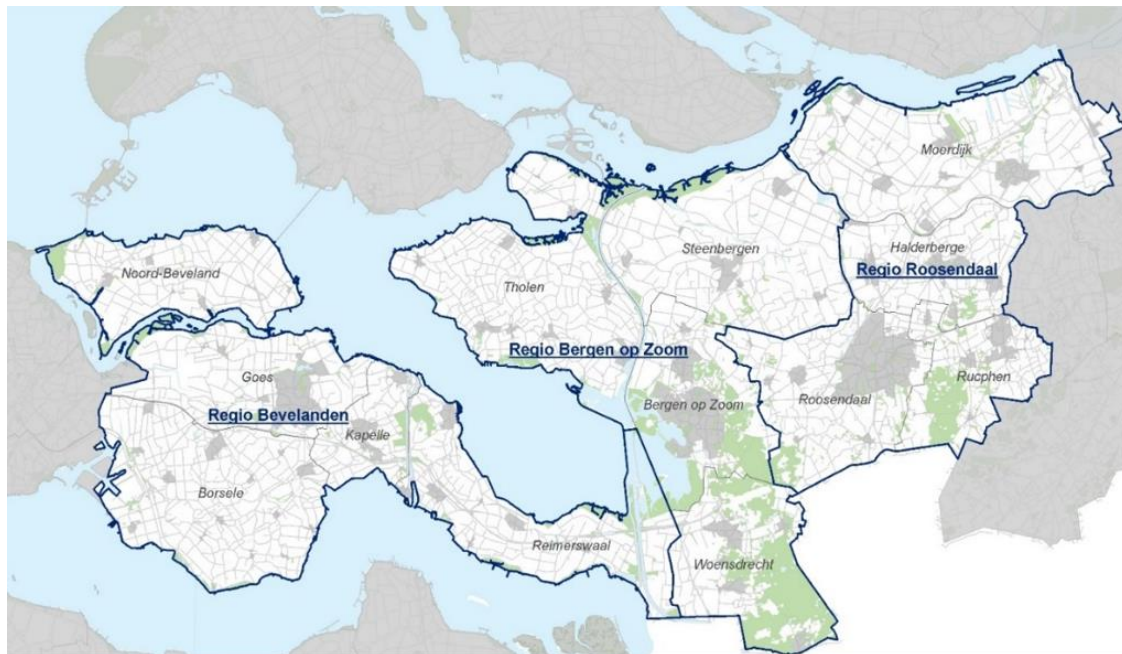


Rapport

Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden



Rapport

Woningmarktonderzoek West-Brabant, Tholen en De Bevelanden

Opdrachtgevers

Gemeenten en corporaties in de regio

Contactpersoon

Anneloes van Geel, Stadlander

Datum

20-10-2023

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	10
2 Terugblik	13
2.1 Ontwikkeling inwoners en huishoudens.....	13
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad	17
2.3 Ontwikkeling economie.....	22
3 Actuele woningmarktsituatie	24
3.1 Huishoudenssamenstelling.....	24
3.2 Woonsituatie van huishoudens	26
3.3 Fair share	30
3.4 Actuele marktspanning	31
4 Betaalbaarheid van wonen.....	38
4.1 Woonlasten 2022.....	38
4.2 Betaalrisico's.....	39
4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties	44
5 Demografische en economische ontwikkelingen	46
5.1 Woondeals als basis.....	46
5.2 Economische ontwikkelingen	53
5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen	54
6 Ontwikkeling woningbehoefte	57
6.1 Het Rijk pakt de regie.....	57
6.2 Uitgangspunten woningbehoefteraming	59
6.3 Beleid en behoefteontwikkeling.....	60
6.4 Kwalitatieve behoefteontwikkeling	63
6.5 Samenvattend	69
7 Een thuis voor iedereen	71
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	71
7.2 Een thuis voor iedereen	79
7.3 Afsluitend	84
Bijlage 1 Begrippenlijst	86

Samenvatting

De samenwerkende corporaties in West-Brabant, Tholen en De Bevelanden laten eens in de drie jaar – conform de frequentie van het landelijke WoON – een woningbehoefteraming opstellen. Het voorliggende onderzoeksrapport is het vijfde in een reeks die in 2009 is begonnen. Vanaf 2019 zijn ook de gemeenten als opdrachtgevers aangehaakt.

In de loop der jaren hebben er inhoudelijke accentverschuivingen plaatsgevonden. Zo stond het onderzoek in 2009 in het teken van de nadere bevolkingskrimp, in 2016 was de asielstroom op een piek en in 2019 ging er relatief veel aandacht naar arbeidsmigranten en middeninkomens. Anno 2023 ligt de inhoudelijke focus op de recent overeengekomen woondeals. Daarin zijn ambitieuze afspraken gemaakt om de woningbouwproductie in gang te trekken, met specifieke aandacht voor de betaalbaarheid en de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen. De kern van de onderzoeken is door de jaren heen echter gelijk gebleven, waardoor trends inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

De in 2009 voorspelde bevolkingskrimp is niet bewaarheid, wat deels te maken had met de relatieve toegankelijkheid van de woningmarkt in de regio's. Huishoudens elders uit het land trokken vaker naar de regio's dan voorzien, vanwege de prijskwaliteitverhouding van het woningaanbod en omdat men elders simpelweg geen woning kon vinden. De uitdagingen en opgaven zijn anno 2023 anders van aard, maar ook nu liggen er mogelijkheden om dingen ten positieve te keren. Er zijn kansen om de woningbouw te versnellen en op punten zijn deze kansen groter dan elders in het land (er is plancapaciteit beschikbaar en de prijzen dalen minder hard dan elders). Het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen levert forse opgaven, maar als de partners in het fysieke en sociale domein er samen de schouders onder zetten liggen er mogelijkheden. Kortom: de regio's gaan een uitdagende toekomst tegemoet, maar dat is er ook een met kansen.

Terugblik en context

In de afgelopen periode is er in de regio's sprake geweest van een vrij constante groei van het aantal huishoudens (in totaal een toename van 12.180 huishoudens in 2012 tot 2022). Deze groei ontstond door een positief migratiesaldo van zowel binnen- als buitenlands migratie en door huishoudensverdunning (het gemiddeld aantal personen in een huishouden nam in de totale onderzoeksregio af van 2,34 in 2012 tot 2,25 in 2022).

De groei van het aantal huishoudens hing voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad (in 2012 tot 2022 nam de voorraad in de onderzoeksregio netto toe met bijna 12.000 woningen). De uitbreiding van de woningvoorraad in de afgelopen tien jaar bestond voor het overgrote deel uit koopwoningen. Het aantal huurwoningen van corporaties bleef ongeveer constant van omvang. Hierdoor nam het

aandeel huurwoningen van de corporaties in elke regio met bijna twee procentpunten af in 2012 tot 2022, met -1,5% in de regio Roosendaal, -1,8% in de regio Bevelanden en met -1,9% in de regio Bergen op Zoom. Ook landelijk nam de corporatie huurvoorraad met circa twee procentpunten af in de afgelopen tien jaar.

Ondanks de bouwproductie in de afgelopen periode zijn er diverse signalen dat de spanning op de markt (het woningtekort) is opgelopen. De zoektijd naar sociale huurwoningen is toegenomen en de waardestijgingen in de koopsector bereikten begin 2022 ongekende hoogte. Deze waardestijgingen maakten dat de koopsector voor minder huurders bereikbaar werd, waardoor de doorstroming vanuit de huur stagneerde en waardoor ook in dit segment het beschikbare aanbod afnam. Inmiddels zijn we beland in andere tijden. De hypotheekrente is gestegen, de woningwaarden dalen en tegen de wil van het demissionaire kabinet in, daalt het aantal verleende bouwvergunningen en het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

Dit soort recente ontwikkelingen zijn nog niet zichtbaar in de data van het Woon Onderzoek Nederland – dat in 2021 is uitgevoerd – en de exacte gevolgen voor de langere termijn zijn onduidelijk. Dit rapport biedt een helder beeld van de stand van zaken aan het begin van de turbulente periode waar we nu in zitten. 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 hiernaartoe zeker niet rechtlijnig zal zijn.

Huishoudens en woningvoorraad

In de drie regio's wonen ten opzichte van het landelijk en regionaal gemiddelde wat meer gezinnen en ouderen. Het aandeel gezinnen ligt in elke regio rond de 33%, net iets boven het landelijke gemiddelde van 32%. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder ligt in elke regio rond de 31%, landelijk gaat het om 29%. Huishoudens beneden de 23 jaar komen in de regio's nauwelijks voor (circa 1% in elke regio).

Rond de 47% van de huishoudens in de regio's behoort op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties (van 46% in de regio Bevelanden tot 48% in de regio Bergen op Zoom). In Nederland ging het in 2022 om circa 49%. De beperkte omvang van de groep jongeren (die relatief vaak tot de doelgroep behoren) is een van de redenen voor het lagere aandeel in de regio's. Jongeren verlaten de regio vaak om elders te gaan studeren (of werken) en keren na hun studie lang niet altijd terug. Op het moment dat ze terugkeren, zijn ze vaak al in de gezinsfase en behoren ze niet meer tot de groep jongeren.

In de regio's wonen veel huishoudens in een koopwoning, uiteenlopend van 63% in de regio Roosendaal tot 68% in de regio Bevelanden. Het gaat overwegend om grondgebonden koopwoningen. Het aandeel bewoonde zelfstandige corporatie huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens lag in de regio Roosendaal op 26%, in de regio Bergen op Zoom op 24% en in de regio Bevelanden op 23%. Weinig huishoudens wonen in de particuliere huursector (7% tot 8% van de huishoudens).

Actuele tekorten

Landelijk bedroeg het woningtekort in 2022 volgens ramingen van onderzoeksbureau ABF Research rond de 315.000 woningen. Het ging om 3,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog zal toenemen, pas als de bouwproductie weer op gang komt zal het langzaam gaan afnemen. In de ABF-regio Roosendaal (bestaande uit de onderzoeksregio's Roosendaal en Bergen op Zoom) was het woningtekort met 3,3% wat kleiner dan landelijk. Hetzelfde gold voor de ABF-regio Middelburg (bestaande uit de provincie Zeeland exclusief Tholen), waar het woningtekort volgens ABF rond de 1% bedroeg in 2022.

Op basis van woonwensen waren er begin 2022 vooral tekorten aan koop- en huurappartementen, en in mindere mate ook aan grondgebonden koopwoningen. Op basis van de woonruimteverdeeltcijfers van de corporaties is er sprake van een toegenomen spanning op de sociale huurwoningmarkt. De toegenomen spanning is in lijn met de verwachtingen uit de studie uit 2019, waarbij voor de korte termijn een toename van de behoefte aan sociale huur werd voorspeld. De sociale huurvoorraad nam in de afgelopen jaren echter nauwelijks toe en het aandeel corporatiehuurwoningen in de woningvoorraad nam in elke regio af (met bijna twee procentpunten in 2012 tot 2022).

Betaalbaarheid van het wonen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in de regio's had in 2022 ongeveer een op de tien huishoudens moeite om rond te komen c.q. de woonlasten te dragen (in deze studie ook wel huishoudens met een betaalrisico genoemd). Vooral onder huurders deed deze situatie zich voor. Onder particuliere huurders ging het om circa 22% en onder huurders van de corporaties om 19 á 20% in de regio's. Onder eigenaar-bewoners lag het aandeel huishoudens met een betaalrisico een stuk lager, rond de 5 á 6% in de regio's.

Met name de lagere inkomens hebben moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld huurachterstanden, omdat men eerst bespaart op andere posten. Ook bij de midden- en hogere inkomens komen betaalrisico's voor, al gaat het volgens de uitgevoerde berekening om kleine aantallen. Hierbij geldt dat deze groep in de praktijk vermoedelijk groter is, omdat men gewend is om meer uit te geven dan alleen noodzakelijke uitgaven (het uitgangspunt in de uitgevoerde berekeningen). Het uitgavenpatroon van deze groep is anders, waardoor men bij financiële tegenslag toch in problemen kan komen.

Ten opzichte van de studie uit 2019 is het aandeel huurders bij de corporaties met een betaalrisico in de regio Roosendaal ongeveer gelijk gebleven (19%). In de regio Bergen op Zoom is het aandeel licht afgenomen van 21% naar 20%. Wat hierbij een rol zou kunnen spelen, is dat in deze regio binnen het corporatiebezit het aandeel huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens is toegenomen, mede door de eenmalige huurverlaging in 2021. In de regio Bevelanden nam het aandeel huurders met een betaalrisico met een halve procentpunt toe (tot 20%). In deze regio wonen relatief veel grote gezinnen. De

norm voor noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud is door het Nibud verhoogd voor deze groep, wat de toename grotendeels verklaart.

Toekomstige demografische ontwikkelingen

In voorgaande onderzoeken is veelal aangesloten op de demografische prognoses van de provincies Zeeland en Noord-Brabant. Hoewel deze niet volledig beleidsvrij waren, hadden ze wel een bepaalde neutraliteit. In dit nieuwe onderzoek is ervoor gekozen het beleid zoals neergelegd in de woondeals centraal te stellen. Op basis van de hierin benoemde ambities is een demografische prognose opgesteld die als input is genomen bij de behoefte-ramingen. Deze behoefte-ramingen kunnen worden benut om de in de woondeals benoemde bouwopgaven te preciseren/ uit te werken.

Voor Zeeland geldt dat er een recente demografische prognose is opgesteld, die in tegenstelling tot eerdere prognoses bewust ambitieus is en aansluit op de afspraken in de woondeal. Op deze prognose is in deze studie aangesloten. De prognose van de provincie Noord-Brabant is verouderd (later dit jaar wordt een nieuwe prognose verwacht) en sluit niet aan op de woondeal en de meest recente landelijke prognoses van het CBS. Vandaar dat in deze studie voor de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal nieuwe demografische varianten zijn opgesteld, die beter aansluiten op de ambities uit de woondeal.

Dit wil niet zeggen dat de aantallen in deze studie één-op-één overeen komen met de aantallen in de woondeals. Dit om de volgende redenen:

- In de woondeals wordt gesproken over (bruto en/of netto) woningbouwopgaven en niet over het aantal te huisvesten huishoudens. Er worden in de woondeals geen afspraken gedaan over het aantal onzelfstandige wooneenheden en 'bewoonde andere ruimten'.
- Het tijdvak in de woondeals loopt van 2022 tot 2031 (tot en met 2030). De tijdsperiode in deze studie loopt van 2022 tot 2030 (tot en met 2029).

In bijgaande tabel staat aangegeven hoe de aantallen uit de woondeals zich verhouden tot de aantallen in dit onderzoek. Daarbij geldt dat Tholen in dit onderzoek tot de regio Bergen op Zoom (en daarmee West-Brabant) is gerekend. Dit terwijl deze gemeente uiteraard de Zeeuwse Woondeal heeft getekend.

In elk van de regio's is naast de beleidsmatige variant die aansluit op de woondeals een tweede meer gematigde groeivariant doorgerekend, om het effect van een hogere of lagere demografische groei op de woningbehoefte inzichtelijk te maken. Als dan de komende jaren blijkt dat de demografische groei wat achterblijft bij de verwachtingen, weet men in welke richting het bouwprogramma moet worden bijgesteld. Is de groei sterker dan verwacht, dan zal het programma in omgekeerde richting kunnen worden bijgesteld. In tabel 6-1 staat de verwachte huishoudensgroei per gemeente en regio volgens beide varianten aangegeven.

	West-Brabant en Tholen	Bevelanden
woondeal	De totale nieuwbouwopgave bedraagt volgens de woondeal 9.635 woningen over de periode 2022 t/m 2030. Voor Tholen gaat het om 1.640 woningen. Het effect van andere mutaties (herbestemming, sloop, splitsen, samenvoegen) is voor de Brabantse gemeenten ingeschat op -1.005 woningen, voor Tholen is dit effect naar schatting -175 woningen. De uitbreidingsopgave bedraagt daarmee 8.630 woningen over de periode 2022 t/m 2030 voor de Brabantse gemeenten en 1.465 woningen voor Tholen.	De totale nieuwbouwopgave bedraagt volgens de woondeal 5.500 woningen over de periode 2022 t/m 2030. Het effect van andere mutaties (herbestemming, sloop, splitsen, samenvoegen) is niet geconcretiseerd. De provinciale prognose gaat uit van een toename van het aantal huishoudens met 4.500 over de periode 2022 t/m 2030. Daaruit kan worden afgeleid dat het effect van de overige mutaties -1.000 is.
woningbehoefteraming (woondeal variant)	Ten behoeve van de woningbehoefteraming is een prognose opgesteld die uitgaat van een toename van het aantal huishoudens met 8.630 huishoudens over de periode 2022 tot 2030 in de Brabantse gemeenten en 1.330 in Tholen. Bij de woningbehoefteraming is gekeken welke woonruimten benodigd zijn om deze huishoudens te huisvesten. Het gaat dan om 8.010 reguliere woningen en 620 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten in de Brabantse gemeenten. In Tholen gaat het om 1.300 reguliere woningen en 30 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten.	In de woningbehoefteraming is aangesloten op de provinciale prognose. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens over de periode 2022 tot 2030 toe met 4.150. Bij de woningbehoefteraming is gekeken welke woonruimten benodigd zijn om deze huishoudens te huisvesten. Het gaat dan om 3.970 reguliere woningen en 180 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten. De woondeal spreekt alleen over woningen.

Combineren van ambities en realisme

De woondeals zijn leidend voor het woningbouwbeleid in de komende periode. De hierin opgenomen doelstellingen zijn ambitieus en betekenen in zekere mate een trendbreuk ten opzichte van het recente verleden. De regionale ambities sluiten aan bij de doelstelling van het Rijk om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Deze landelijke doelstelling wordt vermoedelijk niet bereikt, terwijl de behoefte vermoedelijk nog sterker toeneemt. Dit biedt de regio's in theorie mogelijkheden om méér woningen te bouwen dan in de woondeals aangegeven. In de regio West-Brabant heeft men (getuige de Regionale InvesteringsAgenda) ook deze ambitie en worden de aantallen uit de woondeal als minimum beschouwd. In de praktijk is het belangrijk oog te hebben voor het volgende:

- Het is niet zo dat de behoefte die de komende jaren niet wordt bediend, zondermeer later alsnog kan worden bediend. Het leven van deze mensen staat niet stil, ze zullen zich ergens moeten vestigen. Lagere productie in de komende jaren, kan dus niet zondermeer op een later moment worden ingehaald.
- Het kabinet is gevallen over de gezinshereniging, maar er was op veel punten overeenstemming tussen de coalitiepartijen over het inperken en beheersen van de buitenlandse migratie. Na de verkiezingen zal het migratiebeleid ongetwijfeld een rol spelen bij de formatie. Het kan zijn dat bijgevolg de migratie wordt ingeperkt en de toename van de behoefte kleiner is dan nu voorzien.
- De toename van de behoefte wordt met name veroorzaakt door buitenlandse migratie. Immigranten hebben nog geen binding met het onderzoeksgebied. De regio's zullen bij het bedienen ervan concurreren met andere Nederlandse regio's. Dit zowel op het vlak van woningbouw, als op terreinen als werkgelegenheid en leefbaarheid.

De komende jaren liggen er kijkend naar de ontwikkeling van de behoefte veel kansen om de woningvoorraad uit te breiden. Mogelijk kunnen wat dit betreft zelfs meer woningen worden toegevoegd dan in de woondeals overeengekomen. Het is echter belangrijk om te beseffen dat het ook kan tegenzitten. De behoefte kan minder sterk toenemen dan verwacht, de concurrentieslag met andere regio's kan verloren worden en vooral ook: er is bij de nieuwbouwproductie sprake van de nodige tegenwind waardoor het niet eenvoudig is de productie te versnellen. Door dit alles kan het zijn dat de huishoudensgroei lager uitpakt dan op basis van de woondeals mag worden verwacht. De in dit onderzoek doorgerekende gematigde groei variant maakt duidelijk in welke richting de woningbehoefte dan verschuift. De verschillen tussen de woondeal variant en de gematigde groei variant, laten het effect zien van meer of minder groei. Als er de komende jaren meer wordt gebouwd dan zal het hetzelfde effect zichtbaar zijn, maar dan in de andere richting. Het is in deze periode belangrijk om ambities en lef te tonen, maar het is ook belangrijk om realistisch te blijven en te beseffen dat het ook tegen kan zitten.

tabel 1 Omvang en ontwikkeling aantal huishoudens in de periodes 2014 tot 2022 en 2022 tot 2030, en netto plancapaciteit 2022 t/m 2030 zoals opgenomen in de woondeals

	aantal huishoudens		ontwikkeling huishoudens 2014 tot 2022		ontwikkeling huishoudens 2022 tot 2030 woondeal variant		ontwikkeling huishoudens 2022 tot 2030 gematigde variant		netto plancapaciteit 2022 t/m 2030
	2014	2022	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	
Borsele	9.290	9.650	360	4%	360	4%	210	2%	930
Goes	16.800	18.270	1.470	9%	1.930	11%	1.530	8%	2.525
Kapelle	5.020	5.410	390	8%	640	12%	490	9%	800
Noord-Beveland	3.520	3.750	230	7%	480	13%	330	9%	635
Reimerswaal	8.570	9.250	680	8%	750	8%	600	7%	770
totaal	43.200	46.330	3.130	7%	4.150	9%	3.150	7%	5.660
Bergen op Zoom	29.620	30.750	1.130	4%	1.990	6%	1.520	5%	2.620
Steenbergen	10.080	11.060	980	10%	720	7%	570	5%	1.040
Tholen	10.140	10.820	680	7%	1.330	12%	830	8%	1.450
Woensdrecht	9.320	9.820	500	5%	420	4%	270	3%	670
totaal	59.160	62.450	3.280	6%	4.460	7%	3.190	5%	5.300
Halderberge	12.540	13.310	780	6%	800	6%	650	5%	1.170
Moerdijk	15.510	16.530	1.020	7%	1.290	8%	680	4%	2.500
Roosendaal	33.930	35.640	1.710	5%	2.940	8%	2.360	7%	5.520
Rucphen	9.390	10.140	750	8%	480	5%	330	3%	870
totaal	71.360	75.610	4.260	6%	5.500	7%	4.000	5%	10.050

Bron: CBS, woondeals, provinciale prognoses, In.Fact.Research

De keuze voor een gematigde groeivariant zegt niets over de na te streven beleidsmatige ambities. Die kunnen ook boven de ambities uit de woondeals liggen. In het geval van West-Brabant is de gegeven de Regionale InvesteringsAgenda ook zo. Landelijke behoefte-ramingen zijn onlangs naar boven gesteld, waardoor de opgave boven de 900.000 uit de Nationale Woon- en Bouwagenda uit zou komen. Als men de komende periode meer woningen kan bouwen dan overeengekomen in de woondeal, is er geen enkele aanleiding dat niet te doen. Kijkend naar de demografische trends uit het verleden, de huidige productieaantallen en de (harde) plancapaciteit zijn de doelstellingen uit de woondeals al ambitieus. Daarnaast zijn er geen garanties dat de vraag vanuit het buitenland in de toekomst even groot zal zijn. Dat zijn de redenen om een gematigde variant naast de woondeal variant – die als basisvariant wordt beschouwd – door te rekenen.

Ook de gematigde groeivariant ligt boven de vorige prognoses van de provincies en de kwantitatieve bouwopgaven zijn hoe dan ook groot. Het is van belang om daarnaast oog te blijven houden voor de veranderende samenstelling van de huishoudens. Het aantal huishoudens van boven de 65 jaar neemt in de periode 2022 tot 2030 toe met maar liefst 20% en tot 2040 met bijna 40%. De vergrijzing zal dan ook steeds meer een stempel gaan drukken op de woningmarkt.

Ontwikkeling woningbehoefte

In het verleden was de ontwikkeling van de woningbehoefte vaak leidend voor de nieuwbouwprogrammering. In de Nationale Woon- en Bouwagenda pakt het Rijk de regie terug en is het beleid meer leidend geworden. In dit beleid, zoals ook regionaal vastgesteld in de woondeals, wordt vooral ingezet op betaalbaarheid en het oplossen van de tekorten aan de onderkant van de markt.

Bij deze tekorten gaat het niet alleen om het accommoderen van de startersvraag en de lagere inkomens. Het gaat er ook om de instroom van groepen als statushouders, arbeidsmigranten en mensen die instellingen verlaten te faciliteren. Voor starters geldt dat de sociale huursector vaak een eerste opstap is, later verhuist een deel door naar de koopsector. Veel statushouders vinden naar verloop van een tijd een baan en een deel van hen maakt carrière. De arbeidsmigranten die zich permanent vestigen, behoren vaak tot de groep middeninkomens. Voor de uitstroom uit de instellingen geldt dat men voordat men in een instelling woonde ook al vaak op de sociale huur was aangewezen. De doelgroep van corporaties neemt door instroom van deze groepen op de langere termijn wel toe, maar het belangrijkste is dat er op dit moment simpelweg te weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn/komen. Beleidsmatig is bepaald dat tot en met 2030 minimaal 30% van de nieuwbouw uit sociale woningbouw bestaat. In deze studie is berekend dat daarvan grofweg 50% benodigd is om de toenemende (eigen) behoefte op te vangen, met de overige 50% worden de tekorten weggewerkt.

In de woondeals is ook afgesproken dat minimaal twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment zal worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat het betaalbare segment vrij ruim is gedefinieerd, alle koopwoningen met een prijs beneden de € 355.000 (de NHG-grens in 2022) en alle huurwoningen met een huurprijs beneden de € 1.000 per maand vallen hieronder. In het onderzoeksgebied bestaat het overgrote deel van de behoefte en het bestaande aanbod uit woningen in dit segment. Hier sluit het nieuwe beleid dus vrij naadloos aan op de behoefte/praktijk.

Uitgesplitst naar eigendomsvorm en woningtype, heeft de toename van de behoefte met name betrekking op grondgebonden koopwoningen. Oudere eigenaar-bewoners blijven daar vaak in wonen, terwijl nieuwe gezinnen zich melden. Daarnaast neemt als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan appartementen in zowel de huur- als koopsector toe. De uitkomsten zijn op dit vlak geheel in lijn met de eerdere onderzoeken.

Wonen met zorg

De vergrijzing drukt zoals aangegeven een steeds grotere stempel op de woningmarkt. Dat uit zich ook in een toenemende behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken. De behoefte aan deze laatste twee woonvormen neemt versterkt toe, doordat het Rijk inzet op verdergaande extramuralisering. Ook van ouderen met een intensieve zorgbehoefte wordt verwacht dat zij in de toekomst vaker zelfstandig wonen.

In totaal neemt het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg toe in de periode 2022 tot 2030 met 1.120 in de regio Roosendaal, 860 in de

regio Bergen op Zoom en met 630 in de regio Bevelanden. Mogelijk kan circa 12% van de ouderen met een behoefte aan 24-uurs zorg worden opgevangen door uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit, maar daarna zal de verpleeghuiscapaciteit (naar huidige inzichten) grotendeels worden bevroren.

De overige ouderen met een intensieve zorgbehoefte zullen zelfstandig moeten wonen. De behoefte aan geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) en zogenoemde tussenvormen zal dan ook sterker dan tot nu het geval was gaan toenemen. Daarnaast zal de vergrijzing zorgen voor een toename van de behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen en in relatie daarmee zal ook de aanpasbehoefte in de bestaande voorraad verder toenemen.

Een thuis voor iedereen

In het kader van het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt gestreefd naar een meer evenwichtige verdeling van de verschillende aandachtsgroepen over de regio. Een van de manieren waarop demissionair minister De Jonge dit wil bereiken, is dat gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijke gemiddelde, verplicht worden om ten minste 30% sociale huur in hun nieuwbouw op te nemen. Dit staat omschreven in het concept wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' en het uitgangspunt is ook terug te vinden in de regionale woondeals.

In elk van de drie regio's ligt het aandeel bewoonde zelfstandige corporatie huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens onder het landelijk gemiddelde van 27%. Binnen de regio's zijn er verschillen tussen de gemeenten. In de gemeenten Goes, Bergen op Zoom, Rucphen en Halderberge lag het aandeel boven of rond het landelijk gemiddelde. In Moerdijk en Roosendaal lag het aandeel er net onder. In de andere gemeenten lag het aandeel veel verder onder het landelijke gemiddelde, met name in Kapelle (15%) en Noord-Beveland (17%). In de regio's zullen afspraken gemaakt moeten worden over het aandeel sociale huur dat elke gemeente opneemt in de nieuwbouwprogrammering.

Het Rijk ziet een betere spreiding van de sociale huur als een van manieren om kwetsbare aandachtsgroepen meer te spreiden over de regio's. In dit onderzoek is de huidige spreiding voor een aantal groepen – statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners – in beeld gebracht. Deze analyse maakt duidelijk dat van een evenredige spreiding op dit moment nog geen sprake is. In de komende periode zullen in de regio's afspraken moeten worden gemaakt over hoe ervoor wordt gezorgd dat elke gemeente een 'fair share' bijdrage levert aan de huisvestingsopgave van kwetsbare aandachtsgroepen.

De val van het kabinet

Door de val van het kabinet is het onduidelijk hoe het wettelijk kader er de komende jaren uit zal zien. De minister-raad heeft op 14 juli jl. besloten het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting door te sturen naar de Raad van State. Begin september heeft de Tweede Kamer besloten de Nationale Woon- en Bouwagenda en de bijbehorende programma's niet als controversieel te beschouwen. Dit vooral omdat men vindt dat het thema op de agenda moet blijven staan, niet omdat men het op alle punten met de wettelijke uitwerking van het demissionaire kabinet eens is. De inzet van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op de volkshuisvesting en de bouwopgave wordt in aanloop naar de verkiezingen en kabinetsformatie zo goed mogelijk gecontinueerd.

Hoewel onzeker is wat er de komende maanden en op landelijk niveau gaat gebeuren, is er veel ook wel duidelijk. Zo zijn de woondeals gesloten, aan de daarin benoemde doelstellingen hebben zowel gemeenten, als provincies en het Rijk zich gecommitteerd. Hoewel de wettelijke uitwerking ter discussie staat, geldt dit niet voor het breed gedeelde adviesrapport Een thuis voor iedereen van de commissie Ter Haar. De VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in hun reactie op de val van het kabinet aandacht gevraagd voor de urgentie en benadrukken dat de woonopgave geen stilstand verdraagt. Alle onzekerheden ten spijt, is vrijwel met zekerheid te stellen dat wonen de komende jaren hoog op de landelijke agenda blijft staan.

1 Inleiding

Aanleiding

Dit regionale woningmarktonderzoek is de vijfde in een reeks van onderzoeken. Het eerste onderzoek in 2009 was een initiatief van de samenwerkende corporaties. De uitdagingen die op de corporaties en gemeenten afkwamen waren te groot om alleen op te pakken. Samenwerking werd noodzakelijk geacht. Destijds was de voorbereiding op mogelijke bevolkingskrimp een van de belangrijke drijfveren. Doordat landelijke, provinciale en regionale prognoses sindsdien structureel omhoog zijn bijgesteld, is deze drijfveer wat meer naar de achtergrond verdreven.

Anno 2023 zijn er voldoende redenen om gezamenlijk op te blijven trekken. Er zijn vraagstukken die overal spelen en daardoor het beste gezamenlijk kunnen worden opgepakt. Door het gebruik van uniforme definities en uitgangspunten wordt de onderlinge samenwerking bevorderd. Het is simpelweg goedkoper en efficiënter om gezamenlijk op te trekken bij dit soort onderzoeken. En daarnaast ligt er nu een concrete opdracht van het Rijk om in regio's gezamenlijk op te trekken bij het op gang brengen van de woningbouw en het voorzien in voldoende huisvesting voor kwetsbare aandachtsgroepen.

