

Notitie nadere duiding bij het onderzoek “Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt”

Inleiding:

In de metropoolregio Eindhoven wordt al jarenlang periodiek een woningbehoefte-onderzoek gedaan. Dit onderzoek is gebaseerd op enquêtes die onder bewoners van de regio zijn uitgezet. De resultaten van de enquêtes worden gekoppeld aan de provinciale bevolkingsprognoses en hier rolt dan een behoefte uit. We kwamen erachter dat dit onderzoek onvoldoende onderbouwing bood voor het effectief sturen op het programma. Wat er namelijk ontbreekt aan het regionale onderzoek is de internationale dynamiek, een goede analyse van de doorstromingspatronen binnen de regio en goede vertaling naar gebieden in de stad en een vertaling naar het te realiseren programma. De noodzaak voor een dergelijk onderzoek groeide door het oplopen van de druk op de woningmarkt in de jaren na de crisis. Het Bouwoffensief dat de gemeente lanceerde eind 2017 stelde al dat met alleen sturen op aantallen we niet effectief kunnen sturen op die delen van de woningmarkt waar de druk het hoogst aan het oplopen is. Om de kwalitatieve sturing op het programma beter te kunnen onderbouwen is een opdracht gegeven aan Bureau Companen voor dit onderzoek. De belangrijkste verdieping is hierbij het verrijken van het regionale woningbehoefteonderzoek met een analyse van CBS-microdata. Hiermee komen de daadwerkelijke keuzes die mensen maken op de regionale woningmarkt in beeld en daarmee ook de keuzes van diegenen die van buiten de regio en van buiten Nederland komen. Hiermee is het niet meer alleen maar een wensonderzoek maar ook een gedragsonderzoek. De resultaten zeggen daarmee veel meer over de feitelijk situatie op de markt dan traditionele onderzoeken. Dit leidt echter wel tot ander uitkomsten die logischerwijze vragen oproepen, die om goede uitleg vragen. Vandaar deze notitie.

Companen voorziet een grote behoefte in de sociale huur, middenhuur, de goedkope koop en de middeldure koop. In het rapport is deze behoefte ook uitgesplitst naar de verschillende woonmilieus in de stad.

Belangrijkste uitkomsten uit dit onderzoek zijn:

1. De woningbehoefte komt qua aantallen ver uit boven de huidige provinciale prognose.
2. De berekende behoefte aan appartementen ligt lager dan wat we momenteel aan plannen in ontwikkeling hebben.
3. De behoefte aan betaalbare woningen ligt hoger dan verwacht
4. De behoefte in de verschillende woonmilieus vereist enige aanpassing in de programmering van de geplande productie in 2019-2023.

Hieronder lichten we deze uitkomsten nader toe:

1. De woningbehoefte komt qua aantallen ver uit boven de huidige provinciale prognose

Bureau Companen geeft aan dat een woningbouwontwikkeling van 40.000 woningen tot 2040 mogelijk is gezien de ontwikkeling van Eindhoven in de afgelopen jaren en de verwachte groei als gevolg van buitenlandse migratie. Deze groei hangt echter samen met de ambitie van deze regio om economisch in de mondiale voorhoede mee te blijven spelen.

Bij deze groei moet een knip worden gemaakt in de groei van de komende 5 jaar met 15.000 woningen, 3.000 woningen per jaar, en de groei in de periode daarna. Voor de komende 5 jaar zijn er al veel concrete plannen samen goed voor ca 15.000 woningen. Deze woningen zijn we als stad al aan het ontwikkelen/realiseren. Voor de periode die verder in de toekomst ligt hebben we als regio en provincie samen met het Rijk afgesproken om de benodigde groei in gezamenlijkheid nader te onderbouwen. Hiertoe wordt het onderzoek van Companen voor Eindhoven uitgebreid naar de gemeenten van het SGE. Hiervoor zijn in de Woondeal met BZK ook middelen ter beschikking gesteld aan de regio door BZK.

Een andere vraag is of dergelijke aantallen woningen wel passen in de stad en of dit wel tot een leefbare stad leidt. Momenteel wordt er gewerkt aan een ontwikkelplan voor het centrum van de stad. Hierin wordt berekend wat een dergelijke verdichting betekent voor zaken als de mobiliteit, riolering, waterberging, hittestress, leefbaarheid en gezondheid. De uitkomsten hiervan komen eind dit jaar beschikbaar.

