

SCHAARSTE IN DE GEMEENTE TILBURG

Notitie 19-05-2020

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	1
2	<i>Actueel tekort</i>	2
3	<i>Vraagaanbodverhoudingen</i>	2
4	<i>Schaarste in de koopsector</i>	5
5	<i>Schaarste in de particuliere huursector</i>	7
6	<i>Schaarste in het corporatiebezit</i>	9
7	<i>Een essentieel instrument</i>	10
8	<i>Einde van de schaarste is niet in zicht</i>	10
9	<i>Conclusie</i>	13

1 Inleiding

In deze notitie wordt op basis van verschillende indicatoren schaarste in de woningvoorraad in de gemeente Tilburg in beeld gebracht. Deze notitie dient als supplement bij het in 2019 opgeleverde 'Woningmarktonderzoek Tilburg 2019'. Er wordt geput uit dit onderzoek, maar de uitkomsten worden meer dan in het hoofdrapport gepresenteerd en geanalyseerd vanuit het oogpunt van schaarste.

Gemeente Tilburg doet er alles aan om de schaarste te bestrijden en het woningtekort op te lossen. In ieder geval tot het moment dat het tekort is opgelost, is het zaak de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Dit betekent onder andere dat de bestaande woningvoorraad moet worden beschermd, zodat de kansen voor de woningzoekenden (huurders en kopers) niet te veel worden beperkt. Een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer (op te nemen in de huisvestingsverordening) is hierbij een belangrijk (onmisbaar) instrument. Om een dergelijke vergunningsplicht te legitimeren, is een onderbouwing van de schaarste en de negatieve bijeffecten van groot belang. Deze notitie biedt deze onderbouwing.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het actuele woningtekort in Tilburg en om welke segmenten het gaat. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige behoefteontwikkeling van huishoudens en welke woningen benodigd zijn om deze behoefte op te vangen. In hoofdstuk 4 wordt geconcludeerd in welke mate er sprake is van schaarste op de Tilburgse woningmarkt en welke segmenten het met name betreft.

2 Actueel tekort

Volgens de provincie Noord-Brabant bedroeg het woningtekort in de gemeente Tilburg omstreeks 2015 circa 2,0% (2,1% in geheel Brabant, bron: WoON 2015). Het ging hier om circa 1.900 woningen. Dit tekort belemmert thuis of op kamers wonende jongeren om een start te maken op de woningmarkt en zorgt ervoor dat niet iedereen die in Tilburg wil wonen er ook kan wonen.

Gemeente Tilburg doet er veel aan om het tekort in te lopen. Zeker in de afgelopen periode was men daarin succesvol. In de periode 2017 t/m 2019 werden per saldo respectievelijk 1.377, 1.392 en 1.230 woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2015 en 2016 ging het om niet meer dan 518 en 457 woningen (bron: gemeente Tilburg). In de periode 2015 tot 2019¹ nam ook het aantal huishoudens toe: met 890 huishoudens gemiddeld per jaar (bron: CBS). Puur kijkend naar deze aantallen zou verwacht kunnen worden dat het woningtekort op dit moment wat lager is dan in 2015. Of dit ook echt zo is, is nu nog niet te zeggen. In juni 2020 zal de provincie Noord-Brabant een nieuwe berekening van het actuele tekort bekend maken. Wel is – mede op basis van de bevindingen in deze notitie – te stellen dat het tekort met zekerheid nog niet is weggewerkt.

De afgelopen periode is de (frictie)leegstand op de woningmarkt afgenomen. In 2014 werd 95,5% van de totale woningvoorraad bewoond, in 2019 is dit aandeel toegenomen tot 96,8% (bron: CBS). Dit betekent dat in 2019 slechts 3,2% van de woningen leeg stond. Daarbij is leegstand als gevolg van sloop of herstructurering inbegrepen. Het aandeel woningen dat leeg stond als gevolg van (of: ten behoeve van) verhuizingen was dus nog lager. De doorstroming op de woningmarkt is hierdoor verder bemoeilijkt. Door deze beperkte doorstroombmogelijkheden werkt het actuele woningtekort meer dan voorheen door in alle marktsegmenten en woongebieden.

3 Vraagaanbodverhoudingen

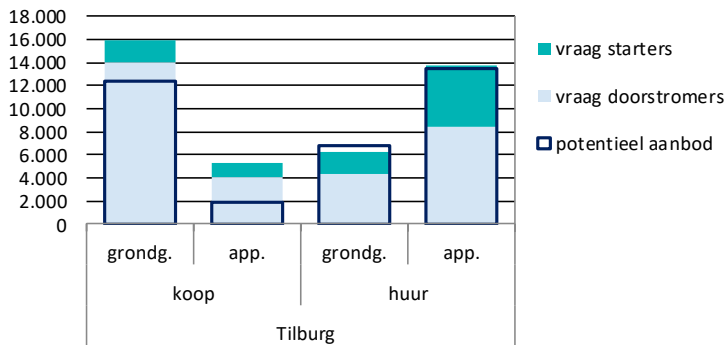
In het ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ is een beeld geschetst van de theoretische tekorten en overschotten, op basis van woonwensen in het WoON 2018. In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraagaanbodverhoudingen.

