

Addendum Woningbehoefteonderzoek Oosterhout

Update van belangrijkste vraag- en aanbodcijfers

In november 2023 hebben we het woningbehoefteonderzoek Oosterhout afgerond. Hiermee hebben we inzicht gegeven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven in de gemeente Oosterhout. In het onderzoek gaven we de behoefte (vraag en aanbod) weer voor de periode 2023 – 2033 met een doorkijk tot 2043. Inmiddels zitten we in het jaar 2024. We updaten daarom de vraag en aanbodcijfers naar de periode 2024 – 2034 met een doorkijk tot 2044. Zo beschikt u over de meest actuele cijfers richting het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Niet alle analyses zijn geüpdatet. In dit addendum updaten we de belangrijkste vraag- en aanbodcijfers.

1.1 Leeswijzer

Allereerst schuiven we de verwachte huishoudensontwikkeling één jaar op. Daarmee brengen we kwantitatieve woonbehoefte in beeld voor de perioden tot 2034 en tot 2044. De kwantitatieve behoefte vertalen we naar een kwalitatieve woonbehoefte. Mogelijke verschuivingen in behoefte aan type woningen en segmenten brengen we zo in beeld. In paragraaf 1.4 gaan we in op de aanbodkant. Hierdoor kunnen we een actuele confrontatie maken tussen de vraag en het aanbod.

1.2 Verwachte huishoudensontwikkeling

Autonome ontwikkeling: + 2.575 huishoudens tot 2034

We hanteren nog steeds Primos 2023 als basis om de autonome ontwikkeling te bepalen. Volgens deze prognose wordt er in de gemeente Oosterhout een toename van +2.575 reguliere huishoudens verwacht tot 2034. Dit betekent een verwachting van zo'n 28.825 huishoudens in 2034. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de cijfers uit het woningbehoefteonderzoek. De groei tussen 2024 en 2034 is slechts enkele tientallen hoger dan de groei tussen 2023 en 2033. Richting 2044 neemt de groei ten opzichte van de cijfers uit het woningbehoefteonderzoek wel wat af. Primos 2023 laat namelijk een afvlakkende groei zien na circa 15 jaar.

Groei met name veroorzaakt door toename ouderen

Ook met de nieuwe cijfers groeit onderliggend vooral de groep ouderen sterk. De groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder groeit naar verwachting met circa 22% tot 2034. Anders dan de cijfers uit het woningbehoefteonderzoek is er geen autonome groei meer zichtbaar van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Deze groep blijft ongeveer gelijk tot 2034 en neemt af richting 2044.

Tabel 1: Verwachte autonome huishoudensontwikkeling gemeente Oosterhout, conform Primos, 2023

Doelgroepen	2024	'24 tot '34	%	'24 tot '44	%
Alleenstaanden & stellen <35	2.520	+5	0%	-410	-16%
Gezinnen	8.640	+390	4%	+1.060	12%
Alleenstaanden & stellen 35 - 65	6.470	+350	5%	+525	8%
Alleenstaanden & stellen 65+	8.525	+1.845	22%	+2.740	32%
Overig	90	-10	-13%	-5	-6%
Totaal	26.250	+2.575	10%	+3.910	15%

Bron: Primos (2023). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

Extra groei in maatwerkscenario blijft in stand

De extra groei op basis van migratie en op basis van het inlopen van het woningtekort blijft in stand, ook voor de nieuwe periode. De verwachte groei schuift mee met de periode tot 2034 en tot 2044. Dit betekent dat we in het maatwerkscenario een groei van circa 3.550 huishoudens verwachten in de periode 2024 – 2034 (zie tabel 2).

Tabel 2: Verwachte autonome huishoudensontwikkeling gemeente Oosterhout, inclusief migratietrend en inlopen woningtekort (maatwerkscenario)

	Huis- houdens 2024	Autonome huishoudens- ontwikkeling 2024-2034	Extra groei o.b.v. migratie 2024-2034	Extra groei o.b.v. inlopen woningtekort 2024-2034	Totale groei maatwerk- scenario 2024- 2034
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.520	+5	+120	+145	+270
Gezinnen	8.640	+390	+210	+155	+755
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	6.470	+350	+155	+135	+640
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	8.525	+1.845	+55	-	+1.900
Overig	90	-10	+5	-	-5
Eindtotaal	26.250	+2.575	+540	+435	+3.550