2. De berekende behoefte aan appartementen ligt lager dan wat we momenteel aan plannen in ontwikkeling hebben.

Uit de onderstaande tabel wordt duidelijk dat de woningbehoefte vooral betrekking heeft op het gebied buiten de Ring, terwijl we momenteel vooral plannen maken binnen de Ring (70%).

Vergelijking samenstelling woningvoorraad, aanvullende woningbehoefte en planvoorraad naar woonmilieu

| | Centrum-stedelijk | Binnen de ring | Buiten de ring | Groenstedelijk | Totaal |
|----------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| Woningvoorraad | 5% | 20% | 58% | 17% | 100% |
| Aanvullende behoefte | 11% | 34% | 37% | 18% | 100% |
| Huidige planvoorraad | 44% | 24% | 13% | 20% | 100% |

Bron: Gemeente Eindhoven, CBS Microdata 2006-2016, regionaal woonwensenonderzoek MRE, bewerking Companen.

Dit wordt ook weerspiegeld in het feit dat van onze geplande nieuwbouwproductie momenteel 78% een appartement is. Volgens de meest recente behoefteberekening zou de vraag voor slechts 34% uit appartementen bestaan. Programma en vraag lijken hier dus niet aan te sluiten. Deze conclusie is echter als volgt te nuanceren:

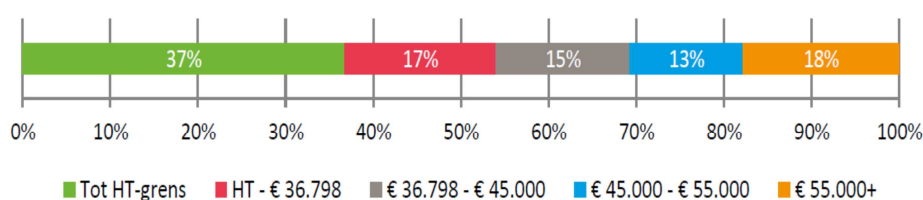
1. De personen die de enquêtes hebben ingevuld en ook degenen die de afgelopen jaren zijn verhuisd, hebben dat gedaan op basis van de woningvoorraad die ze nu kennen en in binnen de woningvoorraad zoals die er nu staat en die bestaat voor een groot deel uit gezinswoningen met een tuin.
2. Om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen zullen we vooral binnenstedelijk moeten verdichten om het groene buitengebied te kunnen behouden, de mobiliteit te beperken en ons voorzieningenniveau te kunnen behouden en uit te breiden. Dit kan niet met een groot aandeel huizen met tuin in de woningproductie.
3. In de toekomst zal er echter niet gebouwd worden op de manier die we al kennen, aangezien de innovatie in de bouw niet stil staat, maar volgens nieuwe ontwerpen en concepten. Hiermee zal het klassieke duidelijke onderscheid tussen de gezinswoning met een tuin en het krappe flatje met hooguit een balkonnetje steeds meer gaan vervagen.

De vraag is daarom niet of we vooral klassieke eengezinswoningen of appartementen moeten toevoegen, maar hoe we de kwaliteiten die mensen traditioneel verbinden met laagbouwmilieus (rustig, veilig, groen) ook kunnen realiseren in grotere dichtheden, zoals bijvoorbeeld gestapelde gezinswoningen in combinatie met andere doelgroepen. Waarbij bijzondere eisen aan het (semi) openbaar gebied moeten worden gesteld rondom deze woningen, zodat ook hier veilig buiten gespeeld kan worden en het groen altijd nabij is.

3. De behoefte aan betaalbare woningen ligt hoger dan verwacht

Hieronder de verdeling van inkomensgroepen in de gemeente Eindhoven naar huishoudensinkomen. Hieruit blijkt dat meer dan 80% van de huishoudens van Eindhoven een inkomen heeft van lager dan 55.000 euro. Met een dergelijk inkomen kun je momenteel een woning kopen die maximaal 250.000 euro kost en dan moet je nog meer dan € 10.000,- aan eigen geld meenemen.

Figuur 2.3 Gemeente Eindhoven. Verdeling inkomensgroepen in de gemeente Eindhoven, naar huishoudensinkomen



Om in Eindhoven een middenhuurwoning van 950 euro bij Vesteda te kunnen huren moet je minimaal een inkomen van 55.000 euro hebben.