Doelstelling, methoden en bronnen

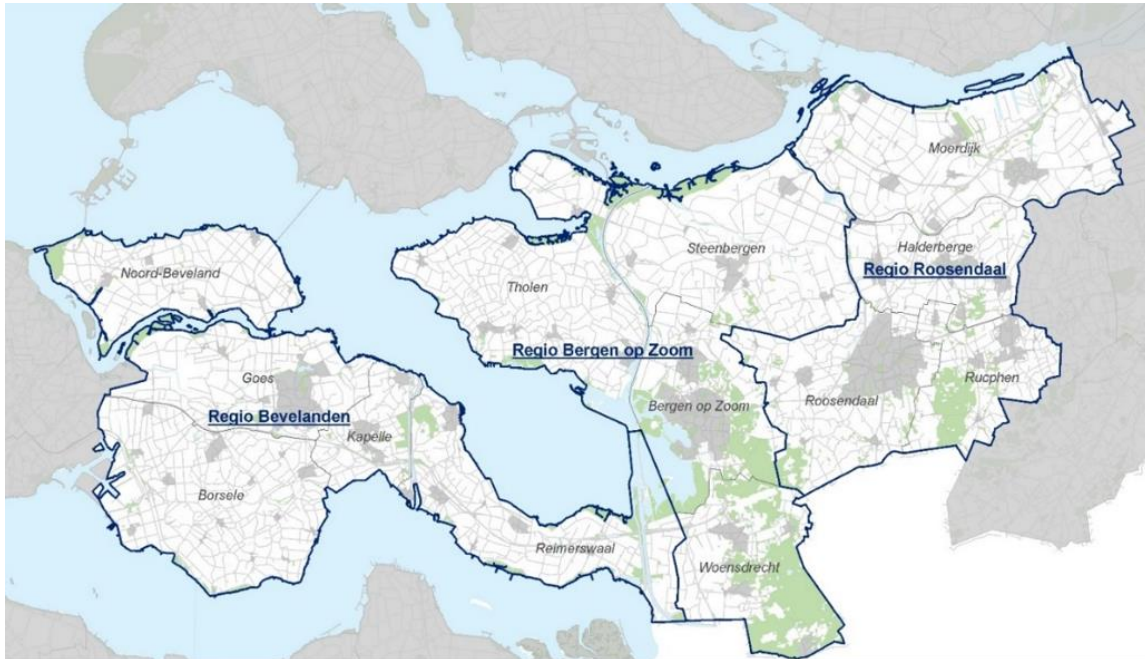
De centrale doelstelling van dit woningmarktonderzoek is het in beeld brengen van de actuele en toekomstige behoefte aan woningen van diverse doelgroepen in West-Brabant, Tholen en De Bevelanden (figuur 1-1). Deze doelstelling stond ook in eerdere onderzoeken centraal. Wat dit keer anders is, is dat het beleid zoals neergelegd in de woondeals meer centraal is gesteld. Voor wat betreft de kwantitatieve opgaven tot 2030 is direct aangesloten op de woondeal, de woningbehoefteramingen kunnen worden benut om de opgaven in te kleuren en bij te stellen op het moment dat de groei hoger of lager uitvalt.

Om deze doelstelling te verwezenlijken is op basis van informatie uit uiteenlopende bronnen een integrale analyse en rapportage opgesteld. De volgende bronnen zijn gebruikt:

- Er is gebruik gemaakt van cijfers aangeleverd door de gemeenten en de corporaties in de regio;
- Er is gebruik gemaakt van microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en van cijfers van [CBS statline](#).
- Er is aangesloten op de bevolkingsprognoses van de provincie Zeeland en de woondeals in de regio's.
- Voor een raming van de actuele en toekomstige situatie is gebruik gemaakt van het '[Lokaal Combinatiemodel](#)' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie aan te sluiten.

- Overige bronnen die gehanteerd zijn in het onderzoek zijn onder andere de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), het Kadaster en de jaarverslagen van Zuidwestwonen en Klik voor Wonen.

figuur 1-1 Gebiedsindeling onderzoek



In het onderzoek is aangesloten bij de in de woondeals opgenomen ambities. Dit wil niet zeggen dat de aantallen in deze studie één-op-één overeen komen met de aantallen in de woondeals. Dit om de volgende redenen:¹

- In de woondeals wordt gesproken over (bruto en/of netto) woningbouwopgaven en niet over het aantal te huisvesten huishoudens. Er worden in de woondeals geen uitspraken gedaan over het aantal onzelfstandige wooneenheden en ‘bewoonde andere ruimten’.
- Het tijdvak in de woondeals loopt van 2022 tot 2031 (tot en met 2030). De tijdsperiode in deze studie loopt van 2022 tot 2030 (tot en met 2029).

In bijgaande tabel staat aangegeven hoe de aantallen uit de woondeals zich verhouden tot de aantallen in dit onderzoek.

¹ Specifiek voor de regio Bevelanden (en gemeente Tholen) geldt dat in de provinciale prognose 2022 een prognosejaar is. In deze studie hebben we gerekend met de werkelijke aantallen in 2022 volgens het CBS. De opgave in dit onderzoek is bepaald door uit te gaan van het verschil tussen 2022 (werkelijk) en 2030 volgens de provinciale prognose.

	West-Brabant en Tholen	Bevelanden
woondeal	De totale nieuwbouwoopgave bedraagt volgens de woondeal 9.635 woningen over de periode 2022 t/m 2030. Voor Tholen gaat het om 1.640 woningen. Het effect van andere mutaties (herbestemming, sloop, splitsen, samenvoegen) is voor de Brabantse gemeenten ingeschat op -1.005 woningen, voor Tholen is dit effect naar schatting -175 woningen. De uitbreidingsopgave bedraagt daarmee 8.630 woningen over de periode 2022 t/m 2030 voor de Brabantse gemeenten en 1.465 woningen voor Tholen.	De totale nieuwbouwoopgave bedraagt volgens de woondeal 5.500 woningen over de periode 2022 t/m 2030. Het effect van andere mutaties (herbestemming, sloop, splitsen, samenvoegen) is niet geconcretiseerd. De provinciale prognose gaat uit van een toename van het aantal huishoudens met 4.500 over de periode 2022 t/m 2030. Daaruit kan worden afgeleid dat het effect van de overige mutaties -1.000 is.
woningbehoefteraming (woondeal variant)	Ten behoeve van de woningbehoefteraming is een prognose opgesteld die uitgaat van een toename van het aantal huishoudens met 8.630 huishoudens over de periode 2022 tot 2030 in de Brabantse gemeenten en 1.330 in Tholen. Bij de woningbehoefteraming is gekeken welke woonruimten benodigd zijn om deze huishoudens te huisvesten. Het gaat dan om 8.010 reguliere woningen en 620 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten in de Brabantse gemeenten. In Tholen gaat het om 1.300 reguliere woningen en 30 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten.	In de woningbehoefteraming is aangesloten op de provinciale prognose. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens over de periode 2022 tot 2030 toe met 4.150. Bij de woningbehoefteraming is gekeken welke woonruimten benodigd zijn om deze huishoudens te huisvesten. Het gaat dan om 3.970 reguliere woningen en 180 onzelfstandige wooneenheden of bewoonde andere ruimten. De woondeal spreekt alleen over woningen.

Leeswijzer

Deze rapportage bevat een integrale analyse op het niveau van de drie regio's. Er wordt een beeld geschetst van de belangrijkste opgaven die er liggen en de onzekerheden die daarbij gelden. 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 gemeente 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 zowel gefocust op de woonlasten van huurders in de (sociale) huursector als op de woonlasten van eigenaar-bewoners.
- In hoofdstuk 5 worden de verwachte demografische en economische ontwikkelingen besproken.
- In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht in relatie tot de beleidsmatige uitgangspunten.
- In hoofdstuk 7 worden enkele specifieke doelgroepen belicht die beleidsmatig in de aandacht staan.
- In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen.

Naast deze regionale rapportage zijn er per gemeente factsheets opgesteld waarin de belangrijkste uitkomsten zijn weergegeven, voorzien van een beknopte analyse. Deze factsheets zijn separaat bij deze regionale rapportage opgeleverd.

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 en huishoudens

Inwoners

In 2022 woonden er bijna 415.000 inwoners in de totale onderzoeksregio. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners toegenomen, met een gemiddelde toename van 1.800 mensen per jaar in de periode 2017 tot 2022. Circa 36% van deze groei kwam terecht in de regio Bergen op Zoom, 35% in de regio Bevelanden en 29% in de regio Roosendaal (tabel 2-1).

De bevolking ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen (tabel 2-1). In de afgelopen vijf jaar is de bevolking gegroeid door migratie (alleen in de regio Bevelanden was het saldo van natuurlijke ontwikkelingen licht positief). Het ging zowel om binnenlandse migratie (vestiging vanuit een andere gemeente) als om buitenlandse migratie. Voor de binnenlandse migratie geldt dat het deels ook gaat om statushouders en arbeidsmigranten die na hun aankomst in Nederland doorverhuizen naar een andere gemeente. Als hiermee rekening wordt gehouden is de invloed van de buitenlandse migratie mogelijk wat groter, maar het is lastig om de verschillende stromen exact van elkaar te scheiden.

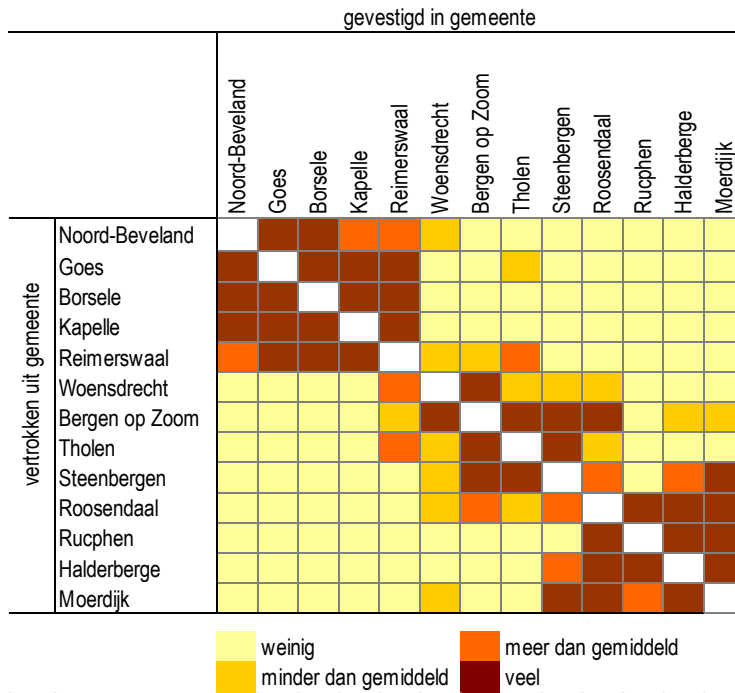
tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2017 tot 2022

<i>gemiddeld per jaar in 2017 tot 2022</i>	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden	totaal
geboorte	1.460	1.315	1.035	3.805
sterfte	1.785	1.410	995	4.190
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-325	-95	40	-385
vestiging - uit andere gemeente	6.375	5.100	4.680	16.155
vertrek - naar andere gemeente	5.935	4.770	4.340	15.045
b. binnenlands migratiesaldo	440	330	340	1.110
vestiging - immigratie	1.640	1.945	825	4.410
vertrek - emigratie	1.230	1.525	580	3.335
c. buitenlands migratiesaldo	410	420	245	1.075
totaal saldi personen (a+b+c)	525	655	625	1.800

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft de binnenlandse migratie staat in figuur 2-1 de verhuisintensiteit van inwoners tussen de gemeenten in het werkgebied aangegeven. Niet elke gemeente in het werkgebied heeft directe banden met de andere, maar er is wel sprake van een aaneenschakeling van samenhangende gemeentelijke woningmarkten. Op een wat hoger schaalniveau onderscheiden zich de drie onderzoeksregio's rondom de steden Goes, Bergen op Zoom en Roosendaal. Dit geeft aan dat de in dit onderzoek gehanteerde regio-indeling ook een inhoudelijke basis kent.

figuur 2-1 Verhuisintensiteit tussen gemeenten binnen het werkgebied (2019 t/m 2021) ²



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Voor de buitenlandse immigratie geldt dat het gaat om een zeer diverse groep. In 2021 ging het in Nederland als geheel voor ongeveer een vijfde om Nederlanders die terugkeerden uit het buitenland. Ongeveer een kwart kwam naar Nederland vanwege arbeid en een gelijk aandeel kwam naar Nederland vanwege gezinshereniging. Asiel betrof tegen de 10% van de migratie, het overige deel betrof studenten of andere redenen. Exacte cijfers voor de onderzoeksregio's zijn niet beschikbaar. De WRR heeft enkele jaren geleden onderzocht dat tegen de 50% van de immigranten vijf jaar later het land weer heeft verlaten. Dit percentage verschilt per groep, bij de asielmigratie ligt het lager, bij de arbeidsmigranten en studiemigranten hoger. Van de arbeidsmigranten verblijft 40% maar zeer kort in Nederland of pendelt op en neer tussen Nederland en het land van herkomst.

² 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.

In tabel 2-2 staat de buitenlandse migratie in de regio's uitgesplitst naar geboorteland. Het grootste deel van de migranten is geboren in Europa en het zijn met name mensen uit Midden- en Oost-Europese landen die bijdragen aan het positieve migratiesaldo.

tabel 2-2 Buitenlandse migratie van en naar de regio's naar geboorteland, gemiddeld per jaar over de periode 2017 tot 2022

	regio Roosendaal			regio Bergen op Zoom			regio Bevelanden		
	immigratie	emigratie	saldo	immigratie	emigratie	saldo	immigratie	emigratie	saldo
aantal	1.640	1.230	410	1.940	1.530	420	820	580	240
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>naar geboorteland indeling 1</i>									
Afrika	4%	4%	5%	3%	2%	5%	4%	3%	6%
Amerika	3%	2%	7%	2%	1%	7%	4%	3%	7%
Azië	4%	3%	5%	3%	2%	7%	6%	4%	12%
Europa (inclusief Nederland)	88%	91%	82%	91%	94%	80%	85%	89%	75%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<i>naar geboorteland indeling 2</i>									
Griekenland, Italië, Portugal of Spanje	4%	4%	7%	3%	2%	5%	7%	8%	6%
Midden- en Oost-Europese landen	58%	46%	93%	57%	61%	44%	46%	38%	65%
overige landen	38%	50%	0%	40%	37%	51%	46%	54%	28%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In figuur 2-2 staat de samenstelling van het totale migratiesaldo (binnen- en buitenlandse migratie) naar leeftijd weergegeven. De regio's trokken per saldo vooral inwoners in de gezinsfase aan (inwoners tussen de 25 en 50 jaar en kinderen van 0 tot 15 jaar). Het effect van corona en de toenemende mogelijkheden voor thuiswerken op de binnenlandse verhuisstromen is lastig in te schatten. Landelijk gezien is het aantal gezinnen en stellen dat de Randstad verlaat gedurende corona toegenomen, maar deze trend was al langer zichtbaar.³

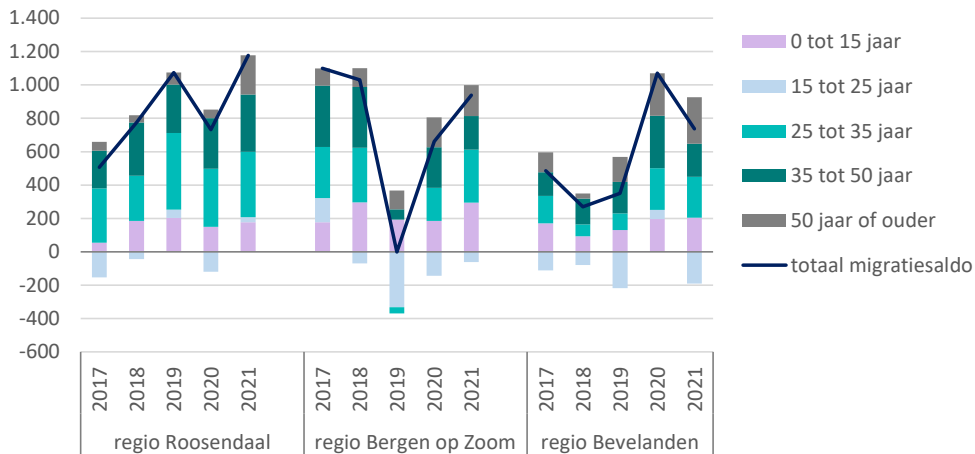
Ook onder inwoners van 50 jaar en ouder was het migratiesaldo positief. Dit positieve saldo kwam vooral op conto van mensen tussen 50 en 65 jaar. Circa 85% van het binnenlands migratiesaldo van 50-plussers bestond uit 50 tot 65 jarigen (in de gehele onderzoeksregio). De buitenlandse migratie van 50-plussers is door het CBS niet nader uitgesplitst naar leeftijd.

Voor jongeren tussen 15 en 25 jaar geldt dat zij per saldo vaak uit de regio's vertrokken voor werk of studie elders. De instroom vanuit het buitenland zorgde ervoor dat het migratiesaldo voor deze groep in enkele jaren positief was (en dat het saldo minder negatief was in andere jaren).

Mede door het vertrek van jongeren uit de regio's wonen er in vergelijking met Nederland minder inwoners tussen 20 en 35 jaar (figuur 2-3). Het aandeel inwoners tussen 35 en 50 jaar en het aandeel kinderen tussen 0 en 15 jaar liggen rond het landelijk gemiddelde (in de regio Bevelanden wonen relatief veel kinderen). Er wonen relatief veel aankomende ouderen van 50 tot 70 jaar in de regio's, vooral in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal.

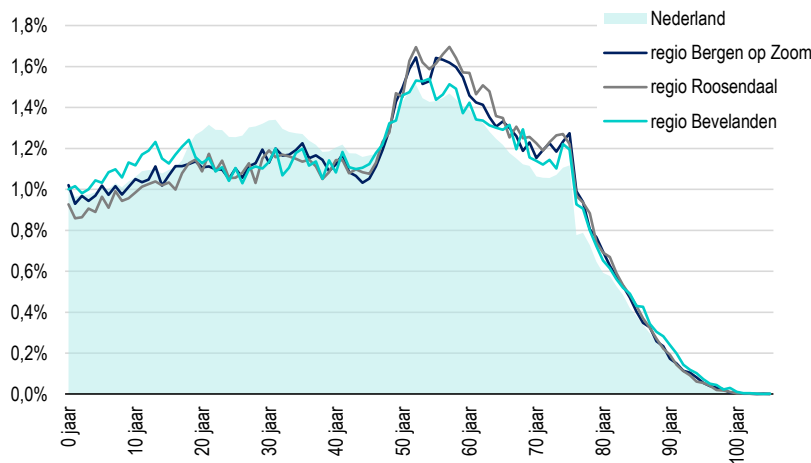
³ Zie ook: <https://nidi.nl/demos/vertrek-uit-de-randstad-in-coronatijd-in-perspectief/>

figuur 2-2 Ontwikkeling totaal migratiesaldo in de regio's naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-3 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in de regio's en Nederland, 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Huishoudens

In de afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens in de totale onderzoeksregio met 12.180 tot 184.385 huishoudens in 2022 (+7,1%, tabel 2-3). Dat zijn 130 huishoudens minder dan in 2019 volgens de provinciale prognoses werden verwacht voor het jaar 2022. In de regio Bevelanden nam het aantal huishoudens relatief het meest toe in 2012 tot 2022 (+8,1%). In de regio Rosendaal bedroeg de groei 6,6% en in de regio Bergen op Zoom 6,9%. Landelijk nam het aantal huishoudens in 2012 tot 2022 met 8,3% iets meer toe.

tabel 2-3 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2012 tot 2022

	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden	totaal
ontwikkeling 2012-2017	1.865	915	1.120	3.900
2017-2022	2.840	3.090	2.350	8.280
2012-2022 abs.	4.705	4.005	3.470	12.180
2012-2022 perc.	6,6%	6,9%	8,1%	7,1%
aantal huishoudens 2022	75.615	62.445	46.325	184.385

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

De groei van het aantal huishoudens hing voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. De woningvoorraad nam in 2012 tot 2022 toe met bijna 12.000 woningen in de totale onderzoeksregio.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad in de afgelopen tien jaar bestond voor een belangrijk deel uit koopwoningen (ruim 10.300 woningen, 86%, tabel 2-4). In elke regio nam het aantal koopwoningen sterk toe.

Het aantal particuliere huurwoningen nam in de periode 2012 tot 2017 toe, gevolgd door een afname in 2017 tot 2022 in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden (in de grotere gemeenten Bergen op Zoom en Goes nam het aantal particuliere huurwoningen toe). Het gaat hier om een netto ontwikkeling, ofwel het saldo van nieuwbouw, overige toevoegingen, verkoop, sloop, overige onttrekkingen en administratieve correcties.

Het aantal huurwoningen van corporaties bleef in de regio Bevelanden ongeveer gelijk, nam in de regio Bergen op Zoom licht af en in de regio Roosendaal licht toe. Het aandeel corporatiehuurwoningen in de woningvoorraad nam in elke regio met bijna twee procentpunten af in 2012 tot 2022, met -1,5% in de regio Roosendaal tot -1,9% in de regio Bergen op Zoom (tabel 2-5, ook landelijk nam de corporatie huurvoorraad met circa twee procentpunten af). In de regio Bergen op Zoom nam het aantal corporatiewoningen vooral in de periode 2020 tot 2022 af, met ruim 400 woningen (in 2017 tot 2020 nam de voorraad nog met 200 woningen toe).

tabel 2-4 Ontwikkeling totale woningvoorraad naar koop en huur in 2012 tot 2022

		regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden	totaal regio's
ontwikkeling koop	2012-2017	900	825	835	2.560
	2017-2022	2.275	2.865	2.625	7.765
	2012-2022	3.175	3.690	3.460	10.325
ontwikkeling particuliere huur	2012-2017	1.520	600	410	2.530
	2017-2022	85	-15	-355	-285
	2012-2022	1.605	585	55	2.245
ontwikkeling corporatie huur	2012-2017	35	15	95	145
	2017-2022	150	-205	-105	-160
	2012-2022	185	-190	-10	-15
ontwikkeling totaal voorraad	2012-2017	2.495	1.405	1.670	5.570
	2017-2022	2.110	2.340	1.935	6.385
	2012-2022	4.605	3.745	3.605	11.955
gemiddelde groei per jaar in 2012-2022		460	375	360	1.195

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-5 Ontwikkeling aandeel corporatie huurwoningen in de regio's in de totale woningvoorraad

		regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
aandeel	2012	29%	28%	24%
corporatie huur	2017	28%	27%	24%
	2022	28%	26%	22%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Woningmutaties

De woningvoorraad in de regio's groeide vooral door de toevoeging van nieuwbouwwoningen. Ook werden woningen toegevoegd door bijvoorbeeld het omzetten van (kantoor)panden in woningen (figuur 2-4).

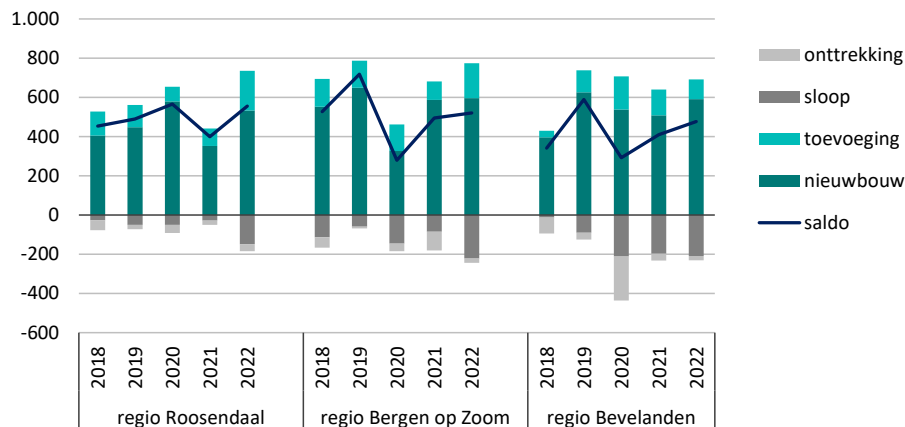
De landelijk teruglopende productie van nieuwbouw kent vele aan elkaar gerelateerde oorzaken. Deels heeft deze terugloop te maken met de (ingewikkelde) planprocedures, beleidsmatig gestelde eisen, grondprijnsbeleid en personele tekorten. In de woondeals zijn afspraken gemaakt om dit soort belemmeringen weg te nemen en voor een versnelling van de woningbouw te zorgen. Er zijn echter ook oorzaken waar men geen of alleen indirect invloed heeft. Het gaat dan bijvoorbeeld om de hogere rentes, stijgende bouwkosten, een afnemende economische groei en het stikstofprobleem.

De inspanningen om tot een versnelling te komen zijn essentieel wil men de doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de woondeals realiseren. Over de periode 2018 t/m 2022 werden gemiddeld per jaar ruim 67.000 vergunningen verleend in Nederland. Dat is uiteraard te weinig om in de komende jaren de door Hugo de Jonge gewenste productie van 100.000 per jaar te bereiken.

In totaal werden in de periode 2018 t/m 2022 in Nederland 336.000 vergunningen verleend. Als percentage van de voorraad ging het om 4,2%. In de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden lag dit aandeel hoger (4,6% in Bergen op Zoom en 4,7% in Bevelanden). Dat betekent dat er vanuit dit perspectief in deze regio's meer kansen zijn om de productie in de komende periode enigszins op peil te houden. In de regio Roosendaal bedroeg dit aandeel slechts 2,8%. In deze regio is er weliswaar veel plancapaciteit (zie ook paragraaf 5.1), maar er zijn de afgelopen jaren relatief weinig vergunningen afgegeven.

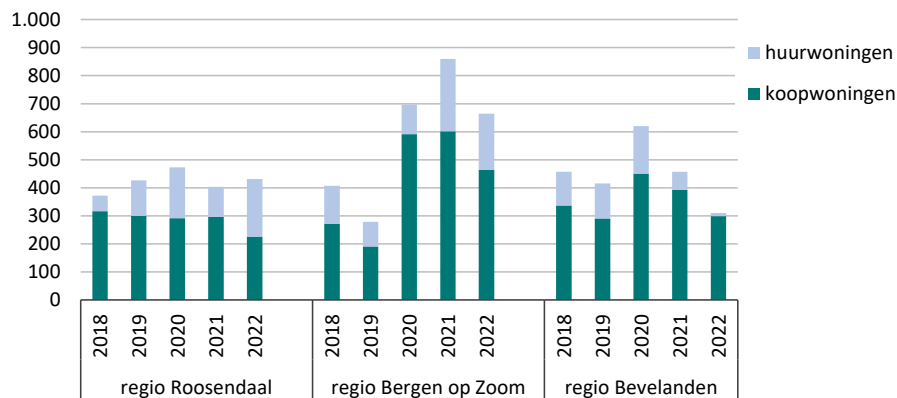
In figuur 2-5 staat het aantal verleende vergunningen per regio aangegeven naar huur- en koopwoningen. In de regio Roosendaal ligt het aandeel huurwoningen binnen het aantal verleende bouwvergunningen op 32%. In Bergen op Zoom ligt dit aandeel op 27% en in Bevelanden op 22%. Met name dat laatste aandeel is laag, gegeven het nieuwe rijksbeleid zoals neergelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

figuur 2-4 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie in 2018-2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-5 Het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen naar huur en koop in 2018-2022

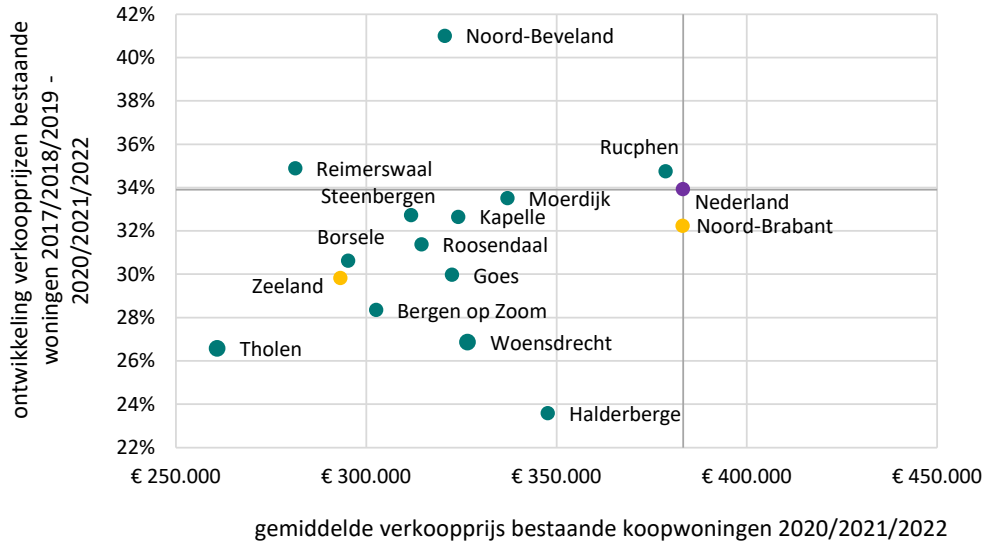


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling koopprijzen

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 (2017 t/m 2019 en 2020 t/m 2022).

figuur 2-6 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2020-2022 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2017-2019



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

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de provincie Noord-Brabant was ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde en lag rond de € 383.000. De prijsontwikkeling lag met 32% iets onder de landelijke trend van 34%. Voor de gemeenten in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal gold dat zowel het prijsniveau als de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde lag, met uitzondering van gemeente Rucphen (een iets hogere prijsontwikkeling). Ook in de provincie Zeeland en in de gemeenten in de regio Bevelanden lag het prijsniveau en de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde, met uitzondering van de gemeenten Reimerswaal en Noord-Beveland (een laag prijsniveau, maar een hogere prijsontwikkeling dan landelijk).

De prijsontwikkeling in figuur 2-6 geeft aan dat de spanning op de koopwoningmarkt in de afgelopen jaren is toegenomen. Aan de sterke prijsstijgingen in het verleden lijkt echter een einde gekomen, zo blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM) voor de NVM-regio's West-Noord-Brabant en Overig Zeeland (tabel 2-6). De prijs per vierkante meter nam in 2022 in de beide regio's af en de verkooptijd nam toe. De transactiepreizen daalden met circa 7,4% in West-Noord-Brabant en met 3,4% in Overig Zeeland, wat vooral merkbaar was voor verkopers van appartementen (-9% in West-Noord-Brabant en -8% in Overig Zeeland). Landelijk daalden de transactiepreizen van woningen met gemiddeld 8,2% nog wat meer.

tabel 2-6 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de transactieprijs in de NVM-regio West-Noord-Brabant (boven) en Overig Zeeland (onder)

<i>West-Noord-Brabant</i>			<i>transactieprijsen</i>		
	2022-1	2023-1		2022-1	2023-1
aantal transacties	978	992	tussenwoning	€ 350.000	€ 321.000
verkooptijd in dagen	22	41	hoekwoning	€ 368.000	€ 349.000
transactieprijs per m2	€ 3.434	€ 3.292	2-onder-een-kap	€ 441.000	€ 407.000
			vrijstaand	€ 669.000	€ 625.000
			appartement	€ 328.000	€ 300.000
			totaal	€ 416.000	€ 385.000

<i>Overig Zeeland</i>			<i>transactieprijsen</i>		
	2022-1	2023-1		2022-1	2023-1
aantal transacties	379	375	tussenwoning	€ 272.000	€ 263.000
verkooptijd in dagen	26	46	hoekwoning	€ 284.000	€ 285.000
transactieprijs per m2	€ 3.025	€ 2.959	2-onder-een-kap	€ 346.000	€ 339.000
			vrijstaand	€ 536.000	€ 519.000
			appartement	€ 286.000	€ 264.000
			totaal	€ 334.000	€ 323.000

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling huurprijzen particuliere huur

In de vijf grootste steden van Nederland is de gemiddelde vierkantemeterprijs van huurwoningen in de vrije sector in het eerste kwartaal van 2023 gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal in 2022 en 2021. In bijna 75 procent van (middel)grote Nederlandse steden gebeurde hetzelfde (bron: Pararius).

