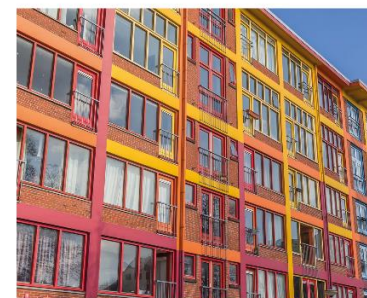


Woningbehoefteonderzoek 2021

Gemeente Dongen

7 januari 2022

Eindrapport



DATUM	7 januari 2022
TITEL	Woningbehoefteonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Dongen
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	766.106/G
STATUS	Eindrapport

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenvatting	5
2.1	Samenvattende conclusies	5
2.2	Aanbevelingen	7
3	Typering gemeente Dongen	10
3.1	Bevolking en huishoudens	10
3.2	Samenstelling woningvoorraad	13
3.3	Demografische trends gemeente Dongen	14
3.4	Huishoudensontwikkeling gemeente Dongen	16
4	Trends op de lokale woningmarkt	18
4.1	Verhuizingen en verhuisrichting	18
4.2	Samenstelling Dongense woningmarkt	20
4.3	Profiel nieuwe huishoudens en vertrekkers per kern	21
4.4	Trends koopmarkt Dongen	22
5	Woonwensen	24
5.1	Verhuishwens	24
5.2	Woonlocatievoorkeuren en type woonomgeving	26
5.3	Woonwensen verhuisgeneigden	27
5.4	Interesse in nieuwbouw/zelfbouw	30
6	Woningbehoefte	35
6.1	Verwachte huishoudensontwikkeling Dongen	35
6.2	Verwachte woningbehoefte tot 2026 en 2031	36
	Bijlage 1 : Onderzoeksverantwoording	39
	Bijlage 2 Ontwikkeling woningvoorraad	42

1 Inleiding

De woningmarkt is krap en er moet de komende jaren veel worden bijgebouwd in Nederland en de regio rond Dongen. Het beschikbare aanbod is schaars en prijzen stijgen. De mogelijkheden om bij te bouwen liggen niet voor het oprapen. Dat vraagt om goede keuzes bij de programmering die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag.

De gemeente Dongen heeft de mogelijkheid om op twee locaties in haar gemeente substantieel bij te dragen aan de woningbouwopgave. De eerste is een gebied ten noorden van de Noorderlaan in Dongen, waar ruimte is voor 275 – 300 woningen. Een mogelijke 2^e fase wordt bij de omgevingsvisie afgewogen. De andere is in 's Gravenmoer aan de Waspikse Weg, waar ruimte is voor circa 100 – 150 woningen. Om een goede invulling te geven aan het nieuwbouwprogramma heeft de gemeenteraad van Dongen de wens geuit om meer inzicht te krijgen in de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Wat voor woningen zijn er de komende jaren nodig, welke woonwensen hebben de inwoners van Dongen zelf? Waar zijn of ontstaan de komende jaren kwalitatieve tekorten in de woningvoorraad? En ook: is er ook animo voor bijzondere woonconcepten en zelfbouw of CPO?

In de voorbije maanden heeft Adviesbureau Companen in opdracht van de gemeente Dongen onderzoek gedaan naar de woonwensen van starters en huishoudens in Dongen en naar de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Hiertoe hebben wij alle particuliere huishoudens in Dongen en thuiswonende jongvolwassenen (tot 30 jaar) per brief uitgenodigd om deel te nemen aan een online onderzoek waarbij hen is gevraagd naar hun verhuis- en woonwensen.

Daarnaast hebben wij analyses uitgevoerd rond de demografische trends en ontwikkelingen in Dongen en hebben we de recente migratie- en verhuistrends op de lokale en regionale woningmarkt onderzocht. Daarnaast zijn ter aanvulling en onderbouwing van de analyses een aantal interviews gehouden met lokale makelaars (Aad Kanters van Kanters Garantiemakelaars en Henk Goos van Van Den Bosch Makelaars).

Op basis van onze analyses en met de inzichten uit het woonwensenonderzoek en de gesprekken hebben we een goed beeld kunnen schetsen van de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Dongen en specifiek vanuit het perspectief van mensen uit Dongen. In dit rapport leest u de resultaten van het enquête-onderzoek en de analyses en doen wij op basis van het onderzoek richtinggevend aanbevelingen over de mogelijke invulling voor de twee genoemde nieuwbouwlocaties.

Leeswijzer

Dit rapport begint met de belangrijkste conclusies uit het onderzoek en richtinggevend advies rond de nieuwbouwlocaties in Hoofdstuk 2. In Hoofdstuk 3 geven we een schets van het profiel van de Dongense huishoudens en starters, de woningvoorraad en de demografische trends in de gemeente en de kernen. Hoofdstuk 4 behandelt de belangrijkste lokale woningmarkttrends, zoals migratiepatronen, vestigingsprofielen en beschrijft de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en de samenstelling van de marktvrage in Dongen. Hoofdstuk 5 toont de belangrijkste resultaten uit het enquête-onderzoek, waarbij het gaat over verhuiscriteria, woonlocatievoorkeuren en kwalitatieve woonwensen. In Hoofdstuk 6 maken we een vertaling van de (verwachte) demografische ontwikkelingen en woonwensen naar de toekomstige woningbehoefte in Dongen.

In de bijlage treft u de onderzoeksverantwoording aan van het onderzoek.

2 Samenvatting

2.1 Samenvattende conclusies

- De gemeente Dongen is een dorpse woongemeente, waar de vergrijzing op dit moment nog niet zo groot is en waar veel gezinnen met wat oudere kinderen wonen. De vergrijzing zal de komende jaren wel toenemen met het ouder worden van de generatie babyboomers. Ook wonen in Dongen veel *emptynesters*. Kenmerk van deze groep is dat zij vrij weinig verhuizen en vaak nog woonachtig zijn in de (eengezins)woning waar men sinds lange tijd woont.
- In 's Gravenmoer wonen minder jonge gezinnen en -huishoudens dan in Dongen. Ook het aandeel ouderen op leeftijd is in 's Gravenmoer kleiner dan in Dongen. Dit lijkt verklaarbaar omdat hier meer (zorg)voorzieningen en woningen voor ouderen zijn.
- In de gemeente Dongen wonen jongeren lang thuis. We zien een stijgend aantal jongeren dat na z'n 25^e nog thuis woont. Dit heeft direct te maken met de krapte op de woningmarkt en de gestegen woningmarktprijzen. Die maken het voor starters moeilijk toe te treden tot de koopwoningmarkt.
- De traditioneel vrij gesloten woningmarkt in Dongen is in de laatste jaren steeds meer 'open' geworden. In de afgelopen jaren was gemiddeld 41% van de nieuwe bewoners afkomstig van buiten de gemeente.
- Vestiging vanuit Tilburg neemt jaarlijks toe, maar ook de vestiging van uit Breda, Gilze-Rijen en andere gemeenten uit de directe regio vertonen een stijgende trend.

- Inwoners van Dongen met verhuisgedachten hebben een warme voorkeur voor het doorverhuizen binnen de gemeentegrenzen (gemiddeld 72% bij starters en 77% bij huishoudens). In de praktijk doet een kleiner deel dat (54%). Het duidt enerzijds op de weerbarstigheid van de praktijk, waarbij woonlocatiekeuzes vaak samenhangen met min of meer toevallige factoren. Te denken valt aan een andere herkomst van de partner, de locatie van het werk of het beschikbaar komen van een fijne woning elders. Anderzijds kan het ook duiden op een onvervulde woonvraag en een tekort aan beschikbare woningen in de eigen gemeente.
- Door de gestegen woningmarktprijzen worden koopwoningen vaker verkocht aan doorstromers uit een koopwoning. Zij kunnen profiteren van de overwaarde van hun oude woning. Een algemene trend is dat woningen in het middensegment vaker gaan naar doorstromers uit stedelijke woningmarktgebieden, die vanwege de krapte hun zoektocht hebben verlegd naar de regio.
- Uit het onderzoek komt naar voren dat een groot deel van de huishoudens en starters verhuisgedachten en -plannen heeft. Van de deelnemers aan het woonwensenonderzoek is 26% verhuisgeneigd, waarvan 8% actief en/of urgent woningzoekend is. Bij thuiswonende jongeren is dit laatste percentage veel hoger (27%)¹. Verhuiscriteria hangen erg samen met leeftijd. Jonge mensen en -huishoudens willen vaak verhuizen, ouderen minder vaak. Op hoge leeftijd neemt de concrete verhuiscriteria weer toe, meestal in verband met de gezondheid of het wegvallen van een partner.
- De woningzoekenden in Dongen hebben zeer uiteenlopende wensen voor huren of kopen en hebben ook sterk uiteenlopende budgetten. Hierbij geldt dat de koopwens dominant is bij thuiswonende jongeren, gezinnen en huishoudens tot zo'n 55 jaar. Bij ouderen is de huurwens groter dan de

¹ Het aandeel verhuisgeneigde starters/huishoudens is mogelijk niet representatief voor de gehele bevolking van Dongen. Het is waarschijnlijk dat huishoudens met verhuiscriteria/-ideeën meer geneigd zijn om aan het onderzoek mee te doen.

koopwens. Bij huishoudens is naast het inkomen vooral het al hebben van een koopwoning bepalend of men bij een volgende verhuizing wil kopen of niet. De kans dat huurders nog naar een koopwoning willen verhuizen neemt met het vorderen van de jaren af. Tot 35 jaar is de koopwens onder huurders nog 42%, na het 55^e levensjaar nog maar enkelen (6%). Woning-eigenaren 'treden nauwelijks terug naar een huurwoning', tenzij dit uit nood is geboren. Op late leeftijd wil echter bijna de helft van de woning-eigenaren bij verhuizing weer terug naar een (comfortabele) huurwoning.

- De gewenste prijs van de toekomstige woning varieert ook sterk per huishoudensgroep. Naast inkomen en het onderscheid één-/tweeverdiener-huishoudens is de prijscategorie sterk afhankelijk van de vraag of men al in een koopwoning woont. Veel woningeigenaren zoeken woningen in een duurdere klasse. Zo'n één op de drie heeft een budget van meer dan € 400.000 en zit iets meer dan de helft op een budget tussen € 250.000 en € 400.000. Bij starters en huurders met een koopwens is het budget echter fors lager. Hier heeft de meerderheid een koopprijs van minder dan € 200.000 of € 250.000. Vaak is bij hen de ruimte bepaald door de financieringsmogelijkheden op basis van inkomen. Extra ruimte door spaargeld en/of door schenkingen (van ouders) is vaak maar voor een deel van de starters/huurders aan de orde.
- Door de gestegen woningmarktprijzen in Dongen en de beperkte budgetten van veel (koop)starters is er een tekort aan goedkope en middeldure koopwoningen. Door de koopwens van kleinere huishoudens (en het kleine aandeel koopappartementen in Dongen) is er in omvang het grootste tekort aan koopappartementen (eerste koopwoning). Voor de groep ouderen geldt overigens dat er een behoefte is aan zowel betaalbare als duurdere koopappartementen (doorstroming).
- In de huursector is er voor de komende tien jaar ook een grote behoefte aan nieuwbouw. Vooral huurappartementen zijn daarbij nodig, zowel in de

sociale huur als in de middenhuur. Deze worden vooral gevraagd door starters, kleine huishoudens (ook na relatiebreuk) en ouderen.

- Met de demografische ontwikkelingen in Dongen wordt verwacht dat Dongen de komende tien jaar verder doorgroeit. Tot 2031 zijn naar schatting 1.055 extra woningen nodig. Vergrijzing (met langer zelfstandig wonende ouderen en een lage verhuismobiliteit als gevolg), een positief vestigingssaldo, grote belangstelling voor het blijven wonen in Dongen en een in te halen tekort aan woonmogelijkheden voor thuiswonende jongeren zorgen hiervoor.
- Uit de kwalitatieve woningbehoefte komt naar voren dat in nagenoeg alle woningmarktsegmenten een woningbouwbehoefte ontstaat. Alleen in het segment grondgebonden huurwoningen in de vrije sector lijkt sprake te zijn van een potentieel overschot. *[Klik [hier](#) om naar de figuur te gaan met de te verwachten kwalitatieve tekorten en overschotten.]*
- Voor nieuwbouwwoningen is er in Dongen een substantiële belangstelling. Gemiddeld geeft 20% van de woningzoekenden in Dongen de voorkeur aan nieuwbouw boven bestaande bouw. Gelet op de woningmarkt omvang van Dongen van jaarlijks zo'n: 850-900 woningtransacties/verhuizingen geeft dit een indicatie voor de omvang van de warme animo op jaarbasis. Daarnaast zegt desgevraagd 37% van de deelnemers aan het onderzoek interesse te hebben voor de nieuwbouwlocatie aan de Noorderlaan (in Dongen). De animo voor de nieuwbouwlocatie aan de Waspikse Weg is kleiner, maar met 16% van alle deelnemers aan het onderzoek nog altijd substantieel. Het is opvallend dat de animo niet zo vaak direct uit het dorp zelf komt (9%). Dat geldt overigens weer niet voor de lokale starters uit het dorp. Zij hebben massaal wél interesse in de locatie Waspikse Weg. Het valt sowieso op dat de interesse voor de nieuwbouwlocaties samen lijkt te hangen met de leeftijd. Jongeren hebben de meeste interesse, naar mate men ouder wordt is de interesse lager. We zien het vaker, dat nieuwbouwbuurtjes onder lokaal woningzoekenden vaker in trek zijn bij jonge en/of

mobiele huishoudens aan het begin van hun wooncarrière. Ouderen (met potentiële) interesse voor nieuwbouw verhuizen vaker in een bestaande woonomgeving, vaak nabij de huidige sociale kring of in de buurt van goede voorzieningen.

- De animo voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en zelfbouw op kavels is erg afhankelijk van de doelgroep. Jonge huishoudens en starters hebben relatief vaak wel interesse en ook onder gezinnen bestaat best wel interesse voor zelfbouw en (iets minder vaak) CPO. Voor jongeren is het waarschijnlijk een mogelijkheid om meer regie over een betaalbaar woonconcept te krijgen. Bij gezinnen gaat het doorgaans om een groep met meer financiële mogelijkheden (hoog inkomen, overwaarde uit woning). De makelaars zien echter ook een duidelijke trend naar kant-en-klare (nieuwbouw) woningen. Zelfbouw en CPO is immers een behoorlijk intensief traject.

2.2 Aanbevelingen

Uit het woningmarktonderzoek komen kwalitatieve tekorten vanuit de woonvraag en het huidige woningaanbod aan het licht. De (lokale) vraag wordt echter sterk beïnvloed door de mogelijkheden en de prijzen van het aanbod. In de praktijk zal de vraag naar bepaalde marktsegmenten en typen zich ook voegen naar de beschikbaarheid van de woningen. Bij doorstijgende woningmarktprijzen zal de vraag naar vrijstaande woningen zich ook vaker vertalen in vraag naar twee-onder-een-kap of naar rij-/hoekwoningen. Zo zal er in kwalitatieve zin nog veel vaker sprake zijn van substitutievraag als het aanbod te krap is. Dat geldt ook voor de substitutie naar huur: als koop onbereikbaar wordt neemt de vraag naar beschikbare (midden)huur toe. Een ander fenomeen bij aanhoudende krapte in de omliggende (stedelijke) regio is dat de doorstijgende prijzen de vraag naar kwalitatief betere (en

duurdere) producten kan laten toenemen (meer vestigingsvraag). De groep vragers met diepe zakken/overwaarde komen relatief vaak van buiten de gemeentegrens. Vraag naar exclusiever wonen is vaak minder locatie-specifiek.

Betekenis onderzoek voor invulling nieuwbouwprogramma

De vraag is nu, welke programmatische invulling is nu het meest passend voor de twee grotere beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Dongen?

In dit onderzoek hebben wij de huidige en verwachte woningbehoefte richting 2032 blootgelegd. Op basis daarvan hebben we de tekorten, de kwalitatieve vraag en de knelpunten op de huidige markt geschetst. Het zou echter niet verstandig zijn om de berekende tekorten zo maar één-op-één te vertalen naar het woningbouwprogramma op de twee specifieke nieuwbouwlocaties. Daarvoor zijn nog veel meer invalshoeken van invloed. Die invalshoeken zijn niet alleen maar ingegeven vanuit de woningbehoefte, maar zijn nadrukkelijk context- en locatieafhankelijk.

We schetsen hieronder enkele belangrijke invalshoeken en geven daarbij kort enkele voor- en nadelen als je (te veel) volgens deze invalshoek zou programmeren.

Opstellen van woningbouwprogramma grotere nieuwbouwlocaties:

1. Naar rato van de verwachte kwalitatieve tekorten

- Lijkt op een rechtvaardige invulling om de schaarste gelijkmatig aan te pakken.
- Geeft vaak ook een interessante woonmix in grotere nieuwbouwlocaties.
- Kijkt niet naar locatie-specifieke kwaliteiten of mogelijkheden.

2. Accent op woningen voor huishoudens die niet mee kunnen in de hoge prijsniveaus en prijsstijgingen

- Gericht op toevoegen van woningbouw in segmenten waar de schoen wringt.
- Zorgt voor ontbrekende prijsschakels in de instroom-doorstroomketen. Focus op betaalbaarheid.
- In geval van Dongen kan iets gedaan worden aan het kleine aantal betaalbare appartementen.
- Mogelijkheden voor nieuwe goedkopere bouwvormen (prefab, houtbouw), compacter bouwen (minder m² en kleinere kavels) en vernieuwende woonconcepten.