De analyses laten zien dat er uitgaande van woonwensen vrijwel over de gehele breedte tekorten zijn (zie ook figuur 1). De belangrijkste tekorten manifesteren zich in de koopsector. Het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartementen. Uitgesplitst naar prijsklasse manifesteren de belangrijkste tekorten zich in het segment beneden de twee ton en het segment boven de drie ton (figuur 2). Voor het goedkoopste segment (tot twee ton) geldt dat de vraag voor een belangrijk deel afkomstig is van (koop)starters. Vaak kunnen starters nog niet (veel) meer betalen en bieden de woningen in dit

¹ Het aantal huishoudens per 1 januari 2020 is op moment van schrijven nog niet bekend.

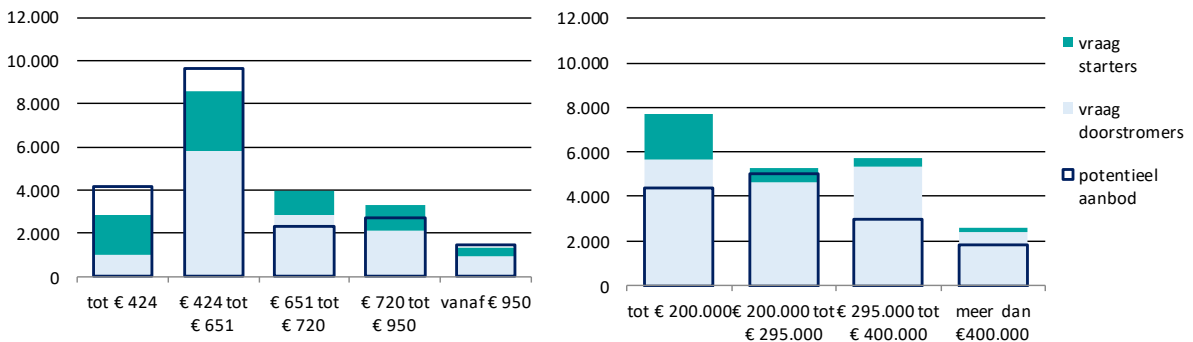
segment de enige kans op eigen woningbezit. In dit prijssegment nieuwbouw realiseren, is met de hedendaagse bouw- en grondkosten haast onmogelijk. Het beschermen van de woningen in de bestaande voorraad is om deze reden van extra groot belang. Hetzelfde geldt voor het segment tussen de twee en drie ton. In theorie is het tekort hier beperkt, maar in de praktijk is er ook hier schaarste. Dit omdat mensen met een voorkeur voor een ander segment naar dit segment moeten uitwijken (meer daarover in deel 4).

figuur 1 Potentiele vraagaanbodverhoudingen in Tilburg, 2019 (potentieel aanbod is het aanbod dat vrijkomt als iedereen met een verhuiscens verhuist)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 2 Potentiele vraagaanbodverhoudingen in Tilburg naar prijsklasse, in de huursector (links) en de koopsector (rechts)



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van huurders die willen gaan kopen. Als zij er allemaal in zouden slagen, dan zou in de huursector (overall) een evenwichts-situatie ontstaan. Echter, omdat dat in de praktijk – mede door de schaarste – niet mogelijk is, is er ook in de huursector sprake van schaarste. Meer daarover in deel 5 en 6.

Binnen de huursector geldt dat er tekorten zijn in het middeldure huursegment tussen € 720 en € 950 (figuur 2). Uitgaande van de woonwensen gaat het hier niet om grote aantallen, maar in de praktijk zal de druk op dit segment groter zijn als gevolg van recente prijsstijgingen in de particuliere huursector in 2018 en 2019, waardoor het beschikbare aanbod in dit segment is afgenomen (zie ook deel 5).

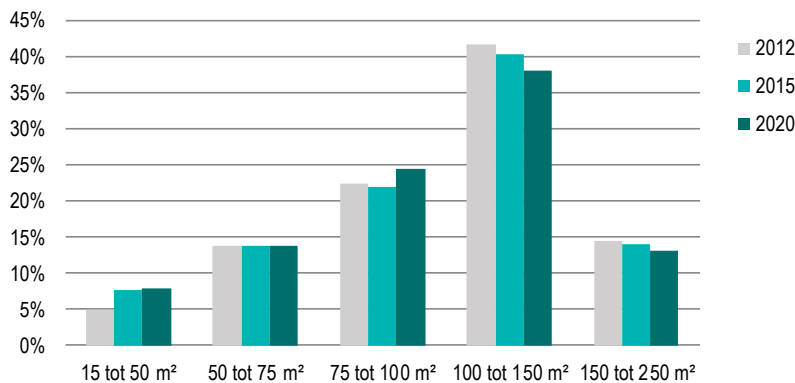
Kijkend naar de woninggrootte, dan blijken er in de huursector met name tekorten aan driekamerwoningen (circa 50m² tot 85m², tabel 1). De vraag in de huursector gaat voor bijna de helft (43%) naar deze woningen uit, terwijl het aanbod beperkt is (28%). Bij de kleinere huurwoningen geldt dat de vraag kleiner is dan het theoretische aanbod. Dat is mede het gevolg van de ontwikkelingen in de voorraad: het aantal kleine woningen tot 50 m² is sterk toegenomen (figuur 3).