In de provincie Noord-Brabant nam de gemiddelde vierkantemeterprijs van huurwoningen in de vrije sector toe van € 13,90 in het eerste kwartaal van 2021 tot € 15,47 in het eerste kwartaal van 2023 (+11%). In de provincie Zeeland ging het om een toename van € 12,41 in het eerste kwartaal van 2021 tot € 13,55 in het eerste kwartaal van 2023 (+9%). De prijsontwikkeling van particuliere huurwoningen in de gemeenten in de onderzoeksregio's is op basis van Pararius niet bekend, omdat het om te kleine aantallen woningen gaat.

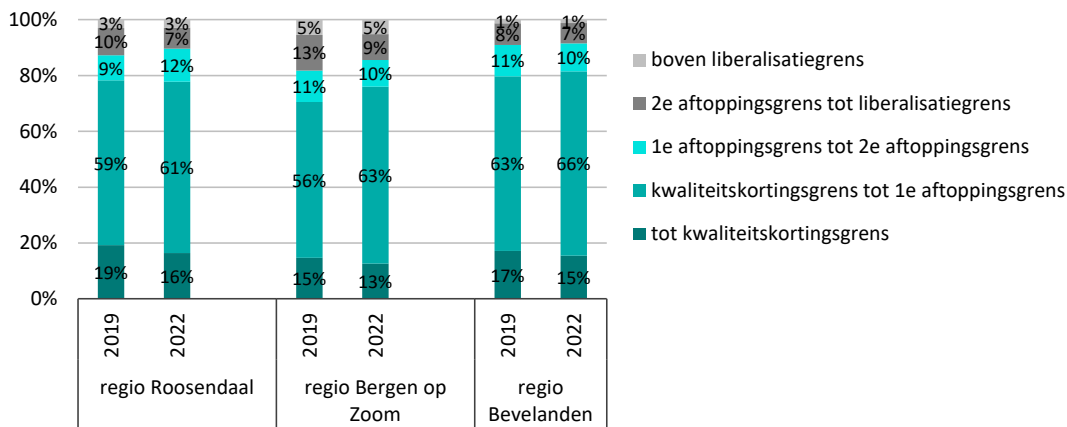
Voor de toekomst geldt mogelijk dat de grens voor huurprijsbescherming wordt opgetrokken van € 763,47 tot € 1.000. Door deze regulering verwacht het demissionaire kabinet dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen (sociale huur en middenhuur) bij een nieuw huurcontract onder de € 1.000 wordt verhuurd. Tegenstanders 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 t/m 2030 in gevaar komt. De tijd zal moeten uitwijzen of en in welke mate dit het geval is.

Ontwikkeling huurprijzen corporatie huur

Eerder in dit hoofdstuk bleek dat het aandeel corporatiehuurwoningen in de woningvoorraad in elke regio met bijna twee procentpunten is afgenomen in de afgelopen tien jaar, op basis van registratiecijfers van het CBS. De prijsontwikkeling van de huurwoningen van de corporaties kan op basis van het vorige woningmarktonderzoek in de regio's (2019) in beeld worden gebracht. Dit is weergegeven in figuur 2-7.

Het aandeel woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens nam volgens de opgaven van de corporaties in elke regio af. In het segment daarboven, tot de eerste aftoppingsgrens, nam het aandeel woningen toe, vooral in de regio Bergen op Zoom. Het aandeel huurders dat een huurprijs betaalde onder de eerste aftoppingsgrens nam in deze regio toe van 71% in 2019 tot 76% in 2022. In de regio Bevelanden ging het om een geringe toename van 80% in 2019 tot 81% in 2022. In de regio Roosendaal bleef dit aandeel ongeveer gelijk (rond de 78%). Het aandeel woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens bleef in elke regio constant.

figuur 2-7 Samenstelling corporatiebezit naar huurprijs in 2019 en 2022



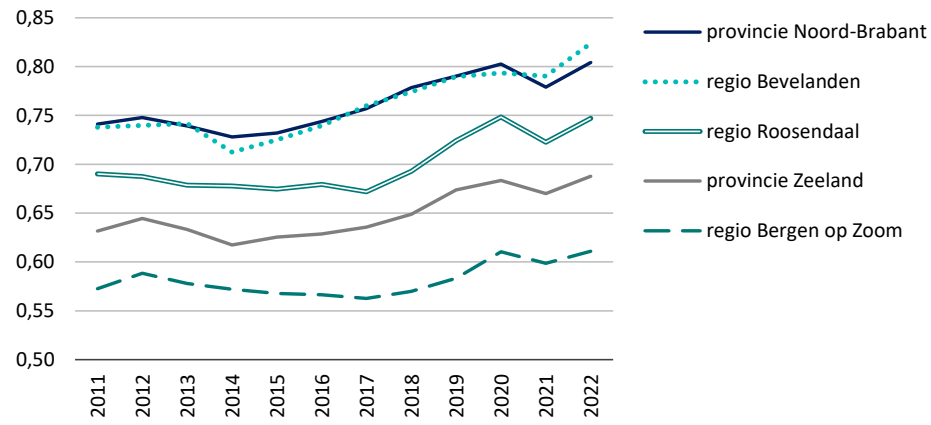
Bron: corporaties in de regio, bewerking In.Fact.Research

2.3 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt tot 2022 hangt deels samen met de aange-trokken economie. Begin 2022 was de dip in de economie als gevolg van corona vrijwel teniet gedaan en de werkloosheid in Nederland lager dan ooit. In figuur 2-8 staat de verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking weergegeven in de regio's.

Er zijn grote verschillen tussen provincies en regio's. Zo zijn er in Noord-Brabant meer banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 (de beroepsbevolking) dan in Zeeland (0,80 ten opzichte van 0,69). De ontwikkeling laat in de afgelopen jaren op hoofdlijnen wel een gelijke trend zien. De onderzoeksregio's wijken alle drie af van het provinciale beeld. In de Brabantse regio Bergen op Zoom zijn er relatief weinig banen en in de Zeeuwse regio Bevelanden zijn er juist relatief veel banen. Deze relatief goede economische uitgangspositie vormt een van de redenen voor de relatief hoge huishoudensgroei in deze regio in de afgelopen jaren (tabel 2-3).

figuur 2-8 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

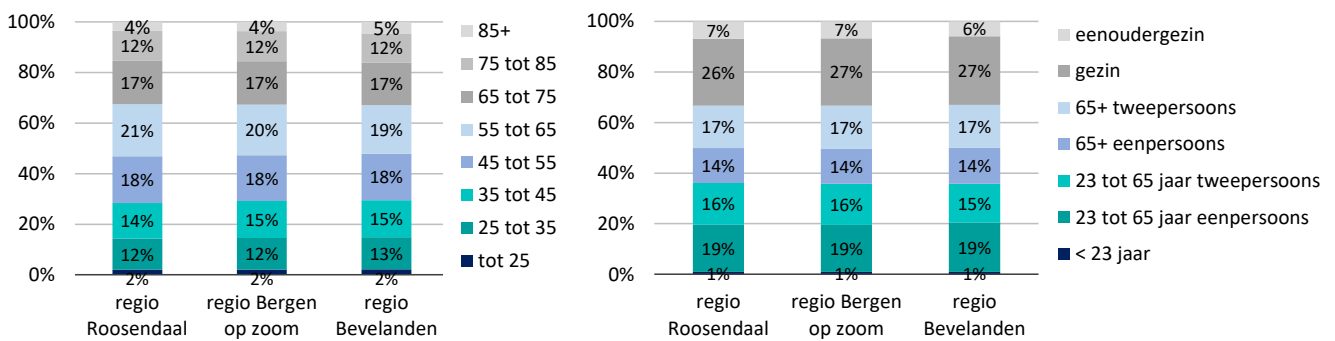
3 Actuele woningmarktsituatie

3.1 Huishoudenssamenstelling

In het totale onderzoeksgebied wonen in vergelijking met het landelijk gemiddelde wat meer gezinnen en meer ouderen (figuur 3-1 en figuur 3-2). Het aandeel gezinnen ligt in elke regio rond de 33% (in 2019 rond de 34%), net iets boven het landelijke gemiddelde van 32%. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder ligt in elke regio rond de 33% (in 2019 rond de 32%), landelijk gaat het om 29%. Huishoudens beneden de 23 jaar komen nauwelijks voor (het aandeel ligt rond de 1% en het betreffende staafje is in figuur 3-1 nauwelijks zichtbaar).

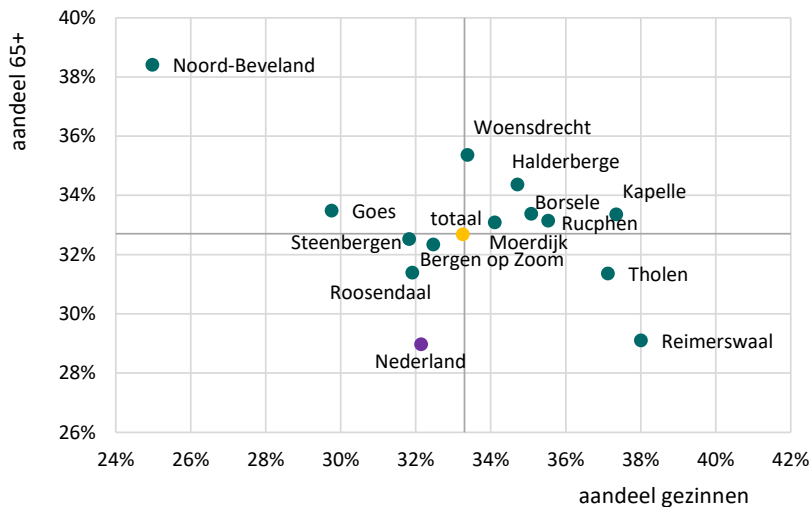
Binnen de regio's zijn er verschillen tussen de gemeenten, al zijn die in de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom niet zo groot. In de regio Bevelanden wonen in Reimerswaal veel gezinnen, terwijl in Noord-Beveland relatief veel ouderen wonen.

figuur 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type, 2022



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

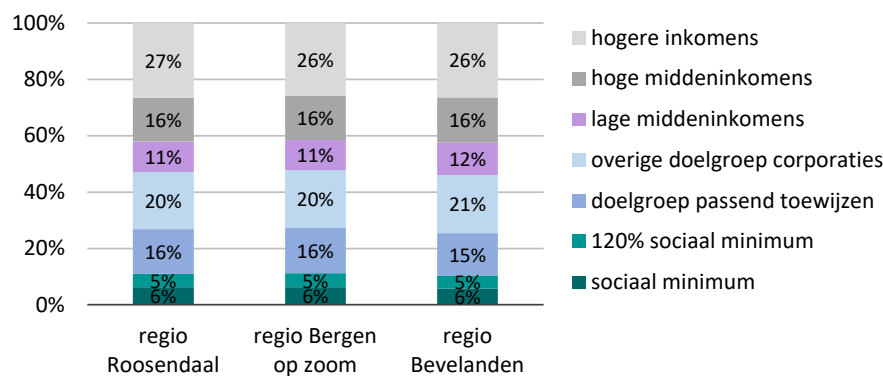
figuur 3-2 Aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder en het aandeel gezinnen in de gemeenten in de regio's



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In figuur 3-3 staat de omvang van de in dit onderzoek onderscheiden inkomensgroepen weergegeven (in bijgaand kader staat de definitie van de inkomensgroepen vermeld). Circa 25% (regio Bevelanden) tot 27% (regio's Roosendaal en Bergen op Zoom) van de huishoudens behoort tot de doelgroep passend toewijzen (huishoudens met een inkomen zowel onder als boven het sociaal minimum). Rond de 47% behoort tot de doelgroep van de corporaties (van 46% in de regio Bevelanden tot 48% in de regio Bergen op Zoom). In Nederland ging het in 2022 om circa 49%. De beperkte omvang van de groep jongeren (die relatief vaak tot de doelgroep behoren) is een van de redenen voor het lagere aandeel in de regio's. Ook het aandeel huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum is met circa 11% in de regio's wat kleiner dan landelijk (12,7%, bron CBS). Van belang is te vermelden dat de genoemde omvang van de groepen puur betrekking heeft op het inkomen, vermogen is niet meegeteld (bij de doelgroep huurtoeslag moet deze wel worden meegenomen).

figuur 3-3 Samenstelling huishoudens naar inkomensklasse, 2022



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: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 45.014.
- ✓ 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.

Ten opzichte van de studie uit 2019 is het aandeel huishoudens dat kijkend naar het inkomen tot de doelgroep van de corporaties behoort wat groter (in 2019 lag het aandeel rond de 42%, nu op 47%). Dit heeft deels te maken met een wijziging van de definitie van de doelgroep. In 2019 was de inkomensgrens voor alle huishoudens gelijk. Sinds

2022 wordt er onderscheid gemaakt naar huishoudenssamenstelling en geldt er voor meerpersoonshuishoudens een hogere inkomensgrens. Hierdoor behoren er in 2022 meer meerpersoonshuishoudens tot de doelgroep. Naast deze administratieve wijziging speelt bijvoorbeeld ook de vergrijzing een rol.

In het voorliggend onderzoek is de ‘doelgroep passend toewijzen’ in beeld gebracht. Daarbij wordt alleen gekeken naar het inkomen. De daarbij gehanteerde inkomensgrenzen sluiten aan op de huurtoeslaggrenzen. Ook bij de in 2019 in beeld gebrachte omvang van ‘de primaire doelgroep’ is uitgegaan van de inkomensgrenzen uit de huurtoeslag, maar daarnaast is ook gekeken naar het vermogen van huishoudens. Mede hierdoor is de doelgroep passend toewijzen groter dan de omvang van de primaire doelgroep in 2019 (een verschil van circa acht procentpunten; in 2019 werden huishoudens met een laag inkomen, maar met vermogen, niet tot de primaire doelgroep gerekend). De verschillen tussen de regio’s zijn gelijk gebleven. In de regio Bevelanden is de omvang van de doelgroep in zowel 2019 als in 2022 twee procentpunten kleiner dan in de regio’s Roosendaal en Bergen op Zoom.

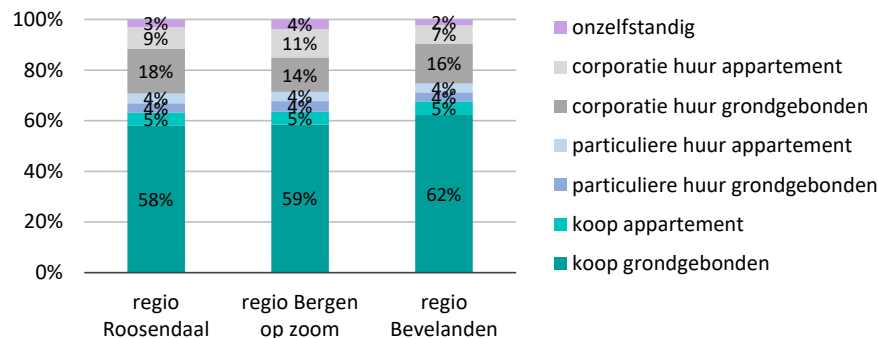
3.2 Woonsituatie van huishoudens

Circa 64% van de huishoudens in het onderzoeksgebied woont in een koopwoning, van 63% in de regio Roosendaal tot 68% in de regio Bevelanden (figuur 3-4). Het gaat overwegend om grondgebonden koopwoningen.

Circa 7% tot 8% van de huishoudens in de regio’s woont in een particuliere huurwoning. Circa 25% van de huishoudens in het onderzoeksgebied woont in een huurwoning van de corporaties. Het gaat om 26% in de regio Roosendaal, 25% in de regio Bergen op Zoom en 23% in de regio Bevelanden. Deze percentages zijn iets anders dan in tabel 2-5 in hoofdstuk 2, omdat het hier gaat om de woonsituatie van huishoudens (in bewoonde woningen of onzelfstandig).

Een deel van de huishoudens woont niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in studentenkamers, op recreatieparken, of zijn inwonend bij een ander huishouden. Het gaat om circa 2% in de regio Bevelanden tot 4% in de regio Bergen op Zoom. Inwoners die in intramurale eenheden van zorginstellingen wonen vallen niet onder deze categorie (zijn geen particuliere huishoudens).

figuur 3-4 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype, 2022

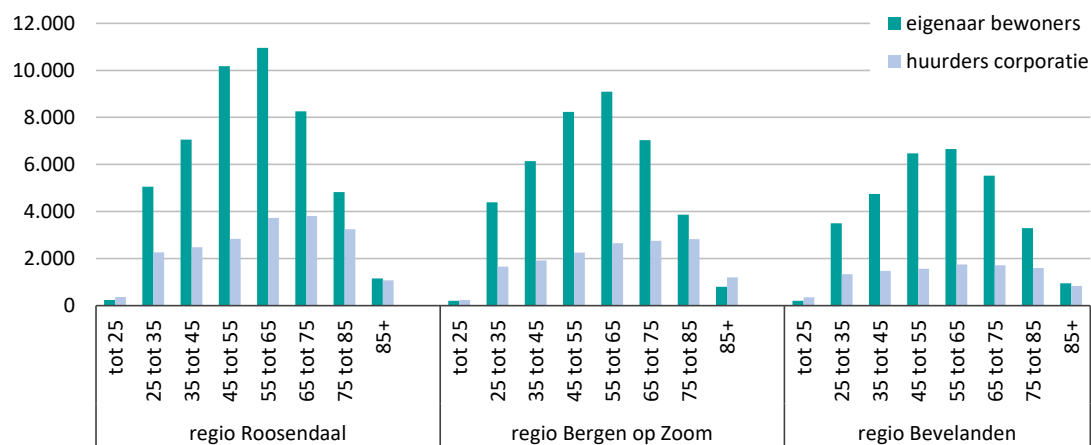


Bron: CBS, corporaties in de regio’s, LC-model In.Fact.Research

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

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 3-5). 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.

figuur 3-5 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders van de corporaties in de regio's, 2022



Bron: corporaties in de regio's, CBS, LC-model In.Fact.Research

Ten opzichte van het onderzoek uit 2019 geldt dat de doelgroep van de corporaties minder vaak in een corporatie huurwoning woont. In 2019 woonde in het totale onderzoeksgebied de helft van de doelgroep in een corporatie huurwoning, in 2022 ging het om circa 44%. De afname is zichtbaar onder zowel jongere als oudere huishoudens die tot de doelgroep behoren. Hoewel de percentages niet een-op-een vergelijkbaar zijn (de definitie van de doelgroep is in 2022 ruimer dan in 2019), woont de doelgroep vermoedelijk vaker dan in het verleden in een koopwoning (van circa 35% in 2019 tot 41% in 2022).

Deze trend kent verschillende oorzaken. Voor ouderen geldt dat generatieverschillen een rol spelen: de nieuwe groep 75-plussers heeft een hoger aandeel eigenwoningbezit dan die uit de studie in 2019. Deze nieuwe ouderen kunnen tot de doelgroep gaan behoren als zij met pensioen gaan, maar blijven vaak wel in de vertrouwde koopwoning wonen.

Voor de jongere groepen geldt dat zij mogelijk ondanks hun lage inkomen, vaker een woning hebben kunnen kopen. Door de historisch lage rentestanden in de periode 2019-2022 nam het leenvermogen ook bij deze groep toe. Uiteraard blijft het leenvermogen vanwege het inkomen beperkt, maar omdat de prijzen in de regio's relatief laag liggen zal een deel van het aanbod binnen hun bereik zijn gekomen. Daarnaast kunnen ook erfenissen en schenkingen een rol hebben gespeeld.

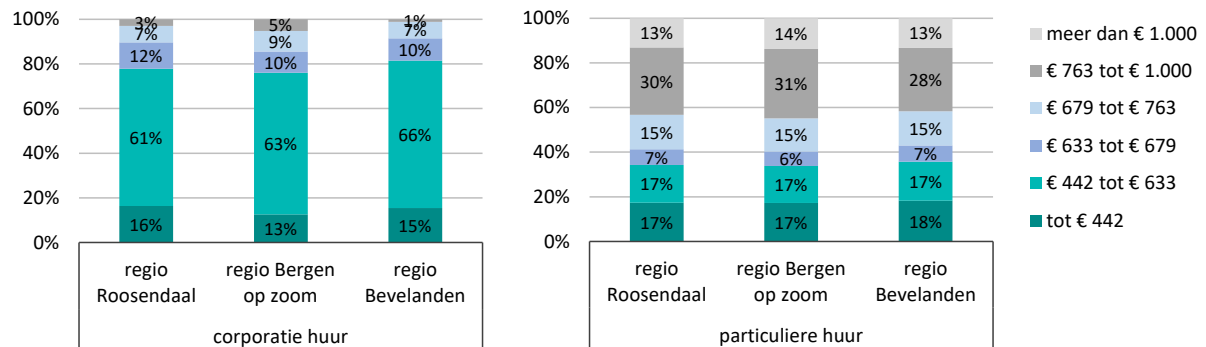
Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huren bij een van de corporaties in de regio's, wonen zij met 78% vaak in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, prijspeil 2022, figuur 3-6). Het gaat om 76% in de regio Bergen op Zoom tot 81% in de regio Bevelanden.

Het aandeel vrije sector huurwoningen van de corporaties (boven € 763) is met 1% in de regio Bevelanden tot 5% in de regio Bergen op Zoom gering. Binnen de particuliere huursector gaat het met naar schatting 43% in het totale onderzoeksgebied om een groter aandeel.

Van de woningen van eigenaar bewoners in het onderzoeksgebied heeft naar schatting 54% een verkoopwaarde onder de grens van de Nationale hypotheek garantie (€ 355.000 in 2022, figuur 3-7). Het gaat om 50% in de regio Roosendaal tot 57% in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden.

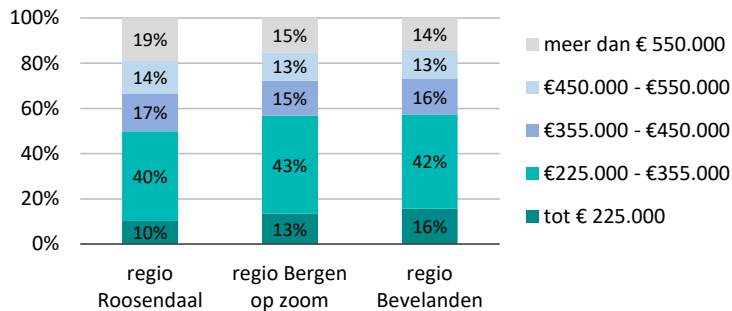
figuur 3-6 Samenstelling bewoonde huurwoningvoorraad naar prijsklassen, 2022



	corporatie huur				particuliere huur			
	regio Roosendaal	regio Bergen op zoom	regio Bevelanden	totaal	regio Roosendaal	regio Bergen op zoom	regio Bevelanden	totaal
tot € 442	3.240	1.950	1.650	6.830	1.000	830	600	2.430
€ 442 tot € 633	12.160	9.820	7.020	29.010	980	800	570	2.350
€ 633 tot € 679	2.330	1.470	1.060	4.870	410	310	240	960
€ 679 tot € 763	1.470	1.430	780	3.680	890	720	500	2.110
€ 763 tot € 1.000	580	810	130	1.520	1.740	1.500	930	4.170
meer dan € 1.000	0	0	0	0	760	670	440	1.860
totaal	19.780	15.480	10.640	45.910	5.770	4.820	3.290	13.880

Bron: corporaties in de regio's, LC-model In.Fact.Research

figuur 3-7 Samenstelling bewoonde koopwoningvoorraad naar prijsklassen, geschatte verkoopwaarde, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

De huurders van de corporaties

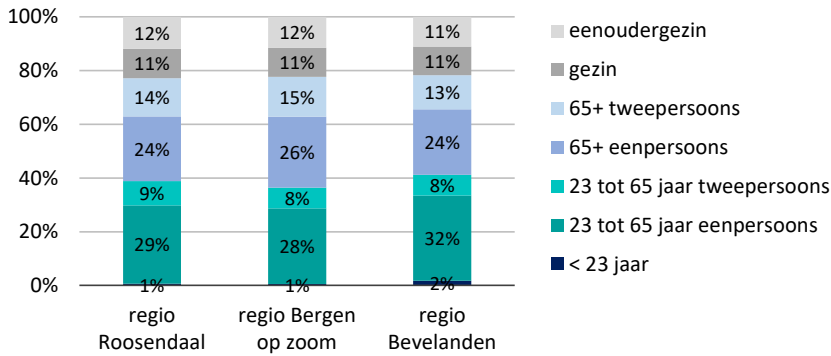
De huurders die een woning huren bij een van de corporaties in de regio's bestaan voor ruim de helft (rond de 55%) uit eenpersoonshuishoudens (figuur 3-8). Circa 39% van de huurders bestaat uit een een- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder, van 37% in de regio Bevelanden tot 41% in de regio Bergen op Zoom. Sinds 2019 is de samenstelling van de huurderspopulatie naar huishoudentype niet veel veranderd, de percentages zijn ongeveer gelijk gebleven.

Naar inkomensklasse zijn de verschillen in de huurderspopulaties tussen de drie regio's beperkt (figuur 3-9). Rond de 83% van de huurders behoort tot de doelgroep van de corporaties. Dit aandeel is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2019. In 2019 lag het aandeel iets lager (rond de 80%-81%), maar dit verschil wordt mede verklaard door de verruiming van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens.

Circa 22% van de huishoudens heeft een inkomen onder 120% van het sociaal minimum⁴. Rond de 56% van de huishoudens behoort tot de doelgroep passend toewijzen. In de studie van 2019 is aangegeven dat 53% van de huurders behoorde tot de primaire doelgroep. Beide aandelen zijn niet goed te vergelijken, omdat bij het afbakenen van de primaire doelgroep in 2019 ook gekeken is naar het vermogen van de huishoudens (conform de grenzen uit de huurtoeslag).

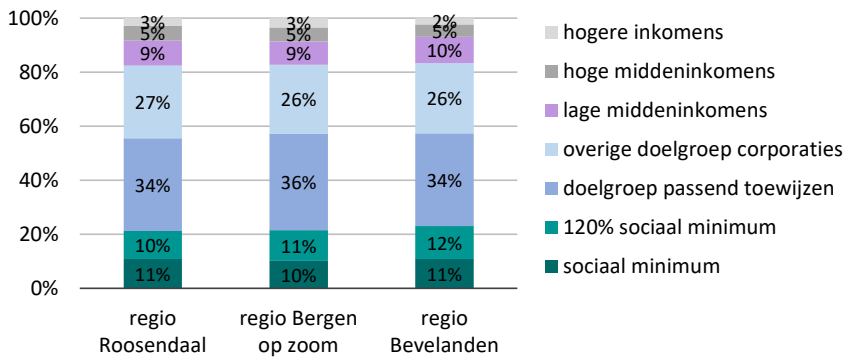
⁴ Voor de afbakening van de groep (120%) sociaal minimum is in deze studie aangesloten op de bedragen uit de toeslagenwet. De (netto) bijstandsbedragen worden hiervan afgeleid. De grenzen en het inkomensniveau zijn gebaseerd op hetzelfde peiljaar, conform de afbakening van de doelgroep passend toewijzen en de doelgroep corporaties. Het Rijk hanteert bij het afbakenen van de groep die in aanmerking komt voor huurverlaging verschillende peiljaren door elkaar. De inkomensgrenzen uit 2023 zijn toegepast op de inkomens uit 2021. Omdat in de tussenliggende jaren de inkomens zijn gestegen, behoort bij deze benadering een groter deel tot de doelgroep huurverlaging (120% sociaal minimum) dan bij gelijke peiljaren.

figuur 3-8 Samenstelling huurders van de corporaties naar leeftijd en type, 2022



Bron: corporaties in de regio's, CBS, LC-model In.Fact.Research

figuur 3-9 Samenstelling huurders van de corporaties naar inkomensklasse, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Fair share

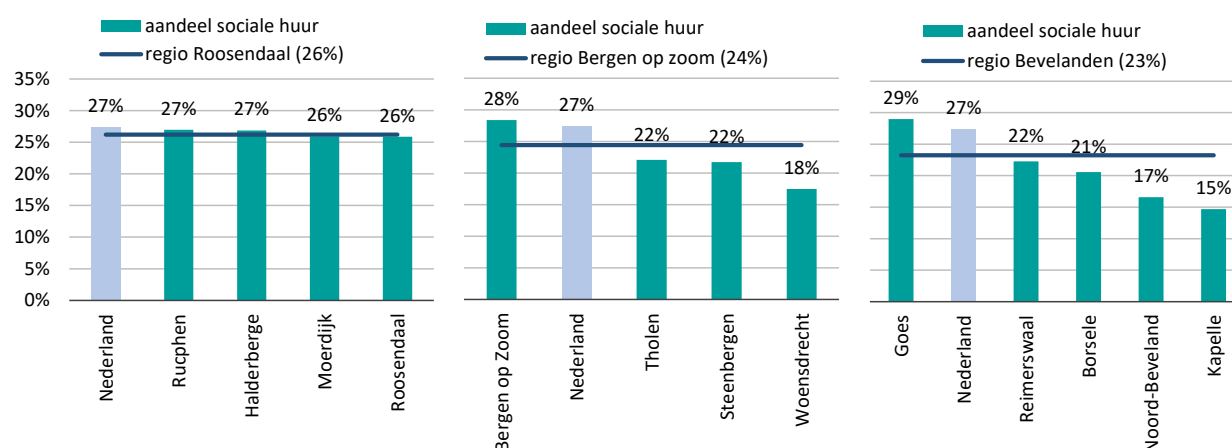
In het kader van het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' wordt gestreefd naar een meer gelijke verdeling van de verschillende aandachtsgroepen over de regio. Een van de manieren waarop demissionair minister De Jonge dit wil bereiken, is dat gemeenten die minder sociale huurwoningen in hun voorraad hebben dan het landelijke gemiddelde, in principe verplicht worden om ten minste 30% sociale huur in hun nieuwbouw op te nemen. Dit staat omschreven in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.

Het concept wetsvoorstel is niet helemaal helder over de gehanteerde definitie van een sociale huurwoning. Voornamelijk wordt er van uitgegaan dat deze met name bestaat uit Daeb-huurwoningen van woningcorporaties. Onzelfstandige eenheden worden niet meegeteld. Huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van overige (particuliere) verhuurders worden alleen onder strenge voorwaarden meegerekend. Deze woningen worden alleen meegeteld als ze via een huisvestingsverordening worden toegewezen aan de doelgroep. Voor nieuwbouwwoningen geldt daarnaast dat er een instandhoudingstermijn van 25 jaar moet zijn overeengekomen.

Er zijn maar weinig particuliere huurwoningen die aan deze criteria voldoen. Anno 2022 lag in Nederland het aandeel bewoonde zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (overwegend Daeb-woningen) volgens het LC-model van In.Fact.Research rond de 27%. Ook in de Memorie van toelichting van het wetsvoorstel wordt aangegeven dat het landelijke aandeel sociale huur op dit moment 27% bedraagt (blz. 18).

