikkelende vraag op de woningmarkt inmiddels minder gewenst zijn, zoals 'dure' koopwoningen welke 41% uitmaken van de harde plancapaciteit (132 woningen waarvan 8 meergezinswoningen en 124 eengezinswoningen), zie tabel 6.1. Vanwege moeilijke afzetmogelijkheden zullen er naar verwachting wijzigingen in harde plannen gaan plaatsvinden in de komende tien jaar op verzoek van de betreffende ontwikkelaars.
- De tweede variant, de huidige projectportefeuille, telt 762 woningen (Porton, 2014). De tweede variant bestaat uit de realistische woningbehoefte aangevuld met plannen die om andere redenen, zoals financiële of ruimtelijke belangen, gewenst zijn voor de gemeente. Realisatie daarvan is afhankelijk van migratiebewegingen en economische groei.
- De derde variant is de door de provincie geprognosticeerde variant en bedraagt 855 woningen. Dit wordt ook wel de maximum variant genoemd omdat de gemeente niet meer mag bouwen dan dit aantal (Provincie Noord-Brabant, 2014).

Er zijn voldoende locaties om deze geplande woningen te realiseren. De gronden zijn in handen van ontwikkelaars en particulieren. De gemeente heeft geen uit te geven gronden meer in bezit (G.J. Boeijen, persoonlijke communicatie, 17 november 2014).

De tweede variant is op dit moment de meest wenselijke variant voor de gemeente Schijndel vanwege de financiële en ruimtelijke belangen, de mogelijke juridische gevolgen als plannen geschrapt worden, maar ook om de bevolking van de gemeente Schijndel op peil te houden (A. Hellings, persoonlijke communicatie, 23 oktober 2014). Planuitval of stagnatie kunnen worden opgevangen wanneer uitgegaan wordt van deze variant (Porton, 2014). Om deze redenen wordt in dit rapport uitgegaan van de tweede variant. Of de plannen volgens deze variant ook daadwerkelijk tot uitvoering zullen komen zal blijken in hoofdstuk 7 en 9.

Op basis van de tweede variant (762 woningen) zal zowel het aanbod van een- als van meergezinswoningen toenemen. Het aanbod eengezinswoningen zal in absolute aantallen echter meer toenemen. Volgens deze variant zullen met name 'bereikbare' huurwoningen (26%) en 'middeldure' (22%) en 'dure' koopwoningen (28%) gerealiseerd worden, zie tabel 6.1.

[8] Plannen waarvoor een geldige bouwvergunning is afgegeven of waar de ruimtelijke procedure van is afgerond.

Tabel 6.1: Toevoeging woningen volgens de harde plancapaciteit en de huidige projectportefeuille

		Huur				Koop				Totaal
		Goedkoop & Betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Huur totaal	Goedkoop	Middelduur	Duur	Koop totaal	
Harde plannen	Mgw*	-	28	-	**28**	23	9	8	**40**	**68**
	Egw**	-	45	22	**67**	-	67	124	**191**	**258**
Totaal		**-**	**73**	**22**	**95**	**23**	**76**	**132**	**231**	**326**
Relatief		**0%**	**22%**	**7%**	**29%**	**7%**	**23%**	**41%**	**71%**	**100%**
Huidige project-portefeuille	Mgw*	120	155	-	**275**	41	65	10	**116**	**391**
	Egw**	-	45	22	**67**	-	101	203	**304**	**371**
Totaal		**120**	**200**	**22**	**342**	**41**	**166**	**213**	**420**	**762**
Relatief		**16%**	**26%**	**3%**	**45%**	**5%**	**22%**	**28%**	**55%**	**100%**

Opmerking: deze tabel is gebaseerd op de cijfers van het woningbouwprogramma waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen de huurprijsklassen goedkoop en betaalbaar. Vandaar dat hier in deze tabel ook geen onderscheid in gemaakt wordt. Verder staat mgw* voor meergezinswoning en egw** voor eengezinswoning.

Gebaseerd op ‘Woningbouwprogramma gemeente Schijndel,” door A. Hellings, 2013

Wanneer gekeken wordt naar de woningbouwplannen per doelgroep volgens de tweede variant voor de komende tien jaar, blijkt dat het grootste deel van de woningbouwplannen bestaat uit geplande woningen voor doorstromers (32%) en senioren (27%). Terwijl de woningen voor eenpersoonshuishoudens (2%) en starters (13%) relatief gezien een klein deel uitmaken van het woningbouwprogramma. Geplande woningen voor eenpersoonshuishoudens zijn woningen met één slaapkamer. Eenpersoonshuishoudens kunnen zich echter ook huisvesten in woningen met meerdere slaapkamers. Daarnaast blijkt dat er relatief gezien meer koop- (55%) dan huurwoningen (45%) worden toegevoegd, zie tabel ‘Woningbouwplannen naar doelgroep volgens de huidige projectportefeuille” bijlage II.

Wanneer de huidige voorraad (tabel bijlage II) en de toevoeging van de woningvoorraad volgens de huidige projectportefeuille (tabel 6.1) samengevoegd worden, vloeit daar de verwachte woningvoorraad van 2025 uit voort, zie tabel 6.2. De verwachte woningvoorraad in 2025 bestaat voornamelijk uit eengezinskoopwoningen (83%). Het aandeel ‘goedkope’ koopwoningen is beperkt (5%) en het aanbod ‘dure’ koopwoningen is het grootst (36%).

Tabel 6.2: Verwachte woningvoorraad 2025 Schijndel

	Huur					Koop					Totaal
	Goedkoop & betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Prijs onbekend	Huur totaal	Goedkoop	Middelduur	Duur	Prijs onbekend	Koop totaal	
Mgw*	659	236	64	137	**1.096**	230	285	76	23	**614**	**1.710**
Egw**	1.506	130	28	220	**1.884**	292	2.593	3.622	158	**6.665**	**8.549**
Totaal	**2.165**	**366**	**92**	**357**	**2.980**	**522**	**2.878**	**3.698**	**181**	**7.279**	**10.259**
Relatief	**21%**	**4%**	**1%**	**3%**	**29%**	**5%**	**28%**	**36%**	**2%**	**71%**	**100%**

Opmerking: deze tabel is gebaseerd op de cijfers van het woningbouwprogramma waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen de huurprijsklassen goedkoop en betaalbaar. Vandaar dat hier in deze tabel ook geen onderscheid in gemaakt wordt. Verder staat mgw* voor meergezinswoning en egw** voor eengezinswoning.

Gebaseerd op ‘Woningbouwprogramma,” door A. Hellings, 2013 en cijfers van Woningcartotheek ’s-Hertogenbosch, 2013

6.2 Verwachte ontwikkeling aanbod volgens marktpartijen

De komende tien jaar zullen er relatief meer vrijstaande woningen te koop aangeboden worden. Veel ouderen wonen in 'dure' vrijstaande woningen. Een groot deel van de ouderen wil of moet op termijn verhuizen naar een kleinere eengezinswoning of gelijkvloerse woning (J. Kroon, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014). De meerderheid van deze ouderen wil het liefst verhuizen naar een huurwoning in het centrum van Schijndel. Er zit een groot verschil tussen wat de ouderen willen en wat ze daar financieel voor over hebben. Volgens de makelaars moet de bewustwording van ouderen op dat gebied nog komen. De makelaars denken dat er in de toekomst ruimte is om meer seniorenwoningen toe te voegen aan de voorraad (J. Kroon, J. Wouters, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014). Het aantal toe te voegen woningen voor senioren zou voor 40% uit huurwoningen moeten bestaan en voor 60% uit koopwoningen. Het is belangrijk deze woningen op een goede locatie te realiseren (J. Kroon en J. Wouters, persoonlijke communicatie, november 2014).

Nieuwbouwwoningen in de lagere prijsklassen werden de afgelopen jaren goed verkocht. Daarentegen werden woningen in het duurdere segment moeizaam verkocht. De nieuwbouwplannen in de 'dure' prijsklasse zullen volgens bovengenoemde makelaars moeilijk verkoopbaar blijven in de komende tien jaar.

6.3 Deelconclusie

De huidige woningvoorraad van Schijndel bestaat voornamelijk uit eengezinskoopwoningen. Op basis van het woningbouwprogramma wordt verwacht dat dit de komende tien jaar zo zal blijven. De verdeling van het aandeel huur- en koopwoningen zal over tien jaar nagenoeg gelijk zijn aan de huidige verdeling. De jaarlijkse toevoeging op basis van de huidige projectportefeuille bedraagt ongeveer 0,8% van de totale woningvoorraad. De invloed is daarom beperkt.

Marktpartijen zien dat zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen in de lagere prijsklassen goed verkocht worden. Op basis van de verstrekte informatie door marktpartijen blijft dat de komende tien jaar zo. Dat betekent voor de lage- en middeninkomens dat de woningen die voor hen betaalbaar zijn in erg gewilde prijsklassen vallen. Dit blijkt ook uit de relatief korte verkooptijden. Of het woningaanbod van de komende tien jaar bij de vraag past zal blijken in het volgende hoofdstuk.

7. Discrepantie vraag en aanbod koopmarkt

In de vorige hoofdstukken zijn vraag en aanbod beschreven. In dit hoofdstuk zal de confrontatie van vraag en aanbod op de koopmarkt worden weergegeven. Op basis daarvan wordt bekeken voor welke groepen huishoudens woningmarktproblemen te verwachten zijn in de komende tien jaar. Wanneer de woningmarkt goed functioneert kunnen zowel starters als doorstromers een woning vinden welke bij de woonwensen, het huishoudinkomen en het vermogen past.

7.1 Confrontatie vraag en aanbod

Om te weten te komen of de bestaande woningvoorraad en de plannen in het woningbouwprogramma voldoende geschikt zijn om de veranderende vraag op te vangen, zullen vraag en aanbod met elkaar vergeleken worden. Er wordt een indeling gemaakt naar de gewenste prijsklassen. De gewenste prijsklasse van senioren is onbekend vandaar dat deze groep apart behandeld wordt in dit hoofdstuk.

Goedkope koopwoningen

Het huidige aantal te koop aangeboden koopwoningen in de 'goedkope' prijsklasse is beperkt (4%). Over het algemeen is de verkooptijd van woningen in het 'goedkope' segment relatief kort, waaruit afgeleid kan worden dat deze woningen erg gewild zijn. Op basis van het woningbouwprogramma blijft het aandeel 'goedkope' koopwoningen de komende tien jaar gelijk. Volgens makelaars zal de vraag naar woningen in dit prijssegment echter toenemen (J. Kroon, J. Wouters en M. Tummers, persoonlijke communicatie, november 2014). De vraag naar woningen in deze prijsklasse komt van eenpersoonshuishoudens, huishoudens met een laag inkomen en starters. Voor deze groepen zal het daardoor moeilijk zijn om een koopwoning naar wens te vinden in de komende tien jaar.

Middeldure koopwoningen

17% van het aantal te koop aangeboden woningen bestaat uit 'middeldure' woningen. Volgens bovengenoemde makelaars worden woningen in deze prijsklasse goed verkocht wat aangeeft dat dit gewilde woningen zijn. Op basis van het woningbouwprogramma kan geconcludeerd worden dat het aandeel koopwoningen in deze prijsklasse de komende tien jaar zal afnemen met 1%. De vraag naar woningen in dit prijssegment komt van starters en huishoudens met lage- en middeninkomens. Deze groepen ervaren moeilijkheden om een woning naar wens te vinden in de komende tien jaar.

Dure koopwoningen

Volgens alle geïnterviewde makelaars kent Schijndel een overaanbod van woningen in de 'dure' prijsklasse. 79% van de te koop aangeboden woningen bestaat uit 'dure' woningen. De verkooptijd van deze woningen is betrekkelijk lang. Dat wil zeggen dat woningen in deze prijsklasse moeilijk verkoopbaar zijn. De vraag naar woningen in dit prijssegment komt van meerpersoonshuishoudens (zowel onder als boven de 55 jaar), huishoudens met midden- en hoge inkomens en doorstromers. Woningzoekenden naar woningen in deze prijsklasse zullen weinig moeite ondervinden met het vinden van een woning in deze prijsklasse.

Senioren

De meeste senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en pas verhuizen als het niet anders kan. Senioren die willen verhuizen naar een koopwoning willen het liefste een appartement in het centrum van Schijndel kopen.

Op basis van het woningbouwprogramma en de huidige voorraad wordt verwacht dat het aandeel koopappartementen de komende tien jaar licht toeneemt (1%). Het aandeel ouderen stijgt de komende tien jaar naar verwachting van 18% naar circa 23% (hoofdstuk 3). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er een tekort aan woningen voor senioren zal ontstaan. De makelaars denken dat er in de toekomst ruimte is om meer seniorenwoningen toe te voegen aan de voorraad (J. Kroon, J. Wouters, M. Tummers en E. Kooymans, persoonlijke communicatie, november 2014).

7.2 Deelconclusie

Groepen die problemen ondervinden om een geschikte betaalbare koopwoning te vinden zijn: eenpersoonshuishoudens, huishoudens met een laag inkomen, huishoudens met middeninkomens die op zoek zijn naar 'middeldure' woningen, starters en senioren.

De huidige projectportefeuille sluit niet geheel aan bij de vraag naar woningen. Hoe het woningbouwprogramma gewijzigd dient te worden om wel aan te sluiten bij de vraag, wordt beschreven in hoofdstuk 9. Eerst zal de beschikbaarheid van de sociale huurmarkt in kaart gebracht worden.

8. Beschikbaarheid sociale huurwoningen

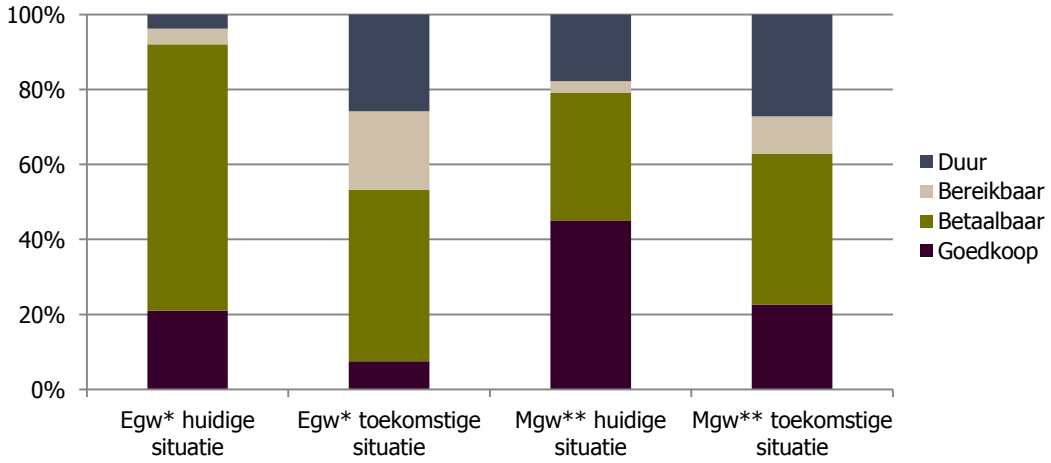
In dit hoofdstuk komt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen aan bod. Dit is in kaart gebracht met het onderzoek ''Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant''. In zijn algemeenheid heeft het onderzoek uitgewezen dat de betaalbaarheidsproblemen in het onderzoeksgebied minder groot zijn dan in de rest van Nederland. Er zijn echter wel degelijk bewoners die betaalbaarheidsproblemen ondervinden of in betaalbaarheidsproblemen dreigen te komen. In theorie zijn er voldoende sociale huurwoningen. In de praktijk blijkt er vooral sprake te zijn van een verdelingsprobleem en minder van een aanbodprobleem.

8.1 Beschikbaarheid

De gemiddelde huurprijs in de regio Noordoost-Brabant is lager dan het gemiddelde in Nederland. Opvallend is dat in deze regio (12,6%) minder woningen verhuurd worden in de 'goedkope' prijsklasse dan het gemiddelde in Nederland (19%). Dit heeft te maken met het relatief grote aandeel eengezinswoningen en beperkte aandeel meergezinswoningen in de regio (Hellings, 2012). Huis en Erf vormt hierop echter een uitzondering. 21% van de eengezinswoningen die door Huis en Erf worden verhuurd behoren tot de 'goedkope' prijsklasse. Dit heeft te maken met het feit dat Huis en Erf tot voor kort de laagste streefhuren hanteerde in de regio. Bij andere woningcorporaties in de regio ligt het percentage woningen dat verhuurd wordt tot de 'goedkope' prijsklasse een stuk lager (gemiddeld rond de 6,3%). Daarnaast behoren circa 71% van de eengezinswoningen die door Huis en Erf worden verhuurd tot woningen in de 'betaalbare' prijsklasse (Atrivé, 2014).

Het aandeel eengezinswoningen in de 'goedkope' en de 'betaalbare' prijsklassen neemt sterk af wanneer het bezit van Huis en Erf wordt berekend middels de nieuwe opgehoogde streefhuur. Het aandeel eengezinswoningen in de 'bereikbare' prijsklasse neemt dan echter toe, zie figuur 8.1. Het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur is het grootste bij Huis en Erf. Huis en Erf heeft tot nu toe de laagste huren in de regio. Met haar huidige streefhuur zou zij bijna de hoogste huren gaan krijgen (Atrivé, 2014).

Figuur 8.1: Opbouw huren van bezit Huis en Erf



Egw* staat voor eengezinswoning en mgw** staat voor meergezinswoning

Gebaseerd op ''Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant'', door Atrivé, 2014

Meergezinswoningen worden vaker in de 'goedkope' prijsklasse verhuurd dan eengezinswoningen. Huis en Erf is de woningcorporatie in de regio die het grootste gedeelte van haar bezit aan meergezinswoningen in dit prijssegment verhuurd. 34% van de meergezinswoningen die in het bezit zijn van Huis en Erf behoren tot de 'betaalbare' prijsklasse. Opvallend is dat Huis en Erf de woningcorporatie is waarvan het aandeel 'dure' meergezinswoningen het grootst is in de regio. Wanneer uitgegaan wordt van de streefhuur neemt het aandeel 'goedkope' en 'betaalbare' meergezinswoningen af. Het aandeel 'bereikbare' en 'dure' woningen

neemt echter toe, zie figuur 8.1. Indien de streefhuur wordt doorgerekend is de prijsstijging van meergezinswoningen in de regio bij Huis en Erf het grootst (Atrivé, 2014).

8.2 Match betaalbaarheid en beschikbaarheid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad per woningcorporatie wordt weergegeven op basis van het huidige en toekomstige aanbod, huur-, woonlasten- en inkomensontwikkelingen. Woonwensen zijn buiten beschouwing gelaten. Hier vloeien theoretische overschotten en tekorten uit voort. Bij de gemeente wordt uitgegaan van andere prijscategorieën dan in de rapportage van Atrivé. De tabellen uit deze rapportage zijn gekoppeld aan de prijscategorieën van de gemeente. Op basis hiervan kan het volgende geconcludeerd worden.
Wanneer de betaalbaarheid en beschikbaarheid in theorie worden gemeten aan de basisbehoeftegrens van huishoudens in de huidige situatie blijkt dat Huis en Erf, zie tabel ''Theoretische overschotten en tekorten huidige situatie" bijlage II (deze gegevens gelden voor het totale bezit van Huis en Erf):

- Een overschot kent van 2.590 'goedkope' en 'betaalbare' huurwoningen.
- Een tekort heeft van 2.530 'bereikbare' en 'dure' huurwoningen.

Wanneer de betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt gemeten aan de basisbehoeftegrens middels de nieuwe streefhuur, blijkt dat Huis en Erf, zie tabel ''Theoretische overschotten en tekorten nieuwe streefhuur" bijlage II (deze gegevens gelden voor het totale bezit van Huis en Erf):

- Overschotten heeft aan 'goedkope' en 'betaalbare' huurwoningen (2.260 woningen).
- Tekorten heeft aan huurwoningen in de 'bereikbare' en 'dure' prijsklassen (2.290 woningen).