tabel 1 Potentieel aanbod van verhuisgeneigde huurders (doorstromers) en totale vraag naar huur (doorstromers en starters) naar woninggrootte (gbo) en aantal kamers

oppervlakte	aanbod	vraag	kamers	aanbod	vraag
< 35 m ²	11%	9%	1 kamers	15%	2%
35-50 m ²	12%	8%	2 kamers	19%	19%
50-65 m ²	11%	24%	3 kamers	28%	43%
65-85 m ²	24%	25%	4 kamers	25%	22%
85-100 m ²	17%	9%	5 of meer kamers	13%	13%
> 100 m ²	24%	25%			
totaal	100%	100%	totaal	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 3 Ontwikkeling van de totale woningvoorraad in de gemeente Tilburg naar oppervlakte in 2012 tot 2020



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Conclusie van de analyse van de woonwensen is dat er met zekerheid grote tekorten zijn in de segmenten:

- grondgebonden koopwoningen en koopappartementen;
- koopwoningen in het segment tot twee ton en in het segment vanaf drie ton;
- huurwoningen met een huurprijs tussen € 651 en € 720 en tussen € 720 en € 950;
- driekamer huurwoningen, met name appartementen, of toegankelijke (voor ouderen geschikte) grondgebonden huurwoningen.

Zelfs bij een optimale doorstroming waarbij iedereen zijn of haar wens kan realiseren, blijft er schaarste bestaan aan deze woningen. Nu wijken woningzoekenden af van hun eerste keuze en gaan in andere segmenten zoeken. In het vervolg van deze notitie wordt

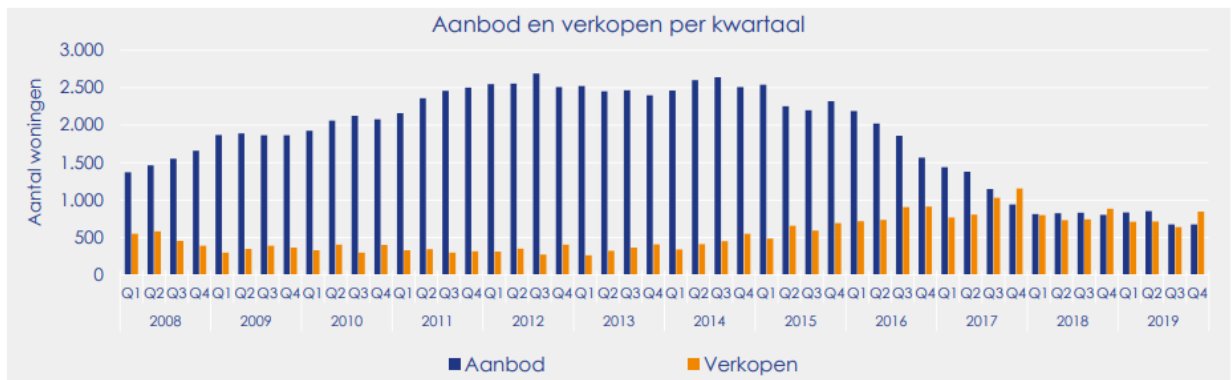
duidelijk gemaakt dat door het gebrek aan doorstromingsmogelijkheden er hierdoor schaarste ontstaat in vrijwel alle segmenten (en woongebieden). Daardoor wordt het veel woningzoekenden (huurders of kopers) lastig zo niet onmogelijk om een passende woning te bemachtigen.

4 Schaarste in de koopsector

Binnen de koopsector is de spanning op de markt in de afgelopen twee jaar in de volle breedte toegenomen. Dit blijkt onder meer uit cijfers van HRS Wonen / Dynamis en de NVM.

HRS Wonen publiceert samen met Dynamis elk kwartaal ‘Spreekende Cijfers Woningmarkten’. In de periode 2015 tot 2017 liep het aanbod aan koopwoningen in de gemeente Tilburg sterk terug, terwijl het aantal woningen dat verkocht werd toenam (figuur 4). In de jaren 2018 en 2019 bleef het aantal woningen dat van eigenaar wisselde op peil (een lichte afname ten opzichte van 2017), terwijl het aanbod gering bleef. Mede vanwege dit beperkte aanbod nam de prijs van verkochte woningen in de afgelopen twee jaar sterk toe.

figuur 4 Aanboden woningen en verkochte woningen, per kwartaal in gemeente Tilburg



Bron: Spreekende Cijfers Woningmarkten Midden- en Noordoost-Brabant, Dynamis en HRS Wonen

De NVM publiceert cijfers op het niveau van de regio Tilburg, bestaande uit de gemeenten Tilburg, Goirle, Hilvarenbeek, Oirschot en Oisterwijk. Uit deze cijfers blijkt dat het aantal transacties in de regio in de afgelopen twee jaar is afgenomen en dat de prijs per vierkante meter met € 360 is toegenomen tot € 2.442 per m2 begin 2020 (tabel 2).

