

RAPPORT 07-10-2019

# Woningbehoefteonderzoek West- Brabant, Tholen en Bevelanden

Een gemeenschappelijke basis voor beleid



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- leefomgeving  
www.rigo.nl

**RAPPORT 07-10-2019**

---

# Woningbehoefteonderzoek West- Brabant, Tholen en Bevelanden

*Opdrachtgever*

Stadlander, namens de samenwerkende corporaties en gemeenten

*Contactpersoon*

Dhr. N. Smulders

*Projectnummer*

P39430

*Datum*

7 oktober 2019

*Auteurs*

Johan van Iersel (johan.van.iersel@infect.eu)

Marlies van der Vlugt (marlies.vander.vlugt@infect.eu)

# Inhoud

<b>0.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Het onderzoeksgebied</b>	<b>11</b>
2.1	Geografie	11
2.2	Woningvoorraad	13
2.3	Huishoudens	15
<b>3</b>	<b>Terugblik en actuele situatie</b>	<b>18</b>
3.1	Aantal huishoudens	18
3.2	Woningmutaties	20
3.3	Corporatiebezit	21
3.4	Vraagaanbodverhoudingen	22
3.5	Woonruimteverdeling	24
3.6	Koopprijzen	25
3.7	Economie	28
<b>4</b>	<b>Demografie en economie</b>	<b>29</b>
4.1	Inleiding	29
4.2	Migratiestromen	30
4.3	Arbeidsmigranten	33
4.4	Prognosevarianten	38
4.5	Economie en doelgroepen	43
4.6	Veranderende inkomensgrenzen doelgroep	47
<b>5</b>	<b>Woonpatronen</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Generatiecorrectie	50
5.3	Woonpatronen in de regio's	52
5.4	Specifieke doelgroepen	55

<b>6</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>61</b>
6.1	Inleiding	61
6.2	Ontwikkeling woningbehoefte	61
6.3	Ontwikkeling behoefte koopwoningen	65
6.4	Ontwikkeling behoefte huurwoningen	67
6.5	Nultredenwoningen	74
6.6	Meer of minder groei	75
6.7	Interpretatie en overige invloedsferen	75
<b>7</b>	<b>Wonen met zorg</b>	<b>78</b>
7.1	Inleiding	78
7.2	Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad	78
7.3	Intramuraal vastgoed	84
7.4	Een bredere blik	85
<b>Bijlage 1</b>	<b>Factsheets gemeenten regio Roosendaal</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Factsheets gemeenten regio Bergen op Zoom</b>	<b>101</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Factsheets gemeenten regio Bevelanden</b>	<b>114</b>

# Samenvatting

Dit rapport betreft een actualisatie en uitbreiding van eerdere studies opgesteld in 2009, 2013 en 2016. In de studie uit 2016 is voor het eerst gewerkt met demografische scenario's, om recht te doen aan de onzekerheden die horen bij toekomstverkenningen. In deze actualisatie is deze lijn voortgezet en is in bandbreedten de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht.

Ook veel inhoudelijke uitkomsten liggen in lijn met de voorgaande studie. Het aantal huishoudens blijft het komend decennium toenemen, maar op de langere termijn stabiliseren de aantallen (en volgt er mogelijk een afname). Het omslagpunt is in de prognoses wel (weer) vijf jaar vooruit geschoven (van 2030 naar 2035, als gevolg van de toegenomen levensverwachting en buitenlandse migratie). De vergrijzing zorgt voor een toename van de behoefte aan gelijkvloerse/geschikte woningen. Ook neemt de doelgroep van beleid (mede) als gevolg van de vergrijzing toe. Dat de doelgroep in aantal toeneemt, betekent echter niet dat ook de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. De komende jaren neemt de behoefte aan sociale huurwoningen nog wat toe, maar ergens in de periode tot 2025 zal de behoefte gaan afnemen.

Verschillen met de studie uit 2016 zijn er ook. In 2016 lagen de taakstellingen voor de huisvesting van statushouders op piekhoogte, waardoor deze zowel beleidsmatig als onderzoeksmatig veel aandacht kregen. Inmiddels zijn de aantallen (conform de verwachting van destijds) afgenomen en bij gevolg ook de beleidsmatige aandacht. In dit onderzoek is deze instroom daarom niet apart belicht, maar van belang is te beseffen dat er in de toekomst nieuwe pieken kunnen (zullen) ontstaan. Op dit moment staan nieuwe groepen in de aandacht, zoals de arbeidsmigranten en de middeninkomens. Deze groepen krijgen in deze actualisatie dan ook extra aandacht.

## De kracht van samenwerking

De samenwerkende corporaties in West-Brabant, Tholen en Bevelanden laten eens in de drie jaar – conform de frequentie van het landelijke WoON – een woningbehoefteraming opstellen. De kracht van deze onderzoeken zit in de inhoud maar ook de herhaling, waardoor trends inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Doordat gelijke onderzoeksmethoden en begrippen zijn gebruikt, kunnen vergelijkingen worden gemaakt met eerdere studies, maar ook kunnen diverse gemeenten en regio's één op één met elkaar worden vergeleken.<sup>1</sup> Een andere meerwaarde ligt in de gezamenlijkheid. Hierdoor wordt in de regio's eenheid van taal bereikt en een gedeelde probleemanalyse vereenvoudigt de samenwerking. Dit is tevens de

<sup>1</sup> Ook voor gemeenten als Etten-Leur, Breda en Tilburg zijn rapporten opgesteld met een gelijke methodiek en gelijke begrippen.

reden dat dit keer een deel van de gemeenten is aangehaakt. Daardoor wordt in deze gemeenten ook het samenwerken aan de lokale woonopgaven en het komen tot prestatieafspraken eenvoudiger.

### **Vergrijzing slaat toe**

Een van de dominante ontwikkelingen in de regio's is van demografische aard. Van oudsher woonden in elk van de drie regio's vooral gezinnen met kinderen, hetgeen ook wordt weerspiegeld in de samenstelling van de woningvoorraad: tussen de 75% en 80% is een grondgebonden eengezinswoning. Het aandeel gezinnen is echter inmiddels teruggelopen naar 33%, net iets beneden het landelijk gemiddelde van 34%. Anno 2019 onderscheiden de regio's zich vooral door een hoog aandeel 65-plussers (32% ten opzichte van 28% landelijk).

### **Achterblijvende groei in West-Brabant**

Op de langere termijn zal in veel gemeenten als het gevolg van deze vergrijzing de huishoudensgroei afnemen en het aantal huishoudens stabiliseren. Op dit moment is er echter nog altijd sprake van groei. Wel is deze in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal wederom achtergebleven bij de prognoses van de provincies. Ook is de ruimtelijke spreiding van de groei anders uitpakend: in de steden is het aantal huishoudens achtergebleven bij de voorstellingen, in de landelijke gemeenten was de groei conform verwachting en in een enkel geval wat sterker. De achterblijvende huishoudensgroei hangt samen met het feit dat het aantal banen in de regio's relatief beperkt is en dat de werkgelegenheid ondanks de opleving van de economie maar beperkt is toegenomen. In de regio Bevelanden is het beeld op dit vlak veel positiever en is de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in lijn met de prognoses.

### **Stijgende koopprijzen**

Op de koopmarkt is de aantrekkende economie in elke regio merkbaar. De woningprijzen zijn sterk gestegen. Deze prijsstijgingen zijn niet zozeer het gevolg van een toenemende demografische druk, maar vooral vanwege de lage rentestand en de stijgende koopkracht. Hoewel het prijsniveau in de regio's in absolute zin is gestegen, is deze ten opzichte van het landelijke gemiddelde nog altijd relatief laag. In regio's met een hogere demografische druk was de prijsstijging in de afgelopen jaren sterker. Dit betekent dat in de regio's de koopmarkt – specifieke gebieden en segmenten uitgezonderd – kijkend naar het aantal vragers en aanbieders nog altijd relatief ontspannen is. Dat laatste geldt ook voor de huurwoningmarkt.

### **Complexe huishoudensvorming**

Zoals gezegd is de toename van het aantal huishoudens in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal achtergebleven bij de prognoses. Dit geldt opvallend genoeg niet voor de ontwikkeling van het aantal personen. Met name door de buitenlandse migratie is het aantal personen wel conform verwachting toegenomen. Dat de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling niet in de pas lopen, heeft verschillende oorzaken. De eerste is dat jongeren langer bij hun ouders blijven wonen en daardoor pas op latere leeftijd een huishouden vormen. Belangrijker is (in de onderhavige regio's) de specifieke samenstelling van de toegenomen buitenlandse migratie. Deze bestaat in toenemende mate uit arbeidsmigranten uit Midden-, Oost- of Zuid-Europa. Het gaat hier lang niet altijd om personen die zich permanent willen vestigen. Vaak komt men tijdelijk en verblijft men in een pension of woont men

met meerderen in een reguliere woning. Daardoor worden er bij een gelijke bevolkingsgroei, minder huishoudens gevormd en zijn er minder woningen benodigd.

### **Huisvesting van arbeidsmigranten**

De toename van het aantal arbeidsmigranten levert een eigen specifieke problematiek. De registratie van de groepen is vaak een probleem en dat maakt het lastig goed grip te krijgen op de aantallen. Er zijn meer wooneenheden nodig in de zogenoemde flexibele schil (logies, pensions, etc.). Deze zijn schaars in de regio's en bijvoorbeeld ook jongeren kunnen hierop aanspraak willen maken. Daarnaast kan de huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woonwijken leiden tot overlast en afbreuk doen aan de sociale cohesie. Het is daarom zeker aan te bevelen om hier gezamenlijk (gemeenten, werkgevers en mogelijk corporaties) naar te kijken.

Daarnaast levert dit relatief nieuwe demografische fenomeen een nieuwe onzekerheid voor de toekomst. Een deel van de arbeidsmigranten zal zich – op termijn – wel meer permanent willen vestigen. In gemeenten met een beperkte huishoudensgroei kan dit ook als gewenst worden beschouwd. Hoewel niet moet worden verwacht dat de huishoudensprognoses flink moeten worden bijgesteld, kan deze instroom er wel voor zorgen dat het aantal huishoudens in de toekomst wat hoger komt te liggen én dat de vergrijzing wat wordt gecompenseerd (het betreft immers vaak jongere huishoudens).

### **Richtinggevende prognoses**

Naast het effect van de arbeidsmigratie gelden er naar de toekomst verschillende andere demografische onzekerheden. Deze onzekerheid is een van de belangrijkste redenen om in deze studie te werken met twee demografische varianten. Daarmee wordt recht gedaan aan het gegeven dat er naar de toekomst toe geen waarheid is. Demografische prognoses zijn richtinggevend, maar de aantallen mogen niet als hard worden beschouwd. De opgestelde hoge en lage demografische variant zijn ook geen minimum en maximum variant, ze kunnen beide bewaarheid worden. Door vergelijking van de beide varianten ontstaat een helder inzicht in het effect van meer of minder demografische groei. Dit inzicht is een belangrijke meerwaarde omdat duidelijk wordt waar (in welke segmenten) de belangrijkste onzekerheid zit.

Elke prognose laat voor het komende decennium nog een huishoudensgroei zien. Wel wordt de jaarlijkse groei naarmate de tijd vordert minder groot en zal het aantal huishoudens op de langere termijn stabiliseren. Het moment dat de groei er uit is, wordt op dit moment voorzien in 2035 voor de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal. De provincie verwacht dat dit moment in de nieuwe prognoses mogelijk enkele jaren later komt te liggen, maar het blijft staan dat de groei eindig is. In de regio Bevelanden ligt het omslagpunt iets verder in de tijd.

### **Toenemende doelgroep tot € 38.035 in de koop**

Naar inkomensklasse zal de komende jaren met name de secundaire doelgroep (de groep die qua inkomen wel in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag) in aantal toenemen. Er gaan momenteel stemmen op om de inkomensgrenzen aan te passen en meer/andere huishoudens toegang tot de sociale sector te verlenen. In de praktijk kan een dergelijke aanpassing in individuele gevallen verschil maken, maar overall is het effect van een dergelijke aanpassing zeer gering. Voor de secundaire doelgroep geldt – zowel als die wordt afgebakend met de huidige grenzen, als de mogelijk herziene grenzen –



dat deze lang niet altijd in de sociale huursector woont of wil wonen. Daar komt bij dat de voorspelde toename vooral ouderen betreft die te maken krijgen met een terugval in het inkomen nadat men met pensioen gaat. Deze ouderen wonen echter steeds vaker in de koopsector.

### **Vergrijzing als dominante factor**

Door de vergrijzing wordt het woningmarktgedrag van ouderen steeds bepalender voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. In de afgelopen jaren is de dynamiek op de woningmarkt in de volle breedte wat groter geweest dan tijdens de crisis. Ook ouderen zijn wat vaker verhuisd en daarbij is ook de stap van koop naar sociale huur wat vaker gezet. Door de prijsstijgingen in de koopsector kon deze groep de woning voor een aantrekkelijke prijs verkopen en in de sociale huur kon men goedkoop gaan huren (uiteraard ervan uitgaande dat het inkomen beneden de daeb-grens lag). De toename van deze verhuisstroom is evident, maar het blijft gaan om zeker in relatieve zin kleine aantallen. De meeste ouderen blijven ook nu liever in de oude woning wonen of verhuizen binnen de koop- dan wel huursector. Omdat de nieuwe generatie ouderen vooral in de koopsector woont, neemt het eigenwoningbezit onder ouderen in de komende jaren sterk toe. De behoefte aan woningaanpassingen zal (met name in de koop, maar ook in de huur) toenemen en hetzelfde geldt voor de behoefte aan nultredenwoningen.

### **Gelijk aantal sociale huurwoningen**

Het aantal sociale huurwoningen in de drie regio's is de afgelopen jaren grotendeels gelijk gebleven. Omdat het totaal aantal woningen is toegenomen is het aandeel sociale huurwoningen licht afgenomen. In Bevelanden is ook de prijsopbouw binnen de sociale sector nauwelijks veranderd. In de andere twee regio's is de prijsopbouw wel veranderd. In de regio Roosendaal hebben de corporaties de huren vermoedelijk deels afgetopt, waardoor meer huren beneden de eerste aftoppingsgrens vallen. In Bergen op Zoom is sprake geweest van een omgekeerde beweging en is door huurverhogingen juist bij meer woningen de huur boven de eerste aftoppingsgrens komen te liggen. De goedkope scheefheid is in de afgelopen jaren verder afgenomen, maar ligt nog altijd wat boven het landelijk gemiddelde. De woonruimteverdelingsystemen laten een licht toegenomen marktspanning zien, hetgeen in lijn is met de verwachtingen (op de korte termijn neemt de behoefte aan sociale huurwoningen toe, vanaf 2025 neemt deze af).

### **Beïnvloeding van woonpatronen**

Bij de woningbehoefteraming is uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat we ervan uit gaan dat elk type huishouden (naar samenstelling, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als nu. Bij ouderen is daarbij gecorrigeerd voor generatieverschillen. Constante woonpatronen is een heldere onderzoeksmatige aanname, maar woonpatronen kunnen uiteraard ook verschuiven. En er kan ook specifieke beleid gericht op het bewerkstelligen van verschuivingen worden gevoerd. Mede om dergelijk beleid te kunnen onderbouwen zijn in deze studie profielen opgesteld van enkele specifieke doelgroepen:

- ✓ De middeninkomens worden vaak genoemd als specifieke doelgroep, mede omdat men tussen wal en schip zou kunnen belanden. De groep middeninkomens is echter niet enorm groot en het grootste deel van deze groep woont naar wens. De groep met verhuisplannen oriënteert zich wel relatief vaak op zowel de huur- als koopsector. Onder bepaalde omstandigheden zullen zij wat vaker in de huursector belanden, onder andere

omstandigheden wat vaker in de koopsector. Qua aantal huishoudens gaat het overigens om een beperkte groep, die in de toekomst ook slechts beperkt in omvang zal toenemen.