De bovenstaande overschotten en tekorten zijn in theorie bepaald. Hierbij is uitgegaan van de situatie dat alle huishoudens opnieuw een sociale huurwoning toegewezen zouden krijgen op basis van een passende huur bij het inkomen en de huishoudenssamenstelling. In de praktijk kunnen woningzoekenden naar een sociale huurwoning de theoretisch bepaalde overschotten en tekorten anders ervaren. Bijvoorbeeld wanneer ze weinig keuze hebben in een bij hun situatie passende woning.

Atrivé is in het rapport uitgegaan van verschillende huurprijsklassen binnen de sociale huursector. Huis en Erf hanteert enkel de liberalisatiegrens (€699,48 prijspeil 2014[9]) en maakt verder geen onderscheid naar huurprijsklassen bij het toewijzen van woningen. Alle sociale huurwoningen onder de €699,48 worden als één groep gezien evenals alle huishoudens met een inkomen tot €34.085. Huurders van Huis en Erf zijn dus zelf verantwoordelijk op welke woning zij reageren en of de hoogte van de huur passend is bij het inkomen.

8.3 Scheefwoners

27% van de huurders van Huis en Erf in Schijndel zijn scheefwoners, waarvan 8% behoort tot de groep middeninkomens en 19% behoort tot de groep hogere inkomens. Door scheefwoners kan de woningcorporatie niet altijd de juiste woningen aan de juiste groep verhuren.

De invloed van woningcorporaties en gemeenten op scheefwoners is beperkt. Scheefwoners kunnen niet verplicht worden om te verhuizen naar een woning die beter bij het inkomen past (Tweede Kamer der Staten Generaal, 2013). Wel kan de woningcorporatie scheefwoners verleiden om te verhuizen naar een meer passende woning. Het is van belang dat de gemeente in overleg gaat met de woningcorporatie zodat deze partijen samen kunnen onderzoeken wat gedaan kan worden om het verdelingsprobleem te verminderen. Een aantal manieren waarmee het scheefwonen aangepakt kan worden zijn:

- Huis en Erf probeert doorstroming te bevorderen middels de inkomensafhankelijke huurverhoging (L. van den Dungen, persoonlijke communicatie, 24 oktober 2014).
- Huishoudens met een gestegen inkomen zouden verplicht moeten worden om te verhuizen zodat de woningen vrij komen voor huishoudens met een lager inkomen. Als scheefwoners niet gedwongen worden om te verhuizen zullen ze dit niet snel doen. Scheefwoners wonen relatief

[9] €710,68 prijspeil 2015

goedkoop en als ze gaan verhuizen zullen de woonlasten toenemen (J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015). Gezien de huidige wet- en regelgeving kan deze maatregel momenteel niet toegepast worden. Woningcorporaties kunnen wel pleiten voor deze maatregel bij brancheorganisatie Aedes. Daarnaast kunnen gemeenten pleiten bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) voor aanpassingen in de Huurwet en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

- Een aantal jaren geleden heeft een experiment met inkomensafhankelijke huren plaatsgevonden. Dit experiment staat beter bekend als Huur op Maat. Nieuwe huurders betaalden een huur die bij het jaarinkomen en de kwaliteit van de woning paste. Huurders die dat nodig hadden kregen een korting. Deze werd bepaald door het jaarinkomen en de kwaliteit van de woning. Dit experiment werd als geslaagd gezien, ook door huurders. Door Huur op Maat nam de keuzevrijheid toe en de relatie tussen de prijs en de kwaliteit van de woningen was sterker (Platform 31, 2011). Huur op Maat is vooral een goede maatregel om de betaalbaarheid van woningen te bevorderen. Gezien de beperkte looptijd van het project is het effect van het bevorderen van de doorstroming niet bekend. Verwacht wordt dat de doorstroming zal verbeteren omdat een deel van de huurders zal overwegen te verhuizen. Een advies was om de inkomensafhankelijke huren te gebruiken als een lokaal instrument. Minister Spies, toenmalig minister van Binnenlandse Zaken, is gestopt met dit project. Volgens de minister hoorde het inkomensbeleid bij de landelijke overheid thuis en zij was geen voorstander van lokaal beleid ten aanzien van inkomensafhankelijke huren (Platform 31, 2012).
  Tijdens het Wooncongres: ‘’Betaalbaarheid van het wonen” (november 2014) hebben diverse marktpartijen aangegeven dat ze deze maatregel zien zitten. Woningcorporaties kunnen ook voor deze maatregel pleiten bij Aedes en gemeenten bij de VNG.
- Tijdelijke huurcontracten kunnen tevens een oplossing bieden om het verdelingsprobleem te verminderen. Tijdelijke huurcontracten kunnen de doorstroming bevorderen zodat er steeds sociale huurwoningen vrij blijven komen. De Huurwet zou daartoe aangepast moeten worden. Marktpartijen zoals woningcorporaties en gemeenten kunnen ook voor deze maatregel pleiten bij de belangenorganisaties.
- Betaalbare koopwoningen kunnen het gat overbruggen tussen de huurprijzen en de prijzen van koopwoningen voor scheefwoners. Tevens kan een actieve particuliere huursector hier een rol in spelen. Als er voor scheefwoners meer alternatieven zijn, zijn ze eerder geneigd om te gaan verhuizen. Marktpartijen dienen dit dan op te pakken, want woningcorporaties moeten zich richten op de primaire doelgroep (J. Kroon en L. van den Dungen, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015 en 23 februari 2015).

8.4 Inschrijfduur en leegstand

In 2013 kende Huis en Erf 7.520 ingeschrevenen woningzoekenden[10]. De gemiddelde inschrijfduur bij Huis en Erf van woningzoekenden die in 2013 een woning hebben gevonden bedraagt ongeveer vijfeneenhalf jaar. Het ontstaan van deze wachttijden heeft diverse oorzaken (Huis & Erf, 2013):

- 14% van de ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Woningzoekenden schrijven zich vaak in vanwege de opbouw van de wachttijd. In theorie zijn er voldoende sociale huurwoningen in Schijndel. Gezien de lange wachttijd is er in de praktijk echter te weinig aanbod in relatie tot het aantal actief woningzoekenden.
- Door scheefwoners (27%) kan Huis en Erf niet altijd de juiste woningen aan de juiste groep verhuren. Dit komt verder doordat Huis en Erf geen onderscheid maakt in inkomensgroepen binnen de doelgroep van beleid en geen onderverdeling maakt in huurprijsklassen. Dit kan verbeterd worden door het invoeren van huur-inkomenstabellen. Op basis van de informatie in de huur-inkomenstabel kan een huurder aflezen welke huur passend is bij het inkomen.
- Daarnaast zijn bijna alle woningen in het bezit van Huis en Erf verhuurd. De huurderving door frictieleegstand bedroeg in 2013 0,82%. Van langdurige leegstand is geen sprake.

[10] Inclusief voor woningen in Sint-Michielsgestel

8.5 Deelconclusie

Huis en Erf, de grootste woningcorporatie die actief is in Schijndel, kent momenteel in theorie overschotten aan woningen in de 'goedkope' en 'betaalbare' prijsklassen en tekorten aan 'bereikbare' en 'dure' huurwoningen. Woningzoekenden zullen in de praktijk mogelijk ervaren dat er tekorten zijn aan 'goedkope' en 'betaalbare' huurwoningen of dat er tekorten zijn aan sociale huurwoningen in het algemeen. In theorie zijn er voldoende sociale huurwoningen. In de praktijk is er meer sprake van een verdelingsprobleem; hoe huishoudens met een beperkt inkomen gekoppeld kunnen worden aan een sociale huurwoning met een passende huur.

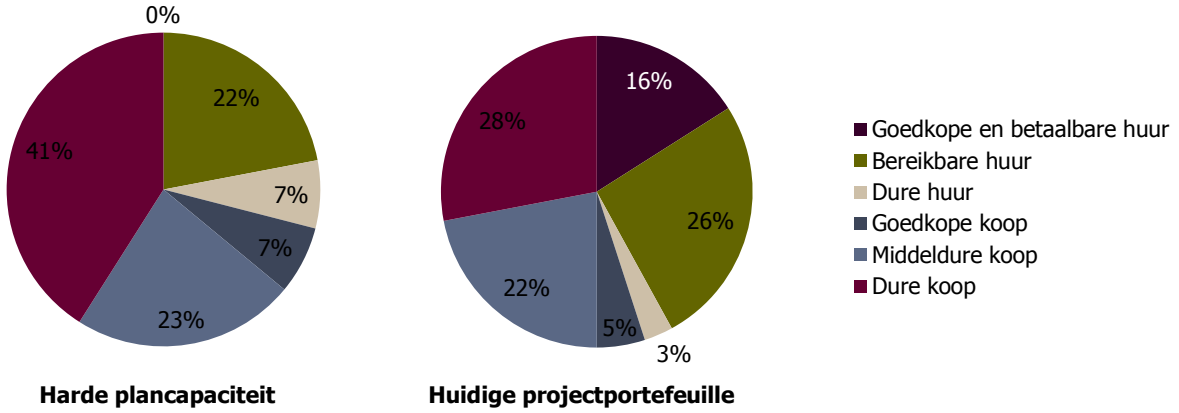
9. Woningbouwprogramma

In dit hoofdstuk wordt beschreven in hoeverre de plancapaciteit volgens het woningbouwprogramma past bij de veranderende vraag naar woningen. Daarnaast komt aan bod in welke richting de plancapaciteit eventueel gewijzigd moeten worden om deze passender te maken bij de vraag. Het aanpassen van het woningbouwprogramma is een instrument dat de gemeente in kan zetten. Andere instrumenten en interventies die de gemeente in kan zetten worden besproken in het volgende hoofdstuk.

9.1 Huidige projectportefeuille

De plancapaciteit volgens de huidige projectportefeuille bedraagt 762 woningen (A. Hellings, persoonlijke communicatie, 23 oktober 2014). Zoals eerder vermeld is dit de meest wenselijke variant voor de gemeente Schijndel. De realistische variant bedraagt 437 woningen. Deze hoeveelheid woningen wil de gemeente Schijndel de komende tien jaar sowieso realiseren om aan de woningbehoefte op basis van de feitelijke migratiecijfers te voldoen. De harde plancapaciteit, zijnde 326 woningen, vervult de behoefte van de realistische variant nagenoeg. De harde plancapaciteit bestaat voornamelijk uit 'bereikbare' huur- (22%) en 'dure' koopwoningen (41%).
Volgens de huidige projectportefeuille worden er meer koop- (55%) dan huurwoningen (45%) toegevoegd aan de woningvoorraad. De planvorming bestaat voornamelijk uit 'bereikbare' huurwoningen (26%) en 'middeldure' (22%) en 'dure' (28%) koopwoningen.

Figuur 9.1: Nieuwbouwplannen volgens de harde plancapaciteit en de huidige projectportefeuille



Gebaseerd op "Herijking woningbouwprogramma gemeente Schijndel," door Porton, 2014

9.2 Aanbod bestaande koopwoningen

Momenteel worden 'dure' woningen moeizaam verkocht terwijl de woningen in de lagere prijsklassen wel goed verkocht worden. Naar verwachting zal dit de komende tien jaar zo blijven. Bovendien bestaat het aanbod te koop aangeboden woningen van de bestaande woningvoorraad voornamelijk uit 'dure' woningen. De verkooptijden van deze woningen zijn lang. Naar mening van diverse makelaars moet de verkooptijd van een woning rond de negentig dagen liggen met een maximum van een half jaar (J. Kroon, J. Wouters en M. Tummers, persoonlijke communicatie, november 2014). De gemiddelde verkooptijd van woningen in Schijndel ligt momenteel rond de 143 dagen. De gemiddelde verkooptijd van vrijstaande woningen (297 dagen) is betrekkelijk langer dan die van tussenwoningen (95 dagen). Dit wijst op een overschot van vrijstaande woningen welke meestal in de 'dure' prijsklasse vallen.

9.3 Mogelijkheden tot aanpassing woningbouwprogramma

Om in de veranderende vraag te voorzien zal het woningbouwprogramma aangepast moeten worden. Vanuit juridisch oogpunt kan een gemeente woningbouwplannen maar beperkt wijzigen. Wetten en contracten beperken deze mogelijkheid. Harde plannen die niet goed verkopen en nog niet gerealiseerd zijn, kunnen in overleg met de ontwikkelaar gewijzigd worden. De gemeente kan dit niet afdwingen, maar wel stimuleren door bijvoorbeeld aan de wettelijke termijnen voor de geldigheid van een bouwvergunning

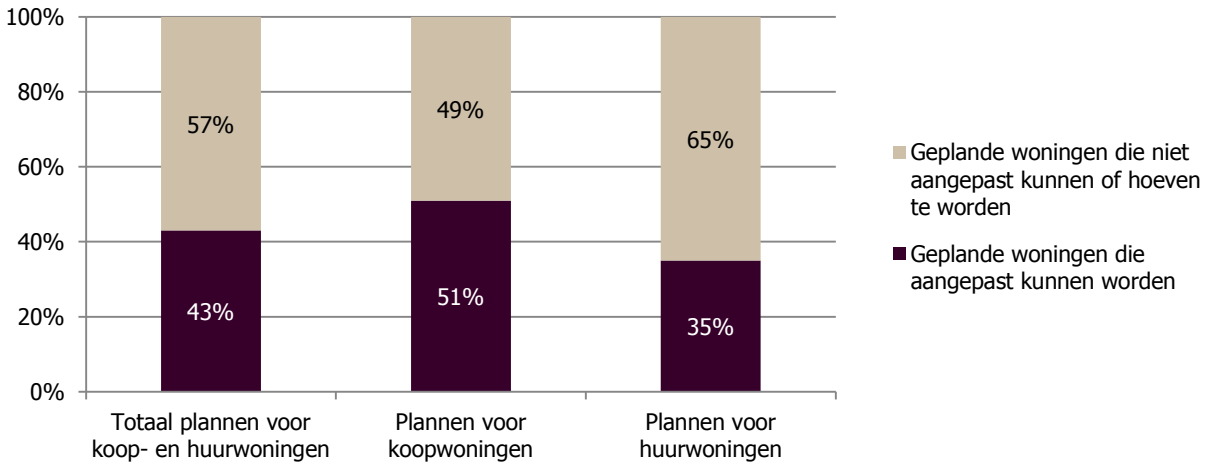
vast te houden. Op deze manier blijven bouwplannen voldoen aan het Bouwbesluit. Daarnaast wordt voorkomen dat bouwplannen niet gerealiseerd worden en op enig moment de ontwikkeling van andere plannen in de weg staan. Enerzijds kunnen plannen elkaar in de weg staan als het gelijksoortige plannen betreft die gelijktijdig verkocht worden. Dit is anderzijds mogelijk als de provinciale grens van 855 woningen in de harde plancapaciteit bereikt is.
Naast de harde plannen, woningbouwplannen met planologische titel met al dan niet een bouwvergunning, is er ook nog planvorming in procedure en planvorming waar contracten onder liggen of principetoezeggingen. Ook daarvoor geldt dat de gemeente niet eenzijdig contracten kan wijzigen. In het woningbouwprogramma zijn ook nog reserveringen opgenomen voor specifieke locaties of specifieke woningen of doelgroepen. Dit betreft soms plannen die volkshuisvestelijk of vanuit duurzaamheid wenselijk zijn en waar juridisch nog gemakkelijk op aan te sturen is.

Een deel van de geplande huur- en koopwoningen kan niet aangepast worden omdat de bouw gestart is of omdat de woningen al gerealiseerd zijn. Daarnaast gaat het ook om geplande woningen die gewenst zijn en dus niet aangepast hoeven te worden, zoals 'goedkope' koopwoningen en woningen voor alleenstaanden, starters en senioren.

De volgende cijfers geven een indicatie van de hoeveelheid woningen die aangepast kunnen worden. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige projectportefeuille (762 woningen), zie figuur 9.2:

- 333 van de 762 geplande huur- en koopwoningen kunnen nog aangepast worden. Dit bedraagt circa 43% van de totale planning voor nieuwbouwwoningen volgens de huidige projectportefeuille.
- 213 van de 420 geplande koopwoningen kan aangepast worden. Dit betekent dat circa 51% van de geplande koopwoningen aangepast kan worden.
- 35% van de geplande huurwoningen kan aangepast worden. Dit komt neer op 120 van de 342 woningen.

Figuur 9.2: Geplande nieuwbouwwoningen die wel of niet aangepast kunnen worden



Gebaseerd op "Herijking woningbouwprogramma gemeente Schijndel," door Porton, 2014

9.4 Richting verandering woningbouwprogramma

In deze paragraaf wordt een richting gegeven aan de manier waarop het woningbouwprogramma aangepast dient te worden zodat deze beter aansluit bij de veranderende vraag.

Appartementen

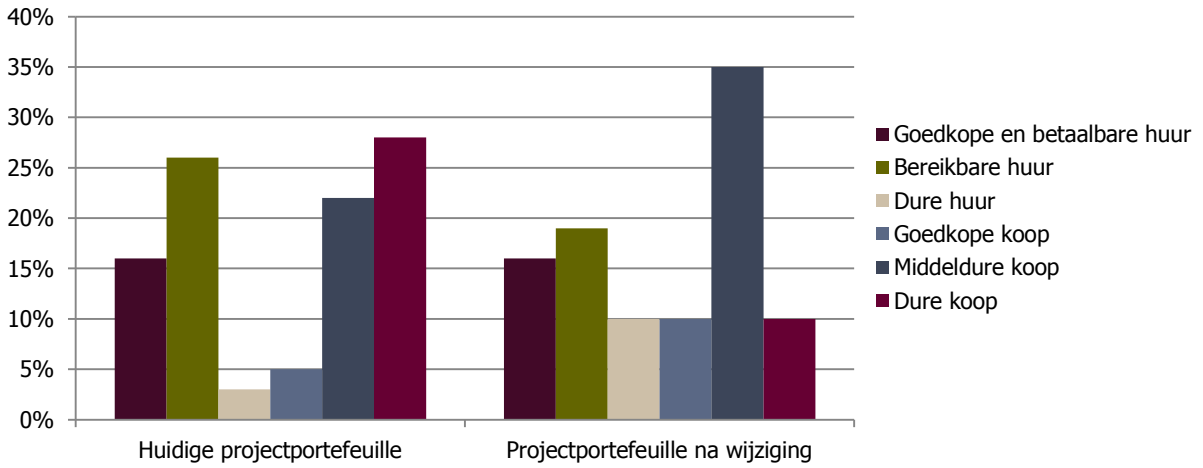
Huurappartementen zijn volgens de geïnterviewde makelaar gewenst. De markt van koopappartementen is volgens hem echter verzadigd. Hij zou het aantal toe te voegen meergezinskoopwoningen dan ook halveren van 116 naar 58 woningen, zie tabel "Wijziging huidige projectportefeuille" bijlage II (J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015).

Senioren
Er zouden meer patiobungalows voor senioren toegevoegd moeten worden tussen de €225.000 en €250.000 (J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015).

Woningtoevoeging naar prijsklasse
In hoofdstuk 6 is gebleken dat slechts 5%, zijnde 41 woningen, van de planvorming bestaat uit koopwoningen in de 'goedkope' prijsklasse. Huishoudens die op zoek zijn naar woningen in deze prijsklasse zullen problemen ondervinden bij het vinden van een woning. Dat komt omdat de verkoopbaarheid van deze woningen goed is, er is veel vraag naar (zie hoofdstuk 2 en 7). Om in deze vraag te voorzien zou de plancapaciteit aangepast moeten worden naar koopwoningen in de 'goedkope' prijsklasse zoals kleine en middelgrote grondgebonden woningen. Plannen voor 'goedkope' koopwoningen zouden 10%, zijnde 76 woningen, van de projectportefeuille moeten bedragen in plaats van 5%. Tevens dienen meer 'middeldure' woningen toegevoegd te worden (267 woningen in plaats van 166). Op deze manier kan de doorstroming op de koopmarkt worden bevorderd. Het is niet wenselijk om zoveel 'dure' koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad (76 woningen in plaats van 213). Daarnaast is het van belang om meer 'dure' huurwoningen toe te voegen (76 woningen in plaats van 22) (J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015).

De geïnterviewde makelaar zou de huidige projectportefeuille momenteel als volgt wijzigen om de nieuwbouwplannen meer aan te laten sluiten bij de vraag, zie figuur 9.3.