3. Accent op de producten voor (lokale) doorstroming

- Komt tegemoet aan grote potenties voor doorstroming van middelbare stellen en senioren: woonconcepten ook geschikt voor ouderen.
- Biedt ruimte voor ontwikkelaars om in de bovenkant van de markt dure woningen te realiseren (rendement om sociale bouw te verevenen?).
- Biedt slechts indirect een oplossing voor probleem (koop)starters.
- Woningen aan de bovenkant van de markt gaan relatief vaak naar vestigers van buiten de gemeente en dragen dan minder bij aan oplossen lokale woningbehoefte.
- Vooral jonge huishoudens lijken warm te lopen voor nieuwbouw.

4. Accent op het aanvullen van missende/kleine woningmarktsegmenten

- Doorstroomketens kunnen gemakkelijker gemaakt worden op termijn. In Dongen is het dure segment relatief weinig voorradig. Ook koopappartementen (betaalbaar en luxe) zijn er vrij weinig. Dit biedt kansen voor doorstroming.

- Kan bijdragen aan woonkwaliteit en diversiteit gemeente.
- Kan ook in aanvulling op directe woonomgeving (doorstroomketen vanuit de wijk/dorp).
- Is aanbod-gestuurd. Gaat minder in op woonwensen van huishoudens en locatievoorkeuren.
- Risico op onderbenutte locatiepotentie (functioneel en qua rendement).

5. Programma gericht op de locatie-specifieke kwaliteiten van de omgeving

- Is vaak een sturend principe bij stedenbouwkundige invulling (voorzieningen, bereikbaarheid, aantrekkelijkheid omgeving, stedenbouwkundige structuur bestaande omgeving).
- Zorgt voor 'gebiedsintegere' ontwikkeling (dorpse sfeer, woonmilieus).
- Kan zorgen voor een hoge functionele (en commerciële) meerwaarde.
- Is soms niet de beste garantie voor een groot sociaal woonprogramma. Mooie plekken voor dure woningbouw.

Meestal is het zo dat de keuze voor de programma-invulling een mix is van verschillende woningbouwmotieven. In het geval van de twee ontwikkellocaties in de gemeente Dongen is het voordeel dat de ontwikkelgrond in eigendom is van de gemeente zelf. Daarmee heeft zij een optimale mogelijkheid in het sturen en vormgeven van het gewenste programma en is zij minder afhankelijk van initiatieven van ontwikkelaars. Het vraagt echter ook om een duidelijke visie, waarbij volkshuisvesting, stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling, korte en lange termijn samenkomen.

Met de inzichten over de demografische ontwikkelingen, woningmarktrends en de markt vraag van lokale woningzoekenden en met de (globale) kennis over de nieuwbouwlocaties en de kernen en de woningmarktstructuur geven wij de

gemeente Dongen de volgende adviezen mee voor de invulling van het woningbouwprogramma.

Noorderlaan – Dongen (275 – 300 woningen*)

Richten op breed programma, waarbij veel aandacht voor startersproducten (appartementen en compacte grondgebonden woningen). Duurdere woningbouw ook mogelijk voor doorstroming vanuit directe omgeving. Locatie heeft goede bereikbaarheid richting Oosterhout en A27 is daardoor ook aantrekkelijk voor vestigers/forenzen. Met goede OV, zorg- en winkelvoorzieningen kan deze locatie ook erg geschikt zijn voor woonconcepten voor ouderen.

*In de uitwerking van de Omgevingsvisie wordt een aanvullende uitbreiding in een tweede ontwikkelfase overwogen.

Waspikse Weg – 's Gravenmoer (100 – 150 woningen)

Een wat kleinere bouwlocatie, maar grootschalig voor de kern 's Gravenmoer. Mogelijkheid voor completeren dorp, gericht op betaalbare woningbouw. Programma richten op jonge stellen en – gezinnen (met grondgebonden koop) en kleine huishoudens zoals eenverdieners, lage en middeninkomens (met huurappartementen). Betaalbaar wonen ook via compacte woningbouw grondgebonden met slimme manieren voor kostenbesparing (prefab, houtbouw, bescheiden kavels). Ruimte voor dure woningbouw (doorstroom gezinnen, maar ook komst vestigers). Hofjesconcept voor ouderen behoort tot de mogelijkheden. Dan wel zorgen voor/checken op mogelijkheden voor leveren (ambulante) zorg en ondersteuning (cruciaal voor succes).

3 Typering gemeente Dongen

In dit hoofdstuk geven we een schets van het profiel van de Dongense huishoudens en starters, de woningvoorraad en de demografische trends in de gemeente en de kernen.

3.1 Bevolking en huishoudens

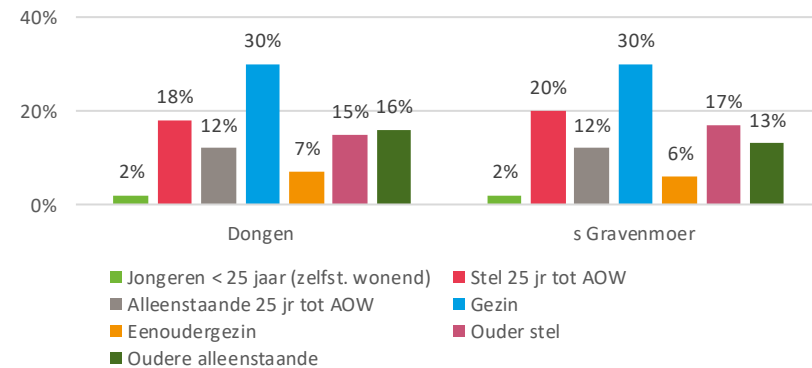
In deze paragraaf gaan we in op de bevolking en verschillende huishoudenssamenstellingen in de gemeente Dongen. Wat is het profiel van de bevolking? Welk huishoudenstype komt het meest voor? En welke huishoudens behoren tot welke inkomenscategorie?

Op 1 januari 2021 woonden er in de gemeente Dongen 26.368 mensen. Het aantal particuliere huishoudens waarin men woonde bedroeg 11.308. In de kern Dongen bestond het aantal huishoudens uit 9.565 (85%). De kern 's Gravenmoer herbergt 975 huishoudens (9%). De kleine kernen Klein-Dongen en Dongen-Vaart tezamen bevatten 325 huishoudens (3%). In het buitengebied van de gemeente wonen 400 huishoudens (4%). Voor een groot deel bestaat de gemeente Dongen uit gezinnen (30%). Wanneer we naar de kern Dongen en 's Gravenmoer apart kijken, zien we een verschil in de oudere huishoudens. In de kern Dongen zijn naar verhouding meer alleenstaande ouderen vergeleken met 's Gravenmoer. Een verklaring hiervoor is de aanwezigheid van meer (zorg)voorzieningen en ouderenhuisvesting in de kern Dongen. In 's Gravenmoer is het aandeel oudere stellen in verhouding groter dan in de kern Dongen. Het aandeel 65-plushuishoudens is in beide kernen zo'n 30%.

Uit de bevolkingspiramide komt naar voren dat de groep babyboomers (tussen 65 en 75 jaar) groot is in Dongen. Deze groep schuift in de toekomst in de

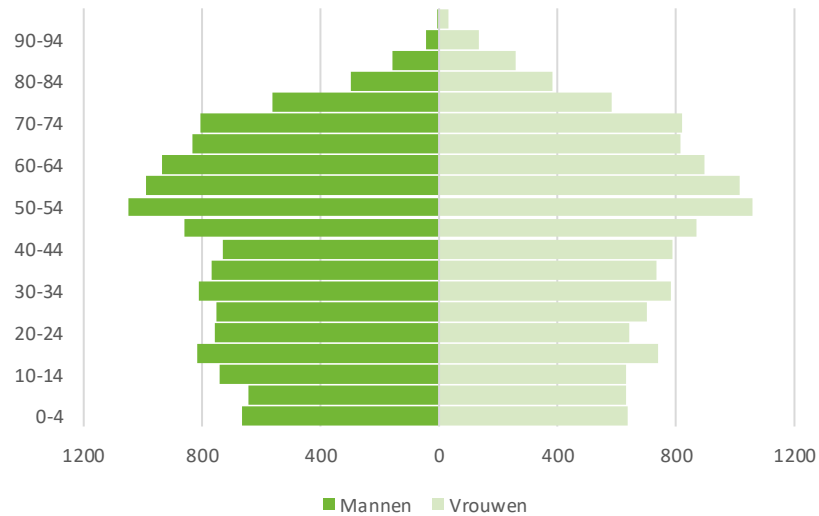
piramide naar boven op en er is duidelijk sprake van vergrijzing van de bevolking in de gemeente Dongen. Dit beeld komt ook naar voren als we naar de regio en Nederland kijken.

Figuur 3.1: Huishoudenssamenstelling gemeente Dongen*



* gebaseerd op de cbs-wijkindeling, waarbij Klein-Dongen en Dongen -Vaart onderdeel zijn van de kern Dongen en het buitengebied onderdeel uitmaakt van de kernen Dongen en 's Gravenmoer. Bron: Waarstaatjegemeente.nl 2021.

Figuur 3.2: Bevolkingspiramide gemeente Dongen

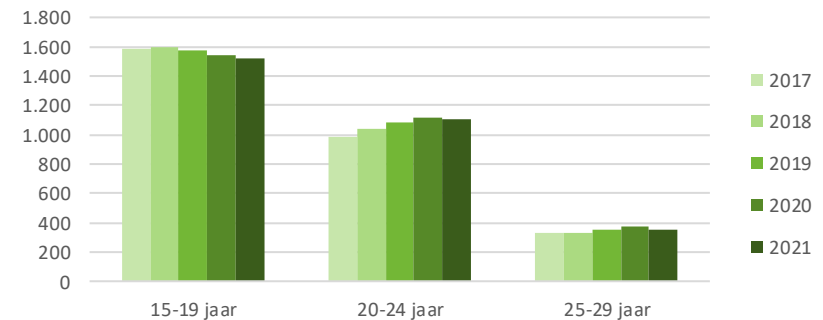


Bron: CBS Statline, 2021

In totaal wonen er in de gemeente Dongen op het moment ruim 2.981 jongeren vanaf 15 jaar nog thuis. De groep thuiswonende jongeren vanaf 15 jaar is in de periode 2017 tot en met 2021 ieder jaar stabiel in grootte met een aantal rond de 3.000 jongeren. Er valt wel een verschuiving te zien in de aantallen binnen de verschillende leeftijdsklassen. Het aantal jonge thuiswonenden jongeren van 15 tot en met 19 jaar is in aantal iets afgenomen tussen 2017 en 2021. Het aantal thuiswonenden jongeren tussen 20 en 24 jaar en tussen 25 en 29 jaar is in de periode 2017 – 2021 toegenomen. Hieruit valt op te maken dat jongeren in de loop van de tijd langer thuis bij de ouders blijven wonen. De aanpassing van het leenstelsel voor studenten kan van invloed zijn geweest op de groei van thuiswonenden jongeren in de leeftijd vanaf 20 jaar. Het werd voor studenten minder aantrekkelijk om op kamers te gaan in de studentensteden zoals Tilburg en Breda. Daarnaast heeft de krapte op de woningmarkt en de gestegen

woningmarktprijzen direct te maken met het uitstel van het toetreden tot de koopwoningmarkt door starters.

Figuur 3.3: Ontwikkeling thuiswonende jongeren gemeente Dongen 2017 - 2021



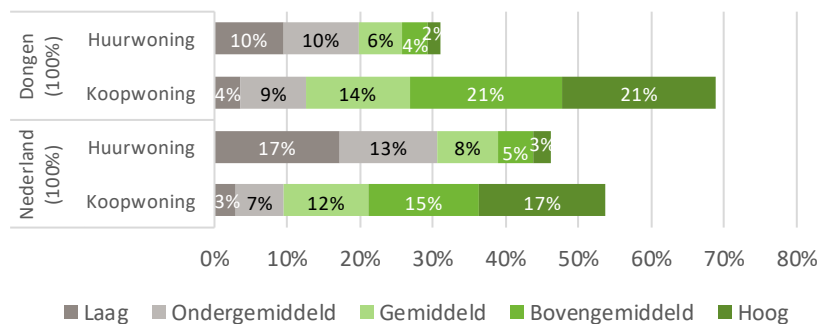
Bron: CBS Statline, 2021

Wanneer we kijken naar de inwonende personen van 30 jaar en ouder in de periode 2017 tot en met 2021, is deze groep gegroeid van ca 230 personen in 2017 naar ca 250 personen in 2021. Binnen deze groep is in de loop van de tijd met name de groep inwonenden met een leeftijd van 30 tot 34 jaar in aantal flink toegenomen. Van 80 inwonenden in 2017 naar 94 inwonenden in 2021. Personen binnen deze groep hebben een studie afgerond en hebben hun plek gevonden op de arbeidsmarkt. Van deze groep verwacht je dat ze op zichzelf (gaan) wonen. De krapte op de woningmarkt en de gestegen woningmarktprijzen zorgen ervoor dat ook deze inwonende groep genoodzaakt is langer thuis te blijven wonen. De gemeente heeft op het moment te maken met ca 250 inwonenden die eigenlijk een eigen woning zouden moeten hebben.

Het aandeel huishoudens in huurwoningen in de gemeente Dongen bedraagt 31%. Dat aandeel ligt een stuk lager vergeleken met Nederland (46%). De verdeling naar inkomensklassen van de huishoudens in een huurwoning in de

gemeente Dongen is redelijk vergelijkbaar met Nederland. Ongeveer 65% van de huishoudens in huurwoningen heeft een laag of ondergemiddeld inkomen en ca 17% heeft een bovengemiddeld of hoog inkomen. In de gemeente Dongen wonen voornamelijk huishoudens in koopwoningen (69%). Dit aandeel ligt een stuk hoger vergeleken met Nederland (54%). De verdeling naar inkomensklasse van de huishoudens in een koopwoning in de gemeente Dongen is ook vergelijkbaar met Nederland. Ongeveer 18% van de huishoudens in koopwoningen heeft een laag of ondergemiddeld inkomen en ca 61% heeft een bovengemiddeld of hoog inkomen. Wanneer we naar alle huishoudens kijken in de gemeente Dongen is het aandeel huishoudens in een koopwoning met een bovengemiddeld en hoog inkomen een stuk groter vergeleken met Nederland; 42% in Dongen tegenover 32% in Nederland. Daarnaast is het aandeel huishoudens in een huurwoning met een laag of ondergemiddeld inkomen lager in de gemeente Dongen vergeleken met Nederland; 20% in Dongen tegenover 30% in Nederland. De gemeente Dongen kent, vergeleken met Nederland, een groter aandeel huishoudens met een gemiddeld tot hoog inkomen.

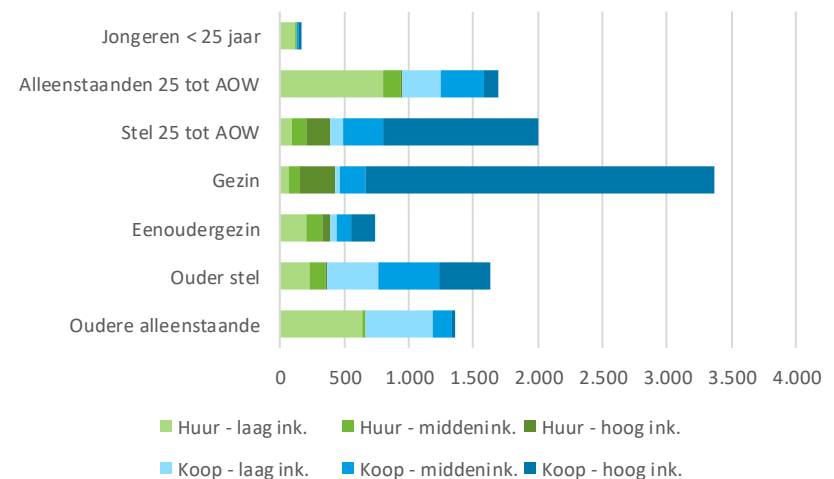
Figuur 3.4: Inkomensverdeling en woonsituatie



Bron: Waarstaatjegemeente.nl 2021

In de volgende figuur komt naar voren dat er een grote groep gezinnen met een hoog inkomen in een koopwoning in de gemeente Dongen woont. Zij vormen de grootste huishoudensgroep in de gemeente. De grootste groep onder de jonge stellen heeft tevens een koopwoning en een hoog inkomen. Oudere stellen wonen voornamelijk in koopwoningen. Het inkomen is gelijkmatiger verdeeld binnen deze groep. De genoemde huishoudensgroepen hebben wegens een hoog inkomen ruimte voor investeringen. Daarnaast kunnen zij vaak profiteren van de overwaarde van hun woning wanneer zij willen verhuizen. Ze bevinden zich in een kansrijke positie wat betreft het wonen. Wanneer we inzoomen op de alleenstaanden (oudere en 25 jaar tot AOW leeftijd) en starters woont een behoorlijk deel of zelfs het grootste deel in een huurwoning en heeft dat deel voornamelijk een laag inkomen. Deze groep is aangewezen op het huursegment en het is voor hen bijna niet mogelijk om te koopmarkt te betreden.

Figuur 3.5: Inkomensklassen huishoudens Dongen naar huidige woonsituatie per groep



Bron: Waarstaatjegemeente.nl 2021

3.2 Samenstelling woningvoorraad

De gemeente Dongen telt circa 11.180 woningen. In de kern Dongen staat 88%, in 's Gravenmoer 9% en in Klein Dongen Vaart 3% van de totale woningvoorraad. Ongeveer 70% van de voorraad is een koopwoning (7.960 woningen), circa 21% is een corporatiewoning (2.290 woningen) en 9% is een particuliere huurwoning (930 woningen). In de gemeente Dongen zijn de corporatiewoningen eigendom van de corporaties Casade en Mooiland. Wanneer we inzoomen op de huurvoorraad, heeft het grootste deel van de huurvoorraad (78%) een huurprijs tot de liberalisatiegrens en is het merendeel van deze woningen in het bezit van de corporaties (89%). De huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn voornamelijk van particuliere verhuurders (94%). Voor de particuliere huurwoningen en corporatiewoningen geldt dat het grootste aandeel van de voorraad bestaat uit eengezinswoningen; 63% van de corporatiewoningen en 68% van de particuliere huurwoningen. Uit de enquête komt naar voren dat een groot aandeel van de 65-plushuishoudens interesse heeft in een appartement met lift met een prijs die hoger dan de liberalisatiegrens mag zijn (hoger dan € 752). De makelaars bevestigen dit beeld door aan te geven dat appartementen in het hogere segment gewild zijn bij senioren. De bestaande voorraad aan ruimere appartementen (hogere kwaliteit) is klein in Dongen.