In de gemeenten Goes, Bergen op Zoom, Rucphen en Halderberge lag het aandeel bewoonde zelfstandige corporatiewoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens boven of rond het landelijk gemiddelde (figuur 3-10). In Moerdijk en Roosendaal lag het aandeel er net onder. In de andere gemeenten lag het aandeel (veel) verder onder het landelijke gemiddelde, zoals in Tholen (22%) en met name in Kapelle (15%) en Noord-Beveland (17%). In de regio's zullen voortbordurend op de woondeals nadere afspraken gemaakt moeten worden over het aandeel sociale huur dat elke gemeente opneemt in de nieuwbouwprogrammering.

figuur 3-10 Aandeel bewoonde corporatie huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, 2022



Bron: corporaties in de regio's, LC-model In.Fact.Research

3.4 Actuele marktspanning

Kwantitatieve tekorten

Landelijk bedroeg het woningtekort in 2022 volgens ramingen van ABF rond de 315.000 woningen. Het ging om 3,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog wat zal toenemen, om daarna langzaam af te nemen. In de ABF-regio Roosendaal (bestaande uit de onderzoeksregio's Roosendaal en Bergen op Zoom) was het woningtekort met 3,3% wat kleiner dan landelijk. Hetzelfde geldt voor de ABF-regio Middelburg (bestaande uit de provincie Zeeland exclusief Tholen), waar het woningtekort volgens ABF rond de 1% bedroeg in 2022. De cijfers over het woningtekort zijn niet op gemeenteniveau beschikbaar.

Als het woningtekort in een keer zou worden weggewerkt, kunnen bijvoorbeeld alle jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten per direct een woning krijgen. Tegenhanger is dat de (frictie)leegstand kan toenemen en dat het lastiger zal worden om kwalitatief minder goede woningen te verkopen of te verhuren. Enige spanning op de markt is voor een gezonde woningmarkt dus gewenst.

Kwalitatieve tekorten

Voor inzicht in huidige kwalitatieve tekorten staan de woonwensen van huishoudens centraal, en het potentieel aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun woonwensen kunnen waarmaken. In elke regio overweegt ongeveer een kwart van de huishoudens (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar.

Van belang is te vermelden dat het voor een groot deel gaat om een latente vraag, men is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing. Ongeveer 4% is wel urgent verhuisgeneigd. 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.

De groep verhuisgeneigde huishoudens bestaat overwegend uit doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning achterlaten (circa een kwart van de zelfstandig wonende huishoudens). In totaal werd in 2022 bijna driekwart van de woningvraag uitgeoefend door doorstromers.

De groep (semi-)starters is onder te verleden in drie subgroepen (zie ook tabel 3-1):

- De huishoudens die geen zelfstandige woning achterlaten, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Ongeveer 4% van de woningvraag wordt uitgeoefend door deze groep. Van deze groep is meer dan 65% ouder dan 35 jaar.
- Daarnaast zijn er starters op de markt die vanuit een onzelfstandige (studenten)woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze groep is in de regio's relatief klein, slechts 3% van de woningvraag wordt uitgeoefend door starters uit deze groep. De groep is gemengd qua leeftijdsamenstelling.
- Ten slotte is er een groep starters die nog in het ouderlijk huis woont. Deze groep starters is goed voor circa 20% van de woningvraag. Voor rond de 90% is deze groep jonger dan 35 jaar en meer dan helft is jonger dan 25 jaar.

Een deel van de starters zal mogelijk (willen) verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland). De starters die tijdens het afnemen van de enquête al zeker wisten dat ze uit de gemeente willen/gaan verhuizen zijn niet meegenomen in deze cijfers. De groep die misschien of wellicht wel de gemeente wil verlaten, is wel meegeteld. Dat levert op regionaal niveau een betrouwbaar beeld. Jongeren in de meer landelijke gemeenten kunnen echter vaker een voorkeur hebben voor een meer stedelijke omgeving. Dat kan leiden tot een overschatting van het tekort in de landelijke gemeenten en een onderschatting van het tekort in de meer stedelijke gemeenten.

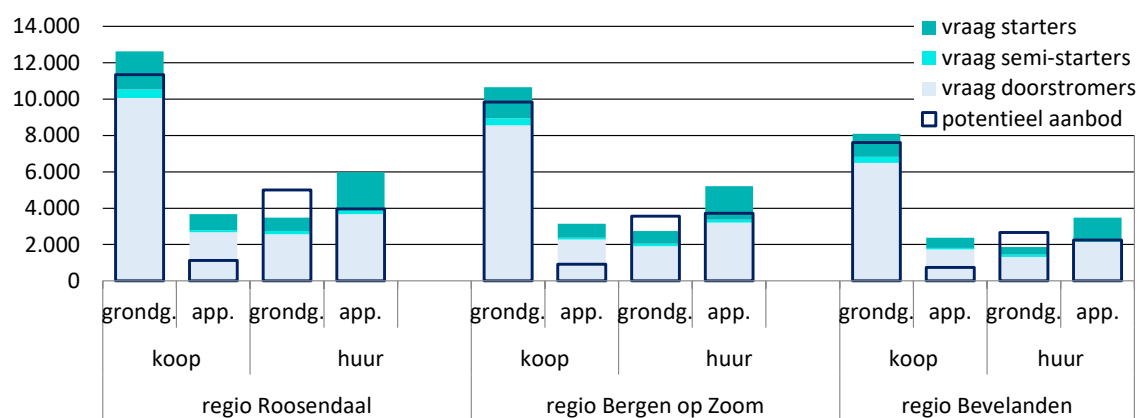
tabel 3-1 Omvang en samenstelling naar leeftijd van doorstromers en starters

	doorstromers		onzelfstandig thuiswonende starters		totaal starters	
	semi-starters	wonende starters	starters	starters		
regio Roosendaal	tot 25 jaar	3%	8%	22%	63%	58%
	25 tot 35 jaar	21%	26%	33%	32%	32%
	35 tot 55 jaar	37%	37%	20%	5%	7%
	55+	40%	28%	25%	1%	4%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%
	aantal =	18.980	970	730	5.090	5.820
regio Bergen op Zoom	tot 25 jaar	2%	6%	20%	63%	56%
	25 tot 35 jaar	21%	27%	36%	32%	33%
	35 tot 55 jaar	38%	36%	24%	5%	8%
	55+	39%	31%	19%	1%	3%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%
	aantal =	15.930	810	780	4.230	5.010
regio Bevelanden	tot 25 jaar	3%	8%	15%	64%	60%
	25 tot 35 jaar	21%	24%	29%	31%	31%
	35 tot 55 jaar	38%	36%	27%	4%	6%
	55+	38%	31%	29%	0%	3%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%
	aantal =	11.690	650	270	3.230	3.490

Bron: LC-model In.Fact.Research

Het grootste deel van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden koopwoning en laat na verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Ook een deel van de starters geeft aan het liefst naar een grondgebonden koopwoning te willen verhuizen, waardoor de vraag groter is dan het potentiële aanbod van doorstromers, in elke regio. Dit is weergegeven in figuur 3-11, waarin de zogenoemde vraagaanbodverhoudingen staan weergegeven. Bij de vraag is het woningtype weergegeven waar de woonwens het meest naar uitgaat. Voor het potentiële aanbod in de figuur geldt dat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Daarnaast geldt dat met het aanbod dat beschikbaar komt door sterfte of nieuwbouw in deze benadering geen rekening wordt gehouden.

figuur 3-11 Potentiële vraagaanbodverhoudingen in de regio's, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Voor koopappartementen geldt dat de vraag vele malen groter is dan het aanbod. Deze vraag is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

Ook in de huursector zijn er tekorten aan appartementen. De vraag naar deze woningen is deels afkomstig van ouderen, maar ook starters oriënteren zich op dit segment. Puur kijkend naar de woonwensen, is er een overschot aan grondgebonden huurwoningen. In de praktijk is hier nog weinig van te merken. Dit is onder andere een gevolg van de beperkte doorstroming op woningmarkt. De stap naar de koopsector wordt relatief weinig gezet, door de prijsstijgingen in de afgelopen periode en meer recentelijk de renteverhogingen. Ook speelt hierbij een rol dat bepaalde doelgroepen – zoals statushouders – niet zijn geënquêteerd, terwijl zij wel behoefte hebben aan dit type woningen. Hierdoor is de vraag naar grondgebonden huurwoningen in de praktijk groter (dan weergegeven in figuur 3-11) en het potentieel aanbod kleiner, waardoor er toch spanning kan bestaan op dit segment.

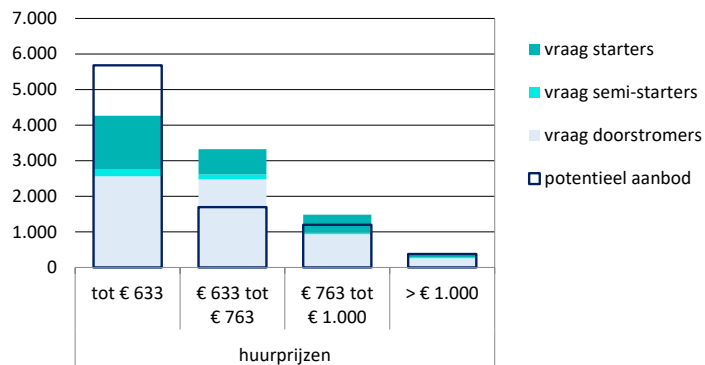
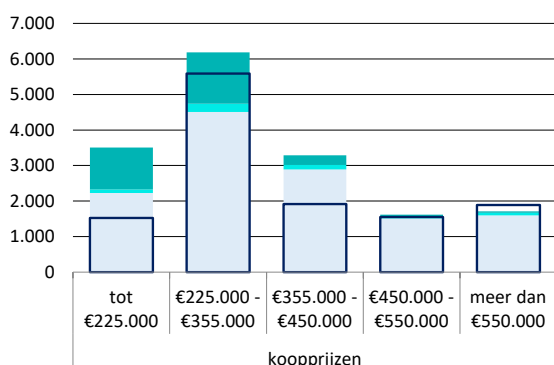
In figuur 3-12 zijn de vraag-/aanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen. Binnen de koopsector was de totale vraag (van doorstromers en starters) voor rond de 61% gericht op koopwoningen onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (tot € 355.000 in 2022), in elke regio. De vraag was daarmee veel groter dan het potentiële aanbod. Hetzelfde geldt voor het segment net daarboven, tussen € 355.000 en € 450.000. Ook is er vraag naar woningen in de duurdere segmenten, maar daar staat ook veel aanbod tegenover. Daarbij geldt dat de recente vraaguitval op de markt vermoedelijk vooral betrekking heeft op de duurdere segmenten.

Binnen de huursector is er in het goedkope segment tot de eerste aftoppingsgrens in theorie sprake van ontspanning. Een deel van de huidige huurders in dit segment zou best wat meer huur willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit (deels betaald via de huurtoeslag), of zou willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning, zo blijkt uit figuur 3-12. Doordat het vaak echter niet mogelijk is om deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in de goedkopere segmenten tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren, lagere inkomens en groepen als statushouders, cliënten in MO/BW en mogelijk arbeidsmigranten die in dit soort cijfers niet tot uiting komen.

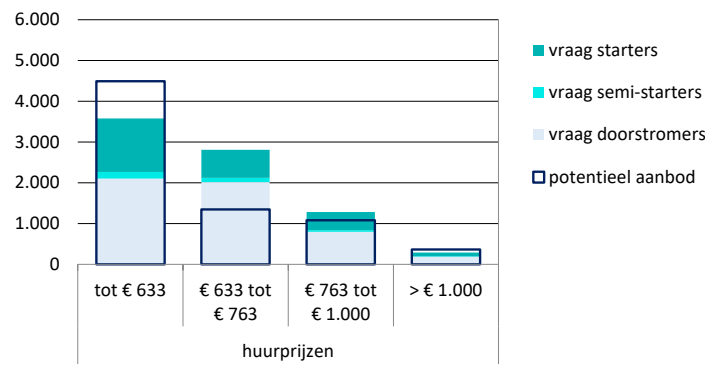
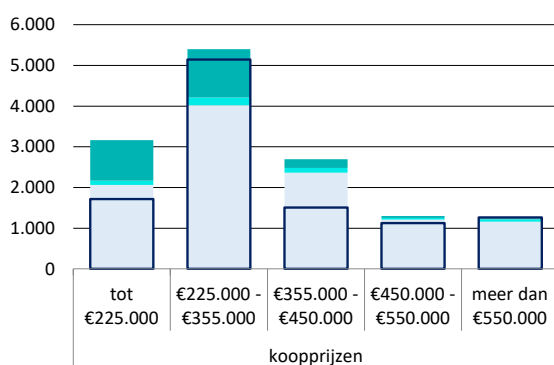
Voor het totale huursegment tot € 763 geldt dat de vraag wat groter is dan het aanbod, vooral in de regio Bergen op Zoom. De zoektijden naar een woning in deze regio zijn echter relatief beperkt (zie ook de volgende passage), dus mogelijk wordt het tekort wat overschat. Het tekort wordt mede bepaald door jongeren die bij hun ouders wonen. Mede door de studiefinanciering is het aantal thuiswonende jongeren (landelijk) toegenomen. Hoewel deze jongeren hier zelf voor kiezen hebben ze wel vaak de wens om zelfstandig te gaan wonen. De vraag van deze jongeren is in dit onderzoek toegerekend naar de gemeente waar men nu woont (tenzij men aangeeft met zekerheid de gemeente te willen verlaten). Deze aanname kan ertoe leiden dat de vraag in landelijke gemeenten wat wordt onderschat en in de steden juist wat onderschat. Een deel van de jongeren heeft immers een voorkeur voor een meer stedelijke woonomgeving.

figuur 3-12 Potentiële vraag-/aanbodverhoudingen naar koop- en huurprijs in het totale onderzoeksgebied, 2022

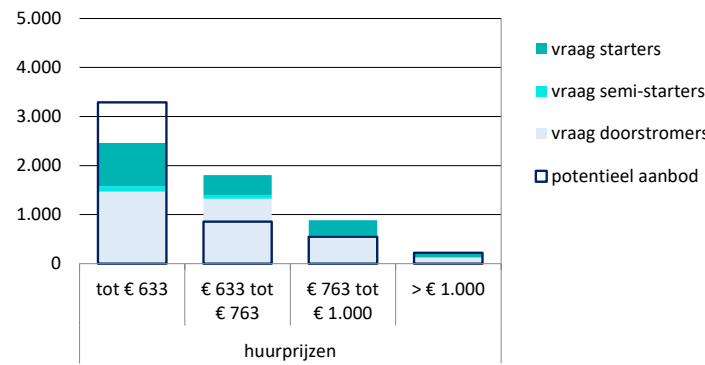
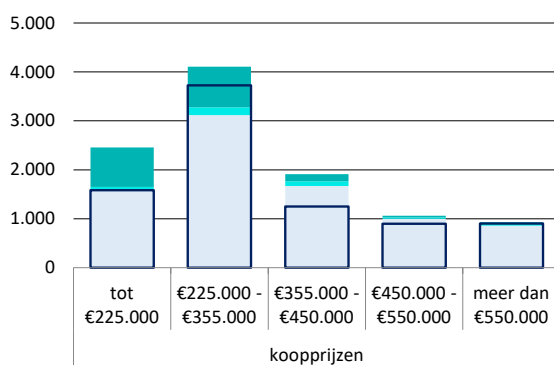
Regio Roosendaal



Regio Bergen op Zoom



Regio Bevelanden



Bron: LC-model In.Fact.Research

Druk op de sociale huursector op basis van woonruimteverdeelcijfers

De beschikbare sociale huurwoningen worden in het onderzoeksgebied op verschillende wijzen verdeeld. Het is mede daardoor niet eenvoudig een integraal beeld te geven van de dynamiek op de huurwoningmarkt. Door de veranderingen in de verdeelsystemen in de loop der jaren, is het daarnaast lastig trends te schetsen. Hieronder bespreken we inzichten uit de jaarrapportages van de verschillende verdeelsystemen.

Zuidwestwonen

Zeven woningcorporaties in Zeeland en het westen van Noord-Brabant nemen deel aan één platform: het woonruimtebemiddelingsstelsel Zuidwestwonen. De woningcorporaties zijn: Clavis, l'Escaut woonservice, Beveland Wonen, Stadlander, Woningbouwvereniging Arnemuïden, Woongoed Middelburg en Zeeuwland.

De cijfers in het jaarverslag (2021) hebben betrekking op alle deelnemende corporaties. Dat betekent dat bijvoorbeeld ook de woningmarktontwikkelingen in Zeeuws-Vlaanderen, Walcheren en Schouwen Duiveland (gebieden die niet tot het onderzoeksgebied behoren) doorklinken in de cijfers. Uit dit jaarverslag komt het volgende beeld naar voren:

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds 2020 toegenomen, net als het aantal actief woningzoekenden⁵.
- Het totaal aantal verhuringen is afgenomen, en het gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning is toegenomen. Het gemiddeld aantal weigeringen is afgenomen en de acceptatiegraad is toegenomen.
- De gemiddelde inschrijftijd is opgelopen, net als de gemiddelde zoektijd⁶. Begin 2022 zochten woningzoekenden gemiddeld ruim een jaar naar een woning. In Goes (en in Vlissingen) was de gemiddelde zoektijd langer dan een jaar. In de andere gemeenten zocht men korter, tot ruim een half jaar in Tholen. In de meeste gemeenten is de zoektijd toegenomen in 2020 tot 2022.

Over het geheel bezien lijkt de druk op de sociale huursector wat te zijn toegenomen. Vier jaar geleden (in de studie uit 2019) waren er geen signalen voor een toenemende marktspanning, terwijl anno 2023 woningzoekenden steeds langer moeten zoeken naar een woning. Tegelijkertijd geldt dat een gemiddelde zoektijd van tussen een half jaar tot een jaar landelijk gezien niet bijzonder lang is.

Klik voor Wonen

Alwel, Thuisvester, Woonkwartier en Woonvizer werken bij de woonruimteverdeling via 'Klik voor wonen' samen met de corporaties WonenBredburg en Laurentius. Via dit stelsel worden dus niet alleen woningen in West-Brabant verdeeld, maar ook woningen in de Bredase regio. In de Bredase regio is de druk op de markt aanmerkelijk hoger dan in West-Brabant. Uit het jaarverslag 2021 valt het volgende op te maken:

- Het aantal ingeschreven woningzoekenden is sinds 2017 geleidelijk toegenomen, net als het aantal actief woningzoekenden⁷.

⁵ Aantal woningzoekenden dat minimaal drie keer heeft gereageerd in het jaar voorafgaand aan het einde van het kwartaal.

⁶ De tijd tussen het plaatsen van de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van een geslaagde aanbieding.

⁷ Aantal woningzoekenden dat minimaal een keer per jaar op een woningadvertentie heeft gereageerd.

- Het totaal aantal verhuringen is afgenomen, en het gemiddeld aantal reacties per verhuurde woning is toegenomen. Het gemiddeld aantal weigeringen is afgenomen.
- De slaagkans is afgenomen. In 2019 bemachtigde een op de zes actief woningzoekenden een woning, in 2021 is dit bijna een op de negen. De gemiddelde zoektijd in het werkgebied nam toe van ruim een jaar in 2017 naar ruim twee jaar in 2021.

Zoals eerder aangegeven geldt dat bovenstaande cijfers ook beïnvloed worden door de Bredase regio. Over het algemeen geldt dat de marktspanning in West-Brabant wat lager ligt dan de bovengenoemde gemiddelden. Wel geldt dat de trends ongeveer gelijk zijn: ook in West-Brabant lijkt de druk op de huurwoningmarkt te zijn toegenomen.

Samenvattend kan worden gesteld dat uit de cijfers van beide systemen een beeld naar voren komt van een toegenomen spanning op de sociale huurwoningmarkt⁸. De redenen zijn divers, ook de toegankelijkheid van de koopsector speelt hierbij een rol. De toegenomen spanning is daarnaast in lijn met de verwachtingen uit de studie uit 2019, waarbij voor de korte termijn een toename van de behoefte werd voorspeld. De sociale huurvoorraad nam in de periode 2017 tot 2022 echter beperkt toe in de regio Roosendaal en nam af in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden (zie ook paragraaf 2.2).

⁸ Woningstichting Woensdrecht hanteerde in de afgelopen jaren een eigen lokaal verdeelsysteem. In het jaarverslag 2021 concludeert ook deze corporatie dat de druk op de woningmarkt is toegenomen. Hoewel de gemiddelde zoektijden voor woningzoekenden in de regio nog beperkt zijn, nemen ze wel toe.

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten 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. Deze kosten staan weergegeven in tabel 4-1. In de tabel is uitgegaan van de situatie in januari 2022.

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 hypotheekrenteaf trek, 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.

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

onderzoeksgebied		2022	regio Bevelanden						
			Borsele	Goes	Kapelle	Reimerswaal	Noord-Beveland		
water	vastrecht leverancier	€ 76	€ 243	€ 171	€ 215	€ 245	€ 225		
	tarief per m3	€ 0,91	€194 / €90	€226 / €113	€ 218	€209 / €152	€ 198		
electriciteit	kosten netbeheer	€ 267	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68		
	vastrecht leverancier	€ 73	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123		
	tarief per kWh	€ 0,31	€ 362	€ 249	€ 275	€ 370	€ 284		
gas	kosten netbeheer	€ 191	€214 / €110	€226 / €113	€ 290	€249 / €192	€ 198		
	vastrecht leverancier	€ 73	€ 203	€ 203	€ 203	€ 203	€ 203		
	tarief per m3	€ 1,28	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123	€ 123		
heffingskorting energiebelasting		€ 825	Ozb eigenaar-bewoners		0,119%	0,135%	0,096%	0,097%	0,107%

regio's Roosendaal en Bergen op Zoom		Roosendaal	Rucphen	Halderberge	Moerdijk	Bergen op Zoom	Tholen	Steenbergen	Woensdrecht
eenpersoons	afvalstoffenheffing	€ 277	€ 235	€ 238	€ 255	€ 279	€ 215	€ 296	€ 222
	rioolheffing	€ 339	€207 / €0	€ 173	€ 201	€ 341	€179 / €103	€131 / €71	€ 153
	zuiveringsheffing	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 68	€ 63	€ 63
	ingezetenenheffing	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 123	€ 67	€ 67
meerpersoons	afvalstoffenheffing	€ 309	€ 313	€ 297	€ 340	€ 323	€ 276	€ 395	€ 265
	rioolheffing	€ 339	€207 / €0	€ 230	€ 268	€ 341	€206 / €158	€154 / €94	€ 204
	zuiveringsheffing	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 203	€ 189	€ 189
	ingezetenenheffing	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 123	€ 67	€ 67
Ozb eigenaar-bewoners		0,093%	0,094%	0,098%	0,081%	0,093%	0,121%	0,109%	0,108%

Bij rioolheffing wordt in een aantal 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 kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

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

Woonlasten

In tabel 4-2 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die huurders en eigenaar-bewoners begin 2022 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in de regio's waren maandelijks gemiddeld tussen de € 915 (Bevelanden) en € 975 (Roosendaal) kwijt aan wonen. Voor huurders in een corporatie woning ging het om € 630

(Bevelanden) tot € 655 (regio's Roosendaal en Bergen op Zoom) en voor huurders in een particuliere huurwoning ging het om rond de € 900.

Eigenaar-bewoners hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen dan huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor in 2022 met rond de 25% (veel) lager dan dat van particuliere huurders (circa 41%) en huurders van de corporaties (35% in elke regio). De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. Ten opzichte van de studie uit 2019 zijn de woonquotes ongeveer gelijk gebleven.

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

	huurders corporatie			huurders particulier		
	regio Roosendaal	regio Bergen op zoom	regio Bevelanden	regio Roosendaal	regio Bergen op zoom	regio Bevelanden
Bruto huur	€ 570	€ 585	€ 565	€ 730	€ 735	€ 720
Huurtoeslag	€ 115	€ 120	€ 115	€ 50	€ 50	€ 50
Netto huur	€ 455	€ 465	€ 450	€ 685	€ 685	€ 670
Heffingen, belastingen, water	€ 65	€ 65	€ 60	€ 65	€ 70	€ 60
Energielasten	€ 130	€ 125	€ 125	€ 155	€ 155	€ 150
Netto woonuitgaven	€ 655	€ 655	€ 630	€ 905	€ 910	€ 880
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.145	€ 2.125	€ 2.090	€ 2.745	€ 2.660	€ 2.605
Netto huurquote	24%	25%	25%	31%	31%	31%
Netto woonquote	35%	35%	35%	42%	41%	41%

	eigenaar-bewoners		
	regio Roosendaal	regio Bergen op zoom	regio Bevelanden
Bruto hypotheekuitgaven	€ 610	€ 595	€ 560
Bijkomende koopuitgaven	€ 60	€ 60	€ 55
Reservering groot onderhoud	€ 125	€ 120	€ 120
Bruto koopuitgaven	€ 805	€ 785	€ 745
Belastingeffect eigen woning	€ 130	€ 130	€ 120
Netto koopuitgaven	€ 675	€ 660	€ 625
Heffingen, belastingen, water	€ 80	€ 80	€ 80
Energielasten	€ 215	€ 210	€ 210
Netto woonuitgaven	€ 975	€ 945	€ 915
Netto besteedbaar inkomen	€ 4.805	€ 4.715	€ 4.605
Netto koopquote	17%	17%	16%
Netto woonquote	25%	25%	24%

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. 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.

Betaalrisico bij noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

De noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud zijn bepaald door het Nibud (peildatum januari 2022, exclusief woonlasten). Daarbij is onderscheid gemaakt naar huishoudenstype 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. Ten opzichte van de studie uit 2019 zijn vooral voor gezinnen met twee of meer kinderen de noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud opgehoogd door het Nibud.

tabel 4-3 Noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud, per maand voor huurders en eigenaar-bewoners, januari 2022 (exclusief woonlasten)

		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 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven in de regio's. Na de noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud houden zij onvoldoende budget over om hun woonlasten te kunnen betalen. Van de zelfstandig wonende huishoudens in de regio's kampte ongeveer een op de tien huishoudens met een betaalrisico. Vooral onder huurders doet deze situatie zich voor. Onder particuliere huurders ging het om circa 22% en onder huurders van de corporaties om 19 á 20%. Onder eigenaar-bewoners lag het aandeel huishoudens met een betaalrisico een stuk lager, rond de 5 á 6% in de regio's.

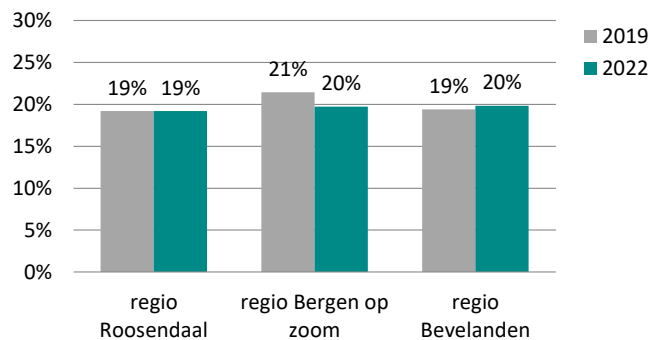
Ten opzichte van de studie uit 2019 is het aandeel huurders bij de corporaties met een betaalrisico in de regio Roosendaal ongeveer gelijk gebleven (19%). In de regio Bergen op Zoom is het aandeel licht afgenomen van 21% naar 20%. Wat hierbij een rol zou kunnen spelen, is dat in deze regio binnen het corporatiebezit het aandeel huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens is toegenomen, mede door de eenmalige huurverlaging in 2021. In de regio Bevelanden nam het aandeel huurders met een betaalrisico met een halve procentpunt toe (tot 20%). In deze regio wonen relatief veel grote gezinnen. De norm voor noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud is door het Nibud verhoogd voor deze groep, wat de toename grotendeels verklaart.

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

	regio Roosendaal			regio Bergen op zoom			regio Bevelanden		
	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
120% sociaal minimum	45%	69%	56%	44%	70%	58%	44%	69%	57%
doelgroep passend toewijzen	27%	35%	19%	28%	35%	18%	27%	32%	17%
overige doelgroep corporaties	1%	8%	5%	2%	8%	4%	2%	8%	3%
lage middeninkomens	0,3%	5%	1%	0,3%	5%	2%	0,6%	9%	1%
hoge middeninkomens	0%	3%	0%	0%	2%	0%	0%	3%	1%
hogere inkomens	0%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	1%
totaal	19%	22%	5%	20%	22%	6%	20%	22%	5%
aantal =	3.800	1.295	2.610	3.055	1.075	2.205	2.110	725	1.615

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-1 Het aandeel huurders bij de corporaties met een betaalrisico, raming 2019 en 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Met name de lagere inkomens hebben moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld 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.

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

Stijgende lasten en grotere betaalrisico's

Bij voorgaande analyses geldt begin 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.

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 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 lag de inflatie volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek rond de 10%. Voor 2023 lopen de actuele ramingen uiteen van 4,9% (De Nederlandsche Bank, december 2022) en 6,6% (Internationaal Monetair Fonds, januari 2023). Voor 2024 gaat het IMF uit van een inflatie van 4,3% en DNB van 5,0%. Werkgevers en het Rijk compenseren de prijsstijgingen slechts ten dele, door de lonen en uitkeringen te laten stijgen. DNB gaat uit van een loonstijging bij bedrijven van 2,9% in 2022, 5,0% in 2023 en 4,2% in 2024.

In paragraaf 5.2 staat 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 dalen. In deze studie is een daling van 5% en 10% over de periode 2022-2025 doorgerekend, om te bepalen welke groepen daardoor het meest geraakt zouden worden.