Figuur 9.3: Projectportefeuille nu en na wijziging



J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015

9.5 Nieuwbouwtoevoeging door Huis en Erf

Uit het onderzoek van Atrivé is naar voren gekomen dat Huis en Erf in theorie voldoende sociale huurwoningen bezit en dat er sprake is van een verdelingsprobleem. 27% van de woningvoorraad van Huis en Erf wordt bewoond door scheefwoners. Dit betekent in de praktijk dat huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning op het moment dat de behoefte ontstaat, niet meteen een voor hen geschikte sociale huurwoning kunnen gaan bewonen. Woningcorporaties kunnen scheefwoners niet verplichten te verhuizen naar een woning die beter bij het inkomen past (Tweede Kamer der Staten Generaal, 2013). Uit het onderzoek is gebleken dat Huis en Erf tekorten aan 'bereikbare' en 'dure' huurwoningen heeft. Het is onduidelijk in welke huurprijsklassen de scheefwoners wonen. Met de beschikbare gegevens is het moeilijk te bepalen waar de werkelijke overschotten en tekorten zich bevinden in de sociale huurwoningvoorraad.

De woningcorporatie kan overwegen om nieuwbouwwoningen toe te voegen aan het bezit om aan de vraag op de korte termijn te kunnen voldoen. Tevens is het van belang te kijken op welke manier tot een efficiëntere verdeling van woningen gekomen kan worden. Daarnaast zou de corporatie haar huurbeleid

kunnen heroverwegen om de woningen meer passender toe te wijzen in het kader van betaalbaarheid. In de Nieuwe Woningwet wordt hierover het volgende opgenomen (Aedes, 2015):

- Huishoudens die huurtoeslag ontvangen moeten passende huisvesting krijgen op basis van het inkomen. De (her)introductie van de huur-inkomenstabellen kan hierbij van belang zijn.
- Vanaf 2018 dient elke woningcorporatie 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning toe te wijzen met een huur onder de aftoppingsgrens[11].

Bekend is dat Huis en Erf 43 sociale huurwoningen gaat realiseren waarvan 14 levensloopgeschikte woningen en 29 eengezinswoningen. De gemiddelde huurprijs ligt in de 'bereikbare' prijsklasse (€674). Dit plan is positief gezien het aandeel geschikte woningen voor senioren en het theoretische tekort aan woningen in de 'bereikbare' prijsklasse. Daarnaast ontwikkelt Huis en Erf in samenwerking met Dichterbij 15 appartementen voor mensen met een geestelijke beperking. De gemiddelde huurprijs ligt in de 'betaalbare' prijsklasse (€463). Deze woningen worden gerealiseerd ten behoeve van de cliënten van Dichterbij (Huis en Erf, 2013).

9.6 Deelconclusie

De plancapaciteit zal gewijzigd moeten worden om in de veranderende vraag te voorzien. Een groot deel van de geplande woningen kan aangepast worden naar woningen die meer gewenst zijn. Vooral de verschuiving van geplande 'dure' koopwoningen naar goedkopere koopwoningen is van belang om in de veranderende vraag te voorzien.

In Schijndel is er niet zozeer een tekort aan sociale huurwoningen maar is er wel sprake van een verdelingsprobleem. Ondanks dat zouden de gemeente en de woningcorporaties kunnen overwegen om nieuwbouw sociale huurwoningen te realiseren in Schijndel. Daarnaast is het van belang dat de gemeente in overleg gaat met de corporaties om te kijken hoe ze tot een efficiëntere verdeling van haar woningen kan komen.

[11] In 2014: €556,82 voor eenpersoonshuishoudens en €596,75 voor meerpersoonshuishoudens.

10. Invloed gemeenten op woningmarkt

Diverse factoren hebben invloed op de betaalbaarheid van wonen. In dit hoofdstuk worden deze factoren benoemd. Daarnaast wordt, op basis van informatie van mevrouw A. Hellings[12], omschreven op welke van deze factoren invloed uitgeoefend kan worden door gemeenten.

10.1 Factoren

Voorbeelden van factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen zijn onder andere de woonlasten, het huishoudtype en het huishoudinkomen.

Woonlasten bestaan uit meerdere kostenposten zoals de huur- of hypotheeklast, servicekosten, energiekosten, water, gemeentelijke belastingen en heffingen, waterschapslasten, verzekering en onderhoud (BuildDesk Benelux & RIGO, 2012). Bovendien bepaalt het inkomen welke huur- of hypotheeklasten betaalbaar zijn voor een bepaald huishoudtype. Een huishouden met een hoog inkomen zal over het algemeen hogere woonlasten kunnen betalen dan een huishouden met een laag inkomen. Daarnaast heeft het huishoudtype invloed op de betaalbaarheid van wonen.

10.2 Invloed Rijk

Betreffende de betaalbaarheid van wonen heeft het Rijk een grote invloed via de onderstaande instrumenten:

- belastingwetgeving;
- hypotheekregels;
- Nationale Hypotheek Garantie (NHG);
- huurbeleid (huurverhogingspercentages sociale huurwoningen);
- huurtoeslag;
- Bouwbesluit.

De gemeente kan op het bovenstaande geen invloed uit oefenen.

10.3 Invloed gemeenten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke factoren gemeenten invloed kunnen uitoefenen. Het gaat hierbij om factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen. Problemen zijn niet specifiek plaatselijk vandaar dat regionale samenwerking gewenst is.

10.3.1 Instrumenten

Betreffende de wettelijke basis zijn voornamelijk de Woningwet, Huisvestingswet en de Wet ruimtelijke ordening van belang. Deze worden eerst omschreven. Daarna komen de instrumenten aan bod.

De Woningwet geeft onder meer regels ten aanzien van het bouwen, het voorzien in de woningbehoefte, over planning, programmering en verdeling en vormt de basis voor het bestaansrecht van woningcorporaties. De gemeente kan deze regels uitwerken in een woonbeleid. Het woningbouwprogramma is een van de instrumenten waarmee een gemeente invloed uitoefent op de programmering.

Op basis van de Huisvestingswet kan een gemeente invloed uit oefenen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte (VNG & RIGO, 2014). Daarnaast regelt de Wet ruimtelijke ordening hoe de ruimtelijke plannen van het Rijk, de provincies en de gemeenten tot stand komen. Beslissingen betreffende de invulling van de ruimte worden op landelijk, regionaal en lokaal niveau genomen (Rijksoverheid, z.d.). Hierbij kan gedacht worden aan bestemmingsplannen, structuurvisies, woningbouwprogrammering,

[12] Beleidsmedewerker Volkshuisvesting bij de gemeente Schijndel

grondbeleid en grondprijsbeleid. Bovendien is de samenwerking met derden van belang (VNG & RIGO, 2014).

Gemeenten kunnen de volgende instrumenten inzetten om invloed uit te oefenen op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen:

- Woonvisie (woonbeleid);
- woningbouwprogramma;
- grondbeleid;
- bestemmingsplannen;
- gemeentelijke belastingen en heffingen;
- financiële regelingen zoals de Starterslening;
- Huisvestingsverordening.

10.3.2 Interventies

Naast het inzetten van instrumenten kunnen gemeenten interventies doen om de situatie van specifieke doelgroepen te verbeteren. Eerst wordt de wet die hierbij van belang is omschreven. Daarna komen de interventies aan bod.

Betreffende de wettelijke basis zijn de Woningwet en de Huisvestingswet van belang. De Woningwet is belangrijk in verband met het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties. De Woningwet is namelijk de basis voor het woonbeleid van de gemeente. Bovendien bevat deze wet bepalingen die van belang zijn voor woningcorporaties. Dit is uitgewerkt in het Besluit Beheer Sociale Huursector. De Woningwet regelt de relatie tussen een gemeente en de daarin werkzame corporaties. Het is niet verplicht om prestatieafspraken te maken. Een gemeente kan alleen prestatieafspraken maken als ze een woonbeleid heeft. De gemeente kan invloed uitoefenen op het beleid van een woningcorporatie die binnen haar gemeente werkzaam is, door op basis van het woonbeleid prestatieafspraken te maken met de corporatie. Daarnaast kan een gemeente op basis van de Huisvestingswet invloed uit oefenen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte (VNG & RIGO, 2014).

Gemeenten worden ook aangesproken op het beperken van het energieverbruik. Ook hiervoor geldt dat samenwerking van belang is met bijvoorbeeld energieleveranciers of bouwbedrijven (VNG & RIGO, 2014).

Interventies van gemeenten verschillen van karakter. Soms gaat het om combinaties van verschillende interventies. De volgende interventies zijn toepasbaar door gemeenten (VNG & RIGO, 2014):

- afspraken met woningcorporaties over onder andere de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad, gedaan in het bestuurlijk overleg of de prestatieafspraken;
- overleg met projectontwikkelaars over de woningbouwplannen;
- stimulering van energiebesparende maatregelen en energiezuinige nieuwbouw;
- financiële interventies zoals schuldhulpverlening;
- informatie;
- communicatie;
- regeling zoals een huisvestingsverordening;
- afspraken maken over de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwbouw woningen. Met de EPC wordt de maat van energiezuinigheid aangegeven. De EPC-eis is per 1 januari 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Dit betekent een aanscherping van de eis van 20%. Een woning met een EPC-eis van 0,4 verbruikt 20% minder energie dan een woning met een EPC-eis van 0,6. In 2020 moet de EPC-eis nul zijn (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.).

10.4 Deelconclusie

De invloed van gemeenten op de betaalbaarheid van wonen is beperkt. Om het aanbod van woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag is het aansturen op nieuwbouwprojecten met name van belang. Zo kan er nieuwbouw gerealiseerd worden die zo goed mogelijk bij de vraag aansluit. Naast afspraken over woningtypen en prijsklassen kunnen ook afspraken gemaakt worden over de energiezuinigheid van woningen en de kwaliteitseisen. Daarnaast kunnen gemeenten interventies doen om de situatie van bepaalde huishoudens te verbeteren.

11. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk komen eerst de conclusies aan bod, die getrokken worden op basis van de verkregen informatie. Naar aanleiding van de conclusies worden er tot slot een aantal aanbevelingen gedaan.

11.1 Conclusies

Op basis van de verkregen informatie wordt in deze paragraaf antwoord gegeven op de hoofdvraag:

"Wat is de verwachte woningmarktontwikkeling in Schijndel de komende tien jaar en hoe kan de gemeente Schijndel bevorderen dat het aanbod van voldoende betaalbare koop- en huurwoningen zo goed mogelijk aansluit bij de veranderende vraag?"

Het inwonersaantal en het aantal huishoudens zal de komende tien jaar licht toenemen in Schijndel. Het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen maar het aantal een- en tweepersoonshuishoudens zal stijgen.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod op de koopwoningmarkt is gebleken dat eenpersoonshuishoudens, huishoudens met lage inkomens, starters en senioren problemen ondervinden bij het vinden van een geschikte en voor hen betaalbare woning in de komende tien jaar. Dit komt doordat het aanbod in Schijndel niet meer goed aansluit op de veranderende vraag. Ook de plannen in de woningbouwprogrammering sluiten niet aan bij de ontwikkelende vraag naar woningen. Een groot deel van de geplande woningen in het woningbouwprogramma bestaat namelijk uit 'dure' koopwoningen. Schijndel heeft momenteel te maken met een overaanbod van bestaande woningen in deze prijsklasse. Het toevoegen van 'dure' woningen is daarom niet gewenst. Als men het aanbod van woningen beter aan wil laten sluiten bij de veranderende vraag, dient het woningbouwprogramma daartoe te worden aangepast. Een bredere bewustwording van de veranderende vraag in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen is daarbij van belang.
43% van de van de geplande 762 woningen kan aangepast worden. Het toevoegen van woningen voor senioren is gewenst. Verder dienen plannen voor 'dure' koopwoningen aangepast te worden naar plannen voor 'goedkope' of 'middeldure' koopwoningen en zowel kleine als middelgrote grondgebonden woningen. Het toevoegen van goedkopere koopwoningen aan de woningvoorraad kan de doorstroming van scheefwoners op de huurmarkt bevorderen. Door geen 'dure' koopwoningen meer toe te voegen aan de markt wordt mogelijk voorkomen dat deze woningen op den duur niet meer verkoopbaar zijn. Tevens is het gewenst om meer seniorenwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Daarnaast kent één op de vijf huurders wonend in sociale huurwoningen in Schijndel betalingsproblemen. Dit aantal zal toenemen indien de nieuwe streefhuur gehanteerd wordt. Samenwonenden, zowel onder als boven de AOW-leeftijd, en gezinnen kennen de grootste betaalbaarheidsrisico's.

Er lijkt meer sprake te zijn van een verdelingsprobleem dan van een tekort aan sociale huurwoningen. Overleg met de woningcorporaties over een betere verdeling van sociale huurwoningen is gewenst.

De problemen lijken de komende tien jaar groter te worden in het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt (sociale huur en 'goedkope' koopwoningen). Dit geldt ook voor huishoudens met lagere inkomens welke geen vermogen hebben.

Het Rijk heeft meer invloed op de betaalbaarheid van wonen dan een gemeente. Het Rijk heeft daartoe diverse instrumenten ter beschikking. Gemeenten kunnen echter in zeer beperkte mate invloed uitoefenen op de betaalbaarheid van wonen.

11.2 Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande worden een aantal aanbevelingen gedaan:

I. Aanpassen woningbouwprogramma.

II. Ontwikkelaars uitnodigen om te bespreken welke plannen gewijzigd moeten worden en waarin.
III. De mogelijkheden met de woningcorporaties onderzoeken om tot een betere verdeling van sociale huurwoningen te komen.
IV. Pleiten voor invoeren Huur op Maat.

Ad. I De gemeente wordt dringend geadviseerd om het woningbouwprogramma aan te passen zodat beter in de veranderende vraag wordt voorzien. De gemeente dient meer aan te sturen op nieuwbouwplannen die gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt harder nodig zijn. Het onderzoek heeft uitgewezen dat circa 43% van de huidige projectportefeuille aangepast kan worden. Hiervan kan circa 51% van de geplande koopwoningen aangepast worden en circa 35% van de geplande huurwoningen. De plannen dienen aangepast te worden naar woningen waar vraag naar is, nu en in de toekomst. De plancapaciteit dient als volgt te worden aangepast (J. Kroon, persoonlijke communicatie, 2015):

- Het aantal 'goedkope' en 'betaalbare' huurwoningen hoeft niet gewijzigd te worden (circa 122 woningen).
- Het aantal 'bereikbare' huurwoningen moet verminderd worden van 200 naar 145 woningen.
- Het aantal geplande huurwoningen in de 'dure' prijsklasse dient verhoogd te worden van 22 naar 76 woningen.
- Het aantal 'goedkope' koopwoningen moet verhoogd worden van 41 naar 76 woningen.
- Het aantal koopwoningen in de 'middeldure' prijsklasse dient verhoogd te worden van 166 woningen naar 267.
- Het aantal 'dure' koopwoningen dient verlaagd te worden van 213 naar 76 woningen. Woningen in deze prijsklasse dienen aangepast te worden naar koopwoningen in de 'goedkope' en 'middeldure' prijsklassen en zowel kleine als middelgrote grondgebonden woningen.

Daarnaast dienen woningen voor eenpersoonshuishoudens, starters en senioren voorrang te krijgen in de woningbouwprogrammering. De reden is dat deze groepen voornamelijk problemen ervaren om een geschikte betaalbare woning te vinden.

Ad. II Op basis van Volkshuisvestelijke gronden worden partijen dringend geadviseerd hun nieuwbouwplannen aan te passen dan wel te faseren. Dit vloeit voort uit aanbeveling I. De gemeente dient de ontwikkelaars uit te nodigen wiens plannen nog gewijzigd kunnen worden of wiens plannen definitief zijn maar niet tot realisatie komen omdat ze niet worden verkocht. De gemeente zal met de ontwikkelaars in gesprek moeten gaan over de prioritering van de te wijzigen plannen en over de fasering. Tevens is het noodzakelijk dat besproken en overlegd wordt op welke wijze de plannen aangepast moeten worden. Het aanpassen van het woningbouwprogramma heeft voordelen voor zowel de bewoner, de gemeente als de ontwikkelaar. Voor de bewoners en de gemeente is het positief wanneer de nieuwbouwplannen meer bij de vraag passen. Plannen die bij de vraag passen worden beter verkocht, wat positief is voor de ontwikkelaar.

Ad. III De gemeente zou de mogelijkheden met de woningcorporatie moeten onderzoeken om tot een betere verdeling van de sociale huurwoningen te komen. Met name de prestatieafspraken en de samenwerking met de woningcorporatie zijn hierbij van belang.

Specifieke doelgroepen kennen betaalbaarheidsrisico's. Gemeenten en woningcorporaties kunnen prestatieafspraken maken met elkaar zodat deze doelgroepen beter gefaciliteerd worden. Dit kan door beter te communiceren welke woningen geschikt zijn voor welke doelgroep met behulp van huur-inkomenstabellen. Daarnaast kunnen gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen samen meer aandacht besteden aan budgetbewustwording (Atrivé, 2014).

Ad. IV Een aantal jaren geleden heeft een experiment met Huur op Maat plaatsgevonden. Dit experiment werd als geslaagd gezien door deelnemende marktpartijen en huurders. Huur op Maat is een maatregel waarmee betaalbaarheid bevorderd wordt, de keuzevrijheid voor woningzoekenden toe neemt en het verband tussen de prijs en kwaliteit van de woning sterker wordt. Wat de invloed van deze maatregel is op de doorstroming is niet bekend gezien de beperkte duur van het project. Verwacht wordt dat de doorstroming zal verbeteren doordat een deel van de huurders zal overwegen te verhuizen.
Toenmalig minister van Binnenlandse Zaken, minister Spies, besloot het project te stoppen. Volgens haar hoorde het inkomensbeleid thuis bij de landelijke overheid. Zij was geen voorstander van lokaal beleid ten aanzien van inkomensafhankelijke huren. Diverse marktpartijen hebben op het Wooncongres ‘’Betaalbaarheid van het wonen” aangegeven dat ze de invoering van deze maatregel zien zitten. Het is van belang dat woningcorporaties en gemeenten pleiten voor invoering van deze maatregel bij hun belangenorganisaties Aedes en VNG.

11.3 Overige aanbevelingen

Tot slot worden een aantal aanbevelingen gedaan die niet rechtstreeks uit het onderzoek voort vloeien maar wel degelijk van belang zijn.

V. Bevorderen van de bewustwording van het belang van betaalbaarheid bij bewoners en bestuurders van de gemeente.
VI. Veranderingen woningmarkt periodiek monitoren.
VII. Regionaal overleg over betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen.

Ad. V Het is van belang dat de bewustwording van betaalbaarheid bij bewoners, medewerkers en bestuurders van de gemeente bevorderd wordt. De gemeente Schijndel organiseert regelmatig een Woontafel. Deze bijeenkomst is openbaar en met name specifiek betrokken partijen zoals woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, zorginstellingen, de huurdersvereniging, politieke partijen en hypotheekverstrekkers worden daartoe uitgenodigd. Voor de eerst volgende Woontafel is het van belang dat de gemeente in samenwerking met deze partijen het onderwerp ‘’betaalbaarheid van wonen” op de agenda zet. Om medewerkers en bestuurders bewuster te laten worden van het belang van betaalbaarheid kan dit rapport een belangrijke rol spelen. Een interne bijeenkomst binnen de gemeentelijke organisatie waar dit rapport wordt toegelicht en de betekenis ervan wordt besproken is noodzakelijk.

Ad. VI De woningmarkt is aan veranderingen onderhevig. Vandaar dat het belangrijk is dat de gemeente de veranderingen periodiek blijft monitoren en daar indien nodig op in speelt door bijvoorbeeld het woningbouwprogramma bij te stellen.