- ✓ Het aantal en aandeel alleenstaanden neemt in de regio's sterk toe. Deze alleenstaanden wonen, zeker waar het gaat om ouderen, opvallend ruim (qua aantal kamers en vierkante meters). Men kan stellen dat zij best wat kleiner zouden moeten kunnen gaan wonen, om zo ook woningen vrij te maken voor jonge gezinnen. De wens om te verhuizen is er bij een deel van de alleenstaanden ook wel. Een deel wil ook wel kleiner gaan wonen, maar 'kleiner' betekent niet klein: de woning moet nog altijd 3 of meer kamers tellen (en minimaal 65-100 vierkante meters).
- ✓ De groep alleenstaanden bestaat in toenemende mate uit ouderen. Zij zijn beperkt verhuisgeneigd en als ze dat wel zijn speelt naast de wens om 'kleiner' te gaan wonen ook de wens om een toe- en doorgankelijke woning te bemachtigen een rol. Met passend aanbod kan men wellicht tot een verhuizing worden verleid, waarbij de wens van veel ouderen om geclusterd te wonen niet over het hoofd mag worden gezien. Een kwart van de ouderen met een verhuizwens oriënteert zich zowel op de huur- als de koopsector. Het beschikbare aanbod zal naar verwachting in hoge mate bepalend zijn voor de vraag waar men uiteindelijk gaat wonen.

De woonpatronen van deze – en andere groepen – kunnen verschuiven en specifiek beleid kan daarbij sturend werken. De sturingsmogelijkheden zijn echter beperkt en een directe invloed op het verhuisgedrag en de woonpatronen heeft men niet. De aanname van constante woonpatronen levert daardoor een goed beeld van de te verwachten verschuivingen in de woningbehoefte. Dit inzicht kan worden benut om het voorraadbeleid te onderbouwen maar ook om te bepalen waar bijsturing van de woonpatronen wenselijk is.

### **Verschuivingen in de behoefte**

Op hoofdlijnen laat de uitgevoerde woningbehoefteraming een gelijke ontwikkeling zien als de raming van drie jaar geleden. De behoefte aan huurwoningen neemt de komende jaren nog wat toe, maar zal daarna af gaan nemen. Binnen de huursector is er een toenemende behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen. De behoefte aan grondgebonden woningen neemt af, hetgeen niet per definitie betekent dat ze leeg komen te staan, maar wel dat ze beschikbaar komen voor andere doelgroepen dan op dit moment. Indien ze gelijkvloers zijn kunnen ze door ouderen worden betrokken, indien dat niet het geval is kunnen jongeren ze betrekken. Sommigen van hen wonen nu wellicht in appartementen (of geven aan een appartement te willen betrekken), maar kunnen en willen ook best in een grondgebonden woning wonen (substitutie).

De behoefte aan koopwoningen neemt toe. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan gelijkvloerse woningen (zoals appartementen) ook in de koopsector toe. De belangrijke toename van de behoefte manifesteert zich in de grondgebonden koop. Daar wonen veel ouderen en die blijven daar veelal wonen, waardoor er te weinig ruimte is voor jonge gezinnen. De grondgebonden koopsector is ook het segment waar de onzekerheid het grootst is. Als er meer (of minder) huishoudens aan de regio worden gebonden of aangetrokken, gaat het in veel gevallen om huishoudens in de gezinsfase. Daar waar het hier gaat om arbeidsmigranten in sectoren als de bouw of landbouw, geldt dat zij overigens ook kunnen zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Meer kwalitatieve duiding

Op hoofdlijnen zijn de voorspelde trends gelijk aan de vorige studie, wel is er in deze studie wat meer diepgang aan de cijfers geboden door onder meer te kijken naar de behoefteontwikkeling naar woninggrootte en prijs. Naar prijsklasse blijkt er binnen de koopsector over de gehele breedte sprake van een toenemende behoefte. De grootste onzekerheid zit in het segment boven de € 400.000. Daar neemt volgens het ene scenario de behoefte sterk toe, terwijl in het andere segment sprake is van een stabilisatie of zelfs afname. Ongeveer driekwart van de toenemende behoefte bestaat uit woningen met 4 kamers of meer. In Roosendaal ligt dit aandeel wat lager en neemt de behoefte aan kleinere koopwoningen relatief wat sterker toe.

Binnen de huursector is er sprake van een beperkte toenemende behoefte aan huurwoningen in het geliberaliseerde segment. Voor het sociale segment geldt dat de behoefte in Bevelanden ongeveer gelijk blijft en in de andere twee regio's wat afneemt. Naar kenmerken als grootte en type geldt dat er een sterke toename is van de behoefte aan toe- en doorgankelijke woningen met een oppervlakte van tussen de 65 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>, terwijl de behoefte aan grotere woningen sterk afneemt. Deze trend weerspiegelt de veranderende samenstelling van de huurderspopulatie, die steeds meer uit kleine huishoudens bestaat, vaak op hogere leeftijd.

### Integraal gebiedsgericht beleid

De vergrijzing gaat samen met een toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning. Ook zal de behoefte aan woningaanpassingen toenemen. Dit alles voornamelijk in de koopsector, waar in de periode tot 2035 het aantal 75-plussers zal verdubbelen. In de sociale huursector neemt het aantal 75-plussers in de periode tot 2035 met een tiende toe in Bevelanden en met een vijfde in de andere twee regio's. Ook hier is dus sprake van een toename en groeiend aandeel van deze ouderen behoort tot de sociaal economisch zwakkere groepen. Zij hebben dus vermoedelijk meer ondersteuning en begeleiding nodig dan de huidige groep huurders. Dat geldt niet alleen voor de ouderen, ook andere meer kwetsbare groepen (zoals mensen met psychiatrische problemen of verstandelijke beperkingen) zien we vaker in de sociale huursector terug (mede als gevolg van de extramuralisering). Zelfstandig wonen is voor deze groepen niet altijd eenvoudig, dus het is zaak ervoor te zorgen dat hiervoor met integraal gebiedsgericht beleid de juiste condities worden gecreëerd.

### Resumé

- ✓ De afgelopen periode is de huishoudensgroei in de Brabantse regio's wat achtergebleven bij de prognoses van de provincie. Wel lag de werkelijke ontwikkeling binnen de bandbreedten die in de voorgaande studie zijn weergegeven. De ontwikkeling in Bevelanden was meer in lijn met de prognoses.
- ✓ Het aantal inwoners is in West-Brabant wel conform de prognoses toegenomen. De buitenlandse migratie is daarbij van toenemend belang gebleken. Doordat deze (arbeids)migranten lang niet altijd een 'normaal' gezinshuishouden vormen, is het voorspellen van de huishoudensgroei lastiger geworden.
- ✓ Vanwege dit soort onzekerheden is het van belang te beseffen dat er waar het gaat om toekomstverkenningen niet één waarheid is. Vandaar dat in navolging van 2016 ook in deze studie is gewerkt met scenario's. Voor het beleid is het van groot belang flexibiliteit in te bouwen.

- ✓ Een zekerheid voor de toekomst is een verdere toename van het aantal ouderen. Anno 2019 wonen er ongeveer net zo veel gezinnen als 65-plus huishoudens in de regio's, in de nabije toekomst krijgen de laatstgenoemden de overhand.
- ✓ De 65-plussers wonen in de toekomst steeds vaker in een (grondgebonden) koopwoning. Dit niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan. Omdat er ook in de toekomst nieuwe gezinnen worden gevormd die een grondgebonden koopwoning zoeken, neemt met name de behoefte in dit segment toe.
- ✓ De doelgroep van beleid en met name de secundaire doelgroep neemt de komende jaren in omvang toe. Dit mede onder druk van de vergrijzing, bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt bij een deel van de ouderen het belastbaar jaarinkomen onder de € 38.035. Omdat deze ouderen vooral in de koopsector wonen, heeft dit weinig effect op de behoefte aan sociale huurwoningen.
- ✓ De behoefte aan sociale huurwoningen neemt op de korte termijn nog toe, maar ergens in de komende vijf jaar zal de behoefte af gaan nemen. Dit vooral omdat veel van de huidige huurders op leeftijd zijn en de komende jaren komen te overlijden. De nieuwe aanwas is minder groot dan het aanbod dat hierdoor beschikbaar komt.
- ✓ Binnen de sociale huursector wonen steeds vaker kleine huishoudens, die lang niet altijd een grondgebonden woning nodig hebben. Er ontstaat vooral een toenemende behoefte aan kleinere en gelijkvloerse woningen.
- ✓ De toenemende groep ouderen en andere groepen met beperkingen wonen steeds vaker zelfstandig. Om dit goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning.
- ✓ In deze studie zijn hier en daar andere accenten gelegd dan in de studie uit 2016, maar op hoofdlijnen gaan de destijds geconstateerde trends nog altijd op. Er hebben zich geen nieuwe trends of ontwikkelingen voorgedaan die leiden tot een wezenlijk ander toekomstbeeld.

# 1 Inleiding

## Meerwaarde door samenwerking

De samenwerkende corporaties in West-Brabant, Tholen en Bevelanden laten eens in de drie jaar – conform de frequentie van het landelijke WoON – een woningbehoefteraming opstellen. De kracht van deze onderzoeken zit in de inhoud, maar zeker ook in de gezamenlijkheid. Hierdoor wordt in de regio's eenheid van taal bereikt en een gedeelde probleemanalyse vereenvoudigt de samenwerking. Dit is tevens de reden dat dit keer de gemeenten zijn aangehaakt.<sup>2</sup> Door bij het onderzoek gezamenlijk op te trekken, wordt het samenwerken aan de lokale woonopgaven en het komen tot prestatieafspraken eenvoudiger.

Dit keer zijn ook de provincies nauwer betrokken bij de tot stand koming van dit onderzoek. Zij hebben net als eerdere keren de demografische prognoses ter beschikking gesteld, maar hebben dit keer ook meegelezen bij de betreffende hoofdstukken. De daarbij aangeleverde reacties zijn integraal in de rapportage verwerkt.

## De kracht van herhaling

Door het onderzoek periodiek te actualiseren, ontstaat zicht op de trends op de woningmarkt in de afgelopen jaren (monitoring). Dit een belangrijke meerwaarde, die alleen geborgd kan worden als er qua uitgangspunten en onderzoeksmethode niet veel gewijzigd wordt. Uiteraard geldt dat er wel ruimte is voor nieuwe accenten. Mede doordat gemeenten zijn aangehaakt krijgt de koopsector in deze studie meer aandacht dan voorheen. Ook is er meer aandacht gevraagd voor de arbeidsmigranten, duurzaamheid, wonen met zorg, de dynamiek op de markt en specifieke doelgroepen. Over het thema betaalbaarheid zal net als vorige keer een aparte rapportage worden opgesteld.

## Methoden en uitgangspunten

Alle deelnemende corporaties hebben ten behoeve van dit onderzoekgegevens aangeleverd over de omvang en samenstelling van hun bezit. Deze data hebben als input gediend voor het RIGO-woningmarktsimulatiemodel, dat tevens gebruik maakt van het WoON 2018. Naast gegevens van de corporaties is dit model gevuld met gegevens van deelnemende gemeenten en actuele gegevens over de woningmarkt van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Het simulatiemodel biedt een zeer betrouwbaar en nauwkeurig beeld van de woningmarkt in de gemeenten en regio's. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn desalniettemin de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt (voorbeeld: Indien er een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10).

Voor wat betreft de demografische verwachtingen is aangesloten bij de meest recente prognoses van de provincies Noord-Brabant en Zeeland.<sup>3</sup> Dit vanwege de herkenbaarheid (de

<sup>2</sup> Alle gemeenten zijn actief betrokken geweest, de gemeenten Tholen, Steenberg, Bergen op Zoom, Woensdrecht en Rucphen hebben opgetreden als medeopdrachtgever.

<sup>3</sup> De provincie Zeeland heeft eerder dit jaar een nieuwe prognose vastgesteld, de meest recente prognose van provincie Noord-Brabant dateert uit 2017.

prognoses worden lokaal vaak gebruikt) en van de lokaal specifieke input. Elke prognose is met bandbreedten omgeven en het is dan ook van belang te weten in welke richting de woningbehoefteprognoses moeten worden bijgesteld bij een lagere of hogere groei. Om deze reden is in dit onderzoek een tweede variant doorgerekend, waarmee de consequenties van meer of minder demografische groei inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Om de ontwikkelingen goed in beeld te kunnen brengen zijn ten opzichte van de eerdere studies geen grote wijzigingen doorgevoerd in de gehanteerde methodiek. Tegelijkertijd geldt dat de modellen op een aantal punten wel moesten worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het landelijke WoON (een aantal variabelen zijn aangepast en het bestand is meer dan voorheen verrijkt met gegevens uit registraties). Ook geldt dat waar mogelijk verbeteringen zijn doorgevoerd.

Dit soort aanpassingen en verbeteringen zijn door en op kosten van onderzoeksbureau In.Fact.Research<sup>4</sup> uitgevoerd. Vandaar dat bij de veel tabellen naast RIGO ook In.Fact.Research wordt genoemd als bron. Daarnaast heeft Stichting In Fact gegevens uit de Woonzorgwijzer en over de geschiktheid van de woningvoorraad (gebruikt in hoofdstuk 7) voor deze rapportage beschikbaar gesteld.

### Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de integrale samenvatting aan het begin van dit rapport. Het rapport kent de volgende opbouw:

- ✓ In hoofdstuk 2 bevat een typering van het onderzoeksgebied. Hier wordt onder andere stilgestaan bij de relaties tussen de afzonderlijke gemeenten en de kenmerken van de inwoners en woningvoorraad.
- ✓ In hoofdstuk 3 wordt een actueel beeld gegeven en worden de trends van de afgelopen jaren belicht. Dit op vlak van de demografie, de woningvoorraad en de economie.
- ✓ Hoofdstuk 4 is volledig gewijd aan de demografische ontwikkelingen en de verwachtingen voor de toekomst. Daarbij wordt ook ingegaan op de toegenomen immigratie, de economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de doelgroepen.
- ✓ In hoofdstuk 5 staan de woonpatronen van huishoudens centraal. Voor de toekomst is het immers niet alleen van belang hoeveel huishoudens er van welk type zijn, maar ook hoe deze huishoudens kunnen en willen wonen.
- ✓ In hoofdstuk 6 wordt aangegeven in welke richting de woningbehoefte zich zal gaan ontwikkelen, uitgaande van deze woonpatronen per huishoudenstype. Hiermee wordt – in samenspel met de eerdere hoofdstukken – houvast geboden bij het toekomstige voorraadbeleid.
- ✓ In hoofdstuk 7 wordt ten slotte stilgestaan bij het thema wonen met zorg.

<sup>4</sup> In.Fact.Research is een nieuw onderzoeksbureau van Johan van Iersel, Marlies van de Vlucht en Kees Leidelmeijer. Johan en Marlies hebben sinds 2009 alle RIGO-woningmarktonderzoeken in de regio West-Brabant, Tholen en Bevelanden uitgevoerd en hebben de hierbij toegepaste woningmarktmodellen ontwikkeld. Bij het vertrek bij RIGO is dan ook afgesproken dat zij het voorliggende onderzoek onderzoek netjes onder de vlag van RIGO zouden afronden.

In dit rapport wordt ingegaan op de ontwikkelingen op het niveau van de drie regio's. In de bijlage worden de belangrijkste uitkomsten per gemeente beknopt weergegeven in zogenoemde factsheets. De bij dit onderzoek vergaarde data wordt tevens benut voor een analyse van de betaalbaarheid van het wonen in het onderzoeksgebied. Over dit thema zal eind dit jaar een aparte rapportage verschijnen.