De transactieprijs per woning is bijgevolg ook toegenomen. In figuur 5 is te zien dat dit bij alle woningtypen het geval is. Kijkend naar het totaal aantal verkochte woningen in de regio lag de gemiddelde transactieprijs begin 2020 € 57.000 hoger dan begin 2018. Een toename van maar liefst 22%. Bij appartementen lag deze relatieve toename zelfs op 34%. In 2018 lag de gemiddelde transactieprijs voor een appartement op gemiddeld

€ 172.000, begin 2020 ging het om € 231.000. De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen lag daardoor begin 2020 voor geen enkel woningtype meer onder de twee ton (op basis van de indeling van de NVM).

De schaarste aan woningen in de goedkope prijssegmenten (zie ook deel 3) neemt door de prijsstijgingen toe. Woningzoekenden worden daardoor gedwongen om in duurdere segmenten te gaan zoeken. Daardoor is het beperkte theoretische tekort in het segment tussen de twee en drie ton in de praktijk niet zichtbaar/voelbaar en is er ook hier schaarste. Er zijn twee specifieke groepen die door de tekorten in de segmenten tot twee en drie ton in de problemen komen: de (lage) middeninkomens en (koop)starters.

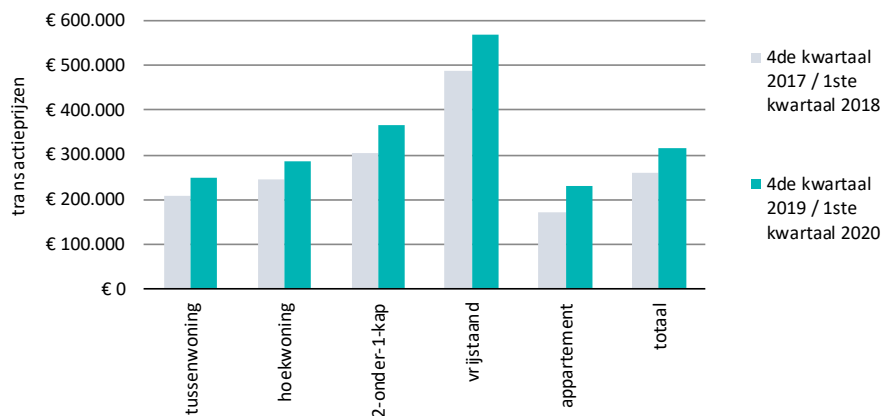
Middeninkomens hebben – door de regels van passend toewijzen – geen toegang tot de sociale huursector en dus is koop voor hen (naast particuliere verhuur) de enige optie. Uit de studie ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ blijkt dat de meerderheid van de middeninkomens² een koopwoning tot maximaal twee ton kan financieren (volgens gangbare normen). Als men deze normen wat oprekt valt het segment tussen de twee en drie ton binnen bereik, maar meer kan deze groep niet financieren. Voor (koop)starters geldt veelal het zelfde. Voor deze groepen is het dus niet alleen van belang het segment tot twee ton te beschermen, maar ook het segment daarboven.

tabel 2 Kenmerken van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg, voortschrijdend halfjaar

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2019 / 1ste kwartaal 2020
aantal transacties	1.527	1.303
verkooptijd in dagen	44	39
prijs per m2	€ 2.112	€ 2.442

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

figuur 5 Transactiepreisen van verkochte woningen in de NVM-regio Tilburg

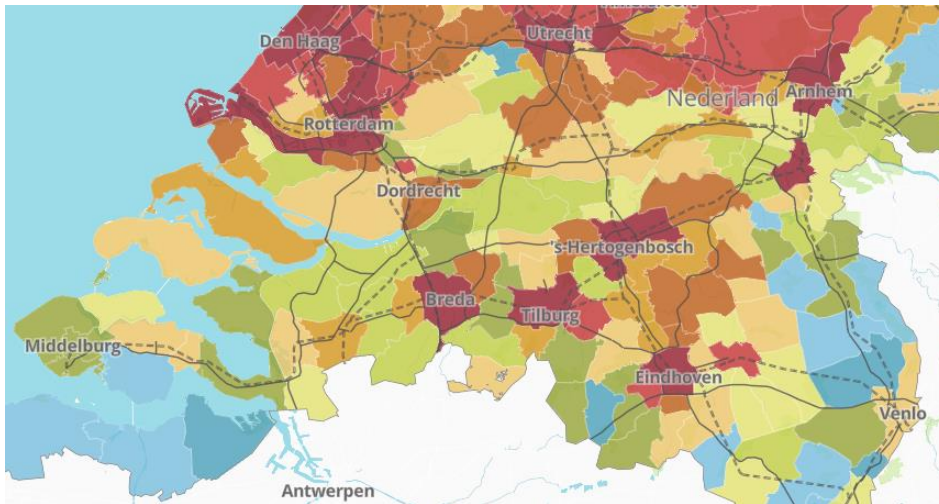


Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

² Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 57.053, prijspeil 2019.

