

Rapport

Woningmarktonderzoek Subregio Breda

Regionale rapportage



Rapport

Woningmarktonderzoek Subregio Breda

Regionale rapportage

Opdrachtgevers

Gemeenten en corporaties in Subregio Breda

Contactpersoon

Tanja Ten Brink, Alwel

Datum

26-01-2023

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	10
2 Terugblik	12
2.1 Ontwikkeling inwoners	12
2.2 Ontwikkeling huishoudens.....	15
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad	15
2.4 Ontwikkeling economie.....	19
3 Actuele woningmarktsituatie	21
3.1 Huishoudens	21
3.2 Woonsituatie van huishoudens	23
3.3 Fair share	27
3.4 Actuele marktspanning	29
4 Betaalbaarheid van wonen.....	39
4.1 Woonlasten begin 2022	39
4.2 Betaalrisico's.....	42
4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties	49
5 Demografische en economische ontwikkelingen	51
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	51
5.2 Economische ontwikkelingen	56
5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen	57
6 Ontwikkeling woningbehoefte	59
6.1 Overall beeld woningbehoefte.....	59
6.2 Behoeftte aan koopwoningen.....	63
6.3 Behoeftte aan huurwoningen	65
7 Een thuis voor iedereen	73
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	73
7.2 Een thuis voor iedereen	77
7.3 Afsluitend	82
Bijlage 1 Woonsituatie van huishoudens	84
Bijlage 2 Begrippenlijst	85

Samenvatting

Terugblik

De afgelopen periode is er in de Subregio Breda sprake geweest van een vrij constante groei van het aantal huishoudens. De pandemie heeft weinig effect gehad op de meer structurele demografische ontwikkeling. De toename van het aantal huishoudens ging samen met een toename van het aantal woningen. Dat is ook logisch, want vaak is een woonruimte noodzakelijk alvorens een huishouden wordt gevormd. Is deze niet beschikbaar, dan blijven bijvoorbeeld studenten op kamers of starters bij hun ouders wonen.

Er zijn diverse signalen dat de spanning op de markt (het woningtekort) is opgelopen. Zo is de zoektijd in de sociale huur toegenomen en de waardeestijgingen in de koopsector bereikten ongekende hoogte. Dit laatste was overigens niet, of althans niet alleen, een indicatie van een tekort aan woningen. Het was vooral een indicator voor de overvloed aan beschikbaar kapitaal. De hypotheekrente was enorm laag, waardoor zowel (potentiele) eigenaar-bewoners als investeerders meer konden betalen voor een woning. De waardeestijgingen maakten de koopsector voor veel huurders onbereikbaar, waardoor de doorstroming vanuit de huur stagneerde en waardoor ook hier het beschikbare aanbod afnam.

Inmiddels zitten we in een transitiefase naar andere tijden. De rentes stijgen en de eerste signalen van een daling van de woningwaarden zijn zichtbaar. De koopkracht van huishoudens staat onder druk, met name door de stijgende energieprijzen. Dit soort recente ontwikkelingen zijn uiteraard nog niet zichtbaar in het WoON 2021 en de exacte gevolgen ervan zijn momenteel nog onduidelijk. Het rapport biedt een helder beeld van de stand van zaken aan het begin van de turbulente periode waar we nu in zitten en ook de meest actuele ontwikkelingen worden zo goed mogelijk belicht. Daarnaast wordt inzicht geboden in de situatie op de langere termijn, in de wetenschap dat de weg hier naartoe zeker niet rechtlijnig is.

Actuele woningmarkt

In de Subregio Breda wonen ten opzichte van het landelijk gemiddelde wat meer gezinnen en meer ouderen. Binnen de regionale woningmarkt speelt Breda als centrale stad een belangrijke rol. Hier is de belangrijkste werkgelegenheid te vinden en ook zijn er onderwijsinstellingen aanwezig. Er wonen relatief veel jongere (eenpersoons)huishoudens. In alle andere regiogemeenten ligt het aandeel ouderen flink boven het regionale (en landelijke) gemiddelde.

De regiogemeenten verschillen sterk van elkaar. Oosterhout is – na Breda – de grootste gemeente wat betreft het aantal huishoudens en telt relatief veel sociale huurwoningen van corporaties (32%). Hetzelfde geldt voor de gemeente Geertruidenberg, waar opvallend veel ouderen in de sociale huursector wonen (rond de 45% van het totaal aantal

65+ huishoudens). In Zundert, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau wonen ouderen overwegend in een koopwoning en is de sociale huursector beperkt van omvang. Baarle-Nassau is de sterkst vergrijsde gemeente, bijna 40% van de huishoudens is inmiddels ouder dan 65 jaar. Alphen-Chaam kenmerkt zich door hoge woningwaarden en een oververtegenwoordiging van hogere inkomens. Dit laatste geldt in mindere mate ook voor Zundert.

In de landelijke gemeenten Drimmelen en Altena ligt het aandeel sociale huurwoningen tussen de 23% en 24% en daarmee nemen deze gemeenten regionaal een tussenpositie in. In Altena wonen ten opzichte van de regio veel gezinnen, terwijl in Drimmelen naast gezinnen ook veel oudere huishoudens wonen.

Etten-Leur wordt gekenmerkt door relatief veel gezinnen en middeninkomens, en een relatief grote sociale huursector (27%). Ook in Breda is de sociale huursector vrij omvangrijk (29%), al zijn er binnen deze gemeente grote verschillen tussen de stad Breda en de omliggende dorpen. Er wonen in Breda ten opzichte van de regio meer lagere inkomens, en minder middeninkomens. Het aandeel hogere inkomens is gelijk aan het aandeel in de regio. De koopprijzen in Breda liggen gemiddeld genomen hoger dan in de regio.

Kijkend naar de vraagaanbodverhoudingen op basis van geuite woonwensen is er in elke gemeente behoefte aan wat meer differentiatie van de woningvoorraad: er zijn tekorten aan segmenten die binnen gemeenten grotendeels ontbreken. In Geertruidenberg zijn er bijvoorbeeld (beperkte) tekorten aan duurdere grondgebonden koopwoningen, terwijl er in gemeenten waar veel duurdere woningen staan, zoals Alphen-Chaam, die markt juist wat meer ontspannen is. In gemeenten met overwegend grondgebonden koopwoningen is er vraag naar meer appartementen (in zowel de huur- als de koopsector).

Voor de regio als geheel geldt dat de belangrijkste potentiële tekorten zich begin dit jaar manifesteerden in de koopsector (zowel grondgebonden woningen als appartementen). Daarnaast waren er tekorten aan huurappartementen. De markt voor grondgebonden huurwoningen was kijkend naar de vraagaanbodverhoudingen relatief ontspannen. Als gekeken wordt naar de prijsklassen, dat geldt dat in de huursector er met name tekorten zijn aan woningen met een huurprijs in het sociale segment en in de koopsector in het goedkope en middensegment.

Turbulente tijden

Bij bovenstaande geldt de kanttekening dat het gaat om een momentopname van begin 2022. In de maanden daarna is er veel veranderd. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn bijvoorbeeld veelzijdig. De economie heeft eronder te leiden, er moeten vele vluchtelingen worden gehuisvest en de energieprijzen zijn enorm toegenomen. De toegenomen inflatie heeft er uiteindelijk voor gezorgd dat de Europese en nationale banken de rente hebben verhoogd. Dit heeft ook zijn consequenties voor de hypotheekrente, waardoor ook de huizenprijzen onder druk zijn komen te staan. Wat de toekomst

brengt en wat de exacte consequenties van dit alles voor de woningmarkt zijn is uiteraard nog niet duidelijk. Wel is duidelijk dat het nog lastiger wordt om de tekorten op de woningmarkt op te lossen. Dit vooral omdat de nieuwbouwproductie meer tegenwind kent. Ondertussen blijft de behoefte toenemen. Daarbij geldt dat het effect van de vluchtelingen op de totale behoefte beperkt is, maar dat de vluchtelingstroom (samen met de economie en het rijksbeleid) er wel voor zorgt dat er een verschuiving in de totale behoefte plaatsvindt naar het sociale segment.

Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid staat al lange tijd op de agenda van de gemeenten en corporaties. In 2021 de huren werden bevroren en huurders met een laag inkomen en een hoge huur konden eenmalig huurverlaging aanvragen. Ondanks deze inspanningen is het duidelijk dat de koopkracht en daarmee de betaalbaarheid van wonen de komende periode onder druk komt te staan.

Begin dit jaar hadden naar schatting ruim 20.600 huishoudens in de regio moeite om rond te komen c.q. de woonlasten te dragen. Het gaat hier voor bijna de helft om huurders van corporatiewoningen, maar er waren ook ruim 6.100 eigenaar-bewoners en ruim 5.000 particuliere huurders met een betaalrisico.

De groep met een betaalrisico bestaat voor 55% uit de inkomensgroep met minder dan 120% van het sociaal minimum. Circa 95% van de groep behoort kijkend naar het inkomen tot de doelgroep van de woningcorporaties. Daarnaast zijn er naar verwachting rond de 1.000 huishoudens in de regio die een midden of hoog inkomen hebben, maar toch een betaalrisico.

Gegeven de verwachte daling van de koopkracht in de komende jaren, kan het niet anders dat de groep met een betaalrisico gaat toenemen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2023 een huurverlaging komt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het zogenoemde minimum-inkomensijkpunt. Voorwaarde voor de huurverlaging is dat de woning wordt gehuurd van een woningcorporatie. De huur wordt verlaagd tot maximaal € 562,65 per maand (prijspeil 2023).

Deze huurverlaging kan positief bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag. Naast huurbeleid zal de groep vooral geholpen moeten worden met inkomensondersteuning en armoedebelid. Inspanningen op al dit soort vlakken zijn zeer gewenst, nu heeft 19% van de huurders van corporaties een betaalrisico, als de koopkracht in de periode 2022-2025 met 15% zou dalen dan verdubbelt dit aandeel tot 39%. Het aandeel eigenaar-bewoners met betaalrisico verdubbelt in dat geval ook, van 5% tot 10%. Bij particuliere huurders neemt het aandeel toe van 25% tot 37%. Natuurlijk is een koopkrachtdaling van 15% een sterk negatief scenario, maar toch is het niet helemaal onrealistisch. Je komt hier namelijk bijvoorbeeld op uit bij een inflatie van 13% in 2022, 8% in 2023 en 5% in 2024 en een loonontwikkeling van 2,5% in 2022, 3,0% in 2023

en 3,5% in 2024. De overheid doet er – met bijvoorbeeld de huurverlaging en het energieplafond – alles aan om de koopkracht in stand te houden, maar niet alles kan worden gecompenseerd.

Toename van het aantal huishoudens

De regio staat voor een flinke bouwopgave. Volgens de prognose van provincie Noord-Brabant neemt het aantal huishoudens toe van 195.410 in 2022 tot 211.830 in 2035, een toename van 16.420 huishoudens. Immigratie vanuit het buitenland is de belangrijkste motor van deze huishoudensgroei. Uiteraard moeten al deze huishoudens ergens kunnen wonen en zal de woningvoorraad naar rato moeten worden uitgebreid. In de regio West-Brabant, waarvan de Subregio Breda onderdeel van uitmaakt, is er in principe voor de korte en middellange termijn voldoende plancapaciteit beschikbaar. Het is vooral zaak te prioriteren en locaties in ontwikkeling te brengen. Dat is in de huidige context een zeer uitdagende opgave, onder andere vanwege de stikstofproblematiek maar ook omdat de programmering voor bepaalde locaties zal moeten worden aangepast richting meer goedkope en betaalbare woningen.

De provinciale prognose is een richtinggevende prognose waarbij op basis van de huidige inzichten een zo goed mogelijk beeld wordt geschetst van de toekomst. Uiteraard geldt dat de huishoudensgroei ook hoger of lager kan uitvallen. Een dergelijke hogere of lagere groei heeft uiteraard gevolgen voor de woningbehoefte. Om deze gevolgen inzichtelijk te maken is in deze studie voor elke gemeente een tweede demografische variant doorerekend. Deze variant is gebaseerd op de meest recente trends en valt in de gemeente Breda lager uit dan de provinciale prognose en in de andere gemeenten hoger.

De tweede variant is bedoeld om de effecten van een hogere of lagere groei inzichtelijk te maken. Het is niet zo dat deze meer realistisch is dan de provinciale prognose, beide varianten zouden bewaarheid kunnen worden. Voor Breda geldt daarnaast dat men in het verleden de bouwambities vaak niet realiseerde, maar aangeeft nu wel de juiste condities heeft gecreëerd om veel gaan bouwen. Dat kan ertoe leiden dat de groei in Breda juist boven de provinciale prognose uitkomt. Voor de regio als geheel geldt dat er naast de provinciale prognose een lage variant is doorerekend met een toename van bijna 13.600 huishoudens over de periode 2022 tot 2035 en een hoge variant met een toename van bijna 19.400 huishoudens.

De vraag in welke gemeenten binnen de regio de groei uiteindelijk zal landen, is moeilijk vooraf te beantwoorden. Deze is mede afhankelijk van de vraag in welke gemeente binnen welke termijn welke locaties in ontwikkeling worden genomen. Overall geldt dat het gaat om een regionale opgave die gezamenlijk moet worden opgepakt. Omdat immigratie een steeds belangrijkere rol speelt binnen de bevolkingsgroei, is het steeds moeilijker om de extra woningbehoefte toe te rekenen naar specifieke gemeenten.

Toekomstige behoefte

Bij de behoefteramingen in dit rapport is uitgegaan van, per gemeente, constante woonpatronen. Dit betekent dat ervan is uitgegaan dat een huishouden met een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen in de toekomst op soortgelijke wijze (naar wens) zal wonen als op dit moment. Voor ouderen is hierbij gecorrigeerd voor generatieverschillen.

Vanuit regionaal perspectief betekent dit dat we de (relatieve) marktpositie van de gemeenten gelijk houden. Als bijvoorbeeld een gemeente in het verleden veel gezinnen met midden- en hogere inkomens heeft aangetrokken, dan zal dat bij deze benadering in de toekomst ook zo zijn. Dit doortrekken van trends is gebruikelijk en vaak waren de uitkomsten van dit soort behoefteramingen leidend voor de nieuwbouwprogrammering. In het nieuwe rijksbeleid is de behoefte/markt echter niet langer leidend, het Rijk wil de regie terugpakken. Dit met name waar het gaat om de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen: er moeten meer betaalbare woningen worden gebouwd en deze moeten meer worden verspreid over de regio.

De woonbehoefte van de kwetsbare aandachtsgroepen die in het Rijksbeleid centraal staan, zijn te typeren als somber en doelmatig. Het belangrijkste is dat men een woning heeft die men kan betalen, op een geschikte locatie. Dat betekent dat de bouwopgave die hieruit voortvloeit vooral bestaat uit kleinere woningen (want het gaat vaak om alleenstaanden) in de goedkope segmenten. Deze specifieke opgave komt niet naar voren uit de uitgevoerde woningbehoefteraming op basis van het WoON.

In de meeste gemeenten bestaat de toename van de woningbehoefte onder gedane aannamen voor meer dan 60% uit koopwoningen. De gemeente Geertruidenberg neemt een uitzonderlijke positie in. Hier wonen veel ouderen in huurappartementen. Volgens de provinciale prognose neemt de groep ouderen in deze gemeente sterk toe en als men deze groep net als nu vaak wil huisvesten in huurappartementen, geldt dat het aantal huurappartementen verder moet worden uitgebreid. Het aantal gezinnen en jongere stellen neemt af. Omdat het juist deze groepen zijn die een (grondgebonden) koopwoning wensen, neemt de behoefte aan koopwoningen in Geertruidenberg onder gedane aannamen nauwelijks meer toe.

Voor de regio als geheel geldt dat de toename van behoefte voor rond de 66% bestaat uit koopwoningen, 28% uit huurwoningen (18% corporatie huur en 10% particuliere huur) en 7% uit niet reguliere woningen. Dit laatste aandeel ligt wat hoger dan in eerdere marktverkenningen, mede omdat ook ouderen met zwaardere beperkingen langer zelfstandig blijven wonen. Een deel van hen doet dat in zogenoemde 'tussenvormen' (dat kunnen reguliere woningen zijn, maar vaak zijn het wooneenheden in complex met gedeelde voorzieningen). Het aandeel corporatiehuurwoningen (18%) ligt veel lager dan het aandeel dat het Rijk vraagt (tegen de 30% sociaal). Deze extra woningen zijn benodigd om de actuele tekorten op te pakken en de problemen aan de onderkant van de markt op te pakken.

Regionaal geldt dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in aantal het sterkst toeneemt (ongeveer 47% van de totale behoeftetoename). Daarnaast neemt vooral de behoefte aan appartementen toe (42% van de toename van de behoefte, 18% koop en 23% huur). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt maar beperkt toe en in sommige gemeenten zelfs af.

De verschillen in de behoefteontwikkelingen per gemeente zijn groot. In gemeenten als Alphen-Chaam en in mindere mate Drimmelen bestaat de 'eigen' behoefte vrijwel volledig uit koopwoningen. Deze gemeenten kennen immers een – zeker relatief gezien – zeer draagkrachtige bevolking. Lange tijd was het beleid (van provincie en Rijk) erop gericht dat dit soort landelijke gemeenten alleen voor de eigen behoefte mochten bouwen. De overige groei zou vooral in de centrale steden moeten worden gerealiseerd. Dit beleid gericht op bouwen voor de eigen behoefte heeft er aan bijgedragen dat de sociaal economische verschillen tussen gemeenten gedurende de afgelopen decennia zijn toegenomen. Via het nieuwe actieprogramma 'een thuis voor iedereen' wil minister Hugo de Jonge deze trend doorbreken. Het streven is er nu op gericht dat iedere gemeente een 'fair share' levert aan de maatschappelijke opgave om (kwetsbare) aandachtsgroepen te huisvesten.

Wat een 'fair share' exact is, kan regionaal in goed overleg worden bepaald. Het Rijk geeft als richtpunt mee 'naar rato van het aantal inwoners' maar in de praktijk zal het vaak zo zijn dat de ene gemeente voor de ene aandachtsgroep wat meer doet dan de andere. Het belangrijkste is dat de huisvesting van kwetsbare groepen als een maatschappelijke opgave wordt gezien waarvoor de regiogemeenten gezamenlijk verantwoordelijk zijn.

Wonen met zorg en 'een thuis voor iedereen'

Veel regio's in Nederland zijn momenteel de regionale samenwerking omtrent wonen met zorg aan het opzetten naar aanleiding van het actieprogramma 'een thuis voor iedereen'. De gemeenten in de Subregio Breda zijn voornemens om begin 2023 gezamenlijk een woonzorganalyse te laten uitvoeren. In dat onderzoek zullen alle verschillende zorggroepen belicht worden, alsmede het voor hen beschikbare aanbod aan wonen, zorg en ondersteuning. In dit woningmarktonderzoek is vooruitlopend op deze uitgebreide analyse een eerste start gemaakt met het in beeld brengen van de problematiek rondom wonen met zorg.

De behoefte aan geclusterde woonvormen zal de komende periode sterk gaan toenemen. Minister Helder heeft namelijk aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit moet worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om verdere groei mogelijk te maken. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte in de toekomst zelfstandig moeten wonen. In veel gevallen kan dit alleen in een geclusterde woonvorm of zoals het Rijk het noemt in een 'verpleegzorgplek'.

In totaal neemt het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg toe met ruim 1.400 in de periode 2022 tot 2030 en met circa 2.300 in 2030 tot

2040 in de Subregio Breda. Er is al een in aantal toenemende groep ouderen die een geclusterde woonvorm wenst, voor de groep met een behoefte aan 24-uurszorg is een dergelijke woonvorm vaak een noodzaak. Het is niet zo dat geclusterde woonvormen alleen via nieuwbouw kunnen worden toegevoegd, ook in de bestaande voorraad liggen er mogelijkheden (die nader moeten worden verkend).

De regionale woonzorganalyse zal meer inzicht moeten geven in de mate waarin de verschillende gemeenten bijdragen aan de huisvesting van de verschillende kwetsbare aandachtsgroepen. Het Rijk verwacht van gemeenten dat men afspraken maakt over de gewenste verdeling over de regiogemeenten. Ieder gemeente moet een 'fair share' leveren, waarbij het rijk een verdeling naar rato van het aantal inwoners als richtpunt meegeeft. Een eerste blik op de huidige spreiding van een aantal aandachtsgroepen maakt duidelijk dat naar rato van het aantal inwoners dit niet altijd haalbaar zal zijn. Zo wonen er op dit moment veel arbeidsmigranten in Zundert en veel woonwagengebouwen en studenten in Breda. De woonzorganalyse zal mede basis moeten zijn aan het regionale proces waarbij gekomen wordt tot een bij de Subregio Breda passende verdeling.

Focus op de sociale huursector

Om de verschillende kwetsbare aandachtsgroepen meer evenwichtig te kunnen verdelen over de gemeenten, verwacht het Rijk van alle gemeenten dat gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad. Daar ligt in de Subregio Breda een flinke uitdaging.

Voor de gemeenten Zundert, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau geldt dat zij zelfs bij de hoge demografische groei-variant in de periode tot 2035 te weinig nieuwbouwmogelijkheden hebben om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Onder andere vanuit het streven naar een evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen moet hier dus alles op alles worden gezet om zo veel mogelijk nieuwbouwplannen in het sociale segment te realiseren. Dit terwijl de behoefte onder de eigen inwoners in de meeste van deze gemeenten beperkt is, het gaat om het opvangen van de regionale behoefte/ oplossen van de regionale tekorten. Ook voor Drimmelen en Altena geldt dat gezocht moet worden naar mogelijkheden om het aandeel sociale huurwoningen omhoog bij te stellen. Ook deze gemeenten zullen de 30% vermoedelijk niet halen, maar wel kunnen benaderen.

Voor Etten-Leur en Breda geldt dat (vermoedelijk) gezocht moet worden naar mogelijkheden om het aandeel sociale huurwoningen omhoog bij te stellen, maar als men dat lukt kan het haalbaar zijn om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Wel geldt dat dan meer dan 40% van de uitbreiding uit sociale huur zal moeten bestaan. Deze extra sociale huurwoningen zijn deels benodigd voor het accommoderen van de eigen behoefte en deels voor de regionale behoefte/ oplossen van het regionale tekort.

In elk van de genoemde gemeenten zal dus alles op alles moeten worden gezet om meer sociale huurwoningen te realiseren. Dat zal lang niet altijd eenvoudig zijn, vanwege onder andere bestaande afspraken met ontwikkelaars en vanwege boekwaarde van bouwgronden. Te stevig inzetten op sociale woningbouw kan leiden tot uit- of zelfs afstel van de nieuwbouw en daarmee ten koste gaan van de totale bouwproductie. Het is zoeken naar de juiste balans en de juiste prioriteiten.

tabel 1 De urgentie om per gemeente in te zetten op meer sociale woningbouw, naar gekozen perspectief (het bedienen van de 'eigen behoefte' en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven)

	opgave sociale huur volgend uit:	
	ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Zundert	o	+++++
Alphen-Chaam	o	+++++
Baarle-Nassau	o	+++++
Drimmelen	o	++++
Altena	++	+++
Subregio Breda	++	++
Etten-Leur	++	++
Breda	++	+
Oosterhout	+	o
Geertruidenberg	+++++	o

Voor Oosterhout en Geertruidenberg geldt dat men al meer dan 30% sociale huurwoningen heeft. Dat betekent dat het uitgangspunt van het Rijk van minimaal 30% sociale huur hier niet tot extra opgaven leidt. In theorie kan Oosterhout met 10% in de nieuwbouw volstaan, dan blijft het aandeel boven de 30%. Vanuit het streven naar gemengde wijken (ook in de nieuwbouw), lokale behoeften en de bijdrage aan regionale opgaven kan/zal uiteraard een hoger percentage wenselijk zijn. In Geertruidenberg is er om ook op termijn boven de 30% te blijven zelfs geen verdere uitbreiding van het sociale segment nodig. Ook hier geldt dat het nog steeds verstandig is wel sociale woningbouw toe te voegen, ook omdat de behoefte onder de eigen bevolking toeneemt.

De focus op meer sociale woningbouw komt nadrukkelijk niet alleen voort uit het nieuwe rijksbeleid. De actuele marktomstandigheden vragen daar ook om. De dalende koopkracht kan de komende jaren gaan zorgen voor een sterke toename van de behoefte aan sociale huur en het is daarom verstandig om zeker in de komende jaren prioriteit te leggen bij de bouw van goedkope en betaalbare woningbouw.

Vier belangrijke uitdagingen

Uiteraard is een van de belangrijkste uitdagingen voor de komende periode het voorkomen van armoede. Veel huishoudens hebben in deze tijd immers moeite met rondkomen. Er wordt landelijk al veel gedaan om verdere betaalbaarheidsproblemen te voorkomen (denk aan de eenmalige huurverlaging in 2023, het energieplafond en andere koopkrachtrepatriaties) maar lokaal kan meer nodig zijn en het is zaak de effecten van alle landelijke maatregelen goed te blijven volgen.

Een tweede belangrijke uitdaging is het toevoegen van meer woningaanbod. Op dit vlak zit de wind op veel fronten tegen: het consumentenvertrouwen neemt af, de bouwrijzen nemen toe, de bouw kampt met tekorten aan personeel en bouwmaterialen, het stikstofdossier et cetera. Terwijl het de intentie is meer woningen te bouwen, neemt momenteel het aantal verleende bouwvergunningen af en hetzelfde geldt voor het aantal

verkochte nieuwbouwwoningen. Men zal alles op alles moeten zetten om de productie op peil te houden.

De derde belangrijke uitdaging focust meer op de onderkant van de woningmarkt. Om de positie van kwetsbare aandachtsgroepen te verbeteren moeten er meer sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit enerzijds omdat het Rijk dat van gemeenten vraagt, maar ook omdat een belangrijk deel van de vraag zich daarop richt. Deze vraag is afkomstig van een brede groep (denk aan starters, deels van mensen die door de huidige crisis te maken hebben met inkomensverlies, de grote groep statushouders etc.).

De vierde uitdaging is van een andere orde. Bij het aanpakken van de eerdere uitdagingen zal meer nog dan in het verleden regionaal moeten worden samengewerkt. Voor wat de betreft de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen wordt dit een verplichting vanuit het Rijk. Maar ook bij bijvoorbeeld de (uitwerking van de) Woondeal zal regionaal moeten worden samengewerkt. Ook op dit moment wordt er binnen de regio door gemeenten al afstemming gezocht, maar een intensivering van de samenwerking lijkt wenselijk/ noodzakelijk.

1 Inleiding

Aanleiding

Woonbeleid is een thema dat in elk van de gemeenten in Subregio Breda hoog op de agenda staat. Bij de beleidsvorming heeft elke gemeente baat bij een gedegen onderzoeksmatige onderlegger. Besloten is om bij het opstellen van deze onderlegger gezamenlijk op te trekken. Daarnaast komt via een gezamenlijke analyse van de woningmarkt de regionale dimensie van de opgaven beter naar voren en wordt gezorgd voor een eenduidig begrippenkader, wat de samenwerking op regionaal niveau vereenvoudigt. Men praat immers over hetzelfde.

De regio Subregio Breda is het samenwerkingsverband van negen gemeenten in West-Brabant. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau hebben zich begin 2022 aangesloten bij de regionale samenwerking in Hart van Brabant op het sociaal domein. Waar het gaat om het woonbeleid nemen ze (ook) deel aan de regionale samenwerking in Hart van Brabant. De Subregio Breda en Hart van Brabant vormen (samen met de gemeente Moerdijk) gezamenlijk de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). De SRBT werkt momenteel met de provincie aan een woondeal, waarin de bijdragen aan de Nationale Woon- en Bouwagenda nader worden geconcretiseerd.

Dit gegeven maakt dat het van belang is om het regionale woningmarktonderzoek in Subregio Breda af te stemmen met dat in Hart van Brabant. Hoewel de planning van beide onderzoeken verschilt, is er zo veel mogelijk gestreefd naar een eenduidige aanpak. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau worden in beide onderzoeken belicht.

Doelstelling, methoden en bronnen

De centrale doelstelling van dit woningmarktonderzoek is het in beeld brengen van de actuele en toekomstige behoefte aan woningen van diverse doelgroepen in de regio en de afzonderlijke gemeenten. Dat betekent ten eerste dat zo veel mogelijk relevante informatie geïnventariseerd moest worden en ten tweede dat de vergaarde informatie op een heldere wijze moest worden gepresenteerd en geanalyseerd.

Voor wat betreft de inventarisatie geldt dat geput is uit de volgende bronnen:

- Er is gebruik gemaakt van cijfers van [CBS statline](#), CBS microdata en cijfers aangeleverd door de gemeenten en de corporaties in de regio.
- Er is aangesloten op de [provinciale bevolkingsprognose](#) van de provincie Noord-Brabant en (waar mogelijk en relevant) aangesloten bij het begrippenkader van de provincie.
- Voor wat betreft de actuele en toekomstige behoefte aan woningen is gebruik gemaakt van het '[Lokaal Combinatiemodel](#)' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het WoON 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in de gemeenten aan te sluiten.

- Overige bronnen die gehanteerd zijn in het onderzoek zijn onder andere de NVM, Pararius en Klik voor Wonen.

Eindproducten

De vergaarde informatie is gepresenteerd in drie eindproducten:

1. De voorliggende regionale rapportage bevat een integrale analyse op regionaal niveau. Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste opgaven die er liggen en de onzekerheden die daarbij gelden. Ook wordt ingegaan op de verschillen die er zijn binnen de regio.
2. Daarnaast zijn er per gemeente factsheets opgesteld waarin de belangrijkste uitkomsten zijn weergegeven, voorzien van een beknopte analyse. De negen factsheets zijn separaat bij deze regionale rapportage opgeleverd.
3. Naast de regionale rapportage en de factsheets is een PowerPointpresentatie opgesteld. Deze is benut om de bestuurders te informeren over de uitkomsten, maar kan uiteraard voor meerdere doeleinden worden gebruikt.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van dit rapport. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen.
- In hoofdstuk 3 wordt de regio cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, actuele woonpatronen en vraag-aanbodverhoudingen.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal. Er wordt allereerst onderzocht wat mensen aan hypotheek of aan huur zouden kunnen betalen. Vervolgens wordt gefocust op de woonlasten van huurders in de sociale huursector.
- In hoofdstuk 5 worden de demografische en economische ontwikkelingen in de regio besproken en worden toekomstscenario's opgesteld.
- In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht en wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan koop- en (sociale) huurwoningen.
- In hoofdstuk 7 worden enkele specifieke doelgroepen belicht die beleidsmatig in de aandacht staan.

2 Terugblik

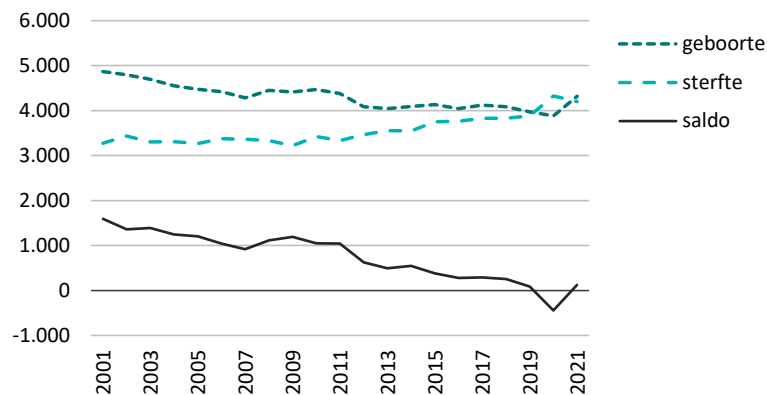
In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele als de toekomstige situatie.

2.1 Ontwikkeling inwoners

Op 1 januari 2022 woonden er ruim 431.400 inwoners in de regio Subregio Breda. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners toegenomen, met een gemiddelde toename van 2.075 mensen per jaar in de periode 2017 tot 2022.