Tabel 3.6: Woningvoorraad huurwoningen naar type en prijsklassen

		Tot liberalisatiegrens	Tussen liberalisatiegrens en € 950	Boven € 950
Particuliere huurwoningen	Eengezinswoning	70	415	120
	Meergezinswoning	190	120	15
Corporatiewoningen	Eengezinswoning	1.395	0	0
	Meergezinswoning	850	45	0
Totaal		2.505	580	135

Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2021

Ongeveer 1% van alle appartementen die in het bezit zijn van de corporaties bestaat uit een appartement groter dan 105 m². Voor de appartementen in de particuliere huurwoningen geldt dat ongeveer 11% bestaat uit een appartement groter dan 105 m². De 65-plushuishoudens worden vooral aangewezen op vrijkomend aanbod in de bestaande particuliere huurwoningen.

Tabel 3.7: Woningvoorraad huurwoningen naar type en grootte

		80 m ² en minder	Tussen 80 m ² en 105 m ²	Tussen 105 m ² en 135 m ²	Meer dan 135 m ²
Particuliere huurwoningen	Eengezinswoning	10	125	315	155
	Meergezinswoning	220	70	20	15
Corporatiewoningen	Eengezinswoning	225	815	345	10
	Meergezinswoning	795	90	10	0
Totaal		1.250	1.100	690	180

Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2021

De koopvoorraad in de gemeente Dongen bestaat voor 95% uit eengezinswoningen en voor 5% uit appartementen. In de gemeente staan voornamelijk koopwoningen met een prijs hoger dan € 215.000 (73%). De goedkope koopvoorraad is in omvang een stuk kleiner. Echter gaan we hier uit van het prijspeil in 2019.

Tabel 3.8: Woningvoorraad koopwoningen naar type en prijsklassen*

	Minder dan € 170.000	Tussen € 170.000 en € 215.000	Tussen € 215.000 en € 300.000	€ 300.000 of meer
Eengezinswoning	130	1.790	2.730	2.875
Meergezinswoning	85	115	125	110
Totaal	215	1.905	2.855	2.985

*Prijspeil WOZ-waarde 2019.

Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2021

Wanneer we kijken naar de kwaliteit van de koopappartementen heeft twee derde van de koopappartementen (290 appartementen) een grootte tot 105 m². De overige 145 appartementen zijn groter dan 105 m² en hebben een prijs hoger dan € 215.000. Uit de enquête en geluiden van de makelaars halen we op dat er juist vraag is naar de luxere appartementen in de gemeente Dongen.

Tabel 3.9: Woningvoorraad koopwoningen naar type en grootte

	80 m ² en minder	Tussen 80 m ² en 105 m ²	Tussen 105 m ² en 135 m ²	Meer dan 135 m ²
Eengezinswoning	75	1.090	2.825	3.535
Meergezinswoning	115	175	95	50
Totaal	190	1.265	2.920	3.585

Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2021

Vergeleken met Nederland en regio Midden-Noord-Brabant kent de gemeente Dongen een groter aandeel eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen bestaan voornamelijk uit rij-/hoekwoningen (54%). Het aandeel appartementen is vergeleken met Nederland en de regio klein met 16%. Ook het aandeel vrijstaande woningen is niet zo groot in vergelijking met de meer dorpse gemeenten van dezelfde omvang. Over het algemeen zien we dat de woningvoorraad in de gemeente Dongen eenzijdig is opgezet; veel koop en

eengezinswoningen, rij-/hoekwoningen, weinig luxere producten zoals vrijstaande woningen en grote appartementen.

Tabel 3.10: Samenstelling woningvoorraad naar woningtype vergeleken met NL en regio.

	Appartement	EGW	Vrijstaand	2 [^] 1 kap	Hoek- woning	Tussen- woning
Dongen	16%	84%	17%	13%	17%	37%
Nederland	36%	64%	13%	9%	13%	29%
Midden-Noord- Brabant (CR)	26%	74%	14%	10%	15%	35%
Alphen-Chaam	11%	89%	46%	19%	10%	13%
Altena	14%	86%	41%	13%	12%	20%
Hilvarenbeek	15%	85%	35%	13%	14%	22%
Baarle-Nassau	12%	88%	33%	19%	15%	22%
Gilze en Rijen	12%	88%	29%	17%	17%	26%
Heusden	15%	85%	19%	12%	18%	36%
Oirschot	15%	85%	18%	12%	19%	36%
Goirle	18%	82%	18%	14%	18%	32%
Loon op Zand	24%	76%	16%	11%	16%	33%
Waalwijk	16%	84%	15%	12%	19%	38%
Oosterhout	26%	74%	10%	8%	17%	39%
Tilburg	36%	64%	4%	5%	13%	42%

Bron: CBS Statline, 2021

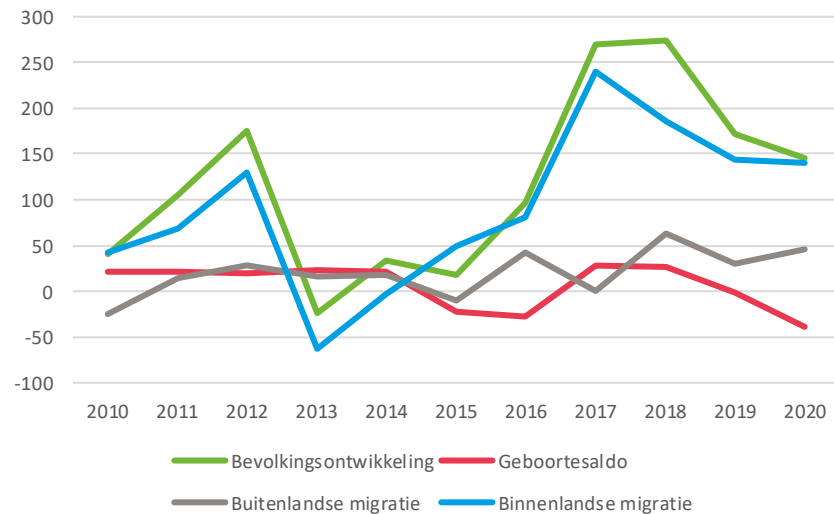
3.3 Demografische trends gemeente Dongen

In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Dongen. Hierbij blikken we terug in de tijd.

De ontwikkeling van de bevolking in de gemeente Dongen wordt bepaald door het geboortesaldo (geboorte minus sterfte), het binnenlandse migratiesaldo

(verhuizingen tussen gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (verhuizingen van en naar het buitenland). Zie de volgende figuur.

Figuur 3.11: Demografische ontwikkeling gemeente Dongen 2010 - 2020



Bron: CBS statline 2021, bewerking Companen

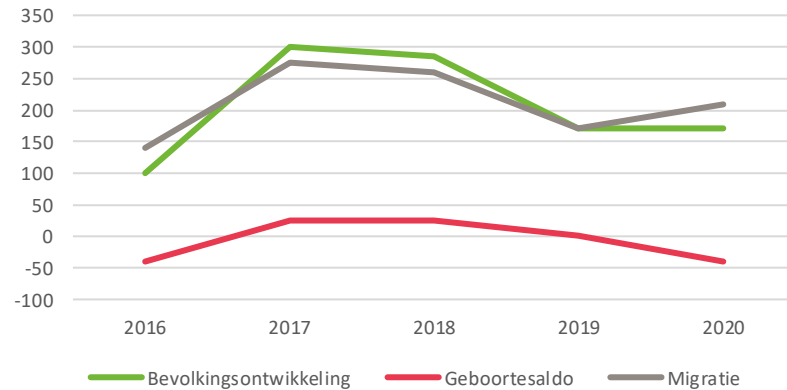
Per 1 januari 2020 telde de gemeente Dongen 26.222 inwoners, en het inwonertal is sinds 2010 met circa 4,6% gegroeid. Wanneer we deze groei in perspectief brengen met de groei in inwonertal van de regio (5,6%) en Nederland (5%), is de gemeente in bevolking in de afgelopen jaren iets minder sterk gegroeid vergeleken met Nederland en de regio.

Uit de bovenstaande figuur komt naar voren dat de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Dongen sterk samenhangt met de binnenlandse migratie. In 2013 was er een sterke daling in de binnenlandse migratie en daarmee ook een

daling in de bevolkingsontwikkeling. Door de economische recessie en crisis op de woningmarkt verhuisden huishoudens veel minder. Het vertrouwen in de woningmarkt was ingezakt. Jonge huishoudens vertrokken bijna niet en gezinnen bleven zitten waar ze zaten door het 'onder water staan' van de woning. Tussen 2016 en 2017 groeide de binnenlandse migratie sterk en daarmee zien we ook een stijging in de bevolkingsontwikkeling. We zien dat de jaren 2012 en 2017 jaren zijn waarin er veel is bijgebouwd vergeleken met de overige tussenliggende jaren. Dit heeft geleid tot een toename in binnenlandse migratie. Zie voor de ontwikkeling van de woningvoorraad van gemeente Dongen bijlage 2. De bevolkingsontwikkeling groeit van 2017 tot 2018 nog, door een groei in de buitenlandse migratie. De bevolkingsontwikkeling zien we na 2018 dalen. Dit komt door de daling in het geboortesaldo en de daling in de binnenlandse migratie.

Wanneer we naar de kernen Dongen en 's Gravenmoer kijken zien we dat de bevolkingsontwikkeling in Dongen met name groeit door een vestigingsoverschot. Dongen kent een hoger aantal geboortes per 1.000 inwoners vergeleken met 's Gravenmoer, maar kent daartegenover ook een hoger sterfteaantal per 1.000 inwoners. Het hogere sterfteaantal houdt verband met de aanwezigheid van meerdere verpleeghuizen en een hospice in Dongen. Verpleeghuis Volkaert en het hospice hebben daarnaast een regionale functie.

Figuur 3.12: Demografische ontwikkeling kern Dongen 2016 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021

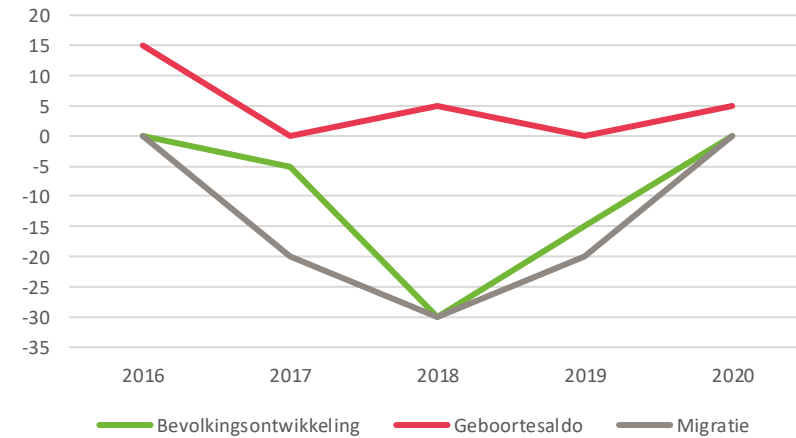
Tabel 3.13: Geboorte en sterfte per 1.000 inwoners, periode 2016 – 2020, kern Dongen

	2016	2017	2018	2019	2020
Geboorte per 1.000 inwoners	7,8	10,1	10,4	9,9	10,0
Sterfte naar 1.000 inwoners	9,5	9,1	9,4	9,9	11,7

Bron: CBS Statline, 2021

De bevolkingsontwikkeling hangt in de kern 's Gravenmoer ook sterk samen met de migratie. In 2018 zien we een sterke dip in migratie en daardoor ook een dip in de bevolkingsontwikkeling. Daarnaast groeit de bevolking ook door natuurlijk aanwas. 's Gravenmoer kent in de huidige situatie juist een positief geboortesaldo. Vergeleken met de kern Dongen heeft de kern 's Gravenmoer in meerdere mate te maken met huishoudens die beginnen aan gezinsvorming of gezinsuitbreiding. Daarnaast is 's Gravenmoer minder vergrijsd dan Dongen als we naar het sterfteaantal kijken over de periode 2016 – 2020. Een andere verklaring voor de mindere vergrijzing/sterfte in 's Gravenmoer is dat daar zorgplaatsen voor ouderen ontbreken.

Figuur 3.14: Demografische ontwikkeling kern 's Gravenmoer 2016 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021

Tabel 3.15: Geboorte en sterfte per 1.000 inwoners, periode 2016 – 2020, kern 's Gravenmoer

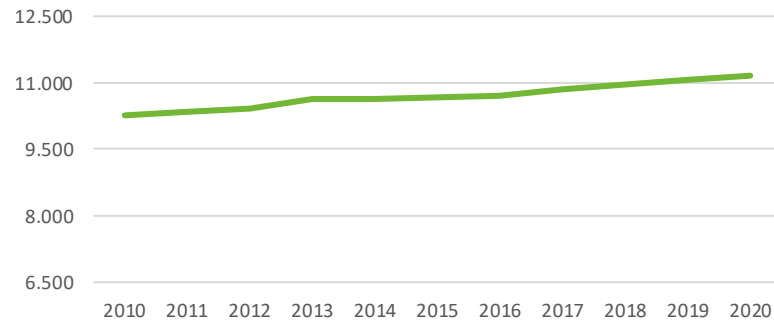
	2016	2017	2018	2019	2020
Geboorte per 1.000 inwoners	10,7	6,5	8,7	8,8	6,6
Sterfte naar 1.000 inwoners	4,3	6,5	6,5	8,8	4,4

Bron: CBS Statline, 2021

3.4 Huishoudensontwikkeling gemeente Dongen

Wanneer we kijken naar de huishoudensontwikkeling in de gemeente Dongen zien we dat het aantal huishoudens in de periode 2010 – 2020 is gegroeid van 10.265 huishoudens in 2010 tot 11.160 huishoudens in 2020 (+895). Dat is een procentuele toename van 9%.

Figuur 3.16: Huishoudensontwikkeling gemeente Dongen 2011 – 2021



Bron: CBS Statline, 2021

In de kern Dongen is het aantal huishoudens in de periode 2016 – 2020 gegroeid met 435 huishoudens (+4%). In 's Gravenmoer is het aantal huishoudens in dezelfde periode toegenomen met 10 huishoudens (+1%).

Tabel 3.17: Aantal huishoudens per kern periode 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Kern Dongen	9.745	9.865	9.970	10.075	10.180
's Gravenmoer	970	975	975	980	980
Gemeente Dongen	10.715	10.840	10.945	11.055	11.160

Bron: CBS Statline, 2021

In de onderstaande tabel wordt de huishoudensontwikkeling in indexcijfers weergegeven. Als basisjaar pakken we het jaar 2016.

Tabel 3.18: Ontwikkeling huishoudens in indexcijfers periode 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Kern Dongen	100	101	102	103	104
's Gravenmoer	100	101	101	101	101
Gemeente Dongen	100	101	102	103	104

Bron: CBS Statline, 2021, bewerking Companen

4 Trends op de lokale woningmarkt

Dit hoofdstuk behandelt de belangrijkste lokale woningmarkttrends, zoals migratiepatronen, vestigingsprofielen en beschrijft de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en de samenstelling van de marktvraag in Dongen.

4.1 Verhuizingen en verhuisrichting

In onderstaande tabel staat het migratiesaldo per huishoudenstype per jaar weergegeven van de gemeente Dongen. De periode waarover wij verhuisbewegingen hebben geanalyseerd is de afgelopen 10 jaar. Het totale migratiesaldo is negatief en dat komt door de starters. De starters verlaten de gemeente vaker dan dat ze zich er vestigen. Het zijn met name de gezinnen en de kleine huishoudens tot 35 jaar die zich vaker in de gemeente vestigen dan dat ze de gemeente verlaten.

Tabel 4.1: Migratiesaldo per jaar naar huishoudenstypen (periode van 10 jaar).

	Migratiesaldo (vestiging – vertrek)
Starter tot 25 jaar	-101
Starter tussen de 25 en 35 jaar	-23
Starter ouder dan 35 jaar	-6
Doorstromer 1-2 phh tot 35 jaar	21
Doorstromer 1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar	7
Doorstromer 1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar	-1
Doorstromer 1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar	1
Doorstromer 1-2 phh ouder dan 75 jaar	-7
Doorstromer gezin	23
Totaal	-88

Bron: CBS microdata, 2021

Wanneer we kijken naar de mate waarin de verschillende huishoudens verhuizen, zijn het met name de starters en de doorstromers tot 35 jaar die in de afgelopen 10 jaar vaak zijn verhuisd. Zij kennen een verhuisgraad van 14% en 11%. De verhuisgraad neemt af naarmate de leeftijd van de doorstromende huishoudens toeneemt, met uitzondering van de huishoudens met een leeftijd tussen de 65 en 75 jaar oud. Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat deze groep geen sterke verhuiscens heeft. Echter kan het voorkomen dat deze groep moet verhuizen vanwege gezondheids- of mobiliteitsproblemen. Wat opvalt is de lage verhuisgraad van gezinnen. Uit de enquêteresultaten komt naar voren dat toch nog 9% van de gezinnen beslist wil verhuizen in de komende paar jaar. In de praktijk blijkt echter dat ze bijna niet verhuizen.