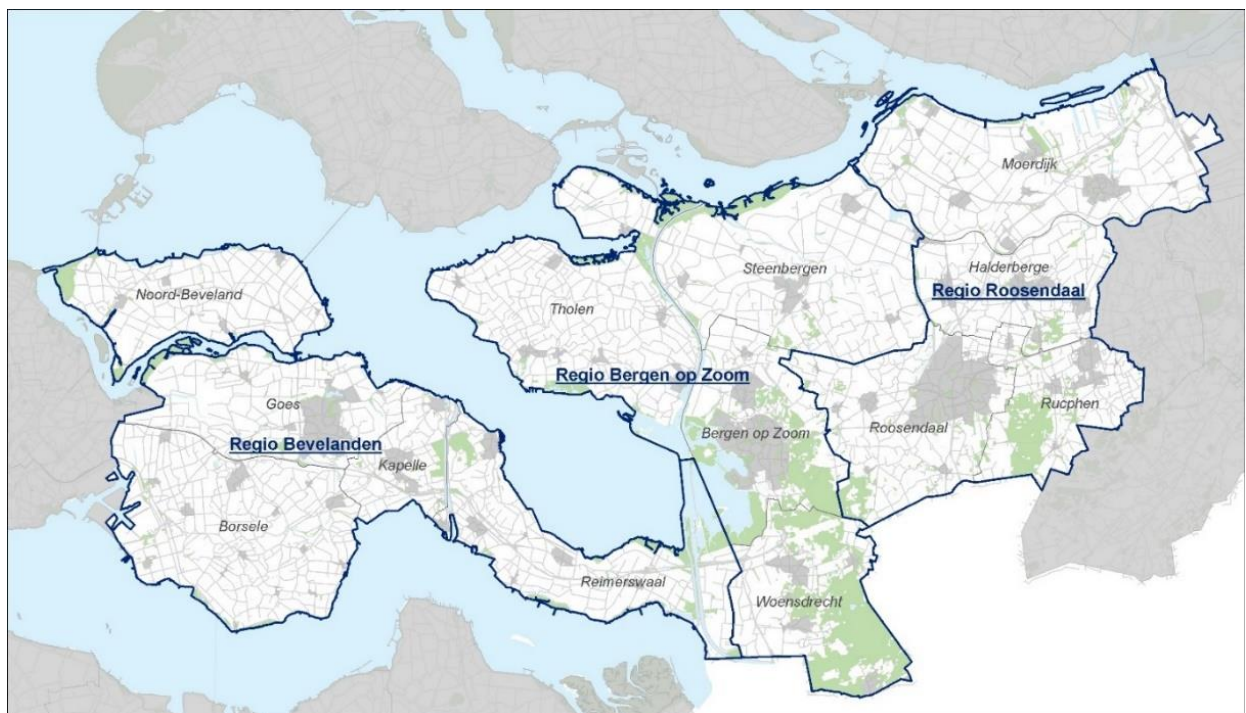
## 2 Het onderzoeksgebied

De drie onderzoeksregio's Roosendaal, Bergen op Zoom en Bevelanden bestaan uit een aantal gemeenten die onderling een duidelijke binding hebben met elkaar. In elk van de drie regio's woonden van oudsher vooral gezinnen. Dit wordt ook weerspiegeld in de woningvoorraad: tussen de 75% en 80% is een grondgebonden (gezins)woning. Inmiddels is het aandeel gezinnen teruggelopen tot 33%, iets beneden het landelijk gemiddelde van 34%. De regio's onderscheiden zich anno 2019 vooral door een hoog aandeel huishoudens boven de 65 jaar (32% ten opzichte van 28% landelijk).

### 2.1 Geografie

Het onderzoeksgebied is zeer uitgestrekt (zie ook figuur 2-1). Om de 100 kilometer van de Banjaard in Noord-Beveland tot Moerdijk af te leggen zit men al snel een uur in de auto. Met het OV is men zelfs 3 uur onderweg. Tussen dit uiterste westen en oosten van het werkgebied ligt een zeer gevarieerd gebied. De voormalige eilanden en de middeleeuwse steden Goes en Reimerswaal in het westen, de heuvels en bossen rondom Woensdrecht, de steden Bergen op Zoom en Roosendaal en het vlakke rivierengebied rondom Moerdijk, Steenbergen en Tholen.

figuur 2-1 Het onderzoeksgebied



#### Aaneenschakeling gemeentelijke woningmarkten

Iedere gemeente bestaat op zijn beurt weer uit een (soms flink) aantal kernen met een eigen karakter. Uiteindelijk moet het (gezamenlijke) beleid in deze kernen effect gaan sorteren, in die zin dat daar een aangenaam woonklimaat moet worden gerealiseerd. Om de het beleid te kunnen vertalen naar lagere schaalniveaus heeft een aantal gemeenten de lokale

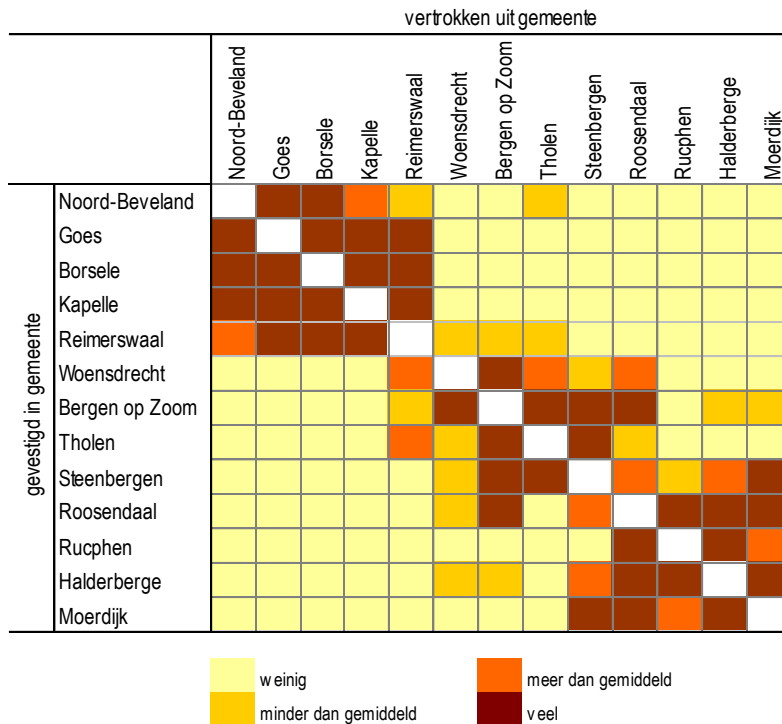


corporatie(s) besloten ook op dit schaalniveau een demografische prognose en marktverkenning laten opstellen. Deze zijn separaat aan deze rapportage opgeleverd.

Zoals voor de ontwikkelingen (en het beleid) op kernniveau geldt dat niet los kunnen worden gezien van het de ontwikkelingen op gemeentelijk niveau, geldt voor het gemeentelijke beeld dat deze niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen op regionaal niveau. Voor een belangrijk deel is er sprake van gemeentelijke woningmarkten, maar er zijn ook regionale afhankelijkheden. Deze maken samenwerking en afstemming tussen gemeenten wenselijk en soms zelfs noodzakelijk. Dit gezamenlijke onderzoek kan daarbij helpen.

In figuur 2-2 staat de verhuisintensiteit tussen de gemeenten in het werkgebied aangegeven. Niet elke gemeente in het werkgebied heeft directe banden met de andere (zoals eerder aangegeven: de afstand tussen Noord-Beveland en Moerdijk is groot), maar er is wel sprake van aaneenschakeling van samenhangende gemeentelijke woningmarkten. En op een wat hoger schaalniveau, onderscheiden zich de drie regio's rondom de steden Goes, Bergen op Zoom en Roosendaal. Dat bevestigt dat de in dit onderzoek gehanteerde regio-indeling ook een duidelijke inhoudelijke basis kent.

**figuur 2-2 Verhuisintensiteit tussen gemeenten binnen het werkgebied (2015 t/m 2017)<sup>5</sup>**



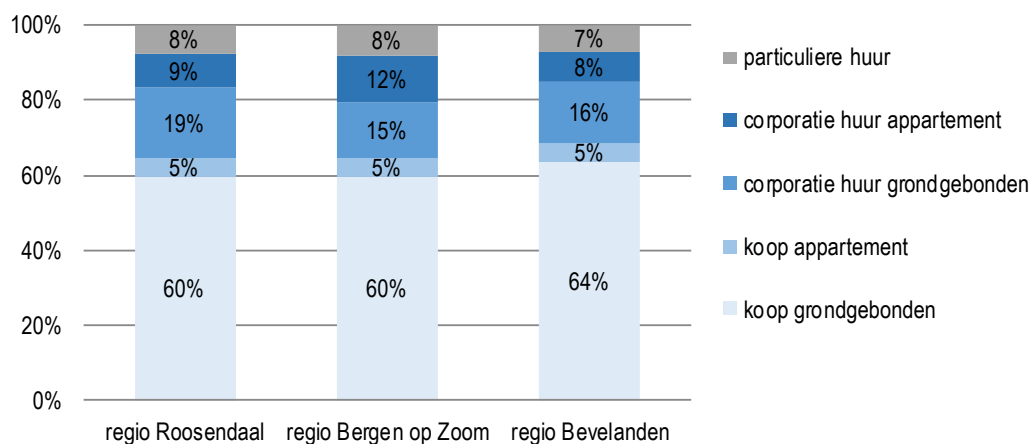
Bron: CBS, bewerking Rigo

<sup>5</sup> De verhuisintensiteit is berekend door het feitelijk aantal verhuizingen te delen door het aantal dat op basis van de omvang van de bestemmings- of afkomstgemeente verwacht mag worden.

## 2.2 Woningvoorraad

In deze alinea geven we een korte typering van de voorraad, in het volgende hoofdstuk staan we stil bij de ontwikkelingen in de voorraad in de afgelopen periode. Anno 2019 bestaat de bewoonde woningvoorraad in de regio's uit circa 71.480 (Roosendaal) 59.010 (Bergen op Zoom) en 44.250 (Bevelanden) zelfstandige woningen. Circa 60% (Roosendaal) tot 65% (Bergen op Zoom en Bevelanden) van de bewoonde woningvoorraad is in bezit van eigenaar-bewoners, waarbij het overwegend gaat om grondgebonden koopwoningen (zie ook figuur 2-3). Circa 7% tot 8% van de voorraad bestaat uit (bewoonde) particuliere huurwoningen. Het bewoonde corporatiebezit bedraagt 28% in de regio Roosendaal, 27% in Bergen op Zoom en 24% in Bevelanden (landelijk gaat het om circa 29%).

**figuur 2-3 Samenstelling bewoonde voorraad naar eigendom, 2019**



Bron: CBS, gemeente en corporaties in onderzoeksregio's, bewerking RIGO / In.Fact.

### Samenstelling voorraad naar prijsklasse en duurzaamheid

Een groot deel van het bezit van de corporaties in de regio's bestaat uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (tabel 2-1). Het gaat om 90% in Bevelanden, 86% in Roosendaal en 80% in Bergen op Zoom. In Bergen op Zoom wordt 6% van de woningen van de corporaties boven de € 720 verhuurd; in Bevelanden gaat het om niet meer dan 2%. Binnen de particuliere huursector gaat het om 32% in Bevelanden tot 40% in Bergen op Zoom.

**tabel 2-1 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse, 2019**

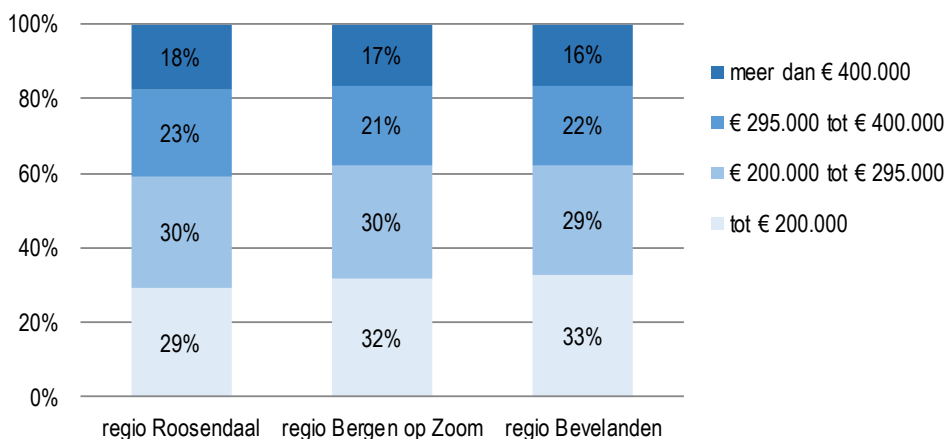
	particuliere huur			corporatie huur		
	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
tot € 424	19%	19%	22%	18%	14%	16%
€ 424 tot € 607	19%	18%	22%	58%	55%	63%
€ 607 tot € 651	7%	8%	9%	9%	11%	11%
€ 651 tot € 720	15%	14%	15%	10%	14%	8%
€ 720 tot € 900	24%	23%	21%	3%	5%	1%
> € 900	14%	17%	10%	1%	1%	0%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>tot € 720</b>	<b>61%</b>	<b>60%</b>	<b>68%</b>	<b>97%</b>	<b>94%</b>	<b>98%</b>

Bron: corporaties in onderzoeksregio's en Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.

Binnen de koopsector heeft 29% (Roosendaal) tot 33% (Bevelanden) van de voorraad een door de bewoners geschatte verkoopwaarde tot € 200.000 (figuur 2-4). Circa 38% (Bevelanden en Bergen op Zoom) tot 41% (Roosendaal) heeft een waarde van meer dan € 295.000, waarvan circa 16% tot 18% meer dan € 400.000.

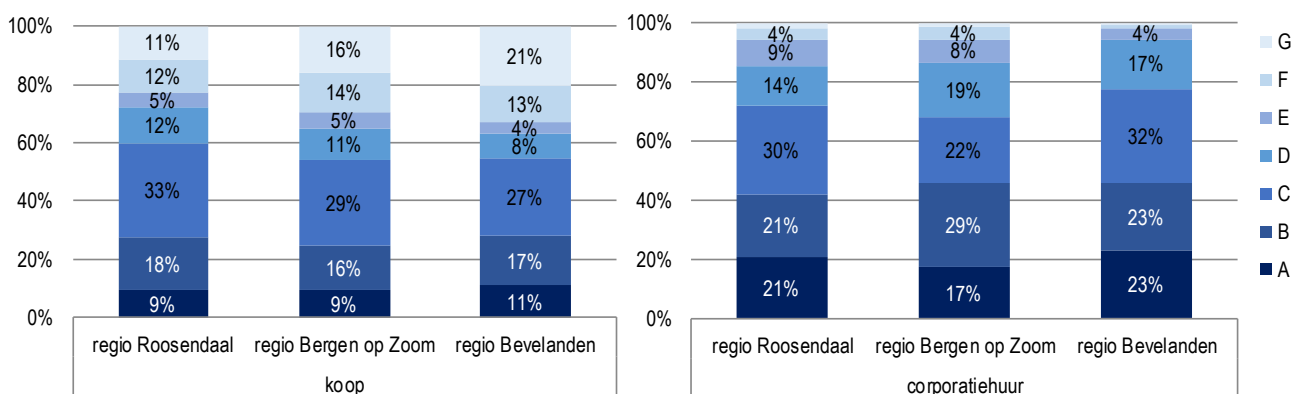
In figuur 2-5 staat de samenstelling van de voorraad weergegeven naar energielabel. Als een definitief energielabel ontbreekt, is gebruik gemaakt van een voorlopig (geschat) energielabel. Vooral in de koopsector is hiervan gebruik gemaakt; het definitief maken van het energielabel is immers alleen verplicht bij verkoop of verhuur van de woning. Mogelijk verklaart dat deels het hoge aandeel koopwoningen met een F of G label. Binnen de corporatiesector komen deze woningen nauwelijks meer voor. Circa 42% (Roosendaal) tot 46% (Bevelanden en Bergen op Zoom) heeft energielabel A of B. Toch heeft nog circa 22% (Bevelanden) tot 32% (Bergen op Zoom) van de voorraad een energielabel dat lager scoort dan label C.