BPD heeft in april 2020 de landelijke Hittekaart 2020 gepubliceerd, die de druk op de woningmarkt aangeeft (zie ook figuur 6). BPD baseert zich hierbij op het aantal woningtransacties, koopsommen van 2019 en de huishoudensontwikkeling tot 2028. Volgens BPD is de druk op de markt ongekend hoog, met name in de Randstad, het midden van het land en in de Brabantse steden. In de ranking van meest overspannen woningmarkten staat gemeente Tilburg op plaats 26 van de 355 gemeenten.

figuur 6 Uitsnede uit de Hittekaart 2020 van BPD



Bron: BPD

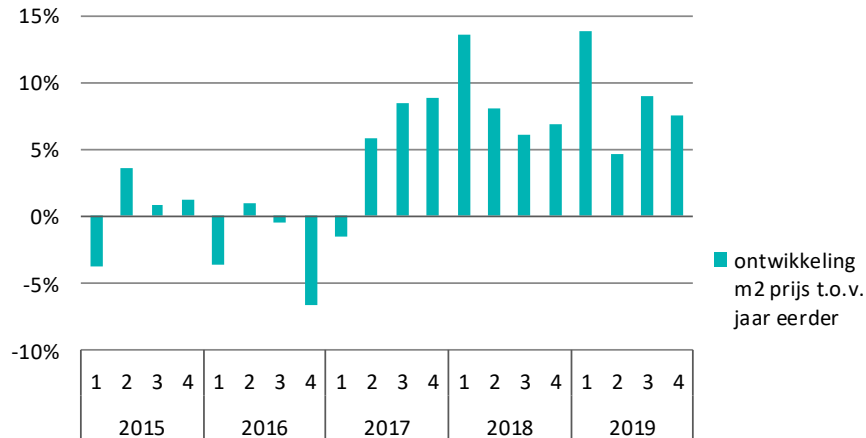
De prijsstijgingen in de koopsector zijn deels een gevolg van een toegenomen koopkracht van de inwoners van Tilburg en deels van de lage rentestand. Deze kunnen de prijsstijgingen echter niet voldoende verklaren en ook schaarste speelt een duidelijke rol. Dat de prijsstijgingen over de gehele breedte plaatsvinden, leidt tot de conclusie dat er in de volle breedte sprake is van schaarste.

5 Schaarste in de particuliere huursector

Sinds begin 2017 is de m2 prijs van vrijgekomen vrije sector huurwoningen van particuliere verhuurders fors toegenomen. Dit blijkt mede uit de Huurmonitor van Pararius. In het eerste kwartaal van 2019 nam de prijs met 14% toe ten opzichte van het voorgaande jaar (figuur 7).

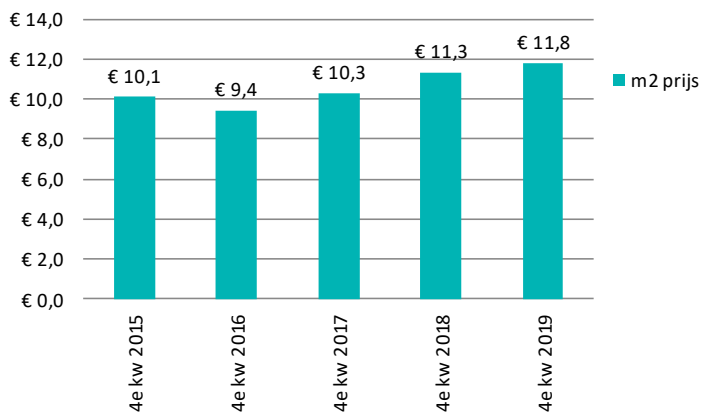
De gemiddelde huurprijs per m2 nam toe van € 9,40 in het vierde kwartaal van 2016 tot € 11,80 in het vierde kwartaal van 2019 (figuur 8). Dit komt neer op een prijsstijging van 25% in drie jaar tijd (gemiddeld ruim 8% per jaar; de inflatie bedroeg in deze periode gemiddeld 1,5% per jaar). De cijfers hebben betrekking op alle huurwoningen die vrij kwamen voor nieuwe huurders, dus zowel kaal, gestoffeerd als gemeubileerd. Hoewel de samenstelling van de vrijgekomen huurwoningen van jaar op jaar zal verschillen, maken de cijfers duidelijk dat de prijsstijging in de afgelopen drie jaar flink boven inflatie lag.

figuur 7 Ontwikkeling m2 prijs t.o.v. een jaar eerder van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg, per kwartaal per jaar



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

figuur 8 Gemiddelde huurprijs per m2 per maand in het vierde kwartaal van een bepaald jaar van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg



Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

In tabel 3 is de prijsstijging weergegeven voor verschillende woninggrootten. Een huurwoning van 65 m2 is in de afgelopen drie jaar € 155 duurder geworden en een woning van 85m2 € 200 duurder. Vooral voor spoedzoekers en middeninkomens is het daardoor lastiger geworden een betaalbare particuliere huurwoning te bemachtigen die aan hun (kwalitatieve) wensen voldoet. Uit de studie ‘Woningmarktonderzoek Tilburg 2019’ blijkt dat bijna 90% van de lage middeninkomens³ met een verhuiscens niet meer dan € 700 euro aan huur kan betalen. Bij de hoge middeninkomens⁴ ligt dit aandeel rond de 54%.

³ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436, prijspeil 2019.

⁴ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 57.053, prijspeil 2019.

tabel 3 Ontwikkeling huurprijs per maand van vrijgekomen vrije sector huurwoningen in gemeente Tilburg bij drie verschillende woninggroottes in het vierde kwartaal van 2016 en 2019

	65 m2	85 m2	100 m2
4e kw 2016	€ 610	€ 800	€ 940
4e kw 2019	€ 765	€ 1.000	€ 1.180
ontwikkeling	€ 155	€ 200	€ 240

Bron: Pararius Huurmonitor Q4 2019, bewerking In.Fact.Research

Voor de particuliere huurmarkt geldt net als voor de koopsector dat de prijsstijgingen getuigen van schaarste. Deze schaarste heeft betrekking op alle deelsegmenten.

6 Schaarste in het corporatiebezit

De sociale huursector van de woningcorporaties in Tilburg is in de afgelopen drie jaar in aantal vrij stabiel gebleven. De prijsontwikkeling in de voorraad wordt beleidsmatig gestuurd en zegt daarom weinig over de druk die bestaat op dit segment. Cijfers over woningzoekenden en toewijzingen van sociale huurwoningen van Woning in Zicht bieden meer inzicht op dit vlak. In april 2020 is het 'Jaarverslag 2019 gemeente Tilburg' gepubliceerd.

Woning in Zicht concludeert dat in 2019 in Tilburg het laagste aantal woningen is verhuurd in de afgelopen vijf jaar (2.119 woningen). Uit tabel 4 blijkt dat ook de slaagkans van woningzoekenden is afgenomen tot 8,89 in 2019. Dit betekent dat 1 op 11 actief reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een woning kreeg toegewezen. Ook het aantal weigeringen is afgenomen, tot 1.990 in 2019. Dit geeft aan dat woningzoekenden mogelijk minder kritisch zijn en vanwege de druk op de woningmarkt sneller een woning accepteren.

tabel 4 Aantal verhuringen van de drie grootste corporaties in de gemeente Tilburg en zoek-tijd, slaagkans en weigeringen van woningzoekenden

	verhuringen	zoektijd	slaa-kans	weigerin-gen
2017	2.311	1,33	15,88	2.677
2018	2.286	1,06	11,95	2.337
2019	2.119	1,14	8,89	1.990

Bron: Woning in Zicht, jaarverslag 2019 gemeente Tilburg

De afname van het aantal verhuringen is een indicator dat als gevolg van de prijsstijgingen in de koop- en de particuliere huursector de uitstroom uit de sociale huursector moeilijker is geworden. Door deze uitstroom komen er immers woningen beschikbaar. Het is een goed voorbeeld van hoe de schaarste in het ene segment, zorgt voor schaarste in het andere segment.

Als gevolg van de coronacrisis zal de druk op de sociale huursector vermoedelijk verder toenemen. In combinatie met de stikstofproblematiek en PFAS kan deze zorgen voor een afname van de woningproductie en daarmee een afname van de dynamiek/doorstroming. Daarnaast is het de verwachting dat veel mensen hun baan verliezen en/of met een inkomensterugval te maken krijgen. Daardoor kan het beroep op de sociale huursector toenemen. Dit geldt ook en wellicht met name voor de goedkopere huursegmenten.

De analyses in dit deel maken duidelijk hoe de algehele schaarste doorwerkt in de sociale huursector. Voordeel van de sociale huursector is dat deze via meerdere wegen te beschermen is. De corporaties en gemeente stellen samen een convenant op, om de (gedeelde) opgaven aan te pakken. Bij andere marktsegmenten ontbreekt dit sturingsinstrument en is een vergunningsplicht erg belangrijk.

7 Een essentieel instrument

Het convenant met de corporaties is een van de instrumenten om de negatieve effecten van schaarste tegen te gaan. Daarnaast doet de gemeente – zoals in deel 2 al aangegeven – er veel aan om de schaarste op te lossen. In aanvulling hierop is een vergunningstelsel voor de gehele woningvoorraad een essentieel instrument.

De voorraad goedkope en middeldure woningen moet worden beschermd, omdat deze een essentiële rol speelt bij de huisvesting van de lage en middeninkomens. Gegeven de huidige grond- en bouwprijzen is het lastig om ontwikkelaars te bewegen in dit segment nieuw te bouwen. Zonder vergunningstelsel bestaat het gevaar dat het segment in de bestaande voorraad afneemt (bijvoorbeeld door omzettingen naar kamerverhuur) waardoor de huisvesting van de lage en middeninkomens (verder) in de knel kan komen.

Ook voor de duurdere segmenten is een vergunningstelsel essentieel. De schaarste in deze segmenten beperkt de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet door kan stromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten groter wordt. Alleen door een goede bescherming van de gehele voorraad, kunnen dat soort negatieve effecten worden beheerst.