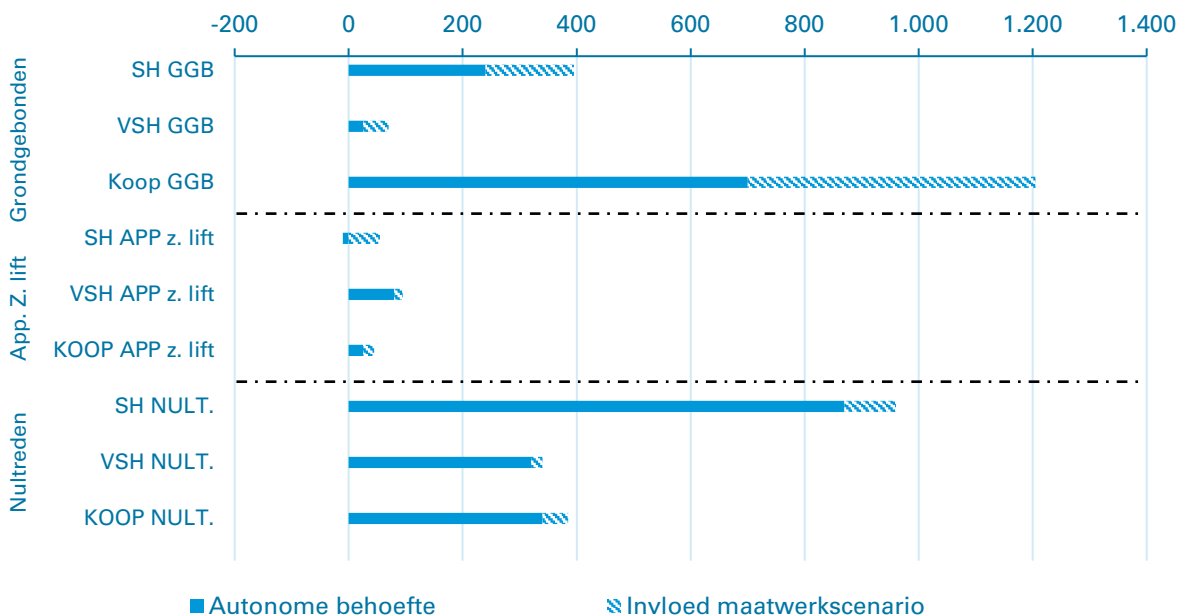
Bron: Primos prognose (2023). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

1.3 Kwalitatieve woonopgaven

Robuuste vraag naar nultredenwoningen, vraag naar grondgebonden woning ook sterk ingegeven door mate van invulling scenario

We zien over het algemeen dezelfde kwalitatieve behoefte ontstaan in de periode 2024 – 2034 als in de periode 2023 - 2033. In figuur 1 is te zien dat er nog steeds met name een vraag naar nultredenwoningen in het sociale huursegment (circa 870 woningen) en naar grondgebonden koopwoningen (700 woningen) is. De vraag naar nultredenwoningen in het sociale huursegment is daarmee iets hoger dan beschreven in het woningbehoefteonderzoek (een behoefte van circa 840 woningen). Dit komt omdat er met de autonome huishoudensgroei de alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar relatief veel in omvang toenemen.

Figuur 1: Uitbreidingsbehoefte Oosterhout 2024 - 2034 op basis van autonome behoefte en maatwerkscenario