**figuur 2-4 Samenstelling bewoonde koopwoningen naar prijsklasse (de door de bewoner geschatte verkoopwaarde), 2019**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 2-5 Samenstelling van de koopsector en het corporatiebezit naar (voorlopig) energielabel, 2019**



Bron: corporaties in de regio's, RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

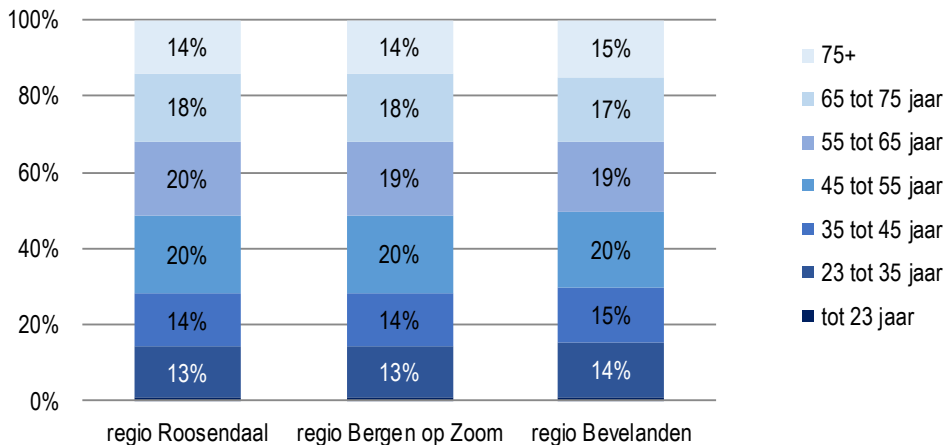
De corporaties zijn verder in de verduurzaming van het bezit dan de particuliere eigenaren. Toch valt er qua bewustwording onder huurders nog wel terrein te winnen. De meerderheid

van de huurders (rond de 57%) geeft aan niet bereid te zijn om meer huur te betalen voor een energiezuinige woning, zelfs niet als men de extra huur door de energiebesparing kan terugverdienen. Circa 41% is hier wel toe bereid. Vrijwel geen enkele huurder (2%) geeft aan meer huur te willen betalen voor een energiezuinige woning als de extra huur niet kan worden terugverdiend.

### 2.3 Huishoudens

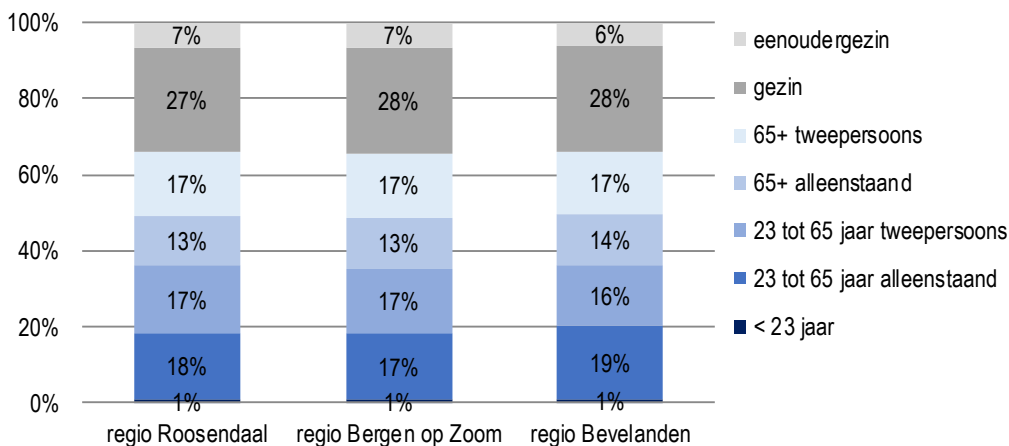
Anno 2019 wonen er naar schatting 73.850 huishoudens in regio Roosendaal, 60.270 in regio Bergen op Zoom en 44.820 in Bevelanden. Het aandeel gezinnen ligt in elke regio rond de 34% (zie ook figuur 2-7), hetgeen in lijn is met het landelijk gemiddelde van 33%. Er wonen in het onderzoeksgebied relatief veel ouderen: in elke regio is 32% 65 jaar of ouder (figuur 2-6) terwijl het landelijk gemiddelde op 28% ligt. Huishoudens beneden de 23 jaar komen nauwelijks voor (het aandeel ligt rond de 1% en het betreffende staafje is in figuur 2-6 en figuur 2-7 nauwelijks zichtbaar).

**figuur 2-6 De huishoudenssamenstelling naar leeftijd huishouden, 2019**



Bron: CBS, RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 2-7 De huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden, 2019**



Bron: CBS, RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

## Omvang inkomensgroepen

In tabel 2-2 staat de omvang van de in dit onderzoek onderscheiden inkomensgroepen weergegeven (in bijgaand kader staat de definitie van de inkomensgroepen vermeld<sup>6</sup>). Circa 17% (Bevelanden) tot 19% (Roosendaal en Bergen op Zoom) van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep en rond de 41% tot 42% behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 38.035. In Nederland ging het in 2018 om 45% (bron: WoON 2018). De afwezigheid van jongeren (die relatief vaak tot de secundaire doelgroep behoren) is een van de redenen voor het lage aandeel in de regio's.

**tabel 2-2 Omvang inkomensgroepen, totaal huishoudens, 2019**

	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
primaire doelgroep	19%	19%	17%
secundaire doelgroep	22%	22%	24%
lage middeninkomens	5%	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%	7%
hogere inkomens	46%	46%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>t/m doelgroep tot € 38.035</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>41%</b>

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens die op basis van hun belastbaar inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- ✓ Hogere inkomens: met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 48.650.

In tabel 2-3 is de omvang van de inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 720 weergegeven. Ruim de helft behoort tot de primaire doelgroep en rond de 80%/81% behoort tot de doelgroep tot € 38.035 (in paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op goedkope scheefheid).

In tabel 2-4 staat aangegeven wel aandeel van de verschillende groepen nu woonachtig is in het corporatiebezit tot € 720. Uiteraard woont de primaire doelgroep met name in dit segment, maar toch woont een deel van deze groep in andere delen van de voorraad. Van een één-op-één relatie tussen de omvang van de (primaire) doelgroep en de benodigde sociale

<sup>6</sup> De minister heeft een voorstel gedaan om de inkomensgrenzen komend jaar aan te passen. Het gaat hier om een voorstel, dat nog niet door de Tweede Kamer is besproken laat staan vastgesteld. In paragraaf 4.6 staan we stil bij de mogelijke consequenties van dit voorstel.

huurwoningvoorraad is dus geen sprake. Dit geldt zeker als de totale doelgroep met een inkomen onder de € 38.035 wordt gezien. Van deze groep woont op dit moment slechts 50% in de sociale huursector en in de toekomst zal dit aandeel verder afnemen.

**tabel 2-3 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 720, 2019**

	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
primaire doelgroep	53%	54%	52%
secundaire doelgroep	27%	27%	29%
lage middeninkomens	5%	4%	4%
hoge middeninkomens	5%	4%	5%
hogere inkomens	11%	10%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	80%	81%	81%

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**tabel 2-4 Het aandeel van de inkomensgroepen dat woont in het corporatiebezit tot € 720, 2019**

	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
primaire doelgroep	71%	70%	72%
secundaire doelgroep	32%	30%	29%
lage middeninkomens	22%	19%	15%
hoge middeninkomens	18%	15%	16%
hogere inkomens	6%	6%	5%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>25%</b>	<b>24%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	50%	48%	47%

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

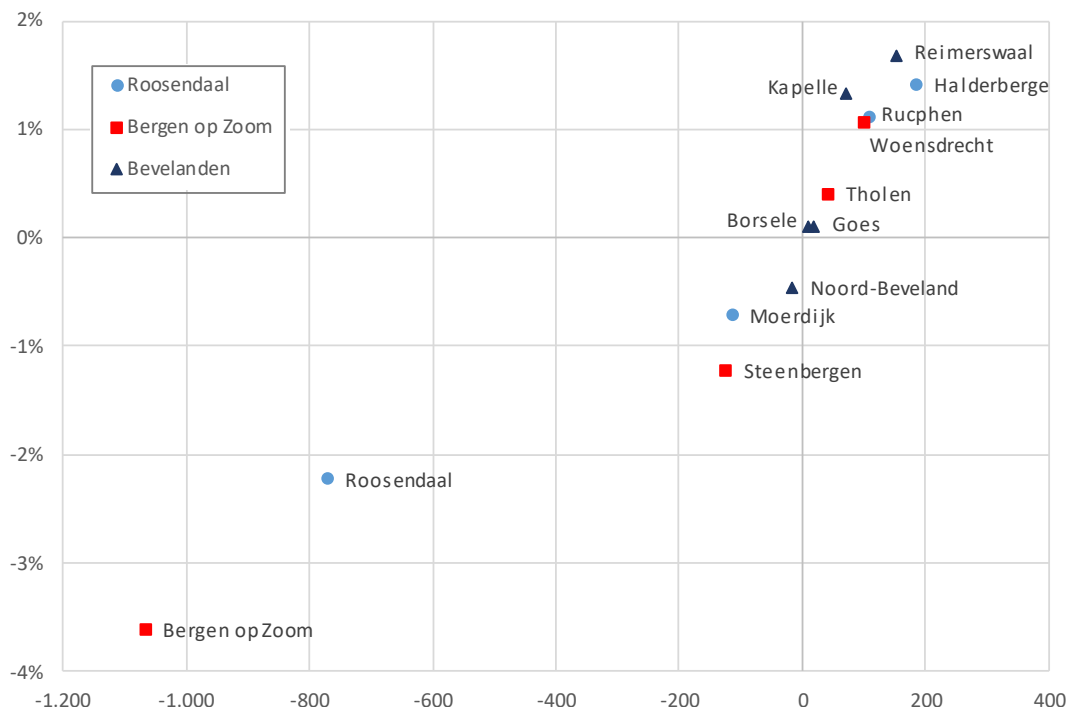
### 3 Terugblik en actuele situatie

In elk van de onderzoeksregio's is het aantal huishoudens en woningen de afgelopen jaren toegenomen. In de Brabantse regio's is deze toename – conform verwachting – achtergebleven bij de provinciale prognoses, met name in de steden Bergen op Zoom en Roosendaal. Het relatief beperkte aanbod aan banen is ongetwijfeld een van de verklaringen voor de beperkte groei. In Bevelanden is het beter gesteld met de werkgelegenheid en blijft de huishoudensgroei niet achter bij de prognoses. De afgelopen jaren zijn de woningprijzen in de drie regio's gestegen, maar wel (soms veel) minder sterk dan elders in Nederland. Het prijsniveau is absoluut gestegen, maar relatief nog altijd laag. Dat betekent dat de koopmarkt, specifieke gebieden en segmenten uitgezonderd, nog altijd vrij ontspannen is. Dit laatste geldt ook voor de huurwoningmarkt.

#### 3.1 Aantal huishoudens

In het vorige onderzoek is voor de Brabantse regio's geconcludeerd dat de huishoudensgroei achterbleef bij de provinciale prognose van 2011. Dit met name in de steden Roosendaal en Bergen op Zoom. In tabel 3-1 is te zien dat ook gedurende de afgelopen periode de groei is achtergebleven bij de prognoses. In het voorgaande is gebruik gemaakt van de prognose uit 2014. In de regio Bergen op Zoom lag het aantal huishoudens in 2018 1.045 onder deze prognose en in regio Roosendaal 595. Ook nu geldt dat de groei zowel in absolute als relatieve zin met name in de steden is achtergebleven bij de verwachtingen (zie ook figuur 3-1).

*figuur 3-1 Het verschil tussen het voor 2018 geprognosticeerde aantal huishoudens (Noord-Brabant 2014 en Zeeland 2016) en het werkelijke aantal huishoudens*



Bron: Provinciale prognoses en CBS

Het verschil met de in 2017 verschenen prognose is uiteraard kleiner, maar wijst wel in gelijke richting (zie ook tabel 3-1). In Bergen Zoom woonden er in werkelijkheid 980 minder huishoudens dan voorspeld en in Roosendaal 95. Van belang is te beseffen dat de naamgeving van de prognoses wordt gebaseerd op het jaartal van publicatie. Dat is niet gelijk aan het startjaar van de doorrekeningen. Dat ligt vaak minimaal één jaar voor de publicatiedatum, maar in het geval van de huishoudens soms zelfs twee jaar. Daardoor is dus mogelijk dat de prognose in regio Bergen op Zoom een jaar na het verschijnen al bijna 1.000 naast de werkelijke aantallen kan liggen.

Opgemerkt moet worden dat in zowel figuur 3-1 als tabel 3-1 de aantallen volgens de provincies en het CBS staan weergegeven en niet gecorrigeert is voor de situatie in Steenbergen (zie ook het kader in paragraaf 4.2). Bij onze eigen doorrekeningen in dit onderzoek is dit wel het geval. In werkelijkheid lag het aantal huishoudens in Steenbergen lager dan waar de provincie bij het opstellen van de prognose van uit ging en ook de voorspelde groei kwam daardoor hoger uit. Bij de nieuwe prognoses zal door de provincie op dit punt wel worden gecorrigeerd.

**tabel 3-1 Het werkelijk aantal huishoudens en het door de provincies geprognosticeerde aantal huishoudens in 2018**

		werkelijk	prognose 2014/2016		prognose 2017/2019	
			absoluut	verschil	absoluut	verschil
Roosendaal	Halderberge	12.975	12.790	185	12.990	-15
	Moerdijk	16.035	16.150	-115	16.055	-20
	Roosendaal	34.750	35.520	-770	34.705	45
	Rucphen	9.665	9.555	110	9.765	-100
	totaal	73.420	74.015	-595	73.515	-95
Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	29.605	30.670	-1.065	29.990	-385
	Steenbergen	10.215	10.340	-125	10.720	-505
	Tholen	10.365	10.320	45	10.380	-15
	Woensdrecht	9.530	9.430	100	9.605	-75
	totaal	59.715	60.760	-1.045	60.695	-980
Bevelanden	Borsele	9.485	9.475	10	9.435	50
	Goes	17.360	17.345	15	17.285	75
	Kapelle	5.215	5.145	70	5.195	20
	Noord-Beveland	3.510	3.530	-20	3.465	45
	Reimerswaal	8.970	8.820	150	8.875	95
	totaal	35.060	34.835	225	34.820	240

Bron: Provinciale prognoses en CBS

Ook Provincie Zeeland maakt prognoses in een frequentie van drie jaar. Onlangs is de nieuwe prognose 2019 verschenen.<sup>7</sup> Deze nieuwe prognose kent voor wat betreft het aantal huishoudens 2017 als startjaar en er is voor 2018 niet gecorrigeerd met de werkelijke aantallen. In werkelijkheid lag het aantal huishoudens in Bevelanden 240 boven de aantallen uit de nieuwe prognoses. In het voorgaande onderzoek is de Zeeuwse prognose uit 2016 als in-

<sup>7</sup> De bijbehorende rapportage is hier terug te vinden: [https://dataportaal.zeeland.nl/downloads/Demografie/Provinciale\\_bevolkings\\_en\\_huishoudenprognose2019.pdf](https://dataportaal.zeeland.nl/downloads/Demografie/Provinciale_bevolkings_en_huishoudenprognose2019.pdf)



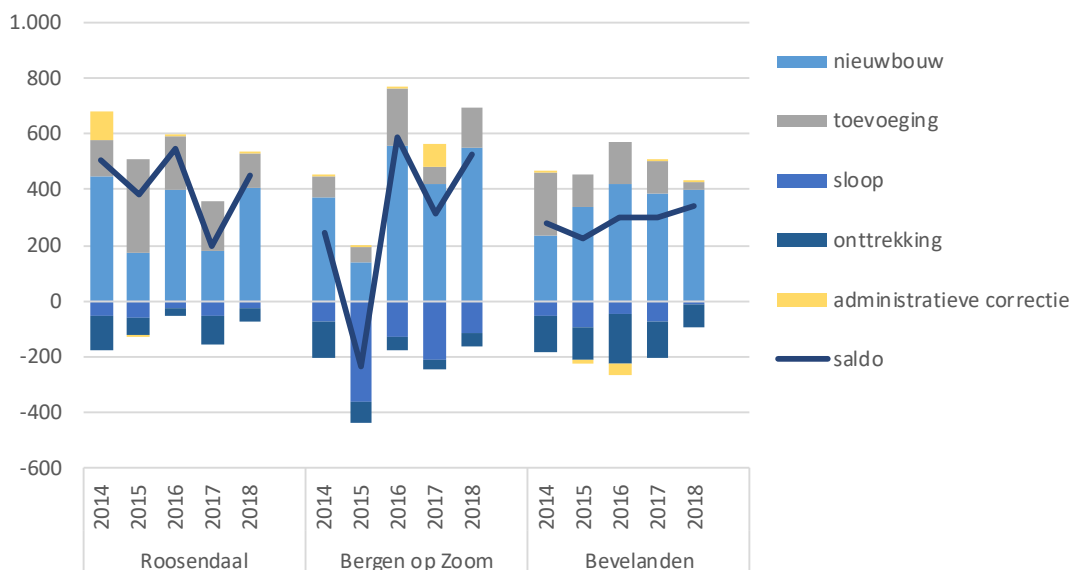
put gebruikt. Deze is voor de meeste gemeenten in Bevelanden aan de voorzichtige kant gebleken. In totaal lag het aantal huishoudens in 2018 in de regio Bevelanden 225 boven het geprognosticeerde aantal.