Alleen op basis van deze cijfers is het niet verbazingwekkend dat de vraag naar huurwoningen boven het middenhuursegment en boven het middeldure koopsegment relatief gering is.

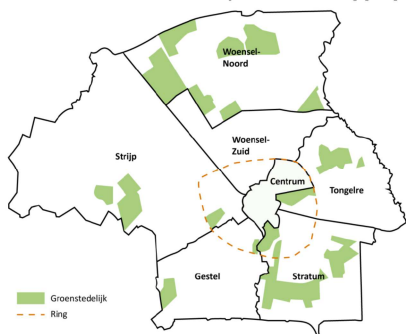
Woningbehoefte stadsbreed 2019 t/m 2023:

| | | Definitie volgens MRE |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| sociale huur | 29% | < €720 |
| Lage middenhuur | 13% | €720-€850 |
| Hoge middenhuur ¹ | 0% | €850-€950 |
| dure huur | 1% | >€ 950 |
| goedkope koop | 23% | < €200.000 |
| middeldure koop | 23% | €200.000-€345.000 |
| dure koop | 12% | > €345.000 |

Bron: Companen 2018, aanvulling gemeente Eindhoven

4. De behoefte in de verschillende woonmilieus vereist nog enige aanpassing in de programmering van de geplande productie in 2019-2023:

In het onderstaande kaartje wordt de ligging van de onderscheiden woonmilieus in beeld gebracht:



Bron: Companen, 2018

In de onderstaande tabellen is per woonmilieu aangegeven wat er op grond van de behoefte en de bestaande plannen nog aanvullend geprogrammeerd moet worden.

Hieronder staan de in de tabellen hieronder gebruikte symbolen verklaard:

| | |
|------|--------------------------------------|
| 0 | < 50 woningen |
| + | 50-100 woningen |
| ++ | 100-200 woningen |
| +++ | 200-500 woningen |
| ++++ | 500-1000 woningen |
| mg | meergezinswoning/appartementen |
| eg | Eengezinswoning/grondgebonden woning |

Er is gekozen voor deze indeling om snel te zien waar de aanvullende behoefte zit.

Centrumstedelijk woonmilieu 2019 t/m 2023

Hieruit wordt duidelijk dat in het centrum na het uitvoeren van de huidige plannen alleen nog een aanvullende behoefte aan appartementen in de goedkope koop bestaat.

¹ Dit is niet een uitkomst uit het onderzoek, maar gebaseerd op de financiële mogelijkheden van middeninkomens met een inkomen tot €45.000,-. Volgens de meest gangbare inkomenscriteria van particuliere verhuurders (bijvoorbeeld Vesteda) komt deze groep niet voor een huurwoning met een huurprijs boven de 850 euro in aanmerking.

| categorie | type | aanvullend programma |
|-----------------|------|----------------------|
| sociale huur* | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| middenhuur | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| dure huur | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| goedkope koop | mg | +++ |
| | eg | 0 |
| middeldure koop | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| dure koop | mg | 0 |
| | eg | 0 |

centrumstedelijk: Binnenstad plus Rochusbuurt en Irisbuurt

*Een kwart van de productie van sociale huurwoningen wordt door corporaties gerealiseerd, voor driekwart gaat het om particuliere huur met een kale huurprijs lager dan 720 euro, die echter door bijkomende kosten voor een groot deel van de doelgroep niet bereikbaar is.

Woonmilieu binnen de Ring 2019 t/m 2023

In dit gebied zit vooral een aanvullende behoefte in eengezinswoningen. Dit zal hier moeilijk te realiseren zijn. Er is nog wel aanvullende vraag naar appartementen in de goedkope koop.

| categorie | type | aanvullend programma |
|-----------------|------|----------------------|
| sociale huur* | mg | 0 |
| | eg | ++++ |
| middenhuur | mg | 0 |
| | eg | +++ |
| dure huur | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| goedkope koop | mg | +++ |
| | eg | ++++ |
| middeldure koop | mg | 0 |
| | eg | ++++ |
| dure koop | mg | 0 |
| | eg | +++ |

Binnen de Ring: excl. centrumstedelijk: Binnenstad, Rochusbuurt, Irisbuurt. Excl. groenstedelijk: Elzent Noord, Elzent Zuid, Looiakkers, Villapark en Engelsbergen

* Een derde van de productie van sociale huurwoningen wordt door corporaties gerealiseerd.