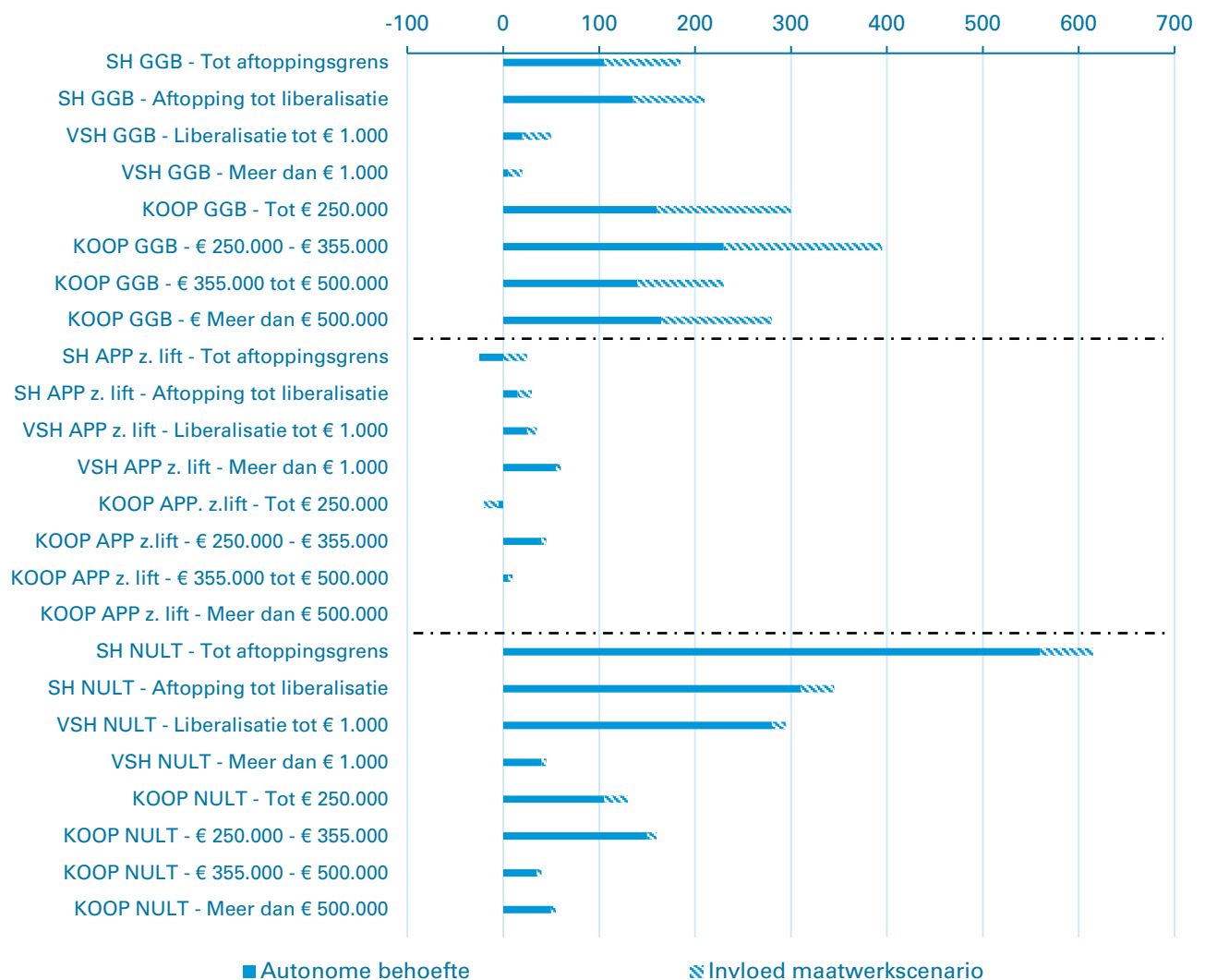


Bron: Primos 2023, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, NULT.=nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

Groot deel van de opgave blijft landen in het betaalbare segment

Ook in de periode 2024 – 2034 verwachten we een forse betaalbaarheidsopgave. Zo neemt de totale vraag naar woningen in het sociale huursegment met circa 2% toe (ten opzichte van de vraag in de periode 2023 – 2033). Het gaat om 42% van de toevoegingen. Van de totale behoefte blijft de behoefte naar woningen in het betaalbare koopsegment¹ circa 30% van alle toevoegingen. De behoefte naar middenhuur blijft 11% van de totale behoefte. Zie ook figuur 2.

Figuur 2: Uitbreidingsbehoefte Oosterhout 2024 – 2034 naar productmarktcombinatie (PMC)