Op hoofdlijnen valt te concluderen dat in de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom de huishoudensgroei is achtergebleven bij de provinciale prognose en dat de in de regio Bevelanden juist meer groei is gerealiseerd. In de voorgaande studie zijn de provinciale prognoses als basis genomen, maar er is een tweede variant naast gezet. In gemeenten waar gekozen is voor een variant met lagere groei, ligt de werkelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk beneden de provinciale prognose. In gemeenten waar gekozen is voor een hogere groei variant, geldt het omgekeerde. Op demografisch vlak zijn er dus geen verrassingen geweest ten opzichte van de verwachtingen uit ons voorgaande onderzoek.

### 3.2 Woningmutaties

De huishoudensgroei hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. De regio Bevelanden kende de afgelopen jaren een gelijkmatige groei van de woningvoorraad. Gemiddeld kwamen er elk jaar rond de 300 woningen bij. Ook in de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom nam het aantal woningen toe, maar de ontwikkeling kende een grilliger patroon. In Bergen op Zoom zijn er met name in 2015 veel woningen gesloopt, de jaren daarna zijn er relatief veel woningen teruggebouwd. In Roosendaal kende de woningbouw in 2017 een dip, die in 2018 deels is goedgeemaakt.

**figuur 3-2 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie gedurende de periode 2014-2018**

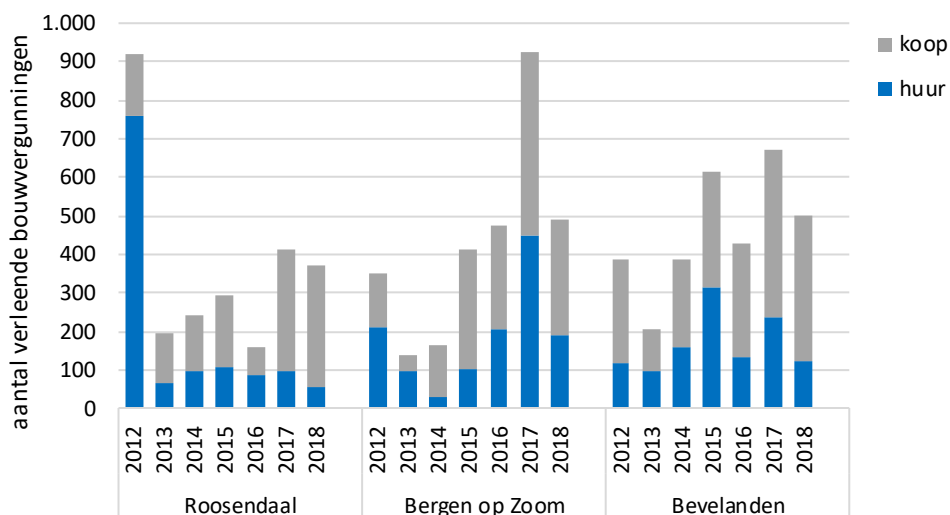


Bron: CBS

De verleende bouwvergunningen leveren een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren. Met name voor Bergen op Zoom geldt dat er nog flink wat nieuwbouw in de pijplijn zit. Dit geldt in wat mindere mate ook voor Bevelanden. In Roosendaal geldt dat de afgelopen periode niet veel bouwvergunningen zijn afgegeven, maar resteert er vermoedelijk nog wat capaciteit uit het verdere verleden (met name 2012).

Het aandeel huurwoningen binnen de verleende bouwvergunningen is in Roosendaal en Bevelanden afgenomen. In Roosendaal lag dit aandeel over 2013, 14 en 15 op 37% (272 woningen) en over 2016, 17 en 18 op 25% (238 woningen). In Bevelanden is het aandeel over deze perioden afgenomen van 47% (572 woningen) naar 31% (491 woningen). In Bergen op Zoom is het aandeel huurwoningen juist toegenomen van 32% (572 woningen) naar 45% (844 woningen).

**figuur 3-3 Het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen naar huur en koop gedurende de periode 2012-2018**



Bron: CBS

### 3.3 Corporatiebezit

Het aantal bewoonde woningen in het bezit van corporaties is in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden de afgelopen periode nauwelijks veranderd. In Bergen op Zoom waren er begin dit jaar 16.100 woningen en in Bevelanden 10.700. In 2016 lagen deze aantallen een honderdtal lager. In de regio Roosendaal is de afname groter geweest, het aantal is gedaald van circa 20.900 in 2016 naar 20.000 in 2019. Het aandeel corporatiebezit ten opzichte van het totaal aantal bewoonde woningen is ten opzichte van 2016 met een tot twee procentpunten afgenomen (tabel 3-2).

**tabel 3-2 Omvang bewoond corporatiebezit in 2019 en 2016**

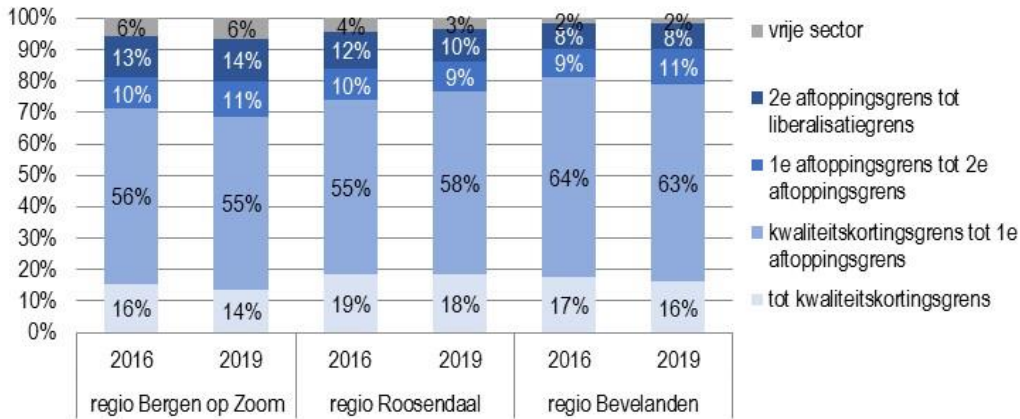
	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
2019	28%	27%	24%
2016	30%	28%	25%

Bron: corporaties in onderzoeksregio's en Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.

De optelsom van het huur- en voorraadbeleid van de verschillende corporaties leidt in Brabantse regio's tot een verschillend eindresultaat (zie ook figuur 3-4). In Bergen op Zoom heeft het beleid tot een toename van het aandeel woningen in de duurdere segmenten (boven de eerste aftoppingsgrens), terwijl het aandeel goedkopere woningen wat is afgenomen.

In Roosendaal geldt een omgekeerde trend, hier is het aandeel duurdere woningen juist afgenomen en het aandeel woningen met ene huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens is toegenomen. In regio Bevelanden is de prijsopbouw nauwelijks veranderd.

**figuur 3-4 De samenstelling van het bewoonde corporatiebezit naar huurprijsklasse**



Bron: Deelnemende corporaties & RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### 3.4 Vraagaanbodverhoudingen

Van de huishoudens in de onderzoeksregio's (doorstromers) zou naar schatting 15% beslist willen verhuizen. Inclusief de groep die dat misschien zou willen gaat het om circa 27% (tabel 3-3).

**tabel 3-3 Omvang verhuigeneigde huishoudens (doorstromers) in de onderzoeksregio's, 2019**

	regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
beslist	12%	12%	11%
misschien	15%	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>

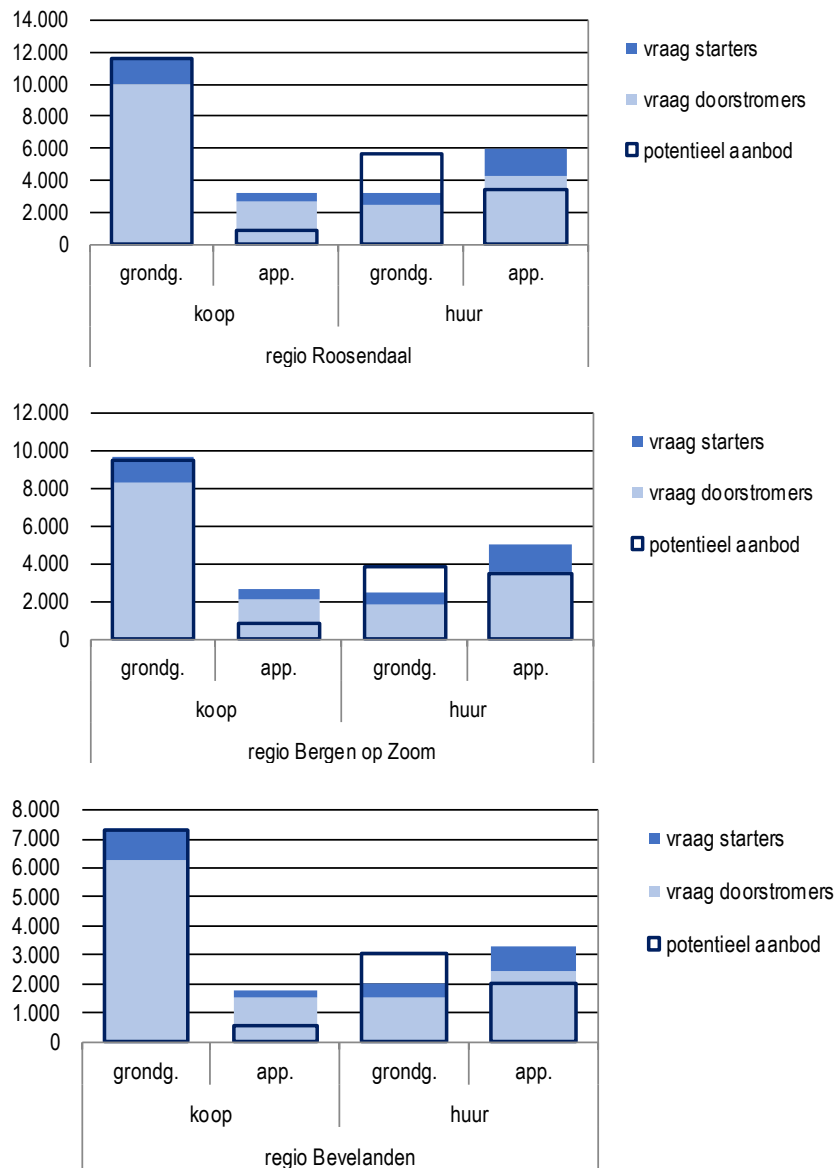
Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

Van de totale groep verhuigeneigde huishoudens is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiswens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. In figuur 3-5 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de doorstromers is er vanuit gegaan dat zij allemaal in de regio's willen blijven wonen (omdat de vraag van buiten niet inzichtelijk is), bij starters zijn alleen die starters meegeteld die aangeven binnen de eigen gemeente een woning te zoeken.

Binnen de grondgebonden koopsector is vraag en aanbod in elke regio ongeveer in evenwicht. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen. Ook bepalen zij net als alle andere woningzoekenden hun wensen op basis van de mogelijkheden die ze (in

het aanbod) zien. Indien er ander aanbod (zoals gelijkvloerse grondgebonden woning) in beeld komt kunnen zij dit aanbod prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. De kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad vermoedelijk lager uit dan figuur 3-5 doet vermoeden. Deze figuur is vooral bedoeld om een indicatie te geven van de spanning op de markt uitgaande van de woonwensen en de aantallen moeten niet worden beschouwd als nieuwbouw- of sloopopgave.

**figuur 3-5 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de onderzoeksregio's, 2019**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### 3.5 Woonruimteverdeling

De beschikbare sociale huurwoningen worden in het onderzoeksgebied op vele 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

Negen woningcorporaties in Zeeland en het westen van Noord-Brabant nemen deel aan één platform: het woonruimtebemiddelingssysteem Zuidwestwonen. De woningcorporaties zijn: Clavis, l'escaut woonservice, R&B Wonen, RWS partner in wonen, Stadlander, Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongoed Middelburg, Zeeuwend en Woningstichting Woensdrecht. Laatstgenoemde heeft inmiddels besloten de deelname stop te zetten en hanteert een eigen lokaal verdeelsysteem.

De cijfers in het jaarverslag hebben betrekking op alle deelnemende corporaties. Dat betekent dat bijvoorbeeld ook de woningmarktontwikkelingen in Zeeuws-Vlaanderen (dat niet tot het onderzoeksgebied behoort) doorklinken in de cijfers. Uit dit jaarverslag komt het volgende beeld naar voren:

- ✓ Het aantal ingeschreven woningzoekenden is afgenomen. De daling wordt onder andere veroorzaakt door woningzoekenden van de aangesloten woningcorporaties die uitgeschreven zijn door het bereiken van het maximale aantal verlengingen. De lijst met inschrijvingen bestaat daardoor in toenemende mate uit 'echte' woningzoekenden. Het aandeel 'niet complete' inschrijvingen<sup>8</sup> is gedaald van 35% in 2017 tot 25% in 2018. Het aantal actief woningzoekenden (minimaal drie keer gereageerd) is gestegen van 22,5% in 2017 naar 32% in 2018.
- ✓ De (resterende) ingeschreven woningzoekenden lijken kritischer: De acceptatiegraad is gedaald van 24,7% naar 23,1%. Het aantal weigeringen per getekend contract is toegenomen van 5,8 naar 6,5. Het gemiddeld aantal reacties per woning is daarentegen sterk toegenomen, van 35,5 in 2017 naar 67,9 in 2018.
- ✓ De gemiddelde wachttijd (de tijd van de eerste reactie tot ondertekening van het huurcontract) is toegenomen van 5,2 maanden in 2017 naar 6,8 maanden in 2018.

Dat laatste lijkt te duiden op een licht toenemende spanning op de huurwoningmarkt. Tegelijkertijd geldt dat 6,8 maanden landelijk gezien nog altijd vrij kort is. Daarnaast geldt dat deze toename van de wachttijd ook kan zijn beïnvloed door andere factoren.

#### Klik voor wonen

Alwel, Thuisvester, Woonkwartier en Woonvizier werken bij de woonruimteverdeling via 'Klik voor wonen' samen met de corporaties WonenBurg en Laurentius. Via dit systeem worden dus niet alleen woningen in West-Brabant verdeeld, maar ook woningen in de Brede regio. In deze regio is de druk op de markt aanmerkelijk hoger dan in West-Brabant. Uit het jaarverslag 2018 valt het volgende op te maken:

<sup>8</sup> Men moet bepaalde documenten uploaden alvorens men daadwerkelijk op woningen kan reageren.