De bevolking ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen. Het aantal kinderen dat geboren wordt en het aantal mensen dat komt te overlijden is sinds 2017 ongeveer in evenwicht in de regio. In de afgelopen jaren was het saldo licht positief, met uitzondering van het jaar 2020 toen er vanwege corona meer mensen overleden (figuur 2-1). In 2021 werden veel baby's geboren, net als in de rest van het land. Volgens het CBS was er landelijk in 2021 sprake van het hoogste aantal geboorten in tien jaar tijd.

figuur 2-1 Ontwikkeling geboorte en sterfte in Subregio Breda in 2001 t/m 2021



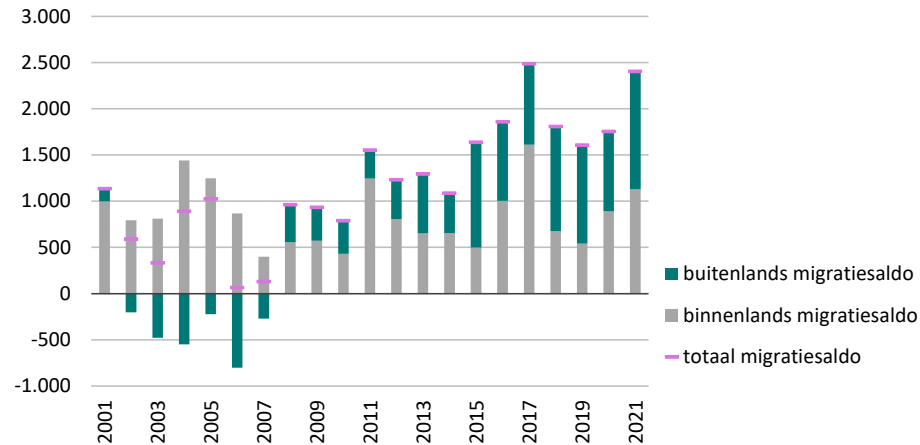
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

De toename van de bevolking in de regio komt met name op conto van de migratie (figuur 2-2). In elke gemeente in de regio vestigden zich meer mensen dan dat er mensen vertrokken (tabel 2-1).

Breda is in zekere zin de motor achter de demografische groei in de regio. De stad trekt migranten, jongeren en studenten vanuit binnen- en buitenland. In een latere levensfase verspreidt een deel zich over de regiogemeenten. Voor Breda levert dit een negatief binnenlands migratiesaldo, terwijl de regiogemeenten een positief binnenlands migratiesaldo hebben. In een aantal regiogemeenten – Alphen-Chaam, Geertruidenberg, Zundert en Baarle-Nassau – is de invloed van de buitenlandse migratie relatief beperkt.

Daarbij geldt als kanttekening dat het hier alleen gaat om personen die zich inschrijven in de BRP. Arbeidsmigranten of seizoenarbeiders die naar de regio verhuizen en zich niet in de BRP van de gemeenten inschrijven, zijn niet zichtbaar in de cijfers in tabel 2-1.

figuur 2-2 Ontwikkeling migratiesaldo in Subregio Breda in 2001 t/m 2021



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2017 t/m 2021

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
geboorte	90	590	55	1.785	225	415	200	525	195	4.075
sterfte	90	480	75	1.730	250	390	215	545	235	4.010
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	0	110	-20	55	-25	25	-15	-20	-40	65
vestiging - uit andere gemeente	510	1.930	340	7.935	975	1.735	870	2.390	845	17.525
vertrek - naar andere gemeente	445	1.645	275	8.130	900	1.585	785	2.100	695	16.560
b. binnenlands migratiesaldo	65	285	65	-195	75	150	85	290	150	965
vestiging - immigratie	70	270	75	2.385	320	270	65	370	660	4.490
vertrek - emigratie	60	150	65	1.760	245	225	50	255	640	3.445
c. buitenlands migratiesaldo	10	120	10	625	75	45	15	115	20	1.045
totaal saldi migratie (b+c)	75	405	75	430	150	195	100	405	170	2.010
totaal saldi personen (a+b+c)	75	515	55	485	125	220	85	385	130	2.075

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Bij de buitenlandse immigratie gaat het om een zeer diverse groep. Voor ongeveer een derde gaat het om Nederlanders die terugkeren uit het buitenland. Voor rond de 18% gaat het om gezinsmigratie en een achtste komt naar Nederland om te studeren. Een kwart van de buitenlandse migranten komt naar Nederland vanwege werk, waarbij het zowel gaat om expats als om arbeidsmigranten. Voor de totale groep immigranten geldt dat men binnen een jaar ons land al weer verlaat. In tabel 2-2 staat de buitenlandse migratie in de regio Breda uitgesplitst naar geboorteland. Veruit het grootste deel van de migranten is geboren in Europa en het zijn met name de MOE-landers die bijdragen aan het positieve migratiesaldo.

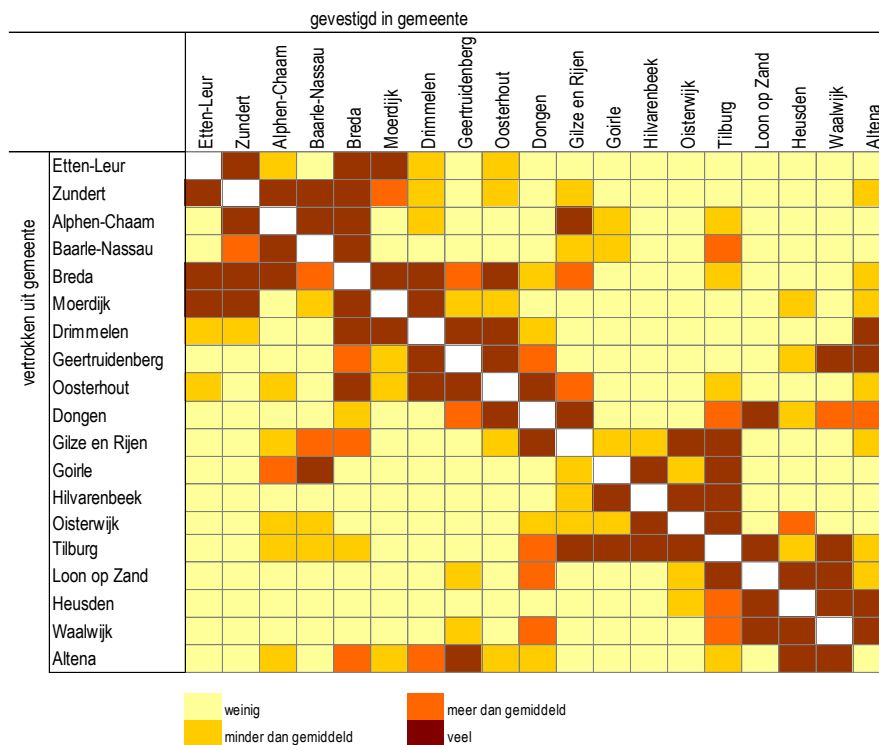
tabel 2-2 Buitenlandse migratie van en naar de regio Breda naar geboorteland, jaargemiddelde over de periode 2019 t/m 2021

	absoluten			percentages		
	immigratie	emigratie	saldo	immigratie	emigratie	saldo
Totaal	4.480	3.410	1.070	100%	100%	100%
Afrika	190	110	80	4%	3%	8%
Amerika	320	170	150	7%	5%	14%
Azië	310	190	120	7%	6%	11%
Europa (inclusief Nederland)	3.650	2.920	730	82%	86%	68%
GIPS landen in de EU	290	180	120	7%	5%	11%
Midden- en Oost-Europese landen in de EU	1.870	1.280	600	42%	37%	56%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In figuur 2-3 staat de verhuisintensiteit tussen de gemeenten in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg aangegeven, op basis van migratiestatistieken van het CBS. De figuur maakt duidelijk dat de SRBT bestaat uit verschillende subregio's. Er zijn duidelijke clusters zichtbaar van gemeenten rondom de centrumgemeenten Breda, Tilburg, Waalwijk en Oosterhout. Harde scheidslijnen tussen de subregio's zijn er niet, een gemeente als Gilze-Rijen heeft bijvoorbeeld sterke banden met Tilburg, maar in wat mindere mate ook met Breda. In de figuur is ook Moerdijk opgenomen. Deze gemeente hoort niet bij de subregio Breda of Subregio Breda, maar wordt wel gerekend tot de SRBT.

figuur 2-3 Verhuisintensiteit tussen gemeenten in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (2019 t/m 2021)¹



¹ De verhuisintensiteit is berekend door het feitelijk aantal verhuizingen te delen door het aantal dat op basis van de omvang van de bestemmings- of afkomstgemeente verwacht mag worden.

2.2 Ontwikkeling huishoudens

In de afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens in de Subregio Breda met 8% tot ruim 195.400 huishoudens in 2022 (tabel 2-3). In de periode 2012 tot 2017 nam het aantal huishoudens met 7.600 sterker toe dan in de periode 2017 tot 2022 (een groei van 6.950 huishoudens).

Circa 70% van de groei in de periode 2012 tot 2020 kwam terecht in de gemeenten Breda, Altena en Oosterhout. Naar verhouding nam het aantal huishoudens het sterkst toe in de gemeenten Alphen-Chaam en Altena (een toename van respectievelijk 14% en 13% in 2012 tot 2022). In Baarle-Nassau groeide het aantal huishoudens beperkt: een toename van 150 huishoudens in de afgelopen tien jaar (een toename van 5%).

tabel 2-3 Ontwikkeling huishoudens in 2012 tot 2022 en aantal huishoudens in 2022 in de gemeenten in Subregio Breda

<i>huishoudens</i>	ontwikkeling 2012-2017	ontwikkeling 2017-2022	totaal ontwikkeling 2012-2022 abs.	totaal ontwikkeling 2012-2022 perc.	aantal huishoudens 2022
Alphen-Chaam	320	220	540	14%	4.330
Altena	950	1.620	2.570	13%	23.005
Baarle-Nassau	-15	165	150	5%	3.070
Breda	3.685	1.825	5.510	7%	89.185
Drimmelen	490	500	990	9%	11.830
Etten-Leur	615	765	1.380	8%	19.090
Geertruidenberg	115	420	535	6%	9.690
Oosterhout	1.015	1.145	2.165	9%	25.455
Zundert	425	280	705	8%	9.760
Subregio Breda	7.600	6.950	14.550	8%	195.410

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

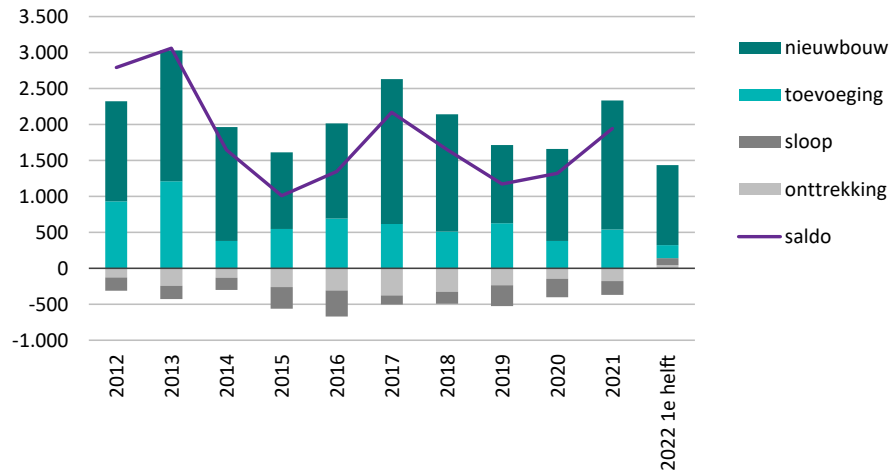
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei in de regio hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. De groei van de woningvoorraad in de Subregio Breda schommelde in de afgelopen jaren (figuur 2-4). In 2019 werden er netto slechts 1.175 woningen aan de voorraad toegevoegd, in 2021 ging het om 1.945 woningen. Gemiddeld over de periode 2017 t/m 2021 kwamen er elk jaar rond de 1.650 woningen netto bij. Bijna de helft daarvan (gemiddeld 730 woningen per jaar, 44%) werd toegevoegd in de gemeente Breda (tabel 2-4). Het ging om een groei van 0,9% ten opzichte van de totale woningvoorraad, wat gelijk was aan de gemiddelde uitbreiding in de regio.

De verleende bouwvergunningen leveren een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren en staan weergegeven in figuur 2-5. In de jaren 2020 en 2021 zat er nog flink wat nieuwbouw in de pijplijn (overwegend koopwoningen). In 2022 zijn er tot en met het derde kwartaal minder bouwvergunningen afgegeven. Het gaat hier om een indicatie, omdat de data over 2022 voorlopig is en mogelijk nog wordt aangepast door het

CBS. Maar de vooruitzichten voor de productie in komende periode zijn niet goed, want ook (landelijk) neemt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen sterk af.²

figuur 2-4 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie in Subregio Breda



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-4 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie in de gemeenten in Subregio Breda, gemiddeld per jaar over de periode 2017 t/m 2021

	nieuwbouw	toevoeging	sloop	onttrekking	saldo	% van voorraad
Alphen-Chaam	55	10	5	5	50	1,2%
Altena	225	45	20	15	235	1,1%
Baarle-Nassau	40	5	5	5	35	1,2%
Breda	630	345	95	155	730	0,9%
Drimmelen	80	30	10	25	75	0,6%
Etten-Leur	150	30	20	10	150	0,8%
Geertruidenberg	50	10	5	0	50	0,5%
Oosterhout	245	30	35	20	220	0,9%
Zundert	85	30	10	20	105	1,1%
totaal regio	1.560	535	205	250	1.650	0,9%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

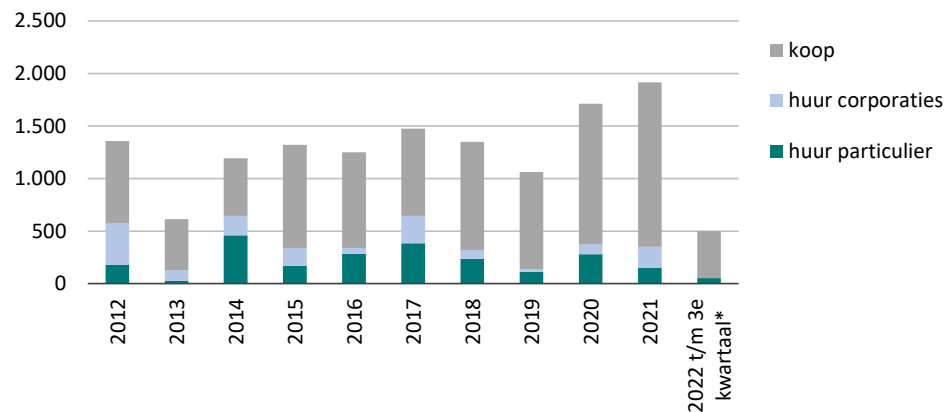
Kooprijzen

Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze zijn niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-6 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren.

² In het vierde kwartaal van 2022 werden er volgens de NVM slechts 4.100 nieuwbouwwoningen (inclusief vrije kavels) verkocht. Dat is een afname van 46% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021.

De prijsontwikkeling op provinciaal niveau volgt op hoofdlijnen de landelijke trend. De gemeenten in de regio laten een meer gevarieerd beeld zien. De gemiddelde verkoopprijs in Geertruidenberg lag in 2019-2021 rond de € 306.000 en was daarmee het laagst in de regio. De gemiddelde prijzen stegen met 27% echter sterk in Geertruidenberg (in 2016-2018 ging het nog om een gemiddelde verkoopprijs van ruim € 241.000). In Breda stegen de prijzen met 30% het sterkst en lag daarmee rond het landelijk gemiddelde. In Drimmelen en Baarle-Nassau bleef de prijsontwikkeling wat achter, maar ook in deze gemeenten stegen de prijzen met gemiddeld rond de 21%. In Alphen-Chaam lag de gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen met € 401.500 het hoogst. De prijsontwikkeling in deze gemeente kwam iets onder het provinciaal gemiddelde uit (rond de 26%).

figuur 2-5 Het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen in Subregio Breda in 2012 t/m 2022

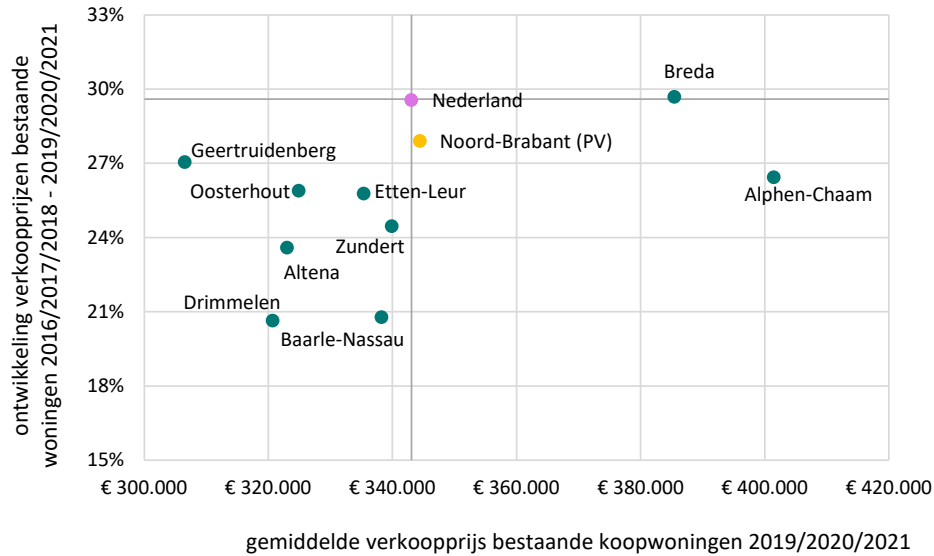


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research, *voorlopige data

De prijsontwikkeling in figuur 2-6 geeft aan dat de spanning op de koopwoningmarkt is toegenomen. Dit blijkt ook uit cijfers van de NVM. De NVM hanteert een andere regio-indeling dan in dit onderzoek. De NVM-regio West-Noord-Brabant bestaat uit dertien gemeenten, waarvan zes gemeenten behoren de Subregio Breda en zeven gemeenten behoren tot de regio West-Brabant. De NVM-regio Midden-Noord-Brabant bestaat uit elf gemeenten, waarvan drie gemeenten behoren de Subregio Breda en acht gemeenten behoren tot de regio Hart van Brabant. In tabel 2-5 staan enkele indicatoren voor beide NVM-regio's weergegeven, op basis van beschikbare cijfers.

Voor beide regio's geldt dat in het tweede kwartaal van 2022 het aantal transacties, de gemiddelde transactieprijzen van woningen en de gemiddelde transactieprijzen per m2 toenamen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021. In het derde kwartaal van 2022 lijkt aan de sterke prijsstijging echter een einde gekomen. De gemiddelde transactieprijzen van woningen en de gemiddelde transactieprijzen per m2 lagen in het derde kwartaal iets lager dan in het tweede kwartaal van 2022. Het aantal transacties nam af en woningen stonden gemiddeld genomen iets langer te koop.

figuur 2-6 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2019-2021 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2016-2018



Bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-5 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de transactieprijs in de NVM-regio's Midden-Noord-Brabant en West-Noord-Brabant

	West-Noord-Brabant			Midden-Noord-Brabant		
	2021-3	2022-2	2022-3	2021-3	2022-2	2022-3
aantal transacties	1.142	1.215	1.122	858	955	854
verkooptijd in dagen	21	22	26	21	22	26
transactieprijs per m2	€ 3.208	€ 3.531	€ 3.428	€ 3.292	€ 3.514	€ 3.402
<i>transactieprizen</i>	2021-3	2022-2	2022-3	2021-3	2022-2	2022-3
tussenwoning	€ 319.000	€ 343.000	€ 329.000	€ 314.000	€ 339.000	€ 330.000
hoekwoning	€ 343.000	€ 388.000	€ 349.000	€ 354.000	€ 381.000	€ 374.000
2-onder-een-kap	€ 421.000	€ 457.000	€ 430.000	€ 437.000	€ 474.000	€ 456.000
vrijstaand	€ 583.000	€ 629.000	€ 625.000	€ 700.000	€ 687.000	€ 675.000
appartement	€ 300.000	€ 324.000	€ 305.000	€ 292.000	€ 306.000	€ 308.000
totaal	€ 383.000	€ 412.000	€ 396.000	€ 410.000	€ 423.000	€ 411.000

Bron: NVM

Huurprijzen particuliere huur

Landelijk zijn de prijzen van particuliere huurwoningen sinds 2015 gestegen (bron: Pararius). In het derde kwartaal van 2015 bedroeg de gemiddelde m2 prijs in Nederland nog € 13,27, in het derde kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 16,90. Het ging om een prijsstijging van gemiddeld 4,0% per jaar. In de provincie Noord-Brabant lag de gemiddelde m2 prijs in het derde kwartaal van 2022 op € 14,87 en in de gemeente Breda op € 15,99. De prijsstijging in zowel Noord-Brabant als in Breda lag boven het

landelijk gemiddelde (een toename van respectievelijk 5,2% en 5,4% gemiddeld per jaar in 2015 tot 2022). De prijsontwikkeling in de andere gemeenten is niet bekend.

Voor de toekomst geldt dat de grens voor huurbescherming wordt opgetrokken van € 763,47 tot € 1.000. Het woningwaarderingssysteem wordt uitgebreid van 141 punten naar circa 187 punten. Dit betekent dat woningen waar meer dan € 1.000 huur voor wordt gevraagd, terwijl deze op basis van de kwaliteit minder dan 187 punten hebben, bij een nieuw contract in huurprijs naar beneden moeten worden bijgesteld. Door de regulering verwacht het kabinet dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen (sociale huur en middenhuur) bij een nieuw huurcontract onder de € 1.000 wordt verhuurd.

Criticasters geven aan dat dit beleid een remmend effect zal hebben op particuliere investeringen in het middensegment en dat mede daardoor het streven van 900.000 nieuwe woningen in de periode tot 2030 in gevaar komt. De tijd zal moeten uitwijzen of en in welke mate dit het geval is.

Huurprijzen corporatie huur

Ten behoeve van dit onderzoek hebben de corporaties gegevens aangeleverd over hun bezit, inclusief de huurprijzen. De prijsontwikkeling in de afgelopen periode is daaruit niet te achterhalen. Wel valt er in zijn algemeenheid iets over te zeggen.

De prijsontwikkeling van de huurwoningen van de corporaties wordt beleidsmatig gestuurd. Via rijksbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging. Daarnaast worden via prestatieafspraken lokale afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten over de omvang en betaalbaarheid van de voorraad. Er is geen database beschikbaar waarin de ontwikkeling van de huurprijzen van de woningcorporaties per gemeente is opgenomen. Landelijk geldt dat na de huurbevriezing in 2021, de corporaties in 2022 de huren met gemiddeld 2% hebben verhoogd (bron: Aedes Corporatiemonitor).

Op basis van eerder verrichte onderzoeken van In.Fact.Research in de gemeenten Breda, en Etten-Leur in 2019 kan indicatief iets gezegd worden over de prijsontwikkeling van de huurwoningen van de corporaties in de periode 2019 tot 2022. De huurbevriezing en eenmalige huurverlaging in 2021 speelden hierbij een rol. In 2021 konden huurders met een laag inkomen en een hoge huur eenmalig huurverlaging krijgen van hun woningcorporatie. Mede hierdoor is het aandeel huurders die een huurprijs betalen onder de eerste aftoppingsgrens (t/m € 633,25 in 2022) toegenomen met circa drie procentpunten in Breda en met twee procentpunten in Etten-Leur. Het aantal woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (t/m € 442,46 in 2022) nam volgens de opgaven van de corporaties in beide gemeenten licht af.

2.4 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt hangt nauw samen met de aangetrokken economie. Anno 2022 is de werkloosheid in Nederland lager dan ooit, al zorgde de coronacrisis in 2020 voor een afname van het aantal banen (figuur 2-7). De Subregio Breda werd relatief zwaar geraakt. Het aantal banen in de regio nam af met 3,2% ten opzichte

van 2019. Landelijk ging het om een afname van 1,9% en in de provincie Noord-Brabant om een afname van 2,4%. Het herstel van de economie is in het jaar 2021 zichtbaar, al verloopt het herstel in de Subregio Breda minder vlot dan in de provincie en de rest van het land.

Anno 2021 lag het aantal banen in de Subregio Breda met gemiddeld 0,77 banen per inwoner tussen de 15 en 65 jaar rond het landelijk gemiddelde. Er zijn op dit vlak grote verschillen tussen regio's en gemeenten. Breda is een van de motoren van de Brabantse economie: er zijn meer banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 (0,92) dan in Brabant (0,81). Ook in Etten-Leur zijn relatief veel banen (0,87), gevolgd door Oosterhout (0,77). In de andere regiogemeenten ligt dit verhoudingsgetal (veel) lager, van 0,41 in Alphen-Chaam tot 0,64 in Baarle-Nassau. Deze gemeenten leunen op de werkgelegenheid in Breda en andere steden.

figuur 2-7 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking



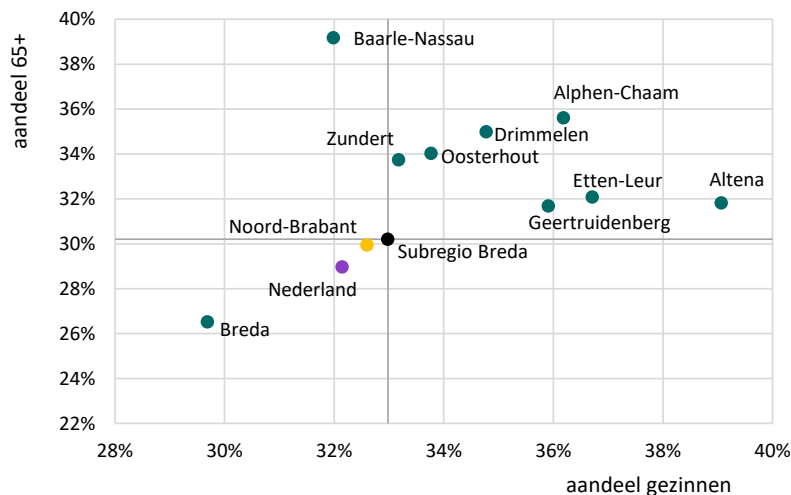
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

3 Actuele woningmarktsituatie

3.1 Huishoudens

De huishoudenssamenstelling in de Subregio Breda wijkt overall niet veel af van het landelijk en provinciaal gemiddelde. Wel zijn de verschillen tussen de gemeenten groot. In Breda wonen veel jonge huishoudens tot 35 jaar (25% van de huishoudens, ten opzichte van 19% in de regio). In de overige regiogemeenten wonen relatief veel ouderen en gezinnen (figuur 3-1 en tabel 3-1). Baarle-Nassau is met 39,2% huishoudens van 65 jaar of ouder de meest vergrijsde gemeente. In Altena wonen met 39,1% relatief de meeste gezinnen, gevolgd door Etten-Leur (36,7%) en Alphen-Chaam (36,2%).

figuur 3-1 Aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder en het aandeel gezinnen in de gemeenten in Subregio Breda, 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

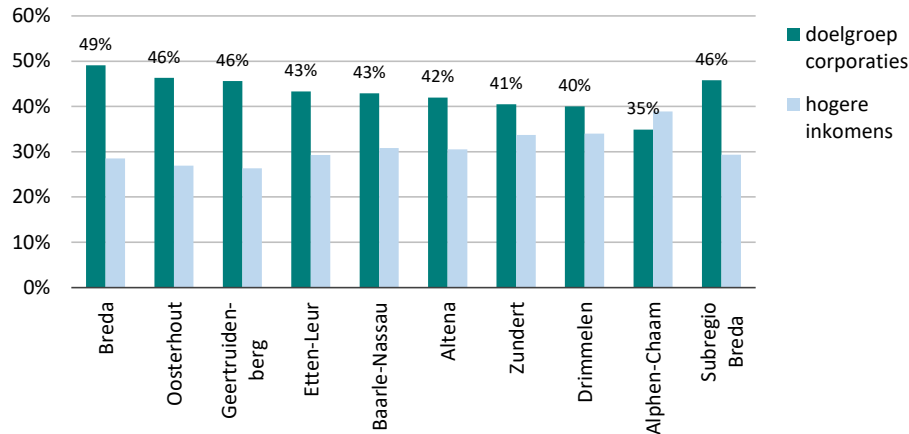
	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
< 23 jaar	1%	1%	1%	4%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
23 tot 65 jaar eenpersoons	14%	15%	16%	26%	15%	17%	17%	18%	17%	21%
23 tot 65 jaar tweepersoons	16%	16%	15%	15%	17%	15%	16%	16%	17%	15%
65+ eenpersoons	12%	12%	16%	13%	13%	13%	13%	15%	13%	13%
65+ tweepersoons	21%	17%	21%	12%	20%	17%	17%	18%	18%	15%
gezin	32%	33%	26%	23%	29%	29%	28%	26%	28%	26%
eenoudergezin	5%	6%	6%	7%	6%	8%	8%	7%	5%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In Breda wonen veel huishoudens met een laag inkomen. Ruim een op de zes huishoudens heeft een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (zie ook tabel 3-2 en de definities van de inkomensgroepen in het kader). De doelgroep van de corporaties is in Breda met 49% het grootst in de regio, gevolgd door de doelgroep in Oosterhout en

Geertruidenberg (in beide gemeenten 46%, figuur 3-2). In Alphen-Chaam is de doelgroep van de corporaties met 35% het kleinst. Deze gemeente telt het grootste aandeel hogere inkomens (39%; in de regio 29%).

figuur 3-2 Aandeel huishoudens dat behoort tot de doelgroep van de corporaties en de hogere inkomens in de gemeenten in Subregio Breda, 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 3-2 Omvang inkomensgroepen in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
sociaal minimum	4%	5%	6%	11%	5%	6%	6%	6%	5%	8%
120% sociaal minimum	3%	4%	6%	5%	4%	5%	5%	5%	5%	5%
doelgroep passend toewijzen	12%	14%	13%	14%	13%	13%	16%	16%	13%	14%
overige doelgroep corporaties	16%	19%	18%	19%	18%	20%	20%	20%	18%	19%
lage middeninkomens	10%	11%	11%	9%	10%	11%	12%	12%	10%	10%
hoge middeninkomens	16%	16%	15%	13%	16%	17%	17%	15%	16%	15%
hogere inkomens	39%	30%	31%	29%	34%	29%	26%	27%	34%	29%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

- ✓ Sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder bijstandsniveau.
- ✓ 120% sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- ✓ Doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 45.014 en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.948 en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 55.486 en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.

3.2 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie naar eigendom en woningtype

Ongeveer de helft van de huishoudens in de regio Subregio Breda woont in een grondgebonden koopwoning. Circa 8% woont in een koopappartement, waarmee de (bewoonde) koopsector circa 60% bedraagt. In Alphen-Chaam woont het grootste aandeel huishoudens in de koopsector (77%).

Circa 10% van de huishoudens in de regio woont in de particuliere huursector: van circa 5% in Drimmelen en Geertruidenberg tot 14% in Breda en 16% in Baarle-Nassau. Voor Baarle-Nassau geldt dat er twee partijen zijn met relatief veel particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens.