8 Einde van de schaarste is niet in zicht

In 2017 raamde de provincie Noord-Brabant het woningtekort in de gemeente Tilburg op circa 2,0%, ofwel circa 1.900 woningen. Het kan zijn dat het tekort sindsdien licht is ingelopen, maar uit de analyses in deze notitie blijkt dat het tekort zeker nog niet is opgelost. Dit zal vermoedelijk in het komende decennium ook niet het geval zijn.

Op basis van de provinciale prognose 2017 van de provincie Noord-Brabant neemt het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2030 toe met bijna 6.900 huishoudens (tabel

5). Om deze huishoudensgroei te accommoderen én om het huidige woningtekort weg te werken, zijn er in de periode 2020 tot 2030 8.500 woningen benodigd. Dit is een flinke opgave, waarvan het zeker in de huidige context geen zekerheid is dat deze gerealiseerd kan worden.

tabel 5 Prognose huishoudens en benodigde woningvoorraad in de gemeente Tilburg

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
huishoudens	3.930	2.945	2.500	2.495
woningvoorraad	4.755	3.740	2.560	2.555

Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2017

Daarnaast geldt dat er waarschijnlijk extra woningen benodigd zijn vanwege een grotere huishoudensgroei dan voorspeld in 2017. De provincie publiceert medio juni 2020 een nieuwe provinciale bevolkingsprognose, die naar verwachting hoger ligt dan die uit 2017. De exacte uitkomsten zijn op moment van schrijven dus nog niet bekend, maar de provincie heeft al wel laten doorschemeren dat er voor de komende twintig jaar een extra groei van circa 10.000 bewoners is voorzien. Het is onduidelijk wat dit exact betekent voor de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte, maar een extra toename van 5.000 huishoudens over de periode 2020-2040 (2.500 in de periode van 2020 tot 2030) lijkt realistisch.

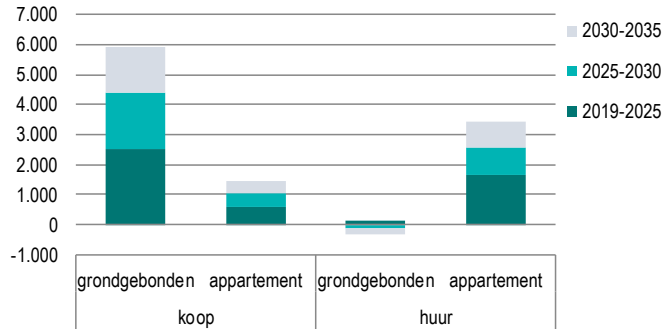
Toenemende behoefte in elk segment

De toename van de woningbehoefte manifesteert zich in de volle breedte van de woningmarkt: er is op korte termijn geen ontspanning in specifieke segmenten te verwachten. Met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, en aan koop- en huurappartementen (figuur 9). Voor grondgebonden huurwoningen geldt dat de markt op langere termijn mogelijk ontspant, maar de toekomst is meer onzeker dan ooit. Als gevolg van de corona (en economische) crisis zal de behoefte aan huurwoningen op korte termijn vermoedelijk groter zijn dan geraamd in 2019.

Voor de behoefte aan koopwoningen geldt dat deze zich in elk prijssegment manifesteert (figuur 10), maar ook hier geldt dat de corona-crisis de behoefte beïnvloed en mogelijk meer verschuift naar goedkope en middeldure koop. Er blijft wel vooral behoefte bestaan aan ruime woningen (5 of meer kamers), en ook voor appartementen geldt dat deze doorgaans minimaal drie kamers moeten hebben.

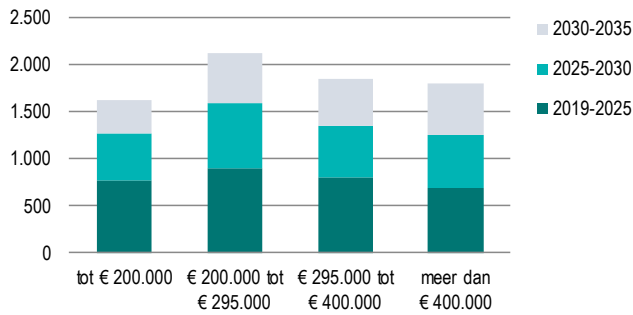
Binnen de huursector neemt de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 720 toe, net als de behoefte aan middeldure huurwoningen (figuur 11). Deze woningen hebben bij voorkeur minimaal drie kamers en een oppervlakte van meer dan 65 m² (figuur 12). Hoewel de behoefte dus verschuift naar (kleinere) appartementen is 'klein' nog altijd een woning met bij voorkeur drie kamers.

figuur 9 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



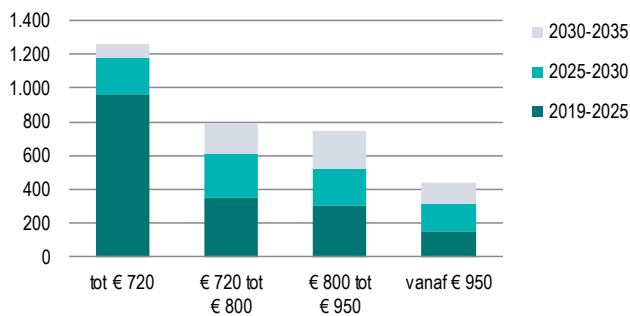
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 10 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