- ✓ Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2018 toegenomen. Verschil met Zuidwestwonen is dat hier geen systeem van automatische uitschrijving geldt, dus onder de ingeschreven woningzoekenden zijn er velen met een lange inschrijfduur (zij hebben zich ooit uit voorzorg ingeschreven).
- ✓ Ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen. Dit lijkt mede het gevolg van het kwalitatieve hoogwaardige aanbod (nieuwbouw) dat werd verdeeld. Dit aanbod was voor velen ook een reden om de opgebouwde inschrijfduur ten gelden te maken, mede daardoor is de gemiddelde inschrijfduur bij verhuringen toegenomen.
- ✓ Het totale woningaanbod lag in 2018 lager dan in 2017 (met name in de steden). Daardoor is de slaagkans in de breedte afgenomen. In 2017 bemachtigde een op de vier actief woningzoekenden een woning, in 2018 een op de vijf. De gemiddelde zoekduur is toegenomen van 0,9 jaar in 2016, naar 1,0 in 2017 en 1,2 in 2018.
- ✓ Door het gevoerde huurbeleid en de regels van het passend toewijzen, zijn de effecten voor de primaire doelgroep relatief beperkt gebleven. Maar het aanbod voor de secundaire doelgroep is afgenomen en daarmee ook de slaagkansen voor deze groep.
- ✓ Net als bij Zuidwestwonen blijkt dat de woningzoekenden kritischer zijn geworden (er zijn meer kwaliteitszoekers actief geweest). Het gemiddeld aantal wijgeringen is toegenomen van 2,0 in 2016, naar 3,3 in 2017 en naar 3,8 in 2018.

Zoals eerder aangegeven geldt voor bovenstaande dat de 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 licht te zijn toegenomen.

Samenvattend kan worden gesteld dat uit de cijfers van beide systemen een beeld naar voren komt van een licht toegenomen spanning op de sociale huurwoningmarkt in 2018. 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 2016, waarbij op de korte termijn een toename van de behoefte is voorspeld. Ook uit de voorliggende studie komt dit naar voren (zie ook paragraaf 6.4). Dat men tussen de 0,6 en 1,2 jaar moet 'wachten' op een huurwoning is voor de woningzoekenden vervelend, maar hierbij moet beseft worden dat enige wachttijd (urgenten daargelaten) gewenst is. Als men direct een woning zou kunnen krijgen, zou dat betekenen dat er sprake is van ontspanning en leegstand, met alle problemen van dien.

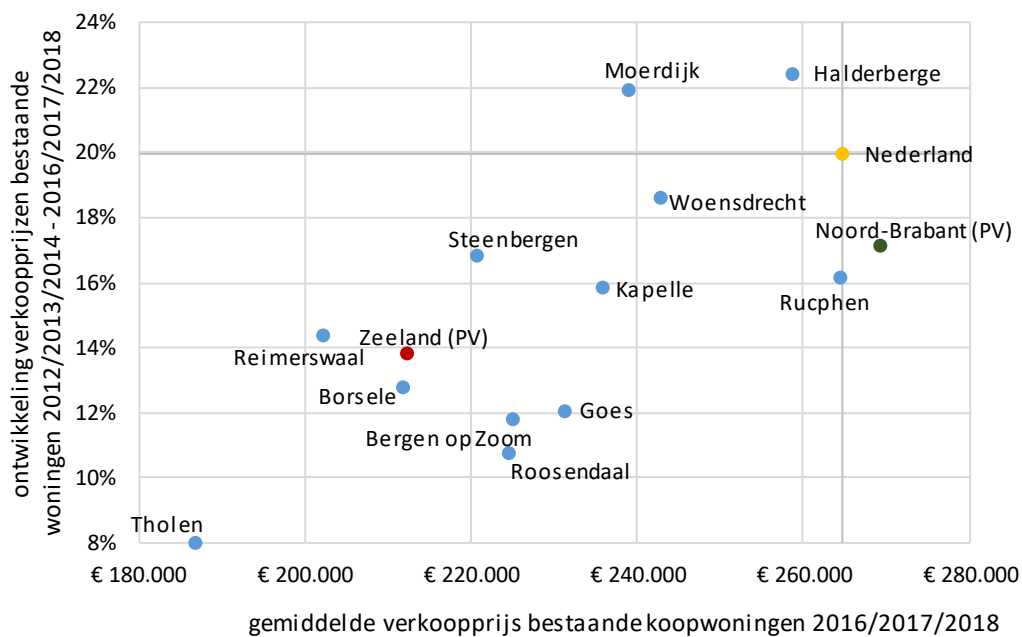
### 3.6 Koopprijzen

Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze is 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 3-6 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren.

Het absolute prijsniveau als de prijsontwikkeling in de afgelopen jaren in Provincie Zeeland achter te blijven op de rest van het land. De gemeenten in Bevelanden vormen hierop geen uitzondering. Provincie Noord-Brabant volgt op hoofdlijnen de landelijke ontwikkeling, de gemeenten in het onderzoeksgebieden laten een gevarieerd beeld zien.

De gemiddelde verkoopprijzen in Rucphen en Halderberge lagen in 2016-2018 rond de €260.000 en daarmee dichtbij het landelijk gemiddelde. In Halderberge geldt dat de gemiddelde prijzen sterk zijn gestegen, in Rucphen bleef de prijsontwikkeling wat achter. Ook in Moerdijk is de prijsstijging in de afgelopen jaren relatief sterk geweest. In Tholen lag in 2016-2018 de gemiddelde verkoopprijs net onder de €190.000, het laagste niveau van de onderzoeksgemeenten. De prijsontwikkeling blijft hier ook sterk achter. Voor elk van de regio's geldt dat de prijsstijging in de steden (Roosendaal, Bergen op Zoom en Goes) relatief laag is geweest.

**figuur 3-6 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2016-2018 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2012-2014**



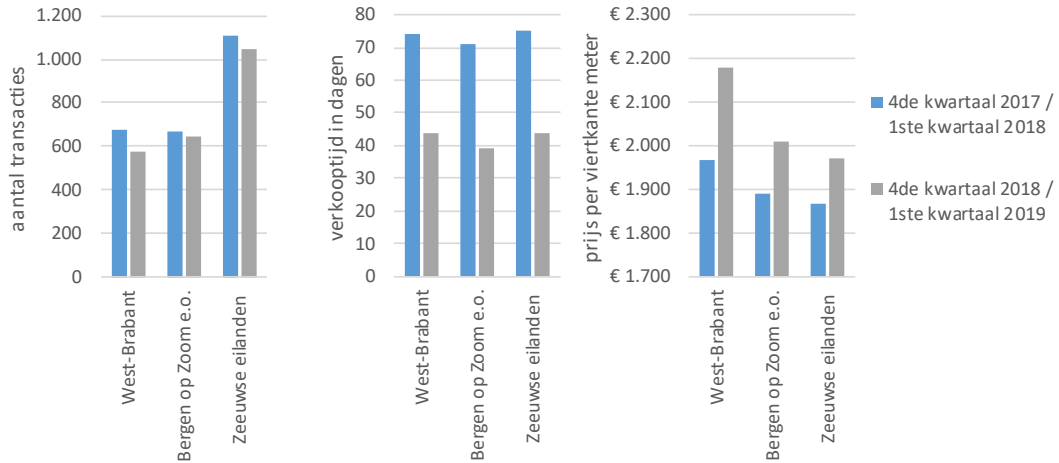
Bron: CBS/Kadaster

Dat de prijsontwikkeling en het prijsniveau achterblijft bij de Nederlandse gemiddelden, laat onverlet dat de spanning op de koopwoningmarkt ook in de onderzoek regio's toeneemt. Dit blijkt onder meer uit de cijfers van de NVM. De NVM hanteert een ander regio-indeling dan in dit onderzoek. De regio Bevelanden is ingedeeld bij een grotere regio met de naam 'Zeeuwse eilanden' (met ook Walcheren en Schouwen-Duiveland), de stad Roosendaal is ingedeeld bij de NVM-regio Bergen op Zoom e.o. en Halderberge, Rucphen en Moerdijk zijn samen met Etten-Leur, Zundert en Drimmelen ingedeeld in de NVM-regio West-Brabant.

In elk van deze drie NVM-regio's is het aantal transacties in het afgelopen jaar licht afgenomen. Meer opmerkelijk is de daling van de verkooptijd. Deze is gedaald van ruim 70 dagen tot iets meer dan 40 dagen. De prijs per vierkante meter is in NVM-regio West-Brabant met ruim €200 toegenomen, in NVM-regio Bergen op Zoom e.o. met €120 en op de Zeeuwse-Eilanden met €100. Hoewel de 'gekte' op de woningmarkt veel minder is dan in de rest van het land, is er dus wel degelijk sprake geweest van een toenemende spanning op de (koop)markt.

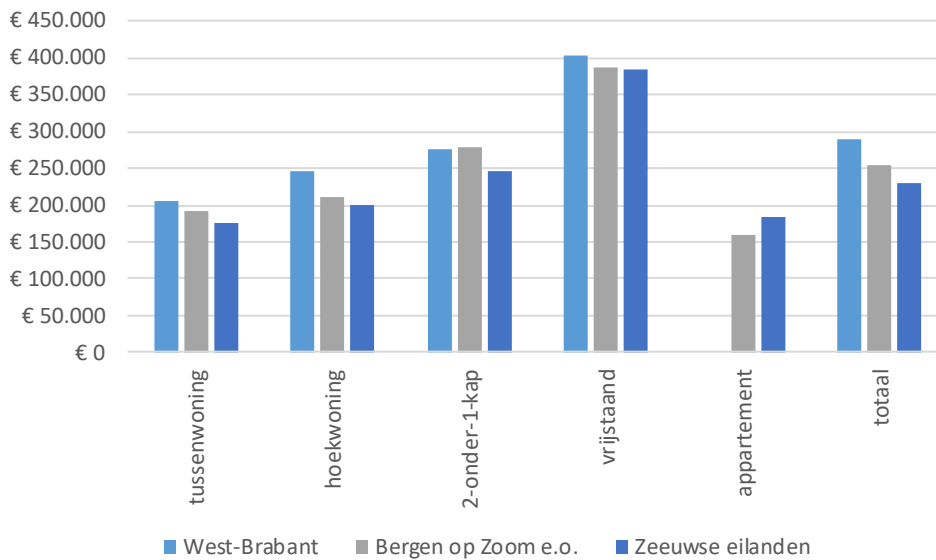
De verschillen tussen de NVM-regio's zijn deels verklaarbaar door de samenstelling van de woningvoorraad (in West-Brabant staan relatief veel vrijstaande woningen), maar ook de gemiddelde prijs naar woningtype ligt in deze regio hoger dan in de andere NVM-regio's (zie ook figuur 3-8).

**figuur 3-7 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de prijs per vierkante meter in drie NVM-regio's**



Bron: NVM

**figuur 3-8 De gemiddelde verkoopprijs in de drie NVM-regio's (vierde kwartaal 2018 en eerste kwartaal 2019)**



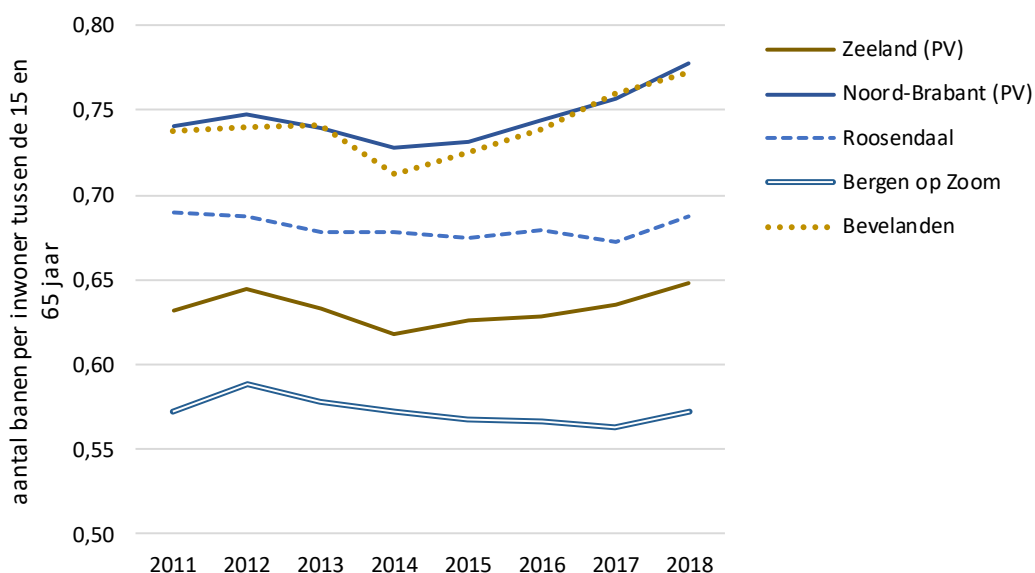
Bron: NVM



### 3.7 Economie

De toenemende spanning op de woningmarkt hangt nauw samen met de aangetrokken economie. Tijdens de vorige studie was de crisis in Nederland nog maar net ten einde, inmiddels zitten er enkele jaren van groei op en is de werkloosheid lager dan ooit. Er zijn op dit vlak grote verschillen tussen provincies en regio's. Zo zijn er in Brabant meer banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 (de beroepsbevolking) dan in Zeeland (0,78 ten opzichte van 0,65). De ontwikkeling laat in de afgelopen jaren wel een gelijke trend zien. De onderzoeksregio's wijken alle drie af van het provinciale beeld. In de Zeeuwse regio Bevelanden zijn er juist relatief veel banen en komen er sinds 2014 ook steeds meer bij. In de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal blijft de ontwikkeling van de werkgelegenheid juist achter. Sterker nog, tot 2017 was er sprake van een afname van het aantal banen per inwoner. Deze relatief slechte economische ontwikkeling vormt een van de redenen voor de achterblijvende huishoudensgroei.

figuur 3-9 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang de beroepsbevolking



Bron: CBS

## 4 Demografie en economie

Voor de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom geldt dat de toename van het aantal huishoudens beperkt is geweest. Het is daarom des te opvallender dat het (geregistreerde) migratiesaldo uitgedrukt in aantal personen positiever is dan ooit te voren. Dit positieve migratiesaldo wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een toename van de buitenlandse migratie, met name arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten vormen lang niet altijd een normaal gezinshuishouden, waardoor de toename niet rechtstreeks doorklinkt in de huishoudensaantallen. Ook hebben ze lang niet altijd een woning nodig, ze worden vaak gehuisvest in de 'flexibele schil'. Ook in Bevelanden neemt het aantal arbeidsmigranten toe, maar wat minder sterk dan in de andere regio's.

Veruit de meeste arbeidsmigranten keren naar verloop van tijd terug naar het land van herkomst. Slechts een deel zal zich permanent vestigen en daardoor een structurele woningbehoefte gaan uitoefenen. Dit is een van de onzekerheden die gelden bij prognoses over het toekomstige aantal huishoudens en hun woningbehoefte. Vanwege dit soort onzekerheden is in dit onderzoek niet alleen de provinciale prognoses doorgerekend, maar ook een tweede demografische variant.

### 4.1 Inleiding

Bij demografische prognoses wordt veelal eerst het aantal personen voorspeld en vervolgens wordt geraamd welke huishoudens door deze personen worden gevormd. Deze laatste stap is complexer dan vaak veronderstelt. De afgelopen periode hebben we bijvoorbeeld gezien dat jongeren in de loop der jaren pas op latere leeftijd het ouderlijk huis zijn gaan verlaten en dat er een toename is van het aantal arbeidsmigranten die niet altijd een regulier gezinshuishouden vormen.<sup>9</sup> Dit soort ontwikkelingen zorgen ervoor dat de toename van het aantal huishoudens de afgelopen jaren is afgevlakt. Dit is een van de redenen waarom de huishoudensgroei in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal is achtergebleven bij de prognoses (zie ook paragraaf 3.1). De prognoses van het aantal personen lagen veel dichterbij de werkelijkheid.