Ad. VII De betaalbaarheid en beschikbaarheid van wonen is niet alleen een plaatselijk probleem. Landelijk is de problematiek groter, maar het is ook een regionaal probleem. Het Schijndelse probleem met betrekking tot de sociale huurwoningen is minder groot dan elders. Vanwege het feit dat deze problemen overal spelen, dient op alle niveaus aandacht besteed te worden aan het probleem. Dus op gemeentelijk niveau, regionaal of provinciaal niveau en op Rijksniveau (Platform31, 2015). Daarnaast is de woningmarkt een markt die de gemeentegrenzen overschrijdt. Woningbouwplannen van aangrenzende gemeenten kunnen invloed hebben op het functioneren van de woningmarkt in Schijndel. Daarom wordt aanbevolen om dit onderwerp binnen de regio te bespreken. Ook kan de gemeente haar invloed uitoefenen om bij de VNG extra aandacht te vragen om dit onderwerp hoger op de politieke agenda van de landelijke overheid te plaatsen.

Bronnenlijst

Artikelen

Een tijdelijk dienstverband en de hypotheek. (z.d.). Geraadpleegd op 24 februari 2015, http://www.homefinance.nl/hypotheek/informatie/maximale-hypotheek-berekenen/tijdelijk-dienstverband.asp

Eindevaluatie Huur op Maat. (2011). Geraadpleegd op 20 februari 2015, http://sev.platform31.nl/publicaties/publicatie.asp?code_pblc=1060

Energieprestatie (EPC). (z.d.). Geraadpleegd op 22 januari 2015, http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energieprestatie

Herstelvermogen van huishoudens die onder water staan. (2014). Geraadpleegd op 8 december 2014, https://economie.rabobank.com/publicaties/2014/juni/herstelvermogen-van-huishoudens-die-onder-water-staan/

Huurverhoging 2014. (2014). Geraadpleegd op 24 februari 2015, http://www.huisenerf.nl/Ik-heb-een-woning/Huurverhoging-2014/

Inkomensafhankelijke huurverhoging. (2014). Geraadpleegd op 25 september 2014, http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurverhoging

Koopgarant voor meer mensen bereikbaar. (z.d.). Geraadpleegd op 12 februari 2014, http://www.opmaat.nl/zakelijk/producten/koopgarant.html

Maximale hypotheek in 2015 verder omlaag. (2014). Geraadpleegd op 21 november 2014, http://www.telegraaf.nl/dft/geld/huis-hypotheek/23325464/__Maximale_hypotheek_in_2015_verder_omlaag__.html

Minister Spies zet punt achter Huur op Maat. Geraadpleegd op 25 februari 2015, http://kennisbank.platform31.nl/pages/28029/Minister-Spies-zet-punt-achter-Huur-op-Maat-.html

Nationale Hypotheekgarantie: een aanrader. (z.d.). Geraadpleegd op 25 november 2014, http://www.consumentenbond.nl/test/geld-verzekering/wonen/hypotheken/extra/nationale-hypotheekgarantie/#item8

Nieuwe opzet Woningwaarderingsstelstel. (2014). Geraadpleegd op 24 februari 2015, http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2014/10/17/nieuwe-opzet-woningwaarderingsstelsel.html

Nieuwe regels hypotheek. (2014). Geraadpleegd op 25 september 2014, http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/nieuwe-regels-hypotheek

Ruimtelijke ordening. (z.d.). Geraadpleegd op 3 november 2014, http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/ruimtelijke-ordening

Verhuurderheffing. (2014). Geraadpleegd op 25 september 2014, http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing

Wat is scheefwonen? (2012). Geraadpleegd op 8 oktober 2014, http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/hervorming-woningmarkt/scheefwonen.xml

Wat zijn de hypotheekmogelijkheden als ZZP'er? (z.d.). Geraadpleegd op 20 november 2014, http://www.ikwordzzper.nl/zzp-kennisbank/financieren/wat-zijn-de-hypotheekmogelijkheden-als-zzp-er

Internetbronnen

Aedes (2015). *Nieuwe Woningwet: de hoofdpunten*. Geraadpleegd op 3 maart 2015, http://www.aedes.nl/content/artikelen/corporatiestelsel/woningwet/nieuwe-woningwet-de-hoofdpunten.xml

BerekenHet (z.d.). *Maximale hypotheek berekenen, ook met NHG.* Geraadpleegd op 25 november 2014, http://www.berekenhet.nl/hypotheek/maximale-hypotheek-berekenen.html

Betekenis-definitie (z.d.). *Betekenis ontgroening.* Geraadpleegd op 4 september, http://www.betekenis-definitie.nl/ontgroening

Betekenis-definitie (z.d.). *Betekenis vergrijzing*. Geraadpleegd op 4 september, http://www.betekenis-definitie.nl/Vergrijzing

Blok, S.A. (2014). *Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens 2014*. Geraadpleegd op 8 oktober 2014, http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/circulaires/2013/11/19/mg-2013-03-parameters-huurtoeslag-inkomensgrenzen-staatssteun-verkoopregels-en-inkomensafhankelijke-huurverhoging-en-liberalisatiegrens-2014.html.

BrabantWonen (2013). Jaarverslag 2013 Stichting BrabantWonen. Geraadpleegd op 23 februari 2015, http://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCgQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.brabantwonen.nl%2Fdownloadfile%2F8294395187c51af0b4e840d5f8be78b631044634&ei=r0EJVfY2we5Sr_2B2Ak&usg=AFQjCNGd66oXhfcajfd8LrOBB5dOq7fN-g

BuildDesk Benelux & RIGO (2012). *Woonlastenbeleid Metropoolregio. Een onderzoek naar noodzaak en mogelijkheden.* Geraadpleegd op 3 november 2014, http://builddesk.nl/wp-content/uploads/2012/06/122776-eindrapport-woonlastenonderzoek-metropoolregio.pdf

CBS (2014). *Beroepsbevolking; gemeenten*. Geraadpleegd op 13 november 2014, http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71883ned&D1=35-38%2c52&D2=l&D3=298&D4=a&HDR=T&STB=G1%2cG2%2cG3&CHARTTYPE=1&VW=D

CBS (2014). Bevolking; geslacht, leeftijd en burgerlijke staat. Geraadpleegd op 8 oktober, http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?VW=T&DM=SLNL&PA=03759ned&D1=0,3,6,9,12&D2=129-132&D3=0-4&D4=25-26&HDR=T&STB=G2,G3,G1

CBS (2014). *Werkzame beroepsbevolking*. Geraadpleegd op 24 februari 2015, http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=80832NED&D1=0&D2=0&D3=0&D4=0&D5=0&D6=0-1%2c5-22&D7=a&D8=11-12&HDR=G1%2cG2%2cG3%2cG4%2cG6%2cT%2cG7&STB=G5&VW=T

CPB (2013). *Veelgestelde vragen en antwoorden: CPB Memo 'Frequently Asked Questions programma Macro'. CPB Achtergrondocument: 'Vraag en antwoord over de begrotingsmultiplier'.* Geraadpleegd op 25 november 2014, http://www.cpb.nl/artikel/veelgestelde-vragen-programma-macro

Eigen huis (z.d.). *Huis verkopen met restschuld.* Geraadpleegd op 29 oktober 2014, https://www.eigenhuis.nl/verkopen/orienteren/verkopen-met-restschuld/

Finance ideas (z.d.). *Staatssteun*. Geraadpleegd op 3 november 2014, www.finance-ideas.nl

Funda (2014). *Woningaanbod Schijndel.* Geraadpleegd op 2 september 2014, http://www.funda.nl/koop/gemeente-schijndel/p24/

Geld Rubriek (2014). *Het is moeilijker om een hypotheek te krijgen*. Geraadpleegd op 5 november 2014, http://rubriek.nl/geld/moeilijker-om-een-hypotheek-te-krijgen

Huis & Erf (2013). *Jaarverslag 2013*. Geraadpleegd op 16 december 2014, http://www.huisenerf.nl/Zoeken?q=jaarverslag

Informatiepunt restschulden (z.d.). *Onder water*. Geraadpleegd op 29 oktober 2014, https://www.restschuldinfo.nl/veel-gestelde-vragen/

Kleine Meierij (2013). *Jaarverslag 2013*. Geraadpleegd op 15 januari 2014, http://www.kleinemeierij.nl/Zoeken?q=jaarverslag

Nibud (2013). *Maximaal betaalbare huur, wat is dat*. Geraadpleegd op 28 oktober 2014, http://www.nibud.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/PDF/2013/Betaalbare_huur_2013.pdf

Outsource research (z.d.). *Deskresearch*. Geraadpleegd op 15 mei 2014, http://www.outsource-research.nl/type-marktonderzoeken/deskresearch/

PBL en CBS (2013). *Regionale prognose 2013-2040*. Geraadpleegd op 30 oktober 2014, http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/demografie/groei-en-spreiding/prognose-65-plussers-per-gemeente#breadcrumb

Provincie Noord-Brabant (2012). *De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant.* Geraadpleegd op 6 oktober 2014, http://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/bouwen-en-wonen/feiten-en-cijfers-wonen/bevolkingsprognose-2011.aspx?document=prognose-2011%2c-de-bevolkings--en-woningbehoefteprognose-noord-brabant&rel=8113ABB7873349F1BD455CF8E0EF0A3A

Provincie Noord-Brabant (2014). *Data bestand Totalen – gemeenten – prognose 2014*. Geraadpleegd op 3 november 2014, http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/veranderingen-huishoudenssamenstelling

Provincie Noord-Brabant (2014). *Databestand Bevolking - gemeenten - prognose 2014*. Geraadpleegd op 10 november 2014, http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/veranderingen-leeftijdssamenstelling

Provincie Noord-Brabant (2014). *Databestand Woningvoorraad - prognose 2014.* Geraadpleegd op 3 november 2014, http://bevolkingsprognose.brabant.nl/hoofdstuk/ontwikkeling-van-de-brabantse-woningvoorraad

Rabobank (z.d.). *Een restschuld, wat dan?* Geraadpleegd op 29 oktober 2014, https://www.rabobank.nl/particulieren/producten/hypotheken/woonvragen/wat_kan_ik_doen_met_een_restschuld

Right marktonderzoek (z.d.). *Voor- en nadelen kwalitatief onderzoek*. Geraadpleegd op 2 juni 2014, http://www.rightmarktonderzoek.nl/kwalitatief-onderzoek/voor-en-nadelen-kwalitatief-onderzoek

RIGO Research en Advies (2009). *Quick scan geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met beperkingen*. Geraadpleegd op 6 oktober 2014, http://www.rigo.nl/LinkClick.aspx?fileticket=1_4RbbYuies%3D&tabid=67&mid=385&forcedownload=true.

SRE (2013). *Regionale Begrippenlijst Wonen*. Geraadpleegd op 9 oktober 2014, http://www.sre.nl/projecten/regionale-woonvisie-2011-2020/begrippenlijst-wonen-2014-2015

Tweede Kamer der Staten Generaal (2013). *Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens).* Geraadpleegd op 16 december 2014, https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33330-11.html

Vereniging Eigen Huis (2012). *Bijlage 1: Maatregelen waarmee potentiële huizenkopers per 1 januari 2013 worden geconfronteerd*. Geraadpleegd op 5 november 2011, http://www.eigenhuis.nl/downloads/nieuwspers/Bijlage_1__Overzicht_maatregelen_en_gevolgen.pdf

Verhurenhuis (z.d.). *Frictieleegstand*. Geraadpleegd op 2 maart 2015, http://www.verhurenhuis.nl/index.php?option=com_content&view=article&id=4&Itemid=8

VNG & RIGO (2014). *Betaalbaarheid in beeld*. Geraadpleegd op 3 november 2014, http://www.vng.nl/files/vng/20140606-betaalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf

VNG & RIGO (2014). *Betaalbaarheid van wonen.* Geraadpleegd op 17 september 2014, www.vng.nl/files/vng/20140606-betaalbaarheid-in-beeld-rigo.pdf

Vrijehuizenmarkt (z.d.). *Patiobungalow*. Geraadpleegd op 12 maart 2015, http://www.vrijehuizenmarkt.nl/woning-definities

Wijzer in geldzaken (z.d.). *Restschuld hypotheek.* Geraadpleegd op 29 oktober 2014, http://www.wijzeringeldzaken.nl/onderwerpen/hypotheek/restschuld-hypotheek.aspx

Interviews

De heer J. Kroon, makelaar bij Woonaccent te Schijndel, 13 november 2014 en 19 februari 2015.

De heer J. Wouters, makelaar bij Wouters Makelaardij te Schijndel, 18 november 2014.

De heer L. van den Dungen, projectmanager Wonen bij Huis en Erf te Schijndel, 24 oktober 2014

De heer M. Tummers, makelaar bij Marc Tummers Makelaardij te Schijndel, 19 november 2014.

De heer T. Kerkhof (teamleider) en de heer P. van de Kamp (beleidsmedewerker), beide werkzaam bij Optimisd te Veghel, 20 oktober 2014.

Mevrouw E. Kooymans, makelaar bij Kooymans Makelaars te Schijndel, 21 november 2014.

Overig contact

De heer G.J. Boeijen, manager afdeling VROM gemeente Schijndel, 17 november 2014.

Mevrouw A. Hellings, beleidsmedewerker Volkshuisvesting gemeente Schijndel, september 2014 – maart 2015.

Mevrouw B. van der Donk, sociaal adviseur bij Huis en Erf, 26 januari 2015.

Mevrouw J. Meesters, werkzaam bij Woningcartotheek 's-Hertogenbosch, 23 september 2014.

Mevrouw M. Bodewus, manager Klant en Wonen bij Huis en Erf, 26 januari 2015.

Mevrouw M. Nunez, klantadviseur verhuur en verkoop bij Huis en Erf, 10 februari 2015.

Rapporten

Atrivé (2014). *Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant.* Geraadpleegd op 26 december 2014.

Hellings, A. (2011). *Woningbouwprogramma 2011*. Geraadpleegd op 11 november 2014.

Hellings, A. (2012). *Actualisering Woonvisie: Basisdocument met situatiebeschrijving Schijndelse Woningmarkt.* Geraadpleegd op 6 oktober 2014.

Hellings, A. (2012). *Woningbouwprogramma 2012*. Geraadpleegd op 11 november 2014.

Hellings, A. (2013). *Uitvoeringsprogramma wonen 2013*. Geraadpleegd op 11 november 2014.

Hellings, A. (2013). *Woningbouwprogramma*. Geraadpleegd op 12 november 2014.

Hellings, J.M.A. (2014). *Uitvoeringsprogramma Wonen 2014*. Geraadpleegd op 6 oktober 2014.

NVM Data & Research (2014). *Gemeente overzichten: Gemeente Schijndel 2e kwartaal 2014.* Geraadpleegd op 2 oktober 2014.

Platform31 (2015). *Van kwantiteit naar kwaliteit: Kennis voor regionale samenwerking en nieuwe opgaven op de woningmarkt.* Geraadpleegd op 2 maart 2015.

Porton, W. (2014). *Herijking Woningbouwprogramma gemeente Schijndel.* Geraadpleegd op 13 oktober 2014.

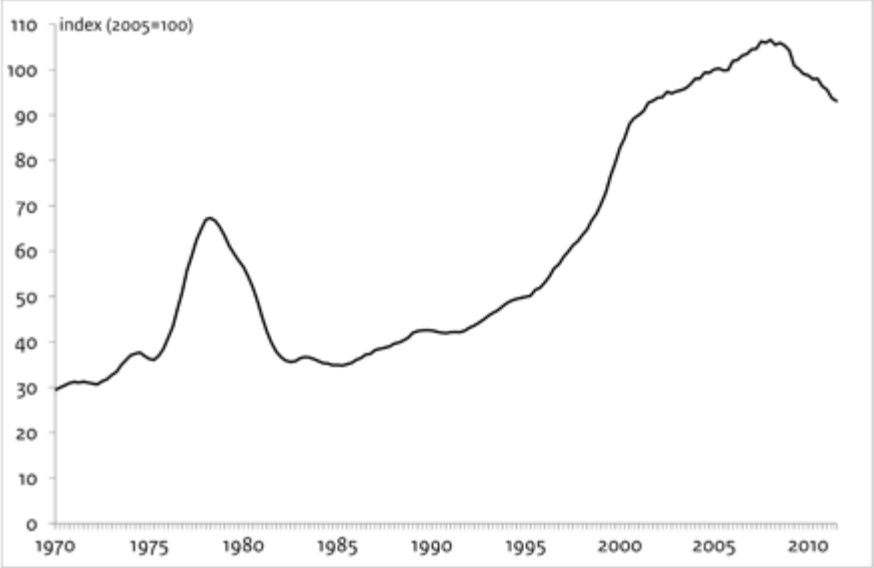
O&S (2011). *Woonwensen 2011: Gemeente Schijndel.* Geraadpleegd op 13 oktober 2014.

Inhoudsopgave bijlagen

Bijlage I: Figuren 50
Bijlage II: Tabellen 51
Bijlage III: Woningbouwprogramma 54
Bijlage IV: Begrippenlijst 56
Bijlage V: Samenvatting interviews en overig contact 59
Interview Optimisd 59
Interview L. van den Dungen (Huis en Erf) 61
Bijeenkomst Huis en Erf 63
Telefonisch contact M. Nunez (Huis en Erf) 64
Mail contact L. van den Dungen (Huis en Erf) 65
Telefonisch contact L. van den Dungen (Huis en Erf) 66
Eerste interview J. Kroon (Woonaccent) 67
Tweede interview J. Kroon (Woonaccent) 70
Interview J. Wouters (Wouters Makelaardij) 71
Interview M. Tummers (Marc Tummers Makelaardij) 73
Interview E. Kooymans (Kooymans Makelaardij) 77

Bijlage I: Figuren

Figuur: Ontwikkeling verkoopprijs bestaande woningen ten opzichte van cpi, 2005=100



Overgenomen van ''Veelgestelde vragen en antwoorden: CPB Memo 'Frequently Asked Questions programma Macro'. CPB Achtergronddocument: 'Vraag en antwoord over de begrotingsmultiplier'', door CPB, 2013, p. 11

Bijlage II: Tabellen

Tabel: Huidige woningvoorraad Schijndel

	Huur					Koop					Totaal woning-voorraad
	Goedkoop & Betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Prijs onbekend	Huur totaal	Goedkoop	Middelduur	Duur	Prijs onbekend	Koop totaal	
Mgw*	539	81	64	137	**821**	189	220	66	23	**498**	**1.319**
Egw**	1.506	85	6	220	**1.817**	292	2.492	3.419	158	**6.361**	**8.178**
Totaal:											
Absoluut	**2.045**	**166**	**70**	**357**	**2.638**	**481**	**2.712**	**3.485**	**181**	**6.859**	**9.497**
Relatief	**22%**	**2%**	**1%**	**4%**	**28%**	**5%**	**29%**	**37%**	**2%**	**72%**	**100%**

Opmerkingen: in deze tabel wordt geen onderscheid gemaakt tussen de huurprijsklassen 'goedkoop' en 'betaalbaar'. Mgw* staat voor meergezinswoning en egw** staat voor eengezinswoning.