Tabel 4.2: Verhuisgraad gemeente Dongen

	Verhuisgraad
Thuiswonende jongeren (15-30 jaar)	14%
Doorstromer 1-2 phh tot 35 jaar	11%
Doorstromer 1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar	8%
Doorstromer 1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar	3%
Doorstromer 1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar	5%
Doorstromer 1-2 phh ouder dan 75 jaar	3%
Doorstromer gezin	2%

Bron: CBS-Microdata 2021

Verhuizers in de kern Dongen verhuizen met name binnen Dongen (54%). Mensen uit de kern Dongen verhuizen echter niet snel naar de kern 's Gravenmoer (2%). Wanneer we naar de kern 's Gravenmoer kijken is de binding met de eigen kern wat kleiner vergeleken met de kern Dongen (23%). Vanuit 's Gravenmoer verhuist toch zo'n 16% naar de kern Dongen. 's Gravenmoer kent daarnaast een hoger aandeel vertrekkers (65%) vergeleken met de kern Dongen (45%). De vertrekkers gaan weg uit de gemeente Dongen.

Tabel 4.3: Bestemming huishoudens vanuit gemeente Dongen, per kern*, 2011 - 2020

Naar Van	Kern Dongen	's Gravenmoer	Elders	Totaal
Kern Dongen (8.645 hh)	54%	2%	45%	100%
's Gravenmoer (820 hh)	16%	23%	61%	100%
Gemeente Dongen (9.465 hh)	50%	4%	46%	100%

* o.b.v. CBS-wijkindeling

Bron: CBS-Microdata 2021

Uit onderstaande figuur komt naar voren dat in de afgelopen jaren gemiddeld 41% van de nieuwe bewoners in de gemeente Dongen afkomstig is van buiten de gemeente. Deze vestigers hebben zich met name gevestigd in 's Gravenmoer (55%) en voor een kleiner aandeel in de kern Dongen (39%). De woningmarkt in Dongen is in de laatste jaren steeds meer 'open' geworden. Dit beeld wordt bevestigd door de makelaars die aangeven dat woningzoekers in de gemeente Dongen steeds vaker uit de regio of zelfs buiten de regio komen.

Tabel 4.4: Herkomst verhuisde huishoudens gemeente Dongen naar kern, 2011-2020

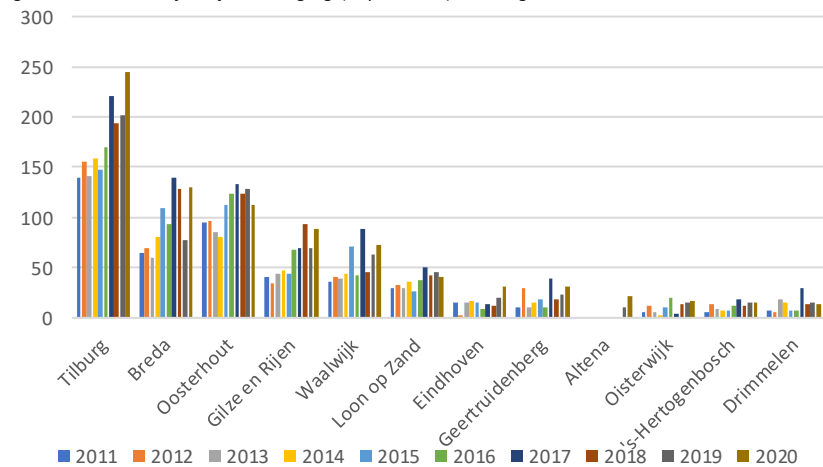
Naar Van	Kern Dongen (7.840 hh)	's Gravenmoer (745 hh)	Gemeente Dongen (8.585 hh)
Kern Dongen	59%	19%	56%
's Gravenmoer	2%	26%	4%
Elders	39%	55%	41%
Totaal	100%	100%	100%

* o.b.v. CBS-wijkindeling

Bron: CBS-Microdata 2021

De kern Dongen telt ca 307 vestigers van buiten de gemeente per jaar. Voor de kern 's Gravenmoer is dat aantal ca 41. Het vertrek uit de kern Dongen per jaar ligt iets hoger met ca 384 vertrekkers. Voor de kern 's Gravenmoer ligt het aantal vertrekkers per jaar ook iets hoger met ca 50 vertrekkers.

Figuur 4.5: Grootste jaarlijkse vestiging (in personen) vanuit gemeente



Bron: CBS Statline, 2021

Personen die zich in de gemeente Dongen vestigen komen voornamelijk uit de gemeente Tilburg. Vanaf 2011 is dit al het geval. Na de gemeente Tilburg komen de vestigers met name uit de gemeente Breda, Oosterhout, Gilze en Rijen, Waalwijk en Loon op Zand. Opvallend is dat de vestiging vanuit de genoemde gemeenten vanaf 2017 een stuk hoger ligt dan de jaren daarvoor. Hieruit blijkt tevens dat de woningmarkt in Dongen in de afgelopen periode meer 'open' is geworden.

4.2 Samenstelling Dongense woningmarkt

In deze paragraaf besteden we aandacht aan de spelers op de woningmarkt van de gemeente Dongen. Welke huishoudentypen hebben de woningmarkt in de gemeente de afgelopen 10 jaar (opnieuw) betreden en welke huishoudentypen hebben de gemeente voornamelijk verlaten.

Uit onderstaande tabel valt op te maken dat gezinnen de grootste groep is op de Dongense woningmarkt (24%) die zich met name opnieuw vestigt in de gemeente Dongen (65%). De doorstromers van 75+ jaar die nog verhuizen woonden al in Dongen. Er is bijna geen sprake van vestigers van buiten de gemeente met een leeftijd van 75+ jaar. De gemeente Dongen kent een iets sterkere toestroom van doorstromende vestigers van buiten de gemeenten binnen de leeftijdscategorieën jonger dan 35 jaar en tussen 34 en 54 jaar.

Tabel 4.6: Jaarlijkse vestiging gemeente Dongen

Jaarlijks verhuisd in of vanuit Dongen (2011 – 2020)	(opnieuw) gevestigde huishoudens	Aandeel groep op woningmarkt	Wv. Herkomst:	
			Uit Dongen zelf	Van elders
Totaal	860	100%	59%	41%
Starter < 25 jaar	66	8%	56%	44%
Starter 25 – 34 jaar	135	16%	64%	36%
Starter 35+ jaar	75	9%	60%	40%
Doorstromer 1-2 phh <35 jaar	136	16%	46%	54%
Doorstromer 1-2 phh 34–54 jaar	106	12%	49%	51%
Doorstomer gezin	203	24%	65%	35%
Doorstromer 1-2 phh 55-64 jaar	50	6%	57%	43%
Doorstromer 1-2 phh 65-74 jaar	44	5%	67%	33%
Doorstromer 1-2 phh 75+ jaar	41	5%	84%	16%
Overig	5	1%	70%	30%
Totaal	860	100%	59%	41%
<i>Bron: CBS microdata</i>			511	349

De starters jonger dan 25 jaar vormen de grootste vertrekkende groep. Het vertrek heeft deels te maken met het verhuizen naar de stad waar deze groep een studie volgt, bijvoorbeeld Tilburg of Breda. Het percentage van vertrek ten opzichte van verhuizingen vanuit Dongen is laag van de doorstromende gezinnen (26%) vergeleken met de doorstromende kleine huishoudens tot 64 jaar. Het vertrekpercentage van deze kleine huishoudens ligt gemiddeld rond 45%. De gezinnen hebben hun plek in de gemeente Dongen gevonden en blijven daar zitten. De doorstromende oudere huishoudens vanaf 65 jaar en met name de 75-plushuishoudens kennen een lager vertrekpercentage dan de doorstromende kleinere en jongere huishoudens. Ouderen zitten goed waar ze zitten, hebben misschien al een hele geschiedenis opgebouwd in de gemeente Dongen en voelen bijna tot geen noodzaak om de gemeente te verlaten.

Tabel 4.7: Jaarlijks vertrek gemeente Dongen

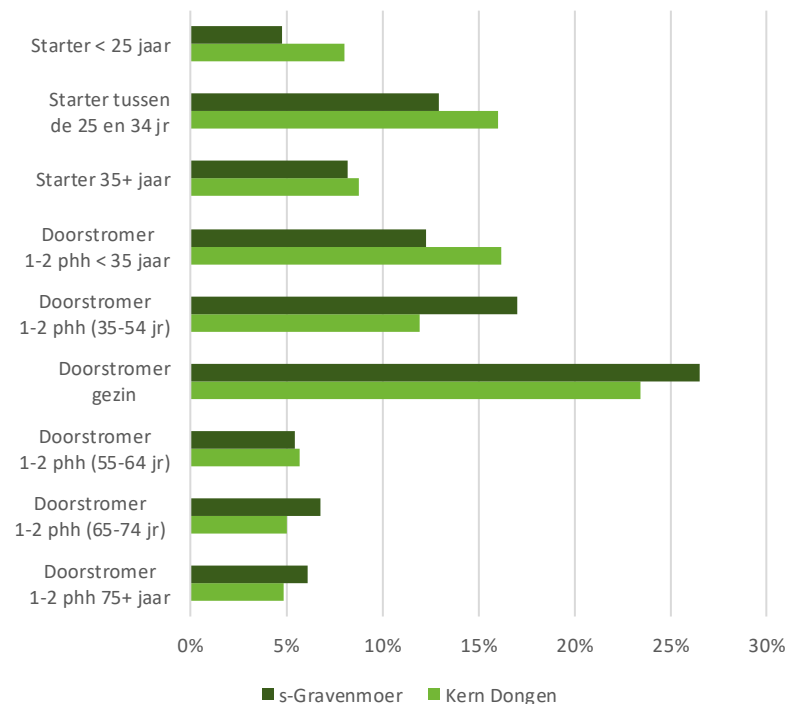
Jaarlijks verhuisd in of vanuit Dongen (2011 – 2020)	Vertrokken starters en doorstromers	Vertrekpercentage (t.o.v. verhuisd vanuit Dongen)
Totaal	436	46%
Starter < 25 jaar	130	78%
Starter 25 – 34 jaar	71	45%
Starter 35+ jaar	35	44%
Doorstromer 1-2 phh <35 jaar	53	46%
Doorstromer 1-2 phh 34–54 jaar	47	47%
Doorstomer gezin	48	26%
Doorstromer 1-2 phh 55-64 jaar	22	44%
Doorstromer 1-2 phh 65-74 jaar	14	32%
Doorstromer 1-2 phh 75+ jaar	13	27%
Overig	4	53%
Totaal	436	46%

Bron: CBS microdata

4.3 Profiel nieuwe huishoudens en vertrekkers per kern

In deze paragraaf leggen we de profielen van nieuwe huishoudens en vertrekkende huishoudens bloot voor de kern Dongen en 's Gravenmoer. Zien we per kern hele verschillende profielen of lijken ze juist erg op elkaar? Als eerste richten we ons op het profiel van nieuwe bewoners.

Figuur 4.8: Profiel nieuwe huishoudens per kern.

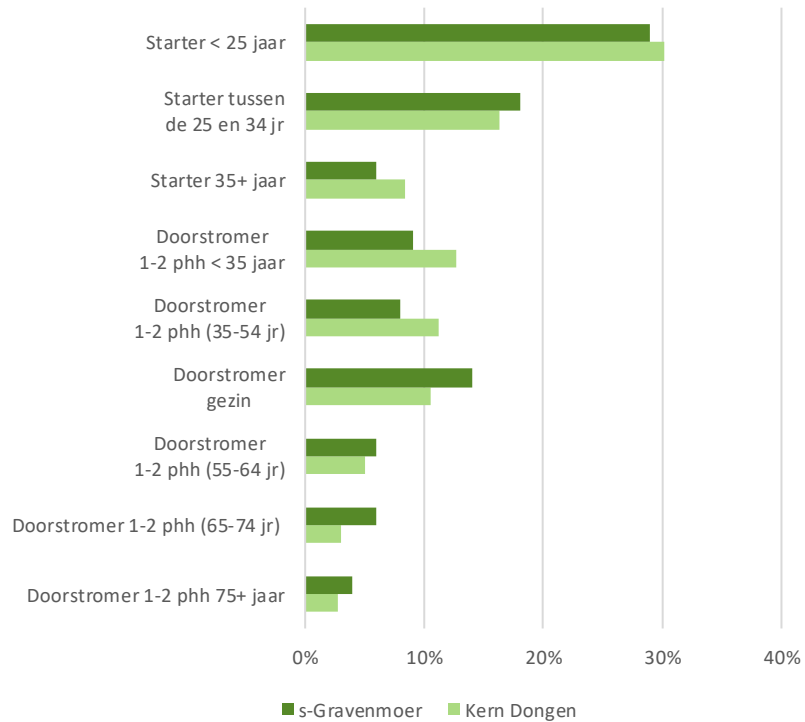


Bron: CBS microdata, 2021

In totaal gaat het om 74 nieuwe huishoudens in 's Gravenmoer en 782 huishoudens in de kern Dongen per jaar. Het aandeel vestigende huishoudens dat van buiten de gemeente komt is in 's Gravenmoer 55% en in de kern Dongen 39%. Wat opvalt is dat in de kern 's Gravenmoer naar verhouding meer gezinnen en doorstomers tussen 35 en 54 jaar zich vestigen vergeleken met de kern Dongen. Deze huishoudens zoeken waarschijnlijk nog meer de ruimte op voor het gezin of voor wooncomfort en 's Gravenmoer heeft het juiste aanbod hiervoor geboden in de afgelopen jaren. In de kern Dongen bestaat de groep nieuwe huishoudens vergeleken met 's Gravenmoer in meerdere mate uit starters en jonge doorstromers. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de startende groepen er meer in slaagden een betaalbare woning te vinden in Dongen dan in 's Gravenmoer. Daarnaast vinden deze groepen het een grotere must om redelijk dicht in de buurt van voorzieningen te wonen vergeleken met gezinnen en doorstomers tussen de 35 en 54 jaar. De kern Dongen is daarvoor geschikter dan de kern 's Gravenmoer.

In totaal telt 's Gravenmoer 50 en de kern Dongen 384 vertrekkende huishoudens per jaar. Wat opvalt is dat de kern Dongen in vergelijking met 's Gravenmoer een grotere vertrekkende groep kent die bestaat uit starters van 35 jaar en ouder, kleine doorstroomhuishoudens jonger dan 35 jaar en 35 tot en met 54 jaar. In vergelijking met de kern Dongen zijn het de gezinnen en doorstromende kleine huishoudens van 55 jaar en ouder in de kern 's Gravenmoer die 's Gravenmoer verlaten.

Figuur 4.9: Profiel vertrekkende huishoudens

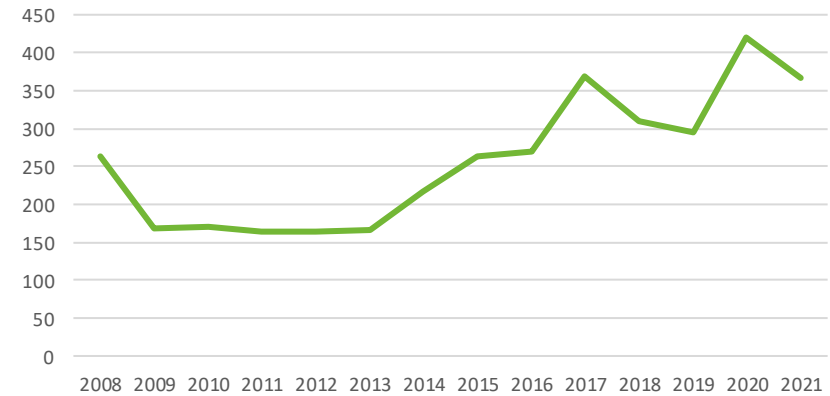


Bron: CBS microdata, 2021

4.4 Trends koopmarkt Dongen

In deze paragraaf richten we ons op de ontwikkelingen in de koopmarkt. Wanneer we over de periode 2008 tot en met 2021 kijken naar het aantal transacties in de gemeente Dongen zien we dat het aantal transacties na de crisis is toegenomen. In de periode van 2009 – 2013 blijft het aantal transacties stabiel. In 2018 en 2019 is er een dip zichtbaar in het aantal transacties. Het jaar 2020 lijkt een piekjaar wat betreft transacties.

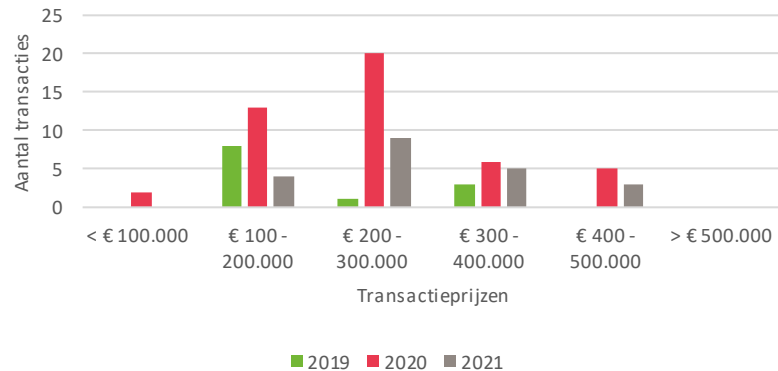
Figuur 4.10: Totaal aantal transacties in de gemeente Dongen



Bron: Woningmarktjijfers.nl, 2021

In de volgende figuur is de piek in 2020 van het aantal transacties van appartementen goed zichtbaar. In dit jaar werden de meeste appartement verkocht met een transactieprijs tussen 2 en 3 ton en daaropvolgend appartementen met een transactieprijs tussen 1 tot 2 ton.