In tabel 4-5 staat aangegeven hoe de omvang en samenstelling van de groep met een betaalrisico zich bij deze scenario's zou ontwikkelen, uitgaande van noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud. Als de koopkracht met 10% zou dalen, neemt het aantal huurders met een betaalrisico in de sociale huursector toe van rond de 20% in 2022 tot rond de 32% in 2025. Ook het aantal eigenaar-bewoners met een betaalrisico neemt toe, maar blijft met circa 9% relatief beperkt.

tabel 4-5 Huishoudens met een betaalrisico in de regio's, in 2022 en in 2025 bij drie koopkrachtscenario's, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

		regio Roosendaal			regio Bergen op zoom			regio Bevelanden		
		huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar-bewoners
aantal	2022	3.800	1.295	2.610	3.055	1.075	2.205	2.110	725	1.615
	2025 +0,9%	3.615	1.270	2.530	2.895	1.050	2.140	2.005	705	1.555
	2025 -5%	5.105	1.555	3.320	4.105	1.260	2.835	2.780	830	2.045
	2025 -10%	6.240	1.815	4.065	5.045	1.495	3.505	3.450	990	2.585
aandeel	2022	19%	22%	5%	20%	22%	6%	20%	22%	5%
	2025 +0,9%	18%	22%	5%	19%	22%	5%	19%	21%	5%
	2025 -5%	26%	27%	7%	27%	26%	7%	26%	25%	7%
	2025 -10%	32%	31%	9%	33%	31%	9%	32%	30%	8%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 4-6 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-inkomensjijpunt. Dit is een specifieke maatregel die positief zal bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel

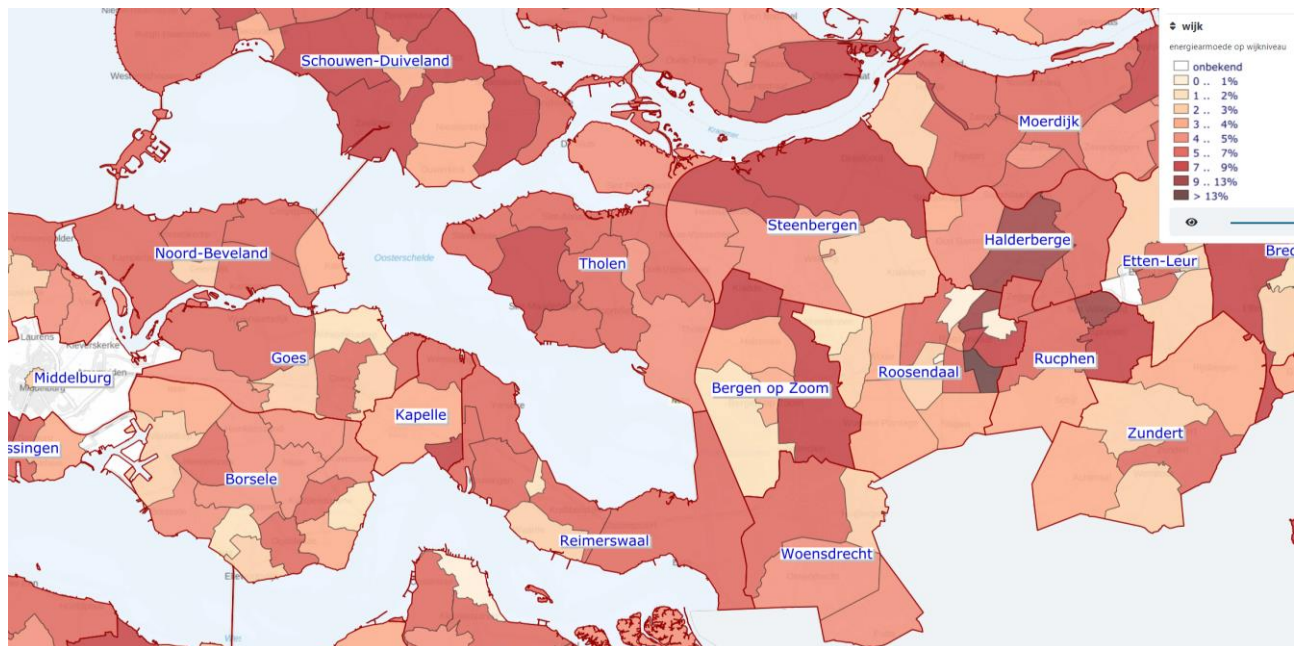
moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag.

tabel 4-6 Huishoudens met een betaalarisico naar inkomensgroep in het totale onderzoeksgebied, in 2022 en in 2025 bij 10% koopkrachtafname en uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	huurders corporatie		huurders particulier		eigenaar-bewoners	
	2022	2025 -10%	2022	2025 -10%	2022	2025 -10%
120% sociaal minimum	45%	69%	69%	80%	57%	70%
doelgroep passend toewijzen	27%	43%	34%	54%	18%	34%
overige doelgroep corporaties	2%	8%	8%	20%	4%	9%
lage middeninkomens	0%	1%	6%	9%	1%	3%
hoge middeninkomens	0%	0%	2%	3%	0%	1%
hogere inkomens	0%	0%	1%	2%	1%	1%
totaal	20%	32%	22%	31%	5%	9%

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-2 Het aandeel huishoudens met energiearmoede in de gemeenten in de regio's



Bron: TNO, bewerking In.Fact.Research

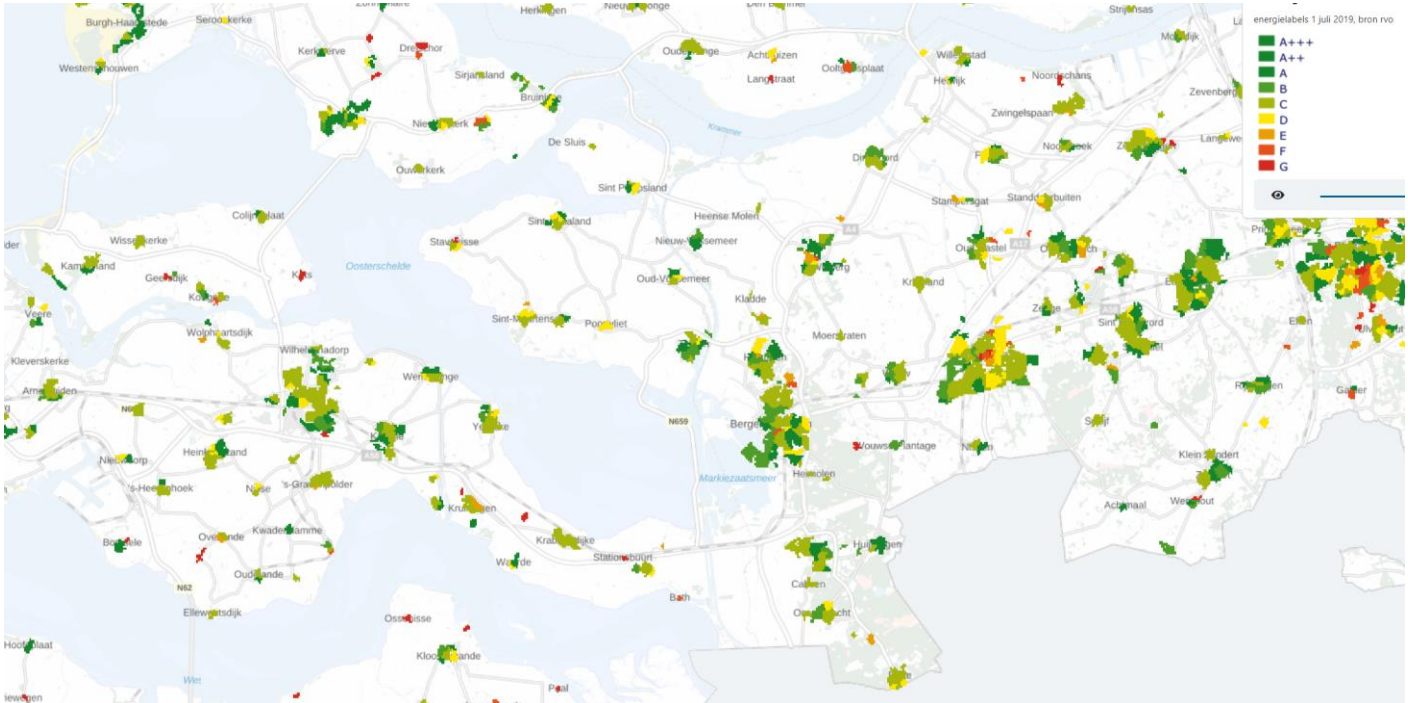
Energiearmoede

De eerder geschetste problematiek doet zich niet in elke wijk of buurt 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. Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens dat te maken heeft met een laag inkomen in combinatie met een hoge energierekening of een woning van (zeer) slechte energetische kwaliteit.

In figuur 4-2 staat het aandeel huishoudens met energiearmoede in de wijken en buurten in de gemeenten weergegeven. In bijvoorbeeld Rosendaal zijn er gebieden waar

energiearmoede relatief vaak voorkomt. Uit figuur 4-3 blijkt dat er hier gebieden zijn waar woningen met energielabel D of lager domineren (in 2019).

figuur 4-3 De meest voorkomende (dominante) energielabels in de regio's (2019)



Bron: RVO, bewerking In.Fact.Research

4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties

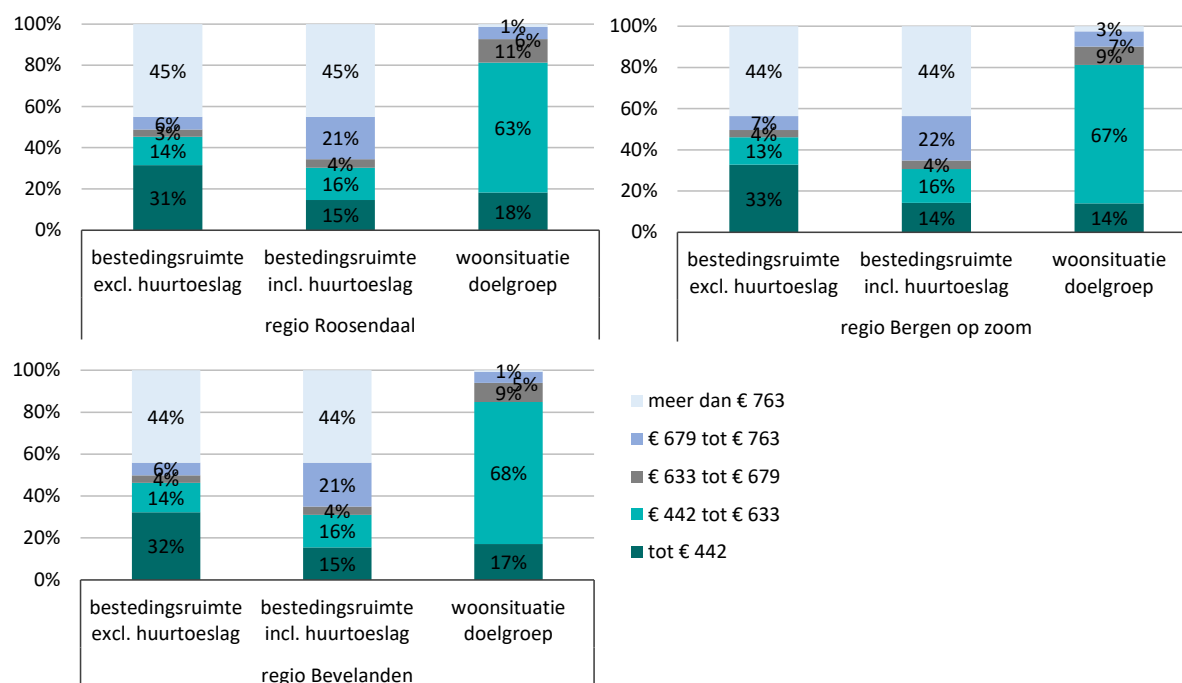
Rond de 83% van de huurwoningen van de corporaties in de regio's wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 3-9 in paragraaf 3.2). Het bedrag dat deze groep aan de huur kan besteden bestaat bij de analyse in deze paragraaf uit het inkomen minus noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud en overige woonlasten. In figuur 4-4 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 bijna een derde van de huurders in de regio's maandelijks niet meer dan € 442 aan huur kunnen betalen. Rekening houdend met de huurtoeslag kan circa 14 tot 15% van de huurders in de regio's niet meer dan € 442 aan huur betalen. Deze percentages liggen redelijk in lijn met de woonsituatie van de doelgroep. De doelgroep van de corporaties in het corporatiebezit woont voor circa 14% (regio Bergen op Zoom) tot 18% (regio Roosendaal) in woningen met een huurprijs tot € 442.

Een groot deel van de doelgroep huurt een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (van 81% in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal 85% in de regio Bevelanden). Een deel van hen zou uitgaande van noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud wat meer huur kunnen betalen (men heeft een bestedingsruimte van meer dan € 633 voor de huur). Vaak heeft men echter een ruimer uitgavenpatroon dan

alleen noodzakelijke uitgaven en daarnaast zijn de marges vaak klein (men houdt per maand een beperkt bedrag over niet-noodzakelijke uitgaven).

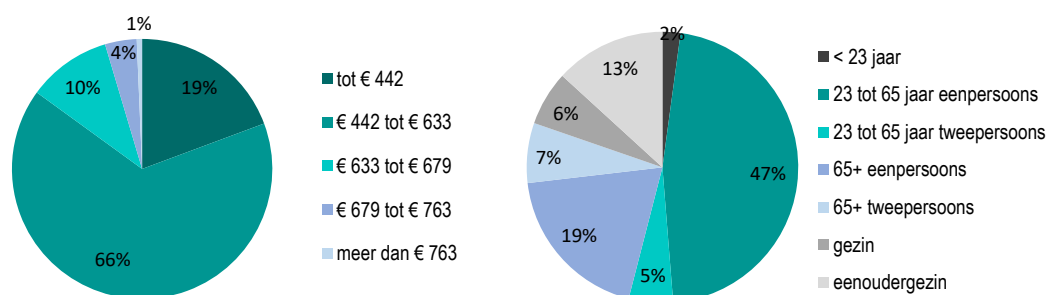
figuur 4-4 De opbouw van de bestedingsruimte voor de huur van de doelgroep van de corporaties in het corporatiebezit, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt (woonsituatie doelgroep), uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep huurders met een minimale huurruimte (minder dan € 442 per maand, exclusief huurtoeslag, bijna een derde van de huurders) woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, figuur 4-5, links). Het grootste deel woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar doordat het inkomen laag is, heeft men problemen om rond te komen. Ruim tweederde van deze groep heeft te maken met een betaalisico. De afhankelijkheid van de huurtoeslag is dan ook groot. De groep met een minimale bestedingsruimte bestaat voor ongeveer de helft uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar (figuur 4-5, rechts).

figuur 4-5 Woonsituatie naar huurprijs (links) en huishoudenssamenstelling (rechts) van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in het totale onderzoeksgebied (tot € 442, exclusief huurtoeslag), uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden eerst (in paragraaf 5.1) de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen (paragraaf 5.2) en wordt (in paragraaf 5.3) de omvang van de verschillende inkomensgroepen in de toekomst bepaald aan de hand van de demografische en economische aannamen.

5.1 Woondeals als basis

Het Rijk heeft in de Nationale Woon- en Bouwagenda de ambitie uitgesproken om in de periode t/m 2030 900.000 woningen te gaan bouwen. Om deze ambitie te verwezenlijken heeft het Rijk in zogenoemde woondeals afspraken gemaakt met de verschillende provincies en regio's. In deze woondeals is een bouwopgave vastgelegd waaraan zowel de gemeenten, de provincie als het Rijk zich aan hebben gecommitteerd.

In zowel de provincie Zeeland als de regio West-Brabant is in maart 2023 een woondeal vastgesteld. De komende jaren zal door de gemeenten en partners alles op alles worden gezet om de hierin vastgestelde ambitie na te komen. Vandaar ook dat in dit onderzoek de afspraken in de woondeals als leidend worden beschouwd voor de verwachte toename van het aantal huishoudens.

Als de doelstellingen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de woondeals in de huidige context worden gezien, vallen twee dingen op:

- De bouwproductie neemt vooralsnog niet toe, maar eerder af. Dat maakt dat het steeds lastiger wordt om in de resterende periode t/m 2030 de doelstellingen te bereiken.
- De buitenlandse immigratie (de motor van de demografische groei) neemt toe en als deze trend doorzet, is de productie 900.000 woningen t/m 2030 eigenlijk niet voldoende. Oekraïners worden niet meegeteld bij de woningbehoefteramingen, volgens de huidige definities worden zij enkel tijdelijk opgevangen. Afhankelijk van het verloop van de oorlog zal een deel mogelijk in Nederland blijven, hetgeen kan leiden tot een extra (landelijke) woningbehoefte van rond de 58.000 woningen. Ook in de onderzoeksregio's kan het gaan om wezenlijke aantallen.

Het kabinet is uiteindelijk gevallen over een pakket van maatregelen dat de buitenlandse migratie moest beteugelen. De gezinsmigratie speelde bij de val van het kabinet een doorslaggevende rol, maar het betreft slechts een klein deel van de totale groep buitenlandse migranten. Een veel groter deel komt naar Nederland voor werk of studie. Het is de vraag of deze stromen blijven toenemen als er simpelweg geen woningen beschikbaar zijn om in te wonen. Het kan zijn dat door krapte op de woningmarkt de instroom van dat soort groepen wordt geremd en dat daardoor de behoefte minder toeneemt dan nu wordt verondersteld.

Dit geldt voor Nederland als geheel, maar ook voor het onderzoeksgebied. De behoefte is nu groot en voor de gemeenten die kunnen en willen uitbreiden liggen er kansen. Deze kansen zijn echter deels tijdgebonden. Vanuit de doelgroepen bekeken is het niet

zo dat de woningen ook best vijf jaar later beschikbaar kunnen komen. In die vijf jaar moet men ergens werken en wonen en kan men bijvoorbeeld ook kinderen krijgen. Het is maar de vraag of men na deze periode alsnog naar Nederland of de onderzoeksregio's wil verhuizen.

Het is hierdoor lastig om de ontwikkeling van de behoefte los te zien van de bouwproductie. Er is sprake van wederzijdse beïnvloeding. In dit onderzoek beschouwen we de woondeal als leidend, ook op het vlak van het verwachte aantal huishoudens en de hiermee samenhangende woningbehoefte. We beseffen ons daarbij dat gestelde ambities niet altijd worden gerealiseerd en dat de behoefte in de toekomst hoger of lager kan zijn. De komende jaren zal gemonitord moeten worden of men op koers ligt om de doelstellingen te verwezenlijken. Daar waar dit niet het geval is, zal moeten worden bijgestuurd. In ons onderzoek rekenen we daarom – net als in eerdere onderzoeken – een tweede variant door, om via die weg inzichtelijk te maken wat het effect is van een hogere of lagere groei op de samenstelling van de woningbehoefte.

De effecten van een hogere of lagere groei kunnen zowel met een hogere als gematigde groeivariant inzichtelijk worden gemaakt. In deze studie is gekozen voor een gematigde variant. Als de groei sterker uitvalt, dan zal het effect op de woningbehoefte grotendeels gelijk zijn, maar in omgekeerde richting. De keuze voor een gematigde groeivariant is op basis van verschillende gronden gemaakt. Ten eerste zijn dat de demografische trends uit het verleden, een nog sterkere demografische groei zou een flinke trendbreuk betekenen. Ten tweede zijn dat de verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie in de komende periode. In de komende jaren zal deze naar verwachting lager uitvallen dan de in de woondeal opgenomen ambities. Een beperkte woningbouwproductie kan uiteindelijk een remmende factor zijn bij de demografische en economische groei. In andere woorden: als men in een regio minder bouwt, zal de regionale behoefte op termijn ook lager uitpakken. De keuze voor een gematigde groeivariant betekent niet dat de ambities uit de woondeal omlaag zouden moeten worden bijgesteld. Het tegendeel is het geval, er alle reden om voortvarend aan de slag te gaan met de woondeal.

De uitwerking van de gematigde groeivariant heeft per gemeente plaatsgevonden. In tabel 5-1 staat de huishoudensgroei volgens deze tweede variant naast de ambitie uit de woondeals weergegeven.

Huishoudensontwikkeling

De ambities in de woondeals zijn niet gespecificeerd naar de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. Er wordt vooral gesproken over gesproken over bruto woningbouwopgaven. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens gaat het met name over de netto bouwopgaven (waarbij sloop en onttrekkingen in mindering worden gebracht) en is ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat onzelfstandig of in 'bewoonde andere ruimten' woont van belang. Dat alles maakt dat de aantallen in deze studie niet 100% aansluiten op de in de woondeals genoemde aantallen. Daar komt bij dat in de woondeals aantallen worden genoemd voor de periode tot en met 2030 en in deze studie de aantallen tot 2030.

Terwijl in elke gemeente de groei in de tweede variant beneden de woondeals ligt, zijn er verschillen in de motivatie en interpretatie. In de woondeal van Zeeland is de meest recente provinciale prognose als uitgangspunt genomen. Deze laat kijkend naar de trends in het verleden in Bevelanden een verschillend beeld zien per gemeente:

- Voor de gemeenten Borsele en Reimerswaal sluiten de verwachtingen prima aan op de trends uit het verleden. Voor deze gemeenten is er weinig extra groeiambitie opgenomen in de Woondeal. Om toch inzicht te kunnen bieden in de effecten van een hogere of lagere groei is voor deze gemeenten uitgegaan van een toename die in 2030 150 huishoudens onder de provinciale prognose ligt.
- Voor de gemeenten Kapelle en Noord-Beveland is een gelijke aanname gedaan. Hier geldt echter dat in de woondeal wel een extra groeiambitie is opgenomen. In de tweede variant is de groei weliswaar lager dan de woondeal, maar hoger dan de groei in de afgelopen periode.
- Volgens de afspraken in de woondeal wordt de toekomstige nieuwbouw met name geconcentreerd in Goes. Over de periode 2022 tot 2030 moeten er netto 1.930 woningen bijkomen. In de tweede variant is uitgegaan van een groei die 400 huishoudens lager ligt.

Voor de regio Bevelanden als geheel geldt dat er in de woondeal variant wordt uitgegaan van een toename met 4.150 huishoudens. In de tweede variant komt de toename uit op 3.150 huishoudens, een verschil van 1.000 huishoudens.

tabel 5-1 Omvang en ontwikkeling aantal huishoudens in 2014 tot 2022 en 2022 tot 2030 en netto plancapaciteit 2022 t/m 2030 zoals opgenomen in de woondeals

	aantal huishoudens		ontwikkeling huishoudens 2014 tot 2022		ontwikkeling huishoudens 2022 tot 2030 woondeal variant		ontwikkeling huishoudens 2022 tot 2030 gematigde variant		netto plancapaciteit 2022 t/m 2030
	2014	2022	abs.	perc.	abs.	perc.	abs.	perc.	
Borsele	9.290	9.650	360	4%	360	4%	210	2%	930
Goes	16.800	18.270	1.470	9%	1.930	11%	1.530	8%	2.525
Kapelle	5.020	5.410	390	8%	640	12%	490	9%	800
Noord-Beveland	3.520	3.750	230	7%	480	13%	330	9%	635
Reimerswaal	8.570	9.250	680	8%	750	8%	600	7%	770
totaal	43.200	46.330	3.130	7%	4.150	9%	3.150	7%	5.660
Bergen op Zoom	29.620	30.750	1.130	4%	1.990	6%	1.520	5%	2.620
Steenbergen	10.080	11.060	980	10%	720	7%	570	5%	1.040
Tholen	10.140	10.820	680	7%	1.330	12%	830	8%	1.450
Woensdrecht	9.320	9.820	500	5%	420	4%	270	3%	670
totaal	59.160	62.450	3.280	6%	4.460	7%	3.190	5%	5.300
Halderberge	12.540	13.310	780	6%	800	6%	650	5%	1.170
Moerdijk	15.510	16.530	1.020	7%	1.290	8%	680	4%	2.500
Roosendaal	33.930	35.640	1.710	5%	2.940	8%	2.360	7%	5.520
Rucphen	9.390	10.140	750	8%	480	5%	330	3%	870
totaal	71.360	75.610	4.260	6%	5.500	7%	4.000	5%	10.050

Bron: CBS, woondeals, provinciale prognoses, In.Fact.Research

In de woondeal is ook een overzicht opgenomen van de plancapaciteit (zie ook tabel 5-1). Deze is met 5.660 groter dan de plancapaciteit volgens de Monitor ladderruimte van de provincie Zeeland (4.120). Het verschil kan vermoedelijk worden verklaard door de 'hardheid' van de geïnventariseerde plannen. Bij de monitor ladderruimte worden vermoedelijk alleen harde plannen meegeteld met een formele status, bij de woondeal mogelijk ook zoeklocaties. In de afspraken met het rijk en de provincie wordt aangegeven dat de capaciteit 130% van de opgave moet bedragen vanwege planuitval.⁹ Onder deze aanname en de plancapaciteit volgens het overzicht in de woondeal geldt dat er in de regio Bevelanden in principe voldoende plancapaciteit beschikbaar is om de ambities uit de woondeal te realiseren. Lastig daarbij is wel dat slechts een klein deel van de plancapaciteit 'hard' is. Er zal dus alles op alles moeten worden gezet om het planproces te versnellen en de locaties daadwerkelijk in ontwikkeling te nemen.

De groei waarop men zich in de Zeeuwse woondeal (en de provinciale prognose) richt is afkomstig uit binnen- en buitenland. Voor wat betreft de binnenlandse migratie rekent men erop dat steeds meer Nederlanders de rust en ruimte in Zeeland verkiezen boven de drukte van de (Rand)stad. Deze vestigers zullen vermoedelijk niet of slechts deels afkomstig zijn uit West-Brabant, een regio die zelf ook veel rust en ruimte biedt. Voor gemeente Tholen (een Zeeuwse gemeente die onderdeel is van de regio Bergen op Zoom) geldt een wat ander verhaal. Deze gemeente heeft sterke banden met de West-Brabantse gemeenten, die ook tot uiting komen in de verhuisbewegingen. In de toelichting op de prognoses voor deze gemeente geeft de Provinciale Commissie Wonen Zeeland aan dat men zich specifiek richt op het aantrekken van inwoners uit West-Brabant. In de woondeal voor West-Brabant wordt echter niet gesproken over de mogelijke rol die Tholen kan vervullen bij het opvangen van de regionale woningbehoefte. Deze behoefte wil men binnen de eigen regio opvangen. Er is hier een kans op dubbeltellingen. In de uitwerking van de woondeals binnen de regio's zal hier aandacht voor moeten zijn en er ligt ook een rol weggelegd voor de provincies om dit soort zaken (beter) af te stemmen.

In de Zeeuwse woondeal is voor de gemeente Tholen nu de ambitie opgenomen om 1.330 woningen toe te voegen. De plancapaciteit is 1.450. Ervan uitgaande dat de plancapaciteit 130% moet zijn van de nieuwbouwopgave, heeft men capaciteit tekort (dit is zeker het geval als wordt gekeken naar capaciteit volgens de monitor ladderruimte, waar gesproken wordt over een capaciteit van 970 woningen). Het tekort aan plancapaciteit, de kans op dubbeltellingen in de behoefte-raming én de trends uit het verleden zijn redenen om in deze studie te kiezen voor een tweede variant die uitgaat van een groei die 500 huishoudens lager uitkomt dan de ambities uit de woondeal.

⁹ In veel woondeals wordt aangegeven dat de plancapaciteit 130% van de bouwopgave moet zijn, vanwege planuitval. Dit betekent dat wordt uitgegaan van een planuitvalpercentage van 23%. Het werkelijk aandeel plannen dat gerealiseerd wordt kan sterk variëren en is mede afhankelijk van de planstatus van de plannen (harde plannen gaan vaker door dan zachte). Veel planologen gaan op basis van ervaringen uit van een planuitvalpercentage van 30%. Dat betekent dat de aanname van 23% uitval in de Woondeals een positieve is.

De Brabantse gemeenten zitten – zeker in de regio Roosendaal - ruimer in hun plancapaciteit.¹⁰ Het is daar vooral zaak te prioriteren en waar mogelijk te versnellen. Bij de totstandkoming van de woondeal kon men in West-Brabant niet leunen op een provinciale prognose. De laatste prognose van de provincie dateert uit 2020 en is, zeker voor een aantal regiogemeenten, achterhaald. In dit onderzoek benutte we de provinciale prognose om inzicht te krijgen in de te verwachten ontwikkelingen in de samenstelling van de huishoudens. Voor wat betreft de aantallen in de tweede variant is uitgegaan van de volgende aannamen:

- Voor de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal geldt dat de provinciale prognose (uit 2020) voor de periode 2022 tot 2030 als tweede variant kan dienen. Hier biedt de provinciale prognose nog altijd een realistisch toekomstperspectief.
- Dat geldt niet voor de gemeenten Woensdrecht, Rucphen en Halderberge. Voor de gemeenten Woensdrecht en Rucphen geldt dat het aantal huishoudens in 2022 al boven het in 2019 voorspelde aantal voor 2022 ligt. In deze gemeenten is daarom een tweede variant opgesteld, die qua groei boven de provinciale prognose uitkomt. We noemen deze variant ‘de gematigde groei variant’ maar ten opzichte van provinciale prognose 2019 is er sprake van extra groei. Wel ligt de voorspelde groei in 2030 150 huishoudens lager dan de in de woondeal benoemde ambitie.
- De provincie baseert haar prognoses voor een belangrijk deel op trends uit het verleden, zoals zichtbaar in registraties zoals de BRP. Voor gemeente Steenbergen bieden de registraties echter geen goede basis, omdat arbeidsmigranten het beeld verstoorden. Zij schreven zich niet altijd in bij de gemeente en diegenen die dat wel deden schreven zich niet altijd uit op het moment dat men het land weer verliet. Inmiddels lijken de problemen grotendeels verholpen en de actuele registraties leveren een meer betrouwbaar beeld, maar bij het opstellen van de nieuwe prognoses zal deze gemeenten opnieuw specifieke aandacht vragen. In deze studie sluiten we aan op de ambities uit de woondeal en rekenen een tweede variant door waarbij de groei 150 huishoudens onder de ambitie uit de woondeal ligt.

Volgens de woondeal variant worden er in regio Bergen op Zoom 4.460 woningen toegevoegd, bij de tweede variant wordt uitgegaan van een groei van 3.190. Voor de regio Roosendaal liggen deze aantallen op 5.500 en 4.000. De woondeal variant gaat uit van een flink grotere groei ten opzichte van de afgelopen periode, bij de tweede variant worden grofweg de trends van de afgelopen periode doorgetrokken.

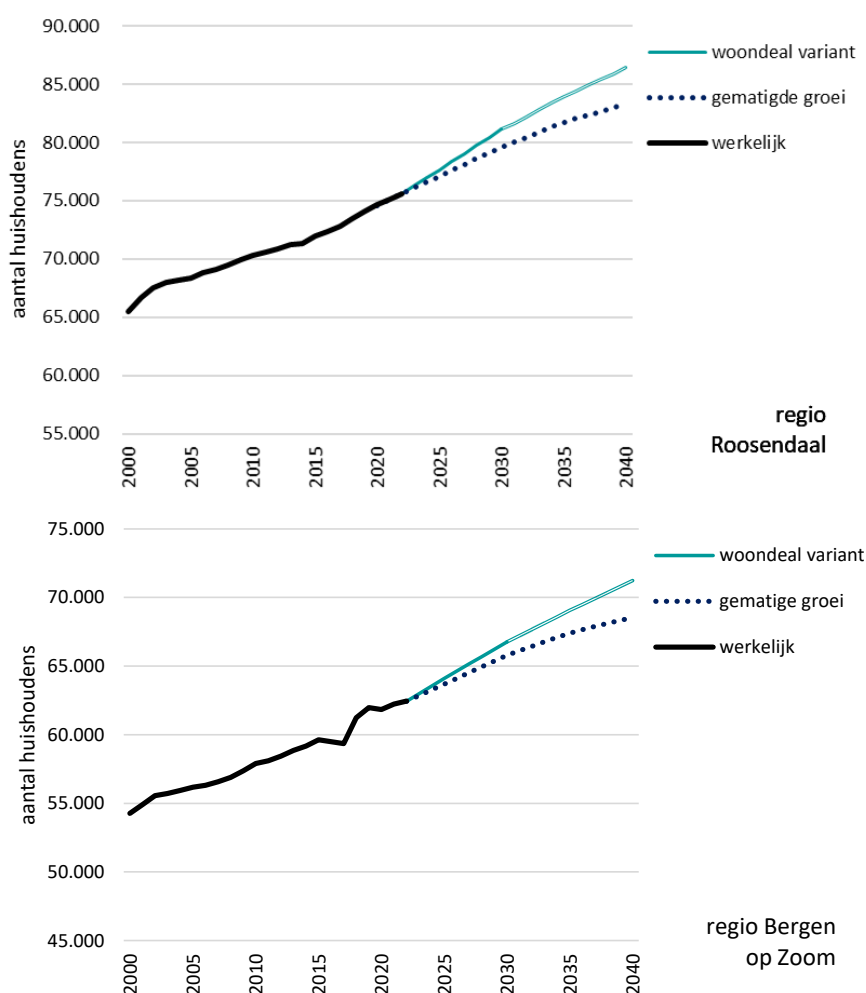
Voor wat betreft de huishoudengroei na 2030 zijn landelijk de prognoses fors omhoog bijgesteld. Volgens de CBS prognose uit 2019 bedroeg de groei over de periode 2030-2040 211.000 huishoudens, bij de prognose uit 2022 is de verwachte groei opgehoogd

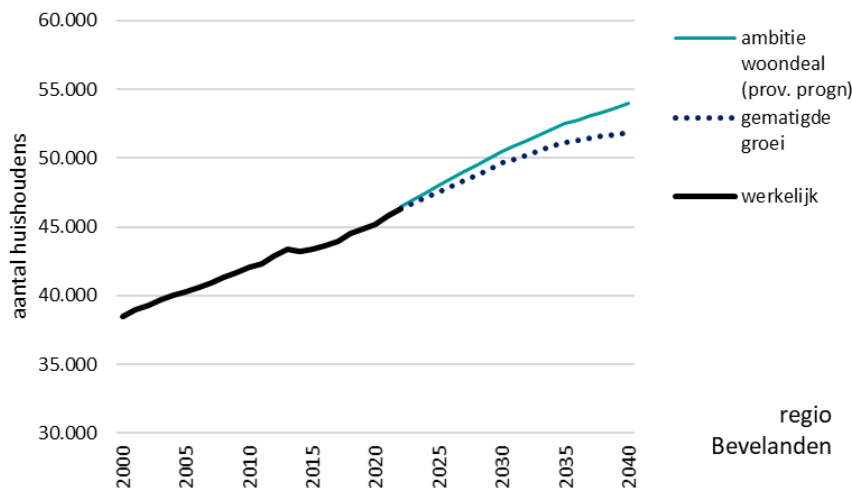
¹⁰ Voor de gemeente Moerdijk geldt dat er verschillende aantallen de ronde doen. De in tabel 5-1 weergegeven plancapaciteit van 2.500 is overgenomen uit de woondeal. Volgens de gemeente is er echter ‘maar’ een capaciteit van 1.926 woningen. Daarnaast spreekt men echter over een extra opgave van 1.000 woningen in/nabij het Logistiek Park Moerdijk (LMP).

naar 367.000. Het gaat om een ophoging van maar liefst 75%, die vooral wordt veroorzaakt door een naar verwachting blijvend hoge instroom vanuit het buitenland.