Gebaseerd op cijfers van "Woningcartotheek 's-Hertogenbosch"

Tabel: Aanbod bestaande koopwoningen

Prijsklasse	Woningvoorraad		Te koop aangeboden		Percentage te koop aangeboden woningen van de woningvoorraad
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	
Goedkoop	481	7%	9	4%	1,8%
Middelduur	2.712	41%	44	17%	1,6%
Duur	3.485	52%	200	79%	5,6%
Totaal	**6.678**	**100%**	**253**	**100%**	**3,7%**

Aangepast van "Actualisering Woonvisie: Basisdocument met situatiebeschrijving Schijndelse Woningmarkt," door A. Hellings, 2012, p 57

Tabel: Verwachte huishoudensontwikkeling Schijndel

Jaar	Aantal inwoners	Aantal 1-pers. hh's*	Aantal 2-pers. hh's*	Aantal gezinnen met kinderen	Aantal 1-ouder-gezinnen	Overige hh's*	Totaal aantal hh's*
2011	23.045	2.330	3.075	3.240	545	40	9.230
		25%	33%	35%	6%	1%	100%
2015	23.265	2.660	3.250	3.150	530	35	9.630
		28%	34%	33%	5%	0%	100%
2020	23.420	2.985	3.410	3.110	500	35	10.040
		30%	34%	31%	5%	0%	100%
2025	23.500	3.220	3.520	3.115	470	35	10.360
		31%	34%	30%	5%	0%	100%

*(pers.) hh's staat voor (persoons)huishoudens

Overgenomen van "Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011," door provincie Noord-Brabant, 2012

Tabel: Inkomen naar functie

Onderwijs-niveau	Functieomschrijving	Leeftijd	Werkervaring	Bruto inkomen per maand	Bruto inkomen per jaar
Laag	Productie medewerker	23 jaar	3 jaar	€1.921	€23.052
	Polyestermedewerker	-	-	€1.906	€22.872
	Gasfitter	-	-	€1.733	€20.796
	Schoonmaakmedewerker	-	0 tot 7	€1.673,52	€20.082
	Schoonmaakmedewerker	-	8 of meer	€1.723,68	€20.684,16
					Gemiddeld €21.500
Middelbaar	Allround medewerker technische dienst	-	-	€2.300	€27.600
	Medewerker bediening	22 jaar en ouder	-	€1.620	€19.440
	Kok	22 jaar en ouder	-	€1.738,84	€20.866,08
	Verpleegkundige	-	0 jaar	€1.880	€22.560
	Verpleegkundige	-	3 jaar	€2.089	€25.068
	Verpleegkundige	-	20 jaar	€2.695	€32.340
	Detailhandel mode	23 jaar	3 jaar	€1.607,41	€19.288,92
					Gemiddeld €23.900
Hoog	Leraar voortgezet onderwijs	-	0 jaar	€2.474	€29.688
	Leraar voortgezet onderwijs	-	12 jaar	€3.784	€45.408
	Verpleegkundige	-	0 jaar	€2.025	€24.300
	Verpleegkundige	-	3 jaar	€2.304	€27.648
	Verpleegkundige	-	20 jaar	€3.406	€40.872
	Detailhandel mode	25 jaar	3 jaar	€2.064,27	€24.771,24
	Detailhandel mode	-	12 jaar	€2.503,50	€30.042
	Beleidsmedewerker gemeente	-	-	€3.108	€37.296
					Gemiddeld €32.500

Eigen bron

Tabel: Onderverdeling aantal bijstandontvangers in Schijndel naar huishoudtype 2014

Huishoudtype	Relatief	Absoluut
Alleenstaand	56%	131
Alleenstaande ouder	26%	61
Echtpaar	16%	37
Overig	2%	5
Totaal	**100%**	**234**

T. Kerkhof, persoonlijke communicatie, 22 oktober 2014

Tabel: Woningbouwplannen naar doelgroep volgens huidige projectportefeuille

	Huur		Koop		Totaal	
	Absoluut	**Relatief**	**Absoluut**	**Relatief**	**Absoluut**	**Relatief**
Eenpersoonshuishoudens	8	1%	4	1%	**12**	**2%**
Starters	38	5%	64	8%	**102**	**13%**
Doorstromers	41	5%	200	26%	**241**	**32%**
Senioren	134	18%	70	9%	**204**	**27%**
Zorg	91	12%	16	2%	**107**	**14%**
Overig/onbekend	30	4%	66	9%	**96**	**13%**
Totaal	**342**	**45%**	**420**	**55%**	**762**	**100%**

Gebaseerd op "Herijking woningbouwprogramma gemeente Schijndel," door Porton, 2014

Tabel: Theoretische overschotten en tekorten huidige situatie

Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Totaal
Eengezinswoning	350	1490	-650	-1180	10
Meergezinswoning	450	300	-320	-380	50
Totaal	800	1790	-970	-1560	60

Gebaseerd op "Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant", door Atrivé, 2014

Tabel: Theoretische overschotten en tekorten nieuwe streefhuur

Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Totaal
Eengezinswoning	150	1650	-620	-1190	-10
Meergezinswoning	150	310	-80	-400	-20
Totaal	300	1960	-700	-1590	-30

Gebaseerd op "Betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale huurwoningen in Noordoost-Brabant", door Atrivé, 2014

Tabel: Wijziging huidige projectportefeuille

	Huur				Koop				Totaal
	Goedkoop & Betaalbaar	**Bereikbaar**	**Duur**	**Huur totaal**	**Goedkoop**	**Middelduur**	**Duur**	**Koop totaal**	
Mgw*	~~120~~ 122	~~155~~ 130	- -	**~~275~~** **252**	~~41~~ 20	~~65~~ 33	~~10~~ 5	**~~116~~** **58**	**~~391~~** **310**
Egw**	- -	~~45~~ 15	~~22~~ 76	**~~67~~** **91**	– 56	~~101~~ 234	~~203~~ 71	**~~304~~** **361**	**~~371~~** **452**
Totaal	**~~120~~** **122**	**~~200~~** **145**	**~~22~~** **76**	**~~342~~** **343**	**~~41~~** **76**	**~~166~~** **267**	**~~213~~** **76**	**~~420~~** **419**	**~~762~~** **762**
Relatief	**~~16%~~** **16%**	**~~26%~~** **19%**	**~~3%~~** **10%**	**~~45%~~** **45%**	**~~5%~~** **10%**	**~~22%~~** **35%**	**~~28%~~** **10%**	**~~55%~~** **55%**	**~~100%~~** **100%**

De huidige projectportefeuille wordt weergegeven met de doorgehaalde cijfers. De wijzigingen in de huidige projectportefeuille worden weergegeven met de overige cijfers.

J. Kroon, persoonlijke communicatie, 19 februari 2015

Bijlage III: Woningbouwprogramma

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
1	**Overzicht woningbouwplannen naar omvang en hardheid**																	
2	**Project**	**Hardheid plan**							**Financiering** (provinciale prijsgrenzen 2014)									
3	**Project**	**Onherroepel.**		**Planvorming**		**Principeloc.**			**Huur** *				**Koop(x 1.000)**					
4		*ggw*	*mgw*	*ggw*	*mgw*	*ggw*	*mgw*	*Tot.*	*< 556*	*556 - 699*	*> 699*		*< 185*	*185 - 275*	*> 275*	*Tot. huur*	*Tot. koop*	*Doelgroep*
5	***A) Bouw gestart, realiseren***																	
6	Kloostertuin		28					28		28						28	0	zusters senioren
7	Rietbeemd patio's	20						20						10	10	0	20	senioren
8	Wijbosscheweg 109	11	3					14	0	0	0		0	11	3	0	14	divers
9	Hulzebraak 3 2e fase	27						27			11			10	6	11	16	starters comm. Verhuur
10	Buitenhagen (1e fase)	16						16						16	0	0	16	starters door-
11	**Totaal A**	***74***	***31***	***0***	***0***	***0***	***0***	***105***	***0***	***28***	***11***		***0***	***47***	***19***	***39***	***66***	
12																		
13	***B) Harde plannen, gewenst vanuit financiëel/stedenbouwkundig belang, niet allen vanuit volkshuisvestelijk belang (eventueel bijsturen)***																	
14	Wilhelminalaan (school)			4	17			21					17	4		0	21	starters / 1-pers.hh's
15	Klaverwei	4						4							4	0	4	doorstromers
16	Buitenhagen (2e fase)	16						16						16	0	0	16	door-stromers / starters
17	Buitenhagen (3e fase)	30						30							30	0	30	door-stromers
18	Hulzebraak 3 1e fase	11						11							11	0	11	doorstormers
19	Hulzebraak 3 (3e fase 11 rij belegger? 9 2-kappers)	20						20			11				9	11	9	soc. + part. huur doorstromers
20	Hulzebraak 3 (4e fase 45 H&E)	45						45		45						45	0	doorstr. Starters
21	Hulzebraak 3 (5e fase: 6 vrij + 16 2-kappers)	22						22							22	0	22	door-stromers
22	Hulzebraak 3 (6e fase: 26 2-kappers)	26						26							26	0	26	door-stromers
23	**Totaal B**	**174**	**0**	**4**	**17**	**0**	**0**	**195**	**0**	**45**	**11**		**17**	**20**	**102**	**56**	**139**	
24																		
25	***C) Harde plannen, geen gemeentelijk maar soms wel volkshuisvestelijk belang (mogelijk bijsturen naar behoefte)***																	
26	Elschotseweg 54-56		6					6					6			0	6	starters senioren
27	Kloosterstraat 2-8		14					14						9	5	0	14	senioren
28	Part. Wo. Hulzebraak	6						6							6	0	6	doorstromers
29	**Totaal C**	**6**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**26**	**0**	**0**	**0**		**6**	**9**	**11**	**0**	**26**	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
30	OPMERKING: aantallen bij 'oranje'-plannen zijn																	
31	***D) Gewenste bouwlokaties (mogelijk bijsturen naar behoefte)***																	
32	Vic. Aertsweg (zorg St. Verh)		6					6		6						6	0	Zorg c.q. betaalbare huren
33	Vossenberglocatie						21	*21*		*21*						*21*	*0*	senioren mogelijk sociale huur
34	Locatie Kajuit					*7*		*7*						*7*		*0*	*7*	?
35	Eekelhof (plus zorg)			16	24			40		24					16	24	16	zorg
36	Individuele woningen (buitengebied)			41				41							41	0	41	doorstromers
37	Individuele woningen (bebouwde kom)					*3*		*3*							*3*	*0*	*3*	doorstromers
38	Ruimte-voor-Ruimte-woningen (n.t.b.)																	doorstromers
39	Zelfbouwers					*5*		*5*							*5*	*0*	*5*	doorstromers
40	Hof Spoorlaan (voorheen SIR-locatie)			18				18						9	9	0	18	doorstromers
41	Woning-splitsingen					*5*	*5*	*10*		*5*					*5*	*5*	*5*	doorstromers leefbaarheid
42	Bestemmingswijzigingen (incl. winkelruimte)						*10*	*10*		*10*						*10*	*0*	starters 1-pers.hh's
43	Wonen met zorg							*0*								*0*	*0*	zorg
44	Reservering voor pilots en alternatieve woonvormen							*0*								*0*	*0*	?
45	Omzetting intramurale wooneenheden in zelfstandige woningen met zorg						90	90	90							90	0	senioren 1-pers.hh's
46	Kerk + Geut Wijbosch					12	16	28						28		0	28	senioren starters
47	Kerk Hoevenbraak						*32*	*32*		*32*						*32*	*0*	senioren zorg
48	Kerk Boschweg						*15*	*15*						*13*	*2*	*0*	*15*	?
49	Vleugel Klooster						*30*	*30*	*30*							*30*	*0*	bijzondere doelgroep?
50	Meester Michielsstraat 2-4						*13*	*13*					*10*	*3*		*0*	*13*	senioren
51	Bunderstraat 22 (DAP)						8	8					8			0	8	starters 1-pers.hh's
52	Hoofdstraat 51-53 (garage)						*24*	*24*						*24*		*0*	*24*	bijzondere doelgroep?
53	Hoofdstraat 158 (Bloemenkerkje)					*6*		*6*						*6*		*0*	*6*	senioren
54	Hoofdstraat 162-164 (Pour Vous-Griek)						*5*	*5*		*5*						*5*	*0*	starters 1-pers.hh's of senioren
55	Gasthuisstraat 36						*24*	*24*		*24*						*24*	*0*	senioren
56	**Totaal D**	**0**	**6**	**75**	**24**	**38**	**293**	**436**	**120**	**127**	**0**		**18**	**90**	**81**	**247**	**189**	

Bijlage IV: Begrippenlijst

Bereikbare huurwoningen
Woningen met een huurprijs tussen de €556,82 en €699,48 (peildatum 2014) (Blok, 2014).

Betaalbare huurwoningen
Woningen met een huurprijs tussen de €389,05 en €556,82 (peildatum 2014) (Blok, 2014).

DAEB en niet-DAEB activiteiten
DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Er zijn drie vormen van DAEB activiteiten (Finance ideas, z.d.):

- woningen met een kale huur van minder dan €699,48 (peildatum 2014) dienen voor minstens 90% toegewezen te worden aan huishoudens met een inkomen onder de €34.085 per jaar;
- maatschappelijk vastgoed dat is opgenomen in de beperkte lijst uit de Europese beschikking;
- overige DAEB activiteiten.

Alle activiteiten die niet aan een van de drie criteria van DAEB activiteiten voldoen vallen onder de niet-DAEB activiteiten.

Doorstromen
Wanneer een huishouden binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner is er sprake van doorstroming (SRE, 2013).

Dubbele vergrijzing
Dubbele vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in de bevolkingsopbouw toeneemt en dat de ouderen gemiddeld ouder worden (Hellings, 2012).

Dure huurwoningen
Woningen met een huurprijs boven de €699,48 (peildatum 2014) (Blok, 2014).

Dure koopwoningen
Woningen waarvan de koopprijs meer dan €275.000 bedraagt.

Eengezinswoning
Met een eengezinswoning wordt een grondgebonden woning bedoeld.

Frictieleegstand
Leegstand als gevolg van verplaatsingen van gebruikers. Hierdoor ontstaat een overlappende periode waarin de woning niet in gebruik is (Verhurenhuis, z.d.).

Goedkope huurwoningen
Woningen met een huurprijs onder de €389,05 (peildatum 2014) (Blok, 2014).

Goedkope koopwoningen
Woningen waarvan de koopprijs minder dan €185.000 bedraagt.

Grote woningen
Onder grote woningen worden woningen verstaan met zes kamers of meer (O&S, 2011).

Hoge inkomens
Huishoudens met een bruto inkomen van meer dan €43.602 per jaar (peildatum juli 2014).

Hoog onderwijsniveau
Hbo- en universitaire opleidingen en oudere beroepsopleidingen die daarmee vergelijkbaar zijn (CBS, 2014).

Kleine woningen
Onder kleine woningen worden woningen verstaan met maximaal drie kamers (O&S, 2011).

Koopgarant
Woningcorporaties en projectontwikkelaars kunnen woningen met een korting op de marktwaarde verkopen. Tevens kunnen zij een terugkoopgarantie aanbieden aan de koper. Dit staat bekend als Koopgarant. Met Koopgarant zijn koopwoningen beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens (OpMaat, z.d.).

Laag onderwijsniveau
Het gehele basisonderwijs en de eerste fase van het voortgezet onderwijs: lbo, vbo, vmbo, mulo, mavo, de eerste drie leerjaren van havo/vwo (en hun voorgangers) en het laagste niveau van het beroepsonderwijs (mbo niveau 1) (CBS, 2014).

Lage inkomens
Huishoudens met een bruto inkomen tot €34.085 per jaar.

Meergezinswoning
Een gestapelde woning zoals een appartement.

Middelbaar onderwijsniveau
Tweede fase van het voortgezet onderwijs: bovenbouw havo/vwo en opleidingen vergelijkbaar met mbo niveau 2, 3 en 4 (CBS,2014).

Middeldure koopwoningen
Woningen waarvan de koopprijs tussen de €185.000 en €275.000 bedraagt.

Middelgrote woningen
Onder middelgrote woningen worden woningen verstaan met vier of vijf kamers (O&S, 2011).

Middeninkomens
Huishoudens met een bruto inkomen tussen de €34.085 en €43.602 per jaar.

Nultredenwoning
Een nultredenwoning kan volgens een rapport van RIGO Research en Advies (2009, p.5) gedefinieerd worden als: ''*een woning die traploos te bereiken is, en waar alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen. De woning ligt op de begane grond, of is per lift bereikbaar. Een nultredenwoning kan een benedenwoning, appartement met lift, bungalow, patiowoning of eengezinswoning zijn met alle primaire ruimtes op de begane grond''*.

Ontgroening
Wanneer het aandeel jonge mensen in de totale bevolkingsopbouw afneemt is er sprake van ontgroening (Betekenis-definitie, z.d.).

Particuliere verhuur
Onder particuliere verhuur worden particuliere eigenaren verstaan die woningen verhuren.

Patiobungalow
Een bungalow waarbij de buitenruimte geheel is ingesloten door muren van de woning of van aangrenzende woningen (Vrijehuizenmarkt, z.d.).

Planologische titel
Een plan met planologische titel is een plan waar een bestemmingsplan is vastgesteld of waarvan een ruimtelijke procedure is afgerond die afwijking of wijziging van de bestemming juridisch mogelijk maakt. Het is tevens van belang dat het plan onherroepelijk is. Dit betekent dat bezwaar- en beroepsprocedures zijn afgerond. Voor een plan met planologische titel geldt dat wanneer een bouwvergunning wordt aangevraagd die binnen de vastgestelde en onherroepelijk geworden regels past, de gemeente de bouwvergunning moet verlenen (A. Hellings, persoonlijke communicatie 26 januari 2015).

Primaire doelgroep
Tot de primaire doelgroep worden in dit rapport huishoudens met een inkomen tot €34.085 (peildatum juli 2014) gerekend.

Scheefwonen
Het begrip 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders die in een sociale huurwoning wonen maar een relatief hoog inkomen genieten. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een lager inkomen. De prijs van een sociale huurwoning ligt vaak onder de marktprijs zodat huishoudens met een laag inkomen ook betaalbaar kunnen wonen. Scheefwoners profiteren van een relatief lage huur, terwijl daar op basis van het inkomen geen noodzaak meer voor zou bestaan (Aedes, 2012).

Secundaire doelgroep
Tot de secundaire doelgroep worden in dit rapport de huishoudens met een inkomen tussen de €34.085 en €43.602 (peildatum juli 2014) gerekend.

Senioren
Huishoudens met één of meer personen van 65 jaar en ouder (O&S, 2011).

Starters
Onder starters worden huishoudens verstaan die na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaan wonen en die geen zelfstandige woning achter laten (SRE, 2013).

Streefhuur
De streefhuur is een percentage van de maximaal toegestane huur (Aedes,2012).

Verdelingsprobleem
Wanneer er sprake is van een verdelingsprobleem wonen de juiste mensen niet in de juiste woningen gezien het inkomen en de huurprijs.

Vergrijzing
Onder de term vergrijzing wordt de toename van het aantal ouderen ten opzichte van de gehele bevolking verstaan (Betekenis-definitie, z.d.).

Bijlage V: Samenvatting interviews en overig contact

De gemarkeerde stukken tekst zijn gebruikt als onderbouwing in het onderzoeksverslag.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het interview met de heer T. Kerkhof (teamleider) en de heer P. van de Kamp (beleidsmedewerker) op 20 oktober 2014, beide werkzaam bij Optimisd.

1. Wat is de huidige inkomensverdeling in Schijndel?
Een deel van de mensen in ons klantenbestand is afhankelijk van de uitkering die zij krijgen. We kunnen inzichtelijk maken hoe het verloop van ons klantenbestand is maar dat zegt niets over de inkomensontwikkelingen van Schijndel in het algemeen. De inkomensontwikkelingen van Schijndel in het algemeen worden niet bijgehouden door Optimisd. Het is niet de opdracht van het ministerie of van het CBS om dit bij te houden.

2. Wat is de ontwikkeling van het klantenbestand de afgelopen jaren?
Ons klantenbestand is de afgelopen drie à vier jaar toegenomen. Dit komt door de economische crisis. In 2011 hadden we 150 klanten uit Schijndel, 171 klanten in 2012, 218 klanten in 2013 en 234 klanten in september 2014.

Er zitten mensen in ons klantenbestand die al heel lang afhankelijk zijn van de uitkering die zij ontvangen. Maar er zit ook nieuwe instroom bij. Ongeveer 90% van ons bestand is afhankelijk van de Huurtoeslag. Dan zijn er nog mensen die vanwege werkloosheid een beroep moeten doen op een bijstandsuitkering. Deze mensen vallen terug in inkomen en hebben soms wel of niet een Huurtoeslag die erbij past.

3. Hebben jullie ook klanten die in een koopwoning wonen?
Ja, we hebben een aantal mensen die een bijstandsuitkering ontvangen vanwege onvoldoende inkomen en die een koopwoning bewonen. Dit aantal is echter heel beperkt. Ik schat ongeveer vijf gevallen op jaarbasis.