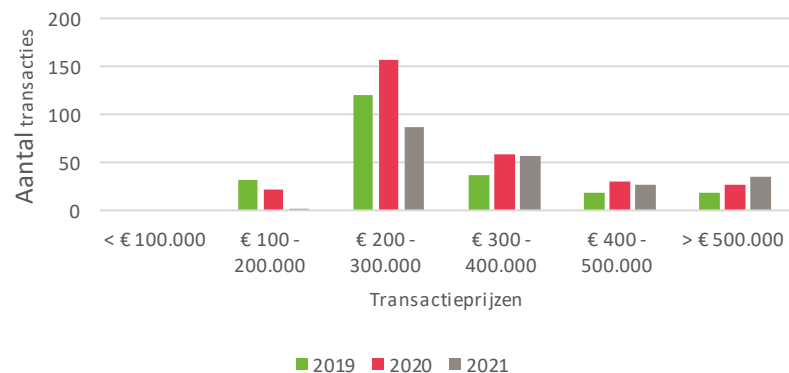
Figuur 4.11: Gemiddelde transactiepreizen appartementen



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021

De piek van het aantal transacties in 2020 is ook terug te zien wanneer we kijken naar de grondgebonden woningen. Ook hier zijn er in 2020 voornamelijk woningen gekocht met een transactieprijs tussen 2 en 3 ton.

Figuur 4.12: Gemiddelde transactiepreizen grondgebonden woningen



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021

De gemiddelde woningprijs is in de periode 2019 – 2021 gestegen met afgerond € 74.000. We spreken van een procentuele stijging van 25%. Wanneer we kijken naar de gemiddelde prijs van een rij-/hoekwoning in de periode 2019 – 2021 is er sprake van een procentuele stijging van 20%. De gemiddelde prijs van appartementen kent een grotere procentuele stijging van 29%.

Tabel 4.13: Aantal transacties en gemiddelde transactiepreizen (2019 – 2021)

	2019	2020	2021
Aantal transacties	295	420	367*
Gem. woningprijs	€ 289.700	€ 302.700	€ 363.400
Gem. prijs rij-/hoek	€ 239.300	€ 254.700	€ 287.500
Gem. prijs appartement	€ 223.300	€ 251.900	€ 288.500

*geëxtrapoleerd aantal

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021

De grote prijsstijgingen (in heel Nederland) hebben onder andere te maken met de krapte op de koopwoningmarkt en de lage hypotheekrente, waardoor banken bereid zijn hogere hypotheekleningen te verstrekken. Woning-eigenaren die een huis verkopen profiteren daarvan en kunnen met een al afgelost hypotheekdeel en de verkoopwinst op hun woning nog meer bieden op een volgende koopwoning. Doorstromers uit een koopwoning hebben op dit moment de meest gunstige positie op de koopwoningmarkt. De prijzen van luxere woningen worden daardoor ook duurder. Wanneer landelijk/dorps wonen voor huishoudens uit (stedelijke) regio's met hoge woningprijzen aantrekkelijk wordt, zie je dat ook in Dongen de prijzen van doorstroomwoningen nog hoger worden. De concurrentie van groepen met diepere zakken heeft een prijsopdrijvend effect. Dat bemoeilijkt de kansen voor (koop)starters.

5 Woonwensen

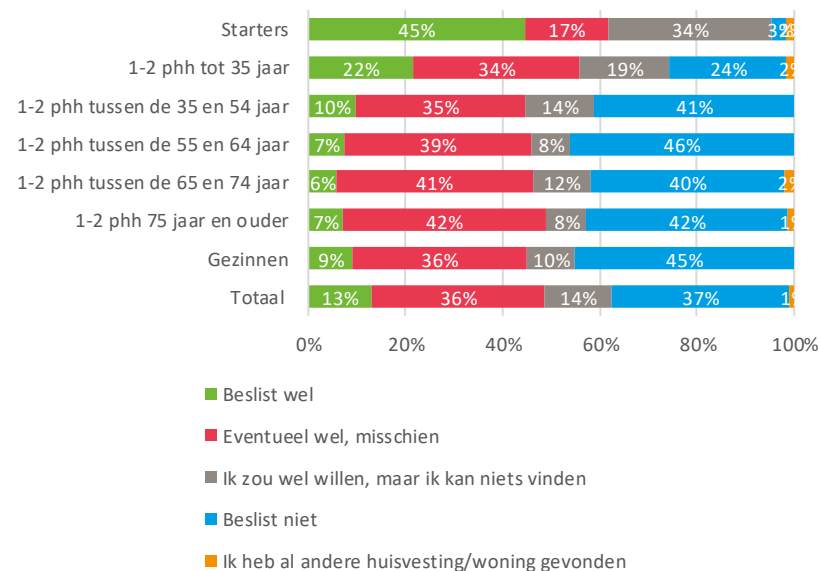
Aan de hand van een enquête onder alle zelfstandige huishoudens en inwonende jongeren vanaf 18 jaar (starters) hebben we de verhuis- en woonwensen van Dongenaren opgehaald. We gaan in op de verhuisgeneigdheid van verschillende huishoudtypen en de woonwensen van verhuisgeneigden in de gemeente Dongen.

Uiteindelijk hebben 1.704 zelfstandige en 240 inwonende jongeren (starters) de enquête ingevuld. Van alle respondenten geeft 86% aan in de kern Dongen te wonen, 10% woont in 's Gravenmoer en de overige 4% in Klein Dongen Vaart. De resultaten in dit hoofdstuk gaan over deze respondenten. In Bijlage 1 is de onderzoeksverantwoording opgenomen, met een nadere beschouwing op de respons en een profielschets van de huidige woonsituatie van de respondenten.

5.1 Verhuiscens

Op de vraag of de respondenten in de komende paar jaar willen verhuizen geven met name de starters aan beslist wel te willen verhuizen (45%). Daarnaast geeft een behoorlijk aandeel van de starters aan (34%) wel te willen verhuizen maar niets kan vinden. De 1 tot 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar hebben na de starters een duidelijke wens beslist wel te willen verhuizen (22%). Voor de overige huishoudensgroepen komt de wens om te verhuizen redelijk met elkaar overeen. De volgende uitkomsten gaan over de antwoorden van de respondenten die hebben aangegeven beslist wel, eventueel wel, misschien te willen verhuizen of hebben aangegeven wel te willen maar niets te kunnen vinden.

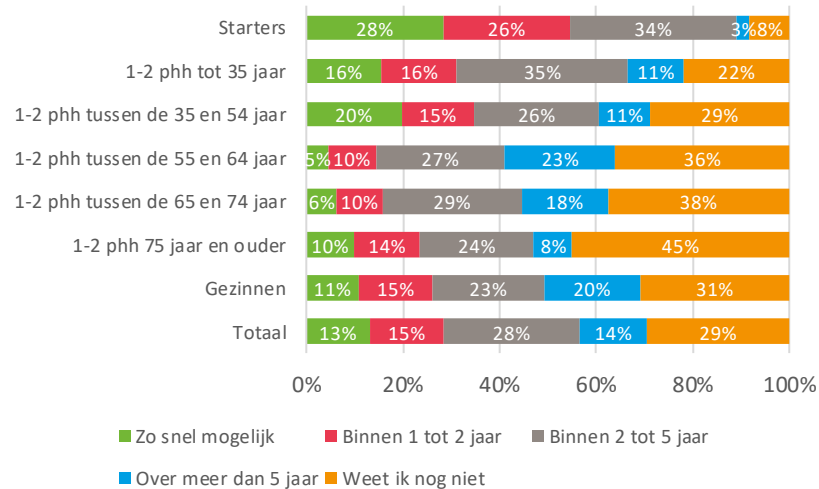
Figuur 5.1: Wilt u in de komende paar jaar verhuizen?



Bron: Woonwensenenquête gemeente Dongen, 2021

De starters hebben de meest urgente verhuiscens (28%). Deze groep wil graag het ouderlijk huis verlaten om op zichzelf te gaan wonen. Op de groep starters volgen de 1 tot 2 persoonshuishoudens tussen de 35 en 54 jaar die zo snel mogelijk willen verhuizen (20%). De 65-plusshuishoudens geven met name aan op langere termijn te willen verhuizen of nog niet te weten binnen welke termijn ze zouden willen verhuizen.

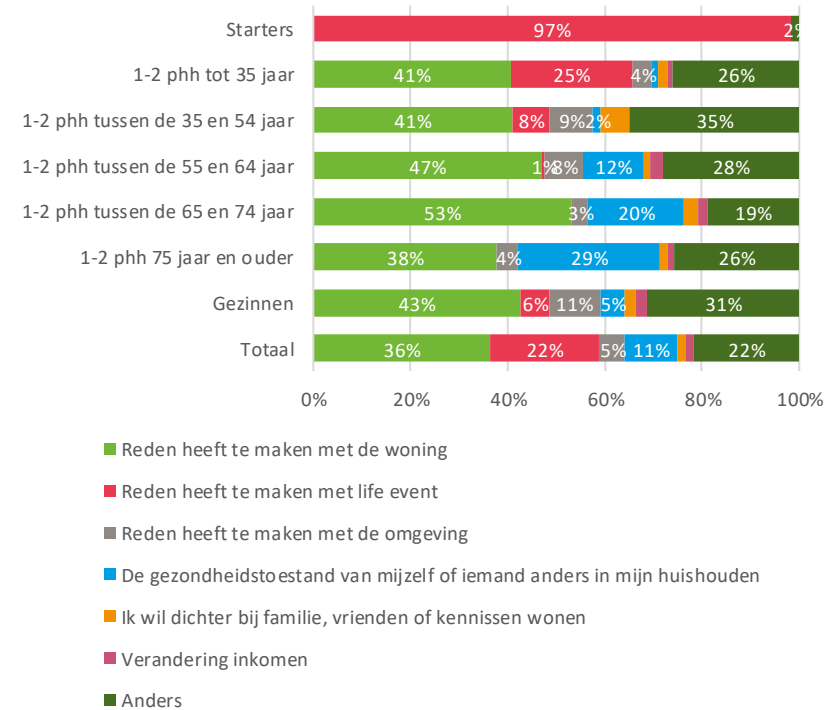
Figuur 5.2: Gewenste verhuistermijn



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

De belangrijkste reden om te verhuizen heeft voor starters te maken met een life-event. Deze life-event is voornamelijk dat ze op zichzelf willen gaan wonen. Een klein deel van de starters geeft aan dat trouwen de belangrijkste reden is om te verhuizen. De meest voorkomende belangrijkste reden van de overige huishoudens heeft te maken met de woning. Bijvoorbeeld dat de woning te klein of te groot is of dat de woning te veel onderhoud vergt. Het zijn met name de 65-plushuishoudens die nog redelijk vaak aangeven dat de gezondheidstoestand van henzelf of iemand anders in het huishouden de belangrijkste reden is om te verhuizen. De respondenten die een andere reden hebben opgegeven geven bijvoorbeeld aan dichterbij het centrum te willen wonen, te willen verhuizen omdat de kinderen uit huis gaan of omdat de huidige woning slecht geïsoleerd is.

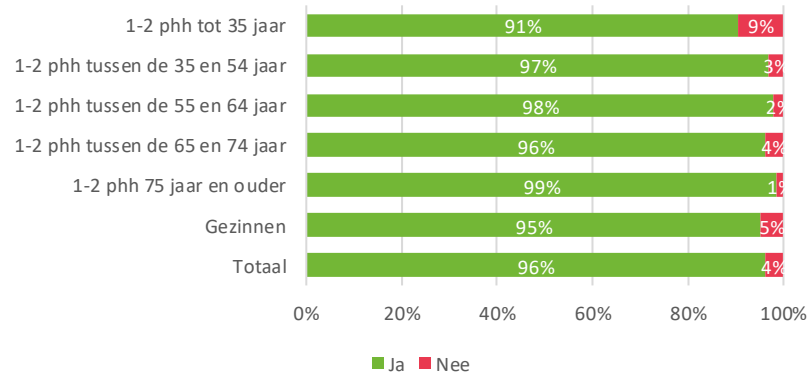
Figuur 5.3: Wat is de belangrijkste reden om te verhuizen?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Het overgrote deel van de huishoudens geeft aan dat de huidige woning vrijkomt voor verhuur of koop bij verhuizing. Het aandeel dat aangeeft dat de huidige woning niet vrijkomt voor verhuur of koop bij verhuizing is het grootste onder de 1 tot 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (9%). Deze huishoudens wonen vergeleken met de andere huishoudtypen dan ook vaker in een huurwoning.

Figuur 5.4: Komt de huidige woning bij verhuizing vrij voor verhuur/koop?



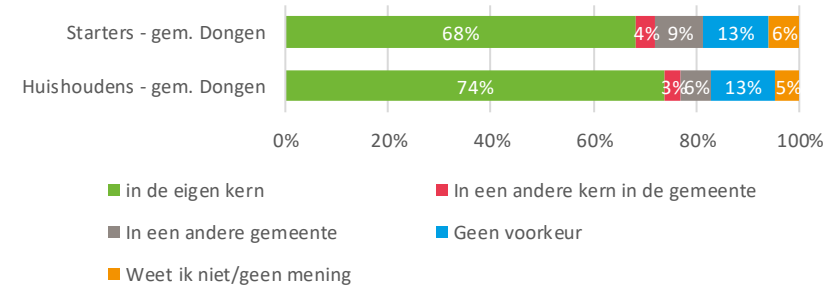
Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

5.2 Woonlocatievoorkeuren en type woonomgeving

Starters en zelfstandige huishoudens blijven bij verhuizing het liefst in de eigen kern wonen. De binding met de eigen kern en gemeente is sterk. De zelfstandige huishoudens zijn net iets meer gehecht aan de eigen kern dan starters. Van de starters geeft 9% aan te willen verhuizen naar een andere gemeente. Er is ook nog een groep binnen de starters en zelfstandige huishoudens die aangeeft geen voorkeur te hebben wat betreft locatie (13%).

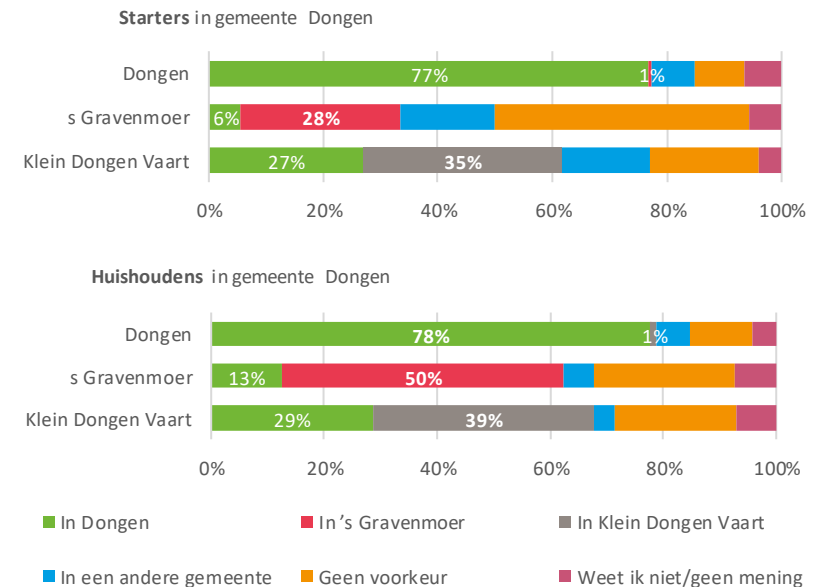
De starters en zelfstandige huishoudens die in de kern Dongen wonen richten zich met name op Dongen bij het zoeken naar een woning (77%). Opvallend is dat starters uit 's Gravenmoer zich vergeleken met de zelfstandige huishoudens in mindere mate richten op 's Gravenmoer. Het grootste aandeel van deze starters geeft aan geen voorkeur voor een kern te hebben (44%). De starters en zelfstandige huishoudens die in Klein Dongen Vaart wonen richten zich met name op Klein Dongen Vaart maar ook voor een behoorlijk deel op Dongen.

Figuur 5.5: Locatievoorkeur starters en zelfstandige huishoudens



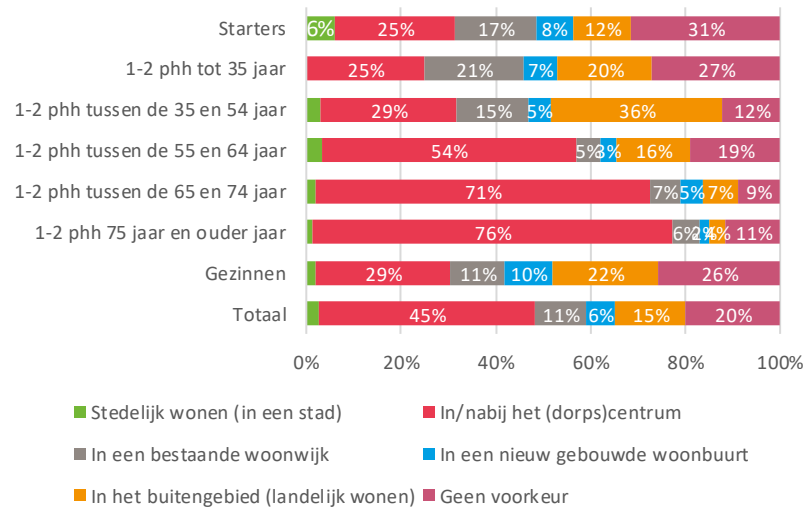
Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 5.6: Locatievoorkeur binnen gemeente van starters en zelfstandige huishoudens



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 5.7: Waar gaat uw voorkeur naar uit wat betreft type woonomgeving?