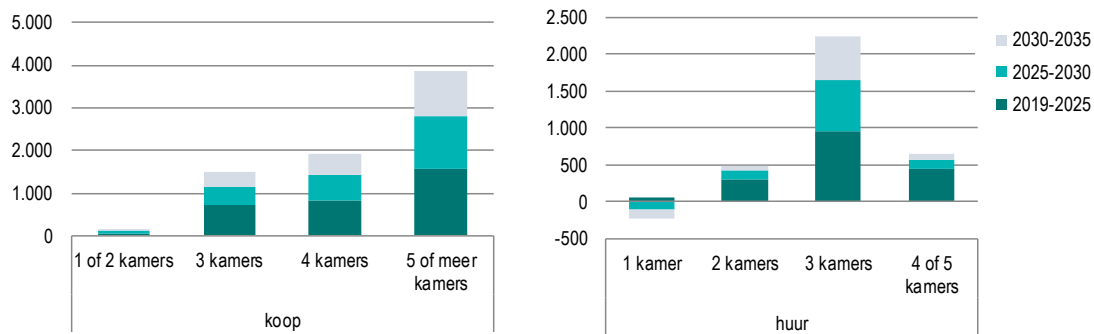
Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 11 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

figuur 12 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar aantal kamers in 2019 tot 2035 op basis van de provinciale prognose 2017 en de economische basisvariant



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Tilburg 2019, J. van Iersel en M. van der Vlugt (2019)

De woningbehoefte neemt dus in de volle breedte toe. Als de voorraad zich niet met de trend mee ontwikkelt, leidt dat tot een oplopende schaarste. De afgelopen periode is het in Tilburg goed gelukt het totaal aantal woningen parallel aan het aantal huishoudens te laten toenemen. De verwachting is dan ook dat het woningtekort in Tilburg in de afgelopen periode niet veel is toegenomen (de nieuwe provinciale prognose zal hierover meer duidelijkheid geven). Voor de komende periode zijn er echter veel onzekerheden, zoals de coronacrisis en het landelijk beleid inzake stikstof en PFAS. Het is zeker geen zekerheid dat het aantal woningen in het komende decennium mee zal (kunnen) groeien met de behoefte, waardoor er een kans is dat de schaarste (overall en in specifieke segmenten) zal toenemen.

9 Conclusie

Ondanks de inspanningen om het woningtekort in te lopen, is er in Tilburg nog altijd sprake van een algehele schaarste aan woningen. In de komende jaren blijft de woningbehoefte toenemen. Uitbreidingsnieuwbouw blijft dan ook van belang (maar is mede door de corona-crisis en stikstofproblematiek onzeker) en ook de bestaande woningvoorraad zal beschermd moeten worden.

De schaarste concentreert zich in specifieke segmenten, maar is door het gebrek aan doorstroommogelijkheden in de praktijk over de gehele breedte voel- en zichtbaar. Segmenten waar de schaarste zich met name concentreert zijn: goedkope en middeldure koopwoningen, middeldure huurwoningen, en – door het gebrek aan doorstroommogelijkheden – goedkope huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om woningen die minimaal drie kamers tellen.

Vanwege de algehele schaarste aan woningen is een vergunningsplicht voor woonruimte-voorraadbeheer in de huisvestingsverordening van de gemeente Tilburg noodzakelijk. Als de bestaande woningvoorraad niet wordt beschermd met het vergunningstelsel, kunnen de kansen voor gewone woningzoekenden (kopers en huurders) verder onder druk komen te staan. Een vergunningstelsel betekent nadrukkelijk niet dat ge-

meente Tilburg geen oog heeft voor tekorten aan andere vormen van verblijf, zoals kamerverhuur aan studenten of arbeidsmigranten. Het tegendeel is het geval, de gemeente wil vooral door middel van nieuwbouw en transformatie (bijvoorbeeld van kantoorgebouwen) ook deze tekorten aanpakken.

De bestaande woningvoorraad kan bij deze specifieke opgaven slechts een zeer beperkte rol vervullen. Dit enerzijds omdat reguliere woningzoekenden anders te veel benadeeld worden. Anderzijds speelt ook het leefbaar houden van de stad een rol. Huisvesting van arbeidsmigranten of studenten in een gewone woonwijk zorgt niet zelden voor fricties tussen bewoners en voor overlast. Het is daardoor van belang om kamerverhuur alleen gedoseerd en gecontroleerd - per woongebied - toe te staan. Het vergunningstelsel is ook hierbij een belangrijk instrument.

Tot slot geldt dat de toekomst meer onzeker is dan ooit, mede als gevolg van de coronacrisis. Door als gemeente grip te houden op de ontwikkelingen in de woningvoorraad, kan men bijdragen aan het op passende wijze huisvesten van de huishoudens in Tilburg in een leefbare woonomgeving.