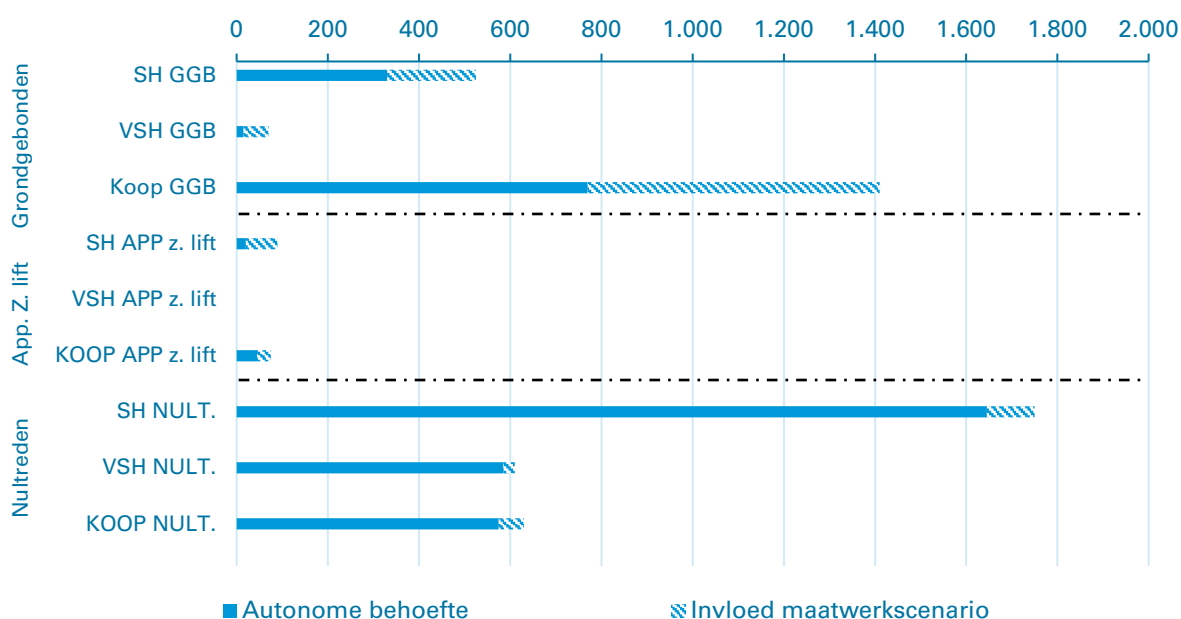
Bron: Primos 2023, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, NULT.=nultredenhousing, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

¹ Let op: dit zijn woningen tot een prijsgrens van € 355.000, de betaalbaarheidsgrens in 2023.

Ook tot 2044 voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in het sociale segment

Net zoals de opgave tot 2043 liet zien in het woningbehoefteonderzoek is de behoefte tot 2044 vooral gericht op nultredenwoningen in het sociale segment en op grondgebonden koopwoningen. Zie figuur 3. Gezien de vergrijzing blijf de vraag naar nultreden aanwezig. De vraag naar grondgebonden koopwoningen neemt ten opzichte van de behoeftecijfers in het woningbehoefteonderzoek iets af. Er is over een periode van 20 jaar een behoefte aan circa 695 – 1.330 grondgebonden koopwoningen aanwezig (in plaats van 770 – 1.410 woningen).

Figuur 3: Uitbreidingsbehoefte Oosterhout 2024 - 2044 op basis van autonome behoefte en maatwerkscenario



Bron: Primos 2023, WoON 2015, WoON 2018, WoON 2021, SysWov 2020, LMW, 2020. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, NULT.=nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur

1.4 Planvoorraad & confrontatie

Kwantiteit aan plannen bevindt zich nog steeds tussen de autonome ontwikkeling en het maatwerkscenario

Er zijn in de tussentijd (2023) circa 290 woningen gerealiseerd in de gemeente Oosterhout. Dit waren grotendeels sociale huurappartementen (circa 145) en dure grondgebonden koopwoningen² (circa 110 woningen).

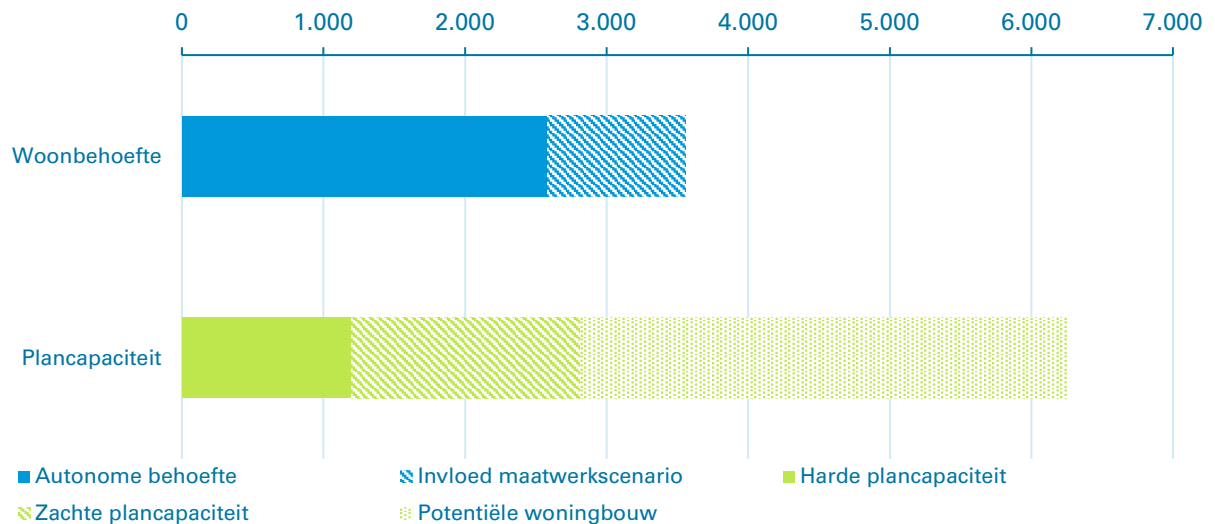
In totaal heeft de gemeente Oosterhout in begin 2024 plannen³ voor het netto toevoegen van circa 2.815 woningen (t/m 2030). Hiervan zijn er circa 1.200 plannen hard en bevinden zich circa 1.615 plannen in de 'zachte' planfase. Dit houdt in dat de plannen nog niet zijn vastgesteld en er mogelijk nog aanpassingen verricht worden aan de kwantiteit of kwaliteit. Het aantal zachte plannen is ongeveer gelijk gebleven met de aantallen genoemd in het woningbehoefteonderzoek. Een aantal harde plannen zijn afgelopen jaar gerealiseerd, waardoor het aantal harde plannen momenteel wat lager is.