Op het moment dat mensen vermogen hebben zitten in de koopwoning, maar deze niet kunnen verkopen, krijgen ze wel een bijstandsuitkering. Dit is dan in de vorm van een lening. Op het moment dat de uitkering wordt beëindigd, wordt er gekeken op wat voor manier afgelost kan worden. Wanneer aflossen niet lukt voor het overlijden dan is het mogelijk om het huis te verkopen. Uit de opbrengst van de verkoop wordt alsnog gekeken wat iemand aan bijstand verschuldigd is. Het gaat om kleine aantallen op het totaal. We hebben een totaal van 1.200 klanten op dit moment. *98% van ons bestand bestaat uit huurders.*

4. Is het mogelijk om een onderverdeling van het aantal bijstandontvangers in Schijndel naar huishoudtype te maken?
Ja, dat kan. 56% van de bijstandontvangers uit Schijndel is alleenstaand, 26% is alleenstaande ouder, 16% bestaat uit echtparen en 2% is overig.

5. Van wat voor soort inkomens wordt uitgegaan bij Optimisd, bruto, netto of besteedbaar inkomen?
Bij Optimisd gaan we uit van het netto besteedbaar inkomen. Dit is het netto inkomen min de vaste lasten.

6. Komt de ontwikkeling van jullie klantenbestand van Schijndel van de afgelopen tien jaar overeen met de ontwikkelingen van het klantenbestand op regionaal en landelijk niveau?
Ons klantenbestand van Schijndel is de afgelopen jaren gegroeid maar landelijk is dat ook. Gemiddeld komt dat wel ongeveer overeen.

7. Welke inkomensontwikkelingen zullen de komende tien jaar naar verwachting plaatsvinden in Schijndel?

De verwachting is dat sociale diensten over het algemeen te maken krijgen met een toenemend bestand, waarvan een groep mensen moeite heeft om op termijn vast werk te vinden. Qua huisvesting blijft het klantenbestand waarschijnlijk voornamelijk bestaan uit mensen die op een huurwoning aangewezen zijn.

8. Welke facetten hebben naar verwachting invloed op de toekomstige inkomensontwikkelingen?

De economie en de werkgelegenheid. Ook de ontwikkeling op de huizenmarkt kan een belangrijk facet zijn. Er zijn veel mensen die schuldhulpverlening krijgen. Er zijn veel mensen die hun woning gedwongen moet verkopen en met een restschuld blijven zitten. Er ontstaan geen problemen voor mensen met een te hoge hypotheek als de huizen duur blijven.

9. Zoals schulden bij scheidingen bijvoorbeeld?

De vraag naar zelfstandige huisvesting blijft stijgen. Mensen zoeken een plek om te wonen, het aantal echtscheidingen neemt toe en er zijn veel mensen die het hoofd bijna niet boven water kunnen houden en de woning noodgedwongen moeten verlaten. Zij moeten op zoek naar andere huisvesting en hebben vaak een restschuld.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het interview met de heer L. van den Dungen op 24 oktober 2014. De heer Van den Dungen is werkzaam als projectmanager Wonen bij woningcorporatie Huis en Erf.

1. Wat wordt bij Huis en Erf verstaan onder betaalbaarheid?
De liberalisatiegrens is een van de belangrijkste manieren waaraan betaalbaarheid gemeten kan worden. Atrivé, de partij die ons onderzoek naar betaalbaarheid uitvoert, kijkt ook naar andere dingen zoals het huishoudboekje van het Nibud.

2. Ik heb begrepen dat Huis en Erf overgaat op een regionaal woonruimteverdelingssysteem. Kan het regionale woonruimteverdelingssysteem invloed hebben op de inwoners van Schijndel die bij Huis en Erf ingeschreven staan? Wat zijn de voor- en nadelen?
We zijn nu nog bezig met de voorbereidingen om de samenwerking te gaan uitrollen. Dus daar kan ik nog niets over zeggen. Wat mij in ieder geval bij staat is dat onze huidige woonruimteverdeling niet verandert door de samenwerking.

Op dit moment hebben we een inkomensgrens van €34.085. Woningcorporaties worden namelijk geacht de sociale woningvoorraad voor de primaire doelgroep in te zetten. We hebben een tien procent marge die ingezet mag worden voor mensen die niet tot de primaire doelgroep behoren. Dat is een hard criterium waar woningcorporaties aan moeten toetsen.

Woonruimteverdeling wordt explicieter als middel gebruikt wanneer ergens een mismatch bestaat. De vraag is dan eigenlijk: is er een mismatch waardoor er iets aangepast moet worden? Dit moet nog blijken uit het onderzoek van Atrivé.

3. Probeert Huis en Erf doorstroming te bevorderen? Zo ja, op welke wijze?
Middels de inkomensafhankelijke huurverhoging probeert Huis en Erf doorstroming te bevorderen.

4. Is het percentage maximaal redelijke huur een gemiddeld percentage?
Ja, het streefhuurpercentage is per 1 juli 2014 verhoogd naar 75% maximaal redelijke huur. Dit is een gemiddeld percentage. Eerder lag dit percentage lager, tussen de 50% en 60%.

5. Wat is de reden van het verhogen van het percentage van de maximaal redelijke huur?
We hebben dit percentage verhoogd omdat we dachten dat dit kon. De verhuurdersheffing is een belangrijke reden.

6. Verwacht u dat Huis en Erf het percentage van de maximaal redelijke huur in de toekomst verder zal verhogen?
De huren zijn een belangrijke inkomstenbron. Het verhogen van de huren kent ook zijn grenzen. Wij zijn er voor de primaire doelgroep dus daar willen we de woningen wel bereikbaar voor houden. Het huidige beleid is 75% maximaal redelijke huur. Ik denk dit een geaccepteerd percentage is. Wat Huis en Erf in de toekomst gaat doen weet ik niet. Dat hangt ook af van het onderzoek van Atrivé.

7. Wat voor soort urgentieaanvragen krijgt Huis en Erf binnen?
Wij krijgen aanvragen binnen voor medische urgentie en sociale urgentie.

8. Hoeveel urgentieaanvragen krijgt Huis en Erf jaarlijks binnen?
In 2013 zijn 21 sociale urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 13 toegekend. In 2012 waren er 42 aanvragen waarvan er 20 werden toegekend. In 2013 werden 15 medische urgentie aanvragen ingediend. Hiervan zijn er 14 toegekend. In 2011 kwamen er 11 aanvragen binnen waarvan er 4 werden toegekend.

9. Kunnen de wachttijden voor sociale huurwoningen beperkt worden? Wat doet Huis en Erf hieraan en wat zou Huis en Erf hieraan kunnen doen?

Dit kan op diverse manieren benaderd worden. Sommige woningcorporaties doen bijvoorbeeld aan loting. Wat het effect hiervan is op de totale wachttijden weet ik niet, maar iemand die een paar dagen ingeschreven staat maakt dan in ieder geval ook kans op de woning. Andere modellen zijn het aanbodmodel, het optiemodel, direct te huurmodel en het koopmodel.

Huis en Erf heeft ongeveer 7.000 woningzoekenden en plus minus 1.000 actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden reageren ten minste één keer per jaar. En er komen jaarlijks ongeveer 200 woningen bij mutatie vrij. Daarnaast hebben we nog een opgave te vervullen met betrekking tot statushouders. Ook hebben we te maken met sociale en medisch urgenten. Per definitie ontkomen actief woningzoekenden er niet aan dat ze moeten wachten op een woning. De vraag daarbij is ook: wat is een keer per jaar reageren op een woning waard? Heb je dan ook echt woonruimte nodig omdat je niets hebt? Reageer je omdat je benieuwd bent hoe hoog je komt?

Wachttijden verkorten is per definitie lastig. Huis en Erf kan voor woningzoekenden of voor bepaalde doelgroepen andere systemen gaan verkennen en bedenken. Maar ook dan geldt dat we mensen tekort gaan doen. Stel we zouden nu het lotingmodel in gaan voeren. Dan doen we mensen tekort die al jaren op de wachtlijst staan.
We zijn wel constant bezig om na te denken hoe we onze klanten het beste kunnen bedienen en wat ervoor nodig is. De woonruimteverdeling wordt toegewezen via het aanbodmodel. Wanneer er een woning vrijkomt, kunnen mensen erop reageren. Degene die aan de passendheidscriteria voldoet en de langste wachttijd heeft, komt in aanmerking voor de woning. Iedereen die ingeschreven staat mag reageren. Soms betekent dit dat mensen die al een woning hebben maar wel ingeschreven staan ook in aanmerking komen voor de woning. Verder houden we ons actief bezig met het opschonen van ons woningzoekendenbestand.
Dit doen we door mensen te vragen of ze nog de behoefte hebben om ingeschreven te staan of de gegevens nog actueel zijn etc.

Er zijn een heleboel theorieën en mogelijkheden om iets gerichters te doen met de woonruimteverdeling. Eerst gaan we het doen zoals we het altijd doen maar dan met elkaar, met andere corporaties uit de regio. Daarna gaan we kijken, ook op basis van het onderzoek, wat we nog meer moeten doen om de klanten op de juiste manier te kunnen bedienen.

10. Ziet u veranderingen in de vraag naar huurwoningen door ouderen in verband met de vergrijzing?

Wij zien ook dat ouderen steeds ouder worden en dat de groep ouderen in omvang toeneemt. Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Daarom willen we de bestaande woningvoorraad doorlichten op mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen. Een voorbeeld is het rolstoeltoegankelijk maken van zoveel mogelijk woningen. Dit hebben we ook in ons ondernemingsplan opgenomen. We zijn momenteel aan het verkennen in hoeverre dit mogelijk is in ons bestaande bezit.

11. Welke mogelijkheden gebruikt Huis en Erf om aan te sturen op het huurbeleid?

We willen zoveel mogelijk woningen aftoppen. We willen het dure segment niet fors laten toenemen. Daarnaast willen we de bestaande voorraad behouden en waar mogelijk aanpassen naar geschikte woningen voor senioren.

We doen niet aan inkomenspolitiek maar wat we wel doen is het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging als iemand scheef woont. Op het moment dat de scheefwoner de woning verlaat, wordt de woning verhuurd volgens de streefhuur die dan geldt. Dan kan het zijn dat een woning met een lagere huurprijs de markt op komt dan dat het geval was met de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van een bijeenkomst bij Huis en Erf met betrekking tot het regionale woonruimteverdelingssysteem op 26 januari 2015. De presentatie werd gehouden door mevrouw M. Bodewus (manager Klant & Wonen) en mevrouw B. van der Donk (sociaal adviseur), beide werkzaam bij Huis en Erf.

Het regionale woonruimteverdelingssysteem heet 'Daar wil ik wonen'. Deze samenwerking bestaat uit de volgende woningcorporaties: Huis en Erf, St. Joseph en Wovesto. Deze corporaties zijn actief in Schijndel, Sint-Oedenrode, Boxtel en Sint-Michielsgestel. Het is mogelijk dat er meer woningcorporaties aan zullen gaan sluiten bij deze samenwerking.

Woningzoekenden zijn zelf verantwoordelijk voor hun inschrijving en de juistheid van de gegevens. Woningzoekenden kunnen alleen digitaal reageren op het aanbod. Zij kunnen daarvoor ook gebruik maken van de computer bij de corporaties en bij steunpunten in de wijk. Voor incidentele gevallen wordt naar een oplossing op maat gezocht.

Voor Schijndelse woningzoekenden verandert er niet veel. Wat er verandert is dat zij jaarlijks tien euro moeten gaan betalen voor verlenging van hun inschrijving. Dit was gratis. Daarentegen kunnen zij ook op woningen in Boxtel, Sint-Oedenrode en Sint-Michielsgestel reageren. Dit betekent een verruiming van het aanbod.

Elke woning die op de site wordt aangeboden blijft een week op de site staan. Dit betekent dat een woningzoekende eens per week kan kijken of er geschikt aanbod is. Als de woningzoekende reageert, voldoet aan de voorwaarden en de woning krijgt toegewezen, mag de woningzoekende één maal een woning weigeren. Bij weigering van een tweede woning mag de woningzoekende een half jaar niet reageren op woningen. In Schijndel wordt dit al toegepast. Het betekent dat er minder reacties zijn en minder weigeringen. Dit scheelt werk en Huis en Erf krijgt serieuzere reacties.

Verder is de urgentie regeling voor sociale en medische urgentie bijgesteld. Als een ouder na scheiding de zorg heeft voor minderjarige kinderen kan de ouder onder voorwaarden mogelijk in aanmerking komen voor de urgentieregeling. Voorheen kregen zij een extra inschrijftijd van 1,5 jaar bij Huis en Erf. Dit bleek in de praktijk geen goede oplossing te zijn. Wanneer de urgentie wordt toegewezen heeft iemand een half jaar de tijd om een geschikte woning te vinden.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van telefonisch contact op 10 februari 2015 met mevrouw M. Nunez (klantadviseur), werkzaam bij Huis en Erf.

1. Worden er momenteel Koopgarantwoningen te koop aangeboden? Zo ja, om hoeveel woningen gaat het?

Momenteel worden er geen Koopgarantwoningen aangeboden in Schijndel. We zijn momenteel wel met twee terugkopen van Koopgarantwoningen bezig. Deze woningen zullen binnenkort te koop worden aangeboden.

2. Wie komen er in aanmerking voor een Koopgarantwoning?

In principe komt iedereen in aanmerking voor een Koopgarantwoning. We bieden deze woningen aan via de makelaar. We stellen wel een inkomensgrens.

3. En waar ligt de inkomensgrens om wel of niet in aanmerking te komen voor een Koopgarantwoning?

Voor eenpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op €40.000 bruto per jaar en voor meerpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op €45.000 bruto per jaar.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van mailcontact met de heer L. van den Dungen op 23 februari 2015. De heer Van den Dungen is werkzaam als projectmanager Wonen bij woningcorporatie Huis en Erf.

1. Wat zijn volgens u doeltreffende maatregelen om scheefwoners door te laten stromen? En waarom?

Het antwoord op je vraag is niet zo simpel omdat doorstroming heel veel verschillende aspecten van de woningmarkt raakt. Daarbij doel ik onder andere op verschillen tussen huurprijzen en koopprijzen, verschil tussen huuraanbod en koopaanbod en verschillen tussen stadia in wooncarrière van woningzoekenden.

Een maatregel die mij persoonlijk aanspreekt is de inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast zie ik in beginsel ook mogelijkheden in een actieve(re) particuliere huursector of betaalbare koopwoningen. Alles is maar relatief en biedt deels een oplossing.
De inkomensafhankelijke huurverhoging spreekt mij aan omdat je daarmee scheefwoners kunt enthousiasmeren de stap naar een andere woning te maken. De huidige huurprijs groeit sneller naar streefhuur waardoor men eerder de overstap naar bijvoorbeeld een koopwoning maakt.
Een actieve particuliere huursector spreekt mij aan om de keuze in huurwoningen te vergroten met mogelijk ander dienstverleningsconcept wat zeker een doelgroep kan bedienen (corporaties tot circa €34.000 bruto inkomen per jaar, wie het overige?). Betaalbare koop zou het gat kunnen overbruggen tussen huur- en koopprijzen daar sommige scheefwoners toch een zekere wooncarrière ambiëren.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van telefonisch contact met de heer L. van den Dungen op 3 maart 2015. De heer Van den Dungen is werkzaam als projectmanager Wonen bij woningcorporatie Huis en Erf.

1. Hoeveel bedraagt de woningvoorraad van Huis en Erf in Schijndel?
Huis en Erf bezit 2.234 woningen in Schijndel.

2. Hoeveel bedraagt het aantal verhuringen in Schijndel?
In 2013 lag dit aantal op 148 verhuringen.

3. Hoeveel ingeschreven woningzoekenden zoeken een woning in Schijndel?
Dit is niet bekend.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het eerste interview met de heer J. Kroon (makelaar) op 13 november 2014. De heer Kroon is werkzaam bij Woonaccent.

1. Past de nieuwbouwtoevoeging van de afgelopen jaren bij de vraag?

We hebben te maken gehad met veel randfactoren die van invloed zijn geweest op de woningmarkt. Dat maakt het lastig om hier een goed antwoord op te geven.

Een voorbeeld is het plan voor senioren met patiowoningen, de Rietbeemd. Op de informatieavond voor dit plan, volgens mij in 2011, waren ongeveer 350 mensen. Het was druk waardoor we dachten dat dit plan wel goed verkocht zou gaan worden. Maar de crisis ging zijn werk doen. Ouderen mensen met een dure woning wilden graag kleiner gaan wonen of naar een gelijkvloerse woning verhuizen. Veel van die mensen hadden een slecht verzorgd pensioen omdat ze dachten dat de overwaarde, het pensioen, in de stenen zat. De dure woning waarin ze woonden was vaak aan renovatie toe waardoor makelaars de vraagprijs al een stuk lager in hebben gezet dan zij zelf in gedachten hadden. Daardoor ging een deel van het pensioen in rook op. Vervolgens gingen deze mensen naar de bank omdat ze een ander huis wilden kopen. Het huis waar men in woonde was nog niet verkocht. De bank verstrekte geen hypotheek omdat de mensen de overbrugging niet konden betalen op basis van een AOW-inkomen conform de regelgeving. Mensen konden het huis niet kopen terwijl ze wel zouden willen. Dat is wat ik bedoel met de randfactoren.

2. Dus er is in principe wel gebouwd waar vraag naar was maar door bepaalde factoren kwam het niet van de grond?

Ja, de woningen in de lagere prijsklassen werden goed verkocht. Verder werden woningen voor starters en rij- en hoekwoningen goed verkocht.

3. Hoe ziet het huidige woningaanbod van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen eruit in Schijndel?

Er staan relatief weinig woningen in de goedkope prijsklasse te koop in Schijndel. De doorloopsnelheid in de lagere prijsklassen is goed. Bovendien zijn woningen in de lagere prijsklassen (tot €225.000) over het algemeen makkelijker te financieren dan woningen boven de €225.000. *Dure woningen zijn moeilijk verkoopbaar.*

4. Wat zijn uw verwachtingen betreft de woningmarkt in Schijndel voor de komende tien jaar?

Ik denk dat dit de nieuwe realiteit is. De bodem is bereikt maar het herstel is nog ontzettend broos. Er hoeft maar iets te gebeuren en de markt zakt weer in elkaar.

Schijndel heeft te maken met vergrijzing. *Veel ouderen willen of moeten kleiner gaan wonen waardoor er de komende tien jaar meer dure huizen in de verkoop zullen komen.* Veel van deze huizen zijn moeilijk verkoopbaar want veel ouderen wonen in niet geïsoleerde woningen uit de jaren ’60. Mensen kopen dan bijvoorbeeld liever een tweekapper uit het jaar 2000.

De NVM verwacht dat er op de markt tot €300.000 niks aan de hand is. In de hoge prijsklassen wordt verwacht dat er nog prijscrashes gaan komen van minimaal 10%. Misschien wel 20%. Dat komt omdat er in deze prijsklasse niks gebeurt. Hierdoor wordt het aanbod te groot.

5. Kunt u een beeld schetsen over hoe de huidige vraag naar woningen er uit ziet in Schijndel?

De vraag naar goedkopere woningen neemt toe. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt en mensen die scheiden zijn vaak op zoek naar een kleinere en goedkopere woning. Er is ook meer behoefte aan gelijkvloerse woningen. Dit heeft te maken met de vergrijzing. Alleen die ouderen moeten hun eigen woning eerst verkopen, dat is echter een probleem. Ik denk dat steeds meer ouderen hun eigen woning niet kunnen verkopen waardoor ze gaan kijken naar alternatieve mogelijkheden zoals het aanpassen van de eigen woning.

Hier moet ik wel een kanttekening bij plaatsen. Die mensen bereiken de pensioengerechtigde leeftijd, een deel van het inkomen valt weg. Het was de bedoeling om de overwaarde van het huis op te gaan maken. Mensen die geen goed pensioen hebben moeten het huis daardoor wel verkopen. Ook al is dit moeilijk.

6. In welke prijsklasse zoeken gescheiden mensen met name?
Tussen de €180.000 en €215.000.

7. In 2011 heeft het laatste Woonwensenonderzoek plaatsgevonden (laat de resultaten zien van het onderzoek). Hebben er veranderingen plaatsgevonden in de woonwensen sinds 2011?
Ik ben bekend met het Woonwensenonderzoek. Dit klopt wel redelijk ja. Maar er is een verschil tussen wat mensen willen en kunnen.

8. Kunt u een beeld schetsen van de huidige vraag naar woningen, gekeken naar prijsklasse?
Op dit moment wordt er veel verkocht tussen de €200.000 en €250.000. En leuke woningen die eruit springen worden goed verkocht. Dat geldt ook voor woningen in de hogere prijsklassen.