Circa 25% van de huishoudens woont in een huurwoning van de corporaties. In zowel Oosterhout als Geertruidenberg gaat het om 31%, in Breda en Etten-Leur om 27%, terwijl het in Baarle-Nassau en Alphen-Chaam om niet meer dan respectievelijk 10% en 12% van de huishoudens gaat. Ook in Zundert gaat het om circa 12% van de huishoudens.³

Een deel van de huishoudens woont niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in studentenkamers, of zijn inwonend bij een ander huishouden. Het gaat in de regio om circa 5% onzelfstandig wonende huishoudens. In Breda, waar ook studenten wonen, gaat het om circa 7%. Ook in Baarle-Nassau gaat het om 10%, mede vanwege permanent bewoonde recreatiewoningen.

tabel 3-3 Samenstelling bewoonde woningvoorraad in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
koop grondgebonden	73%	62%	60%	42%	65%	58%	56%	52%	69%	52%
koop appartement	4%	4%	4%	10%	6%	6%	6%	8%	4%	8%
particuliere huur grondgebonden	6%	4%	9%	4%	2%	5%	3%	2%	6%	4%
particuliere huur appartement	3%	2%	6%	10%	2%	3%	2%	4%	4%	6%
corporatie huur grondgebonden	8%	18%	8%	10%	18%	17%	19%	18%	8%	14%
corporatie huur appartement	4%	5%	2%	16%	4%	10%	12%	13%	4%	12%
onzelfstandig	2%	4%	10%	7%	2%	1%	2%	2%	6%	5%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, corporaties in Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in onzelfstandige woonruimte of in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen (tabel 3-4).

³ Dit aandeel is exclusief de 110 woningen van Stichting Margriet van de Laer. Deze stichting is niet opgenomen in het landelijk corporatieregister, maar richt zich wel overwegend op de verhuur van sociale huurwoningen aan senioren. Inclusief deze woningen zou circa 13% van de huishoudens in Zundert in een huurwoning van corporaties wonen.

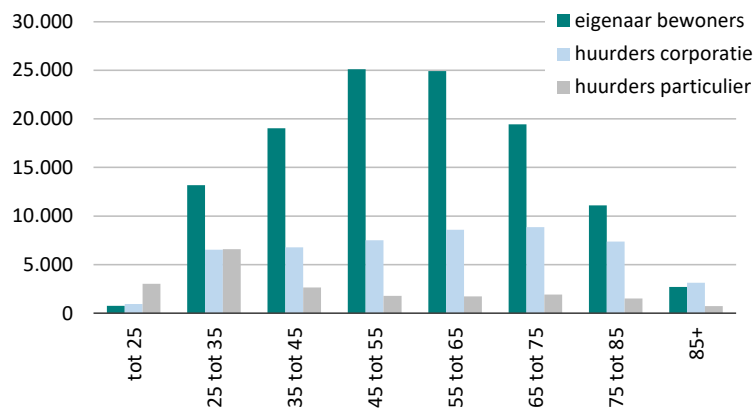
Ook generatieverschillen komen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar en ouder vaak een woning huurt (figuur 3-3). Dit komt mede omdat de huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector is toegenomen en deze toename zal verder doorzetten.

tabel 3-4 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype in Subregio Breda, 2022

	koop grondgebonden	koop appartement	part. huur grondgebonden	part. huur appartement	corporatie huur grondgebonden	corporatie huur appartement	onzelfstandig	totaal
< 23 jaar	1%	3%	16%	20%	1%	8%	52%	100%
23 tot 65 jaar eenpersoons	22%	12%	4%	15%	13%	25%	10%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	65%	9%	4%	8%	9%	4%	1%	100%
65+ eenpersoons	28%	10%	5%	5%	21%	25%	6%	100%
65+ tweepersoons	61%	12%	2%	2%	14%	7%	2%	100%
gezin	82%	3%	3%	1%	9%	2%	1%	100%
eenoudergezin	40%	4%	6%	3%	31%	14%	1%	100%
totaal	52%	8%	4%	6%	14%	12%	5%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

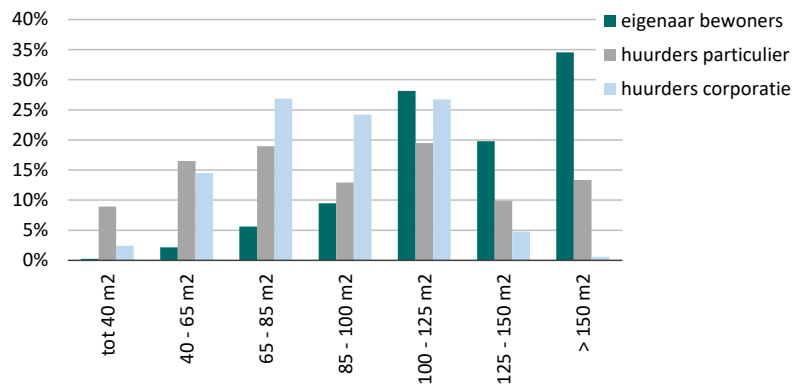
figuur 3-3 Leeftijdopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Subregio Breda, 2022



Bron: corporaties in Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

Huishoudens in de koopsector wonen overwegend in ruime grondgebonden woningen. Circa 83% van de eigenaar bewoners woont in woningen die groter zijn dan 100 m² (figuur 3-4). Onder de groep 55 tot 65 jaar ligt dit percentage met 87% nog wat hoger, en bijna 40% van hen woont in een woning van meer dan 150 m². Een deel van hen zal op zoek gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning, maar een groot deel zal in de huidige woning blijven wonen. Ook onder de huidige 65- tot 85-jarige eigenaar bewoners woont het gros in ruime (grondgebonden) koopwoningen (39% woont in een woning van meer dan 150 m²). Zij hebben de woning mogelijk aangepast en stellen een verhuizing zo lang mogelijk uit.

figuur 3-4 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en oppervlakte (gbo) in Subregio Breda, 2022

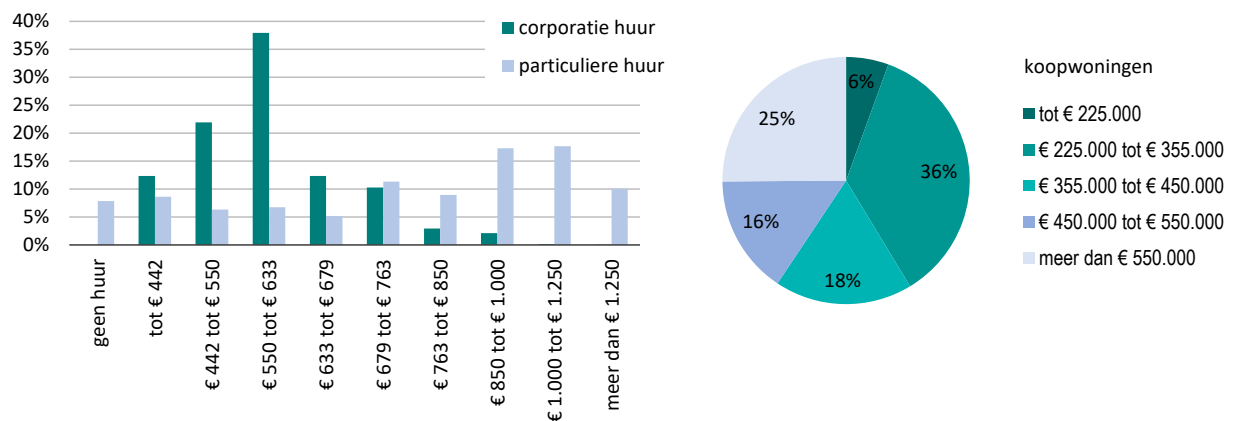


Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huren van een van de corporaties in de regio, wonen zij met 72% vaak in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, prijspeil 2022, zie ook figuur 3-5 en tabel 3-5). In Drimmelen gaat het met 81% om een hoogste aandeel in de regio; In Alphen-Chaam gaat het met circa 60% om het laagste aandeel.

figuur 3-5 Samenstelling bewoonde koop- en huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Subregio Breda, 2022



Bron: corporaties in Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

Het aandeel vrije sector huurwoningen van de corporaties (boven € 763) is met circa 5% in de regio gering. Binnen de particuliere huursector gaat het met circa 54% om een veel groter aandeel.

Ook doet de situatie zich voor dat huishoudens die particulier huren geen huurprijs betalen (circa 8%), of een lage huurprijs tot € 442 per maand (circa 9%). Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die kosteloos huren van familie, antikraak wonen, of heel klein wonen.

Onder eigenaar bewoners schat circa 41% in dat hun woning een verkoopwaarde heeft onder de grens van de Nationale hypotheek garantie (€ 355.000 in 2022).⁴ In Geertruidenberg ligt dit aandeel met 60% het hoogst; in Alphen-Chaam met rond de 22% het laagst.

tabel 3-5 Kenmerken bewoonde koop- en huurwoningvoorraad naar prijsklasse in de gemeenten in Subregio Breda, 2022 (exclusief huishoudens die geen huur betalen)

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
corporatie huur, aandeel tot eerste aftoppingsgrens	60%	75%	65%	72%	81%	65%	75%	71%	76%	72%
particuliere huur, aandeel tot eerste aftoppingsgrens	19%	22%	20%	23%	22%	14%	20%	21%	19%	22%
koop, aandeel tot NHG-grens (o.b.v. geschatte verkoopwaarde)	22%	47%	31%	36%	36%	46%	60%	54%	31%	41%

Bron: corporaties in Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

De huurders van de corporaties

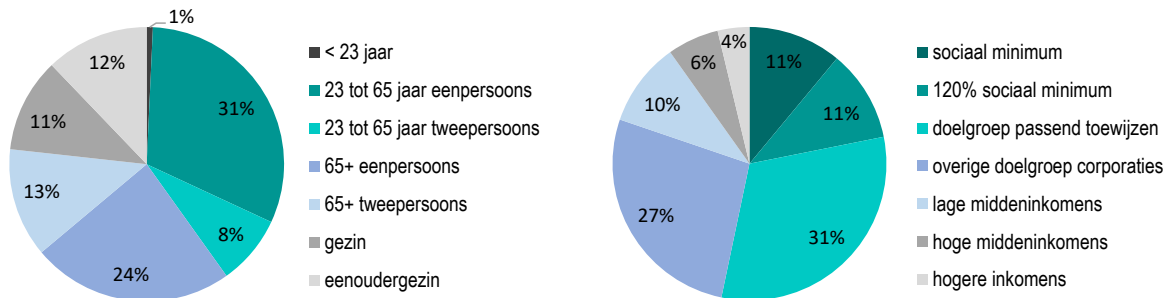
De huurders die een woning huren van een van de corporaties in de Subregio Breda bestaan voor meer dan de helft (55%) uit eenpersoonshuishoudens (figuur 3-6, links). Circa 37% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder: van 32% in Breda tot rond de 43% á 44% in Geertruidenberg, Alphen-Chaam en Altena (op basis van tabel 3-6).

Voorals in Geertruidenberg speelt de sociale huurvoorraad een grote rol in de huisvesting van ouderen: bijna 45% van de totale groep een- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouderen huurt een woning bij de corporatie. Ook in Oosterhout ligt dit percentage met 38% vrij hoog. In de Subregio Breda gaat het in totaal om 33%. In Alphen-Chaam, Zundert en Baarle-Nassau liggen de percentages met tussen de 11% en 16% een stuk lager. In Drimmelen en Etten-Leur gaat het om rond de 30% en in Breda om 35%.

Circa 80% van de huurders in de regio behoort tot de doelgroep van de corporaties, 10% heeft een laag middeninkomen en 10% heeft een hoger (midden)inkomen (figuur 3-6, rechts). Ruim een vijfde van de huishoudens (22%) heeft een inkomen onder 120% van het sociaal minimum. Dit aandeel loopt uiteen van 12% in Alphen-Chaam tot 24% in Breda.

⁴ Deze inschatting is gemaakt door de respondenten die de vragenlijst van het WoON 2021 hebben ingevuld.

figuur 3-6 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudenstype (links) en inkomensgroep (rechts) in Subregio Breda, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-6 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudenstype en inkomensgroep in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
< 23 jaar	0%	1%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	1%
23 tot 65 jaar eenpersoons	29%	23%	24%	36%	26%	28%	25%	27%	33%	31%
23 tot 65 jaar tweepersoons	8%	9%	9%	8%	9%	10%	8%	9%	6%	8%
65+ eenpersoons	28%	26%	28%	22%	25%	24%	27%	25%	28%	24%
65+ tweepersoons	16%	18%	15%	10%	18%	12%	16%	15%	12%	13%
gezin	10%	14%	10%	10%	10%	12%	12%	12%	9%	11%
eenoudergezin	8%	10%	14%	13%	11%	13%	12%	12%	11%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
sociaal minimum	5%	9%	11%	12%	10%	12%	10%	10%	8%	11%
120% sociaal minimum	7%	10%	9%	11%	11%	12%	10%	10%	9%	11%
doelgroep passend toewijzen	41%	31%	39%	31%	33%	27%	33%	32%	40%	31%
overige doelgroep corporaties	28%	28%	26%	26%	28%	31%	25%	26%	29%	27%
lage middeninkomens	10%	11%	8%	9%	9%	10%	12%	12%	6%	10%
hoge middeninkomens	5%	7%	5%	6%	5%	7%	7%	6%	5%	6%
hogere inkomens	4%	4%	3%	4%	5%	3%	3%	4%	3%	4%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

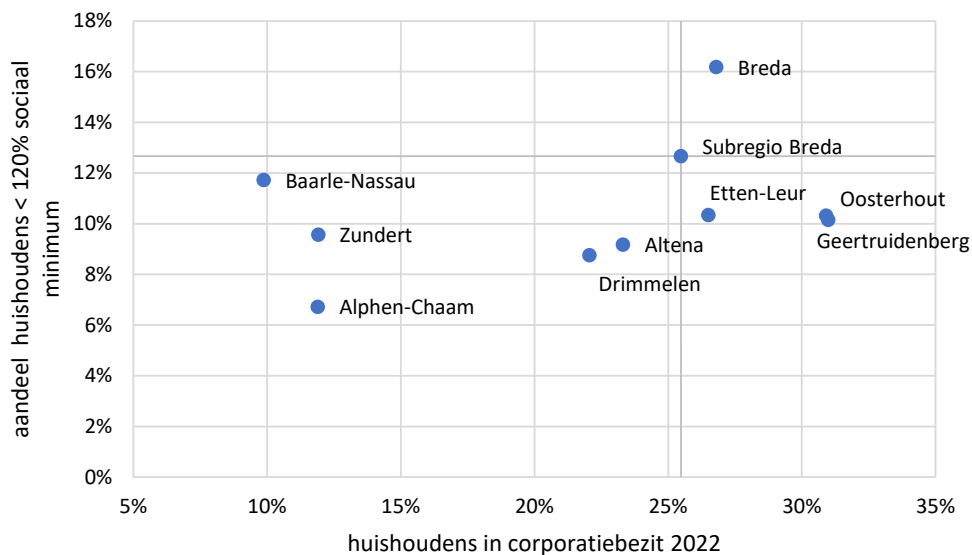
3.3 Fair share

In het kader van het interbestuurlijke programma 'een thuis voor iedereen' wordt gestreefd naar een meer gelijke verdeling van de verschillende aandachtsgroepen over de regio. Een van de manieren waarop minister Hugo de Jonge dit wil bereiken, is dat alle gemeenten op termijn moeten streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen. Daarbij tellen ook particuliere huurwoningen mee, maar – volgens de huidige plannen – alleen als ze aan verschillende criteria voldoen, zoals een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar en een gemeentelijke huisvestingsverordening (met dus een urgentieregeling) die op de woning van toepassing is. Het aantal woningen dat aan deze criteria voldoet is zeer beperkt. Over het uitgangspunt van 30% sociale huur bestaat nog veel discussie, maar het streven naar een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen heeft zich wel definitief in het landelijke beleid genesteld.

In de Subregio Breda woont van alle particuliere huishoudens bijna 26% in een corporatie-woning (landelijk ligt dit aandeel op 27,6%).⁵ In Oosterhout en Geertruidenberg ligt dit aandeel met 31% boven het regionaal gemiddelde, net als in Breda en Etten-Leur (beide gemeenten rond de 27%). In Baarle-Nassau, Alphen-Chaam en Zundert ligt dit aandeel met minder dan 12% á 13% veel lager. In figuur 3-7 is te zien dat de omvang van de corporatie huurwoningvoorraad samenhangt met het aandeel huishoudens met een inkomen beneden 120% van het sociaal minimum. Deze groep is gegeven het inkomensniveau relatief kwetsbaar en veel van de door het rijk onderscheiden aandachts-groepen behoren hiertoe.

In de regio als geheel behoort een kleine 13% tot deze inkomensgroep, in Breda ligt dit aandeel rond de 16%. In gemeenten met weinig corporatiebezit zoals Alphen-Chaam ligt dit aandeel rond de 7%. Hoewel er een duidelijke samenhang is tussen de omvang van het corporatiebezit, is er geen rechtlijnig verband. Zo ligt het aandeel huishoudens met een inkomen beneden de 120% van het sociaal minimum in Geertruidenberg ‘slechts’ op 10%, terwijl deze gemeente veel corporatiebezit heeft. In Baarle-Nassau ligt het aandeel lage inkomens op 12%, terwijl hier zeer weinig corporatiebezit is. Het streven naar een betere spreiding van de aandachtsgroepen vergt dus meer dan alleen het toevoegen van corporatiewoningen. In hoofdstuk 7 wordt hier op teruggekomen.

figuur 3-7 Het aandeel huishoudens dat woont in een corporatiewoning en het aandeel huishoudens met een inkomen beneden 120% van het sociaal minimum in de gemeenten binnen Subregio Breda



Bron: LC-model In.Fact.Research

⁵ Zoals aangegeven gaat het hier om het aandeel huishoudens woonachtig in een corporatiewoning. Als gekeken wordt naar alle woningen (inclusief de onbewoonde woningen) of alle huishoudens (inclusief de groep in wooneenheden of intramuraal woont) levert dat een ander percentage. Naar huurprijs woont circa 25% van alle particuliere huishoudens in een corporatiehuurwoning onder de liberalisatiegrens.

3.4 Actuele marktspanning

Omvang verhuisgeneigde huishoudens en (semi)starters

Van de zelfstandig wonende huishoudens in Subregio Breda overweegt naar schatting 27% (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar.

Van belang is te vermelden dat het voor een groot deel gaat om latente vraag, men is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing. Ongeveer 4% is wel urgent verhuisgeneigdheid. Bij de analyses in dit hoofdstuk nemen we de totale groep verhuisgeneigden, omdat dit het mogelijk maakt de woonwensen uit te splitsen naar woningkenmerken en doelgroepen. Als alleen gekeken zou worden naar de urgent verhuisgeneigden, is de celvulling voor dat soort analyses onvoldoende.

Bij de 27% verhuisgeneigde huishoudens gaat het om doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning achterlaten (bijna 52.400 doorstromers). De huishoudens die dat niet doen, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Het gaat om circa 1,5% van de huishoudens met een verhuiswens (ruim 2.800 semi-starters). Daarnaast zijn er bijna 17.500 starters op de markt, die vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige (studenten)woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze starters hebben aangegeven dat ze overwegen om in de huidige gemeente te blijven wonen. Een deel van hen zal in de praktijk verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland).

Van de totale woningvraag is ongeveer de helft afkomstig van doorstromers en starters in Breda. Het aandeel verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers) ligt in deze gemeente met 29% wat hoger dan totaal in de regio (27%). In Baarle-Nassau, waar relatief veel oudere huishoudens wonen, ligt het aandeel verhuisgeneigde huishoudens met ongeveer 20% een stuk lager.

tabel 3-7 Omvang verhuisgeneigde huishoudens en (semi)starters in de gemeenten in Subregio Breda

	Alphen- Chaaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
aandeel verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)	21%	24%	20%	29%	23%	25%	27%	27%	21%	27%
aantal doorstromers	910	5.585	625	26.165	2.695	4.865	2.575	6.925	2.055	52.395
aantal semi-starters	50	255	35	1.495	140	300	110	310	115	2.810
aantal starters	385	2.315	305	8.555	990	1.425	730	1.820	945	17.470
totale vraag	1.345	8.155	965	36.215	3.825	6.590	3.415	9.055	3.115	72.675

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen

De woonwensen van doorstromers en (semi-)starters in de regio staan weergegeven in tabel 3-8. Doorstromers oriënteren zich vaker dan (semi-)starters op de koopsector.

Circa 52% is op zoek naar een grondgebonden koopwoning (met minimaal 4 of 5 kamers); onder starters gaat het om circa 31%. Ongeveer de helft van de starters zoekt een huurwoning, meestal een huurappartement (41%) met rond de drie kamers⁶.

Rond de 76% van de starters die een huurwoning zoeken, zoekt een woning onder de huurtoeslaggrens (tot € 763 in 2022). Dit geldt ook voor doorstromers en semi-starters die zich oriënteren op de huursector. Bijna een kwart van de verhuigeneigden op zoek naar een huurwoning oriënteert zich op het duurdere huursegment van boven de € 763. Als starters op zoek zijn naar het koopwoning, gaat het in de meeste gevallen om een woning onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (tot € 355.000 in 2022). Doorstromers oriënteren zich vaker op het duurdere koopsegment, maar ook onder deze groep zou ruim de helft graag een woning onder de NHG-grens kopen (57%).

tabel 3-8 Woonwensen van doorstromers en (semi-)starters in Subregio Breda

		doorstromers	semi-starters	starters	totaal
N=		52.400	2.810	17.470	72.670
koop	grondgebonden	52%	44%	31%	47%
	appartement	16%	14%	18%	16%
huur	grondgebonden	12%	14%	10%	12%
	appartement	20%	28%	41%	25%
koop	tot € 225.000	17%	20%	43%	22%
	€ 225.000 tot € 355.000	40%	45%	48%	41%
	€ 355.000 tot € 450.000	19%	14%	6%	16%
	€ 450.000 tot € 550.000	10%	7%	2%	9%
	meer dan € 550.000	14%	14%	2%	12%
huur	tot € 442	3%	7%	10%	6%
	€ 442 tot € 633	34%	42%	38%	36%
	€ 633 tot € 679	12%	8%	7%	10%
	€ 679 tot € 763	27%	19%	20%	24%
	€ 763 tot € 850	7%	8%	8%	7%
	€ 850 tot € 1.000	5%	5%	8%	6%
	€ 1.000 tot € 1.250	10%	9%	6%	9%
	meer dan € 1.250	2%	1%	3%	2%
totaal	1 tot 2 kamers	5%	11%	18%	8%
	3 kamers	29%	37%	38%	31%
	4 kamers	27%	24%	20%	26%
	5 of meer kamers	35%	27%	16%	30%
	geen voorkeur	4%	0%	8%	5%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 3-9 staan de gewenste stappen in de wooncarrière van doorstromers weergegeven. Jongere doorstromers onder de 45 jaar die in een koopwoning wonen wensen vrijwel allemaal een andere koopwoning (98%). Oudere doorstromers (65+) willen wat vaker doorstromen van koop naar huur (29%), maar veruit het grootste deel van de oudere eigenaar bewoners zoekt een andere koopwoning.

⁶ In de enquête van het WoON is de vraag naar de gewenste oppervlakte van de woning niet meer opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt oppervlakte besproken bij de behoefteontwikkeling.

Van de verhuisgeneigde huurders wil circa 43% doorstromen naar de koopsector. Het gaat hier vooral om de wat jongere huurders (circa 71% is jonger dan 45 jaar) die de huurwoning vooral zien als tussenstap naar gewenste koopwoning. Het gaat in de regio als geheel om bijna 7.300 doorstromers. Als deze groep niet kan doorstromen naar de koopsector, komen er minder huurwoningen vrij voor starters en andere doorstromers. Via deze weg werken de tekorten in de (betaalbare) koopsector door in de (sociale) huursector.

tabel 3-9 Gewenste verhuisstappen van doorstromers in Subregio Breda, van huidige woonsituatie naar gewenste woonsituatie, rijpercentages (links) en kolompercentages (rechts)

<i>gewenste woonsituatie</i>					<i>gewenste woonsituatie</i>				
<i>huidige woonsituatie</i>		<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>	<i>huidige woonsituatie</i>		<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>
tot 45 jaar	koop	98%	2%	100%	tot 45 jaar	koop	32%	5%	29%
	huur	62%	38%	100%		huur	71%	32%	49%
	totaal	77%	23%	100%		totaal	43%	28%	38%
45 tot 65 jaar	koop	94%	6%	100%	45 tot 65 jaar	koop	50%	31%	48%
	huur	32%	68%	100%		huur	26%	41%	35%
	totaal	70%	30%	100%		totaal	43%	40%	42%
65+	koop	71%	29%	100%	65+	koop	18%	64%	23%
	huur	8%	92%	100%		huur	3%	26%	16%
	totaal	47%	53%	100%		totaal	14%	33%	20%
totaal	koop	90%	10%	100%	totaal	koop	100%	100%	100%
	huur	43%	57%	100%		huur	100%	100%	100%
	totaal	68%	32%	100%		totaal	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

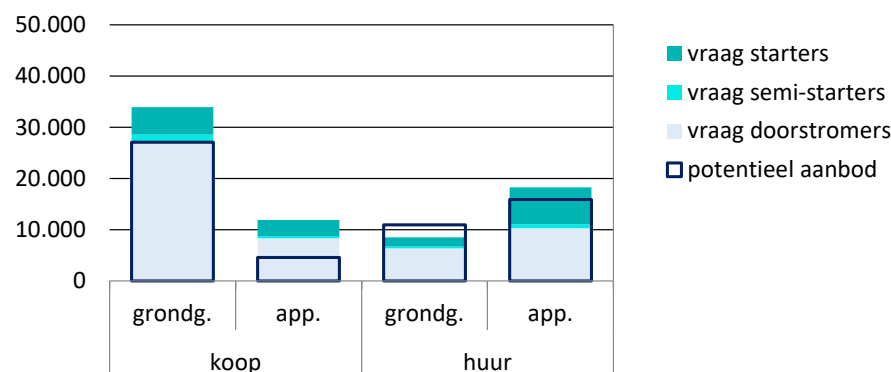
Vraagaanbodverhoudingen

Als de woonwensen van doorstromers en (semi-)starters worden afgezet tegen het vrijkomend aanbod dat mogelijk vrijkomt als doorstromers verhuizen ontstaat zicht op zo-genoomde vraagaanbodverhoudingen. Deze staan weergegeven in figuur 3-8. Het gaat in de figuur om het potentieel aanbod, omdat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Met vrijkomend aanbod als gevolg van sterfte wordt in de figuur geen rekening gehouden. Voor de vraagkant geldt dat bijvoorbeeld de vraag van buiten de regio/gemeente niet is meegenomen. De vraagaanbodverhoudingen hebben dus een theoretisch karakter, de uitkomsten moeten niet absoluut worden geïnterpreteerd, maar ze geven wel een indicatie van de spanning op markt uitgaande van de woonwensen.

Er bestaan volgens deze benadering vooral tekorten aan koopwoningen, zowel grondgebonden koopwoningen als koopappartementen. Dit is in elke gemeente in de regio het geval (tabel 3-10). De vraag naar koopappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij (zeker in de meer landelijke kernen) een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Binnen de huursector zijn – uitgaande van woonwensen – vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, al zijn huurappartementen meer gevraagd dan grondgebonden huurwoningen. Als de doorstroming van huur naar koop in de praktijk stagneert, is de druk op de (sociale) huursector groter dan de grafiek doet vermoeden.

In tabel 3-10 is geen rekening gehouden met de vraag van buiten de gemeenten. Dat is een van de redenen waarom er in Breda overschotten zichtbaar zijn aan huurappartementen. Deze huurappartementen komen vrij omdat de (jongere) bewoners een volgende stap willen zetten in de wooncarrière. De tabel laat zien dat de vraag vanuit de inwoners van de gemeente Breda niet omvangrijk genoeg is om het aanbod te vullen. In de praktijk worden deze appartementen zodra ze vrijkomen echter grotendeels betrokken door jongeren/starters van buiten de gemeente.

figuur 3-8 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in Subregio Breda



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-10 Vraag en potentieel aanbod in de gemeenten in Subregio Breda

		Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
vraag (totaal)	koop grondgebonden	735	4.435	460	15.240	1.965	3.410	1.745	4.295	1.655	33.940
	koop appartement	220	1.095	145	6.490	655	1.020	495	1.275	535	11.930
	huur grondgebonden	135	905	125	4.345	365	670	410	1.245	315	8.515
	huur appartement	255	1.720	230	10.135	840	1.490	770	2.240	600	18.285
aanbod	koop grondgebonden	675	3.725	400	10.430	1.875	3.125	1.610	3.750	1.525	27.115
	koop appartement	30	240	25	2.955	190	285	170	610	110	4.615
	huur grondgebonden	190	1.555	180	4.270	690	1.410	615	1.675	395	10.980
	huur appartement	135	695	125	11.325	330	815	465	1.685	335	15.900
vraag minus aanbod	koop grondgebonden	60	710	60	4.810	90	285	135	545	130	6.825
	koop appartement	190	855	120	3.535	465	735	325	665	425	7.315
	huur grondgebonden	-55	-650	-55	75	-325	-740	-205	-430	-80	-2.465
	huur appartement	120	1.025	105	-1.190	510	675	305	555	265	2.385
vraagdruk	koop grondgebonden	1,1	1,2	1,1	1,5	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,3
	koop appartement	7,9	4,6	6,0	2,2	3,4	3,6	2,9	2,1	4,9	2,6
	huur grondgebonden	0,7	0,6	0,7	1,0	0,5	0,5	0,7	0,7	0,8	0,8
	huur appartement	1,9	2,5	1,9	0,9	2,6	1,8	1,7	1,3	1,8	1,2

Bron: LC-model In.Fact.Research

Vrijkomend aanbod door sterfte

Bij de vraagaanbodverhoudingen in deze paragraaf is het van belang te vermelden dat ze inzicht bieden, maar wel met een theoretisch karakter. Van de groep met een verhuiscens, neemt een deel geen concrete actie tot een verhuizing of ziet, na een oriëntatie op

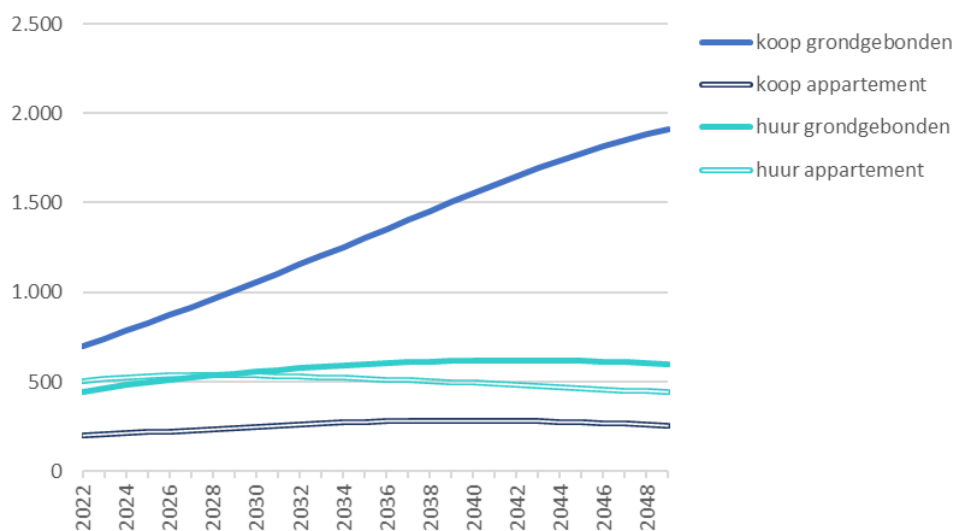
de markt, af van een verhuizing. Voor het aanbod geldt dat alleen het aanbod dat mogelijk vrijkomt bij een verhuizing wordt meegeteld en niet het aanbod dat beschikbaar komt door nieuwbouw of sterfte.

Het aanbod dat door sterfte vrijkomt zal toenemen als gevolg van de vergrijzing. Er wordt nu soms veel energie gestoken in het bevorderen van doorstroming van ouderen. Dit deels om te voorkomen dat men met intredende beperkingen in een ongeschikte woning woont, maar voor een ander deel om gezinswoningen vrij te maken voor jonge gezinnen. Wat dat laatste betreft geldt dat dit op de wat langere termijn door sterfte sowieso zal gebeuren.