De provincies sluiten bij het opstellen van de eigen prognoses deels aan op dit soort landelijke trends. In de prognose van de provincie Zeeland wordt al rekening gehouden met de nieuwe landelijke inzichten, in die van de provincie Brabant nog niet. Dit laatste maakt dat voor de periode na 2030 de provinciale prognose van Brabant voor geen van de gemeenten concrete houvast biedt. Mede op basis van de landelijke verwachtingen hebben we per gemeente de toename van het aantal huishoudens over de periode 2030-2040 geraamd. Gemiddeld genomen is deze groei wat sterker bij de woondeal variant dan bij de gematigde groei variant. In figuur 5-1 staan de gedane aannamen weergegeven.

figuur 5-1 De ontwikkeling van het aantal huishoudens per regio volgens de twee demografische varianten





Bron: CBS, woondeals, provinciale prognoses, In.Fact.Research

Zeker voor de perioden na 2030 gaat het om indicatieve richtinggevende prognosevarianten. Het Rijk pakt op het vlak van de volkshuisvesting de regie terug en hetzelfde geldt in zekere zin voor de demografische ontwikkelingen. Demissionair minister Hugo de Jonge formuleert het als volgt: demografie moet ons niet langer overkomen, maar “moet de uitkomst zijn van een bewust gemaakte keuze”¹¹. Voor de komende periode zijn de keuzes vastgelegd in de woondeals, voor de periode na 2030 zal er nieuw beleid worden ontwikkeld dat de demografische ontwikkelingen zal gaan beïnvloeden.

Samenstelling huishoudensontwikkeling

In tabel 5-2 staan de verwachte veranderingen in de huishoudenssamenstelling weergegeven. Hoewel de verwachte toename in het aantal huishoudens niet gering is, blijft de ontwikkeling van de huidige bevolking in belangrijke mate de toekomstige ontwikkelingen bepalen. Deze wordt elk jaar een jaartje ouder en daardoor zal het aantal 65-plus-huishoudens in de komende decennia sterk gaan toenemen. Er zijn op dit vlak weinig verschillen tussen de beide varianten.

De verschillen tussen de beide varianten hebben met name betrekking op de jongere leeftijdsklassen. De migratiestromen die de huishoudensgroei veroorzaken bestaan immers vooral uit huishoudens beneden de 65 en vaak ook beneden de 45 jaar. Volgens beide varianten neemt het aantal gezinnen in de komende decennia toe, bij de woondeal variant is deze toename uiteraard het grootst. Het aantal jongere eenpersoonshuishoudens neemt de komende periode nog toe, na 2030 is de toename beperkt of neemt het aantal zelfs af. Het aantal jongere tweepersoonshuishoudens neemt de komende periode af. Alleen in regio Bevelanden is er bij de woondeal variant de komende jaren nog sprake van een beperkte toename.

¹¹ Interview met Hugo de Jonge in het Financieel Dagblad van 17 mei 2022.

tabel 5-2 Omvang en samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in 2022 en ontwikkeling huishoudens in 2022 tot 2040

<i>regio roosendaal</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
< 23 jaar	685	-55	-20	-70	-25
23 tot 65 jaar eenpersoons	14.185	960	-30	585	-415
23 tot 65 jaar tweepersoons	12.420	-1.095	-1.595	-1.345	-1.790
65+ eenpersoons	10.415	3.370	3.675	3.275	3.535
65+ tweepersoons	12.675	1.495	1.030	1.395	905
gezin	19.990	245	1.605	-280	1.010
eenoudergezin	5.240	575	665	445	485
totaal	75.615	5.500	5.330	4.005	3.705

<i>regio bergen op zoom</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
< 23 jaar	615	-75	-5	-90	-15
23 tot 65 jaar eenpersoons	11.595	775	200	465	-310
23 tot 65 jaar tweepersoons	10.150	-670	-1.175	-890	-1.500
65+ eenpersoons	8.670	2.430	2.655	2.365	2.510
65+ tweepersoons	10.620	1.110	910	1.035	760
gezin	16.600	510	1.640	25	785
eenoudergezin	4.195	375	485	275	295
totaal	62.450	4.455	4.700	3.185	2.520

<i>regio bevelanden</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
< 23 jaar	465	-75	20	-85	10
23 tot 65 jaar eenpersoons	9.030	755	95	495	-280
23 tot 65 jaar tweepersoons	7.090	85	-725	-80	-950
65+ eenpersoons	6.580	1.700	1.955	1.625	1.825
65+ tweepersoons	7.875	985	825	900	680
gezin	12.555	405	1.070	75	520
eenoudergezin	2.735	295	250	225	135
totaal	46.330	4.150	3.480	3.155	1.930

Bron: CBS, woondeals, provinciale prognoses, In.Fact.Research

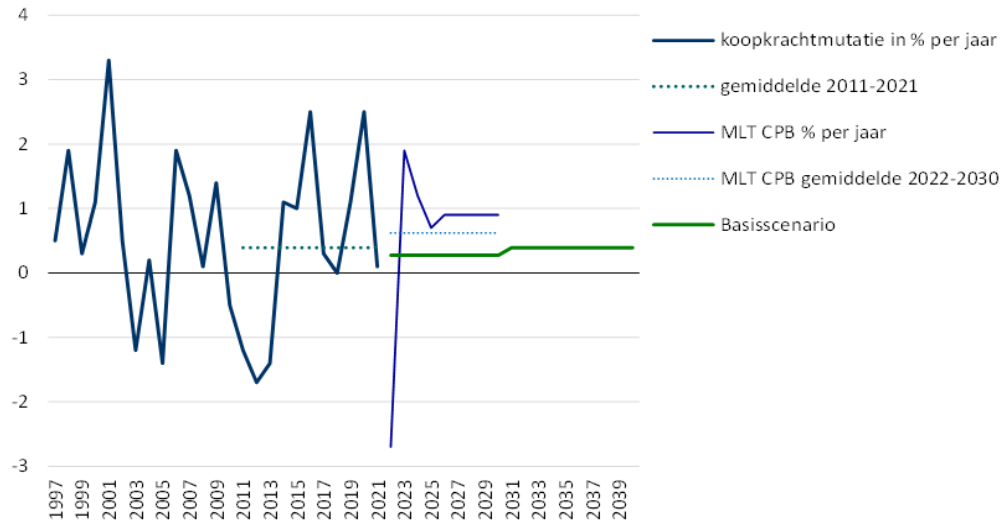
5.2 Economische ontwikkelingen

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

De koopkrachtgroei in de afgelopen tien jaar lag op gemiddeld 0,4% per jaar (figuur 5-2). 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 niet worden uitgesloten.

figuur 5-2 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 tabel 5-3 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensgroep weergegeven. Zowel het aantal hogere inkomens neemt toe als de doelgroep van de corporaties. Daarbinnen neemt vooral de doelgroep passend toewijzen en de groep met een inkomen dat net boven deze grens ligt (de overige doelgroep van de corporaties) toe. 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 inkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een (grotendeels afgeloste) eigen woning.

tabel 5-3 Omvang en samenstelling huishoudens naar inkomensgroep in 2022 en ontwikkeling huishoudens in 2022 tot 2040

regio roosendaal	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
sociaal minimum	4.730	185	95	80	-10
120% sociaal minimum	3.600	630	495	575	435
doelgroep passend toewijzen	12.005	965	830	775	630
overige doelgroep corporaties	15.260	1.920	1.715	1.635	1.410
lage middeninkomens	8.200	685	490	525	325
hoge middeninkomens	11.735	315	190	55	-65
hogere inkomens	20.080	810	1.510	360	970
totaal	75.615	5.500	5.330	4.005	3.705

<i>regio bergen op zoom</i>	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
sociaal minimum	3.905	105	75	20	-50
120% sociaal minimum	3.105	490	330	445	260
doelgroep passend toewijzen	10.145	695	660	535	395
overige doelgroep corporaties	12.690	1.555	1.530	1.325	1.135
lage middeninkomens	6.675	595	400	455	165
hoge middeninkomens	9.750	245	260	15	-110
hogere inkomens	16.175	770	1.445	395	725
totaal	62.450	4.455	4.700	3.185	2.520

<i>regio bevelanden</i>	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
sociaal minimum	2.625	55	80	-5	-5
120% sociaal minimum	2.175	310	190	270	135
doelgroep passend toewijzen	6.995	605	525	480	345
overige doelgroep corporaties	9.550	1.265	1.085	1.075	790
lage middeninkomens	5.285	605	335	490	160
hoge middeninkomens	7.460	390	205	210	-60
hogere inkomens	12.240	920	1.065	630	560
totaal	46.330	4.150	3.480	3.155	1.930

Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij de woondeal variant worden meer mensen van buiten aan de regio gebonden. Deze nieuwkomers hebben verschillende redenen zich te vestigen in de regio. Een deel komt er wonen vanwege het prettige woonklimaat of omdat men een goede baan heeft kunnen krijgen. Dit deel heeft vaak een goed inkomen. Er komen echter ook veel groepen naar de regio waarvoor dit niet geldt. De samenstelling van de groep statushouders is divers, het gaat bijvoorbeeld zowel om hoog als laag opgeleide mensen. Voor de hele groep geldt echter dat men een nieuw bestaan moet gaan opbouwen en zich de Nederlandse taal nog moet eigen maken. In dit stadium van hun leven heeft men weinig inkomen en is men veelal aangewezen op de sociale huursector. Dat kan veranderen op het moment dat men meer raakt ingeburgerd en volledig gaat participeren in de reguliere maatschappij. Het CBS constateerde in april 2023 dat statushouders er steeds vaker in slagen om een betaalde baan te vinden. Van de in 2019 in Nederland gevestigde statushouders, had 1 op de 5 na twee en een half jaar een betaalde baan.¹² Voor de toekomst geldt dat in de prognoses al rekening is gehouden met de instroom van statushouders. Daarbij is gewerkt met langjarig gemiddelden. Op dit moment ligt de instroom hoger, maar in het verleden was het altijd zo dat na een piek in de instroom er weer een dal volgt.

De bevolking in de regio's vergrijsd sterk en om de maatschappij en economie draaiende te houden zijn er arbeidsmigranten nodig. Veel werkgevers (en gemeenten) doen er dan ook veel aan om arbeidsmigranten te binden. In de praktijk is dat nog best lastig, vaak vertrekt men weer. Uit landelijke cijfers blijkt dat met name de lagere inkomens en

¹²

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/15/steeds-meer-statushouders-hebben-betaald-werk>

de hogere inkomens snel weer het land verlaten.¹³ De groep die zich meer permanent vestigt bestaat vooral uit middeninkomens. Mogelijk zal deze groep bij aanvang een beroep doen op de sociale huursector, maar op de langere termijn zal een deel van hen – net als de autochtone bevolking – carrière maken en in regio's als West-Brabant of Bevelanden een woning kopen.

Het staat buiten discussie dat de woningvraag van statushouders en arbeidsmigranten momenteel bijdraagt aan de actuele tekorten in de sociale sector. Bij het effect van de instroom op de woningbehoefte op de langere termijn, moet met bovenstaande elementen rekening worden gehouden. In tabel 5-3 staat de verwachte ontwikkeling van de verschillende inkomensgroepen weergegeven. Bij een hogere huishoudensgroei nemen op termijn alle onderscheiden inkomensgroepen in aantal toe.

¹³ <https://nidi.nl/demos/verblijfsduur-van-arbeidsmigranten-in-nederland/>

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Tot voor kort was het woningbouwbeleid, zowel van het Rijk als de provincie, gericht op het bedienen van de (eigen) woningbehoefte. Dat maakte dat woningbehoefteramingen een centrale rol vervulden bij het opstellen van toekomstige bouwprogramma's. Uiteraard blijven ook in de nieuwe context woningbehoefteramingen van belang, het streven blijft om een woningvoorraad te creëren die zo goed mogelijk aansluit op de behoeften van de inwoners. Maar de uitkomsten van de in dit hoofdstuk gepresenteerde woningbehoefteraming moeten wel anders worden geïnterpreteerd dan in het verleden. In de huidige tijdsgeschiedenis is het beleid leidend, de uitkomsten van de behoefte-raming kunnen worden benut om deze kwalitatief nader in te vullen. Dit is tevens het belangrijkste verschil met de eerdere studies. Voor deze studies geldt dat de voorspelde veranderingen in de kwalitatieve behoefte en de woonsituatie een paar jaar later (op hoofdlijnen) bewaarheid zijn geworden. Wel geldt wel dat – zoals eerder in dit rapport aangegeven – dat de demografische prognoses van de provincies (waarop is aangesloten) zeker op gemeentelijk niveau soms wel flink afwijken van de werkelijkheid en zijn bijgesteld.

6.1 Het Rijk pakt de regie

Beleidsmatige uitgangspunten

Het Rijk pakt de regie terug en zet naast een hogere bouwproductie sterk in op betaalbaarheid. Met name de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt en in het middensegment moeten worden aangepakt. Dit streven is geconcretiseerd in de volgende beleidsmatige uitgangspunten:

- Alle gemeenten moeten (op de langere termijn) streven naar een sociale huurwoningvoorraad die in relatieve zin van gelijke omvang is als het landelijk gemiddelde.
- In elke gemeente moet twee derde (67%) van de nieuwbouw bestaan uit betaalbare woningen.
- Voor wat betreft de samenstelling van deze betaalbare woningbouw geldt dat:
 - In gemeenten waar de sociale huurwoningvoorraad kleiner is dan het landelijk gemiddelde, minimaal 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen.
 - In gemeenten met een grotere sociale huurwoningvoorraad, moet zwaarder worden ingezet op het betaalbare middensegment.

Deze uitgangspunten staan in principe vast voor elke gemeente, maar in het regionaal overleg mag er op punten van worden afgeweken. In de woondeals van Zeeland en West-Brabant hebben alle betrokken partijen zich aan de uitgangspunten (op hoofdlijnen) geconfirmeerd.

Focus op oplossen actuele tekorten

Met deze uitgangspunten wordt zwaar ingezet op het oplossen van de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt. Deze actuele tekorten zijn deels besproken in paragraaf 3.4. Daarbij is aangegeven dat de tekorten zoals berekend in woningmarktonderzoeken als deze geen volledig beeld geven. De vraag naar sociale huur onder de huidige inwoners (starters en doorstromers) wordt hiermee in beeld gebracht, maar er blijven groepen buiten beeld. Inwoners van instellingen (zoals beschermd wonen) worden in het WoON niet geëquêteerd en hetzelfde geldt voor statushouders en arbeidsmigranten. Dit terwijl deze groepen wel vraag uitoefenen naar sociale huurwoningen. Vandaar ook dat het Rijk uitgaat van een groter actueel tekort dan puur uit woningmarktonderzoek naar voren komt. Het is de intentie om met Nationale Woon- en Bouwagenda en de woondeals dit tekort in de periode tot en met 2030 weg te werken.

Levensloop

Het actuele tekort aan sociale huurwoningen kent verschillende oorzaken. Naast de startersvraag doen ook statushouders en uitstromers uit instellingen momenteel een groot beroep op de sociale huur. Bij het ramen van de effecten van de vraag op de langere termijn is het belangrijk om oog te hebben voor de levensloop van deze huishoudens.

Voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, geldt dat zij ook voor de opname in een instelling al een beroep deden op de sociale huur. Deze groepen waren dus altijd al aangewezen op de sociale huur. Wel geldt dat in bepaalde sectoren het intramurale aanbod wordt afgebouwd, hetgeen zorgt voor een extra behoefte op de langere termijn. Deze toename is echter beperkt en de mate van verdere afbouw van het intramurale aanbod onzeker.

Voor starters geldt dat de sociale huur veelal dienst doet als eerste opstap naar de woningmarkt, velen maken na deze eerste stap carrière en stichten een gezin. De regio's kennen een traditie waarbij starters – al dan niet met een sociale huurwoning als tussenstap – uiteindelijk een woning kopen.

Voor statushouders geldt dat historisch gezien de instroom verloopt in golfbewegingen. Momenteel zitten we op een piek, maar de geschiedenis leert dat er na elke piek weer een dal volgt. In de prognoses van de provincies wordt om deze reden gewerkt met meerjarig gemiddelden. Mogelijk zijn de gedane aannamen van de provincies nu wat te laag en moeten ze worden bijgesteld. Maar voor het overgrote deel is de asielstroom al meegenomen in de prognosemodellen. Dat betekent dat deze instroom ook is meegenomen in de woningbehoefteramingen in dit hoofdstuk. Zeker bij aankomst in Nederland is deze groep aangewezen op de sociale huursector. Cijfers laten echter zien dat het steeds beter gaat met de integratie van asielzoekers en dat een op de vijf na tweeënhalf jaar een betaalde baan heeft. Een deel van de statushouders zal dan ook op de langere termijn de sociale huursector ontstijgen.

Voor arbeidsmigranten geldt dat de groep die zich permanent vestigt veelal bestaat uit middeninkomens. Het is deze groep die ook op de langere termijn bijdraagt aan de

demografische groei. De groep lagere inkomens verblijft veelal korter in het land/ de regio's. Daar moet zeker woon- of verblijfsruimte worden gecreëerd, maar deze wooneenheden zullen relatief vaak van bewoner veranderen. In andere woorden: een relatief groot deel van deze wooneenheden zal jaarlijks beschikbaar komen voor nieuwe instroom.

Kortom: het actuele tekort aan sociale huurwoningen is groot en moet worden aangepakt. Op het moment dat het tekort is weggewerkt, volstaat uitbreiding van de sociale huursector conform de structurele behoefteontwikkeling zoals berekend in dit hoofdstuk.

6.2 Uitgangspunten woningbehoefteraming

Bij de woningbehoefteramingen in dit hoofdstuk is een gelijke methode gehanteerd als in de eerdere onderzoeken. Bij deze raming (en de onderliggende demografische prognoses) is rekening gehouden met het proces dat inwoners zich – na vestiging – door ontwikkelen (ouder worden, kinderen krijgen etc.). Het actuele tekort wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling 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. De aanname van constante woonpatronen is reëel omdat het overgrote deel van de inwoners momenteel naar wens woont.

Het uitgangspunt van constante woonpatronen betekent dat ook de relatieve marktpositie van de gemeenten in de regio's constant blijft. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten die nu vooral gezinnen en midden inkomens aantrekken, dat ook in de toekomst zullen blijven doen. Elke gemeente heeft een specifieke marktpositie die we voor de toekomst constant veronderstellen. Ook deze aanpak is conform de eerdere studies.

De uitkomsten moeten echter in de huidige (beleids)context anders worden geïnterpreteerd. In het verleden was de ontwikkeling van de 'eigen behoefte' in gemeenten grotendeels leidend bij de woningbouwprogrammering. In het nieuwe rijksbeleid wordt de op huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen gezien als een maatschappelijke opgave, waaraan elke gemeenten een evenredige bijdrage moeten leveren. Dit onder andere doordat alle gemeenten moeten streven naar een aandeel sociale huurwoningen, dat gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Daarnaast moet de nieuwbouw voor twee derde bestaan uit betaalbare woningen en voor zo'n 30% uit sociale huurwoningen.

In de volgende paragraaf wordt aangegeven hoe deze beleidsmatige uitgangspunten zich verhouden tot de behoefteontwikkelingen, op basis van de demografische en economische ontwikkelingen.

6.3 Beleid en behoefteontwikkeling

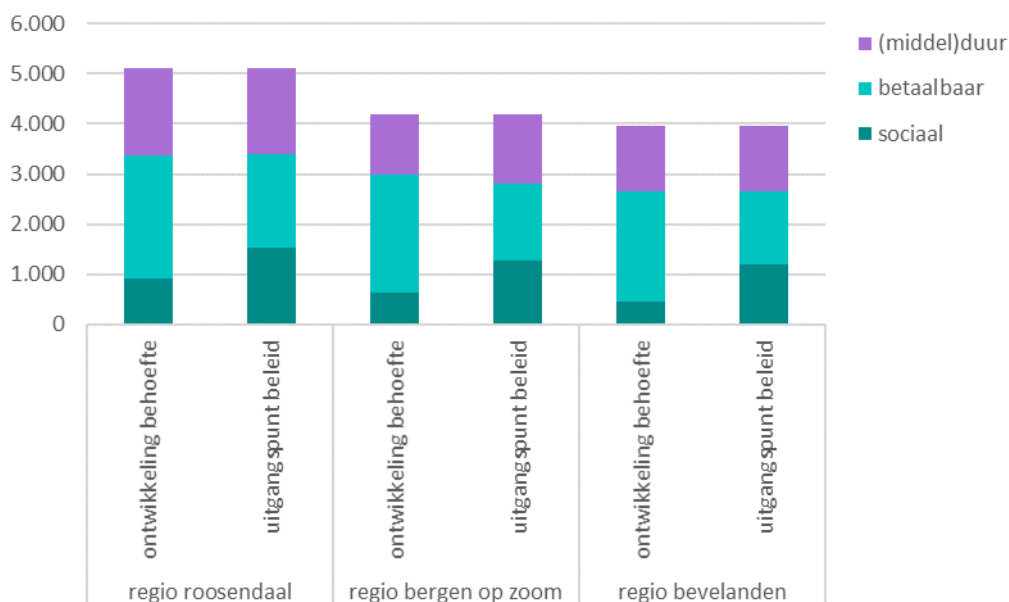
Betaalbaarheid

In het beleid ligt de focus op de tekorten aan de onderkant van de markt. In figuur 6-1 staat per regio aangegeven hoeveel woningen er moeten worden toegevoegd in de sociale sector en in het betaalbare segment. Voor wat betreft de totale opgave is aangesloten op de woondeal variant. Verondersteld is dat van de totale opgave, 30% in het sociale segment wordt gerealiseerd en twee derde in het betaalbare segment. Het betaalbare segment bestaat uit huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 en koopwoningen met een (verkoop)waarde beneden de NHG-grens (€ 355.000 in 2022).

In de woondeals en de Nationale Woon- en Bouwagenda worden deze percentages soms ook direct gelinkt aan de nieuwbouw. Het kan dan – in theorie – voorkomen dat weliswaar 30% van de nieuwbouw sociale woningbouw betreft, maar dat door sloop en verkoop het aantal sociale huurwoningen toch niet toe- of zelfs afneemt. In deze analyse gaan we ervan uit dat de percentages betrekking hebben op het saldo-effect van alle ingrepen in de voorraad.

In figuur 6-1 staat ook de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven. Daarbij wordt er (zoals in paragraaf 6.2 aangegeven) uitgegaan van constante woonpatronen en is er geen rekening gehouden met de actuele tekorten. Uit de figuur blijkt dat het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw op zichzelf goed aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

figuur 6-1 De toename van de toekomstige behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment tot 2030 (woondeal variant, exclusief actuele fricties) en de beleidsmatig vastgestelde samenstelling van de uitbreidingsopgave



Bron: LC-model In.Fact.Research, uitgangspunten beleid

De figuur maakt duidelijk dat er in de periode tot 2030 veel meer sociale huurwoningen (moeten) worden toegevoegd dan de toename van de behoefte. Dit surplus aan sociale huurwoningen is benodigd om de tekorten aan de onderkant van de markt op te lossen. Voor het onderzoeksgebied als geheel geldt dat ongeveer 50% van de totale uitbreiding van de sociale huurvoorraad in de periode tot 2030 benodigd is voor het opvangen van de extra woningbehoefte. De overige 50% kan worden benut voor het oplossen van de actuele tekorten en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven inzake de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen. Deze aandelen verschillen per regio, in Roosendaal is ongeveer 60% benodigd voor het opvangen van de extra behoefte, in Bevelanden 40% en in Bergen op Zoom 50% (tabel 6-1).

In hoofdstuk 3 is – met enkele slagen om de arm – bepaald hoe groot het actuele tekort is, kijkend naar de vraag van (semi)starters in de regio's. Ongeveer 22% van opgave tot 2030 is benodigd om dit tekort op te lossen en deze groep aan een woning te helpen. Met de overige 28% kunnen groepen als statushouders, arbeidsmigranten en de uitstroom MO/BW worden bediend.

Vanwege de onzekerheden bij het bepalen van het actuele tekort (in hoofdstuk 3) is het lastig deze percentages per regio te bepalen. Wel kan worden gesteld dat de uniforme afspraak om in elke regio 30% te realiseren, per regio anders uitpakt. In de regio Bevelanden is de eigen behoefte en het actuele tekort veel minder groot, waardoor men bij deze afspraak relatief veel sociale huurwoningen toevoegt voor groepen als statushouders, arbeidsmigranten en uitstromers uit MO/BW.

tabel 6-1 Het aandeel corporatie huurwoningen tot € 763 in 2022 in de regio's en in Nederland en de uitbreidingsopgave in de regio's in 2022 tot 2030

	aandeel 2022					
a. aandeel corporatie huur tot € 763 regio's						
regio Roosendaal		26%				
regio Bergen op Zoom		24%				
regio Bevelanden		23%				
b. aandeel corporatie huur tot € 763 Nederland		27%				
<i>ontwikkeling 2022-2030</i>						
	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden			
	woondeal	woondeal	woondeal	gematigde	gematigde	gematigde
	variant	variant	variant	variant	variant	variant
c. ontwikkeling behoefte (zelfstandige) woningen	5.105	3.650	4.200	2.980	3.970	2.990
d. opgave sociaal (c * 30%, want a < b)	1.530	1.095	1.260	895	1.190	895
e. benodigd voor toename lokale behoefte huur tot € 763	910	480	625	315	450	190
f. benodigd voor oplossen actuele tekort/ huisvesting aandachtsgroepen (d - e)	620	615	635	580	740	705

Bron: LC-model In.Fact.Research, uitgangspunten beleid

Voor de komende jaren is het belangrijk er oog voor te hebben dat het uniforme beleid van het Rijk, zoals overgenomen in de regionale woondeals, per regio anders uitpakt. Op de korte termijn hoort de nadruk te liggen op het oplossen van de woningtekorten en het op gang brengen van de productie. Op de wat langere termijn is het zaak om de ontwikkelingen goed te monitoren, om vervolgens waar nodig de afgesproken differentiatie (met maatwerkafspraken) wat bij te stellen.

Voor wat betreft het betaalbare segment geldt dat in figuur 6-1 is uitgegaan van het beleidsmatige uitgangspunt van twee derde van de totale uitbreiding van de voorraad (sociaal en betaalbaar samen). Hierbij geldt dat dit een minimum is, er is geen verplichting een derde duur te bouwen. Omdat de prijzen in het onderzoeksgebied relatief laag zijn, bestaat een groot deel van de behoefte uit woningen in het betaalbare segment beneden de NHG-grens. De toename van de behoefte aan woningen in dit segment, is groter dan de voorziene woningbouw.

Met dit gegeven kan op verschillende manieren worden omgegaan. Ten eerste kan worden besloten om de komende periode minder dan een derde van de nieuwbouw in het segment boven de NHG-grens te realiseren en meer in het betaalbare segment. Ten tweede geldt dat op de langere termijn (na 2030), als de tekorten in het sociale segment zijn aangepakt, minder sociaal kan worden toegevoegd. Een van de manieren waarop dit kan, is om ook na 2030 30% sociaal te blijven bouwen, maar in bestaande wijken en buurten sociale huurwoningen te verkopen of liberaliseren. Via deze weg kan een mogelijke overmaat aan sociale woningbouw in de nieuwbouw, op de langere termijn worden benut bij het streven naar gemengde woonbuurten en een ongedeelde stad.

Evenwichtige verdeling

De beleidsmatige ambities op het vlak van de bouw van sociale huurwoningen zijn groot. De gewenste spreiding over de gemeenten is daarbij mogelijk een extra complicerende factor. Het rijk vraagt immers van elke gemeente te streven naar 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad. Om dit te realiseren moet in gemeenten met een aandeel sociaal beneden het landelijk gemiddelde (27%) minimaal 30% van de nieuwbouw uit sociale huur bestaan. Het gaat hier om een minimum, in veel gemeenten zal een hoger percentage nodig zijn als men serieus stappen wil zetten naar 30% sociaal in de voorraad.

Of een aandeel van 30% in het onderzoeksgebied haalbaar is, valt overigens zeer te betwijfelen. Als men in 2030 op dit aandeel zou willen uitkomen, zou maar liefst 65% van de nieuwbouw moeten bestaan uit sociale woningbouw. Hoewel ook in het onderzoeksgebied de wacht- en zoektijden in de afgelopen periode wat zijn opgelopen (zie ook paragraaf 3.4) en de behoefte toeneemt, is dit uiteraard te veel van het goede. In het onderzoeksgebied is veelal sprake van een koopcultuur en door de relatief lage prijzen is voor veel inwoners het eigenwoningbezit uiteindelijk bereikbaar.

Hoewel het landelijk streefpercentage van 30% vermoedelijk niet haalbaar noch gewenst is, liggen er wel opgaven waar het gaat om de spreiding van de sociale huurvoorraad. In het beleid wordt ernaar gestreefd dat in elke gemeente een gelijk percentage van de voorraad sociale huurwoningen betreft. In Roosendaal is de sociale huur al gelijkmatig verdeeld over de verschillende regiogemeenten (zie ook paragraaf 3.3). Er liggen op dit vlak met name opgaven in de regio's Bevelanden en Bergen op Zoom.