9. Wat voor typen huishoudens zijn in Schijndel met name opzoek naar een woning?
Voornamelijk starters en mensen die uit een echtscheiding komen.

10. Kunt u mij iets vertellen over de afstemming van vraag en aanbod in Schijndel?
Er is een overschot aan dure woningen en er is vooral vraag naar woningen tot €250.000. Dus dat is een mismatch tussen vraag en aanbod.

11. Wat is uw ervaring met de verkooptijden van woningen?
Ik vind dat een gemiddelde verkooptijd rond de 90 dagen moet liggen. Maximaal een half jaar maar niet meer.

12. Wat voor ervaring heeft u met de financieringsmogelijkheden?
Stel ik heb in 2007 een woning verkocht van €240.000. De kopers hebben de woning volledig gefinancierd. De huizenprijzen zijn daarna gedaald waardoor deze mensen nu een restschuld hebben als ze de woning zouden verkopen. Als de restschuld €25.000 bedraagt valt dat in principe nog mee. Nu willen deze mensen verhuizen naar een woning van €350.000. Dan zouden ze al €110.000 bij moeten financieren om de woning te kunnen kopen. Als er nog dingen verbouwd moeten worden aan de woning moet men alweer meer financieren. Dat is veel te veel om bij te financieren. Naar mijn mening kun je maximaal rond de €100.000 bij lenen. Dus als de woning van €240.000 verkocht wordt en de mensen een restschuld hebben van €25.000 zouden ze eigenlijk nog €75.000 bij kunnen lenen. *Deze mensen kunnen dan een huis kopen van circa €300.000 en kunnen hun gewenste wooncarrière niet waarmaken.*

Door de lage rente kunnen mensen op dit moment een woning kopen tegen lage maandlasten. Dat is een voordeel. Alleen banken kijken streng naar het inkomen. Een voorbeeld: een stel verdient samen €40.000. *Dan kunnen zij circa €200.000 financieren. Voor dat geld kan men bijna niets kopen in Schijndel.*

Daarnaast kan men in 2018 100% van de koopsom financieren. Dit percentage ligt momenteel op 103% en wordt ook wel het Loan-to-Value stelsel genoemd. Dit houdt in dat men elk jaar minder kan financieren ten opzichte van de waarde van de woning. *Vanaf 2018 moet men meer eigen geld inbrengen. 3% meer ten opzichte van nu. Dit is vooral voor starters een probleem want steeds meer starters die van school afkomen hebben een studieschuld en weinig of geen eigen geld.*

13. Jongeren moeten steeds meer sparen om een huis te kunnen kopen. Ziet u dat jongeren daardoor langer thuis blijven wonen?

Ja, een deel gaat de particuliere huurmarkt op als ze dat kunnen betalen. Ze staan vaak niet ingeschreven bij Huis en Erf waardoor ze als ze zich laten inschrijven nog vaak 5 à 6 jaar moeten wachten.

14. Blijven ouderen mensen in Schijndel het liefst zo lang mogelijk thuis wonen of willen de meeste mensen wel verhuizen naar een kleinere woning?

Dat is heel verschillend. Het hangt voornamelijk af van de lichamelijke gesteldheid. *Maar de meeste mensen rond de 65 jaar willen wel verhuizen. Vaak willen zij verhuizen naar een huurwoning.*

15. Denkt u dat er een tekort aan gelijkvloerse woningen zal ontstaan gezien de vergrijzing?

Ik denk dat er niet genoeg gelijkvloerse woningen zijn in Schijndel. Ze worden wel aangeboden maar die woningen liggen vaak net buiten het centrum en dat willen mensen niet. Mensen zijn wat dat betreft kieskeurig. Het is dus belangrijk om dit soort woningen op de goede locatie te realiseren.

16. Zijn de woningbouwplannen voor de komende tien jaar wenselijk naar uw mening?

De dure woningen zullen moeilijk te verkopen zijn want er is een overschot aan dure woningen. Er is niet voldoende vraag naar. Verder zal het aanbod dure woningen in de bestaande voorraad toenemen door de vergrijzing.

17. Welke factoren hebben volgens u invloed op de betaalbaarheid van het wonen?

Factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen zijn bijvoorbeeld de werkgelegenheid, de hoogte van het inkomen en de hoogte van de energiekosten. Daarnaast heeft betaalbaarheid te maken met het aan kunnen bieden van woningen in een bepaalde prijsklasse. Nieuwbouw speelt hier een belangrijke rol in.

18. Ziet u dat er voor bepaalde groepen huishoudens problemen te verwachten zijn met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen?

Mensen die werkloos zijn en geen nieuwe baan kunnen vinden hebben een probleem met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen. Ook mensen die gaan scheiden en een restschuld over houden kunnen problemen ervaren. Die laatste groep is wel degelijk aanwezig.

19. Zijn er naar uw mening factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen en waarop de gemeente Schijndel invloed kan uitoefenen?

De Starterslening is een goed voorbeeld. Er wordt veel gebruik van gemaakt.

20. Zijn er voldoende sociale huurwoningen in Schijndel in verhouding tot de vraag?

Blijkbaar niet want anders was de wachttijd niet zo lang. Daar is dus wel vraag naar.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het tweede interview met de heer J. Kroon op 19 februari 2015. Hij is werkzaam als makelaar bij Woonaccent.

1. Moet nieuwbouw voor senioren voornamelijk bestaan uit koop- of huurwoningen?

De verhouding tussen nieuwbouw koop- en huurwoningen voor senioren moet 60/40 zijn naar mijn mening. Dus 60% koop en 40% huur.

2. Op welke manier moet het woningbouwprogramma aangepast worden zodat de plannen beter aansluiten bij de vraag?

Er zijn te weinig goedkope tweekappers. Als deze worden toegevoegd aan de woningvoorraad zal dat de doorstroom bevorderen van een tussenwoning naar een goedkope nieuwbouwtweekapper. Dit zou een gewenst effect zijn. *Daarnaast ben ik van mening dat er meer seniorenwoningen, in de vorm van patiobungalows, toegevoegd moeten worden om aan de vraag te voldoen. Het gaat hierbij om patiobungalows tussen de €225.000 en €250.000. Daarnaast is het gewenst om meer woningen in de 'goedkope' prijsklasse (tot €185.000) toe te voegen.*

Wat appartementen betreft zijn huurappartementen gewenst. De markt van koopappartementen is echter verzadigd. Het is naar mijn mening niet wenselijk om zoveel koopappartementen toe te voegen aan de voorraad. Ik zou dit aantal halveren. Verder denk ik dat het wenselijk is om meer dure huurwoningen toe te voegen. Maar de woningcorporatie zal dit niet doen, dit moet opgepakt worden door anderen.

Ik zou de tabel als volgt wijzigen:

Tabel: Wijziging huidige projectportefeuille

	Huur				Koop				Totaal
	Goedkoop & Betaalbaar	Bereikbaar	Duur	Huur totaal	Goedkoop	Middelduur	Duur	Koop totaal	
Mgw*	~~120~~ 122	~~155~~ 130	- -	~~275~~ 252	~~41~~ 20	~~65~~ 33	~~10~~ 5	~~116~~ 58	~~391~~ 310
Egw**	- -	~~45~~ 15	~~22~~ 76	~~67~~ 91	~~-~~ 56	~~101~~ 234	~~203~~ 71	~~304~~ 361	~~371~~ 452
Totaal	~~120~~ 122	~~200~~ 145	~~22~~ 76	~~342~~ 343	~~41~~ 76	~~166~~ 267	~~213~~ 76	~~420~~ 419	~~762~~ 762
Relatief	~~16%~~ 16%	~~26%~~ 19%	~~3%~~ 10%	~~45%~~ 45%	~~5%~~ 10%	~~22%~~ 35%	~~28%~~ 10%	~~55%~~ 55%	~~100%~~ 100%

De huidige projectportefeuille wordt weergegeven met de doorgehaalde cijfers. De wijzigingen in de huidige projectportefeuille worden weergegeven met de overige cijfers.

Woningen voor doorstromers zijn gewenst maar de koopwoningen moeten dan maximaal €275.000 kosten. Dure koopwoningen zijn niet gewenst, die zijn er genoeg. Ik denk verder dat het gewenst is om meer dure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad omdat daar vraag naar is.

3. Heeft u ideeën om het scheefwonen op de sociale huurmarkt tegen te gaan?

Ik vind dat mensen met een bepaald inkomen moeten verhuizen en plaats moeten maken voor mensen met een lager inkomen op de sociale huurmarkt. Ik vind dat mensen met een bepaald inkomen gedwongen moeten kunnen worden om te verhuizen. Anders zullen ze niet snel verhuizen. Nu zitten ze goedkoop te wonen. Als ze gaan verhuizen zullen de woonlasten gegarandeerd toenemen.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het interview met de heer J. Wouters op 18 november 2014. De heer Wouters is werkzaam als makelaar bij Wouters Makelaardij.

1. Past de nieuwbouwtoevoeging van de afgelopen jaren bij de vraag?
Nee, ik vind dat er te weinig goedkope woningen zijn gebouwd. Verder denk ik dat er te veel nieuwbouw gepland is op het verkeerde moment. Plannen die in de kast lagen zijn uitgevoerd toen de markt minder was. Hierdoor is de bestaande markt verder op slot geraakt.

2. Hoe ziet het huidige woningaanbod van zowel nieuwbouw als bestaande bouw eruit in Schijndel?
In Schijndel is het woningaanbod van goedkope woningen beperkt. En er is veel aanbod in dure woningen.

3. Kunt u een beeld schetsen van de huidige vraag naar woningen (woningtype of prijsklasse)?
Senioren willen het liefst een woning in het centrum voor een zo laag mogelijk prijs. Dat is een tegenstrijdigheid want de prijzen van woningen in het centrum zijn aanzienlijk hoger dan de prijzen van woningen in wijken.

Starters, alleenstaanden en mensen met een laag inkomen zijn vooral op zoek naar goedkopere woningen (tot circa €225.000). Zij kunnen vaak geen duurdere woning financieren.

4. Kunt u mij iets vertellen over de afstemming van vraag en aanbod in Schijndel?
Ik denk dat er te veel dure tweekappers zijn in Schijndel. Verder zijn er naar mijn mening voldoende appartementen. Er mogen nog wel wat appartementen bij gebouwd worden maar niet heel veel.

5. Wat zijn uw verwachtingen met betrekking tot de woningmarktontwikkelingen in Schijndel voor de komende tien jaar?
Het probleem zit in de duurdere woningen. Ook hier geldt dat de overstap van een tweekapper naar een vrijstaande woning te groot is voor veel mensen. De duurdere woningen zijn vaak van oudere mensen die overwaarde hebben op het huis en bijna geen concessies willen doen met de verkoopprijs. Terwijl dat soort woningen vaak compleet gerenoveerd moeten worden.

Ik denk dat dit de komende tien jaar zo blijft. Het overschot aan dure woningen is er en zal er blijven. De vraag naar goedkope en middeldure woningen zal wel blijven.

6. Wat is uw ervaring met de verkooptijden van woningen?
De verkooptijd is afhankelijk van het afwerkingsniveau van de woning en de vraagprijs. *Goedkope en middeldure woningen zijn over het algemeen goed verkoopbaar.* De verkooptijd van tussenwoningen ligt ongeveer rond de drie maanden. *De verkooptijd van tweekappers ligt vaak rond de zes maanden en vrijstaande woningen staan vaak een jaar te koop.*

7. Wat voor ervaring heeft u met de financieringsmogelijkheden van woningen?
Het blijven momentopnames. De rente is nu laag en daardoor kan men meer lenen. *Alleen zal men wel meer eigen geld moeten inbrengen.* Vroeger kon men 110% van de koopsom financieren maar vanaf 2018 kan men nog maar 100% van de koopsom financieren.

De doorstroming is een probleem in Schijndel. De overstap van een tussenwoning naar een tweekapper is te groot. De tweekappers in Schijndel zijn te duur. Mensen die op het verkeerde moment gekocht hebben, hebben nu bijna allemaal een verlies maar ze willen de woning niet met verlies verkopen waardoor ze niet verhuizen.

8. Wat is volgens u de verwachte vraag naar woningen in Schijndel in de komende tien jaar?

Ik denk dat de vraag wel ongeveer hetzelfde zal blijven.

9. Zijn de woningbouwplannen voor de komende tien jaar wenselijk naar uw mening?

De woningbouwplannen voor senioren zijn wenselijk naar mijn mening. Deze moeten echter wel op een goede locatie gerealiseerd worden want senioren willen het liefst in het centrum wonen. Verder moet er naar mijn mening meer gerealiseerd worden voor starters in plaats van voor doorstromers. En daar bedoel ik goedkope woningen mee tot de €185.000.

10. Welke factoren hebben volgens u invloed op de betaalbaarheid van wonen?

De wetgeving van de overheid, de arbeidsmarkt, de hypotheekrente en de grondprijzen. Banken trekken de teugels nu te hard aan.

11. Ziet u voor bepaalde typen huishoudens problemen met betrekking tot betaalbare woningen?

Ja, voor starters. Veel starters krijgen geen vast dienstverband wat tot problemen leidt bij de financiering. Verder ligt het echt aan de situatie waarin iemand zit. Daarnaast worden de eisen van de NHG per 1 januari 2015 strenger. Veel starters zijn afhankelijk van de voorwaarden en de normen van de NHG.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het interview met de heer M. Tummers op 19 november 2014. De heer Tummers is werkzaam als makelaar bij Marc Tummers Makelaardij.

1. Vindt u dat de nieuwbouwtoevoeging van de afgelopen jaren bij de vraag past?
Naar mijn mening zijn er de afgelopen jaren te veel appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad waardoor er een overschot aan nieuwbouwappartementen is ontstaan. De bestaande appartementen zijn daardoor onder druk komen te staan qua prijsniveau. Verder worden tweekappers, tussenwoningen en hoekwoningen goed verkocht. Daar is voldoende nieuwbouw voor. Verder zijn er in een neergaande markt projecten ontwikkeld die bedacht zijn om in een groeiende markt te realiseren. Die projecten zijn moeilijk verkoopbaar.

2. Hoe zijn die nieuwbouwplannen opgepakt door de markt?
Ik ben geen makelaar die in nieuwbouw zit. Mijn collega van Woonaccent is de specialist op nieuwbouwgebied. Wat ik van hem begrepen heb is dat panden vaak meerdere malen verkocht moesten worden totdat het uiteindelijk tot een definitieve verkoop kwam. De financiering is dus eigenlijk een probleem.

3. Hoe ziet het huidige woningaanbod in Schijndel eruit?
Schijndel heeft relatief weinig woningen onder de €185.000. Dat zijn vaak kleine appartementen of kleine tussenwoningen. Schijndel is een vrij dure gemeente.

4. Welke ervaring heeft u met de verkoopbaarheid van woningen op het moment?
Woningen tot €250.000 worden redelijk goed verkocht. Er is ook beweging in woningen tussen de €250.000 en €350.000. Maar deze trajecten duren wat langer. Met name tweekappers net boven de €300.000 zijn moeilijk verkoopbaar. Ik heb op het moment aardig wat onderhandelingen lopen betreffende vrijstaande woningen in het duurdere segment. Wat ik hoor van mijn collega makelaars ben ik daar vrijwel de enige in.

5. Wat is uw verwachting met betrekking tot de ontwikkeling van het woningmarktaanbod in de komende tien jaar?
Ik denk dat er relatief meer vrijstaande woningen te koop zullen komen in verband met de vergrijzing. En dat er een verschuiving gaat komen, door ouderen, naar appartementen, gelijkvloerse woningen en of huurwoningen. Dus dat je gewoon ziet dat iemand van de koopmarkt verdwijnt. En daar komt dan dus ook niets voor terug want die mensen stappen over naar huur. Dat is een tendens die je nu wel ziet.

6. Zijn de woonwensen verandert sinds het Woonwensenonderzoek van 2011?
De woonwensen van de diverse groepen zijn naar mijn mening niet veranderd sinds het Woonwensenonderzoek 2011. Maar dat wil niet zeggen dat de woonwensen ook echt gerealiseerd worden.

7. Kunt u een beeld schetsen van de huidige vraag naar woningen?
Ik zie momenteel veel beweging in de tweekappers. De keuze in tweekappers is heel ruim. *De onderkant van de markt is goed in beweging.* De schenkingen van €100.000 die tot 31 december 2014 gedaan kunnen worden, brengen ook wel wat teweeg. En wat je ziet is dat de huurwoningen relatief duur zijn en de rente is nu enorm laag. Tien jaar vaste rente is ongeveer 3%. Daarom willen veel mensen, met name jongeren, die nu een woning huren de overstap maken naar een koopwoning. Ze zijn dan goedkoper uit dan wanneer ze in de relatief dure huurwoning blijven wonen. Verder willen ouderen verhuizen van hun dure vrijstaande woning naar een kleinere woning of appartement in of nabij het centrum.

8. Wat voor type huishoudens zijn vooral opzoek naar woningen?
Gezinnen waarvan de ouders de leeftijd tussen de 35 en 45 jaar hebben en stelletjes zonder kinderen die nu huren of in een klein appartement wonen en die willen verhuizen naar een ruimere woning.

9. In welke prijsklasse wordt het meeste gezocht?
Als ik naar mijn bestand kijk, zit de beweging vooral tot de €275.000 maar ook zeker daarboven. Maar ik heb een andere soort klant dan de andere makelaars hier in Schijndel.

10. Is de vraag naar woningen sinds het Woonwensenonderzoek van 2011 verandert of is het beeld wat in dat rapport geschetst wordt nog steeds van toepassing?
Starters willen inderdaad een tussenwoning, hoekwoning of appartement. Alleenstaande starters zijn op zoek naar kleinere woningen. Alleenstaande boven de 55 jaar zijn op zoek naar een appartement. Mensen die gescheiden zijn zoeken vaak een kleinere grondgebonden woning of een appartement. Verder is de vraag naar tweekappers aan het begin van de crisis verdwenen. Deze vraag komt weer wat terug.

11. Kunt u mij iets vertellen over de afstemming van vraag en aanbod in Schijndel?
De vraag naar ruimere tweekappers komt weer iets op. Die vraag is vijf jaar lang weggeweest. En voor de rest denk ik dat wij het geluk hebben dat wij in een markt zitten waar veel mensen die in Schijndel wonen ook in Schijndel willen blijven. Dus dat 80% van de bevolking altijd in het dorp blijft rouleren.

Wat inherent is aan deze tijd is dat veel mensen uit elkaar gaan waardoor je splitsing krijgt van gezinnen en dan ontstaat er ook weer een grotere vraag naar woningen. Deze mensen gaan vaak op zoek naar kleinere woningen. *Verder is er een overaanbod van dure woningen.*

12. Wat is uw ervaring met verkooptijden van woningen? Waar ziet u bijzonderheden of zijn er dingen die u opvallen betreffende de verkooptijden van woningen?
Een tussenwoning staat nu gemiddeld drie maanden te koop. In een goede markt ligt dit rond de twee maanden. Een hoekwoning staat nu vijf maanden te koop. In een goede markt spreken we van een verkooptijd van ongeveer drie maanden. Vrijstaande woningen zijn moeilijk verkoopbaar. Dat kan een jaar duren maar ook drie jaar. In een goede markt zou dat zes maanden zijn.

13. Wat voor ervaring heeft u met financieringsmogelijkheden van woningen? Ziet u hierin problemen? Zo ja, waar ziet u problemen in?
Mensen kunnen moeilijk aan een financiering komen. Dit geldt met name voor ZZP'ers. Je moet een goed inkomen hebben om een financiering te krijgen. Bovendien zullen mensen steeds meer eigen geld in moeten brengen om een woning te kunnen kopen. Vanaf 2018 kan men alleen nog maar de koopsom van een woning lenen. Als men verbouwingswerkzaamheden wil verrichten aan een woning zal men dit met eigen middelen moeten financieren.