In figuur 3-9 staat aangegeven hoeveel van de huidige hoofdbewoners in de komende jaren komen te overlijden. Bij de meeste segmenten is dit aantal in de komende periode vrij constant. Waar het gaat om de grondgebonden koopwoningen is echter een sterke toename te verwachten. In het lopende jaar komen er in de regio naar verwachting een kleine 600 grondgebonden koopwoningen per jaar vrij door sterfte, in 2030 ligt dit aantal net boven de 1.000, in 2040 net boven de 1.500 en in 2050 nadert dit aantal de 2.000. Door doorstroming van ouderen zal een deel van deze woningen uiteraard eerder op de markt komen, maar ook sterfte speelt in de toekomst een steeds belangrijkere rol.

Het aanbod dat via deze weg beschikbaar komt kent uiteraard een wisselende kwaliteit. Soms zullen nieuwe kopers de woning direct kunnen betrekken, maar vaak zal er ook verbouwd moeten worden, bijvoorbeeld om de energetische kwaliteit te verbeteren. De woningen zijn vaak decennia bewoond geweest, dus ook de badkamer en keukens zullen vaak aan vernieuwing toe zijn.

figuur 3-9 Vrijkomend aanbod door sterfte in Subregio Breda



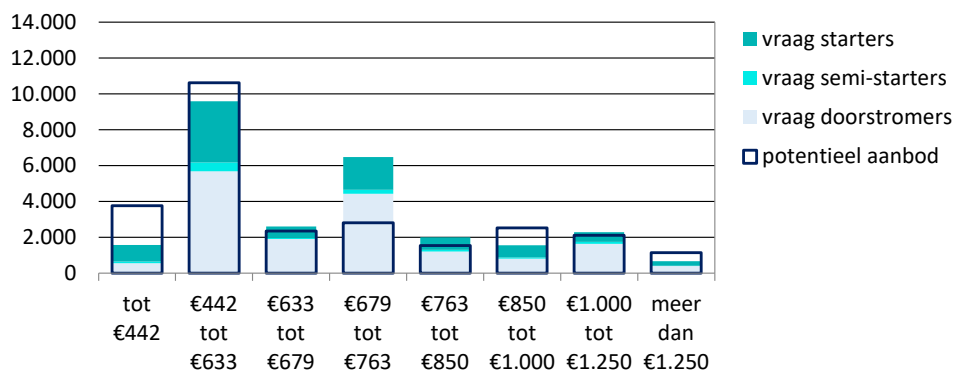
Bron: In.Fact.Research

Huursector

Voor de huursector in totaliteit geldt dat vraag en aanbod kijkend vanuit de woonwensen ongeveer in evenwicht zijn. Hierbij geldt dat er voor wat betreft het aanbod ervan uit wordt gegaan dat huishoudens die willen doorstromen naar de koop, dat ook daadwerkelijk doen. In de praktijk is dat zeker niet altijd het geval.

Voor wat betreft de gewenste huurprijsklasse zien we dat woningzoekenden de huurtoeslaggrenzen sterk mee laten wegen. Er is sprake van een duidelijke piek bij het segment tot de eerste aftoppingsgrens en in het segment beneden de liberalisatiegrens (zie ook figuur 3-10). In het goedkoopste segment tot de kwaliteitskortingsgrens is er in theorie sprake van ontspanning, in zowel Breda als in de andere regiogemeenten. Een groot deel van de huurders in dit segment zou best wat meer willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit. Doordat het vaak niet mogelijk is deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in dit goedkoopste segment tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren en de laagste inkomens.

figuur 3-10 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de huursector in Subregio Breda



Bron: LC-model In.Fact.Research

De woonruimteverdeeltijfers van de corporaties in de regio bieden meer inzicht in de situatie binnen de sociale huursector. De meeste huurwoningen van de corporaties in de regio Subregio Breda worden verhuurd via Klik voor Wonen. Voor Baarle-Nassau geldt dat de woningen verhuurd worden via Woning in Zicht. Hetzelfde geldt voor de woningen in de kern Alphen. De woningen in Altena worden verhuurd via Woongaard.

Het is in de regio de afgelopen jaren lastiger geworden om een sociale huurwoning te bemachtigen. Het aantal actief woningzoekenden dat via Klik voor Wonen een woning zocht nam toe (tabel 3-11, het gaat om het aantal woningzoekenden dat minimaal één keer reageerde op het woningaanbod). Dat gold voor elke gemeente met uitzondering van Alphen-Chaam.

Terwijl het aantal actief woningzoekenden toenam, nam het aantal beschikbare huurwoningen juist af. Bij gevolg is in het werkgebied van Klik voor Wonen de slaagkans afgenomen en de zoektijd toegenomen (tabel 3-12). Ook in de gemeenten die niet deelnemen

aan Klik voor Wonen (maar aan Woning in Zicht of Woongaard) nam de spanning op de markt voor sociale huurwoningen toe.

De weergegeven tabellen geven een beeld tot 1-1-2022. Daarna is de markt zeker niet gaan ontspannen. Er is mede door de stijgende bouwkosten, het stikstofdossier en de stijgende rente meer tegenwind ontstaan bij het in gang trekken van de nieuwbouw. Daardoor blijft de dynamiek op de markt beperkt. Ondertussen neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe, bijvoorbeeld door de toegenomen asielstroom en de vluchtelingen uit Oekraïne.

tabel 3-11 Het aantal actief woningzoekenden in de gemeenten in het werkgebied van Klik voor Wonen (exclusief gemeenten buiten de Subregio Breda)

	aantal actief woningzoekenden		
	2019	2020	2021
Alphen-Chaam	75	70	74
Breda	7.646	8.915	9.326
Drimmelen	514	637	696
Etten-Leur	1.410	1.627	1.652
Geertruidenberg	569	660	721
Oosterhout	1.829	2.055	2.164
Zundert	478	484	494
totaal	12.521	14.448	15.127

Bron: Jaarverslagen Klik voor Wonen

tabel 3-12 Het aantal verhuringen, de gemiddelde slaagkans en de gemiddelde zoektijd in het werkgebied van Klik voor Wonen

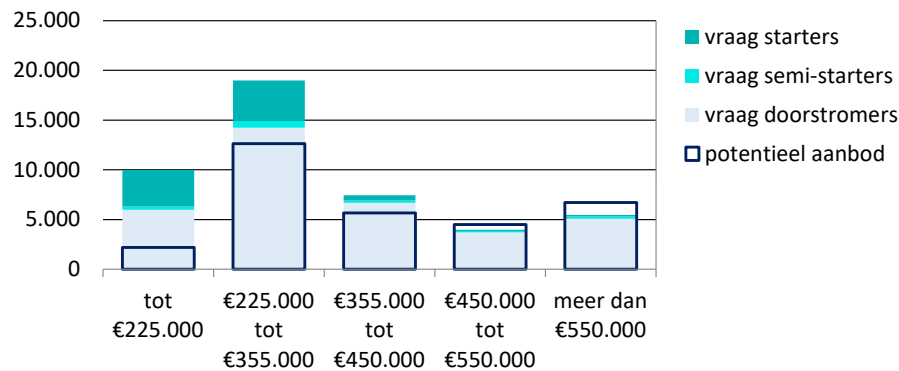
	2018	2019	2020	2021
aantal verhuringen	4.604	4.462	4.187	4.108
slaa kans	23,0%	20,0%	13,5%	11,6%
zoek tijd	1,2	1,7	2,0	2,0

Bron: Jaarverslagen Klik voor Wonen

Koopsector

Zeker in de periode voor corona waren er veel 'kwaliteitszoekers' op de markt. Mensen die op zich prima woonden, maar toch nog een volgende stap in het wooncarrière pad wilden zetten. In onzekere tijden is deze groep veel minder actief. Dat geldt zeker op moment van schrijven, maar ook begin 2022 was deze trend al ingezet. De totale vraag (van doorstromers en starters) was voor ongeveer twee derde gericht op koopwoningen onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (tot € 355.000 in 2022). De vraag was daarmee vele malen groter dan het potentiële aanbod. In het prijssegment tussen de € 355.000 en € 450.000 waren er ook tekorten, maar in het prijssegment daarboven was de markt vrij ontspannen. Uiteraard zijn er ook wat dit betreft verschillen per gemeente. In gemeenten met veel aanbod in de duurdere segmenten (zoals Alphen-Chaam) geldt dat er potentiële overschotten zijn, terwijl in Geertruidenberg de vraag iets groter is dan het (in aantal beperktere) aanbod.

figuur 3-11 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de koopsector in Subregio Breda

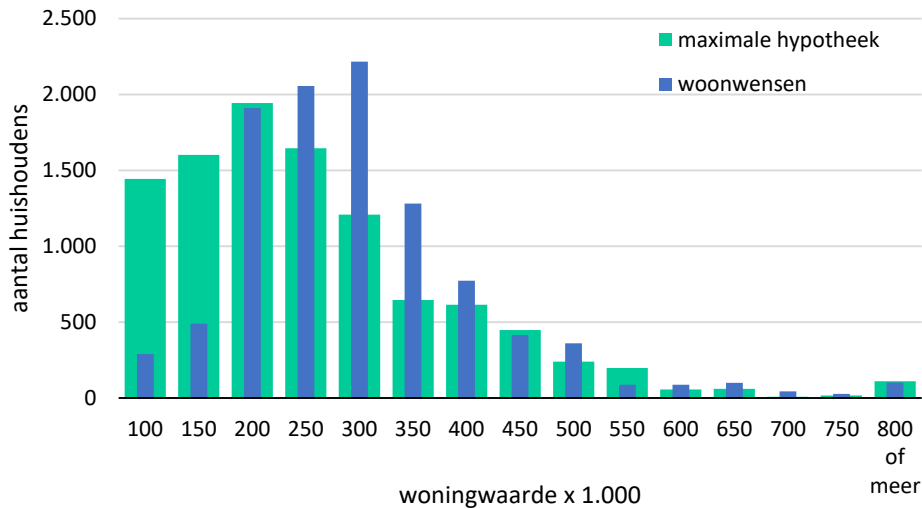


Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij de woningvraag naar prijsklasse is uitgegaan van de opgegeven woonwensen. Daarbij kan de vraag worden gesteld of mensen wel goed kunnen inschatten welk bedrag men zou kunnen lenen bij een hypotheekverstrekker. In andere woorden: de vraag kan worden gesteld of de geuite wensen wel reëel zijn. Dat blijkt veelal het geval. In dit onderzoek is deze kwestie onderzocht door te kijken naar de maximale hypotheek die men volgens enkele vuistregels zou kunnen lenen. Daarbij is ervan uitgegaan dat men 4,5 keer het bruto jaarinkomen mag lenen, dat het eventuele tweede inkomen voor 90% meetelt en dat men de eventuele overwaarde uit de huidige woning volledig wil inzetten.

In figuur 3-12 staat voor koopstarters aangegeven wat men onder deze aannamen zou kunnen lenen. Het gaat hier alleen om doorstromers (die nu huren), voor starters geldt dat het huidige inkomen niet goed in beeld is, laat staan het inkomen na de verhuizing (waarbij men niet zelden gaat samenwonen). De figuur laat zien dat er een groep is die aangeeft te zoeken in een duurder segment, dan op basis van het huidige inkomen zou mogen worden verwacht. Daaruit mag niet worden geconcludeerd dat de wensen daarmee onrealistisch zijn. Ten eerste omdat een deel bij een verhuizing gaat samenwonen en er geen zicht is op het nieuwe gezamenlijke inkomen: er is hier slechts gerekend met één inkomen, dat van de respondent. Ten tweede weten we niet of men spaargeld heeft en/of de ouders willen helpen bij de aankoop van een woning. Wat wel uit de figuur kan worden geconcludeerd is dat het voor veel koopstarters haast onmogelijk is om te kopen zonder eerst te sparen en/of zonder een schenking van de ouders (overigens geldt dat ook dit schenken minder aantrekkelijk wordt omdat de 'jubelton' is komen te vervallen).

figuur 3-12 De woonwensen van koopstarters (doorstromers) en de maximale hypotheek op basis van het bruto inkomen en vuistregels

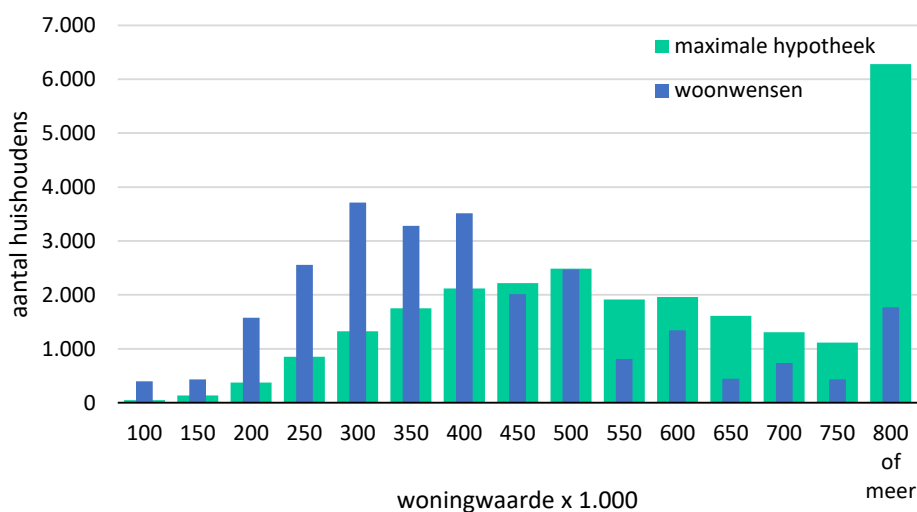


Bron: LC-model In.Fact.Research

Wat dat betreft heeft de groep die al eigenaar bewoner is, het veel eenvoudiger (zie ook figuur 3-13). Er is voor hen geen noodzaak de huidige overwaarde volledig te benutten en men zou zich daardoor een duurdere woning kunnen veroorloven dan gewenst. De concurrentiepositie van de eigenaar bewoners is daarmee sterker, als men een woning echt heel graag wil heeft men vaak de mogelijkheid om extra te bieden.

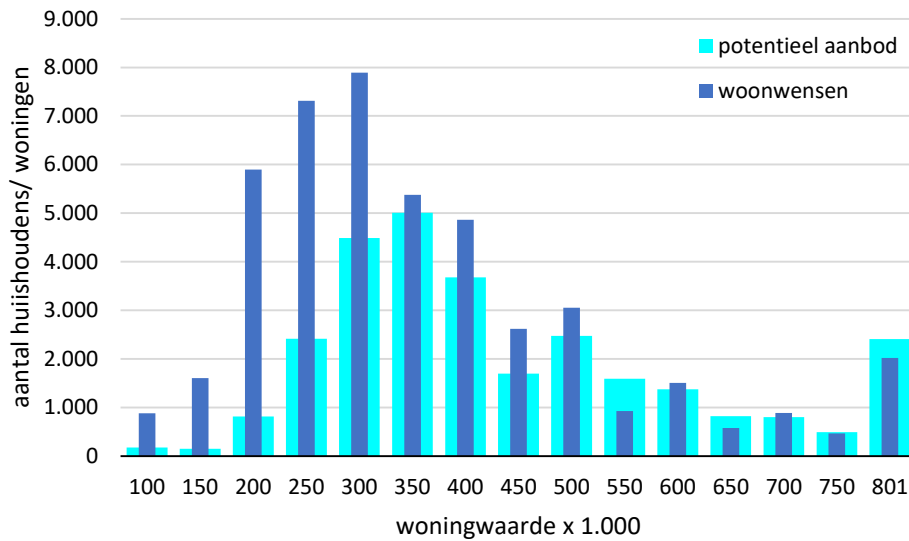
In figuur 3-14 is de woningvraag afgezet tegen het woningaanbod dat vrij zou komen als alle doorstromers met verhuisplannen ook daadwerkelijk zouden verhuizen. Met name in de segmenten onder de € 300.000 is de concurrentie onder woningzoekenden groot. Het zijn met name deze segmenten waar de koopstarters op zijn aangewezen.

figuur 3-13 De woonwensen van eigenaar bewoners en de maximale hypotheek op basis van het bruto inkomen en vuistregels, inclusief de overwaarde op de huidige woning



Bron: LC-model In.Fact.Research

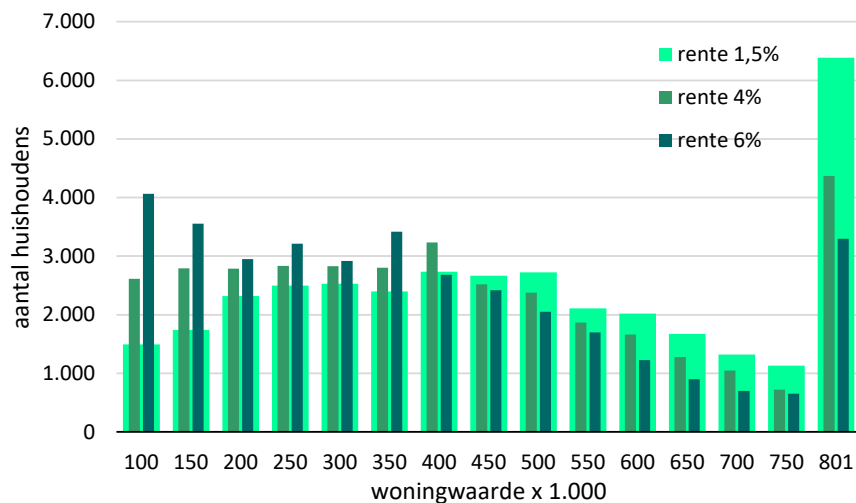
figuur 3-14 De woonwensen afgezet tegen het potentieel vrijkomend aanbod



Bron: LC-model In.Fact.Research

De concurrentiepositie van koopstarters is gedurende het afgelopen jaar verslechterd. In het begin van het jaar lag de hypotheekrente nog op 1,5%, inmiddels boven de 4% en mogelijk stijgt deze de komende periode nog verder. Uitgaande van gelijke maandelijkse lasten kan men door deze hogere rente minder lenen. In figuur 3-15 staat dit effect aangegeven, voor de totale groep woningzoekenden. De druk op met name de goedkopere koopsegmenten is hierdoor vermoedelijk verder toegenomen. Daarnaast geldt voor een deel van de koopstarters (een kleine 3.000 huishoudens) dat men bij de huidige rentestand bij gelijke woonlasten niet meer dan € 200.000 zou kunnen lenen. Deze groep zal zich vermoedelijk inmiddels op de huursector oriënteren. Bij een nog hogere rentestand, neemt deze groep snel in omvang toe.

figuur 3-15 De verschuiving van het maximale leenvermogen bij diverse rentestanden, uitgaande van gelijke maanlasten



Bron: LC-model In.Fact.Research

4 Betaalbaarheid van wonen

De betaalbaarheid van het wonen staat volop in de aandacht én is volop in ontwikkeling. Dit onderzoek is gebaseerd op het WoON 2021 en sindsdien is er veel veranderd, vooral in het afgelopen jaar. In paragraaf 0 geven we een beeld van de situatie per 1-1-2022. Deze paragraaf levert een goed beeld van de uitgangssituatie, voorafgaand aan het jaar waarin de economie ging lijden onder de oorlog en de energieprijzen nog verder de hoogte in gingen. Het is niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de situatie per 1-1-2023. Daarvoor zijn er te veel elementen van belang. Aan de kostenkant gaat het dan onder andere om de energieprijzen, inflatie, hypotheekrente en huurprijzen. Aan de inkomens kant gaat het om de loonsverhogingen, de ontwikkeling van de toeslagen, uitkeringen etc.). Wel geven we in dit hoofdstuk enkele effectverkenningen weer, zodat inzicht wordt geboden in de vraag in welke richting de ontwikkelingen op de korte termijn op zouden kunnen gaan.

4.1 Woonlasten begin 2022

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheek uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en de waterschappen.⁷ De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. In de tabel is uitgegaan van de situatie in januari 2022.

Voor de energietarieven geldt dat het gemiddelde tarief bij het afsluiten van een nieuw variabel contract in januari 2022 flink hoger lag dan in eerdere jaren. Het tarief voor gas steeg van rond de € 0,8 per m³ gas in januari 2020/2021 tot € 1,74 in januari 2022. Om huishoudens te ondersteunen bij de gestegen gasprijzen werd eind 2021 besloten om de vermindering van de energiebelasting (ook wel heffingskorting genoemd) te verhogen van € 559 in 2021 tot € 825 in 2022.

Begin 2022 had ongeveer de helft van de huishoudens een variabel energiecontract (bron: Energiemonitor 2022, ACM). De andere helft van de huishoudens had een langer lopend contract en had (nog) geen last van de hogere tarieven. Bij de uitgangspunten in tabel 4-1 is hiermee rekening gehouden. Voor de situatie in januari 2022 is gerekend met een gemiddeld tarief van € 1,28 per m³ gas en € 0,31 per kWh.

Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek, deze posten worden verrekend bij de woonlasten). Ook lage of negatieve inkomens zijn in de berekeningen meegenomen, van bijvoorbeeld zzp'ers in een slecht jaar. Eventuele spaartegoeden blijven in de berekeningen buiten beschouwing.

⁷ In de begrippenlijst in bijlage 2 staan definities van de in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen.

tabel 4-1 Belastingen van gemeenten en waterschappen (2022) en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, januari 2022, inclusief belastingen en btw

		Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert
eenp.	afvalstoffenheffing	€ 225	€ 239	€ 193	€ 239	€ 212	€ 277	€ 187	€ 246	€ 279
	rioolheffing	€ 267	€ 224/€ 174	€ 62	€ 230	€ 94	€ 200	€ 189/€ 37	€ 202	€ 246/€ 112
	zuiveringsheffing	€ 63	€ 59	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63
	ingezetenenheffing	€ 67	€ 118	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67
meerp.	afvalstoffenheffing	€ 260	€ 288	€ 266	€ 354	€ 278	€ 306	€ 263	€ 338	€ 339
	rioolheffing	€ 333	€ 224/€ 174	€ 183	€ 230	€ 147	€ 200	€ 209/€ 57	€ 202	€ 246/€ 112
	zuiveringsheffing	€ 189	€ 178	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189
	ingezetenenheffing	€ 67	€ 118	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67
Ozb eigenaar-bewoners		0,105%	0,095%	0,089%	0,064%	0,097%	0,087%	0,107%	0,091%	0,126%

Bij rioolheffing wordt in enkele gemeenten gerekend met een bedrag voor eigenaar-bewoners en een (lager) bedrag voor gebruikers.

De waterschappen rekenen voor eigenaar-bewoners nog een omslagheffing van circa 0,03% van de woz-waarde per jaar.

Bij de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijschelding van de gemeentelijke belastingen.

		uitgangspunten onderzoek januari 2022			
water	vastrecht leverancier	€ 76	bedragen variabel contract	gas	elektriciteit
	tarief per m3	€ 0,91			
electriciteit	kosten netbeheer	€ 267	jan. 2018	€ 0,667	€ 0,210
	vastrecht leverancier	€ 73	jan. 2019	€ 0,801	€ 0,229
gas	tarief per kWh	€ 0,31	jan. 2020	€ 0,819	€ 0,228
	kosten netbeheer	€ 191	jan. 2021	€ 0,791	€ 0,220
	vastrecht leverancier	€ 73	jan. 2022	€ 1,740	€ 0,398
	tarief per m3	€ 1,28			
heffingskorting energiebelasting		€ 825			

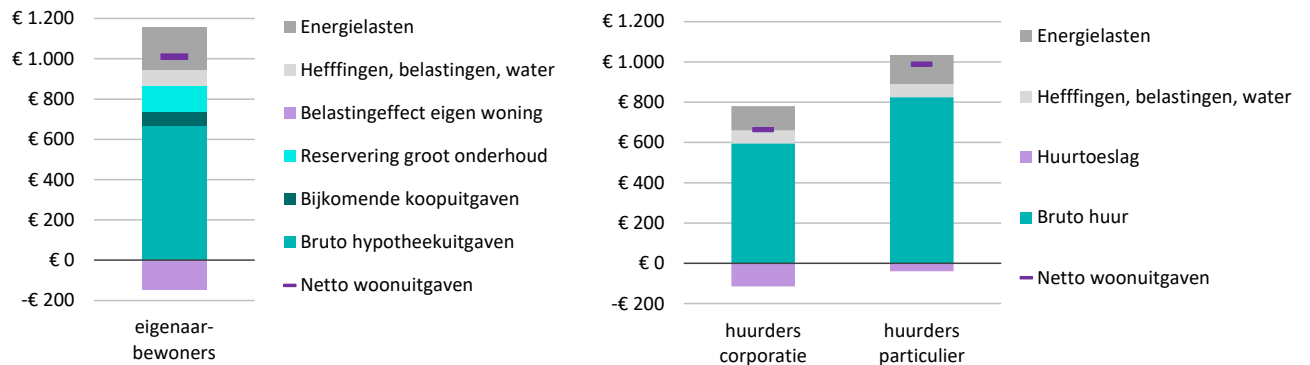
Bron: COELO, CBS, Brabant Water, gemeenten, bewerking In.Fact.Research

Woonlasten januari 2022

In figuur 4-1 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die eigenaar-bewoners en huurders begin 2022 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in de Subregio Breda waren maandelijks gemiddeld € 1.010 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 665 en huurders in een particuliere huurwoning € 990. Eigenaar-bewoners betalen vooral een hogere energierekening en ook moeten zij rekening houden met kosten voor onderhoud aan de woning. Daarnaast betalen zij OZB-belasting, premie voor een opstalverzekering en omslagheffing aan het waterschap (de bijkomende koopuitgaven in figuur 4-1).

Tegenover de hogere woonlasten van eigenaar-bewoners staat ook een hoger inkomen. Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen van huishoudens in een koopwoning (ruim) twee keer zo hoog als dat van huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2022 met 24,7% veel lager dan dat van huurders (figuur 4-2, de woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven).

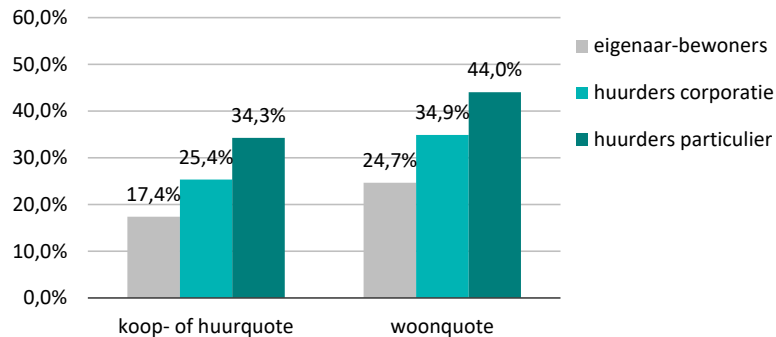
figuur 4-1 De opbouw van de netto woonlasten van eigenaar-bewoners en huurders in Subregio Breda, januari 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

In corporatie huurwoningen besteedden huurders gemiddeld 34,9% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders van particuliere huurwoningen lag dit aandeel met 44,0% hoger. Omdat deze huurders gemiddeld genomen ook een hoger inkomen hebben, lag hun bestedingsruimte voor overige uitgaven (gemiddeld rond de € 1.900 per maand) iets hoger dan dat van huurders in een corporatie woning (gemiddeld rond de € 1.650 per maand).

figuur 4-2 Koop-, huur- en woonquotes van de huishoudens in Subregio Breda, januari 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 4-2 staan de gemiddelde woonlasten en woonquotes voor de gemeenten in de regio weergegeven. In Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Zundert hebben eigenaar-bewoners gemiddeld de hoogste woonlasten en woonquotes. Maar zij hebben ook de hoogste inkomens en daardoor een grotere bestedingsruimte voor andere uitgaven dan wonen. In Geertruidenberg liggen zowel de woonlasten als de inkomens lager.

De bewoning van en het prijsniveau binnen de sociale huursector wordt beleidsmatig gestuurd, waardoor de verschillen tussen de gemeenten beperkt zijn. De woonquote van

huurders in corporatie huurwoningen ligt tussen de 33% en 36%⁸. Binnen de particulier huursector zijn de verschillen groter. De woonquote in dit segment loopt uiteen van 38% in Geertruidenberg tot 46% in Breda.

tabel 4-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van eigenaar-bewoners en huurders, januari 2022

<i>eigenaar-bewoners</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
Bruto hypotheekuitgaven	€ 695	€ 610	€ 630	€ 725	€ 670	€ 660	€ 605	€ 620	€ 635	€ 670
Bijkomende koopuitgaven	€ 95	€ 65	€ 80	€ 70	€ 75	€ 70	€ 65	€ 65	€ 90	€ 70
Reservering groot onderhoud	€ 155	€ 130	€ 150	€ 120	€ 135	€ 125	€ 115	€ 125	€ 140	€ 125
Bruto koopuitgaven	€ 945	€ 805	€ 855	€ 910	€ 880	€ 850	€ 785	€ 805	€ 870	€ 865
Belastingeffect eigen woning	€ 155	€ 130	€ 135	€ 155	€ 150	€ 145	€ 135	€ 135	€ 135	€ 145
Netto koopuitgaven	€ 790	€ 670	€ 720	€ 760	€ 735	€ 705	€ 650	€ 670	€ 735	€ 720
Heffingen, belastingen, water	€ 85	€ 80	€ 70	€ 80	€ 70	€ 75	€ 70	€ 80	€ 85	€ 80
Energielasten	€ 260	€ 220	€ 245	€ 195	€ 230	€ 200	€ 195	€ 200	€ 240	€ 210
Netto woonuitgaven	€ 1.135	€ 975	€ 1.040	€ 1.035	€ 1.030	€ 980	€ 920	€ 950	€ 1.060	€ 1.010
Netto besteedbaar inkomen	€ 6.085	€ 5.245	€ 5.545	€ 5.440	€ 5.150	€ 4.945	€ 4.765	€ 4.920	€ 5.260	€ 5.245
Netto koopquote	18%	16%	18%	18%	17%	17%	16%	17%	18%	17,4%
Netto woonquote	26%	24%	26%	25%	25%	25%	23%	24%	27%	24,7%

<i>huurders corporatie</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
Bruto huur	€ 625	€ 575	€ 595	€ 600	€ 570	€ 600	€ 580	€ 600	€ 580	€ 595
Huurtoeslag	€ 115	€ 95	€ 130	€ 120	€ 110	€ 105	€ 105	€ 110	€ 120	€ 115
Netto huur	€ 510	€ 480	€ 465	€ 480	€ 460	€ 500	€ 475	€ 490	€ 460	€ 480
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 65	€ 55	€ 65	€ 55	€ 65	€ 50	€ 65	€ 60	€ 65
Energielasten	€ 125	€ 130	€ 130	€ 115	€ 135	€ 125	€ 125	€ 120	€ 120	€ 120
Netto woonuitgaven	€ 700	€ 675	€ 645	€ 660	€ 650	€ 690	€ 645	€ 675	€ 640	€ 665
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.185	€ 2.315	€ 2.110	€ 2.110	€ 2.220	€ 2.215	€ 2.225	€ 2.240	€ 2.060	€ 2.175
Netto huurquote	26%	24%	24%	26%	24%	26%	24%	25%	25%	25,4%
Netto woonquote	35%	33%	34%	36%	34%	35%	33%	34%	35%	34,9%

<i>huurders particulier</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
Bruto huur	€ 795	€ 750	€ 805	€ 855	€ 760	€ 820	€ 750	€ 765	€ 745	€ 825
Huurtoeslag	€ 35	€ 30	€ 40	€ 45	€ 35	€ 30	€ 45	€ 45	€ 35	€ 40
Netto huur	€ 760	€ 720	€ 765	€ 810	€ 725	€ 795	€ 710	€ 725	€ 710	€ 785
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 70	€ 55	€ 65	€ 55	€ 70	€ 50	€ 65	€ 60	€ 65
Energielasten	€ 190	€ 170	€ 175	€ 135	€ 170	€ 150	€ 145	€ 140	€ 180	€ 145
Netto woonuitgaven	€ 1.025	€ 960	€ 995	€ 1.010	€ 950	€ 1.010	€ 905	€ 930	€ 950	€ 990
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.760	€ 2.990	€ 2.760	€ 2.670	€ 2.735	€ 2.940	€ 2.885	€ 2.965	€ 2.610	€ 2.740
Netto huurquote	31%	29%	32%	36%	31%	31%	29%	31%	31%	34,3%
Netto woonquote	43%	39%	42%	46%	42%	41%	38%	40%	43%	44,0%

Bron: LC-model In.Fact.Research

4.2 Betaalrisico's

De bestedingsruimte voor woonlasten wordt in deze studie bepaald op basis van het besteedbaar inkomen minus de kosten voor het (overige) levensonderhoud. Bij de kosten voor het levensonderhoud wordt in deze studie gekeken naar:

- noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud;
- werkelijke bestedingen van huishoudens.