In tabel 6-2 staat per gemeente schematisch weergegeven hoe groot de opgaven zijn om te voldoen aan het fair-share principe zoals gehanteerd door het Rijk. In de regio Bergen op Zoom zijn het met name de gemeenten Woensdrecht en Steenberg die zich extra moeten inspannen om meer sociale huur te realiseren. In de regio Bevelanden gaat het

met name om Borsele en Kapelle. De tabel maakt tevens duidelijk dat met name in Borsele en Woensdrecht er onder de eigen inwoners maar beperkt behoefte aan sociale huurwoningen is/ontstaat. Het Rijk vraagt van deze gemeenten om zich vooral in te spannen voor de regionale opgaven inzake de sociale woningbouw en huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen.

tabel 6-2 De urgentie om per gemeente in te zetten op meer sociale woningbouw, naar gekozen perspectief (het bedienen van de 'eigen behoefte' conform de woondeal variant en het bijdragen aan de maatschappelijke opgaven)

	opgave sociale huur volgend uit:	
	ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Rucphen	o	++
Roosendaal	+++	++
regio Roosendaal	++	+
Moerdijk	+++	+
Halderberge	+	+
Woensdrecht	o	+++++
Steenbergen	++	++++
regio Bergen op zoom	++	+++
Tholen	++	++
Bergen op Zoom	++	o
Borsele	o	+++++
Kapelle	++	++++
Noord-Beveland	++	+++
Reimerswaal	+	+++
regio Bevelanden	++	+++
Goes	++	o

Schematische weergave: o = geen of zeer beperkte opgave; + = geringe opgave, +++++ = zeer grote opgave.

6.4 Kwalitatieve behoefteontwikkeling

In de vorige paragraaf is aangegeven hoe de beleidsmatige uitgangspunten zich verhouden tot de behoefteontwikkeling in de komende jaren. De beleidsmatige uitgangspunten in de woondeals zijn de komende jaren leidend. Deze moeten echter nog wel nader worden geconcretiseerd en gepreciseerd. Bij deze slag kan inzicht in de kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling, naast inzicht in actuele fricties, uiteraard wel helpen. In deze paragraaf geven we deze weer. We gaan daarbij eerst in op de verhouding huur/koop en grondgebonden/appartement. Vervolgens gaan we in op de verdeling naar prijsklasse.

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven per regio. Voor het gehele onderzoeksgebied geldt dat 75% van de toename van de behoefte bestaat uit koopwoningen. In Bevelanden ligt dit aandeel met 82% het hoogst, in Roosendaal ligt dit aandeel op 72% in Bergen op Zoom op 73%.

tabel 6-3 Woningvoorraad 2022 naar eigendom en woningtype en ontwikkeling woningbehoefte in 2022 tot 2040, exclusief actuele fricties

<i>regio roosendaal</i>			woondeal variant		gematigde variant	
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
koop	grondgebonden	43.875	3.035	3.395	2.155	2.395
	appartement	3.840	655	585	585	495
huur	grondgebonden	16.185	500	125	200	-175
	appartement	9.375	910	850	710	660
onzelfstandig		2.340	400	375	350	325
totaal		75.615	5.500	5.330	4.005	3.705

<i>regio bergen op zoom</i>			woondeal variant		gematigde variant	
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
koop	grondgebonden	36.580	2.580	3.035	1.785	1.600
	appartement	3.180	485	380	430	285
huur	grondgebonden	11.035	310	150	100	-200
	appartement	9.270	825	900	660	655
onzelfstandig		2.385	255	230	210	175
totaal		62.450	4.455	4.700	3.185	2.520

<i>regio bevelanden</i>			woondeal variant		gematigde variant	
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
koop	grondgebonden	28.835	2.765	2.515	2.135	1.485
	appartement	2.490	490	365	440	285
huur	grondgebonden	8.940	285	70	105	-195
	appartement	4.985	435	325	315	175
onzelfstandig		1.075	180	210	160	180
totaal		46.330	4.150	3.480	3.155	1.930

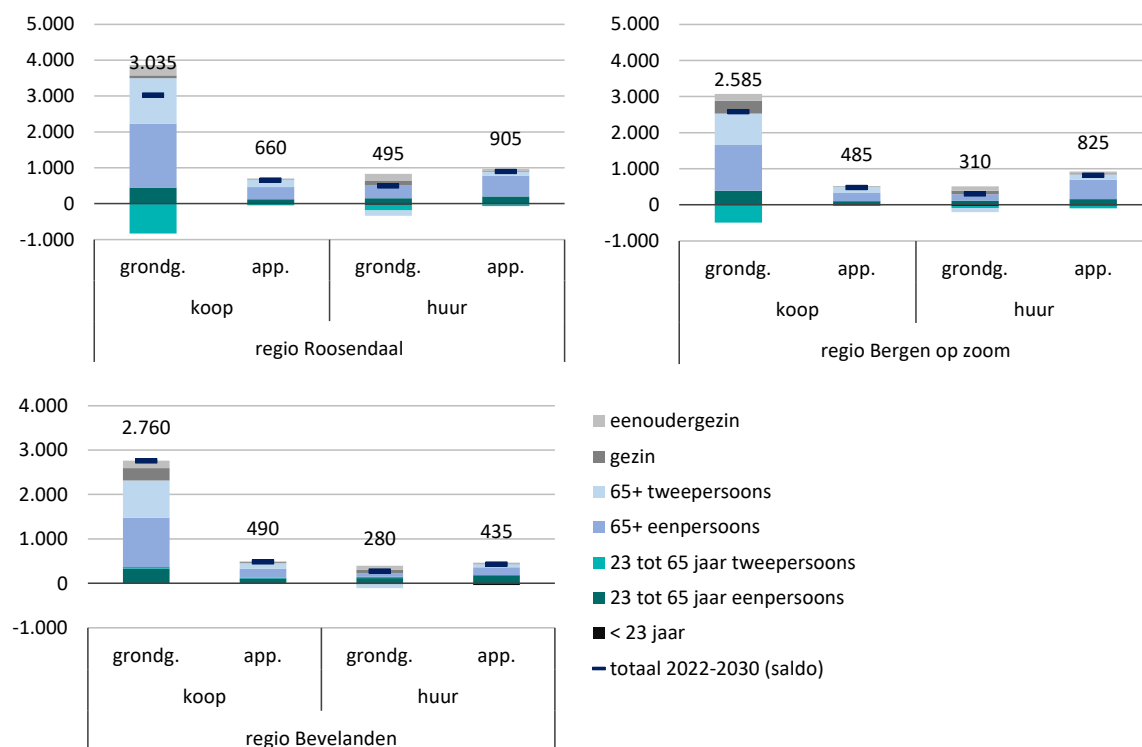
Bron: LC-model In.Fact.Research

Vooraf de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. Deze toename heeft vooral 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 die in dit segment willen instromen. Een deel van de toenevende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 6-3). Slechts een beperkt deel van de toename van de doelgroep passend toewijzen en de doelgroep corporaties doet een beroep op de (sociale) huursector.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt tot 2030 beperkt toe. De huidige huurderspopulatie is sterk vergrijsd en gezinnen kiezen in deze regio's vaak voor de koopsector. Uiteraard zijn en blijven deze woningen wel geschikt om bijvoorbeeld statushouders (waar het gaat om gezinnen) in te huisvesten.

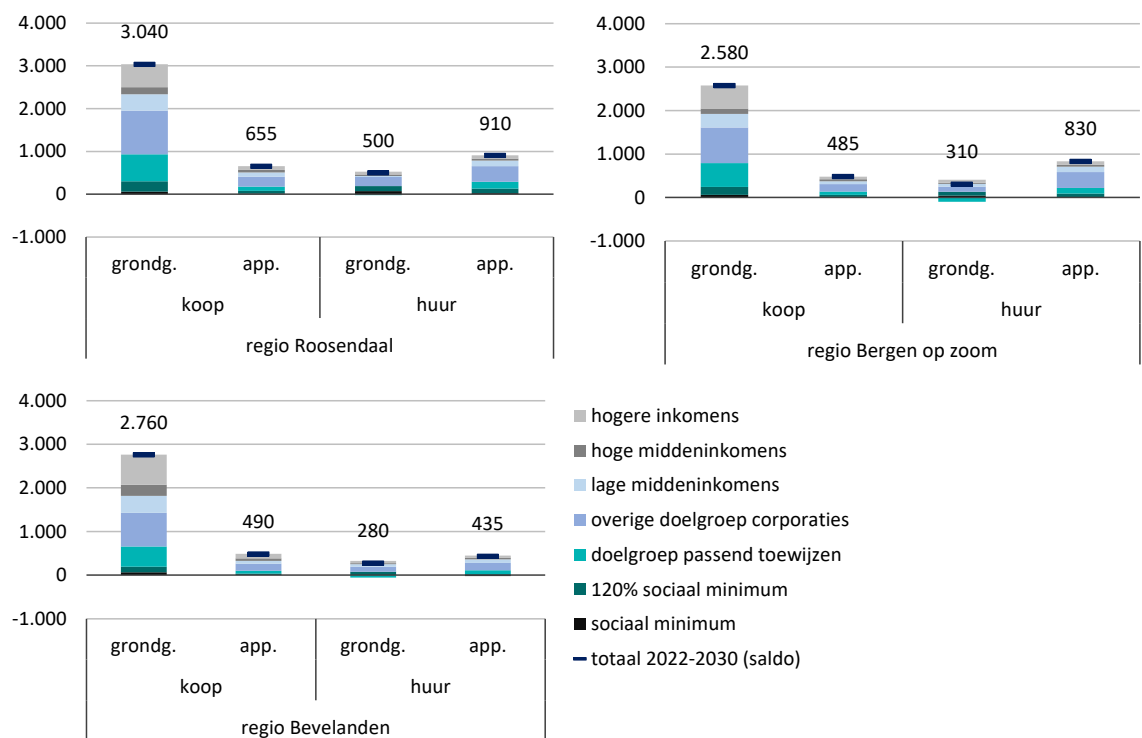
De behoefte aan appartementen neemt zowel in de huursector als in de koopsector sterk toe. Deze is vooral afkomstig van de groeiende groep oudere eenpersoonshuishouders en gaat dan ook grotendeels om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kunnen eventueel ook wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woningen zijn.

figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2022 tot 2030 (woondeal variant)



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar inkomensgroep in 2022 tot 2030 (woondeal variant)



Bron: LC-model In.Fact.Research

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en prijsklassen

In tabel 6-4 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklasse. De toename van de behoefte aan koopwoningen bestaat voor 60% uit woningen met een prijs beneden de NHG-grens. In regio Roosendaal is dit aandeel met 56% het laagst, in Bergen op Zoom met 64% het hoogst. In regio Bevelanden ligt dit aandeel op 62%. Ook in de duurdere prijsklassen is er – uitgaande van constante woonpatronen – sprake van een toenemende behoefte.

tabel 6-4 Voorraad koopwoningen naar prijsklassen in 2022 en ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in 2022 tot 2040, exclusief actuele fricties

<i>regio roosendaal</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 225.000	4.850	530	515	430	395
€225.000 - €355.000	18.960	1.530	1.365	1.130	945
€355.000 - €450.000	8.000	655	715	495	540
€450.000 - €550.000	6.835	475	550	340	395
meer dan € 550.000	9.070	505	830	340	620
totaal koop	47.715	3.695	3.980	2.740	2.895

<i>regio bergen op zoom</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 225.000	5.325	640	620	490	345
€225.000 - €355.000	17.235	1.310	1.190	935	545
€355.000 - €450.000	6.155	490	525	365	300
€450.000 - €550.000	5.000	325	460	225	270
meer dan € 550.000	6.045	300	625	200	420
totaal koop	39.760	3.065	3.420	2.215	1.885

<i>regio bevelanden</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 225.000	4.915	565	460	455	290
€225.000 - €355.000	13.010	1.440	1.055	1.155	605
€355.000 - €450.000	4.965	505	460	395	285
€450.000 - €550.000	4.065	380	410	295	265
meer dan € 550.000	4.370	365	490	275	325
totaal koop	31.330	3.255	2.880	2.575	1.770

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-5 staat de extra behoefte aan huurwoningen uitgesplitst naar verhuurder en prijsklasse. Het gaat hier om de extra woningen die nodig zijn om huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) op soortgelijke wijze te huisvesten als nu. Dit betekent dat geen rekening is gehouden met de opgaven die voortkomen uit de actuele tekorten en de nieuwe beleidslijnen. In elke regio neemt de behoefte aan sociale huurwoningen onder de inwoners beperkt toe tot 2030. Het gaat vooral om woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tabel 6-6). Daar zal dus ook bij de nadere uitwerking van de afspraken in de woondeals de nadruk op moeten liggen.

tabel 6-5 Voorraad huurwoningen naar verhuurder en prijsklassen in 2022 en ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in 2022 tot 2040, exclusief actuele fricties

<i>regio roosendaal</i>		woondeal variant		gematigde variant		
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
particuliere huur	tot € 763	3.270	155	105	80	35
	> € 763	2.500	350	285	290	230
	totaal	5.775	510	390	365	265
corporatie huur	tot € 763	19.200	750	435	405	75
	> € 763	580	150	150	140	140
	totaal	19.785	900	585	545	215
totaal huur	tot € 763	22.470	905	540	485	110
	> € 763	3.080	500	435	430	370
	totaal	25.555	1.410	975	910	485

<i>regio bergen op zoom</i>		woondeal variant		gematigde variant		
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
particuliere huur	tot € 763	2.660	75	95	15	15
	> € 763	2.160	280	230	230	165
	totaal	4.820	355	325	245	175
corporatie huur	tot € 763	14.675	550	515	295	85
	> € 763	805	230	210	220	190
	totaal	15.480	780	730	515	280
totaal huur	tot € 763	17.335	625	610	310	100
	> € 763	2.965	510	440	450	355
	totaal	20.305	1.135	1.050	760	455

<i>regio bevelanden</i>		woondeal variant		gematigde variant		
		2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
particuliere huur	tot € 763	1.915	70	30	20	-30
	> € 763	1.370	215	155	175	110
	totaal	3.285	280	185	200	80
corporatie huur	tot € 763	10.510	385	165	175	-140
	> € 763	130	50	45	50	40
	totaal	10.640	435	205	220	-100
totaal huur	tot € 763	12.425	455	195	195	-170
	> € 763	1.500	265	200	225	150
	totaal	13.925	715	390	420	-15

Bron: LC-model In.Fact.Research

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 tabel 6-5 ook de ontwikkeling van de behoefte naar huurprijsklassen weergegeven voor alleen het corporatiebezit. 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.

In het beleid wordt er vanuit gegaan dat dit niet of nauwelijks het geval zal zijn. Alleen onder strikte voorwaarden (zie paragraaf 3.3) tellen particuliere huurwoningen mee als sociale huurwoning. Daarnaast geldt dat wetswijzigingen (ook fiscaal) het er niet aantrekkelijker op maken om als particulier in wonen te investeren. Daarbij gaat het met name om de huurprijsregulering en de verhoging van de vermogensbelasting. Niet al de wetswijzigingen zijn definitief en mogelijk wordt een deel door de Tweede Kamer

controversieel verklaard. Deze onzekerheid zelf zorgt ook voor terughoudend gedrag. Het ligt daarom niet voor de hand te veel te leunen op een mogelijke bijdrage van particulieren aan de opgaven in de huursector. Dit geldt zeker voor het sociale segment, maar ook in het geliberaliseerde (midden)segment liggen opgaven die niet automatisch door particulieren worden opgepakt. Het kan zijn dat ook daar een rol voor de corporaties is weggelegd.

tabel 6-6 Voorraad huurwoningen naar prijsklassen in 2022 en ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in 2022 tot 2040, exclusief actuele fricties

<i>regio roosendaal</i>	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 442	4.240	75	25	-10	-45
€ 442 tot € 633	13.135	510	155	275	-75
€ 633 tot € 679	2.740	145	140	90	80
€ 679 tot € 763	2.365	180	220	125	160
€ 763 tot € 1.000	2.325	400	360	350	310
meer dan € 1.000	760	100	75	80	60
totaal huur	25.565	1.410	975	910	490

<i>regio bergen op zoom</i>	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 442	2.775	-10	25	-65	-50
€ 442 tot € 633	10.625	430	305	250	0
€ 633 tot € 679	1.785	50	60	20	5
€ 679 tot € 763	2.150	155	220	110	145
€ 763 tot € 1.000	2.300	425	375	380	310
meer dan € 1.000	665	85	65	70	45
totaal huur	20.300	1.135	1.050	765	455

<i>regio bevelanden</i>	2022	woondeal variant		gematigde variant	
		2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
tot € 442	2.250	-10	20	-60	-45
€ 442 tot € 633	7.595	315	75	160	-140
€ 633 tot € 679	1.305	60	20	35	-20
€ 679 tot € 763	1.275	85	80	55	40
€ 763 tot € 1.000	1.065	190	145	165	110
meer dan € 1.000	440	75	55	60	40
totaal huur	13.930	715	395	415	-15

Bron: LC-model In.Fact.Research

Samenstelling huurders corporaties

Voor corporaties is het uiteraard ook van belang inzicht te hebben in de samenstelling van de groep huurders naar inkomensgroep. In tabel 6-7 staat de ontwikkeling van inkomensgroepen in het corporatiebezit weergegeven, op basis van constante woonpatronen. Dat betekent dat geen rekening is gehouden met extra instroom van kwetsbare aandachtsgroepen van binnen of buiten de regio. Deze kan zorgen voor een lichte verschuiving naar de lagere inkomensgroepen. Ook zonder daar rekening mee te houden neemt zowel de doelgroep passend toewijzen als de overige doelgroep van de corporaties toe. Daarnaast nemen ook de midden- en hogere inkomens in het corporatiebezit toe. Op dit moment wonen deze groepen (net de overige doelgroep van de corporaties) vaak in

huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. De toename van de behoefte aan betaalbare huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (zoals weergegeven tabel 6-6) wordt daardoor mede veroorzaakt doordat deze groepen in aantal toenemen.

tabel 6-7 Omvang inkomensgroepen in de corporatie huursector in 2022 en ontwikkeling inkomensgroepen in 2022 tot 2040

<i>regio roosendaal</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
doelgroep passend toewijzen	10.975	320	200	135	10
overige doelgroep corporaties	5.335	430	360	335	255
midden- en hogere inkomens	3.475	150	25	75	-50
totaal	19.785	900	585	545	215

<i>regio bergen op zoom</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
doelgroep passend toewijzen	8.835	190	205	50	-25
overige doelgroep corporaties	3.975	365	400	300	280
midden- en hogere inkomens	2.670	225	125	170	25
totaal	15.480	780	730	515	280

<i>regio bevelanden</i>		woondeal variant		gematigde variant	
	2022	2022-2030	2030-2040	2022-2030	2030-2040
doelgroep passend toewijzen	6.095	90	5	-25	-150
overige doelgroep corporaties	2.770	205	145	150	65
midden- en hogere inkomens	1.770	140	60	95	-10
totaal	10.640	435	205	220	-100

Bron: LC-model In.Fact.Research

6.5 Samenvattend

De komende periode ligt de nadruk in de nieuwbouw voor een belangrijk deel op het sociale segment. Met name daar wil men de tekorten oplossen. Dit om de kwetsbare aandachtsgroepen te kunnen huisvesten, maar daarnaast is door economische omstandigheden de reguliere vraag meer op dit segment gericht en stukt de doorstroming door de teruglopende nieuwbouwproductie. Ten slotte geldt dat corporaties mogelijk tegen de conjunctuur in willen bouwen, terwijl particuliere ontwikkelaars veelal wachten op betere tijden.

De Nationale Woon- en Bouwagenda richt zich net als de woondeals op de periode tot en met 2030. Als de hierin opgenomen ambities worden gerealiseerd, zijn de tekorten aan de onderkant van de markt vermoedelijk grotendeels opgelost. Vanaf dat moment zal de woningbouwproductie waarschijnlijk (weer) meer in lijn gaan lopen met de behoefteontwikkeling. Dat betekent niet dat er geen sociale woningbouw meer plaats zal vinden, maar wel dat het accent in de woningbouw zal worden verlegd naar de wat duurder segmenten.

We spreken hier bewust over 'wat duurder' want de behoefte aan woningen in de duurder segmenten is in het onderzoeksgebied relatief beperkt. Het beleidsmatig uitgangspunt om tweedere in betaalbare segmenten te bouwen, vraagt in deze regio dan ook

nauwelijks een extra inspanning. Ook als men zoals in het verleden vooral voor de eigen behoefte zou bouwen, zou men ongeveer op dit percentage uitkomen.

Daar waar de regionale tekorten aan sociale huurwoningen rond 2030 mogelijk zijn opgelost, geldt dit niet voor de spreidingsdoelstelling. In de regio Roosendaal is de sociale huursector vrij evenredig verdeeld over regiogemeenten, maar dat geldt niet voor de andere twee regio's. Met name gemeenten als Borsele en Kapelle in de regio Bevelanden en Steenberg en Woensdrecht in de regio Bergen op Zoom zullen meer tijd nodig hebben om naar het gevraagde aandeel sociaal toe te groeien en een meer evenredige bijdrage te leveren aan de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen. Daarover zullen bij de uitwerking van de woondeals nadere afspraken moeten worden gemaakt.

7 Een thuis voor iedereen

In het nieuwe rijksbeleid wordt regionale afstemming steeds belangrijker. In de woondeals zijn afspraken gemaakt over de bouwproductie die de komende periode geconcretiseerd moeten worden. In het kader van het programma ‘Een thuis voor iedereen’ wordt verwacht dat de huisvestingsopgave van kwetsbare groepen gezamenlijk wordt opgepakt. Gemeenten worden verplicht om – in regionale afstemming – een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, met specifieke aandacht voor kwetsbare aandachtsgroepen. Niet alleen de huisvestingsopgaven moeten daarbij worden benoemd, ook moet de link worden gelegd naar de benodigde zorg en ondersteuning (en het Wmo-beleidsplan). Uiteindelijk moet samen met stakeholders gekomen worden tot een integrale aanpak op het terrein van wonen met zorg. Het is gebruikelijk als onderbouwing van dit traject een integrale woonzorganalyse uit te voeren. Een dergelijke analyse maakt geen onderdeel uit van dit woningmarktonderzoek, maar in dit hoofdstuk wordt wel een eerste start gemaakt.

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

Geschiktheid van de woningvoorraad

Voor de groep ouderen met somatische beperkingen of mobiliteitsproblemen is het van belang dat er voldoende geschikte woningen zijn (toe- en doorgankelijk): woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder traplopen en waarin de primaire vertrekken (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) zonder traplopen te bereiken zijn. In tabel 7-1 is de geschiktheid van de woningvoorraad in de regio’s weergegeven. In het document ‘[Geschiktheid woningvoorraad](#)’ staat omschreven hoe we het aantal (on)geschikte en aanpasbare woningen hebben bepaald.

In de regio’s staan relatief weinig woningen die direct geschikt zijn om met beperkingen in te wonen, van 12% in de regio Roosendaal tot 14% in de regio Bergen op Zoom. In de grotere gemeenten in de regio’s staan meer geschikte woningen, maar nog altijd minder dan landelijk (22%). In Roosendaal gaat het om 17%, in Bergen op Zoom om 20% en in Goes om 17%. Ook in het WoON 2021 is aan respondenten gevraagd naar de toe- en doorgankelijkheid van hun woningen (in rapportages over het WoON wordt in dit kader gesproken over nultredenwoning). De percentages die hieruit voortkomen zijn op hoofdlijnen gelijk aan die in tabel 7-1 (voor het onderzoeksgebied als geheel komt het WoON uit op een percentage van 16%).

In de regio’s staan vooral veel aanpasbare woningen. Rond de driekwart van de woningvoorraad is geschikt te maken, zoals door het plaatsen van een traplift of

tussentreden¹⁴. Voor veel ouderen in de regio's zal dus gelden dat de woning nu nog niet helemaal geschikt is voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen, maar dat na wat aanpassingen het wel mogelijk is.

In de WoonZorgwijzer van de provincie Noord-Brabant (zie ook www.woonzorgwijzer.nl) zijn kaarten opgenomen met de geschiktheid van de woningmarktvoorraad. Ook zijn vergrijzingskaarten opgenomen met het aandeel ouderen nu en in de toekomst. Door de vergrijzingskaarten te leggen naast de kaart met de aanpasbare woningvoorraad, kunnen de gebieden worden geïdentificeerd waar de aanpasbehoefte zich met name zal manifesteren. Door deze kaarten te leggen naast de kaart met de ongeschikte woningvoorraad kunnen mogelijk knellende situaties worden gesignaleerd. Het gaat dan om ouderen die wonen in ongeschikte woningen, zoals appartementen zonder lift of te kleine/smalle eengezinswoningen. De kans daarop is overigens klein, slechts een op de tien woningen in het onderzoeksgebied is ongeschikt. Dit is minder dan landelijk, in Nederland zijn bijna twee op de tien woningen ongeschikt.

tabel 7-1 De (on)geschiktheid van de woningvoorraad in de regio's en in Nederland, 2021

		totaal woningvoorraad		
		ongeschikt	aanpasbaar	geschikt
regio Roosendaal	Halderberge	7%	84%	9%
	Moerdijk	7%	83%	10%
	Roosendaal	15%	69%	17%
	Rucphen	5%	89%	7%
	totaal	10%	77%	12%
regio Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	15%	66%	20%
	Steenbergen	9%	83%	8%
	Tholen	8%	84%	8%
	Woensdrecht	7%	83%	10%
	totaal	11%	75%	14%
regio Bevelanden	Borsele	6%	87%	7%
	Goes	16%	68%	17%
	Kapelle	5%	86%	9%
	Noord-Beveland	8%	76%	16%
	Reimerswaal	9%	81%	9%
	totaal	11%	77%	12%
totaal onderzoeksregio's		11%	76%	13%
totaal Nederland		19%	59%	22%

Bron: CBS microdata, ramingsmodel [geschiktheid woningvoorraad](#)

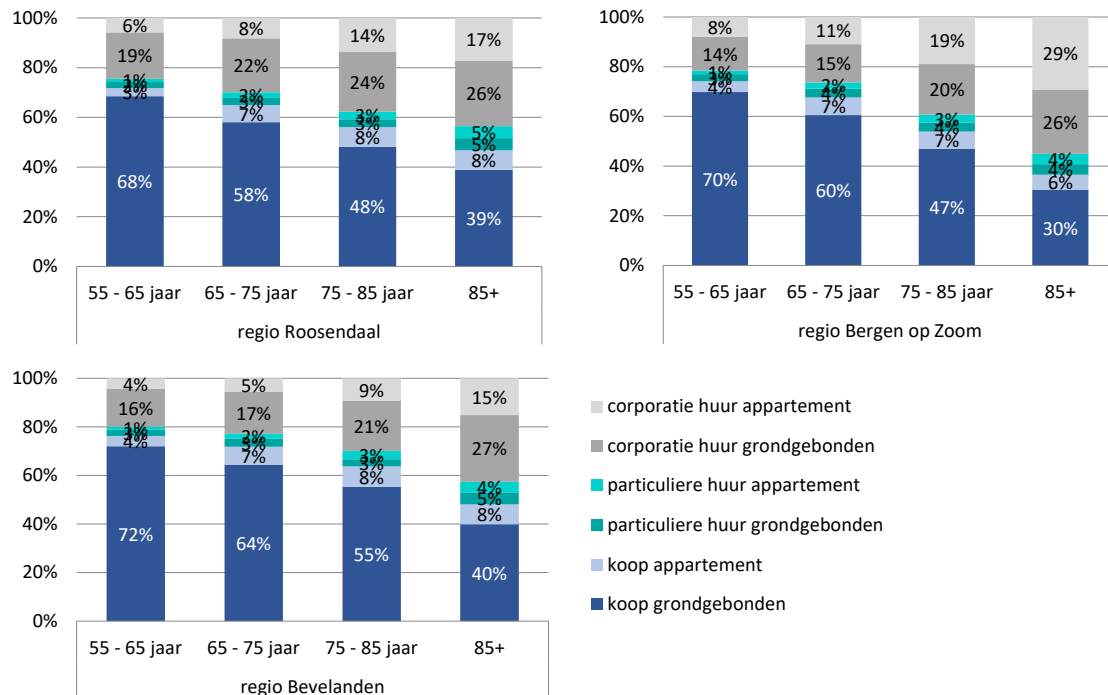
Huidige woonsituatie van ouderen

In de woonsituatie van ouderen komen naast verschillen in leeftijd verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector. In de regio's woont ruim de helft van de huishoudens van 75 jaar of ouder in een koopwoning (figuur 7-1, van 50% in de regio Bergen op Zoom tot

¹⁴ Als grens voor woningaanpassingen is een bedrag gehanteerd van € 10.000.

59% in de regio Bevelanden). Onder huishoudens van 65 tot 75 jaar gaat het om een groter aandeel, van 65% in de regio Bevelanden tot 72% in de regio Roosendaal. 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. Hoewel het aantal ouderen dat deze stap maakt toeneemt, maar het gaat om een relatief kleine groep. De reden voor het verschil in eigenwoningbezit moet dan ook vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

figuur 7-1 Woonsituatie naar eigendom en woningtype van generaties ouderen in de regio's, 2022

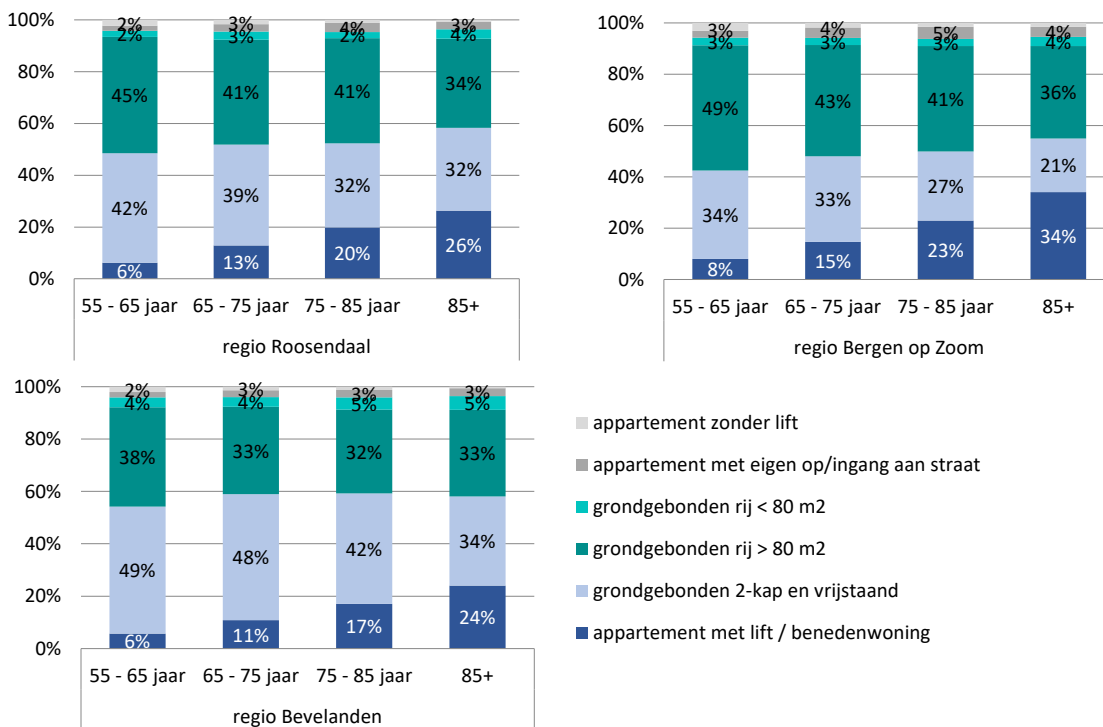


Bron: LC-model In.Fact.Research

In figuur 7-2 is 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 de regio Bevelanden rond de 7% en in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal op circa 9%. Hierbij moet worden opgemerkt dat een deel van de kleine rijwoningen wel geschikt is, omdat ze alle primaire functies op de begane grond hebben (één woonlaag met een schuine kap). Dat soort specifieke woningtypen zijn via het WoON niet in beeld te brengen.