14. Wat voor groepen huishoudens hebben vooral problemen met de financiering?
De Starterslening is een mooi initiatief. Het is jammer dat de gemeente daarmee gestopt is want veel starters kwamen hierdoor in aanmerking voor een koopwoning. Sinds vorige week is bekend dat de gemeente daarmee gestopt is. Sindsdien heb ik een viertal verkopen die ik gedaan had moeten ontbinden. Omdat de mensen niet voldoende financiering konden krijgen. Dus dat is wel een probleem.

Wat verder een probleem is, is dat veel ouderen hun woning verkopen en van de overwaarde gaan leven. Maar er zijn ook ouderen waarvan de overwaarde van de woning is verdwenen. Tien jaar geleden betaalde een echtpaar bijvoorbeeld €380.000 voor een tweekapper. Als ze die woning nu willen verkopen dan is die tweekapper misschien €310.000 waard. Als men een hypotheek heeft van €380.000 gaat men €70.000 in de min. Dan hebben die mensen een probleem. Er is dan sprake van verborgen armoede die pas zichtbaar wordt als het huis verkocht wordt. Dan heb je ook nog mensen die een hypotheek hebben die hoger is dan de waarde van de woning. Ook dat is een probleem. Ik denk dat die groep best groot is in Schijndel. Voornamelijk in de leeftijdsgroep tussen de 35 en 50 jaar is dit probleem groot. Veel mensen in die leeftijdsgroep hebben hypotheken die vaak veel hoger zijn dan de waarde van de woning. Bij ouderen valt dat nog wel mee, die hebben vaak toch nog een beetje overwaarde.

15. Ziet u dat mensen langer thuis blijven wonen omdat ze meer spaargeld nodig hebben om een woning te kunnen kopen? Of lossen ze dat op een andere manier op?

Jongeren hebben een heel andere besteding van het inkomen. Ze willen leven. Op stap, uiteten, weekendjes weg, op vakantie etc. Als de jongeren op een gegeven moment zo ver zijn om op zichzelf te gaan wonen, hebben ze over het algemeen geen eigen reserves. Het duurt dan langer voordat de jongeren een woning kunnen kopen.

16. Wat is volgens u de verwachte vraag naar woningen in de gemeente Schijndel voor de komende tien jaar?

Ik verwacht dat de vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen de komende tien jaar wel weer wat gaat toenemen. Met name de vraag naar vrijstaande woningen is momenteel heel beperkt.

17. Wat zijn uw verwachtingen qua afstemming van vraag en aanbod voor de komende tien jaar?

Ik verwacht dat er een overschot aan appartementen zal ontstaan. *Verder denk ik dat er een grote vraag is naar goedkopere woningen.*

18. Schijndel heeft te maken met vergrijzing. Wat heeft dit naar uw mening voor invloed op de woningmarkt in Schijndel?

Een deel van de ouderen wil verhuizen naar appartementen. Een ander deel van de ouderen wil echter niet in een appartement wonen. Die willen een kleiner huis waar men de mogelijkheid heeft om bijvoorbeeld de garage om te bouwen tot badkamer en slaapkamer, zodat men toch op één niveau kan leven. Verder zal de vraag naar bungalows door senioren toenemen. In Schijndel staan weinig bungalows waardoor hier een tekort aan zou kunnen ontstaan.

19. Zijn de woningbouwplannen voor de komende tien jaar wenselijk naar uw mening?

Ik ben geen specialist wat nieuwbouw betreft. Maar volgens de woningbouwplannen zullen er voornamelijk veel dure woningen gebouwd worden in de komende tien jaar, terwijl het aanbod dure woningen in de huidige markt al groot is. De prijzen van de dure woningen zijn de laatste jaren hard gekelderd. Bovendien staan deze woningen vaak jaren te koop. Al denk ik wel dat er langzaam meer vraag gaat komen naar deze woningen. Mits ze te financieren zijn. Mensen moeten dan eigen geld hebben om een woning te kunnen kopen. Dat betekend dat ze zuiniger moeten gaan leven, meer geld opzij moeten zetten om die stap naar een dure woning te kunnen maken.

20. Welke factoren hebben volgens u invloed op de betaalbaarheid van wonen?

De belangrijkste factor is de bank. Tien jaar geleden kon iemand die een huis wilde kopen van €300.000 een hypotheek krijgen van €350.000. Sinds de crisis hebben banken de geldkraan helemaal dicht gedraaid. Als iemand nu een huis van drie ton wil kopen moet men bij wijze van spreken een goed inkomen en €50.000 eigen geld hebben. Ik denk dat de teugels wat dat betreft meer gevierd moeten worden zodat men weer wat makkelijker geld kan lenen. Het voordeel is dat de rente momenteel laag is waardoor het bedrag wat iemand kan lenen hoger wordt. Dit is bevorderlijk voor de doorstroming. De consument wil graag kopen alleen de financiering is een probleem. Verder heeft de Schenkingsvrijstelling een positief effect maar deze wordt aan het eind van het jaar minder. Bovendien is niet iedereen in staat om een dergelijk groot bedrag aan hun kinderen te schenken. Daarnaast denk ik dat het isoleren van woningen een positief effect heeft op de betaalbaarheid.

21. Ziet u voor bepaalde type huishoudens problemen met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen? Zo ja, voor welke type huishoudens?

Ik zie met name problemen voor gezinnen. Vaak hebben gezinnen wel een redelijk inkomen maar dat gaat op aan het gezin. Daarom willen gezinnen zo min mogelijk geld uitgeven aan energiekosten en dergelijke.

22. Wat is uw verwachting voor de toekomst (komende tien jaar) met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen?

Hoe dit zich gaat ontwikkelen weet ik niet. Ik durf het niet te zeggen. Wel denk ik dat het met de economie weer wat beter zal gaan. Er zal meer geld beschikbaar komen wat besteed kan worden aan bijvoorbeeld een woning.

23. Zijn er naar uw mening factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen waar de gemeente invloed op zou kunnen uitoefenen?

De gemeente zou de Starterslening weer moeten continueren als de mogelijkheid er is. Voor de rest zou men kunnen kijken in hoeverre de lasten van huizenbezitters verlicht kunnen worden.

24. Zijn er volgens u voldoende geliberaliseerde huurwoningen in Schijndel? Of denkt u dat er hier een tekort aan is?

Momenteel worden veel woningen te huur aangeboden die eigenlijk te koop staan. Deze woningen worden tijdelijk verhuurd omdat ze niet verkocht worden. Op deze manier wordt leegstand voorkomen. Het is op dit moment dus moeilijk te zeggen of er voldoende vrije sector huurwoningen beschikbaar zijn. De woningen die verhuurd worden onder de Leegstandswet vertroebelen het beeld.

Onderstaande uitwerking betreft een samenvatting van het interview met mevrouw E. Kooymans op 21 november 2014. Mevrouw Kooymans is werkzaam als makelaar bij Kooymans Makelaars.

1. Vindt u dat de nieuwbouwtoevoeging van de afgelopen vijf jaar past bij de vraag?
Ja, dat denk ik wel. Wat langer geleden werd een stuk nieuwbouw toegevoegd met alleen maar tweekappers. Dit sloot niet aan bij de vraag die er was. Het heeft jaren geduurd voordat deze woningen verkocht werden. Daarna zijn er vooral plannen ontwikkeld met steeds goedkopere rijtjeswoningen. Hier was wel vraag naar. Tegelijkertijd is dat ook een zorg want als de vraag die er is alleen maar in nieuwbouw onder gebracht wordt, wordt de bestaande markt daardoor plat gelegd.

Nieuwe woningen zijn populair. Als mensen nieuwe woningen betrekken is dit niet bevorderlijk voor de doorstroming. Er zijn mensen die liever naar een tweekapper zouden verhuizen en die nu in een rijwoning wonen. Die mensen hebben door de nieuwbouwwoningen minder kans om hun eigen huis te verkopen. De balans mis ik daar wel een beetje in.

2. Werden de nieuwbouwwoningen goed verkocht?
Het duurdere segment werd moeilijk verkocht, de goedkopere woningen zoals rijtjeswoningen liepen wel goed.

3. Hoe ziet het huidige woningaanbod in Schijndel eruit?
Momenteel staan er relatief veel dure woningen te koop en relatief weinig woningen in de goedkopere prijsklassen.

4. Wat voor ervaring heeft u met de verkoopbaarheid van woningen in de verschillende prijsklassen?
Het dure segment is nog steeds moeilijk verkoopbaar. Als de prijzen maar genoeg dalen komen er weer kandidaten voor. Woningen die er netjes uit zien worden goed verkocht maar goedkope woningen die er slecht uit zien niet. Deze woningen zijn in verhouding goedkoper geworden omdat het moeilijk is om een financiering voor een verbouwing rond te krijgen. Prijzen worden nu wel reëel want wat de verbouwing van de woning kost wordt van de verkoopprijs afgetrokken. Dan lukt het wel om die woningen te verkopen. Er is dus wel een prijsdaling geweest in de opknappers.

5. Wat verwacht u betreft het woningmarktaanbod in de komende tien jaar?
Per 1 januari kan een starter significant minder lenen. Bovendien heeft de gemeente de Starterslening per direct afgeschaft. Dit doet vermoeden dat de prijzen omlaag gaan. Dat geldt dan uiteindelijk voor alle prijsklassen want als de onderkant van de markt slecht wordt heeft dat ook invloed op de hogere prijsklassen. En per 1 juli gaat de NHG omlaag. Dus volgend jaar vinden er twee aanpassingen plaats.

6. Kunt u een beeld schetsen van de huidige vraag naar woningen? Dus naar wat voor type woningen of naar prijsklassen is vooral vraag naar?
De woonwensen zoals die naar voren komen in het laatste Woonwensenonderzoek kloppen nog steeds wel. Dat is wat mensen willen. Maar wat kunnen mensen? Daar zit een verschil in. De meeste vraag gaat uit naar goedkope woningen. Starters hebben het liefst een grondgebonden woning die er goed uitziet. De vraag van senioren gaat vooral uit naar betaalbare appartementen dus geen dure.

7. Wat voor type huishoudens zijn vooral op zoek naar woningen?
Voornamelijk starters, weinig doorstromers. Verder stellen en de alleenstaande starters. De alleenstaande starters willen allemaal naar een Koopgarantappartement van Huis en Erf. Want iets anders kunnen ze niet betalen. Huren kunnen ze ook niet want ze staan niet lang genoeg ingeschreven.

8. In welke prijsklasse wordt het meeste gezocht?
Alleenstaande starters zoeken allemaal tot €150.000. En stellen tot €225.000. Er is dus veel vraag naar goedkopere woningen.

9. Is de vraag naar woningen sinds het Woonwensenonderzoek van 2011 veranderd of is het beeld wat in dat rapport geschetst wordt nog steeds van toepassing?
Dat beeld zie ik nog steeds wel. Starters willen goedkope woningen. Het enige wat eigenlijk telt is dat ze het kunnen betalen. Startende stellen willen goedkope grondgebonden woningen. Alleenstaanden willen een appartement, het liefste een Koopgarantappartement.

10. Kunt u mij iets vertellen over de afstemming van vraag en aanbod hier in Schijndel?
Het is uit balans. Er staan veel meer woningen te koop dan er vraag naar is. *Er is een structureel overschot aan duurdere woningen zoals vrijstaande woningen en grote tweekappers.*

11. Wat is uw ervaring met verkooptijden van woningen? Waar ziet u bijzonderheden of zijn er dingen die u opvallen betreffende de verkooptijden van woningen?
De verkooptijd van vrijstaande woningen is lang. De looptijd van appartementen is korter omdat daar nu relatief weinig aanbod in is.

12. Wat voor ervaring heeft u met financieringsmogelijkheden van woningen? Ziet u hierin problemen? Zo ja, waar ziet u problemen in?
De redding is dat de hypotheekrente zo laag is. Dat heeft ervoor gezorgd dat mensen toch konden kopen ondanks dat alle hypotheeknormen aangescherpt zijn. *En best veel mensen hebben gebruik gemaakt van de Starterslening in Schijndel. Dat heeft ook geholpen.* Maar vanaf januari kunnen mensen weer significant minder lenen.

13. Wat voor groepen hebben vooral problemen met de financiering?
Alle groepen worden geconfronteerd met de nieuwe normen. Doorstromers zitten, met name als ze vijf jaar geleden een woning gekocht hebben, met een huis dat onder water staat. Deze mensen moeten hun restschuld aflossen. Dat is voor veel mensen een reden om niet te verhuizen. Als men verhuist, krijgen ze een duurdere woning en moeten ze de restschuld aflossen. Deze hogere maandlasten hebben ze niet over voor dat kleine beetje extra woonruimte. Daarnaast heeft iedereen die niet in loondienst is het moeilijk met het krijgen van een hypotheek.

14. Merkt u dat jongeren bijvoorbeeld steeds meer eigen geld moeten inbrengen om een huis te kunnen kopen?
Ja, dat klopt. Jongeren wonen daardoor ook langer thuis.

15. Hoeveel Koopgarantwoningen kent Schijndel ongeveer?
Dan praten we over een klein deel van de markt. Schijndel kent ongeveer 85 Koopgarantwoningen. Dit zijn alleen appartementen.

16. En wat is uw ervaring met de verkoopbaarheid van de Koopgarantwoningen?
De verkoopbaarheid hangt heel erg af van hoeveel korting de woningcorporatie op dat moment geeft. Daar willen ze namelijk wel eens mee variëren. Een paar jaar geleden was de korting 10%. De markt was toen heel slecht waardoor die 10% ook niet meer uit maakte. Dat was te weinig. Twee jaar geleden heeft de woningcorporatie de korting verhoogd naar 25%. Sindsdien loopt het heel erg goed. Nu liggen er weer plannen om te gaan variëren met de korting. Corporaties mogen de hoogte van de korting zelf bepalen. Ze moeten echter wel binnen bepaalde marges blijven.

17. Wat vindt u van het concept van Koopgarantwoningen?
Koopgarantwoningen bieden vaak een oplossing voor mensen die een te laag inkomen (net boven de €34.000) hebben om een particuliere huurwoning te kunnen betrekken. Die mensen kunnen dan vaak wel een Koopgarant appartement kopen. Dus voor deze groep is dat echt een oplossing.

In de praktijk blijkt dat arme senioren en starters met een niet te groot salaris behoren tot de doelgroep. Deze groepen mensen reageren het meeste op Koopgarantwoningen. Vraag en aanbod van deze woningen sluiten goed op elkaar aan.

18. Vindt u dat Schijndel over voldoende Koopgarantwoningen beschikt?
Ja, er moeten niet te veel Koopgarantwoningen op de markt zijn want dan wordt de markt te veel verstoord. De kopers van Koopgarantwoningen zouden ook niks anders gekocht hebben, dus die verstoren die kopersmarkt dan ook niet. *Ook bieden Koopgarantwoningen een oplossing voor mensen die een te laag inkomen hebben om een particuliere huurwoning te kunnen betrekken. Die mensen kunnen dan vaak wel een Koopgarantappartement kopen.*

Er zijn niet veel meer Koopgarantwoningen nodig in Schijndel dan er nu zijn. Er zouden nog een aantal van deze woningen toegevoegd kunnen worden. Er moeten echter geen 300 van dit soort woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad.

19. Wat is volgens u de verwachte vraag naar woningen in de gemeente Schijndel voor de komende tien jaar?
Ik denk dat de meest actieve groep de komende tien jaar toch wel de starters zullen blijven. Zeker de eerste vijf jaar, zowel huur als koop. Dan heb je nog veel senioren die midden in het dorp in goedkope woningen willen wonen. Dit moet in de markt geregeld worden, iedereen wil dat wel. *Verder woont een grote groep senioren nu in vrijstaande woningen waardoor ik, gezien de vergrijzing, overschotten van grotere, duurdere woningen verwacht. Want senioren verhuizen op den duur naar goedkopere, kleinere woningen of gaan dood.*

20. Wat zijn uw verwachtingen qua afstemming van vraag en aanbod voor de komende tien jaar?
Als je kijkt naar de nieuwbouwplannen verwacht ik dat de duurdere woningen moeilijk verkoopbaar zijn. Zoveel vraag naar dure nieuwbouw is er niet. Ik verwacht ook niet dat die er snel komt. Dit geldt trouwens ook voor de bestaande bouw. Ik denk dat de nieuwbouwplannen volgens het woningbouwprogramma over tien jaar verdeeld moeten worden. De kunst zit hem in het faseren van nieuwbouw in kleine plannetjes.

21. Schijndel heeft te maken met vergrijzing en ontgroening. Wat heeft dit naar uw mening voor invloed op de woningmarkt in Schijndel?
Door de vergrijzing ontstaat er leegstand in het hogere segment. Veel van die mensen zoeken iets waar ze gelijkvloers kunnen wonen. Ik spreek zelden senioren die daar normaal voor willen betalen. Er zit een heel groot verschil tussen wat de ouderen willen en wat ze daarvoor over hebben. Dus daar valt nog een bewustwording slag te maken. Natuurlijk zal er, zeker als mensen langer thuis wonen, meer vraag naar gelijkvloerse woningen komen.

22. Zijn er volgens u wel voldoende geschikte woningen voor ouderen?
Op dit moment wel maar ik zie nog wel ruimte om een, twee of drie complexen te realiseren om in de oplopende vraag voor de komende jaren te voorzien.

Veel ouderen zeggen dat ze willen verhuizen maar als ze zich realiseren wat ze daarvoor inleveren dan verwacht ik dat maar een klein percentage over blijft wat echt wil verhuizen. Zeker als ze bekijken hoe weinig ze voor hun eigen woning krijgen. Ik verwacht dat er meer aangepaste woningen gaan komen met liften in het huis bijvoorbeeld.

23. Welke factoren hebben volgens u invloed op de betaalbaarheid van wonen? Welke zijn daarbij van belang?

In Schijndel wonen veel ZZP'ers. Zij hebben moeite met het rondkrijgen van de financiering. De hypotheek rente heeft een belangrijke invloed op de woonlasten. Als de hypotheekrente stijgt, kunnen mensen minder lenen. Verder is de werkgelegenheid van belang.

24. Ziet u voor bepaalde type huishoudens problemen met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen? Zo ja, voor welke type huishoudens bijvoorbeeld?

Veel senioren hebben problemen gekregen doordat ze in de goede tijd een Opeet Hypotheek hebben genomen. Bij een Opeet Hypotheek wordt de overwaarde van de woning omgezet in een aanvullend inkomen. Daarna is de waarde van de woning gekelderd waardoor de huidige woning onder water staat. Deze mensen zitten vast. Dat is een groeiende groep. Nu worden deze hypotheken niet meer geadviseerd maar er zijn er wel heel veel geadviseerd. Verder hebben mensen die tussen 2003 en 2009 een woning hebben gekocht en deze nu zouden willen verkopen een probleem want hun woningen staan onder water. Het grootste probleem zit bij die groep mensen die gaan scheiden.

Vroeger was het zo dat mensen minder gingen scheiden als het crisis was. Tijdens deze crisis hebben er meer echtscheidingen plaatsgevonden waardoor veel mensen in de financiële problemen zitten. Dit werd laatst verteld door een medewerker van de Rabobank tijdens een bijeenkomst van de NVM.

25. Naar wat voor woningen zijn gescheiden mensen vooral op zoek?

Deze mensen zijn vooral op zoek naar kleinere woningen die betaalbaar voor ze zijn.

26. Wat is uw verwachting voor de toekomst (komende tien jaar) met betrekking tot de betaalbaarheid van wonen?

De markt corrigeert het vanzelf. Als woningen niet meer betaalbaar zijn, gaan de prijzen zakken totdat het op een niveau komt waar vraag en aanbod weer bij elkaar passen.

27. Zijn er naar uw mening factoren die invloed hebben op de betaalbaarheid van wonen waar de gemeente invloed op zou kunnen uitoefenen?

Dat is vooral de factor welke nieuwbouw voeg je toe en hoeveel voeg je toe. Waarbij dus niet alleen gekeken moet worden naar wat is er totaal aan nieuwbouw maar ook naar wat is er totaal aan bestaande bouw en nieuwbouw bij elkaar. Verder zouden nieuwe bestemmingsplannen wat flexibeler moeten zijn.

De gemeente heeft de Starterslening afgeschaft omdat ze deze regeling niet in stand kunnen houden. Dat begrijp ik. Verder denk ik dat de gemeente niet veel kan doen.