⁸ Ook in eerdere onderzoeken voor Breda, Etten-Leur en Drimmelen lag de woonquote rond de 34 á 35%.

Met name voor de lagere inkomens geldt dat hun uitgaven beperkt zijn en dat men niet zelden moet besparen op noodzakelijke uitgaven om rond te kunnen komen. Voor midden- en hogere inkomens geldt dat men gewend is om meer uit te geven dan volgens het Nibud noodzakelijk is. Het uitgavepatroon van deze groepen is anders, waardoor men toch in de problemen kan komen, zeker als ook de betaalmoraal niet op orde is. Daarom kijken we voor deze groepen ook naar hun werkelijke uitgaven.

Betaalrisico bij noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

De noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud zijn bepaald door het Nibud per januari 2022. Daarbij is onderscheid gemaakt naar huishoudentype en naar huurders en eigenaar-bewoners. Gezinnen zijn bijvoorbeeld meer kwijt aan voeding, kleding en vervoer dan iemand die alleen woont. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer kwijt aan lokale lasten, verzekeringen en onderhoud aan huis en tuin dan huurders.

De bedragen voor primair levensonderhoud staan weergegeven in tabel 4-3 (prijsspeil januari 2022). Er is hierin door het Nibud ook een bedrag opgenomen voor sociale participatie. Zo kunnen ook huishoudens met een minimum inkomen deelnemen aan de maatschappij. Men kan lid worden van een club, familie of vrienden bezoeken, of een dagje weg. Niet zelden zullen huishoudens hier in de praktijk op besparen om rond te kunnen komen.

tabel 4-3 Uitgaven primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners, januari 2022

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 810	€ 890
	tweepersoons	€ 1.395	€ 1.475
65+	eenpersoons	€ 800	€ 880
	tweepersoons	€ 1.365	€ 1.445
eenoudergezin	1 kind	€ 1.030	€ 1.110
	2 kinderen	€ 1.315	€ 1.400
	3+ kinderen	€ 1.660	€ 1.740
gezin	1 kind	€ 1.535	€ 1.615
	2 kinderen	€ 1.805	€ 1.890
	3+ kinderen	€ 2.190	€ 2.270

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 en tabel 4-5 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Van een betaalrisico is sprake indien het besteedbaar inkomen ontoereikend is om de kosten voor dagelijks levensonderhoud én de woonlasten te kunnen dragen. Vooral onder huurders doet deze situatie zich voor. Onder huurders van de corporaties ging het begin 2022 om 19% (van 12% in Alphen-Chaam tot 22% in Breda) en onder particuliere huurders ging het om 25%. Onder eigenaar-bewoners lag het aandeel rond de 5%.

Met name de lagere inkomens hebben moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in huurachterstanden. Men bespaart eerst op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men krijgt hulp van

familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft een inkomstenbron die bij de belastingdienst niet bekend is (zoals schoonmaakwerk). Eind 2022 is de rek er echter uit. De Rijksoverheid heeft maatregelen genomen om huishoudens in 2022 en 2023 verder te ondersteunen bij hun energie uitgaven.

Ook bij de midden- en hogere inkomens komen betaalrisico's voor, al gaat het volgens de uitgevoerde berekening om kleine aantallen. Hierbij geldt dat de groep hier feitelijk groter is, omdat men gewend is om meer uit te geven dan volgens het Nibud noodzakelijk is. Het uitgavepatroon van deze groepen is anders, waardoor men toch in de problemen kan komen. Later meer hierover.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico in Subregio Breda, januari 2022, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	47%	80%	58%
doelgroep passend toewijzen	26%	39%	19%
overige doelgroep corporaties	2%	12%	5%
lage middeninkomens	0%	4%	1%
hoge middeninkomens	0%	3%	1%
hogere inkomens	0%	1%	1%
totaal	19%	25%	5%
aantal =	9.440	5.060	6.140

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 4-5 Huishoudens met een betaalrisico in de gemeenten in Subregio Breda, januari 2022, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
huurders corporatie	12%	14%	14%	22%	15%	19%	15%	18%	17%	19%
huurders particulier	23%	19%	23%	28%	23%	19%	18%	18%	25%	25%
eigenaar-bewoners	7%	4%	7%	6%	5%	5%	4%	5%	7%	5%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Betaalrisico's bij het huidige uitgavenpatroon van huishoudens

Het Nibud levert tevens inzicht in de werkelijke uitgavepatronen van huishoudens. De exacte definities die daarbij worden gehanteerd zijn niet geëxpliceerd. De werkelijke uitgaven liggen daardoor ook bij de laagste inkomens vaak boven de basisbedragen, hetgeen rekenkundig bij gelijke definities niet mogelijk is.

In dit onderzoek gaan we er vanuit dat de 20% laagste inkomens (binnen elke onderscheiden groep) in werkelijkheid niet meer dan de 'normbedragen' kan uitgeven. Verder volgens is dit bedrag trendmatig verhoogd, naarmate het inkomen toeneemt. De trend is herleid uit de werkelijke uitgavenpatronen volgens het Nibud.

Als op basis van deze raming van de werkelijke uitgaven deze berekening opnieuw wordt uitgevoerd, ontstaat het beeld zoals weergegeven in tabel 4-6. Het aandeel huurders van corporaties met een betaalrisico neemt bij deze benadering toe van 19% naar

23%. In de particuliere huursector neemt het aandeel toe van 25% tot 32% en in de koopsector van 5% tot 9%. Bij deze benadering wordt duidelijk dat er ook midden- en hoge inkomens zijn die met betaalrisico's kampen. Vaak hebben die meer mogelijkheden om op uitgaven te besparen, maar dat is lang niet altijd eenvoudig.

tabel 4-6 Huishoudens met een betaalrisico in Subregio Breda, januari 2022, uitgaande van werkelijke uitgaven

	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	50%	83%	66%
doelgroep passend toewijzen	35%	48%	32%
overige doelgroep corporaties	5%	26%	15%
lage middeninkomens	0,4%	9%	4%
hoge middeninkomens	0%	7%	2%
hogere inkomens	0%	3%	2%
totaal	23%	32%	9%
aantal =	11.690	6.320	10.300

Bron: LC-model In.Fact.Research

Stijgende lasten en grotere betaalrisico's

Bij voorgaande analyses geldt 1-1-2022 als peildatum. Sindsdien is er mede als gevolg van de Russische invasie van Oekraïne veel veranderd. De werkloosheid is nog altijd laag en het is niet dat we in absolute zin minder inkomen krijgen. De prijzen zijn echter in de breedte sterk gestegen, waardoor de koopkracht is afgenomen.

De stijgende energieprijzen zijn hierin nog maar beperkt zichtbaar. In het nieuws ging het vaak om de actuele prijzen die gelden bij nieuwe contracten, maar begin dit jaar had ongeveer de helft van de huishoudens nog een vast tarief afgesproken (vaak voor een jaar). De andere helft van de huishoudens had een variabel energiecontract. Halverwege 2022 nam het aandeel huishoudens met een variabel energiecontract toe tot 56% (bron: ACM). Het is de verwachting dat in de tweede helft van 2022 veel vaste tarieven komen te vervallen en dat veel consumenten de nieuwe prijzen moeten gaan betalen.

Het effect van de stijgende energieprijzen op de koopkracht wordt deels afgeremd door het door het Rijk ingestelde energieplafond. Dit plafond geldt in ieder geval voor 2023, of en hoe het daarna wordt doorgezet is nog onzeker. Mede door dit soort overheidsingrijpen is het lastig om een verkenning te maken waarbij het effect van puur de ontwikkeling van de energieprijzen wordt bepaald. Vandaar dat we een verkenning hebben uitgevoerd waarbij is gevarieerd met de totale inflatie, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de prijs van energie maar ook van andere kostenposten.

Voor het jaar 2022 wordt door de meeste instituties uitgegaan van een inflatie tussen de 10% en 12,5%. Voor 2023 lopen de actuele ramingen uiteen, van 3,4% (Rabobank) en 8,0% (IMF). Voor 2024 gaan de ECB en de DNB uit van een inflatie van rond de 2,4%. Werkgevers en het rijk compenseren de prijsstijgingen slechts ten dele, door de lonen en uitkeringen te laten stijgen. DNB gaat uit van een loonstijging van 2,9% in 2022, 3,9% in 2023 en 4,0% in 2024.

In paragraaf 5.2 is aangegeven dat voor de langere termijn een toename van de koopkracht van tussen de 0,3% en 0,6% per jaar reëel is. Op basis van bovenstaande korte termijn verwachtingen van vooraanstaande instellingen kan de koopkracht tot 2025 ook fors dalen. Een daling van 5% over de periode 2022-2025 is daarbij geen irreële aanname, in het meest negatieve scenario kan de koopkracht over deze periode zelfs met 15% dalen. Een daling van 15% is een extreem scenario, zeker omdat de overheid er – met bijvoorbeeld het energieplafond – alles aan doet om de koopkracht in stand te houden. Niet alles kan echter worden gecompenseerd. Deze scenario's zijn doorerekend om te bepalen welke groepen daardoor het meest geraakt zouden worden.

In tabel 4-7 staat aangegeven wat een dergelijke daling van de koopkracht zou betekenen voor de omvang en samenstelling van de groep met een betaalrisico, uitgaande van noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud (en uitgaande van een gelijk energieverbruik, in de praktijk zullen mensen op energie besparen). Als de koopkracht met 15% daalt, verdubbelt het aantal huurders met een betaalrisico in de sociale huursector (van 19% tot 39%). Ook het aantal eigenaar-bewoners met een betaalrisico verdubbelt bijna, maar komt in totaal niet boven de 10% uit.

tabel 4-7 Huishoudens met een betaalrisico in Subregio Breda, in 2022 en in 2025 bij drie koopkrachtscenario's, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

		huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
aantal	2022	9.450	5.060	6.140
	2025 +0,9%	9.030	4.930	5.940
	2025 -5%	12.450	5.770	7.610
	2025 -15%	19.400	7.480	11.760
aandeel	2022	19%	25%	5%
	2025 +0,9%	18%	25%	5%
	2025 -5%	25%	29%	7%
	2025 -15%	39%	37%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 4-8 Huishoudens met een betaalrisico in Subregio Breda naar inkomensgroep, in 2022 en in 2025 bij 15% koopkrachtafname en uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	huurders corporatie		huurders particulier		eigenaar-bewoners	
	2022	2025 -15%	2022	2025 -15%	2022	2025 -15%
120% sociaal minimum	48%	81%	80%	91%	58%	75%
doelgroep passend toewijzen	26%	53%	40%	61%	19%	45%
overige doelgroep corporaties	2%	16%	12%	36%	5%	15%
lage middeninkomens	0%	2%	4%	13%	1%	5%
hoge middeninkomens	0%	0%	3%	5%	1%	2%
hogere inkomens	0%	0%	1%	2%	1%	2%
totaal	19%	39%	25%	37%	5%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 4-8 is te zien dat de betaalrisico's toenemen bij alle inkomensklassen, maar het zijn met name de laagste inkomens die in de knel komen. Dat is ook een van de redenen

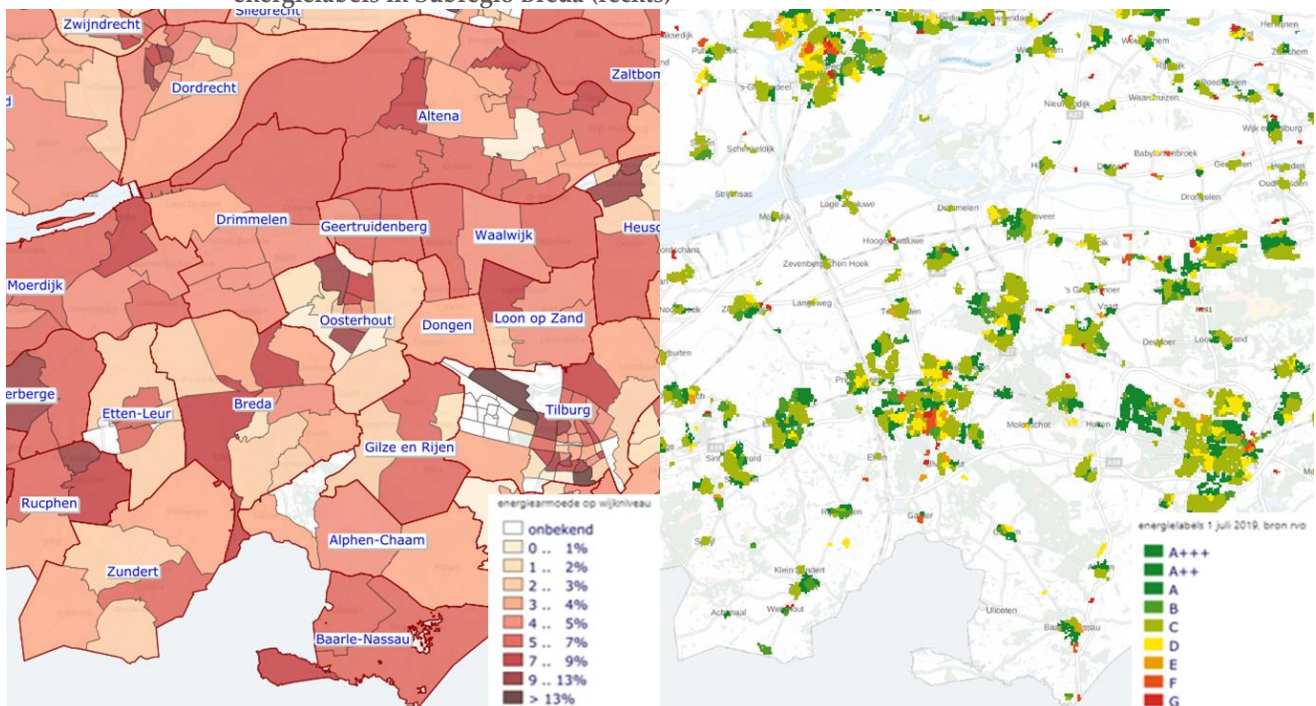
waarom de ECB en de nationale banken pleiten voor gerichte maatregelen om de prijsstijgingen te compenseren, maar de politiek kiest vaak toch voor generieke maatregelen (zoals het energieplafond). In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2023 een huurverlaging komt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het zogenoemde minimum-inkomensijkpunt. Voorwaarde voor de huurverlaging is dat de woning wordt gehuurd van een woningcorporatie. De huur wordt verlaagd tot maximaal € 562,65 per maand (prijspeil 2023, € 550 in 2022).

Dit is een specifieke maatregel die positief zal bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag. Voor de inkomensgroep 120% sociaal minimum in corporatie huurwoningen geldt dat het gros een woning huurt onder de aftoppingsgrenzen. Een eenpersoonshuishouden die nu een huurprijs van rond de eerste aftoppingsgrens betaalt, gaat er bij een huurverlaging naar de grens van € 562,65 circa € 30 per maand op voorruit. Het exacte netto effect van deze maatregel op de betaalbaarheid van verschillende soorten huishoudens (in verschillende soorten woningen) zal nog moeten blijken.

Energiearmoede

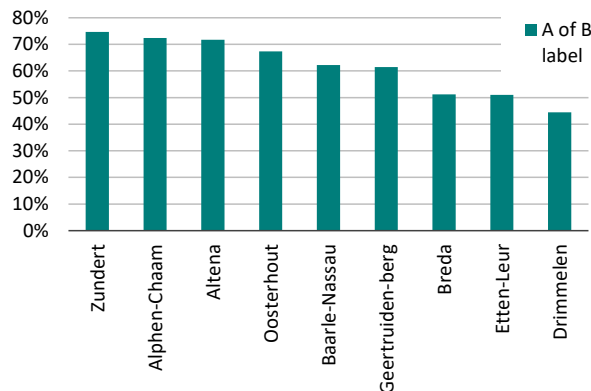
De eerder geschetste problematiek doet zich niet in elke gemeente of gebied in gelijke mate voor. Met name in gebieden met lage inkomens en een voorraad met een lage energetische kwaliteit is er sprake van een cumulatie van problemen.

figuur 4-3 Het aandeel huishoudens met energiearmoede op wijkniveau (links) en de gemiddelde energielabels in Subregio Breda (rechts)



Bron: RVO en TNO, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-4 Aandeel corporatie huurwoningen met label A of B in de gemeenten in Subregio Breda, 2022



Bron: corporaties Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit. Het onderzoek van TNO betreft een momentopname op basis van data uit 2019. Het is de bedoeling dat deze momentopname volgens EU richtlijnen zal worden omgezet in een structurele jaarlijkse monitoring. De energiearmoede onder alle huishoudens in de Subregio Breda ligt rond de 5% (tabel 4-9). In Baarle-Nassau is de energiearmoede met 6,35% het grootst en in Alphen-Chaam met 3,80% het laagst.

In figuur 4-3 staat de situatie op wijkniveau weergegeven. In sommige wijken komt de energiearmoede boven de 9% uit, zoals in Breda, waar gebieden zijn met veel woningen met energielabel D of lager. In figuur 4-4 staat het aandeel corporatiebezit weergegeven met energielabel A of B.

tabel 4-9 Het aandeel huishoudens met energiearmoede in de gemeenten in Subregio Breda

	aandeel huishoudens met energiearmoede
Alphen-Chaam	3,80%
Altena	5,40%
Baarle-Nassau	6,35%
Breda	4,79%
Drimmelen	4,32%
Etten-Leur	5,56%
Geertruidenberg	5,35%
Oosterhout	5,97%
Zundert	4,44%
Subregio Breda	5,07%

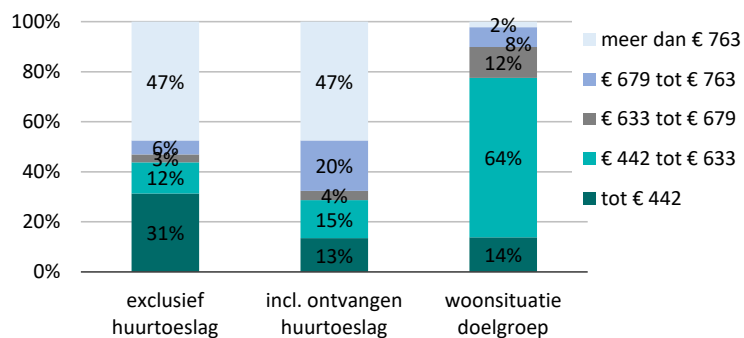
Bron: [TNO](#), bewerking In.Fact.Research

4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties

Circa 80% van de huurwoningen van de corporaties wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 3-6 in paragraaf 3.2). Het bedrag dat deze groep aan de huur kan besteden bestaat bij de analyse in deze paragraaf uit het inkomen minus primaire uitgaven aan levensonderhoud en overige woonlasten. In figuur 4-5 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag, exclusief en inclusief de huurtoeslag die men ontvangt. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep op dit moment woont.

De figuur maakt de afhankelijkheid van de huurtoeslag duidelijk. Zonder de huurtoeslag zou rond de 31% van de huurders in de regio niet meer dan € 442 aan huur kunnen betalen. Met name in Breda is deze groep met 35% groot (tabel 4-10). Rekening houdend met de huurtoeslag kan circa 13% van de huurders in de regio niet meer dan € 442 aan huur betalen. De doelgroep woont voor circa 14% in woningen met een huurprijs tot € 442. Dit kunnen ook huurders zijn met een ruimere bestedingsruimte voor de huur.

figuur 4-5 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van de corporaties in Subregio Breda voor de huur, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt, januari 2022, uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud



Bron: LC-model In.Fact.Research

Een groot deel van de doelgroep huurt een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (circa 78%). Een deel zou uitgaande van primaire uitgaven aan levensonderhoud wat meer huur kunnen betalen, maar de marges zijn klein en vaak heeft men een ruimer uitgavenpatroon.

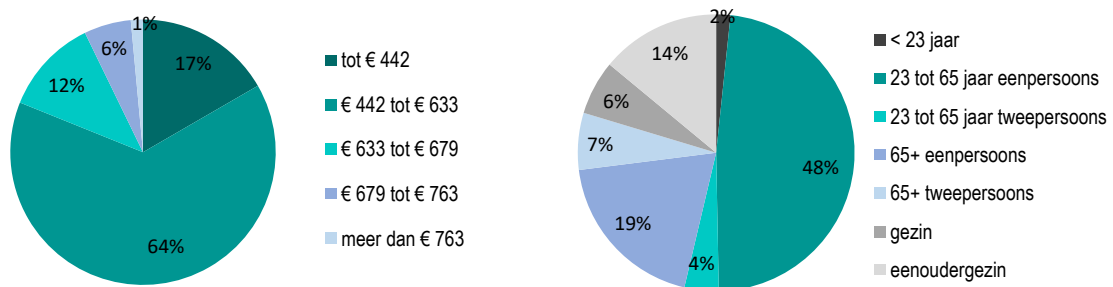
tabel 4-10 Het aandeel huishoudens met een minimale bestedingsruimte voor de huur in de gemeenten in Subregio Breda (tot € 442, exclusief huurtoeslag), uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
exclusief huurtoeslag	19%	25%	25%	35%	28%	31%	27%	30%	28%	31%
incl. ontvangen huurtoeslag	9%	11%	8%	15%	10%	14%	12%	12%	12%	14%
woonsituatie doelgroep	5%	15%	9%	13%	14%	13%	23%	13%	21%	14%

Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep huurders met een minimale huurruimte (minder dan € 442 per maand, exclusief huurtoeslag) woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, figuur 4-6, links). Het grootste deel woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar doordat het inkomen laag is, heeft men problemen om rond te komen. Circa tweederde van deze groep heeft te maken met een betaalarisico. De afhankelijkheid van de huurtoeslag is dan ook groot. De groep met een minimale bestedingsruimte bestaat voor ongeveer dan de helft uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar (figuur 4-6, rechts).

figuur 4-6 Woonsituatie naar huurprijs (links) en huishoudenssamenstelling (rechts) van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in Subregio Breda (tot € 442, exclusief huurtoeslag), uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

De oorlog in Oekraïne drukt sinds 24 februari 2022 een grote stempel op zowel de demografische als de economische ontwikkelingen in Nederland. In twee jaar daarvoor drukte de corona-pandemie een grote stempel. Drie jaar geleden had niemand beide historische ontwikkelingen kunnen voorspellen. Gevolg is dat ook de demografische en economische verwachtingen continue zijn en worden bijgesteld. Dat laatste zal de komende tijd nog wel even zo blijven. Het verloop van de oorlog laat zich immers moeilijk voorspellen en hetzelfde geldt voor zaken als de energiecrisis en de stabiliteit van de eurozone.

Het is dan ook zeker niet zo dat de toekomstverkenningen in deze studie in beton gegoten zijn. Het gaat om richtinggevende verkenningen, waarmee met de kennis van nu een zo goed mogelijk beeld wordt gegeven van de toekomst. Voor het beleid geldt dat het zeker in deze tijd zaak is om oog te houden voor de onzekerheden en een bepaalde mate van flexibiliteit in te bouwen.

In dit hoofdstuk worden eerst (in paragraaf 5.1) de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken. Daarbij speelt de prognose van de provincie natuurlijk een belangrijke rol. Vervolgens wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen (paragraaf 5.2) en wordt (in paragraaf 5.3) de omvang van de verschillende doelgroepen in de toekomst aan de hand van de demografische en economische aannamen bepaald.

5.1 Demografische ontwikkelingen

De provinciale prognose 2020 wordt in de meeste lokale en regionale beleidsdocumenten gevolgd. Dit maakt dat het beleidsmatig wenselijk is om ook in deze studie aan te sluiten op deze prognose. Ook inhoudelijk zijn daar redenen voor, want de provinciale prognose sluit beter dan andere beschikbare prognoses zoals Primos en Pearl aan op de lokaal specifieke omstandigheden.

Uiteraard is ook de provinciale prognose met bandbreedten omgeven en dateert deze al van enige jaren geleden (in 2023 komt de provincie met een nieuwe prognose). Met deze bandbreedten moet bij de beleidsvorming rekening mee worden gehouden. Voor deze beleidsvorming is het wenselijk te weten in welke richting de woningbehoefte verschuift als de prognose hoger of juist lager uitvalt. Vandaar dat in dit onderzoek voor elke gemeente twee demografische varianten zijn doorgerekend, waarvan de prognose van de provincie er een is. Per gemeente is bepaald of de prognose van de provincie, gegeven de trends uit het verleden, aan de hoge of lage kant van de bandbreedte is. Op basis van dit inzicht is een tweede variant benoemd. Dit wil overigens niet zeggen dat deze hogere of langere variant ook meer reëel is, de beleidsmatige ambities en de aanwezige plancapaciteit zijn niet meegewogen.

Overall geldt dat het vooral de meer landelijke gemeenten zijn waar de prognose relatief voorzichtig is en dat in Breda de voorspelde huishoudensgroei relatief groot is. Daarin klinkt voor een deel beleid in door, het streven is er (ook landelijk) immers

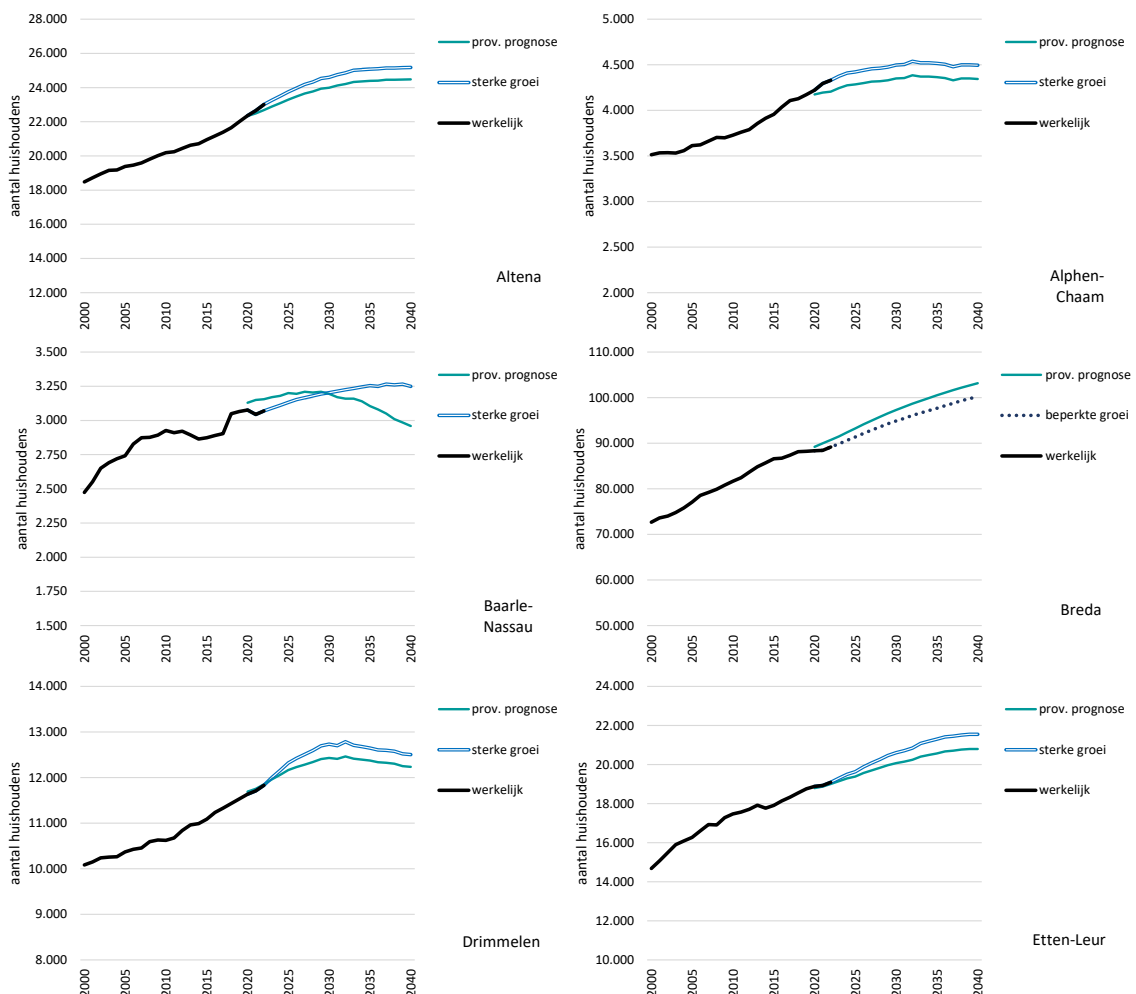
vooral op gericht om de huishoudensgroei in stedelijke centra op te vangen. In het verleden is overigens gebleken dat dit lang niet in elke regio lukt.

Demografische varianten

In figuur 5-1 en figuur 5-2 staat de provinciale prognose en de tweede variant per gemeente weergegeven. Voor Breda geldt dat de provinciale prognose gegeven de recente ontwikkeling vrij positief is. Voor deze gemeente is een tweede variant opgesteld die ervan uitgaat dat de door de provincie voorspelde huishoudensgroei over de periode 2022-2035 voor 75% wordt gerealiseerd.