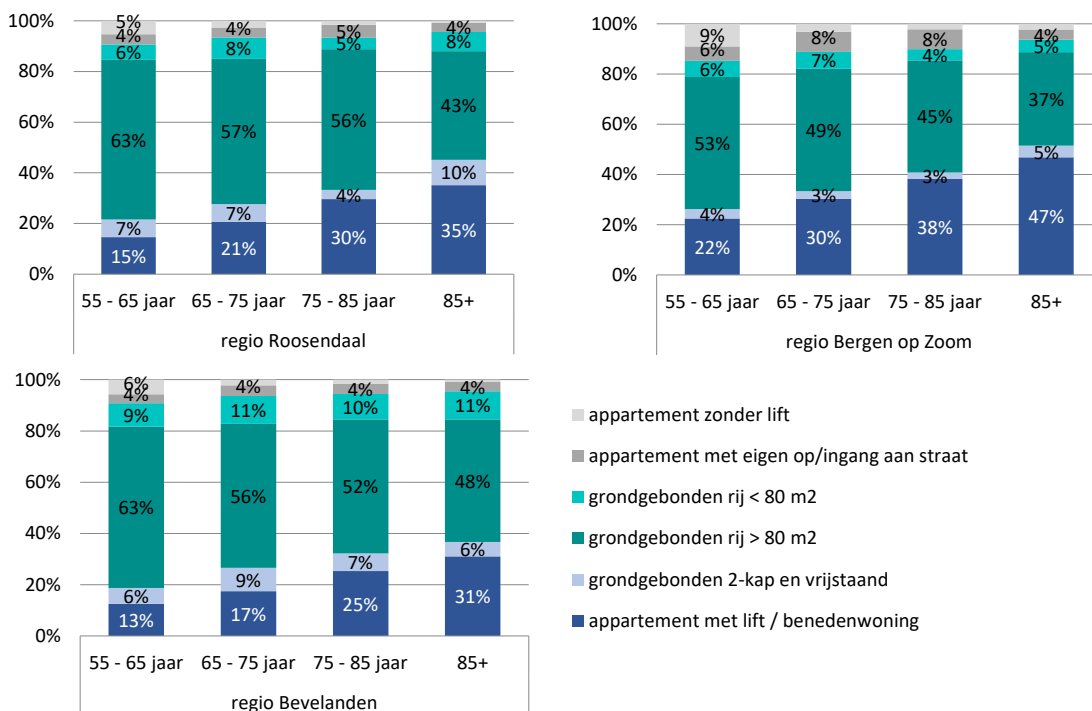
Het gros van de ouderen woont dus in woningen die met een aantal aanpassingen vaak geschikt te maken zijn om met ouderdomsbeperkingen in te kunnen blijven wonen. Hetzelfde geldt voor het corporatiebezit, al wonen ouderen hier wel wat vaker in ongeschikte woningtypen (11% in de regio Roosendaal, 14% in de regio Bergen op Zoom en 15% in de regio Bevelanden, figuur 7-3).

figuur 7-2 Woonsituatie naar type woning van generaties ouderen in de regio's, 2022 (in de totale woningvoorraad)



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 7-3 Woonsituatie naar type woning van generaties ouderen in de regio's, 2022 (in corporatie huur)



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 regio's is geraamd dat ongeveer 12% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. Dit aandeel is (zeker als gecorrigeerd wordt voor inkomen en de huidige woonsituatie) tamelijk constant ten opzichte van de eerdere studies en hetzelfde geldt voor de woonwensen. In tabel 7-2 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven.

tabel 7-2 Woonwensen van ouderen in het totale onderzoeksgebied naar eigendom en type, 2022

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	42%	24%	10%
	appartement	20%	31%	24%
huur	grondgebonden	15%	10%	10%
	appartement	24%	35%	56%
totaal		100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		24%	21%	12%

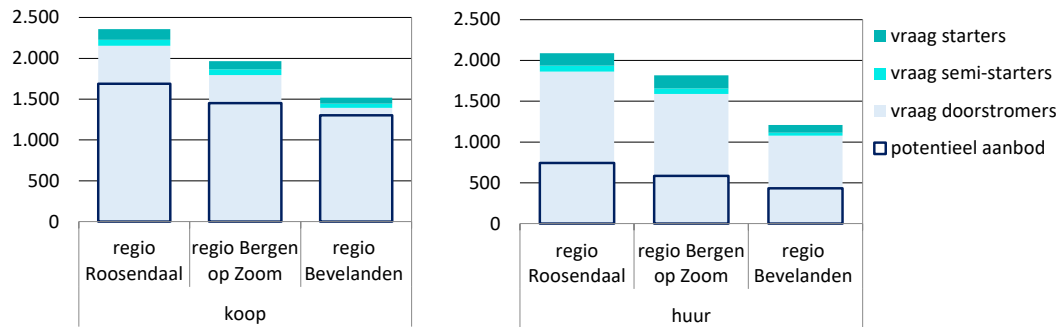
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		56%	33%	17%
appartement	toegankelijk	23%	35%	28%
	overig / onbekend	15%	15%	17%
geclusterde woonvorm		7%	17%	38%
totaal		100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Over het algemeen geldt dat de wensen van ouderen 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.

Zoals al eerder aangegeven is aan de respondenten in het WoON ook gevraagd of de huidige woning toe- en doorgankelijk is. Daardoor is het mogelijk te bepalen hoeveel van dit soort woningen vrijkomen in het geval dat mensen met een verhuiscens ook daadwerkelijk verhuizen. In figuur 7-4 is de vraag naar toegankelijke woningen / nultredenwoningen (van alle huishoudens) afgezet tegen dit potentiële aanbod. Daaruit blijkt dat de vraag (veel) groter is dan het potentiële aanbod, met name in de huursector. Er zijn dus – op basis van verhuiscensen – tekorten aan voor ouderen geschikte woningen, maar zoals onder meer uit tabel 7-1 bleek zijn deze deels door woningaanpassing te ondervangen.

figuur 7-4 Potentiële vraagaanbodverhoudingen in de regio's van toegankelijke woningen/ multiredenwoningen, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

Toekomstige woonsituatie van ouderen

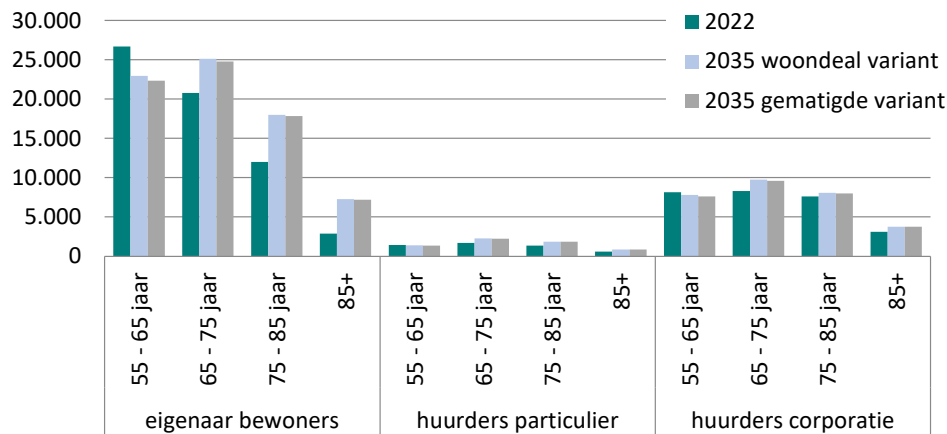
In de toekomst wonen er steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er totaal in het onderzoeksgebied bijna 15.000 75-plussers met een eigen woning, in 2035 zijn dit er naar schatting ruim 25.000 (figuur 7-5). Het gaat hier om een toename van ruim 10.000 75-plussers (+68%), waarvan 4.390 in de regio Roosendaal, 3.075 in de regio Bergen op Zoom en 4.260 in de regio Bevelanden (in tabel 7-3 staan de aantallen per regio weergegeven).

Uit figuur 7-5 blijkt dat er onder 75-plussers nauwelijks verschillen zijn tussen de twee demografische varianten. Ouderen zijn beperkt verhuisgeneigd en als zij wel verhuizen, verhuizen zij meestal binnen de eigen gemeente of regio. Vanwege de zeer beperkte verschillen tussen de varianten zijn in tabel 7-3 alleen de aantallen volgens de woondeal variant opgenomen.

In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen minder sterk toe dan in de koopsector (onder de aannamen van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen). Het gaat om een toename van circa 1.120 75-plussers in het totale onderzoeksgebied (+10%), waarvan 470 in de regio Roosendaal, 535 in de regio Bergen op Zoom en 115 in de regio Bevelanden. Deze toename is mogelijk wat groter als ouderen vaker dan in het recente verleden verhuizen naar een huurwoning (appartement), conform de aangegeven woonwensen. In dat geval wonen ouderen minder vaak in een grondgebonden koopwoning. Deze ouderen verhuizen dan in veel gevallen naar 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.

figuur 7-5 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2022 en 2035 in het totale onderzoeksgebied



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 7-3 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar (verwachte) woonsituatie in de regio's in 2022 en 2035 (2035 woondeals variant)

75+	regio Roosendaal			regio Bergen op zoom			regio Bevelanden		
	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.
koop	5.970	4.390	74%	4.655	3.075	66%	4.260	2.910	68%
particuliere huur	765	345	45%	665	270	41%	515	160	31%
corporatie huur	4.310	470	11%	4.010	535	13%	2.390	115	5%
onzelfstandig	500	405	81%	380	295	78%	295	220	75%
totaal	11.545	5.610	49%	9.715	4.175	43%	7.460	3.400	46%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Eerder is aangegeven dat er volgens het WoON tekorten zijn aan nulredenwoningen in de regio's. De behoefte aan dit soort woningen onder ouderen neemt de komende jaren sterk toe. In tabel 7-4 staat deze toename (zowel in aantallen als percentages) weergegeven. In elke regio neemt de behoefte tot 2035 met rond de 50% toe, volgens beide demografische varianten. Het verschil tussen de varianten is beperkt omdat de instroom in de regio's maar voor een beperkt deel bestaat uit ouderen (zie ook tabel 5-2 in paragraaf 5.1).

Terwijl het actuele tekort vooral bestaat uit huurwoningen, geldt dat de toename van de behoefte vooral koopwoningen betreft. Het huidige tekort aan huurwoningen is mede groot, omdat eigenaar-bewoners zich op dit segment oriënteren. Velen van hen zien echter na deze oriëntatie af van een verhuizing naar de huursector (om uiteenlopende redenen).

tabel 7-4 Huishoudens van 75 jaar of ouder in nultredenwoningen in 2022 en ontwikkeling behoefte aan nultredenwoningen van huishoudens van 75 jaar of ouder in 2022 tot 2035

<i>totaal</i>	opgave woondeal			gematigde variant	
	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.
regio Roosendaal	2.415	1.350	56%	1.320	55%
regio Bergen op zoom	1.825	900	49%	880	48%
regio Bevelanden	1.705	850	50%	820	48%
totaal	5.945	3.100	52%	3.020	51%

<i>koop</i>	woondeal variant			gematigde variant	
	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.
regio Roosendaal	1.635	1.285	79%	1.265	77%
regio Bergen op zoom	1.175	835	71%	825	70%
regio Bevelanden	1.190	850	72%	825	69%
totaal	4.005	2.975	74%	2.915	73%

<i>huur</i>	woondeal variant			gematigde variant	
	2022	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.	2022-2035 abs.	2022-2035 perc.
regio Roosendaal	780	65	8%	55	7%
regio Bergen op zoom	650	65	10%	55	8%
regio Bevelanden	515	0	0%	-5	-1%
totaal	1.940	125	6%	105	5%

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. Demissionair minister Helder heeft aangegeven dat de huidige verpleeghuiscapaciteit deels zal worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om het aanbod met de behoefte mee te laten groeien. Onder druk van de Tweede Kamer heeft ze eerst toegezegd dat er nog 4.800 verpleeghuisplekken bij zouden komen, inmiddels wordt gesproken over 7.000 tot 8.000 plekken. Maar deze aantallen blijven nog altijd fors achter bij de toename van het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Dat betekent dat een toenemend aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte in de toekomst zelfstandig moet wonen. In veel gevallen kan dat alleen in een geclusterde woonvorm of een zogenoemde verpleegzorgplek.

In tabel 7-5 staat de verwachte toename van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg weergegeven in de regio's. In het totale onderzoeksgebied neemt dit aantal toe met circa 1.500 in de periode 2022 tot 2030 en met circa 2.500 in 2030 tot 2040. Door de toezeggingen van de demissionaire minister aan de Kamer kan mogelijk 12% worden opgevangen door uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit. De overige ouderen kunnen 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 er om dat door de clustering een gevoel van geborgenheid/veiligheid ontstaat én dat er draagvlak ontstaat voor gedeelde voorzieningen. Dit geldt zowel voor de groep zonder als met een

intensieve zorgbehoefte. Voor deze laatste groep geldt dat er aanvullende eisen kunnen worden gesteld, zowel qua woning als woonomgeving/ligging. Deze woningen zullen nabij een bestaand verpleeghuis (of 24 uren bezette zorgpost) moeten liggen, zodat de zorg snel oproepbaar is en de reistijd van de verpleegkundigen beperkt blijft. Daarnaast zullen de woningen volledig geschikt moeten zijn, ook vanuit het oogpunt van de arbo-dienst die kijkt naar de werkomstandigheden van het verplegend personeel. Het Rijk heeft aangegeven aan een subsidieregeling te werken waarmee de meerkosten bij verpleegzorgplekken grotendeels gedekt zouden kunnen worden.

Bij veel van de bijzondere woonvormen voor ouderen (geclusterd wonen, tussenvormen en zeker verpleegzorgplekken) geldt dat er een extra investering gevraagd wordt. Deze is alleen rendabel als deze woonvorm ook daadwerkelijk door ouderen met beperkingen wordt bewoond. Dat maakt dat de matching van doelgroep en (bijzondere) woning in de toekomst steeds belangrijker wordt.

De verdergaande extramuralisering leidt per saldo ook tot een hogere huishoudens- en woningbehoefteprognose. Een groter deel van de ouderen blijft immers zelfstandig wonen en een ‘particulier huishouden’ vormen. Het is niet exact duidelijk in hoeverre hier al rekening mee is gehouden bij het opstellen van de provinciale prognose in Zeeland en de beide woondeals. Welke aannamen worden gedaan bij de nieuwe prognose van de provincie Noord-Brabant is nog onduidelijk. Voor het onderzoeksgebied als geheel kan het gaan om ruim 1.300 woningen/verpleegzorgplekken extra.

tabel 7-5 De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg of zorg op afroep in de regio's

	regio Roosendaal			regio Bergen op Zoom			regio Bevelanden		
	2022	2022-2030	2022-2040	2022	2022-2030	2022-2040	2022	2022-2030	2022-2040
24-uurs zorg	2.130	700	1.830	1.670	510	1.300	1.270	310	870
zorg op afroep	1.900	420	720	1.670	350	660	1.410	320	660
totaal	4.030	1.120	2.560	3.340	860	1.970	2.680	630	1.530

Bron: Aantal indicaties 2022: CIZ; Prognose: In.Fact.Research op basis van de provinciale prognoses en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

7.2 Een thuis voor iedereen

Via de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht een urgentieregeling op te stellen. Voor enkele aandachtsgroepen geldt dat er een wettelijke verplichting komt hen een urgentie verlenen. Op regionaal niveau moeten afspraken worden gemaakt over de verdeling van deze groepen/ verhuisstromen.

Dat geldt ook voor de verdeling van andere kwetsbare aandachtsgroepen. Deels gaat het hier om mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperking. Zij hebben vaak niet alleen een kwetsbare positie op de woningmarkt, maar ook een behoefte aan zorg en/of ondersteuning. In een toekomstige woonzorganalyse zullen deze groepen nader worden belicht.

Daarnaast moet er in de regio ook aandacht zijn voor groepen die niet zozeer een zorg-behoefte hebben, maar wel een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt. Het gaat dan om:

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

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.

Statishouders

Het huisvesten van statushouders is de afgelopen periode lastiger geworden. Het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen is beperkt, terwijl het aantal statushouders sterk toeneemt. Voor alle Nederlandse gemeenten tezamen lag 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 vergunninghouders en voor heel 2023 wordt een aantal genoemd van 50.000. Deze aantallen zijn exclusief de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

tabel 7-6 De taakstelling en realisatie in 2022 en de taakstelling voor de eerste helft van 2023

	2022			1e helft 2023			
	taakstelling incl. achter/voorstand	realisatie	achter/voorstand	taakstelling	taakstelling incl. achter/voorstand	realisatie tot 1 juli 2023	aandeel van taakstelling
Halderberge	58	68	-10	37	27	24	89%
Moerdijk	56	55	1	45	46	34	74%
Roosendaal	140	154	-14	93	79	61	77%
Rucphen	51	17	34	28	62	26	42%
totaal regio Roosendaal	305	294	11	203	214	145	68%
Bergen op Zoom	114	119	-5	82	77	78	101%
Steenbergen	31	36	-5	30	25	4	16%
Tholen	29	32	-3	32	29	24	83%
Woensdrecht	43	44	-1	27	26	7	27%
totaal regio Bergen op Zoom	217	231	-14	171	157	113	72%
Borsele	38	40	-2	28	26	18	69%
Goes	55	65	-10	47	37	31	84%
Kapelle	2	8	-6	16	10	4	40%
Noord-Beveland	10	17	-7	10	3	12	400%
Reimerswaal	36	53	-17	28	11	11	100%
totaal regio Bevelanden	141	183	-42	129	87	76	87%

Bron: Ministerie van BZK, bewerking In.Fact.Research

In tabel 7-6 is te zien hoe de regio's er voorstonden in 2022 en 2023. Voor de meeste gemeenten geldt dat de taakstelling in 2022 is gehaald, met uitzondering van gemeente Rucphen. Veel gemeenten hebben zelfs meer statushouders dan de taakstelling

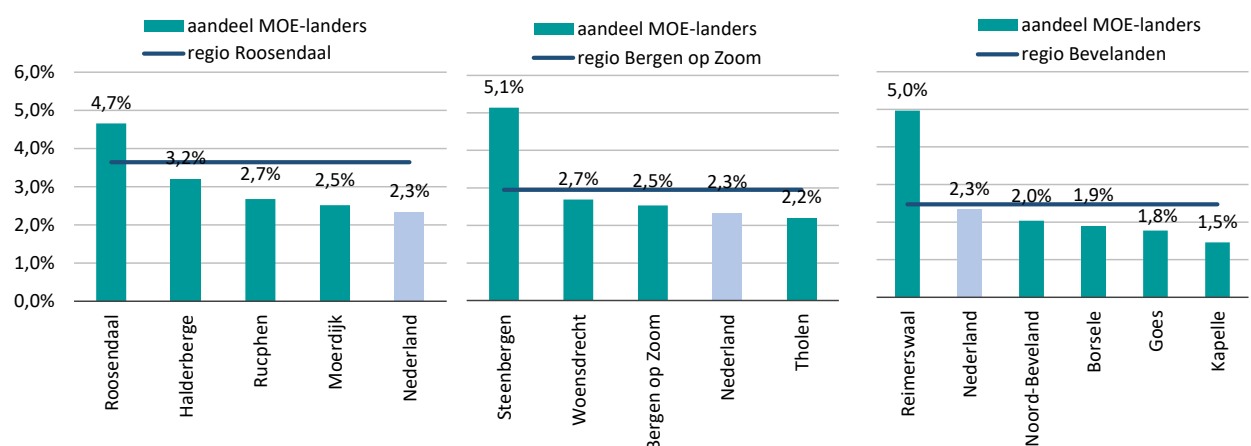
gehuisvest. Dit surplus wordt verrekend met de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt veel hoger dan over de eerste helft van 2022, waarmee de druk op met name de sociale huursector zal toenemen. Begin juli 2023 lagen de meeste gemeenten op koers met de huisvesting van statushouders (aandeel van taakstelling boven de 50%). In de gemeenten Steenbergen en Woensdrecht moeten in het tweede half jaar relatief nog veel statushouders worden gehuisvest.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigratie en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn complexe vraagstukken. Lastig bij het in beeld brengen van deze groep, is dat deze mensen zich niet altijd inschrijven in de basisregistratie personen (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 met een bepaalde gemeente heeft. Niet zelden woont men in een andere gemeente of zelfs regio dan waar men werkt en regelt de werkgever of het uitzendbureau vervoer.

In deze studie beperken we ons tot een 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 (figuur 7-6). Ongeveer twee derde van de arbeidsmigranten is afkomstig uit deze landen. In elk van de drie regio's ligt het aandeel boven het landelijk gemiddelde van 2,3%. Dit is een indicatie dat arbeidsmigranten hier relatief vaak voorkomen. Dit geldt met name voor de regio Roosendaal (3,6%) en de regio Bergen op Zoom op (2,9%). In de regio Bevelanden ligt het aandeel inwoners uit midden- of Oost-Europa dichterbij het landelijk gemiddelde (2,5%).

figuur 7-6 Het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- of Oost-Europa (2022)



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Het is momenteel niet zo dat elke gemeente binnen de regio's een gelijke bijdrage levert aan de huisvesting van deze groep. Met name de gemeenten Steenbergen, Roosendaal en Reimerswaal leveren een grote bijdrage. Gemeenten als Kapelle, Goes en Borsele leveren vermoedelijk slechts een kleine bijdrage aan de huisvestingsopgaven voor arbeidsmigranten. Zoals al aangegeven geldt dat het hier gaat om een indicatief beeld. Niet alle arbeidsmigranten schrijven zich in, waardoor ze in de registraties onzichtbaar blijven. Ook zijn er arbeidsmigranten die zich na verblijf niet uitschrijven.

Arbeidsmigranten worden vaak ingedeeld in drie categorieën: kort verblijf (short-stay), vestigers (long-stay) en een tussencategorie (mid-stay), waarbij elke categorie andere wensen heeft qua begeleiding en kwaliteit van de woonruimte. De short en mid-stay verblijven tijdelijk in ons land en dragen daarmee niet bij aan de structurele huishoudensgroei. Dat maakt dat de huisvestingsopgave een ander karakter heeft, het gaat hier meer om kleine verblijfseenheden en tijdelijke woonvormen. Voor een belangrijk deel ligt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting bij de werkgevers en uitzendbureaus. In het verleden zijn er verschillende misstanden naar voren komen bij de huisvesting van deze groepen, die moeten worden aangepakt. Deze misstanden hadden deels betrekking op de erbarmelijke huisvesting van deze groepen en deels op de overlast die werd veroorzaakt voor buurtbewoners.

Door deze misstanden kwamen arbeidsmigranten vaak negatief in het nieuws. Tegelijkertijd is er een breed besef dat we niet zonder arbeidsmigranten kunnen. De bevolking vergrijst sterk en om de maatschappij draaiende te houden hebben we simpelweg meer handen nodig. Veel werkgevers (en gemeenten) doen er dan ook veel aan arbeidsmigranten te binden. In de praktijk is dat nog best lastig, vaak vertrekt men weer. De slaagkans neemt toe als ook de partner (of het gezin) naar Nederland komt en hier een baan vindt. Voor deze groep – de long stay – geldt dat zij veelal tot de middeninkomens behoren. Mogelijk zal een deel bij aanvang een beroep doen op de sociale huursector, maar velen van hen zullen – net als de autochtone bevolking – een woning kopen.

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. In dit onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar dit beleid, wel zijn gegevens bij Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland opgevraagd. Deze zijn opgenomen in tabel 7-7.

In deze tabel staat ook het aantal standplaatsen volgens het CBS weergegeven. Het CBS kijkt in haar registraties naar standplaatsen/woonwagens die permanent bewoond worden. Het gaat daarbij naast woonwagens, 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. Dit is een van de redenen waarom de aantallen van het CBS boven de aantallen van Stichting Woonwagenbeheer liggen.

tabel 7-7 Het aantal bewoonde standplaatsen per 10.000 inwoners per gemeente (2022)

	bewoonde standplaatsen per 10.000 inwoners	standplaatsen per 10.000 inwoners	Bezit Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
regio Roosendaal	150	8,9	122
Roosendaal	85	11,0	76
Moerdijk	35	9,4	34
Rucphen	20	8,6	
Halderberge	10	3,2	12
regio Bergen op Zoom	215	15,3	53
Woensdrecht	45	20,4	40
Bergen op Zoom	135	19,9	8
Steenbergen	25	10,3	
Tholen	10	3,8	5
regio Bevelanden	45	4,3	33
Borsele	15	6,6	
Goes	20	5,1	21
Reimerswaal	10	4,4	8
Kapelle	0	0,0	4
Noord-Beveland	0	0,0	
Nederland	10.640	6,0	
Zeeland	230	5,9	
Noord-Brabant	1.660	6,4	

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Uitgaande van de CBS-cijfers kan voorzichtig de conclusie worden getrokken dat in de regio Roosendaal relatief veel woonwagengebouders wonen. In regio Bevelanden zijn er relatief weinig standplaatsen. In regio Bergen op Zoom is het verschil tussen de cijfers van het CBS en de Stichting Woonwagengebeheer groot. Op basis van de aantallen van het CBS zijn er relatief veel woonwagens, maar op basis van de cijfers van de Stichting juist weinig. Het is niet helemaal duidelijk of de stichting alle standplaatsen in beheer heeft, of dat er ook andere aanbieders zijn. Het aantal 'echte' standplaatsen voor woonwagengebouders zal op basis van lokale bronnen inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dit geldt ook voor (een indicatie) van de vraag/behoefte. Er zijn reizigers die nu noodgedwongen in een reguliere woning wonen, maar graag zouden willen verhuizen naar een woonwagen. Deze groep is niet op basis van beschikbare databestanden in beeld te brengen.

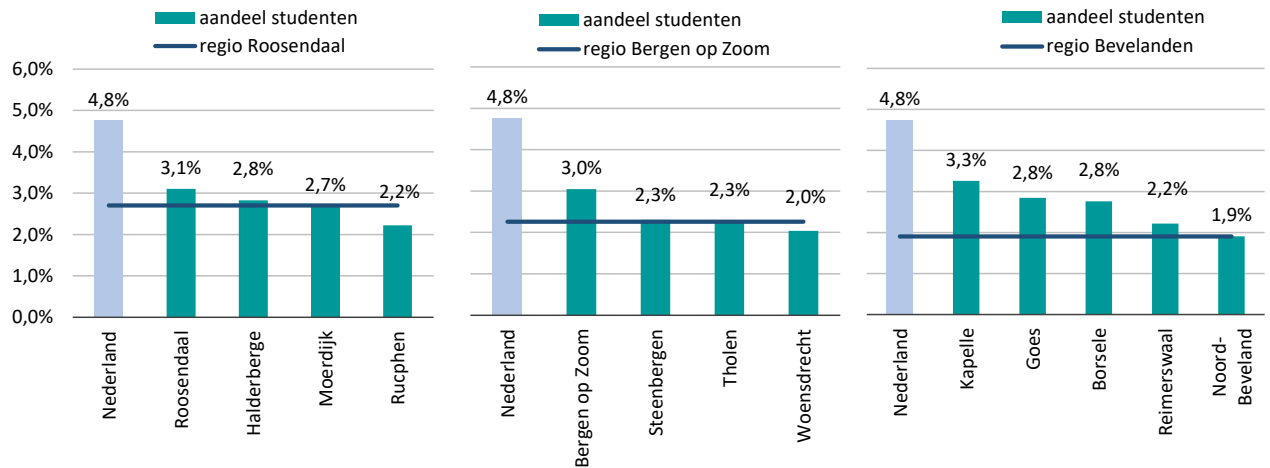
Studenten

Studenten zijn in het kader van 'Een thuis voor iedereen' ook als aandachtsgroep benoemd. Dit mede vanwege de grote tekorten aan studentenhuisvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Hoewel er in het onderzoeksgebied geen universiteiten zijn, zijn er wel enkele hogescholen. Het gaat in Roosendaal om de University of Applied Sciences en de Avans Hogeschool en in Kapelle om de Driestar hogeschool.

In figuur 7-7 is het aandeel inwoners dat aan een universiteit of hogeschool studeert weergegeven. In Roosendaal, Bergen op Zoom en Kapelle wonen relatief gezien wat meer studenten dan in de andere gemeenten. Ruim 3,0% van alle inwoners in Roosendaal en in Bergen op Zoom studeert aan een universiteit of hogeschool, in Kapelle gaat

het om 3,3%. Deze percentages liggen wat lager dan totaal in Noord-Brabant (4,1%) en in Nederland (4,8%). Ook in de overige regiogemeenten wonen studenten. Grotendeels gaat het om studenten die bij hun ouders wonen, maar het kan ook voorkomen dat studenten door tekorten aan studentenhuisvesting in de steden uitwijken naar gemeenten in de omgeving.

figuur 7-7 Het aandeel inwoners dat studeert aan een universiteit of hogeschool



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

De markt voor studentenhuisvesting kan grotendeels los worden gezien van de reguliere woningmarkt, maar uiteraard zijn er wel verbanden. 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. Ook voor studenten na hun studie (aan de universiteit) willen terugkeren naar West-Brabant of De Bevelanden kan het lastig zijn een woning te vinden. Voor de regio's geldt dat het weliswaar lastiger is geworden een woning te vinden, maar dat de kansen veelal groter zijn dan elders in het land. Mogelijk liggen er dan ook kansen deze jongeren vaker aan de regio's te binden, hetgeen ook met oog op de vergrijzing en krappe arbeidsmarkt wenselijk is.

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.

Voor de sterk toenemende groep ouderen geldt dat deze steeds meer hun stempel zullen drukken op de woningmarkt. De behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen zal toenemen en hetzelfde geldt voor de aanpasbehoefte in de bestaande voorraad. Een deel van de ouderen zal daarbij behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid/veiligheid en zorgt voor draagvlak voor aanvullende voorzieningen. Voor een in aantal toenemende groep ouderen geldt dat de clustering een noodzaak is. Het gaat hier om de groep met een intensieve

zorgbehoefte, die voorheen in een verpleeghuis terecht kon. Geclusterde woonvormen voor deze groep (ook wel verpleegzorgplekken genoemd) zijn bijvoorbeeld gelegen nabij een bestaand verpleeghuis, zodat van daaruit de benodigde zorg (24/7) geleverd kan worden. Uiteraard dient de zorginstelling wel betrokken te worden bij de planvorming, er is geen garantie dat men deze zorg ook kan en wil bieden.

Uiteraard zijn er meer kwetsbare groepen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning, zoals mensen met een verstandelijke, psychiatrische of lichamelijke beperking. Deze groepen zijn in dit woningmarktonderzoek niet belicht, maar uiteraard vergen deze wel aandacht (bijvoorbeeld in een woonzorganalyse). In dit onderzoek is wel kort stilgestaan bij de groepen zonder een behoefte aan zorg en ondersteuning, die door het Rijk toch zijn aangeduid als kwetsbare aandachtsgroep vanwege hun positie op de woningmarkt. Het gaat daarbij om statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. Ook over de spreiding van deze groepen moeten gemeenten regionaal afspraken maken. Op dit moment zijn er grote verschillen in de mate waarin gemeenten een bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave van deze groepen. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar alle kwetsbare groepen overziend moet er straks wel gewerkt worden aan een evenredige verdeling. Daarbij kan afgesproken worden dat een gemeente wat meer doet voor de ene groep en wat minder voor de andere. Zolang de gemeenten in de regio het er maar over eens is dat het eindresultaat een evenwichtige verdeling oplevert.

Bijlage 1 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.

Geschikte woningen (toe- en doorgankelijke woningen)

Geschikte woningen zijn toe- en doorgankelijke woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder traplopen en waarin de primaire vertrekken (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) zonder traplopen te bereiken zijn.

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, hypotheekrenteaftrek 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.

NHG-kostengrens (2022)

In 2022 lag de NHG-kostengrens (de grens voor een NHG-hypotheek) op € 355.000.

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.

Passend toewijzen

Een corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de aftoppingsgrens ligt.

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 woonde 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 studentenhuis of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuigeneigd

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: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 45.014.
- ✓ 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.