Binnen het woonbeleid is het (geprognosticeerde) aantal huishoudens uiteindelijk leidend. Maar het is wel steeds belangrijker dat er ook personen in de regio's verblijven die geen regulier gezinshuishouden vormen of reguliere woning nodig hebben. Dit niet alleen omdat ook deze groepen een aparte positie hebben binnen registraties en prognoses. Met name door arbeidsmigranten is er steeds meer behoefte aan woonverblijven in de zogenoemde 'flexibele schil'. Het gaat hier weliswaar niet om reguliere woningen, maar er zijn wel relaties met de reguliere woningmarkt. Vandaar dat in dit hoofdstuk speciaal wordt stilgestaan bij deze problematiek.

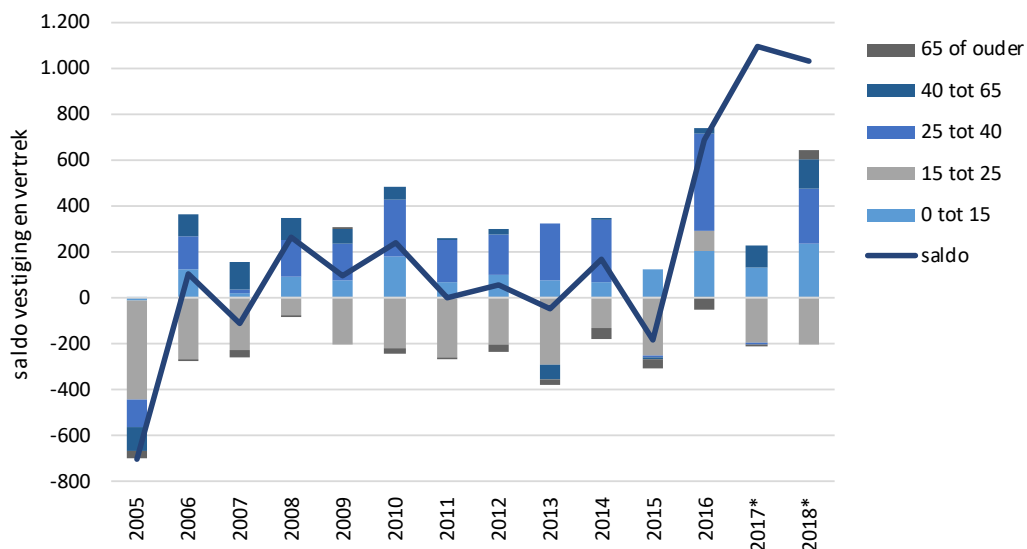
<sup>9</sup> De provincie maakt de stap van inwoners naar huishoudens en woningen aan de hand van zogenoemde woningbehoefteparameters. Er loopt op dit moment een onderzoek om deze te actualiseren, zodat de huishoudensvorming van ondermeer jongeren en arbeidsmigranten beter in de prognosemodellen kunnen worden gemodelleerd.

## 4.2 Migratiestromen

Elk van de drie regio's kent een negatief migratiesaldo voor jongeren tussen de 15 en 20 jaar. Deze jongeren verlaten de regio's veelal om elders te gaan studeren. Op een latere leeftijd keert een deel van hen terug, waardoor er bij de leeftijdsklassen van 25 tot 65 jaar een positief migratiesaldo ontstaat. Dit migratiepatroon is al decennia lang onveranderd en zal ook in de toekomst blijven bestaan. Jarenlang leverde dit patroon voor de regio Bergen op Zoom in aantal personen een licht positief totaalsaldo op, voor regio Roosendaal een licht negatief saldo en voor regio Bevelanden een saldo dat rond de nul lag.

Het saldo is de afgelopen jaren met name in de Brabantse regio's sterk veranderd. In de regio Bergen op Zoom laten de registraties de afgelopen jaren een positief saldo zien van 1.000 personen per jaar (zie ook figuur 4-1). Daarbij moet direct opgemerkt worden dat de administraties door arbeidsmigranten die zich wel in- maar niet uitschrijven (zie ook bijgaand kader) in (in ieder geval) Steenbergen vertekend zijn. In werkelijkheid zal het positieve saldo dus lager liggen.

**figuur 4-1 Het (binnenlands en buitenlands) migratiesaldo naar leeftijdsklasse in de regio Bergen op Zoom**

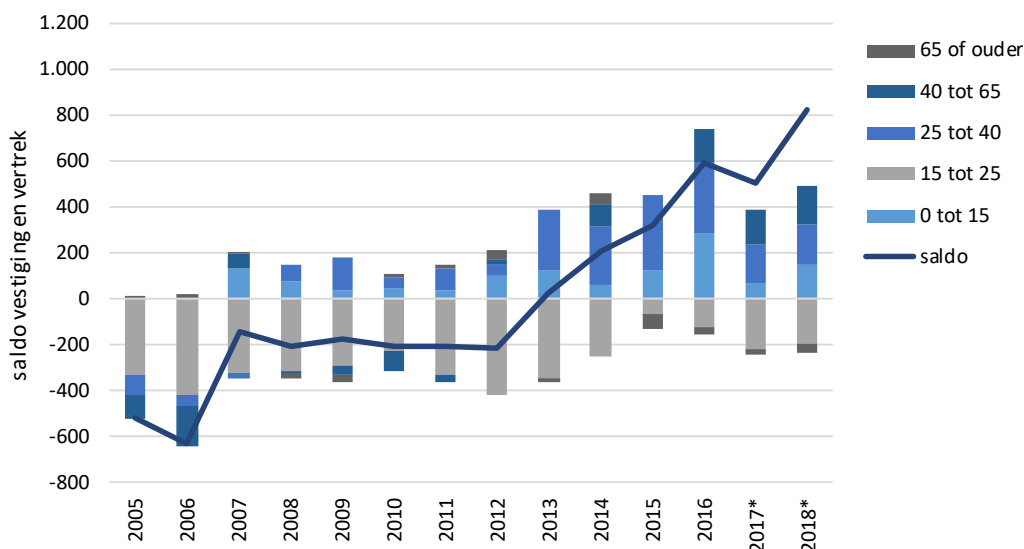


\* Voor 2017 en 2018 is uitsplitsing naar leeftijd voor de buitenlandse migratie nog niet beschikbaar. De weergegeven kolommen geven alleen de binnenlandse migratie weer.

Bron: CBS

In regio Roosendaal heeft het migratiesaldo zich sinds 2012 positief ontwikkeld (figuur 4-2). Over 2018 werd een positief saldo van 800 personen geregistreerd, een historisch gezien hoog saldo. Ook voor deze regio geldt dat de positieve trend voor een belangrijk deel voor rekening komt van de buitenlandse migratie (zie ook figuur 4-4). Veelal gaat het hier om arbeidsmigratie, waar we in de volgende paragraaf op terug komen.

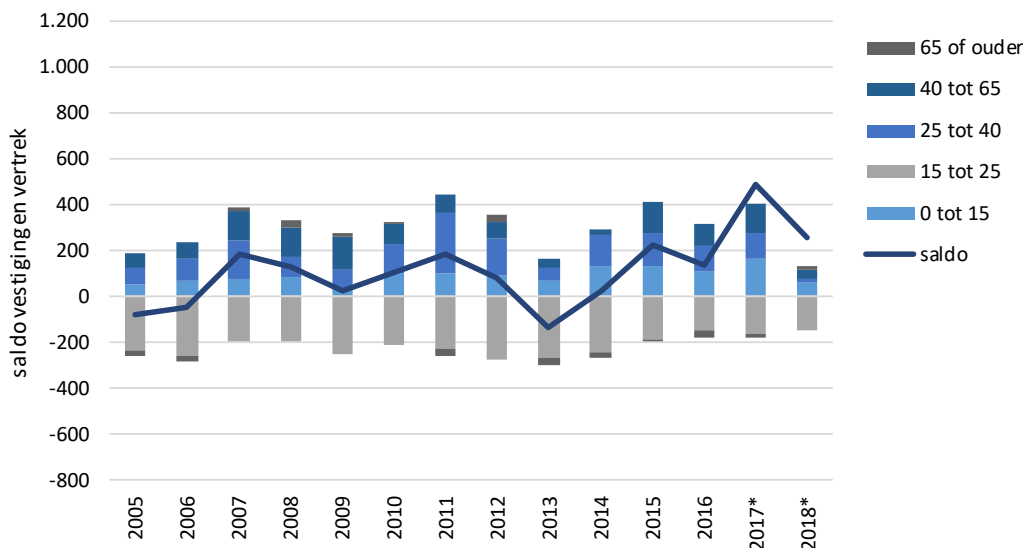
**figuur 4-2 Het (binnenlands en buitenlands) migratiesaldo naar leeftijdsklasse in de regio Roosendaal**



\* Voor 2017 en 2018 is uitsplitsing naar leeftijd voor de buitenlandse migratie nog niet beschikbaar. De weergegeven kolommen geven alleen de binnenlandse migratie weer.

Bron: CBS

**figuur 4-3 Het (binnenlands en buitenlands) migratiesaldo naar leeftijdsklasse in de regio Bevelanden**



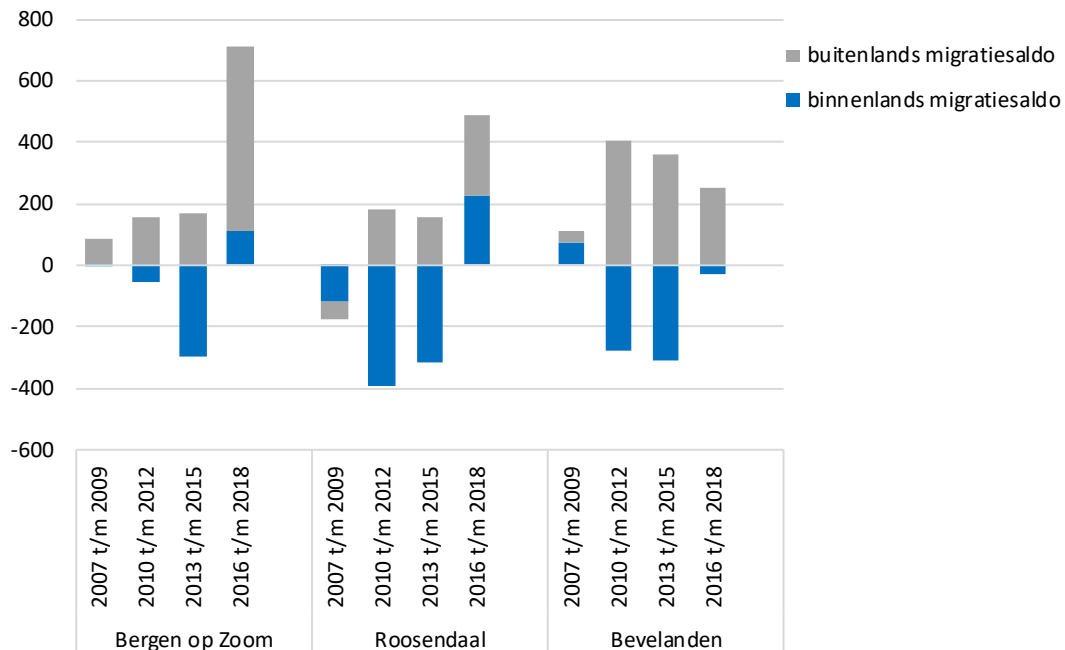
\* Voor 2017 en 2018 is uitsplitsing naar leeftijd voor de buitenlandse migratie nog niet beschikbaar. De weergegeven kolommen geven alleen de binnenlandse migratie weer.

Bron: CBS

In de Regio Bevelanden is het migratiesaldo wat stabielier (zie ook figuur 4-3). De afgelopen vijf jaar was het saldo positief en kwamen er gemiddeld 225 meer mensen wonen dan dat er uit de regio vertrokken. Ook voor Bevelanden geldt dat de buitenlandse migratie zwaar

meetelt in dit saldo. Sterker nog, de afgelopen 10 jaar was het binnenlands migratiesaldo negatief en is het de instroom uit het buitenland geweest die voor het positieve saldo heeft gezorgd. In de periode 2014-2016 ging het in belangrijke mate om statushouders<sup>10</sup>, inmiddels spelen ook hier arbeidsmigranten een belangrijke rol.

**figuur 4-4 De ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo (gemiddeld per jaar) in de drie regio's**



Bron: CBS

#### Belang van goede registraties – Casus Steenbergen

In dit onderzoek worden vele lokaal specifieke gegevens en data met elkaar in verband gebracht om via die weg een meer integraal beeld te geven van de woningmarkt. Bij een dergelijke aanpak wordt de betrouwbaarheid van het eindbeeld mede bepaald door de input. Belangrijke bronnen daarbij zijn de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG, voor wat betreft de woningvoorraad) en de Basisregistratie Personen (BRP, voor wat betreft de inwoners). Deze registraties worden door de gemeenten bijgehouden voor vele statistieken, ook op landelijk niveau. Ook het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) baseert haar cijfers op deze bestanden.

Het is dan ook van groot belang dat deze bronbestanden zo min mogelijk vervuiling kennen. Om vervuiling tegen worden jaarlijks zogenoemde administratieve correcties doorgevoerd. Voor monitoring zijn deze correcties lastig, want het gaat niet om ontwikkelingen in de werkelijkheid (er zijn bijvoorbeeld geen woningen of huishoudens bijgekomen, maar de registratie is opgeschoond). Over het algemeen zijn de correcties gelukkig van beperkte omvang en betekenis.

<sup>10</sup> Voor statushouders geldt dat ze niet hard zijn in te delen in binnenlandse of buitenlandse migratie: Niet zelden worden ze geregistreerd in de gemeente met een AZC (als buitenlandse immigrant) om vervolgens door te verhuizen naar een andere gemeente (als binnenlandse migratie). Daardoor ontstaat er zeker in gemeenten met een AZC een vertekend beeld. Dit is een van de redenen waarom in de figuren in deze paragraaf de beide stromen samen zijn weergegeven.

In Steenbergen geldt dat de BPR momenteel sterker vervuild is. De reden daarvoor is het in 2013 geopende arbeidsmigrantenverblijf Stella Maris voor medewerkers van uitzendbureau Goodmorning. Dit verblijf telt 400 bedden, die vrijwel continue bezet zijn. De arbeidsmigranten worden gestimuleerd zich bij de gemeente in te schrijven en geven massaal gehoor aan deze oproep. Dat is op zichzelf een positief gegeven, want niet zelden worden arbeidsmigranten niet geregistreerd met alle problemen van dien. Er ontstaan echter problemen doordat (a) de arbeidsmigranten zich na vertrek niet uitschrijven en (b) ook arbeidsmigranten die elders worden gehuisvest zich op het adres van de hoofdvestiging inschrijven. Daardoor is een situatie ontstaan dat er op het adres van Stella Maris tussen de 1.600 en 1.800 personen staan ingeschreven, terwijl er zoals gezegd maar 400 bedden staan.

Het blijkt te gaan om een hardnekkig probleem. In 2016/17 heeft de gemeente een opschoonactie uitgevoerd, waardoor de statistieken per 1-1-2017 weer dichterbij de werkelijkheid zijn komen te liggen. In de jaren daarna is het probleem echter – naar het oogt in versterkte mate – teruggekeerd. In 2017 zijn er volgens de CBS-statistieken maar liefst 1.627 huishoudens bijgekomen, terwijl het aantal woningen in datzelfde jaar slechts met 80 is toegenomen. Nu kan het natuurlijk zijn dat er huishoudens voorheen leegstaande woningen hebben betrokken, maar dat het hier om 1.547 huishoudens zou gaan is erg onwaarschijnlijk.

In dit onderzoek gaan we ervan uit dat het aantal huishoudens zich meer in lijn met de woningvoorraad heeft ontwikkeld en dat er op het terrein van Stella Maris niet meer dan 400 (alleenstaande) huishoudens wonen. Gedurende de periode 2017-2019 nam het aantal woningen met 157 toe. Voor dezelfde periode is uitgegaan van een toename van 185 huishoudens, waarmee het totale aantal huishoudens in 2019 uitkomt op 10.308. Het gaat hier om een indicatie, voor een feitelijke vaststelling van het aantal huishoudens is nader onderzoek en opschoning van de BRP noodzakelijk.