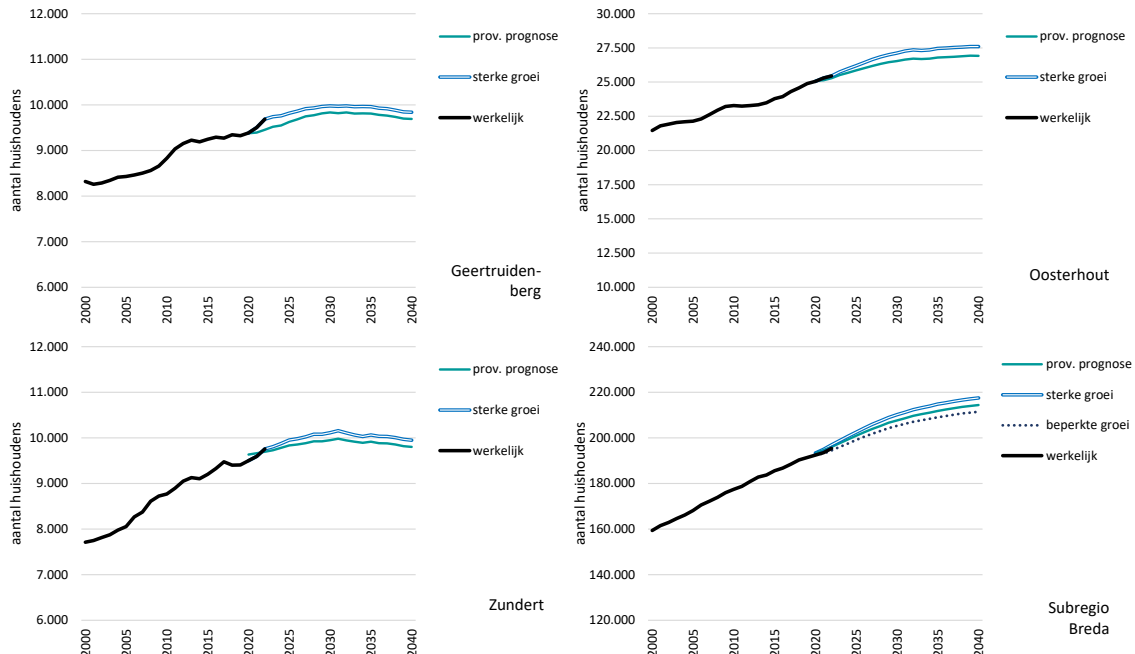
In de overige gemeenten is de prognose van de provincie gegeven de recente ontwikkelingen licht negatief en zou de groei ook best wat hoger kunnen uitvallen. Voor deze gemeenten geldt dat een hogere demografische variant is opgesteld, die ervan uitgaat dat de huishoudensgroei over de periode 2022-2035 op 150% ligt van de door de provincie voorspelde groei.

figuur 5-1 De ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2040 volgens de provinciale prognose en een tweede demografische variant in de gemeenten Altena, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen en Etten-Leur



Bron: werkelijke ontwikkelingen: CBS, provinciale prognose 2020, bewerking In.Fact.Research

figuur 5-2 De ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2040 volgens de provinciale prognose en een tweede demografische variant in de gemeenten Geertruidenberg, Oosterhout, Zundert en de Subregio Breda



Bron: werkelijke ontwikkelingen: CBS, provinciale prognose 2020, bewerking In.Fact.Research

Voor Geertruidenberg geldt dat het aantal huishoudens in de periode 2020 tot 2022 veel sterker is toegenomen dan volgens de provinciale prognose. In 2021 zijn er in Geertruidenberg ruim 200 nieuwbouwwoningen gereed gemeld, een voor deze gemeente ongekend hoog aantal. Gevolg is dat 72% van de door de provincie voor de periode 2020-2025 geprognosticeerde groei van het aantal huishoudens in de eerste twee jaar heeft plaatsgevonden. Hierdoor neemt het aantal huishoudens in de periode 2022 tot 2035 nog maar beperkt toe. In de sterke groei variant wordt uitgegaan van een iets grotere groei, maar ook bij deze variant stabiliseert het aantal huishoudens rond 2030.

Voor Baarle-Nassau geldt dat het aantal geregistreerde huishoudens sterk heeft geschommeld. De exacte oorzaak hiervan is niet bekend, maar het lijkt vooral een administratieve werkelijkheid.⁹ De schommelingen en administratieve correcties hebben ervoor gezorgd dat met name het aantal huishoudens in het heden in de provinciale prognose is overschat. Naar de toekomst toe is de prognose echter vrij negatief, met tot 2025 een beperkte groei en daarna krimp. In dit onderzoek is uitgegaan van een wat sterkere en langer aanhoudende groei. Dit deels in lijn met de ambities van deze gemeente.

⁹ De gemeente telt in de registraties meer huishoudens dan reguliere woningen, mede omdat een deel van de recreatiewoningen permanent bewoond wordt. Daar is beleid op gevoerd en het kan zijn dat dit zijn doorwerking heeft gehad in de BRP.

Een hogere of lagere groei hangt mede af van de immigratie vanuit het buitenland. Op dit vlak zijn er uiteraard veel onzekerheden. Deze hebben betrekking op het aantal personen dat zich vestigt, maar vooral ook over de huishoudensvorming en het inkomensniveau en dergelijke. In het verleden heeft de provincie geworsteld met de afwijkende patronen van huishoudensvorming van migranten. De arbeidsmigranten onder hen wonen vaak samen in groepen, waardoor het aantal huishoudens/ benodigde woningen lager uitviel dan verwacht. In de nieuwe prognose is men hier wat scherper in geweest, maar het blijft lastig te modelleren. Voor de langere termijn gaat de provincie ervan uit dat na de integratieperiode migranten steeds meer op de autochtone bevolking gaan lijken. Wij nemen deze aanname over, ook voor wat betreft de inkomensontwikkeling (zie ook paragraaf 5.3). Welke behoefte zij hebben op het moment van vestiging kan sterk variëren. Statushouders hebben veelal een sociale huurwoning nodig, bij arbeidsmigranten en kenniswerkers is de behoefte meer gevarieerd.

Bij het benoemen van de varianten is zoals al aangegeven geen rekening gehouden met de aanwezige plancapaciteiten. Voor de regio West-Brabant als geheel geldt dat er (ruim) voldoende capaciteit is om de verwachte groei te accommoderen. Het is echter zeker in deze tijd lastig locaties daadwerkelijk in ontwikkeling te brengen. Dit mede vanwege het stikstofdossier, de krappe arbeidsmarkt, de tekorten aan en prijsstijgingen van bouwmaterialen, etc. Daarnaast zal voor een aantal locaties gelden dat er meer betaalbare woningen moeten worden geprogrammeerd, wat kan betekenen dat de grondexploitatie moet worden aangepast.

De uiteindelijke verdeling van de regionale huishoudensgroei over de gemeenten is voor een belangrijk deel afhankelijk van de vraag welke locaties snel in ontwikkeling kunnen worden genomen.

Ontwikkeling aantal huishoudens in Subregio Breda

Op regionaal niveau rekenen we drie demografische prognosevarianten door:

- Een hoge variant (sterke groei), die bestaat uit de optelsom van de hoogste gemeentelijke prognoses;
- De provinciale prognose, die als basis is genomen in veel beleidsdocumenten;
- Een lage variant (beperkte groei), die bestaat uit de optelsom van de laagste gemeentelijke prognoses;

De provinciale prognose komt in 2035 uit op 211.830 huishoudens, een groei van 16.420 huishoudens ten opzichte van het huidige aantal van 195.410 in 2022 (tabel 5-1). Bij de hoge variant ligt de huishoudensgroei 2.970 huishoudens (18%) hoger, bij de lage variant 2.830 (17%) lager. De varianten geven een realistisch beeld van de onzekerheden die gelden bij toekomstverkenningen. Het gaat bij deze hogere en lagere variant echter niet om een minimale en maximale variant, de groei kan ook hoger of lager uitvallen.

tabel 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2022 tot 2040 in Subregio Breda, op basis van drie demografische prognosevarianten

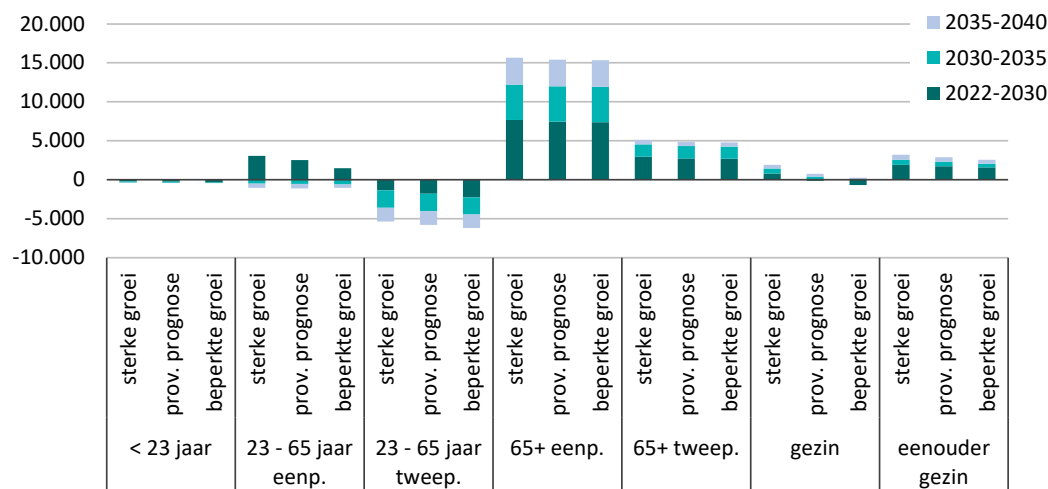
	2022	2030	2035	2040	2022-2030	2022-2035	2022-2040
sterke groei	195.410	210.160	214.800	217.510	14.750	19.390	22.100
provinciale prognose	195.410	207.670	211.830	214.390	12.260	16.420	18.980
beperkte groei	195.410	205.260	209.000	211.490	9.850	13.590	16.080

Bron: CBS, provinciale prognose 2020, In.Fact.Research

Een hogere of lagere huishoudensgroei kan ontstaan doordat meer of minder mensen komen te overlijden, er meer mensen scheiden of juist gaan samenwonen en jongeren die eerder of later het ouderlijk huis verlaten. Veruit de belangrijkste reden is echter een ander verloop van de binnen- en buitenlandse emigratie en immigratie.

In dit onderzoek is per gemeente gekeken welke groepen de gemeente vaak verlaten of er juist komen wonen. Op basis van deze verhuisstromen is de toekomstige huishoudenssamenstelling van de hoge of lage variant bepaald. De optelsom levert de regionale totalen zoals weergegeven in figuur 5-3 en tabel 5-2.

figuur 5-3 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Subregio Breda bij drie demografische prognose varianten



Bron: prognose provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

Bij elke demografische prognosevariant zal er in de toekomst een sterke groei zijn van het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. De belangrijkste verschillen tussen de varianten zijn terug te vinden bij de beroepsbevolking en daarbinnen vooral bij de groep beneden de 45 jaar. Dat heeft te maken met de verhuismobiliteit in de verschillende leeftijdsklassen. Met name de jongere beroepsbevolking verhuist, ofwel vanwege verandering in de gezinssamenstelling ofwel vanwege het verkrijgen van een nieuwe baan. De toename van het aantal ouderen is een 'zekere' ontwikkeling. Ouderen verhuizen immers weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen. Dit is ook de reden waarom er bij ouderen niet veel verschillen zijn tussen de prognosevarianten.

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in de gemeenten in Subregio Breda in 2022 tot 2035

<i>beperkte groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
< 23 jaar	-5	-50	5	-330	-35	-5	-5	-10	-5	-450
23 tot 65 jaar eenpersoons	-60	-210	-50	1.710	-125	-30	-55	-5	-285	890
23 tot 65 jaar tweepersoons	-150	-490	-95	-1.460	-415	-430	-330	-800	-320	-4.480
65+ eenpersoons	225	1.585	105	4.800	875	1.355	645	1.580	740	11.920
65+ tweepersoons	140	690	20	2.080	245	450	105	390	120	4.240
gezin	-120	-340	-20	825	-200	-165	-310	-55	-195	-585
eenoudergezin	10	195	75	870	200	300	70	240	100	2.060
totaal	40	1.380	35	8.495	545	1.475	120	1.345	160	13.590

<i>sterke groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
< 23 jaar	-5	-45	5	-260	-35	0	-5	-10	-5	-365
23 tot 65 jaar eenpersoons	-40	-85	-25	2.790	-75	130	-25	145	-255	2.560
23 tot 65 jaar tweepersoons	-130	-390	-70	-1.005	-375	-310	-310	-705	-290	-3.585
65+ eenpersoons	235	1.645	125	4.870	895	1.405	660	1.635	750	12.220
65+ tweepersoons	155	750	40	2.145	265	505	115	440	130	4.540
gezin	-55	-45	25	1.675	-80	115	-255	200	-130	1.455
eenoudergezin	20	245	85	1.115	225	370	85	305	110	2.565
totaal	185	2.070	185	11.330	820	2.210	270	2.010	305	19.390

Bron: prognose provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

5.2 Economische ontwikkelingen

Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van belang is voor de woningbehoefte. Deze staat op dit moment flink onder druk. De economische wetten zeggen dat er na elk dal weer een piek volgt, maar de vooruitzichten voor de komende jaren zijn zeker niet rooskleurig.

Voor de periode 2022 t/m 2025 ging het CPB in maart van dit jaar uit van een gemiddelde koopkrachtgroei van bijna 0,3% per jaar. Voor de periode 2026 t/m 2030 gaat men uit van een groei van 0,9% per jaar (bron: CPB middellange termijnverkenning maart 2022). Dit komt neer op een gemiddelde groei van 0,6% per jaar over de gehele periode 2022 tot 2030.

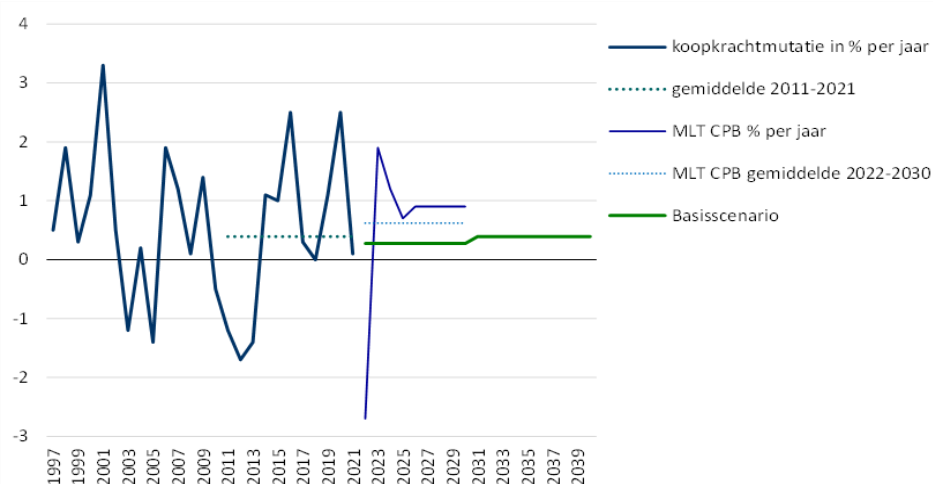
Deze 0,6% ligt boven de gemiddelde koopkrachtgroei in de afgelopen tien jaar. Deze lag op 0,4% per jaar. Sinds maart dit jaar hebben het IMF en andere vooraanstaande instanties de verwachtingen voor de (wereld)economie consequent omlaag bijgesteld. Het is onze verwachting dat ook het CPB deze lijn zal volgen en dat de volgende ramingen lager zullen uitvallen.

In dit onderzoek wordt voor de korte termijn het CPB gevolgd en wordt uitgegaan van een gemiddelde groei van 0,3% per jaar voor de periode 2022 t/m 2025. We verwachten vervolgens dat door bedreigingen van de wereldeconomie deze lagere groei aanhoudt tot 2030. Voor na 2030 gaan we ervan uit dat de groei terugkomt op het niveau van de afgelopen tien jaar.

Een gemiddelde groei van 0,3% per jaar is voor de langere termijn weliswaar een reële aanname, op de korte termijn geldt dat de vooruitzichten onzekerder zijn. De komende jaren kan een achteruitgang van de koopkracht zeker niet worden uitgesloten. Om deze redenen kan het verstandig zijn om zekerheden in het beleid in te bouwen, met name ter

bescherming van de zwakkere groepen in de samenleving (die zijn aangewezen op de sociale huur). In paragraaf 6.3 voeren we daarom effectanalyses uit waarbij we berekenen hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt als de koopkracht stabiliseert of afneemt.

figuur 5-4 Ontwikkeling koopkracht, werkelijk tot 2021, MLT CPB tot 2030 en basisscenario onderzoek 2022 tot 2040

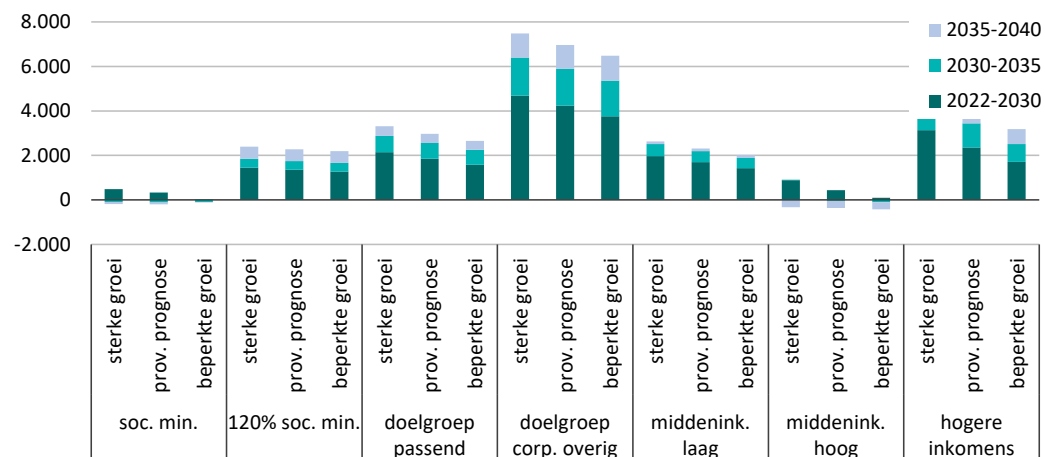


Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 5-5 en tabel 5-3 is de ontwikkeling van inkomensgroepen weergegeven. Vooral de 'overige doelgroep van de corporaties' neemt toe, ofwel huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens van passend toewijzen en onder de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze toename hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft overigens een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

figuur 5-5 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 5-3 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Subregio Breda

<i>beperkte groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
sociaal minimum	-15	-25	15	-190	0	115	25	10	-10	-80
120% sociaal minimum	30	275	45	540	130	160	90	230	160	1.660
doelgroep passend toewijzen	40	390	10	915	145	250	120	280	90	2.245
overige doelgroep corporaties	45	610	0	2.835	270	630	170	660	140	5.365
lage middeninkomens	25	120	-5	1.275	80	230	5	135	25	1.890
hoge middeninkomens	-40	-85	-30	605	-75	-40	-155	-85	-105	-5
hogere inkomens	-55	95	5	2.515	-5	135	-140	110	-140	2.515
totaal	35	1.385	35	8.495	545	1.475	120	1.340	155	13.585

<i>sterke groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
sociaal minimum	-10	10	25	105	15	165	35	50	-5	390
120% sociaal minimum	35	300	55	625	135	190	95	250	165	1.850
doelgroep passend toewijzen	55	465	25	1.220	170	330	140	370	105	2.880
overige doelgroep corporaties	70	730	25	3.355	315	755	195	790	165	6.395
lage middeninkomens	40	195	10	1.580	105	305	20	210	40	2.505
hoge middeninkomens	-15	40	-5	1.005	-30	90	-130	30	-80	910
hogere inkomens	10	330	50	3.435	105	370	-90	320	-75	4.460
totaal	185	2.070	185	11.325	820	2.210	270	2.015	305	19.385

Bron: LC-model In.Fact.Research

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishouden-samenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

Voor de uitkomsten op gemeentelijk niveau betekent dit dat aangenomen wordt dat de relatieve marktpositie van de gemeenten constant blijft. Dat betekent dat relatief welva-rende gemeenten dat ook in de toekomst blijven. Onder de inwoners van deze gemeen-ten is de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt en door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen zijn er in verleden weinig lagere inkomens van buiten aangetrok-ken. Bij de behoefte-raming trekken we dit soort patronen door.

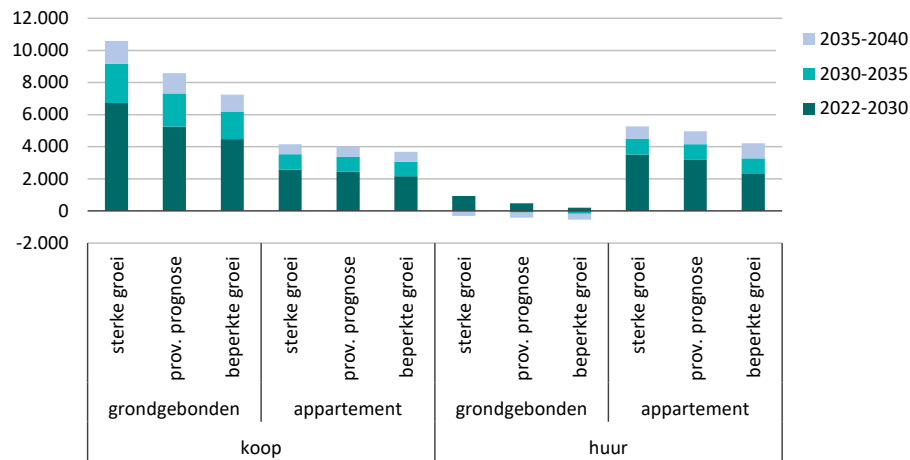
De uitkomsten kunnen als input dienen bij het bepalen van het bouwprogramma. Het is daarbij belangrijk aan te geven dat het gaat om netto opgaven, ofwel de som van nieuwbouw, overige toevoegingen, sloop en onttrekkingen. De ramingen maken inzichtelijk hoe de voorraad moet veranderen om alle huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want de meeste huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet wor-den gehouden. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen (zie ook paragraaf 3.4), de problemen bij het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen moeten worden aangepakt en er moet regionaal worden gewerkt aan een betere spreiding van kwetsbare groepen. Zeker waar het gaat om de laatste twee punten geldt dat het Rijk verwacht (en op een aantal punten zelfs eist) dat hier op korte termijn stappen worden gezet.

6.1 Overall beeld woningbehoefte

In figuur 6-1 en tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. De behoefte aan koopwoningen in de regio neemt toe met tussen de 9.270 woningen bij de beperkte groeivariant en 12.700 bij de sterke groeivari-ant in de periode 2022 tot 2035. De behoefte aan huurwoningen neemt in deze periode toe met tussen de 3.300 woningen bij de beperkte groeivariant en ruim 5.400 bij de sterke groeivariant.

Deze aantallen woningen zijn benodigd als men wil dat alle huishoudens (naar samen-stelling, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze moeten kunnen wo-nen als nu. Daarbij is aangesloten bij de demografische prognosevarianten zoals bespro-ken in paragraaf 5.1. Het met figuur 6-1 en tabel 6-1 geleverde inzicht levert belangrijke input voor een toekomstig nieuwbouwprogramma, maar de aantallen uit tabel 6-1 mo-gen niet worden beschouwd als een gewenst nieuwbouwprogramma. Om daar te komen moet ook rekening worden gehouden met actuele tekorten en overschotten (zoals be-sproken in paragraaf 3.4) en het Rijksbeleid waarin meer focus wordt gelegd op het goedkope en betaalbare segment en een betere verdeling van de sociale voorraad over de regio. Daarnaast speelt lokaal en regionaal beleid uiteraard een essentiële rol.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2022¹⁰ tot 2035¹¹ in de gemeenten in Subregio Breda

<i>beperkte groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
koop grondgebonden	40	780	25	3.895	400	700	-175	470	70	6.200
koop appartement	20	185	15	1.925	145	300	65	370	45	3.065
huur grondgebonden	-40	125	-20	125	-20	35	0	-100	-80	30
huur appartement	10	160	-10	2.125	5	345	210	425	10	3.280
onzelfstandig	5	135	25	425	15	95	25	175	110	1.010
totaal	35	1.385	35	8.495	545	1.475	120	1.340	155	13.585

<i>sterke groei</i>	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
koop grondgebonden	155	1.230	115	5.015	590	1.130	-85	835	180	9.165
koop appartement	25	210	20	2.245	160	340	70	420	50	3.540
huur grondgebonden	-20	255	5	475	25	180	30	25	-60	915
huur appartement	20	210	5	3.005	25	455	225	540	20	4.505
onzelfstandig	10	165	40	590	20	105	25	190	120	1.260
totaal	185	2.070	185	11.325	815	2.210	270	2.015	305	19.385

Bron: LC-model In.Fact.Research

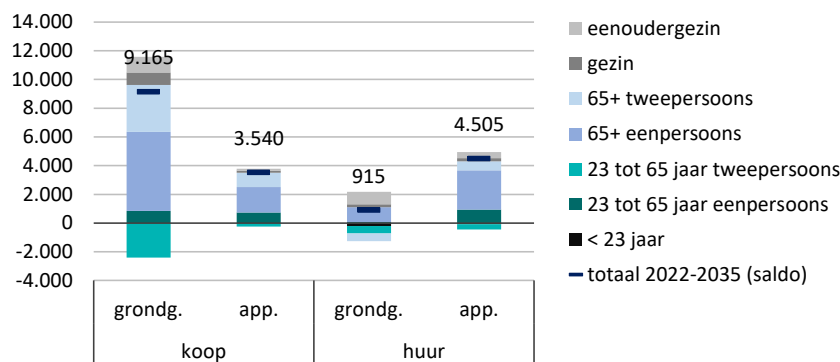
De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen heeft te maken met het feit dat de eigenaar-bewoners die daar wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt, zie ook figuur 6-2) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Een deel van de toenemende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 6-3).

¹⁰ In bijlage 1 staan de aantallen per gemeente in 2022 weergegeven.

¹¹ In deze regionale rapportage wordt voor de gemeenten gefocust op het jaar 2035. Op de separate factsheets per gemeente wordt gefocust op de jaren 2030 en 2040. Hiermee zijn alle peiljaren per gemeente in beeld.

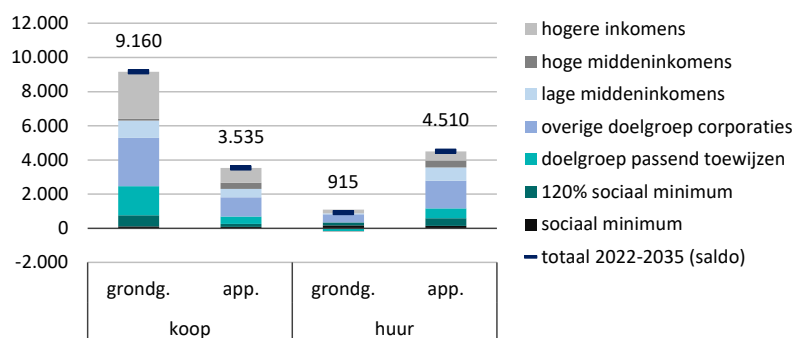
Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt toe. Deze toename is gemiddeld genomen sterker dan ramingen op basis van eerdere versies van het WoON. Daarvoor zijn verschillende oorzaken. De belangrijkste is dat er ook in het heden meer huishoudens in onzelfstandige woonvormen (en niet reguliere woningen) wonen. Het gaat daar deels om huishoudens die door de krapte op de woningmarkt geen reguliere woning kunnen bemachtigen, maar voor een ander deel gaat het om zogenoemde tussenvormen waaraan een toenemende behoefte bestaat. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen voor ouderen, dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. De behoefte aan dit soort woonvormen neemt in de gehanteerde benadering toe, als de doelgroepen die daar nu wonen in aantal toenemen.¹² Dat is bij ouderen uiteraard met zekerheid het geval.

figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2022 tot 2035 (sterke groeivariant)¹³



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar inkomensgroep in 2022 tot 2035 (sterke groeivariant)



Bron: LC-model In.Fact.Research

¹² Er is in Nederland per gemeente nog geen goede registratie van de actuele woonsituatie van huishoudens. Het CBS werkt aan een Woonbase om dit gat te vullen. Tot het moment dat deze beschikbaar is, gebruikt In.Fact.Research het WoON als sleutel om de woonsituatie te ramen. Dit op basis van lokale gegevens over de opbouw van de woningvoorraad, huishoudenssamenstelling, omgevingskenmerken en leegstand. Het aantal huishoudens dat woont in niet reguliere woningen, is uitkomst van deze benadering.

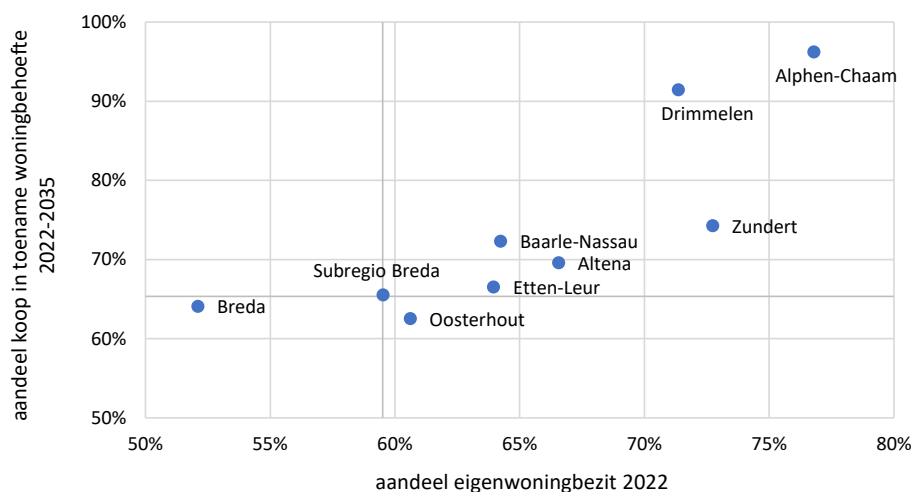
¹³ Op de factsheets staat deze figuur per gemeente weergegeven.

De belangrijkste toename van de woningbehoefte betreft zoals gezegd koopwoningen, met name grondgebonden koopwoningen. Dat geldt voor elk van de regiogemeenten, behalve voor Geertruidenberg. Hier wonen veel ouderen in huurappartementen. Volgens de provinciale prognose neemt de groep ouderen in deze gemeente sterk toe en als men die net als nu wil huisvesten in huurappartementen geldt dat het aantal huurappartementen verder moet worden uitgebreid. Het aantal gezinnen en jongere stellen neemt af. Omdat het juist deze groepen zijn die een (grondgebonden) koopwoning wensen, neemt de behoefte aan koopwoningen in Geertruidenberg onder gedane aannamen nauwelijks meer toe.

Er zijn meer grote verschillen tussen gemeenten (zie ook figuur 6-4, exclusief Geertruidenberg). In gemeenten waar het eigenwoningbezit nu erg hoog is (zoals Alphen-Chaam en Drimmelen) geldt dat de toename van de woningbehoefte voor een groot deel uit koopwoningen bestaat (meer dan 90%). In Breda en Oosterhout ligt dit aandeel tegen de 64%. Gegeven de lokale woningmarkt en sociaal economische samenstelling van de inwoners is dit een volstrekt logische uitkomst.

Het betekent echter ook dat als gemeenten puur voor ‘de eigen behoefte’ bouwen, de sociaal economische verschillen tussen de gemeenten worden vergroot in plaats van verkleind. Dit terwijl het nieuwe rijksbeleid er juist op is gericht deze verschillen te verkleinen zodat alle gemeenten een evenredige bijdrage leveren aan de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen. Dit beleid betekent dat juist in de gemeenten waar de behoefte vooral uitgaat naar koopwoningen, meer betaalbare woningen en sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd.

figuur 6-4 Het aandeel koopwoningen in de toename van de behoefte over de periode 2022-2035 (sterke groeivariant) en het huidige aandeel eigenwoningbezit (2022)*



Bron: LC-model In.Fact.Research *Exclusief Geertruidenberg

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in de regio maar zeer beperkt toe, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen). De beperkte toename van de

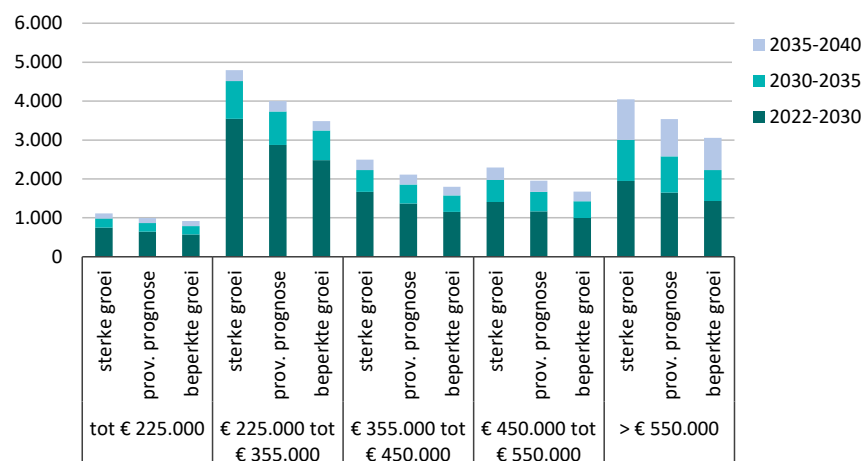
behoefte aan grondgebonden huurwoningen die er nog wel is, manifesteert zich vooral in Breda. In Zundert en Alphen-Chaam neemt de behoefte af in 2022 tot 2035.