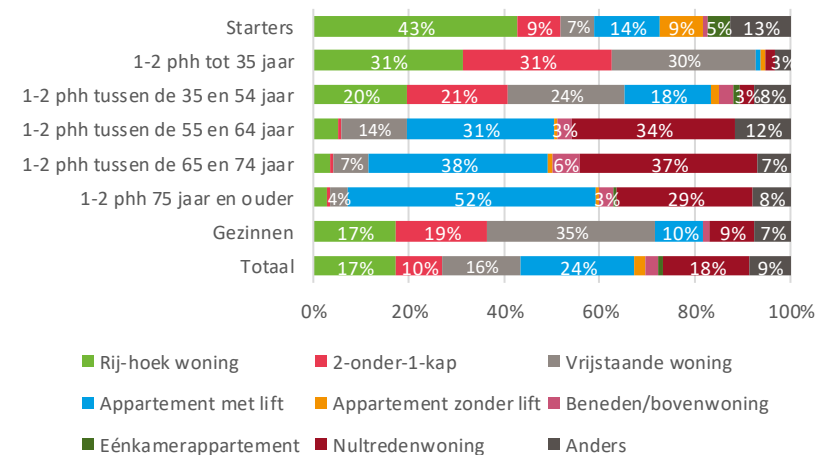
Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Het grootste deel van alle respondenten geeft de voorkeur aan wonen in/nabij het (dorps)centrum (45%). Deze voorkeur is het grootst onder 55-plushuishoudens. Hoe ouder de personen in het huishouden, hoe sterker deze voorkeur naar voren komt. Voor mensen op leeftijd is het wenselijk om in/nabij het centrum te wonen omdat daar de voorzieningen staan. Het is voor hen wenselijk om op loopafstand van voorzieningen te wonen. Onder starters, huishoudens tot 35 jaar en gezinnen zien we meer variëteit in de voorkeur voor het type woonomgeving. Een groot aandeel van deze huishoudens geeft aan geen sterke voorkeur te hebben. Een klein deel van de starters geeft aan stedelijk te willen wonen (in een stad). Zij zullen zich dan niet richten op de gemeente Dongen maar eerder op steden in de buurt van Dongen zoals Breda en Tilburg.

5.3 Woonwensen verhuisgeneigden

Starters zoeken met name een rij-/hoekwoning (43%). De 1 tot 2 persoons-huishoudens tot 35 jaar hebben interesse in een rij-/hoekwoning maar de voornaamste interesse gaat uit naar ruimere woningen zoals 2-onder-1-kappers of vrijstaande woningen. Gezinsvorming binnen dit type huishouden kan meespelen in de wens voor een ruimere woning. De kleine 55-plushuishoudens hebben met name interesse in een appartement met lift of een nul-tredenwoning. Hierin komt de voorbereiding op de toekomst naar voren. De gezinnen zetten hun zinnen met name op een vrijstaande woning. Zij hebben behoefte aan meer leefruimte per persoon. Het zijn de starters die ook nog oren hebben naar een appartement zonder lift of een éénkamerappartement. Het is voor de starters voornamelijk belangrijk dat ze een mogelijkheid hebben om op zichzelf te gaan wonen.

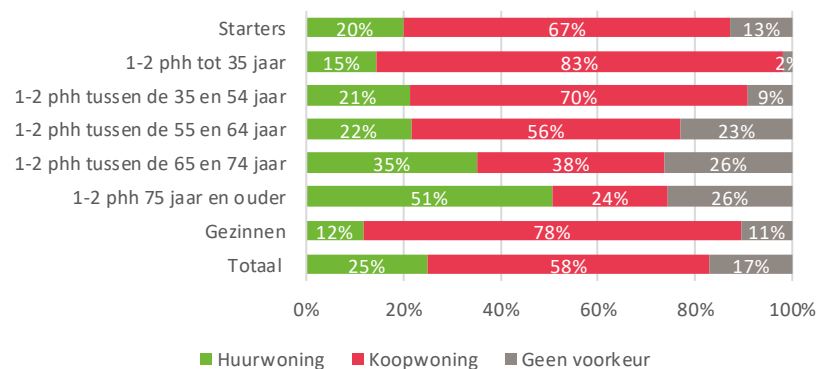
Figuur 5.8: Wat voor een type woning zoekt u?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Op de vraag of de voorkeur uitgaat naar een huur- of een koopwoning geeft het grootste deel van de respondenten aan voorkeur te hebben voor een koopwoning. Deze voorkeur is het grootst onder 1 tot 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (83%) en gezinnen (78%). Het zijn met name de kleine huishoudens van 75 jaar en ouder die aangeven dat de voorkeur uitgaat naar een huurwoning (51%). Ruim een derde van de 1 tot 2 persoonshuishoudens tussen 65 en 74 jaar hebben ook interesse in een huurwoning. Een reden kan zijn dat ouderen geen nieuwe hypotheek meer willen afsluiten en het onderhoud van een eigen woning niet meer zien zitten en daarom liever gaan huren.

Figuur 5.9: Gaat uw voorkeur uit naar een huur- of een koopwoning?

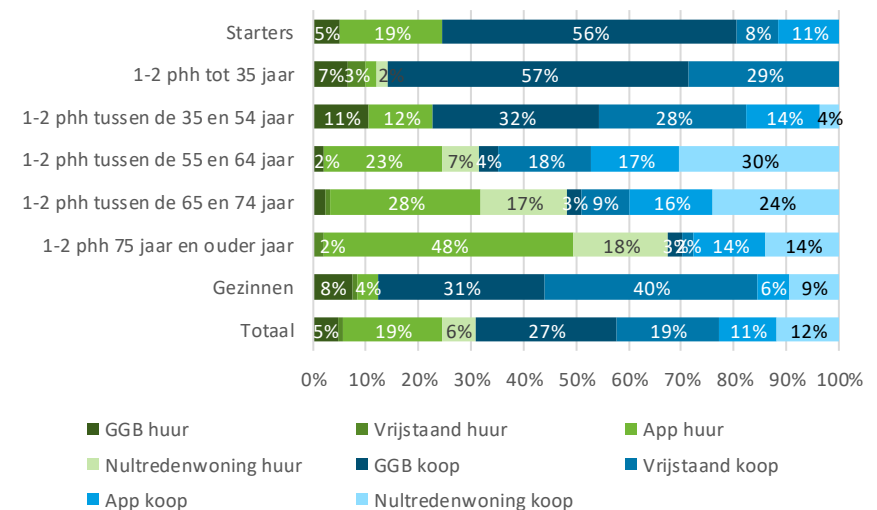


Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Er is duidelijk een verschil te zien tussen de wens van starters en de zelfstandige huishoudens wat betreft de gewenste kooprijksklasse. Starters geven voornamelijk aan een woning te wensen binnen de kooprijksklasse tot € 250.000 (57%). Zo'n 16% van de starters geeft aan een woning te wensen binnen de kooprijksklasse € 250.000 tot € 325.000. De zelfstandige huishoudens wensen voornamelijk een woning vanaf € 250.000 tot € 600.000. Gezinnen, huishoudens tot 35 jaar en huishoudens tussen de 35 en 54 jaar geven ook nog voor

een deel aan een woning te wensen van € 600.000 of meer. Uit deze gegevens komt het verschil in kooprijkswensen/-mogelijkheden wanneer de stap op de koopmarkt nog moet worden gezet (starters) of al is gezet (zelfstandige huishoudens).

Figuur 5.10: Gewenst woningtype in combinatie met eigendom

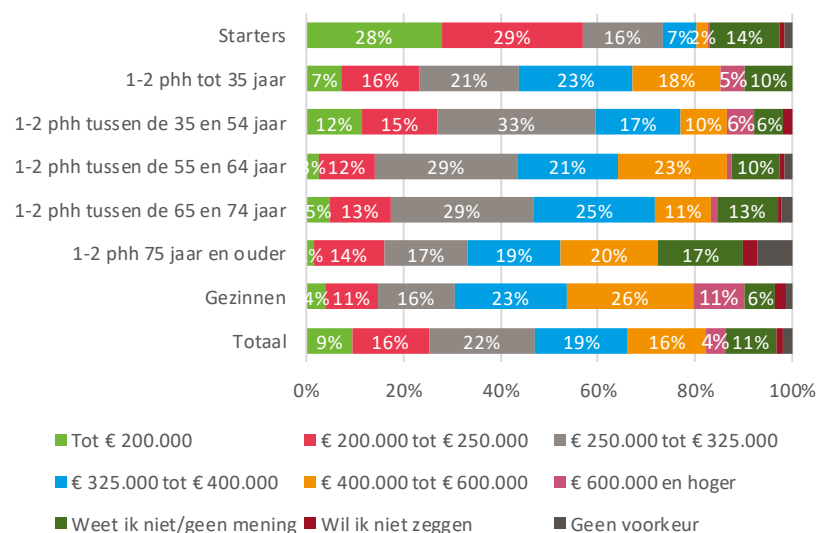


Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Uit bovenstaande figuur komt naar voren dat starters, kleine huishoudens tot en met 54 jaar en gezinnen zich voornamelijk oriënteren op koopwoningen. Starters en kleine huishoudens tot 35 jaar richten zich voornamelijk op een niet vrijstaande grondgebonden woning (rijwoningen en 2-onder1-kappers). De gezinnen wensen voornamelijk een vrijstaande koopwoning. Een aanzienlijk deel van de huishoudens tussen de 35 en 54 jaar wenst naast een grondgebonden koopwoning een koopappartement (14%). Bij de huishoudens vanaf

65 jaar en ouder komt de wens om te gaan huren sterk naar voren. Deze huishoudens wensen voornamelijk huurappartementen en nul-tredenwoningen (koop en huur). Het grootste aandeel van de kleine huishoudens met een leeftijd tussen de 55 en 65 jaar wenst een nul-tredenwoning in de koopsector. Van deze groep wenst ook een aanzienlijk deel een huurappartement.

Figuur 5.11: Binnen welke kooprijksklasse valt uw gewenste koopwoning?

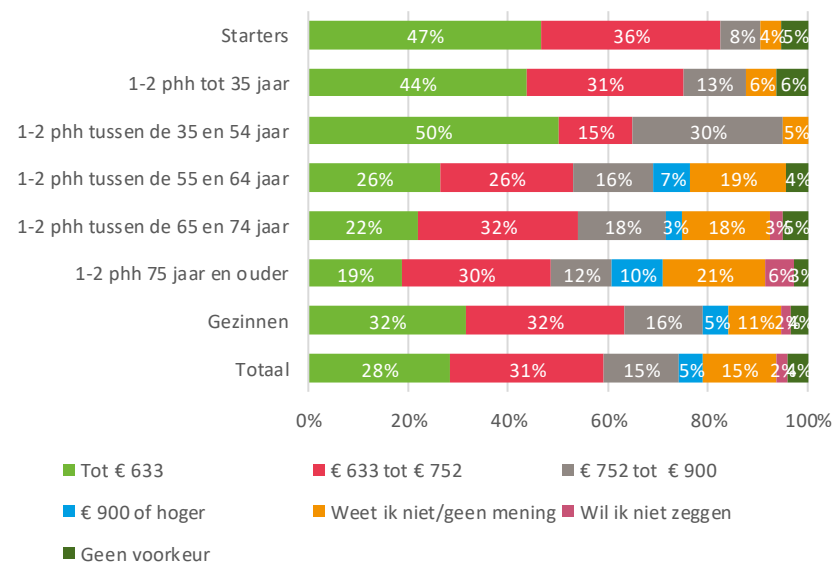


Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Eenzelfde beeld is te zien wanneer we inzoomen op de gewenste huurprijsklassen. Starters wensen met name een woning met een huurprijs tot € 752, ofwel de liberalisatiegrens en komen dan nog in aanmerking voor huurtoeslag. Dit is afhankelijk van het inkomen. Starters staan vaak nog aan het begin van hun loopbaan waardoor ze nog, wellicht voor een bepaalde periode, in aanmerking komen voor huurtoeslag. Een behoorlijk aandeel van de kleine

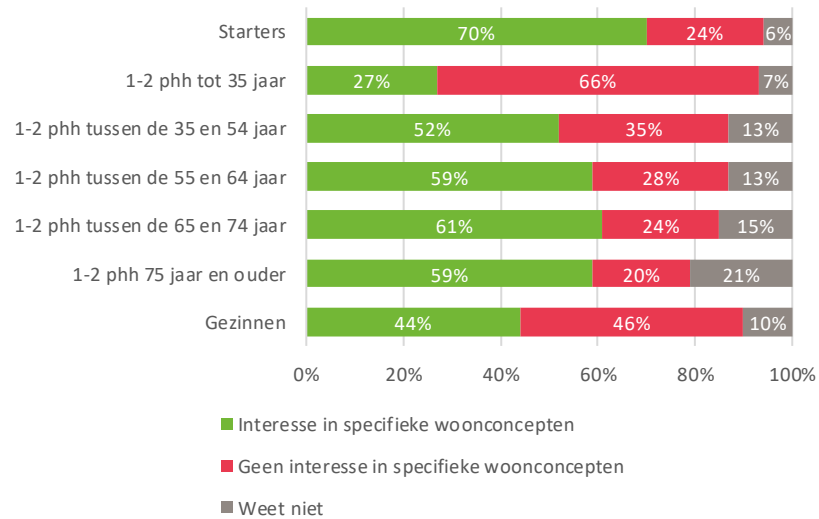
huishoudens tussen de 35 en 54 jaar wenst een huurprijs tussen € 752 en € 900. Deze huishoudens hebben wat meer te besteden doordat zij al meer gelegenheid hebben gehad om stappen te zetten in hun loopbaan en geen kinderen hebben. Van de overige huishoudens gaat met name de wens uit naar een huurwoning tot de liberalisatiegrens. Opvallend is dat de 55-plus 1 tot 2 persoonshuishoudens ook interesse hebben in huurwoningen die een huur van € 900 of meer hebben. Waarschijnlijk hebben deze huishoudens een hogere huur over voor meer kwaliteit en comfort. Een klein aandeel van de gezinnen geeft ook aan een huur te wensen van € 900 of meer. Een hogere prijs staat met name in verbinding met een grotere woning; meer leefruimte per persoon.

Figuur 5.12: Binnen welke huurprijsklasse valt uw gewenste huurwoning?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 5.13: Heeft u interesse in specifieke woonconcepten?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Het zijn met name starters die interesse hebben in specifieke woonconcepten (70%). De interesse gaat met name uit naar woonconcepten die kunnen inspelen op de wens om betaalbaar en samen met andere mensen (niet-familieleden) te kunnen wonen. Kleine huishoudens tot 35 jaar hebben voornamelijk geen interesse in specifieke woonconcepten (66%). Dit kan te maken hebben met de wens om een gezin te vormen en men zich daarbij eerder richt tot traditionele woonvormen. Zo is het grootste deel van de gezinnen niet geïnteresseerd in specifieke woonconcepten. Meer dan de helft van de kleine 55-plus huishoudens geeft aan interesse te hebben in specifieke woonconcepten. De interesse gaat met name uit naar de concepten hofjeswonen en geclusterd wonen voor ouderen. Woonconcepten die gericht zijn op gezamenlijkheid bij het wonen.

Tabel 5.14: Interesse in specifieke woonconcepten: top 3

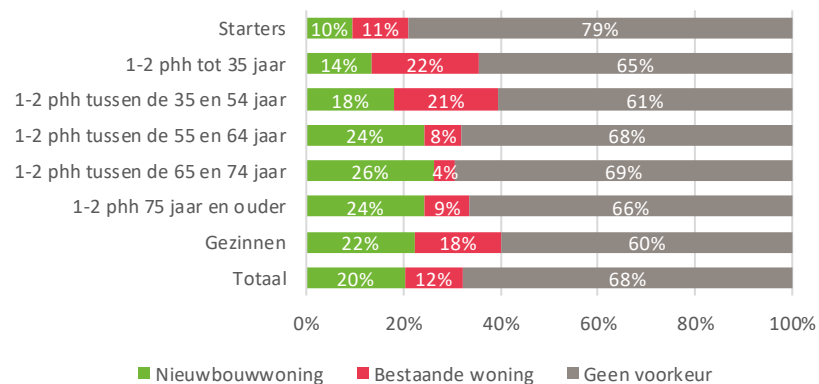
Huishouden	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Starters	Skinny house (66%)	Hofjeswonen (60%)	Friends house (43%)
1-2 phh tot 35 jaar	Skinny house (47%)	Zelfvoorzienend (41%)	Hofjeswonen (29%)
1-2 phh tussen de 35 en 54 jaar	Hofjeswonen en Zelfvoorzienend (46%)	Skinny house (29%)	Meergeneratiewoning of kangoeroewoning (25%)
1-2 phh tussen de 55 en 64 jaar	Hofjeswonen (55%)	Geclusterd wonen voor ouderen (45%)	Zelfvoorzienend (34%)
1-2 phh tussen de 65 en 74 jaar	Hofjeswonen (47%)	Geclusterd wonen voor ouderen en zelfvoorzienend wonen (42%)	Meergeneratiewoning of kangoeroewoning (13%)
1-2 phh 75 jaar en ouder	Geclusterd wonen voor ouderen (51%)	Hofjeswonen en Zelfvoorzienend (33%)	Meergeneratiewoning of kangoeroewoning (7%)
Gezinnen	Zelfvoorzienend (47%)	Hofjeswonen (39%)	Meergeneratiewoning of kangoeroewoning (37%)

Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

5.4 Interesse in nieuwbouw/zelfbouw

De respondenten geven aan geen specifieke voorkeur te hebben voor een nieuwbouw of bestaande woning (68%). Als we naar de verschillende huishoudtypen kijken zijn het de kleine huishoudens tussen de 65 en 74 jaar die, vergeleken met de andere huishoudens, de sterkste voorkeur voor nieuwbouw hebben (26%). Huishoudens tot 35 jaar en tussen de 35 en 54 jaar hebben juist een sterkere voorkeur voor een bestaande woning. Deze huishoudens wensen voornamelijk op redelijk korte termijn te verhuizen. De kortetermijnverhuiscens valt eerder te vervullen met een bestaande woning dan met een woning die nog moet worden gebouwd.