Woonmilieu buiten de Ring 2019 t/m 2023

In dit gebied is een grote aanvullende woningvraag. Er is vooral vraag naar sociale huur, goedkope koop en middeldure koop. In dit gebied zal vooral gekeken moeten worden hoe met strategische toevoegingen van appartementen in sociale huur, middenhuur en goedkope koop doorstroming binnen de wijk kan worden gerealiseerd om eengezinswoningen in de verschillende categorieën vrij te spelen.

| categorie | type | aanvullend programma |
|---------------|------|----------------------|
| sociale huur | mg | +++ |
| | eg | ++++ |
| middenhuur | mg | + |
| | eg | ++ |
| dure huur | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| goedkope koop | mg | +++ |

| | | |
|-----------------|----|------|
| | eg | ++++ |
| middeldure koop | mg | 0 |
| | eg | ++++ |
| dure koop | mg | + |
| | eg | + |

Buiten de Ring: excl. groenstedelijk: Blixembosch Oost, Blixembosch West, kerkdorp Acht, Driehoeksbos, Karpen, Grasrijk, Waterrijk, Bosrijk, Ooievaarsnest, Gijzenrooi, Schuttersbosch, Roosten, Eikenburg, Genneperzijde

* De helft van de productie van sociale huurwoningen wordt door corporaties gerealiseerd.

Groenstedelijk woonmilieu 2019 t/m 2023

Ook aan dit milieu is in de stad nog veel vraag. Het is de vraag of wij deze in Eindhoven moeten willen accommoderen. Wellicht dat deze behoefte vooral in de regiogemeenten zal moeten landen. In samenwerking met het SGE gaan we deze regionale behoefte nog nader onderzoeken. Wel moet er gekeken worden of ook in groenstedelijke gebieden nog sociale- of middenhuur kan landen in verband met de betere spreiding over de stad.

| categorie | type | aanvullend programma |
|-----------------|------|----------------------|
| sociale huur | mg | 0 |
| | eg | ++ |
| middenhuur | mg | 0 |
| | eg | +++ |
| dure huur | mg | 0 |
| | eg | 0 |
| goedkope koop | mg | ++ |
| | eg | ++++ |
| middeldure koop | mg | 0 |
| | eg | ++++ |
| dure koop | mg | 0 |
| | eg | 0 |

Groenstedelijk binnen de Ring: Elzent Noord, Elzent Zuid, Looiakkers, Villapark, Engelsbergen.

Groenstedelijk buiten de Ring: Blixembosch Oost, Blixembosch West, kerkdorp Acht, Driehoeksbos, Karpen,

Grasrijk, Waterrijk, Bosrijk, Ooievaarsnest, Gijzenrooi, Schuttersbosch, Roosten, Eikenburg, Genneperzijde

Redenen voor dit onderzoek

Eind 2017 heeft de gemeente Eindhoven het Bouwoffensief gelanceerd. Op dat moment ervoeren we de opleving van de bouw na jaren van crisis die leidde tot een enorme vraag naar woningen en een nog achterblijvende woningbouwproductie. Op dat moment was al helder dat het daarbij niet alleen ging om aantallen, maar ook om wat we bouwen. Hierbij is vooral ingezet op middenhuur en middeldure koop. Hierop is vervolgens fors gestuurd, door in een aantal projecten grote aantallen middenhuurwoningen te eisen. Het was ook duidelijk dat we nauwkeuriger inzicht moesten krijgen in het gewenste programma om nog beter te kunnen sturen op het verminderen van de druk op de segmenten waar de vraag het grootst is in de komende jaren. Dit was een van de belangrijkste redenen om de opdracht te geven voor dit onderzoek. Hierbij is ook gekozen voor een onderzoek met een vernieuwde opzet. Niet alleen maar gebaseerd op enquêtes, maar ook op daadwerkelijke verhuisgegevens uit de bestanden van het CBS om het beeld te verfijnen. Het onderzoek bevestigt in grote lijnen de inzet van het Bouwoffensief maar geeft het een nog veel verfijnder beeld van de behoefte die vraagt om preciezere sturing met behulp van het Woonprogramma.