De behoefte aan huur-, en in mindere mate koopappartementen neemt toe in de gehele regio, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning zijn.

6.2 Behoeftte aan koopwoningen

In totaal neemt de behoefte aan koopwoningen in de regio toe met tussen de 9.270 en 12.700 woningen in 2022 tot 2035, waarvan tussen de 6.200 en 9.200 grondgebonden woningen en tussen de 3.100 en 3.550 appartementen. In figuur 6-5 en tabel 6-2 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklasse. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte, met name in het segment tussen € 225.000 tot € 355.000 (onder de NHG-grens) en in het duurdere segment vanaf € 550.000.

figuur 6-5 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Subregio Breda

beperkte groei	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
tot € 225.000	5	115	5	355	30	85	15	145	30	790
€ 225.000 tot € 355.000	45	360	20	1.925	200	390	-80	320	60	3.240
€ 355.000 tot € 450.000	5	190	15	920	90	210	-15	140	15	1.575
€ 450.000 tot € 550.000	5	160	10	900	115	155	-10	100	-10	1.430
meer dan € 550.000	0	140	-10	1.715	110	155	-25	130	15	2.230
totaal	60	965	40	5.820	545	1.000	-115	840	115	9.265

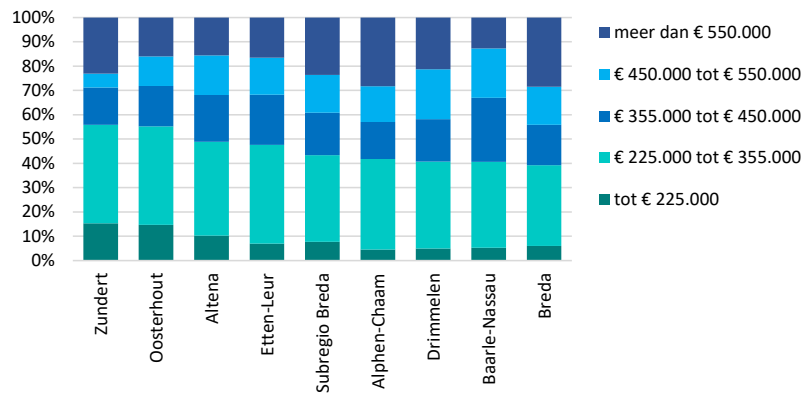
sterke groei	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
tot € 225.000	10	150	5	435	35	100	25	185	35	985
€ 225.000 tot € 355.000	65	555	45	2.410	270	600	-30	510	95	4.520
€ 355.000 tot € 450.000	25	275	35	1.205	130	305	5	210	35	2.225
€ 450.000 tot € 550.000	25	235	25	1.140	155	225	0	155	15	1.975
meer dan € 550.000	50	225	15	2.065	160	245	-15	200	55	3.000
totaal	175	1.440	135	7.260	750	1.470	-10	1.260	230	12.705

Bron: LC-model In.Fact.Research

In figuur 6-6 is te zien dat het beeld per gemeente verschilt. In Zundert en Oosterhout bestaat de extra behoefte voor meer dan 50% uit koopwoningen beneden de NHG-grens, terwijl dit aandeel in Breda rond de 39% ligt. In deze laatste gemeente bestaat bijna 44% van de extra behoefte uit koopwoningen boven de € 450.000 (hetzelfde geldt voor Alphen-Chaam). Ook hier blijkt dus dat het bouwen voor de eigen behoefte de verschillen tussen de gemeenten verder kan vergroten.

Daarbij geldt overigens wel de kanttekening dat de actuele vraagaanbodverhoudingen (zie ook paragraaf 3.4) laten zien dat er in de gemeenten wel dergelijk behoefte is aan meer differentiatie. In Geertruidenberg zijn er (beperkte) actuele potentiële tekorten in de duurdere segmenten, terwijl er in Alphen-Chaam overschotten zijn. Er is (naast de beleidsmatige wens voor een betere spreiding van aandachtsgroepen) ook vanuit de markt een behoefte aan meer differentiatie.

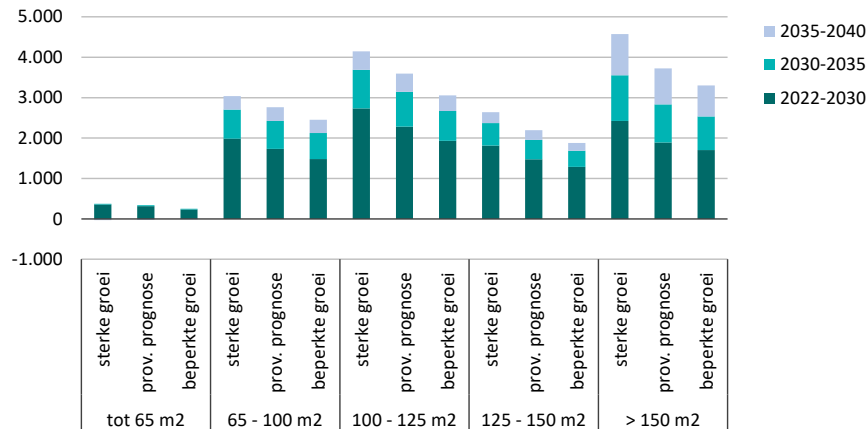
figuur 6-6 De toename van de behoefte aan koopwoningen over de periode 2022-2035 per gemeente naar prijsklasse (sterke groei variant)*



Bron: LC-model In.Fact.Research *Exclusief Geertruidenberg

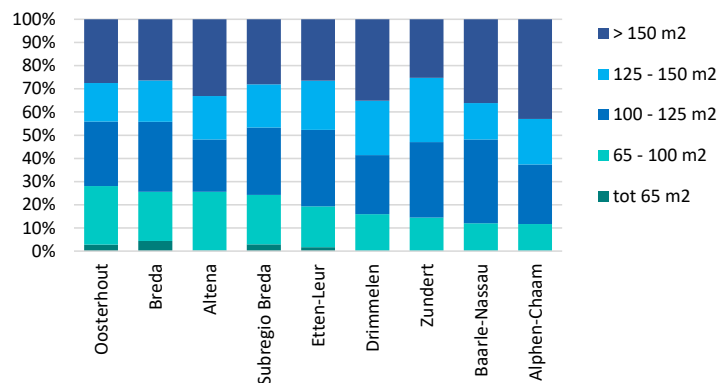
In figuur 6-7 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar oppervlakte. Bij de toename van de behoefte gaat het met name om woningen van meer dan 100 m². De behoefte aan kleinere woningen / appartementen neemt ook toe, maar deze woningen moeten doorgaans niet kleiner zijn dan 65 m² (gbo). Ook hier geldt dat het beeld per gemeente verschilt (figuur 6-8). Uitgaande van bouwen voor de eigen behoefte bestaat de extra behoefte in Breda voor circa 25% uit koopwoningen tot 100m². In Alphen-Chaam bestaat bijna de helft van de extra behoefte uit koopwoningen van meer dan 150 m² oppervlakte.

figuur 6-7 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar oppervlakte (gbo) in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-8 De toename van de behoefte aan koopwoningen over de periode 2022-2035 per gemeente naar oppervlakte (sterke groei variant)*



Bron: LC-model In.Fact.Research *Exclusief Geertruidenberg

6.3 Behoeft aan huurwoningen

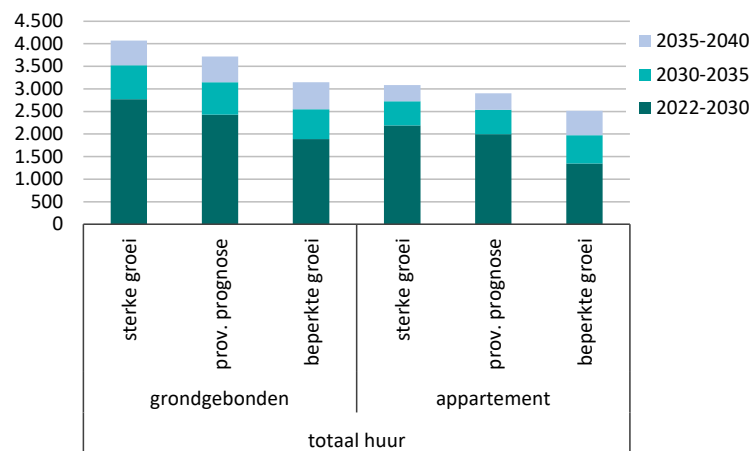
In totaal neemt de behoefte aan huurwoningen in de regio toe met tussen de 3.300 en 5.400 woningen in 2022 tot 2035, waarvan tussen de 100 en bijna 1.000 grondgebonden huurwoningen en tussen de 3.200 en ruim 4.300 huurappartementen.

Voor veel (toekomstige) huurders maakt het niet uit of men huurt van een corporatie of particulier, zolang de woning maar aan de wensen voldoet en de huur redelijk is. In de huidige praktijk is het echter zo dat de particuliere verhuurders deels andere doelgroepen bedienen dan de corporaties. Om deze reden is in figuur 6-9 en tabel 6-3 het type verhuurder als kenmerk toegevoegd. Zo ontstaat een beeld van de behoefte aan corporatiewoningen, onder de aanname dat particulieren een gelijke bijdrage blijven leveren aan de huisvestingsopgaven van de verschillende doelgroepen. Het is allesbehalve zeker dat de particuliere verhuurders in de toekomst een gelijk aandeel in de opgaven op zich nemen. Door wetswijzigingen wordt het er niet aantrekkelijker op om in wonen te investeren, dus het kan zijn dat een groter deel van de opgaven bij corporaties terecht

komt. De exacte verhouding tussen de bijdrage van corporaties en particulieren is lastig exact te voorspellen, dus in veel gevallen is het aan te bevelen naar de totale opgave aan huurwoningen te kijken.

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de behoefte per gemeente aangegeven. In de gemeente Alpen-Chaam en Zundert is er onder gedane aannamen sprake van een afname van de behoefte aan huurwoningen, zelfs bij het sterke groeiscenario. De toename van de behoefte manifesteert zich vooral in de gemeente Breda (65% van de regionale behoefte bij sterke groei), gevolgd door Etten-Leur (12%), Oosterhout (10%), Altena (9%) en Geertruidenberg (5%).

figuur 6-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar woningtype in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Subregio Breda

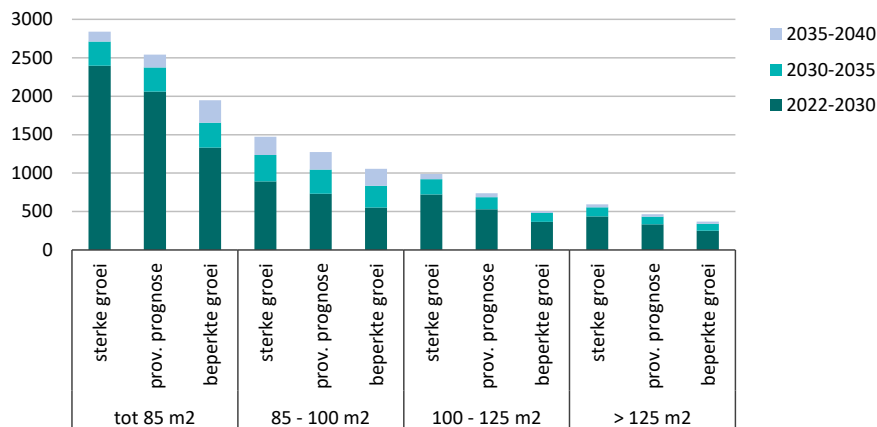
beperkte groei		Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
particuliere huur	grondgebonden	-15	60	-5	105	5	75	5	30	-20	230
	appartement	0	40	0	655	-5	110	20	130	15	960
	totaal	-15	95	-5	760	0	185	25	160	-5	1.195
corporatie huur	grondgebonden	-25	65	-15	20	-20	-40	-5	-125	-60	-205
	appartement	10	120	-10	1.470	10	235	190	295	-5	2.315
	totaal	-15	190	-25	1.490	-10	195	185	170	-60	2.115
totaal huur	grondgebonden	-40	125	-20	125	-15	35	0	-95	-80	25
	appartement	10	160	-10	2.125	5	345	210	425	10	3.275
	totaal	-30	285	-30	2.250	-15	380	210	325	-70	3.305

sterke groei		Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
particuliere huur	grondgebonden	-5	90	10	220	10	115	10	45	-10	480
	appartement	5	55	15	1.055	0	140	20	160	20	1.465
	totaal	-5	140	25	1.275	10	255	30	205	5	1.950
corporatie huur	grondgebonden	-15	170	-5	255	20	65	20	-25	-50	435
	appartement	15	155	-5	1.950	20	315	205	380	0	3.040
	totaal	0	325	-10	2.205	40	380	225	355	-45	3.475
totaal huur	grondgebonden	-20	260	5	475	30	180	30	20	-60	915
	appartement	20	210	10	3.005	20	455	225	540	20	4.505
	totaal	-5	465	15	3.480	50	635	255	565	-40	5.425

Bron: LC-model In.Fact.Research

De toenemende behoefte aan huurwoningen bestaat vooral uit huurappartementen van corporaties. Deels gaat het om appartementen met meer dan 85 vierkante meter, maar een belangrijk deel van de behoefte betreft kleinere appartementen (figuur 6-10). Voor wat betreft deze kleinere appartementen is het van belang te vermelden dat juist dit segment ook belangrijk is voor het oplossen van de problemen met het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen. De behoefte van deze kwetsbare groepen is met het WoON niet helemaal goed in beeld te brengen, maar is te typeren als somber en doelmatig. Vanuit deze gedachte is een woonoppervlak van tegen de 85 vierkante meter erg groot. Er moet dan eerder gedacht worden aan 65 vierkante meter of kleiner. Overigens kan het hier ook deels gaan om onzelfstandige wooneenheden, die buiten deze analyses vallen. De gemeenten in de regio willen binnenkort een regionale woonzorganalyse uitvoeren, waarin de behoefte van de kwetsbare aandachtsgroepen nader wordt belicht.

figuur 6-10 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar oppervlakte in 2022 tot 2040 in Subregio Breda bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

Zoals eerder aangegeven geldt zeker in de huidige tijd dat de ontwikkeling van de behoefte niet direct kan worden vertaald naar een nieuwbouwprogramma. Ten eerste moet ook gekeken worden naar actuele tekorten en fricties die moeten worden aangepakt. Deze zijn eerder besproken in paragraaf 3.4. Ten tweede geldt dat het Rijk meer dwingend optreedt (meer regie pakt) waar het gaat om (a) het aanpakken van de tekorten aan de onderkant van de markt (meer goedkope en betaalbare woningen) en (b) de spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen over de regio. Dat betekent onder andere dat waar het gaat om sociale huurwoningen de opgaven veel hoger uitvallen dan uit tabel 6-3 blijkt.

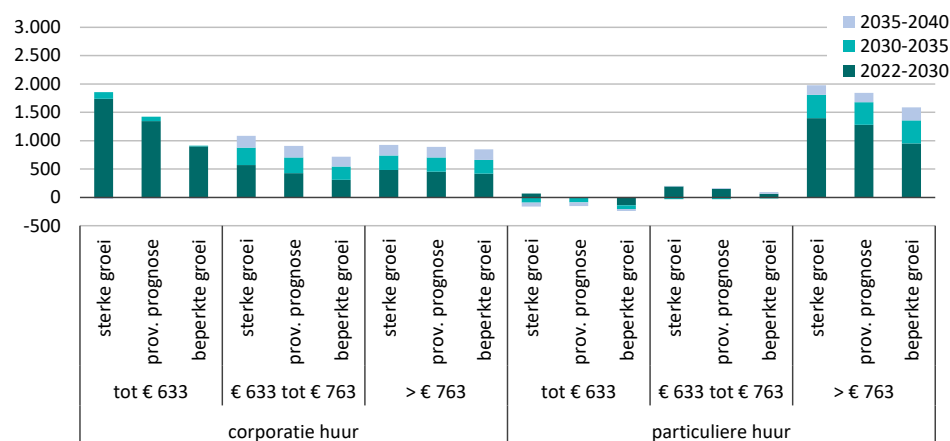
Voor de totale regionale uitbreidingsopgave geldt dat deze anders over de regio zal moeten worden verdeeld dan op basis van de behoefte-raming zoals weergegeven in tabel 6-3. Het idee is dat gemeenten die nu al op meer dan 30% sociale huur zitten zoals Geertruidenberg en Oosterhout of er dichtbij zitten zoals Breda en Etten-Leur in de toe-

komt een relatief kleinere bijdrage leveren aan de regionale opgave aan sociale woningbouw. De overige gemeenten moeten volgens het rijksbeleid juist (relatief) wat meer sociaal toevoegen. De gedachte is dat zo uiteindelijk een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen én kwetsbare aandachtsgroepen ontstaat. De exacte uitwerking van dit beleid is een verantwoordelijkheid van de regionaal samenwerkende gemeenten.

Differentiatie naar huurprijs

In figuur 6-11 en tabel 6-4 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar huurprijs weergegeven. Vooral de behoefte aan (corporatie) huurwoningen met een huurprijs tussen € 442 en € 633 neemt toe, afkomstig van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 763 neemt toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. De extra behoefte aan duurdere huur is voor meer dan 80% afkomstig van 65-plussers en het betreft voor 75% appartementen (uiteraard met lift).

figuur 6-11 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in Subregio Breda bij drie demografische varianten in 2022 tot 2040 (boven) en in 2022 tot 2030 en 2040 bij de provinciale prognose (onder)



	corporatie huur			particuliere huur			totaal huur		
	2022	2022-3030	2030-2040	2022	2022-3030	2030-2040	2022	2022-3030	2030-2040
tot € 442	6.150	155	-205	3.295	-70	-120	9.445	85	-325
€ 442 tot € 633	29.795	1.190	265	2.615	65	-30	32.410	1.255	235
€ 633 tot € 679	6.155	145	105	1.030	80	-30	7.185	225	75
€ 679 tot € 763	5.125	285	370	2.260	70	10	7.385	355	380
€ 763 tot € 850	1.450	215	160	1.790	240	145	3.240	455	305
€ 850 tot € 1.000	1.035	220	255	3.460	365	135	4.495	585	390
€ 1.000 tot € 1.250	75	20	25	3.535	415	110	3.610	435	135
meer dan € 1.250	0	0	0	2.015	255	170	2.015	255	170
totaal huur	49.780	2.225	975	20.005	1.430	390	69.785	3.655	1.365
totaal huur tot € 763	47.220	1.770	540	9.200	155	-180	56.420	1.925	360

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-4 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Subregio Breda

<i>beperkte groei</i>		Alphen- Chaaam		Baarle- Nassau		Etten- Leur		Geertruiden- berg		Subregio Breda	
corporatie	tot € 763	-20	160	-25	1.160	-20	155	100	25	-80	1.450
huur	boven € 763	5	25	0	330	10	40	90	140	20	655
	totaal	-15	185	-25	1.490	-15	195	185	170	-60	2.110
particuliere	tot € 763	-20	-10	-15	-100	-30	25	0	15	-30	-165
huur	boven € 763	5	105	10	860	25	160	25	145	25	1.355
	totaal	-15	95	-5	760	-5	180	25	160	-5	1.195
totaal huur	tot € 763	-40	150	-40	1.065	-50	175	95	45	-115	1.290
	boven € 763	10	130	10	1.190	35	200	115	285	45	2.015
	totaal	-30	285	-30	2.250	-15	375	210	330	-70	3.300

<i>sterke groei</i>		Alphen- Chaaam		Baarle- Nassau		Etten- Leur		Geertruiden- berg		Subregio Breda	
corporatie	tot € 763	-5	295	-10	1.835	30	325	135	200	-65	2.740
huur	boven € 763	5	30	0	370	10	50	90	160	20	740
	totaal	0	325	-10	2.205	40	380	225	355	-45	3.480
particuliere	tot € 763	-15	15	0	95	-25	50	0	40	-25	135
huur	boven € 763	15	130	25	1.180	30	205	30	165	35	1.810
	totaal	0	140	20	1.275	10	250	30	205	10	1.945
totaal huur	tot € 763	-20	310	-10	1.930	5	375	135	240	-90	2.875
	boven € 763	20	160	25	1.550	40	255	120	325	55	2.550
	totaal	0	470	10	3.485	50	630	255	565	-40	5.425

Bron: LC-model In.Fact.Research

Effectverkenning

Het doorgerekende economisch basisscenario biedt een goede houvast voor de langere termijn. Omdat de voorraad weinig veranderlijk is, is het goed om een helder richtpunt te hebben. Tegelijkertijd moet worden beseft dat de komende periode de ontwikkelingen zeer onzeker zijn en dat er rekening moet worden gehouden met pieken en dalen.

Vandaar dat in deze studie twee extra economische scenario's zijn doorgerekend om inzicht te bieden in de mogelijke schommelingen. Met deze schommelingen zal in het beleid rekening mee moeten worden gehouden. De aangenomen ontwikkeling van de koopkracht van huishoudens staat weergegeven in tabel 6-5. Het eerste scenario gaat uit van een flinke crisis voor de komende jaren, maar herstel in de periode van 2025 tot 2030. Het tweede scenario is zeer negatief voor de komende periode en gaat ervan uit dat het herstel iets voor 2030 zal gaan intreden. Het is een vrij extreem scenario, vooral bedoeld om de effecten in beeld te brengen.

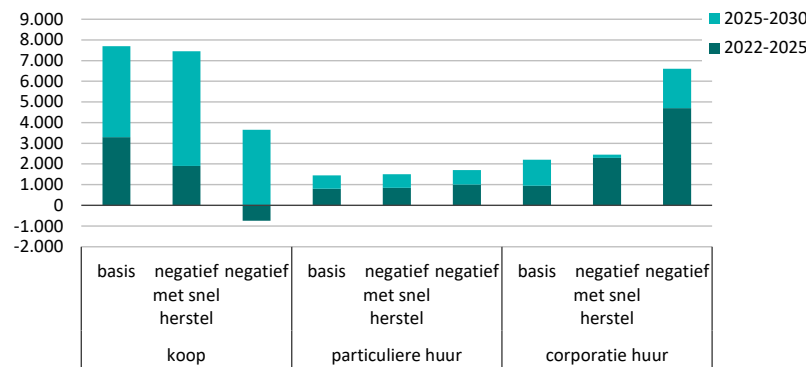
tabel 6-5 Ontwikkeling gemiddelde jaarommutatie koopkracht in 2022 tot 2030 volgens drie economische scenario's

	periode 2022-2025	periode 2025-2030	periode 2022-2030
Basis	0,3%	0,3%	0,3%
Korte termijn negatief, met snel herstel	-1,7%	1,5%	0,4%
Negatief op korte en lange termijn	-5,0%	-0,3%	-2,2%

Bij dit extreme scenario neemt krijgt de koopsector op de korte termijn te maken met vraaguitval, terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen flink toeneemt (figuur 6-12). Als de koopkracht de komende jaren negatief is maar daarna snel herstelt, is de ontwikkeling van de behoefte over de gehele periode 2022 tot 2030 ongeveer gelijk aan de ontwikkeling van de behoefte bij het economisch basisscenario. Wel geldt dat de nadruk in de behoefteontwikkeling dan eerst op de sociale huur ligt (tot 2025), om vervolgens te verschuiven naar de koopsector.

Naast de actuele tekorten en problemen bij het huisvesten van aandachtsgroepen, geldt dat deze bevindingen een extra reden vormen om de komende tijd prioriteit te leggen bij de bouw van meer sociale huurwoningen.

figuur 6-12 Ontwikkeling woningbehoefte in 2022 tot 2030 in Subregio Breda, uitgaande van de provinciale prognose en drie economische scenario's



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-6 Ontwikkeling woningbehoefte in 2022 tot 2030 in Subregio Breda, uitgaande van de provinciale prognose en drie economische scenario's

	2022	ontwikkeling 2022-2025			ontwikkeling 2025-2030			ontwikkeling 2022-2030		
		basis	negatief met snel herstel	negatief	basis	negatief met snel herstel	negatief	basis	negatief met snel herstel	negatief
koop	116.300	3.300	1.900	-750	4.400	5.550	3.650	7.700	7.450	2.900
particuliere huur	20.000	800	850	1.000	650	650	700	1.450	1.500	1.700
corporatie huur	49.800	950	2.300	4.700	1.250	150	1.900	2.200	2.450	6.650
onzelfstandig	9.350	450	450	550	450	400	450	900	850	1.000
totaal	195.400	5.500	5.500	5.500	6.750	6.750	6.750	12.250	12.250	12.250

Bron: LC-model In.Fact.Research

Het nieuwe rijksbeleid

Lange tijd was de woningbehoefteontwikkeling (lokaal en landelijk) bepalend voor het woningbouwprogramma. Het nieuwe kabinet is echter meer sturend en pakt in de woorden van Minister Hugo de Jonge “de regie terug”. Daar waar het gaat om de sociale huurwoningvoorraad zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de woningbouw betaalbaar is, waarvan 60% in het middensegment (huur en koop) en

40% sociale huur. Dat betekent vrij vertaald dat 27% van alle nieuwbouw een sociale huurwoning zou moeten zijn.

- In het kader van het programma ‘een thuis voor iedereen’ wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen. In dit kader moeten alle gemeenten streven naar 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad.

Een van de aanleidingen voor deze uitgangspunten is dat het Rijk de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt, die zorgen voor problemen bij de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen, wil aanpakken. Het gaat hierbij vooral om betaalbare appartementen in de sociale huur. De opgave die hieruit voortkomt staat onderzoeksmatig los van de behoefteramingen in dit hoofdstuk. Het is nog niet honderd procent duidelijk hoe de genoemde percentages exact worden berekend.¹⁴ Volgens de huidige plannen van het Rijk tellen particuliere huurwoningen alleen mee als ze aan verschillende criteria voldoen, zoals een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar en een gemeentelijke huisvestingsverordening (met dus een urgentieregeling) die op de woning van toepassing is. Het aantal woningen dat aan deze criteria voldoet is zeer beperkt.

Iedere gemeente moet in principe streven naar 30% sociale huur, maar het Rijk beseft dat dat niet altijd binnen afzienbare termijn mogelijk is. De regiogemeenten moeten er in onderlinge afstemming voor zorgen dat er op regionaal niveau voldoende sociale huurwoningen zijn en samenwerken aan een betere spreiding. Wat dat betreft is de 30% sociale huurwoningen per gemeente slechts een theoretisch richtpunt. Om de gesprekken over de gewenste regionale verdeling goed te kunnen voeren, is het wel zinvol te bekijken welke mogelijkheden gemeenten hebben om toe te groeien naar 30% sociale huur:

- Voor de gemeenten Zundert, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau geldt dat zij zelfs bij de hoge demografische groei-variant in de periode tot 2035 veel te weinig nieuwbouwmogelijkheden hebben om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Vanuit het streven naar een evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen moet hier dus alles op alles worden gezet om zo veel mogelijk nieuwbouwplannen in het sociale segment te realiseren. Dit terwijl de behoefte onder de eigen inwoners zeer beperkt is, het gaat om het opvangen van de regionale behoefte/ oplossen van de regionale tekorten.
- Ook in Drimmelen en Altena geldt dat zelfs als vrijwel alle uitbreidingsnieuwbouw plaatsvindt in de sociale huursector, men de 30% niet gaat halen. Men komt wel wat dichterbij dan de hierboven genoemde gemeenten. Voor Drimmelen geldt dat het gaat om bijdragen aan de regionale opgaven. Voor Altena geldt dat de extra sociale huurwoningen deels benodigd zijn voor de opvang van de regionale behoefte, maar dat de behoefte onder de eigen inwoners de komende periode ook toeneemt.

¹⁴ Het is bijvoorbeeld nog de vraag of leegstaande woningen al dan niet worden meegerekend en hetzelfde geldt voor onzelfstandige wooneenheden.

- Het aandeel sociale huurwoningen in Etten-Leur en Breda ligt boven het regionaal gemiddelde, maar beneden de 30%. Als men in 2035 op 30% sociale huur wil uitkomen, zal meer dan 40% van de uitbreiding uit sociale huur moeten bestaan. Deze extra sociale huurwoningen zijn deels benodigd voor het accommoderen van de eigen behoefte en deels voor de regionale behoefte/ oplossen van het regionale tekort.
- Voor Oosterhout en Geertruidenberg geldt dat men al meer dan 30% sociale huurwoningen heeft. Dit betekent dat het uitgangspunt van het Rijk van minimaal 30% sociale huur hier niet tot extra opgaven leidt. In theorie kan Oosterhout met 10% in de nieuwbouw volstaan, dan blijft het aandeel boven de 30%. Vanuit het streven naar gemengde wijken (ook in de nieuwbouw), lokale behoeften, lokaal beleid en de bijdrage aan regionale opgaven kan/zal uiteraard een hoger percentage wenselijk zijn. In Geertruidenberg is er om ook op termijn boven de 30% te blijven zelfs geen verdere uitbreiding van het sociale segment nodig. Ook hier geldt dat het nog steeds verstandig is wel sociale woningbouw toe te voegen, ook omdat de behoefte onder de eigen bevolking toeneemt.

Duidelijk is dat gezien van het rijksbeleid met name in de eerste twee clusters van gemeenten alles op alles moet worden gezet om meer sociale huurwoningen te realiseren. In mindere mate geldt dat ook voor Etten-Leur en Breda. Het bouwen van extra sociale huurwoningen zal lang niet altijd eenvoudig zijn, vanwege onder andere bestaande afspraken met ontwikkelaars en vanwege boekwaarde van bouwgronden. Te hard inzetten op sociale woningbouw, kan leiden tot uit- of zelfs afstel van de nieuwbouw en daarmee ten koste gaan van de totale bouwproductie. Het is zoeken naar de juiste balans en de juiste prioriteiten.

In tabel 6-7 staat bovenstaande nog eens schematisch weergegeven. De tabel maakt duidelijk dat de argumentatie verschilt, maar dat er in elke gemeente een noodzaak is zich in te zetten voor meer sociale huurwoningen. Geen enkele regiogemeente kan/mag verzuken bij het aanpakken van de opgaven die voorliggen.

tabel 6-7 De urgentie om per gemeente in te zetten op meer sociale woningbouw, naar gekozen perspectief (het bedienen van de 'eigen behoefte' en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven)

	opgave sociale huur volgend uit:	
	ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Zundert	0	+++++
Alphen-Chaam	0	+++++
Baarle-Nassau	0	+++++
Drimmelen	0	++++
Altena	++	+++
Subregio Breda	++	++
Etten-Leur	++	++
Breda	++	+
Oosterhout	+	0
Geertruidenberg	+++++	0

7 Een thuis voor iedereen

In het nieuwe rijksbeleid wordt de regio en regionale afstemming steeds belangrijker. In het kader van de woondeals moet gezamenlijk (in dit geval ook met de regio Hart van Brabant) gekomen worden tot afspraken over de bouwproductie in de komende periode. Daarnaast geldt dat in het kader van het programma 'een thuis voor iedereen' ook verwacht wordt dat de huisvestingsopgave van kwetsbare groepen gezamenlijk moet worden opgepakt. Ook op het vlak van wonen met zorg en ondersteuning is de regio dan ook steeds belangrijker.