Figuur 5.15: Zoekt u een nieuwbouwwoning of een bestaande woning?

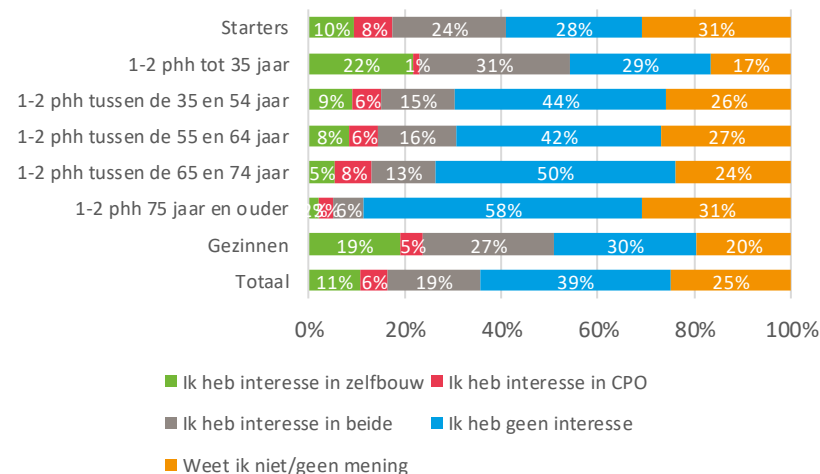


Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

De meeste respondenten geven aan geen interesse te hebben in zelfbouw of CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) (39%). Het zijn met name de kleine 75-plus huishoudens die het niet meer zien zitten een compleet zelfbouw/CPO traject in te stappen. Van de huishoudens tot 35 jaar en gezinnen geeft echter meer dan de helft aan interesse te hebben in zelfbouw en/of CPO. De kleine huishoudens tot 35 jaar staan open voor het aangrijpen van (creatieve) kansen/oplossingen om hun woonwens te verwezenlijken. Gezinnen zien mogelijkheden in het zetten van een stap om een eigen woning te bouwen. Gezinnen zouden kunnen profiteren van de overwaarde van hun huidige woning door deze te investeren in de bouw van een eigen woning. Daarbij speelt wel mee dat zelfbouw en met name CPO-projecten intensief zijn en de kans is daar dat het voor huishoudens toch minder aantrekkelijk is dan gedacht. Daarbij kunnen de kosten voor zelfbouw en CPO-projecten hoog uitvallen. In totaal hebben 22 starters en 106 bestaande huishoudens interesse in zelfbouw, 18 starters en 50 bestaande huishoudens interesse in CPO en 54

starters en 177 bestaande huishoudens interesse in beide (zelfbouw en CPO). Zie voor het overzicht tabel 5.17.

Figuur 5.16: Heeft u interesse in zelfbouw en/of CPO?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

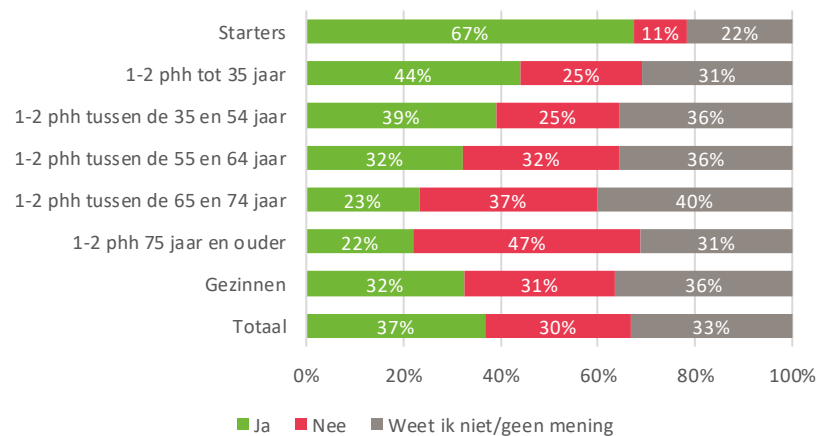
Tabel 5.17: Interesse in zelfbouw, CPO en beide in aantallen per huishoudenstypen

Huishouden	Zelfbouw	CPO	Beide
Starters	22	18	54
1-2 phh tot 35 jaar	21	1	30
1-2 phh tussen de 35 en 54 jaar	6	4	10
1-2 phh tussen de 55 en 64 jaar	13	9	25
1-2 phh tussen de 65 en 74 jaar	14	20	34
1-2 phh 75 jaar en ouder	3	4	9
Gezinnen	49	12	69
Totaal	128	68	231

Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

De respondenten is de vraag gesteld of ze interesse hebben in de (toekomstige) nieuwbouwlocatie Noorderlaan in Dongen en Waspikse Weg in 's Gravenmoer. Van alle respondenten heeft 37% interesse in de locatie Noorderlaan. Dit zijn in totaal 140 starters en 273 bestaande huishoudens. De interesse is het grootst onder starters (67%) en het kleinst onder kleine 75-plushuishoudens (22%).

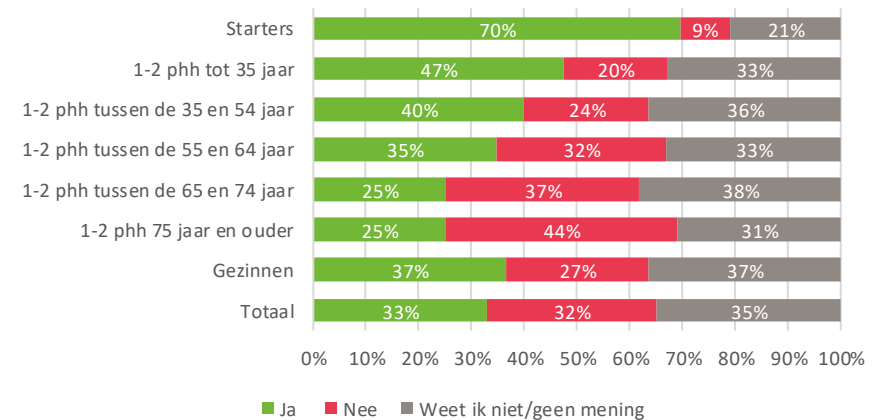
Figuur 5.18: Heeft u interesse in de (toekomstige) nieuwbouwlocatie Noorderlaan?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Wanneer we inzoomen op de antwoorden van de respondenten uit de kern Dongen zien we eenzelfde verdeling als in figuur 5.18 naar de interesse in de (toekomstige) nieuwbouwlocatie Noorderlaan per huishoudentypen. De interesse is het grootst onder starters (70%) en het kleinst onder de 65-plus-huishoudens (25%).

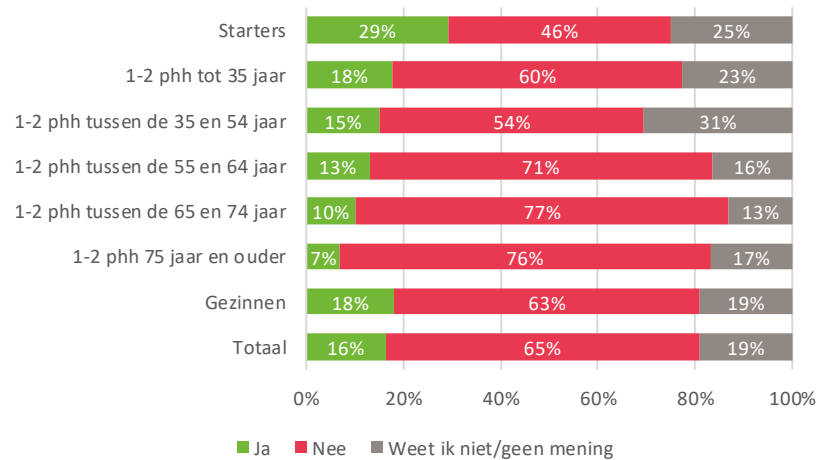
Figuur 5.19: Interesse respondenten uit de kern Dongen in nieuwbouwlocatie Noorderlaan



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Van alle respondenten geeft 16% aan interesse te hebben in de locatie Waspikse Weg. Dit zijn in totaal 61 starters en 122 bestaande huishoudens. Over de interesse in de Waspikse Weg hebben respondenten een duidelijkere mening dan over de locatie Noorderlaan. Het grootste deel van alle respondenten geeft aan geen interesse te hebben (65%). Vergelijkbaar met de locatie Noorderlaan zien we dat de interesse het grootst is onder de starters (29%) en het kleinst onder de 75-plushuishoudens (7%).

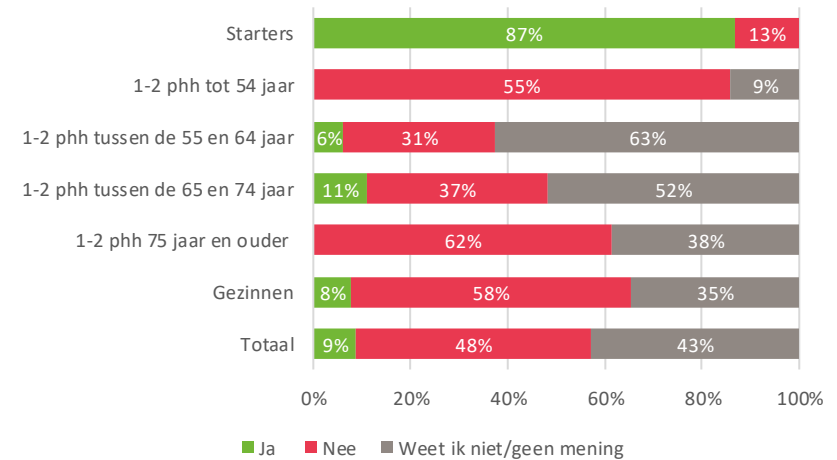
Figuur 5.20: Heeft u interesse in de (toekomstige) nieuwbouwlocatie Waspikse Weg?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Wanneer we inzoomen op de interesse van de respondenten uit 's Gravenmoer in de (toekomstige) nieuwbouwlocatie Waspikse Weg per huishoudenstype, zijn het de starters die interesse hebben (87%). Daarnaast heeft een derde van de kleine huishoudens met een leeftijd tussen de 35 en 54 jaar interesse in de nieuwbouwlocatie. De kleine jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar) en de kleine 75-plushuishoudens hebben helemaal geen interesse in de nieuwbouwlocatie. De huishoudens tussen de 55 en 74 jaar geven met name aan het niet te weten of geen mening te hebben. Startersproducten lijken hier dus een goed idee.

Figuur 5.21: Interesse respondenten uit de kern 's Gravenmoer in nieuwbouwlocatie Waspikse Weg



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Als laatst is de respondenten gevraagd wat er met hun verhuisswens gebeurt als ze geen woning kunnen vinden. Op deze vraag konden de respondenten meerdere antwoorden geven. Het vaakst genoemde antwoord is dat de respondenten blijven zitten waar ze zitten en hun verhuisswens uitstellen. De huishoudens jonger dan 65 jaar geven daarna voornamelijk aan in een andere woonplaats of gemeente te zoeken naar een woning. De 65-plushuishoudens geven juist aan hun woonwensen wat betreft de woning aan te passen. Het derde vaakst genoemde antwoord varieert van woonwensen aanpassen, huidige huis verbouwen tot zoeken in een andere gemeente of woonplaats.

Tabel 5.22: Wat gebeurt er met uw verhuiscens als u geen woning kunt vinden? Top 3

Huishouden	Nummer 1	Nummer 2	Nummer 3
Starters	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (51%)	Ik ga in een andere woonplaats zoeken (32%)	Ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan (31%)
1-2 phh tot 35 jaar	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (61%)	Ik ga in een andere gemeente zoeken (30%)	Ik ga in een andere woonplaats zoeken (24%)
1-2 phh tussen de 35 en 54 jaar	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (59%)	Ik ga in een andere woonplaats zoeken (25%)	Ik ga in een andere gemeente zoeken (22%)
1-2 phh tussen de 55 en 64 jaar	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (74%)	Ik ga in een andere gemeente zoeken (12%)	Ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan (10%)
1-2 phh tussen de 65 en 74 jaar	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (72%)	Ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan (14%)	Ik ga mijn huidige huis verbouwen en weet ik niet (10%)
1-2 phh 75 jaar en ouder	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (64%)	Ik pas mijn woonwensen wat betreft de woning aan (17%)	Weet ik niet (12%)
Gezinnen	Ik blijf zitten en stel mijn verhuiscens uit (66%)	Ik ga in een andere gemeente zoeken (14%)	Ik ga mijn huidige huis verbouwen (13%)

Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

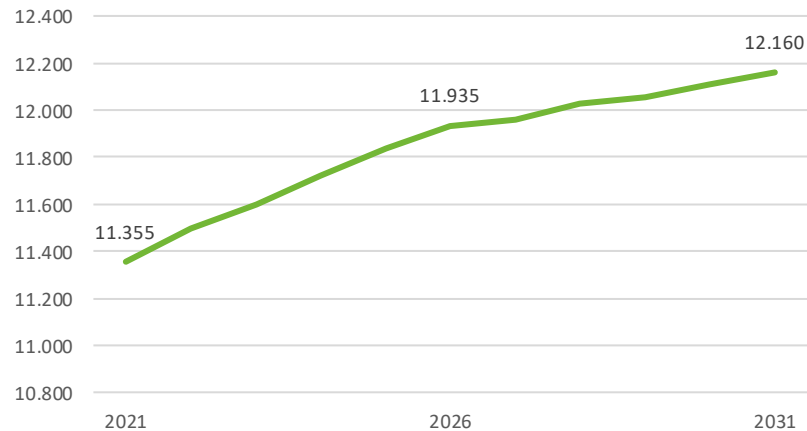
6 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk maken we een vertaling van de (verwachte) demografische ontwikkelingen en woonwensen naar de toekomstige woningbehoefte in Dongen.

6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling Dongen

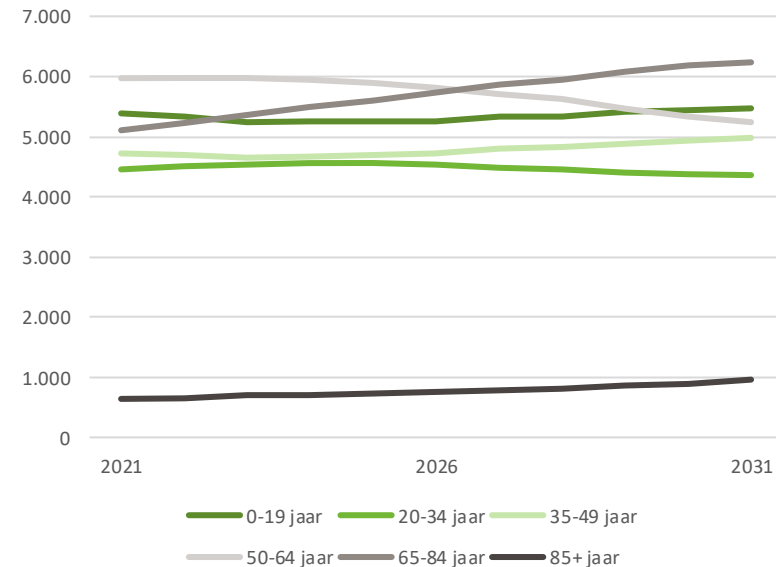
Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (2020) neemt het aantal huishoudens in de periode 2021 – 2031 met 805 toe. In dezelfde periode neemt het aantal inwoners toe met 955. De gemiddelde huishoudensgrootte gaat van 2,3 in 2021 naar 2,2 in 2031.

Figuur 6.1: Huishoudensprognose gemeente Dongen



Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Figuur 6.2: Bevolkingsprognose gemeente Dongen 2020 - 2040



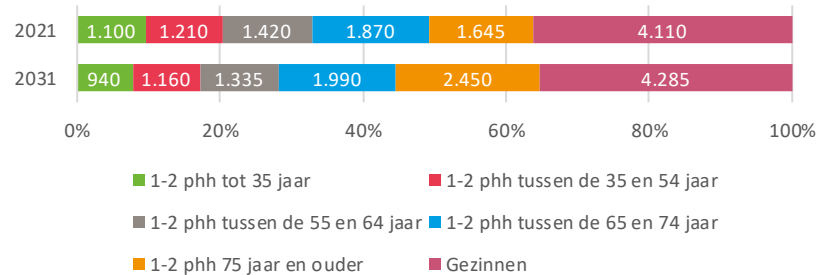
Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

In de periode 2021 – 2031 wordt er een afname verwacht in inwoners die vallen binnen de leeftijdsklasse 20 – 34 jaar en 50 – 64 jaar. De bevolking in de leeftijdsklasse 65 – 84 jaar zal in de periode 2021 – 2031 toenemen met 1.130 personen (+22%). De groep inwoners van 85 jaar en ouder zal in dezelfde periode toenemen met 320 personen (+50%). In de komende jaren zal de vergrijzing zich voltrekken.

Wanneer we naar de ontwikkeling van de huishoudens naar leeftijd kijken in de gemeente Dongen, komt de vergrijzing van de gemeente ook duidelijk naar voren. De aantallen van de kleine huishoudens tot en met 64 jaar nemen af naar de toekomst toe. De aantallen van de kleine huishoudens in de leeftijds-

klassen 65 – 74 jaar en 75 jaar en ouderen nemen naar de toekomst juist toe. Daarnaast groeit de groep gezinnen ook naar de toekomst toe.

Figuur 6.3: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Dongen volgens trendraming



Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

In onderstaande tabel staat weergegeven over welke aantallen we het precies hebben. De grootste absolute toename naar de toekomst toe is zichtbaar in de kleine huishoudens die 75 jaar of ouder zijn (+805). De grootste absolute afname naar de toekomst toe is zichtbaar in de kleine huishoudens tot 35 jaar (-160). De vergrijzing van de gemeente komt hier duidelijk naar voren.