² Woningen vanaf € 355.000

³ Het betreft de planlijst met een overzicht van harde en zachte woningbouwplannen in de gemeente Oosterhout

Wat betreft kwantiteit zet de gemeente daarmee nu in op een toevoeging tussen de autonome ontwikkeling en het maatwerkscenario tot 2034. Net als de uitkomsten uit het woningbehoefteonderzoek. Los van harde en zachte plannen heeft de gemeente een aantal locaties in beeld voor (potentiële) woningbouw. Deze geven we weer met de meest lichtgroene kleur in figuur 4. Het gaat nog steeds om circa 3.500 woningen, waar Oosterhout Oost met ongeveer 3.000 woningen een groot deel van uit maakt.

Figuur 4: Confrontatie woningbehoefte tot 2034 met planaanbod gemeente Oosterhout

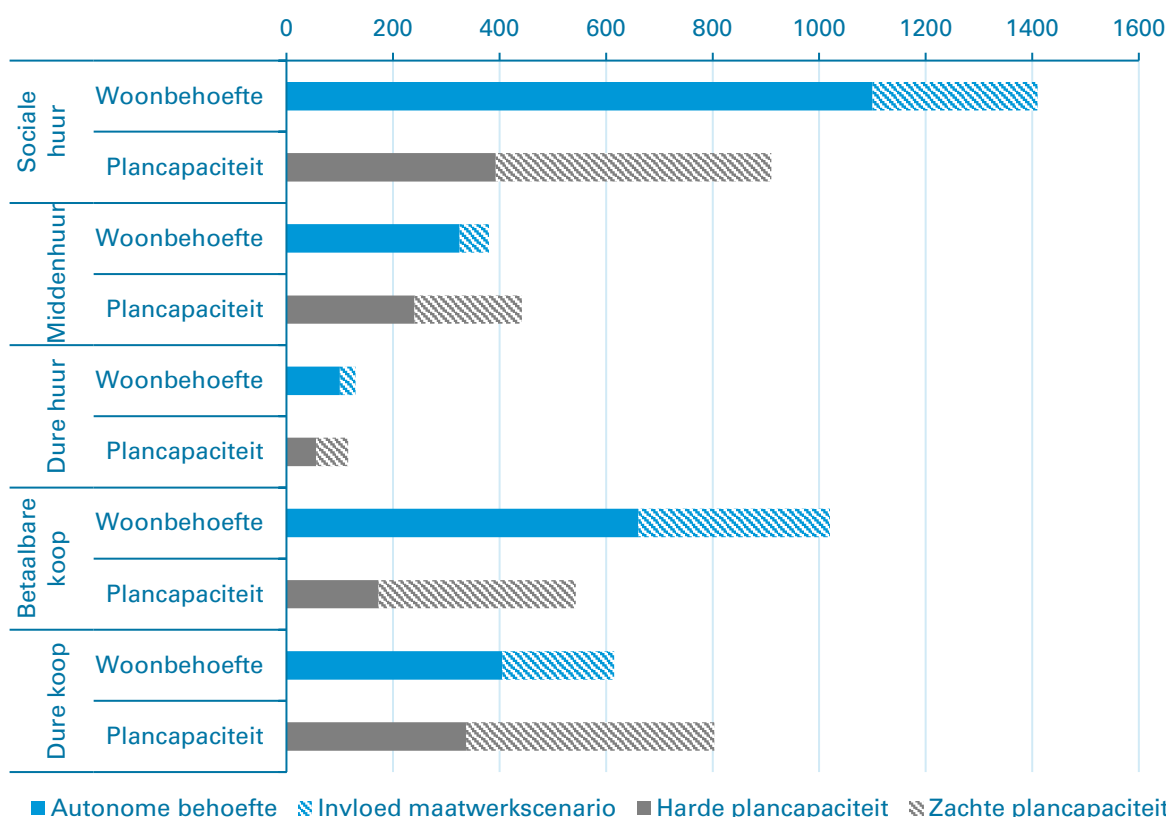


Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planaanbod gemeente Oosterhout (februari, 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

In huidige planvoorraad nog steeds een tekort in het betaalbare segment

Op basis van de nieuwe cijfers is er in de gemeente Oosterhout een behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) van circa 81%. Net zoals de confrontatie in het woningbehoefteonderzoek zien we dat er op dit moment voldoende plannen zijn voor zowel woningen in middenhuur, dure huur als dure koop. Zie figuur 5. Het planaanbod in de dure