De gemeenten in de Subregio Breda zijn voornemens begin 2023 gezamenlijk een woonzorganalyse uit te laten voeren. In dat onderzoek zullen alle verschillende zorggroepen belicht worden, alsmede het voor hen beschikbare aanbod aan wonen, zorg en ondersteuning. In dit woningmarktonderzoek maken we een eerste start met het in beeld brengen van de problematiek rondom wonen met zorg. In paragraaf 7.1 wordt eerst ingegaan op de in aantal sterk toenemende groep ouderen. Vervolgens wordt in paragraaf 7.2 stilgestaan bij de aandachtsgroepen uit het programma 'Een thuis voor iedereen'.

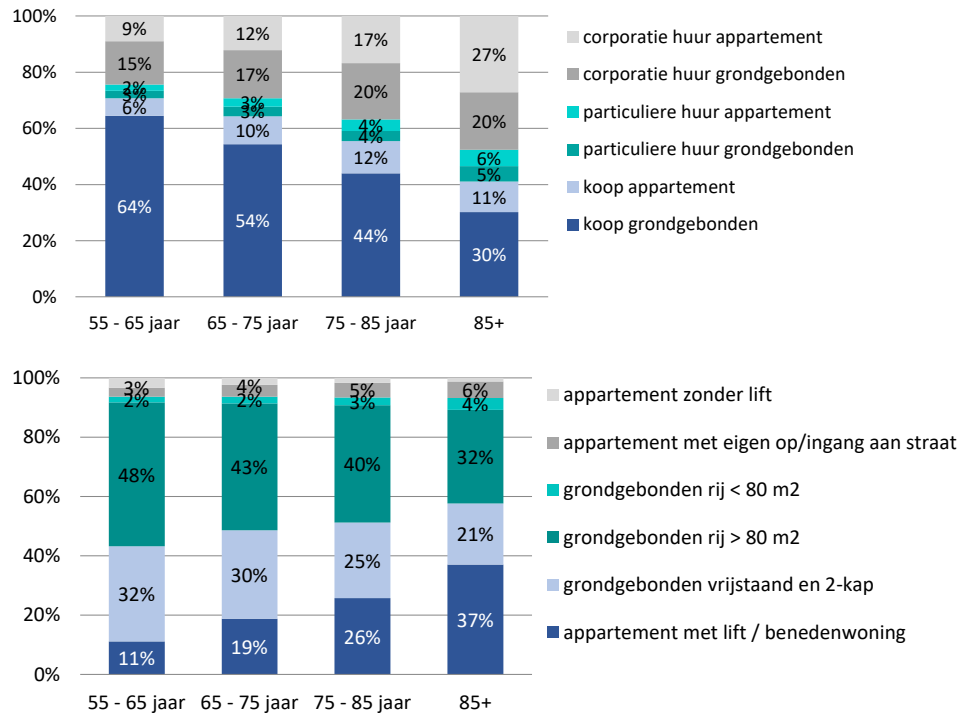
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

Huidige woonsituatie van ouderen

In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector. Ongeveer de helft van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont in een koopwoning (figuur 7-1 en tabel 7-1). Onder huishoudens van 65 tot 75 jaar gaat het met 64% om een groter aandeel. Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij de stap van koop naar huur. Omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-1 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen 'passend wonen'. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen ligt in Subregio Breda op circa 10%: van 5,5% in Etten-Leur tot circa 11,5% in Breda. Voor de meerderheid van de ouderen in ongeschikte woningtypen geldt dat zij een woning huren bij een van de corporaties in de regio (rond de 60%).

figuur 7-1 Woonsituatie van generaties ouderen in Subregio Breda, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 7-1 Aandeel 75+ in koopwoningen en aandeel 75+ in veelal ongeschikte woningtypen in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
75+ in koop	72%	50%	67%	50%	61%	54%	40%	46%	69%	52%
75+ in ongeschikte woningen	6%	11%	6%	11%	6%	6%	11%	10%	7%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

Ouderen zijn over het algemeen vrij honkvast, slechts een klein deel heeft een verhuiscens. Voor de Subregio Breda is geraamd dat ongeveer 15% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. In tabel 7-2 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven. Over het algemeen geldt dat de wensen divers zijn. Wel geldt dat als men op latere leeftijd wil verhuizen, de oriëntatie wat verschuift van de koop- naar de huursector. Deels is dit een generatie-effect, in deze leeftijdsklassen zijn er meer huurders. Voor een ander deel geldt dat ook eigenaar bewoners zich vanwege de levensfase vaker op de huursector oriënteren. Naarmate de leeftijd vordert neemt ook de vraag naar appartementen toe, net als de vraag naar geclusterde woonvormen. Het gaat dan om het wonen in de nabijheid van andere ouderen. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid en daarnaast biedt het mogelijkheden voor gezamenlijke voorzieningen en activiteiten.

tabel 7-2 Woonwensen van ouderen Subregio Breda naar eigendom en type, 2022

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	38%	24%	10%
	appartement	23%	29%	24%
huur	grondgebonden	14%	9%	8%
	appartement	24%	37%	58%
totaal		100%	100%	100%
aandeel verhuiscapaciteit		25%	22%	15%

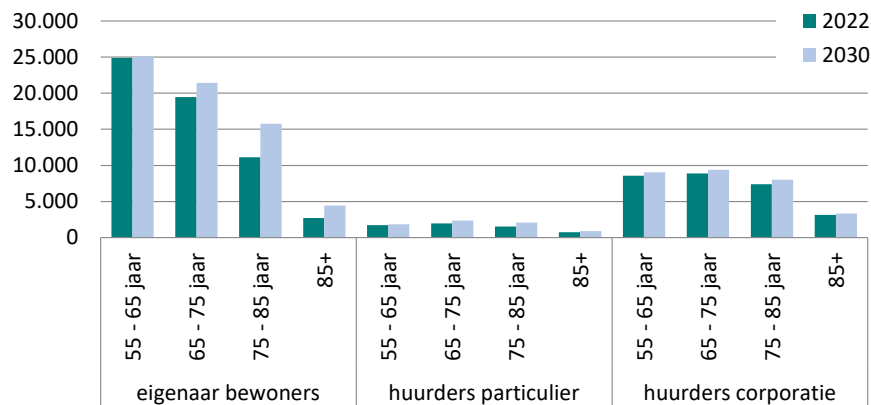
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		52%	33%	16%
appartement	toegankelijk	27%	36%	31%
	overig / onbekend	15%	14%	16%
geclusterde woonvorm		6%	18%	37%
totaal		100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Toekomstige woonsituatie van ouderen

In de toekomst wonen er in de regio Subregio Breda steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er ruim 14.000 75-plussers met een eigen woning, in 2030 zijn dit er naar schatting ruim 21.000 (figuur 7-2 en tabel 7-3). Het gaat hier om een toename van circa bijna 7.000 75-plussers (+50%). In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen minder sterk toe (onder de aannamen van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen een toename van 11%).

figuur 7-2 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2022 en 2030 in Subregio Breda (provinciale prognose)



Bron: LC-model In.Fact.Research

De behoefte aan huurwoningen is in de toekomst mogelijk iets groter als ouderen vaker dan in het recente verleden verhuizen naar een huurappartement, conform de aangegeven woonwensen. In dat geval wonen ouderen minder vaak in een grondgebonden koopwoning. Deels wonen ouderen dan vaker in huurappartementen met een huurprijs boven de € 763. Daarnaast is er een (beperkte) groep ouderen die met een laag inkomen in de koopsector woont en die een verhuizing naar een sociale huurwoning overweegt.

Ouderen willen en kunnen vaak in hun vertrouwde woning blijven wonen, maar om dit mogelijk te maken zijn vaak wel woningaanpassingen nodig. Deze aanpasbehoefte zal zich met name in de (grondgebonden) koopsector manifesteren. In de huursector neemt de aanpasbehoefte minder sterk toe.

tabel 7-3 Ontwikkeling aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar woonsituatie in de gemeenten in Subregio Breda in 2022 tot 2030 (provinciale prognose)

	Alphen- Chaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
75+ in koop	165	860	110	2.290	610	830	265	855	370	6.360
75+ in particuliere huur	15	75	15	305	30	100	20	85	20	665
75+ in corporatie huur	-5	170	0	190	40	120	130	175	-10	810

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 7-4 Ontwikkeling behoefte van 75-plussers in 2022 tot 2030 in Subregio Breda bij constante woonpatronen en rekening houdend met woonwensen (provinciale prognose)

	woonsituatie en feitelijk verhuisgedrag	woonsituatie en woonwensen
koop		
grondgebonden	4.850	4.200
appartement	1.510	1.740
totaal	6.360	5.940
huur		
grondgebonden	270	265
appartement	1.205	1.630
totaal	1.475	1.895
totaal	7.835	7.835

Bron: LC-model In.Fact.Research

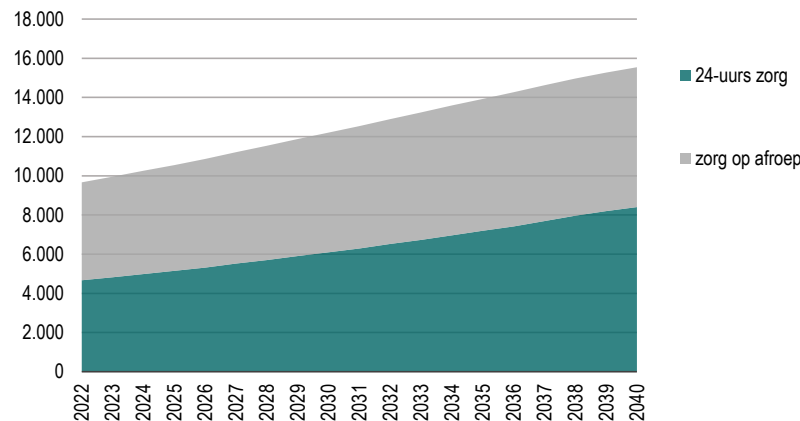
Bevriezing verpleeghuiscapaciteit

Eerder is aangegeven dat een toenemend aantal ouderen aangeeft te willen verhuizen naar een geclusterde woonvorm. De behoefte aan dit soort geclusterde woonvormen zal de komende periode sterk gaan toenemen. Minister Helder heeft namelijk aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit moet worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om verdere groei mogelijk te maken. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte in de toekomst zelfstandig moeten wonen. In veel gevallen kan dat alleen in een geclusterde woonvorm.

In figuur 7-3 staat de verwachte toename van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg weergegeven in de Subregio Breda. In totaal neemt dit aantal in de regio toe met ruim 1.400 in de periode 2022 tot 2030 en met circa 2.300 in 2030 tot 2040. Deze ouderen kunnen anders dan in het verleden niet langer terecht in verpleeghuizen. De behoefte aan geclusterde woonvormen en zogenoemde tussenvormen zal dan ook sterker dan tot nu het geval was gaan toenemen. Geclusterde woonvormen kennen verschillende vormen/gedaanten en naamgevingen. In de kern gaat het erom dat door de clustering een gevoel van geborgenheid/veiligheid ontstaat én dat er draagvlak ontstaat voor gedeelde voorzieningen. Hoe groot deze toename

exact zal zijn, is mede afhankelijk van de exacte ontwikkeling van de verpleeghuiscapaciteit. Hoeveel er nieuw moeten worden toegevoegd, is mede afhankelijk van de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Bij de realisatie van nieuwe geclusterde woonvormen speelt de locatie een belangrijke rol.

figuur 7-3 De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg of zorg op afroep in Subregio Breda



	2022	2030	2040
24-uurs zorg	4.670	6.100	8.400
zorg op afroep	5.000	6.110	7.150
totaal	9.670	12.210	15.550

Bron: LC-model In.Fact.Research

7.2 Een thuis voor iedereen

De gemeenten in de Subregio Breda zijn voornemens om in 2023 gezamenlijk een woonzorganalyse te laten uitvoeren. Deze analyse moet als onderlegger voor het gemeentelijke en regionale beleid rondom wonen met zorg. Uiteraard krijgt de in aantal toenevende groep ouderen in dit traject aandacht, deels in het verlengde van de analyses zoals weergegeven in de vorige paragraaf.

Daarnaast zullen ook andere groepen aandacht krijgen. Daarbij moet worden gedacht aan mensen met een verstandelijke beperkingen, lichamelijke beperkingen, zintuiglijke beperkingen en/of psychiatrische problematiek. Specifieke aandacht zal er zijn voor de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Het is van belang deze uitstroom goed in beeld te hebben en te faciliteren. Dit ten eerste om de uitstromende cliënten passende woonruimte te kunnen bieden, maar ook om de (nu stagnerende) doorstroming in de opvang in gang te houden. Op dit vlak voert men in de regio al beleid en bij de analyses kan dan ook gebruik worden gemaakt van de opgedane expertise rondom de verdeling van de uitstroom BW/MO via 'Thuis in de wijk' en de monitor beschermd wonen.

Door het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' is bovenstaande minder vrijblijvend dan voorheen. Het rijk verwacht dat de gemeenten regionale afspraken maken over de

verdeling van kwetsbare groepen, elke gemeente moet streven naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en 30% van de beschikbare sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan kwetsbare aandachtsgroepen.

Bij deze kwetsbare aandachtsgroepen wordt breder gekeken dan die groepen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte. Er moet ook aandacht zijn voor groepen die weliswaar geen zorgbehoefte hebben, maar wel een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Het gaat dan om:

- arbeidsmigranten,
- statushouders,
- woonwagengewoners en;
- studenten.

Het ligt in de lijn der verwachting dat het Rijk voor gaat schrijven dat deze aandachtsgroepen moeten worden genoemd in toekomstige woonzorgvisies. In veel regio's is er voor de groepen al sectoraal beleid in ontwikkeling. Dat is vaak de te prefereren weg, omdat het niet alleen gaat om aandachtsgroepen met een specifieke problematiek, er zijn ook andere partners bij betrokken (zoals werkgevers en uitzendbureaus bij arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen bij studenten). In dit onderzoek besteden we kort aandacht aan deze 'nieuwe' aandachtsgroepen, waarbij we tevens stil staat bij de spreiding over de regio. Voor dat laatste geldt dat het Rijk streeft naar een meer evenwichtige verdeling van de kwetsbare groepen over de regio.

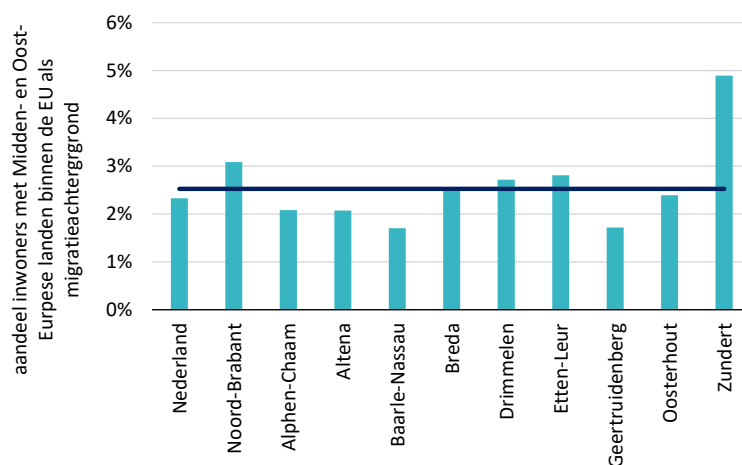
Arbeidsmigranten

Arbeidsmigratie en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn complexe vraagstukken. In Brabant speelt de provincie een belangrijke trekkersrol om de problematiek in beeld te brengen en gezamenlijk beleid te ontwikkelen. Lastig bij het in beeld brengen van deze groep, is dat deze mensen zich niet altijd inschrijven in de BRP en daardoor in registraties niet altijd zichtbaar zijn. En de groep die zich wel inschrijft, schrijft zich niet altijd uit bij vertrek. Voor de huisvesting geldt dat zeker de groep die kort in Nederland verblijft, geen sociale binding heeft. Niet zelden woont men in een andere gemeente dan waar men werkt en regelt de werkgever of het uitzendbureau vervoer.

In 2020 heeft de provincie het onderzoeksrapport 'Arbeidsmigratiecijfers in Brabant' door het Pon laten opstellen. Daarin is een overzicht te vinden van het geraamde aantal arbeidsmigranten en de spreiding daarvan, in het jaar 2018. In dit onderzoek beperken we ons tot een meer globale indicatie van de spreiding van de groep arbeidsmigranten. We gebruiken daarvoor openbare CBS-cijfers over het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- en Oost-Europa. Dit aandeel ligt voor de regio als geheel op ruim 2,5%. Voor Brabantse begrippen gaat het om een laag aandeel, in de provincie als geheel ligt het aandeel boven de 3%. Met name in Zundert ligt het aandeel hoog (5) en ook in Drimmelen en Etten-Leur ligt het aandeel boven het regionaal gemiddelde. In de gemeenten Baarle-Nassau en Geertruidenberg ligt het aandeel beneden de 2% (figuur 7-4).

Zoals al aangegeven geldt dat deze cijfers niet volledig accuraat zijn, omdat een deel van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft (of na verblijf uitschrijft). Voor wat betreft de woningbehoefte van de groep arbeidsmigranten geldt dat deze (net als voor de andere immigranten) zijn meegenomen in de provinciale prognoses die eerder in dit rapport zijn doorgerekend. De groep die zich niet inschrijft zit ook niet in de prognoses en de groep die minder dan een jaar verblijft is ook niet zichtbaar. Deze groepen acteren veelal niet zelfstandig op de reguliere woningmarkt, maar zijn aangewezen op de werkgevers en uitzendbureaus voor de huisvesting. Het gaat hier om een specifieke huisvestingsvraag die deels los staat van de reguliere woningmarkt.

figuur 7-4 Het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- of Oost-Europa (2022)



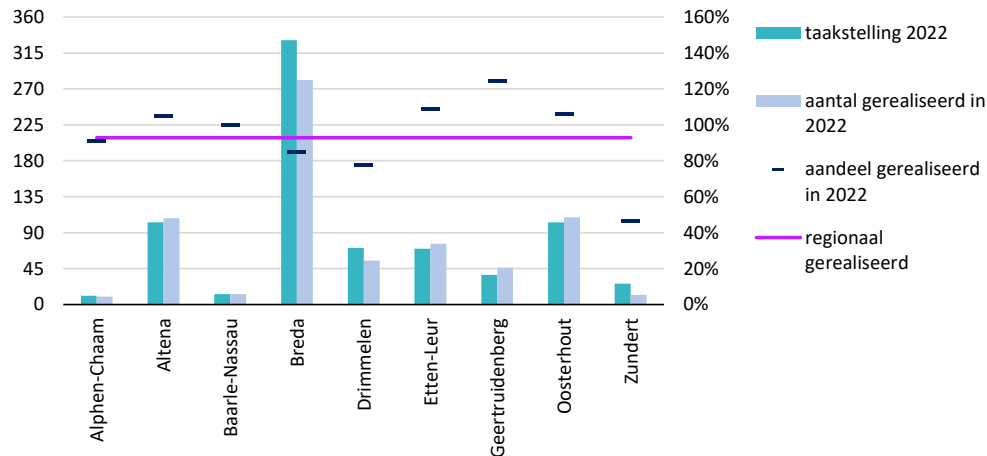
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Statushouders

Het huisvesten van statushouders is de afgelopen periode steeds lastiger geworden. Het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen is beperkt, terwijl het aantal statushouders sterk toeneemt. Voor alle Nederlandse gemeenten tezamen ligt de taakstelling in het tweede half jaar van 2022 op 13.500 vergunninghouders. Voor het eerste half jaar van 2023 wordt uitgegaan van 21.200 en voor heel 2023 wordt een aantal genoemd van 50.000 (exclusief de vluchtelingen uit Oekraïne). Daarmee zal de druk vanuit deze groep op de sociale huursector verder toenemen en het voldoen aan de taakstelling zal nog lastiger worden.

In figuur 7-5 is te zien hoe de individuele gemeenten er eind 2022 voorstonden. Regionaal is in het jaar 2022 93% van de taakstelling gerealiseerd, voor 55 statushouders werd begin 2023 nog naar woning gezocht. Met name in de gemeenten Breda, Drimmelen en Zundert is er een achterstand ontstaan die de komende periode zal moeten worden ingelopen.

figuur 7-5 De taakstelling voor 2022 per gemeente en het aantal dat is gerealiseerd in 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

De provincie houdt bij het opstellen van haar prognoses al rekening met de instroom van statushouders. Dat betekent dat de woningbehoefte van deze groep al is meegenomen in de ramingen eerder in dit rapport. Daarbij geldt wel de kanttekening dat prognoses werken met een langjarig gemiddelde, omdat pieken zoals nu zich lastig laten voorspellen. Voor de korte termijn is de vraag vanuit deze groep dus enigszins onderschat. Zeker als men nog maar kort in Nederland woont zijn vooral statushouders aangewezen op de sociale huursector, waar de druk dan ook met name toeneemt.

Woonwagengewoners

In 2018 is het Beleidskader gemeentelijk woonwagen-en standplaatsenbeleid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. In navolging van dit kader zijn veel gemeenten en regio's aan de slag gegaan met specifiek beleid voor de groep reizigers. Dat is nog niet eenvoudig, vanwege onduidelijkheid over de te hantieren definities.

Dit speelt ook in de data. In tabel 7-5 staat het aantal standplaatsen volgens het CBS weergegeven. Het CBS kijkt in haar registraties naar standplaatsen/woonwagens die permanent bewoond worden. Het gaat daarbij soms ook om stacaravans op recreatieparken die permanent worden bewoond. Deze caravans worden echter zelden of niet bewoond door echte 'reizigers', die vaak afstammen van Roma en Sinti. Het zijn echter deze reizigers waarop het beleid zich richt. Het aantal 'echte' standplaatsen voor woonwagengewoners zal vooralsnog op basis van lokale bronnen inzichtelijk moeten worden gemaakt.¹⁵ Dit geldt ook voor (een indicatie) van de vraag/behoefte. Er zijn reizigers die

¹⁵ Nu kijkt het CBS zoals aangegeven vooral naar standplaatsen waar iemand in de BRP staat ingeschreven. Als aan deze bestanden ook de bestemming (wonen of recreatief) wordt gekoppeld, is het vermoedelijk mogelijk het aantal 'echte' standplaatsen beter in beeld te brengen.

nu noodgedwongen in een reguliere woning wonen, maar graag zouden willen verhuizen naar een woonwag. Deze groep is niet op basis van beschikbare databestanden in beeld te brengen.

Bovenstaande kan grote effecten hebben. Zo geeft gemeente Altena aan dat het geen standplaatsen voor woonwagenebewoners heeft, terwijl er volgens het CBS 160 standplaatsen zijn. Bij dit aantal gaat het dus vermoedelijk om permanente bewoning van bijvoorbeeld stacaravans op campings. Er zijn ook gemeenten die volgens het CBS geen standplaatsen hebben, maar volgens lokale opgaven wel. Zo geeft Oosterhout aan 25 woonwageneplaatsen te hebben en op zoek te zijn naar locaties voor uitbreiding. Een echt goed beeld van het aantal standplaatsen kan alleen door een lokale inventarisatie worden verkregen, die in het kader van dit onderzoek niet is uitgevoerd.

tabel 7-5 Het aantal bewoonde standplaatsen per 10.000 inwoners per gemeente (2021)

	Bewoonde standplaatsen	Standplaatsen per 10.000 inwoners
Alphen-Chaam	0	0,0
Altena	160	28,1
Baarle-Nassau	0	0,0
Breda	135	7,3
Drimmelen	10	3,6
Etten-Leur	10	2,3
Geertruidenberg	0	0,0
Oosterhout	0	0,0
Zundert	0	0,0
Subregio Breda	315	7,3
Noord-Brabant (PV)	1.670	6,4
Nederland	10.345	5,9

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Studenten

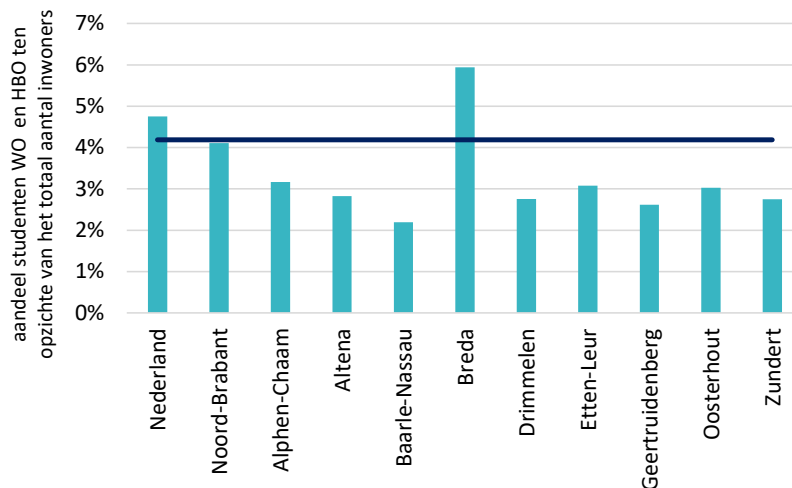
Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit vanwege de grote tekorten aan studentenhuysvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Hoewel Breda geen universiteit heeft, zijn er wel enkele hoge scholen. Het gaat dan om de Breda University of Applied Sciences, Avans University of Applied Sciences en de Avans Hogeschool. Gegeven de aanwezigheid van deze instellingen is het geen verrassing dat er relatief gezien veel studenten in Breda wonen (zie ook figuur 7-6). Een kleine 6% van alle inwoners studeert aan de universiteit of hogeschool. Via het actieplan studentehuisvesting wordt in Breda gewerkt aan het oplossen van de tekorten aan studentenhuysvesting.

Hoewel Breda de meeste studenten telt, geldt dat er ook in de overige regiogemeenten studenten wonen. Grotendeels gaat het vermoedelijk om studenten die bij hun ouders wonen, maar het kan ook voorkomen dat studenten door het tekort in de stad uitwijken naar aangrenzende gemeenten. De markt voor studentenhuysvesting kan grotendeels los worden gezien van de reguliere woningmarkt, maar uiteraard zijn er wel verbanden.

Studenten wonen deels in specifiek voor studenten ontwikkelde complexen, vaak met een campuscontract. Maar ook elders in de stad (en omgeving) wonen uitwonende studenten in de kamerverhuur. De gemeente reguleert de kamerverhuur met een vergoedingstelsel en (binnenkort) de opkoopbescherming. Dit vanwege de overlast die studenten kunnen verzorgen én omdat er bij kamerverhuur een reguliere woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken.

Na de studie is het lastig voor studenten om een reguliere woning te vinden, net als voor andere jongeren. De positie van studenten is op dat moment grotendeels gelijk aan reguliere starters. Een deel van de studenten keert terug naar de regio of het land waar men vandaan komt. Een ander deel wil blijven in de regio en dat is gegeven de krappe arbeidsmarkt ook gewenst. Daarbij krijgt echter ook deze groep te maken met de actuele schaarste op de woningmarkt.

figuur 7-6 Het aandeel inwoners dat studeert aan een universiteit of hogeschool in de gemeenten van Subregio Breda



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

7.3 Afsluitend

In dit hoofdstuk is stilgestaan bij de ontwikkelingen op het vlak van wonen met zorg en een thuis voor iedereen. Daarbij is specifiek stilgestaan bij de gevolgen voor het woonbeleid. Daarbij geldt op hoofdlijnen dat:

- Meer aandacht nodig is voor de rafelranden van de woningmarkt/ de flexibele schil. Dit bijvoorbeeld bij arbeidsmigranten maar ook bij andere groepen.
- Er vanuit de aandachtsgroepen vooral vraag is naar sociale huurwoningen, waar de druk dan ook verder zal toenemen.
- Er meer behoefte is aan tussenvormen/ geclusterde woonvormen. Vooral vanuit de groep ouderen neemt deze behoefte sterk toe.

- De bevroering van de verpleeghuiscapaciteit bijdraagt aan deze toename én ervoor zorgt dat de prognoses qua aantallen wat naar boven moeten worden bijgesteld.
- (Betaalbare) woningen belangrijk zijn, maar vaak ook zorg, ondersteuning en welzijnsvoorzieningen nodig zijn om kwetsbare inwoners zelfstandig te laten wonen.

Overall geldt dat de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen meer aandacht moet krijgen. Dat betekent dat onder meer zwaarder zal moeten worden ingezet op het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen.

Bijlage 1 Woonsituatie van huishoudens

tabel b-1 Woonsituatie van huishoudens in de gemeenten in Subregio Breda, 2022

		Alphen- Chaaam	Altena	Baarle- Nassau	Breda	Drimmelen	Etten- Leur	Geertruiden- berg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
totaal huishoudens 2022		4.330	23.005	3.070	89.185	11.830	19.090	9.690	25.450	9.760	195.410
woonachtig in:											
koop	grondgebonden	3.170	14.355	1.855	37.245	7.725	11.080	5.460	13.355	6.695	100.940
	appartement	150	955	115	9.215	720	1.130	595	2.070	405	15.360
huur	grondgebonden	610	5.015	520	12.940	2.385	4.190	2.085	5.110	1.290	34.145
	appartement	325	1.710	265	23.670	785	2.415	1.375	4.285	795	35.635
onzelfstandig		70	970	310	6.110	215	275	175	630	575	9.330
koop	tot € 225.000	85	1.030	80	2.235	240	500	610	1.445	245	6.465
	€ 225.000 tot € 355.000	650	6.125	525	14.545	2.760	5.165	3.015	6.840	1.985	41.610
	€ 355.000 tot € 450.000	575	2.720	350	8.685	1.685	2.245	1.015	2.510	1.175	20.960
	€ 450.000 tot € 550.000	610	2.465	355	7.445	1.550	1.730	650	1.870	1.370	18.045
	meer dan € 550.000	1.405	2.970	655	13.550	2.210	2.570	765	2.770	2.320	29.215
particuliere huur	grondgebonden	280	885	285	3.615	285	945	250	630	555	7.740
	appartement	145	475	200	9.095	280	600	205	895	370	12.265
corporatie huur		330	4.130	235	9.325	2.100	3.245	1.835	4.475	735	26.410
huur		185	1.235	70	14.575	510	1.815	1.170	3.390	425	23.375
totaal huur	tot € 442	105	930	110	4.815	445	810	680	1.120	435	9.445
	€ 442 tot € 550	105	1.485	95	6.330	780	895	565	1.670	245	12.175
	€ 550 tot € 633	230	2.045	130	9.910	1.075	1.965	1.150	3.215	510	20.230
	€ 633 tot € 679	130	900	95	3.380	330	970	315	885	180	7.185
	€ 679 tot € 763	135	580	100	3.880	230	795	330	1.120	225	7.385
	€ 763 tot € 850	40	190	40	1.795	55	235	175	610	95	3.240
	€ 850 tot € 1.000	80	300	85	2.550	125	530	160	490	175	4.495
	€ 1.000 tot € 1.250	80	240	90	2.380	95	290	65	210	160	3.610
	meer dan € 1.250	40	55	40	1.565	40	125	20	75	60	2.015
corporatie huur	tot € 442	25	710	25	2.755	325	585	605	900	220	6.145
	€ 442 tot € 550	85	1.395	70	5.490	740	825	535	1.570	195	10.905
	€ 550 tot € 633	200	1.930	105	9.025	1.040	1.905	1.125	3.100	460	18.885
	€ 633 tot € 679	100	830	65	2.735	300	905	285	805	130	6.155
	€ 679 tot € 763	85	405	40	2.545	175	625	265	875	110	5.125
	€ 763 tot € 850	10	65	0	685	15	90	125	440	25	1.450
	€ 850 tot € 1.000	10	25	0	615	15	120	65	170	15	1.035
	€ 1.000 tot € 1.250	0	0	0	50	0	5	5	10	0	75
	meer dan € 1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bron: CBS, corporaties in Subregio Breda, LC-model In.Fact.Research

Bijlage 2 Begrippenlijst

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-aftrek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsgedeelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrente-aftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woont en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuus of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

- ✓ Sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder bijstandsniveau.
- ✓ 120% sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- ✓ Doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Lage middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en € 47.948 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 45.014 en € 55.486 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.948 en € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 55.486 en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.
- ✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.