Tabel 6.4: Verwachte ontwikkeling aantal huishoudens periode 2021 – 2031, volgens trendraming

	verwachte ontwikkeling periode 2021 – 2031
1-2 phh tot 35 jaar	-160 (-15%)
1-2 phh tussen de 35 en 54 jaar	-50 (-4%)
1-2 phh tussen de 55 en 64 jaar	-85 (-6%)
1-2 phh tussen de 65 en 74 jaar	+120 (+6%)
1-2 phh 75 jaar en ouder	+805 (+49%)
Gezinnen	+175 (+4%)
Totaal	+805 (+7%)

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020

Inlopen huidig woningtekort

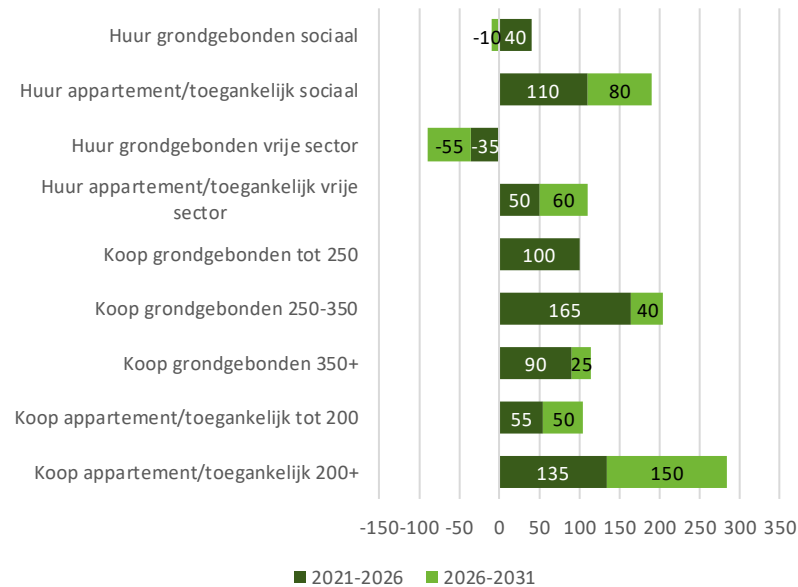
De trendraming van de huishoudensprognose Noord-Brabant houdt volgens ons te weinig rekening met actuele woningtekorten die in de afgelopen jaren zijn opgebouwd door een ontoereikend woningaanbod op de markt. Het tekort laat zich uitdrukken in het aantal jongeren dat op late leeftijd nog ongewenst thuiswoont, mensen in niet optimale woonsituaties (zonder eigen woning, in een relatiebreuk, dak- en thuislozen, en dergelijke). ABF Research becijfert het huidige tekort aan woningen voor de regio Tilburg op 2,3% van de voorraad. Het gaat hoofdzakelijk om alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, maar ook om 35 tot 60-jarigen en jonge gezinnen. Als aanname rekenen we ook voor de gemeente Dongen met een achterstand van 2,3%, wat neerkomt op circa 250 woningen. In de woningbehoefteraming tot aan 2031 nemen we het inlopen van dit tekort mee in de aantallen. Dat betekent dat we naast de toename van +805 huishoudens nog +250 huishoudens meenemen in de behoefteprognose. We komen dan uit op een netto toevoeging van in totaal +1.055 woningen tot 2031.

6.2 Verwachte woningbehoefte tot 2026 en 2031

Met behulp van de prognoses ten aanzien van de huishoudensontwikkelingen en de blootgelegde woonwensen van de uiteenlopende groepen woningzoekenden en de dynamiek op de woningmarkt (vraag en aanbod) maken we een doorvertaling van de verwachte kwalitatieve woningbehoefte op kortere termijn (2026) en die op iets langere termijn (2031).

Door die te spiegelen met het aanbod verkrijgen we inzicht in de tekorten (en potentiële overschotten) in de uiteenlopende woningmarktsegmenten. In figuur 6.5 zijn de verwachte tekorten en overschotten richting 2031 in beeld gebracht.

Figuur 6.5: Verwachte kwalitatieve tekorten en overschotten.



Bron: Woningbehoefteonderzoek Companen

Uit figuur 6.5 blijkt dat er in nagenoeg alle woningmarktsegmenten tekorten zijn en ontstaan. Vooral aan appartementen (koop en huur) en betaalbare grondgebonden koopwoningen is de komende jaren extra behoefte. Tot 2031 zijn naar verwachting +190 (gelijkvloerse/toegankelijke) sociale huurappartementen nodig. De grootste behoefte is er aan koopappartementen in een brede prijsrange (vanaf € 200.000). Hierin is in Dongen momenteel weinig aanbod, terwijl de (doorstroom)vraag vanuit verschillende groepen (kleine huishoudens, ouderen) groeiend is.

Een (potentieel) overschot wordt verwacht aan grondgebonden woningen in de (vrije) huursector. Dit heeft te maken met de grote koopwens van de huishoudens in Dongen en het feit dat grondgebonden woningen niet altijd gewenst worden door de huishoudens die zoeken naar huur.

Substitutievraag

De geprojecteerde tekorten kunnen een belangrijke houvast geven voor een gewenst bouwprogramma. De aantallen moeten in onze beleving echter niet als harde aantallen worden gehanteerd. In de praktijk stellen huishoudens hun woonwensen vaak bij als in een bepaalde periode bepaalde woningen niet of nauwelijks beschikbaar zijn of wanneer de woningprijzen verder stijgen en de gewenste woningen onbereikbaar worden.

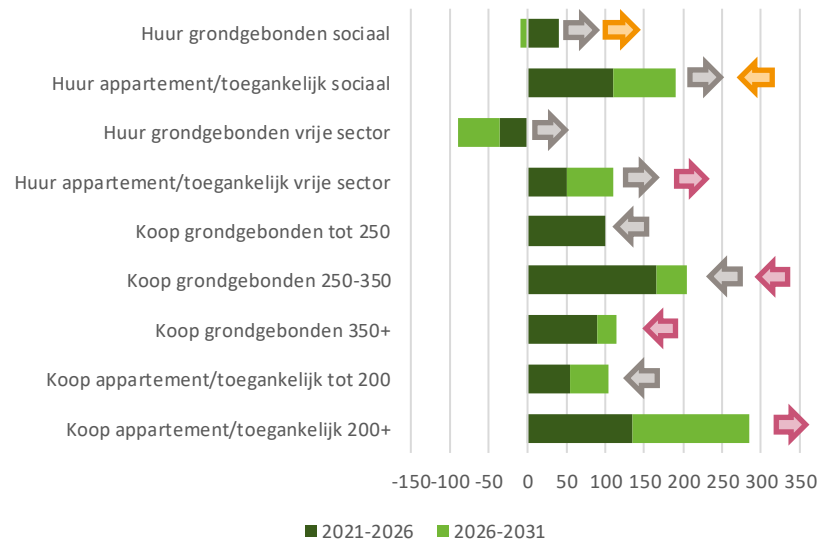
Verder blijkt bij ouderen dat de gewenste woonvorm vaak met toegankelijkheid samenhangt (nultredenwoning/gelijkvloerse woning) en minder met de bouwvorm (appartement of senior-geschikte woning). Vooral in de dorpse setting zien we vaak dat woonoplossingen in de vorm van kleinschalige appartementencomplexen en hofjeswonen prima uitwisselbaar zijn.

Daarnaast kan de behoefte aan bepaalde woningcategorieën ook beïnvloed worden door actief woningmarktbeleid. Zo kan een succesvolle strategie gericht op doorstroming van ouderen naar appartementen zorgen voor minder behoefte aan ruimere eengezinswoningen. Of een beleid dat kleine huishoudens ook op betaalbare wijze terecht kunnen in de bestaande eengezinswoningen in de sociale huur kan de overschotten op termijn dempen.

In figuur 6.6 is de wijze waarop de substitutievraag impact kan hebben op de behoefte aan bepaalde woningmarktsegmenten conceptueel in beeld gebracht. De pijlen geven daarbij aan of het gaat om een dempend effect op

de behoefte of dat het juist zorgt voor een grotere vraag. De kleuren (grijs, oranje, paars) geven aan met welk fenomeen of woningmarktbeleid de substitutievraag samenhangt.

Figuur 6.6: Verwachte kwalitatieve tekorten en overschotten inclusief substitutie-effecten



Bron: Woningbehoefteonderzoek Companen

- Toenemende kloof koopprijzen – leencapaciteit: meer vraag naar huur
- Mits betaalbaar: (bestaande) EGW-woningen als woonalternatief voor kleine huishoudens. Benodigde nieuwbouw huur ook als compacte grondgebonden woningen voor brede doelgroep van kleine huishoudens.
- Verleiden ouderen door te stromen naar woon(zorg)-concept in eigen buurt/dorp/centrale locatie.

Bijlage 1 : Onderzoeksverantwoording

Aan de hand van een uitgebreide enquête zijn de woonwensen van doorstromers en starters in de gemeente Dongen in kaart gebracht. Inwonende jongeren van 18 tot 30 jaar behoren tot de groep jongeren en (potentiële) starters en alle huishoudens behoren tot de groep zelfstandige huishoudens (hoofdbewoners) en (potentiële) doorstromers. De vragenlijst voor het woonwensenonderzoek is tot stand gekomen in nauw overleg met betrokken medewerkers binnen de gemeente Dongen.

Er zijn voldoende enquêtes afgenomen om een goed beeld te geven van de woonwensen van huishoudens apart binnen de groep doorstromers, van de kernen apart en in z'n totaliteit geeft het een scherp beeld.

Alle huishoudens en inwonende jongeren vanaf 18 jaar zijn per brief uitgenodigd voor het invullen van de enquête. Dat zijn 11.159 zelfstandige huishoudens en 3.816 inwonende jongeren. De zelfstandige huishoudens en de inwonende jongeren konden de enquête alleen online invullen. De gemeente heeft via haar mediakanalen aandacht gevraagd voor de deelname aan het onderzoek voor dat de uitnodiging werd verstuurd en halverwege het veldwerk. Dat was rond twee weken na de start van het veldwerk. De inwoners van Dongen hebben een ruime maand de tijd gehad om aan het onderzoek deel te nemen. In totaal zijn er 1.944 geslaagde enquêtes afgenomen in de gemeente. Zie de specificaties van de respons in de volgende overzichten.

Tabel 1.a: Responsoverzicht 1

	Uitgenodigd	Respons in aantallen	Respons in %
Zelfstandige huishoudens	11.159	1.704	15%
Starters	3.816	240	6%
Totaal	14.975	1.944	13%

Bron: Woonwensenenquête gemeente Dongen, 2021

Tabel 1.b: Responsoverzicht 2

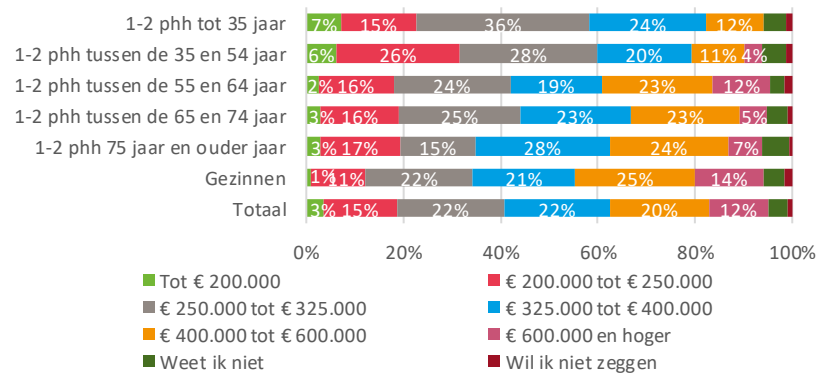
	Respons aantallen
Starters	240
1-2 phh tot 35 jaar	129
1-2 phh tussen de 35 en 54 jaar	112
1-2 phh tussen de 55 en 64 jaar	285
1-2 phh tussen de 65 en 74 jaar	444
1-2 phh 75 jaar en ouder	245
Gezinnen	466
Totaal	1.944

Bron: Woonwensenenquête gemeente Dongen, 2021

Huidige woonsituatie respondenten

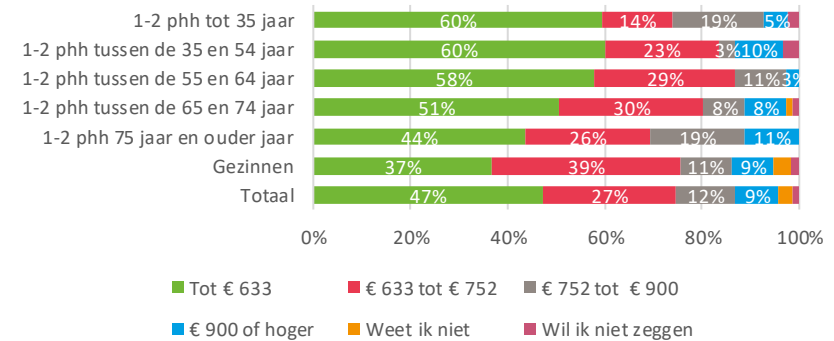
Het grootste aan deel van alle respondenten geeft aan in een rij-/hoekwoning te wonen (38%). Daarop volgt het wonen in een vrijstaande woning (26%) en een 2-onder-1-kapwoning (22%). Het overgrote deel van de respondenten woont in een koopwoning (82%). Zo'n 13% van alle respondenten geeft aan in een huurwoning te wonen van een corporatie (13%). Het overige deel geeft aan in een particuliere huurwoning te wonen. Het zijn met name de 1 tot 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar en 1 tot 2 persoonshuishoudens tussen de 35 en 54 jaar die aangeven in een huurwoning te wonen. De respondenten is de vraag gesteld in welke huurprijs- of koopprijsklasse hun woning op het moment valt. Van de respondenten geeft 40% aan dat de woning binnen de koopprijsklasse tot € 325.000, de NHG-grens valt. Meer dan de helft (54%) van de respondenten geeft aan dat de koopprijsklasse van de woning valt binnen € 325.000 en € 600.000 en hoger. Van de respondenten die huren geeft 74% aan een huur te betalen tot de liberalisatiegrens (€ 752). Van de hurende respondenten geeft 21% aan een huur te betalen boven de liberalisatiegrens.

Figuur 1.c: Koopprijsklasse van de huidige woning



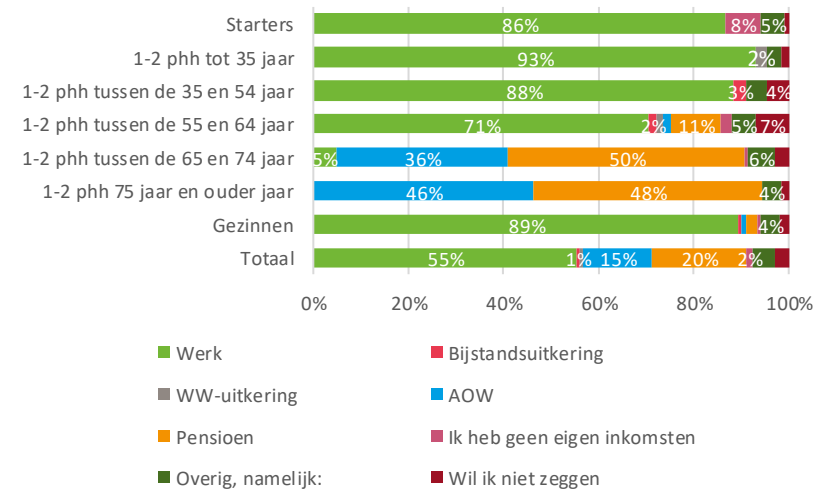
Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 1.d: Huurprijsklasse van de huidige woning



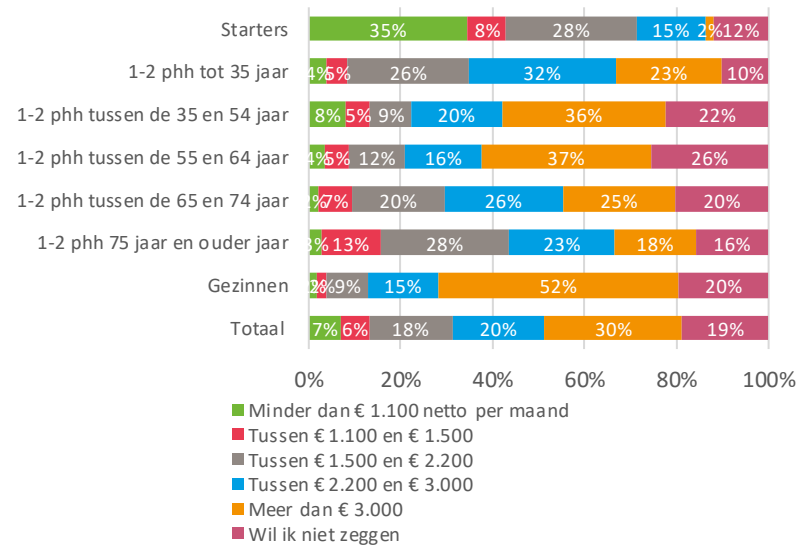
Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 1.e: Wat is uw belangrijkste bron van inkomsten?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Figuur 1.f: Wat is het netto maandinkomen van uw huishoudens?



Bron: Woonwensenquête gemeente Dongen, 2021

Bijlage 2 Ontwikkeling woningvoorraad

Figuur 2.a: Ontwikkeling woningvoorraad

Jaartal	Woningvoorraad	Toename voorraad per jaar
2010	10.226	+99
2011	10.325	+77
2012	10.402	+126
2013	10.520	+80
2014	10.646	+54
2015	10.726	+12
2016	10.780	+46
2017	10.792	+237
2018	10.838	+166
2019	11.075	+48
2020	11.241	

Bron: CBS Statline 2021