koop is wat afgenomen, omdat hier al een aantal woningen van zijn gerealiseerd in 2023. We zien nog steeds met name een opgave in het voldoende betaalbaar krijgen van nieuwe nieuwbouwplannen, aangezien de grootste opgave zich bevindt in de sociale huur en betaalbare koop.

Figuur 5: Confrontatie woonvoorkeuren met plannen naar betaalbaarheid, periode 2024 - 2034

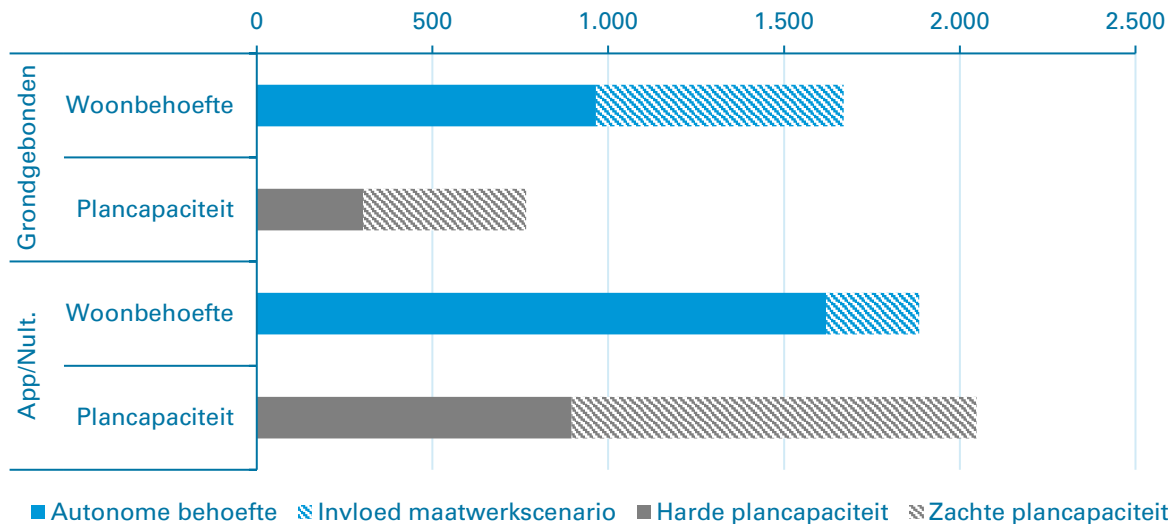


Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planaanbod gemeente Oosterhout (februari, 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Nog steeds relatief veel appartementen in huidige plannen

In de huidige plannen van de gemeente Oosterhout zijn nog steeds relatief veel appartementen aanwezig, zie ook figuur 6. Van alle plannen worden momenteel circa 770 plannen in het grondgebonden segment beoogd, circa 2.050 woningen zijn appartementen. Als we het confronteren met de nieuwe behoeftecijfers zien we nog steeds voornamelijk een tekort aan plannen in het grondgebonden segment.

Figuur 6: Confrontatie woonvoorkeuren met plannen naar woningtype, periode 2024 - 2034



■ Autonome behoefte ⚡ Invloed maatwerkscenario ■ Harde plancapaciteit ⚡ Zachte plancapaciteit
Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planaanbod gemeente Oosterhout (februari, 2024). Bewerking Stec Groep (2024).