In dit onderzoek wordt gefocust op de zelfstandige woningvoorraad en de daarin wonende huishoudens. Dat betekent dat bovenstaande problematiek maar van beperkte invloed is op de resultaten. Wil men in de toekomst de ontwikkelingen goed kunnen monitoren is het uiteraard van belang dat de registraties op orde komen. Daarnaast geldt dat inhoudelijk de zelfstandige woningmarkt en verblijf en logies steeds meer met elkaar verweven raken. Zo kunnen woningen aan de reguliere woningmarkt worden onttrokken, door er arbeidsmigranten in te laten verblijven. Door dat soort ontwikkelingen wordt het steeds belangrijker om naast zicht op de reguliere woningmarkt en de zelfstandige wonende huishoudens, ook zicht te vergaren op onzelfstandige woonruimten en de personen die daar verblijven.

Gemeente Steenbergen probeert uiteraard de registraties kloppend te krijgen, maar je kunt goed burgerschap (netjes in- en uitschrijven) simpelweg niet afdwingen. Steenbergen is dan ook niet de enige gemeente die met deze problematiek te maken heeft. Vermoedelijk kan het probleem alleen met landelijke maatregelen (veranderde wetgeving) en samenwerking (landelijk en lokaal) écht worden opgelost.

### 4.3 Arbeidsmigranten

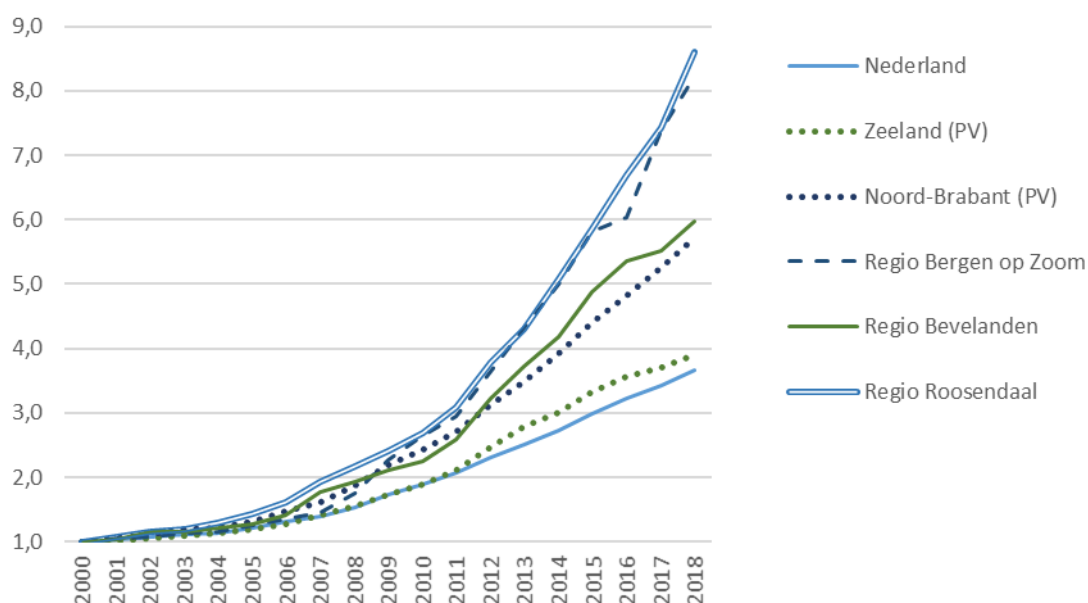
In het voorgaande hoofdstuk is aangegeven dat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Bergen op Zoom en Roosendaal achter is gebleven bij de verwachtingen. In de voorgaande paragraaf is echter aangegeven dat in aantal personen het migratiesaldo de afgelopen jaren hoger lag dan ooit. Beide ontwikkelingen lijken tegenstrijdig en dat vraagt om een verklaring. Het positieve migratiesaldo wordt in toenemende mate beïnvloed door arbeidsmigratie. Deze personen komen naar de regio om te werken, maar vormen lang niet altijd een huishouden en hebben lang niet altijd behoefte aan een reguliere woning.

De groep arbeidsmigranten is lastig goed in beeld te krijgen. Lang niet iedereen schrijft zich in in de BRP, zelfs niet als dat verplicht is. En – zo blijkt ook uit de casus in Steenberg – als men zich wel inschrijft, verzuimt een deel zich bij vertrek weer uit te schrijven. In deze paragraaf geven we op basis van data die wél beschikbaar is een indicatief beeld van deze groep. Een meer gedetailleerd beeld kan alleen via een gezamenlijk onderzoek in de regio's verkregen worden.<sup>11</sup>

### Sterke toename in de afgelopen periode

Het expertisecentrum Flexwonen gaat ervan uit dat er – medio 2018 - tussen de 450.000 en 500.000 arbeidsmigranten in Nederland verbleven. Het gaat hier om een indicatieve raming, een goede registratie van arbeidsmigranten ontbreekt. De raming is exclusief studenten die een korte periode in Nederland verblijven. Van het totaal aantal arbeidsmigranten is ongeveer 84% afkomstig uit Midden- en Oost-Europa, de rest komt uit Zuid-Europese landen.

**figuur 4-5 Geraamde ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in het onderzoeksgebied**



Bron: Raming In.Fact. op basis van cijfers van het CBS en Expertisecentrum Flexwonen

Als deze aantallen over het land worden verdeeld op basis van migratieachtergrond (eerste generatie<sup>12</sup>) van de in de BRP ingeschreven personen, dan komt het aantal in de regio Bergen op Zoom uit op 5.860 arbeidsmigranten, in Roosendaal op 7.200 arbeidsmigranten en in

<sup>11</sup> Er loopt een provinciaal onderzoek naar dit vraagstuk dat meer inzicht in de materie zal bieden. Een gedetailleerd beeld kan alleen worden verkregen met medewerking van lokale ondernemers en uitzendbureau's en de gemeenten.

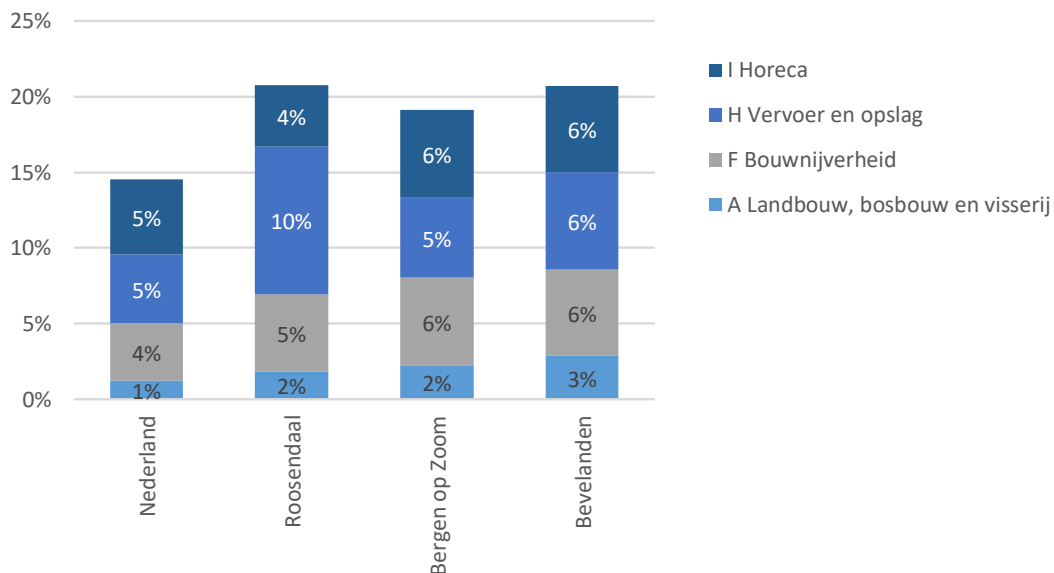
<sup>12</sup> Het CBS publiceert niet alle geboortelanden afzonderlijk. Voor de verdeling van de MOE-landers zijn Polen en Hongaren genomen, voor de verdeling van de Zuid-Europeanen de Grieken, Spanjaarden, Portugezen en Italianen.

Bevelanden op 3.420. Deze indicatieve aantallen betreft de groep die zich heeft ingeschreven in de BRP én de groep die dat niet doet. Bij de verdeling over het land is ervan uitgegaan dat het aandeel dat zich wél inschrijft overal gelijk is. Feitelijk is dit niet het geval, mede omdat in de ene gemeente een actief beleid gevoerd wordt om inschrijving te bevorderen en in de andere niet.<sup>13</sup>

In de drie regio's zijn migranten uit Midden en Oost Europa relatief sterk vertegenwoordigd. In Bergen op Zoom en Roosendaal gaat het naar schatting op 95% van de arbeidsmigranten, in Bevelanden om 90%. Landelijk ligt hen aandeel op 84%. In figuur 4-5 is de indicatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten gedurende de afgelopen twee decennia weergegeven. In de afgelopen krap 20 jaar is het aantal arbeidsmigranten in Nederland vrijwel verviervoudigd. In Bergen op Zoom en Roosendaal is de toename twee keer zo sterk geweest, in Bevelanden anderhalf keer zo sterk.

Een belangrijkste reden voor de sterke vertegenwoordiging van de arbeidsmigranten is uiteraard te vinden in de opbouw van de arbeidsmarkt. In figuur 4-6 is te zien dat er in de regio's relatief veel banen zijn in sectoren waar arbeidsmigranten traditioneel vaak werken.

**figuur 4-6 Het aandeel banen in sectoren waar arbeidsmigranten traditioneel sterk vertegenwoordigd zijn**



Bron: CBS

### Verblijsperspectief en huisvesting

Het verblijfsperspectief van arbeidsmigranten loopt sterk uiteen. Sommigen vertrekken na enkele maanden definitief, anderen komen elk jaar voor enkele maanden terug. Weer anderen blijven (al dan niet gepland) een of meerdere jaren en een deel van de groep vestigt zich definitief. Doorgaans worden drie hoofdcategoryen van verblijf onderscheiden:

<sup>13</sup> Zowel Platform 31 als het Expertisecentrum Flexwonen wijzen op het belang van een dergelijk beleid omdat hiermee meer grip op de problematiek kan worden gekregen.



- Short stay - verblijf tot één jaar
- Mid stay - verblijf tussen één en drie jaar
- Long stay - verblijf langer dan drie jaar of permanente vestiging

Landelijk wordt – onder meer door Platform 31 en het Expertisecentrum – vaak een verhouding van 30-40-30 gehanteerd. Daarbij geldt de kanttekening dat de verhouding lokaal sterk kan variëren en alleen met lokaal onderzoek kan worden achterhaald. Als de verhouding wordt toegepast op de onderzoeksregio's, dan het in tabel 4-1 weergegeven beeld.

Het verblijfsperspectief bepaalt in hoge mate welke eisen men stelt aan de huisvesting (zie kader). De verantwoordelijkheid voor de huisvesting ligt bij short stay vooral bij de werkgevers (of uitzendbureaus) en bij long stay bij het individu (zij nemen deel aan de reguliere woningmarkt). Uiteraard hebben gemeenten een belangrijke rol bij het faciliteren en begeleiden van initiatieven.

**tabel 4-1 Het geraamde aantal arbeidsmigranten naar verblijfsperspectief**

	short stay	mid stay	long stay	totaal
Regio Bergen op Zoom	1.760	2.350	1.760	5.860
Regio Bevelanden	1.030	1.370	1.030	3.420
Regio Roosendaal	2.160	2.880	2.160	7.210
totaal	4.950	6.600	4.950	16.490

Bron: Raming In.Fact. op basis van cijfers van het CBS en Expertisecentrum Flexwonen

#### **Short stay huisvesting**

Voor mensen die hier maar kort verblijven en/of net zijn binnen gekomen is een logiesvorm vaak een aantrekkelijke vorm van huisvesting. Mensen hebben dan vaak geen tijd of behoefte om een eigen plek te vinden en in te richten en vinden het prettig om recreatieve voorzieningen binnen handbereik te hebben. Vaak is ook het binnen zekere grenzen delen van zaken als eet- of kookgelegenheid, of sanitaire voorzieningen geen probleem.

#### **Mid stay huisvesting**

Wie hier wat langer is gaat hogere eisen stellen aan privacy en het hebben van een eigen plek en eigen voorzieningen. De huisvestingsvraag die dan ontstaat is vergelijkbaar met wat hier gangbaar is voor bij voorbeeld studentenkamers of andere vormen van flexwonen. Wel tenminste een eigen kamer, kookgelegenheid en eigen sanitaire voorzieningen. Maar klein en sommige dingen kunnen best nog gedeeld worden.

#### **Long stay huisvesting**

Arbeidsmigranten die hier meerdere jaren of definitief blijven willen doorgaans net zo wonen als iedereen. Zij zoeken en vinden hun weg op de woningmarkt en kopen of huren een gewoon huis. Zij ondervinden daarbij ook dezelfde mogelijkheden en belemmeringen als iedereen en natuurlijk verschilt dat erg per woningmarktregio.

Bron: Routekaart naar goede huisvesting EU-arbeidsmigranten, 2019

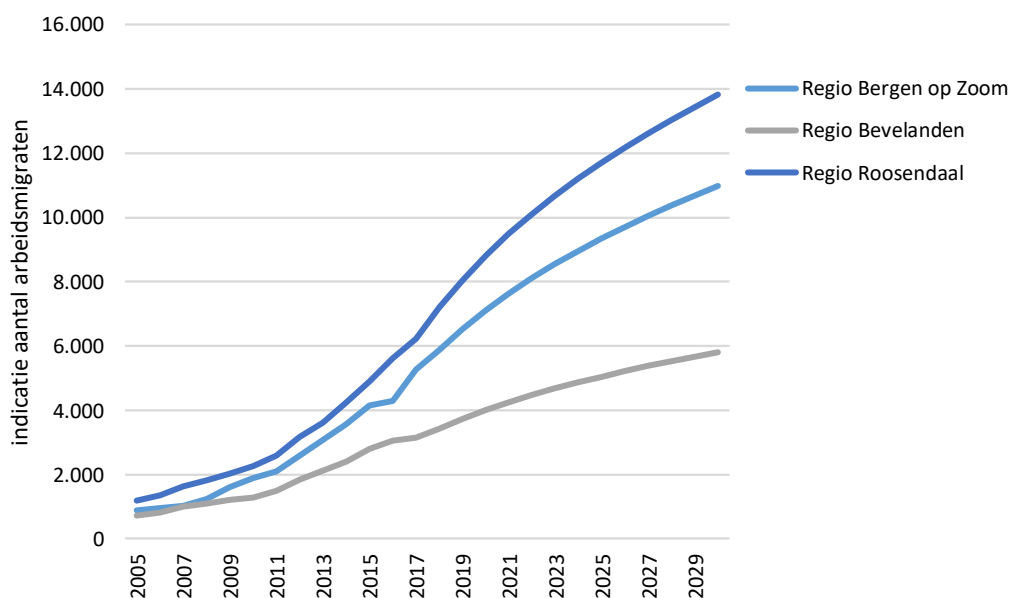
## Het einde van de toename is nog niet in zicht

In de demografische prognoses van de provincie wordt standaard rekening gehouden met 'permanente' vestiging van arbeidsmigranten. Zij worden gezien als een huishouden zoals andere huishoudens die in Nederland wonen. Hun woonwensen zijn veelal ook gelijk en worden mede bepaald door de levensfase waarin men verkeert. Is men jong en alleenstaand, dan volstaat in veel gevallen een appartement, is men in de gezinsfase beland dan wil men een (grondgebonden) gezinswoning. Die levensfase is op zichzelf wel onderscheidend: terwijl de autonome bevolking – soms sterk – vergrijst, geldt dit niet voor de arbeidsmigranten. Die zijn vrijwel zonder uitzondering onder de 45 jaar.

In deze paragraaf is al eerder aangegeven dat alleen met lokaal onderzoek een gedetailleerd zicht is krijgen op de omvang en samenstelling van de groep arbeidsmigranten in de regio's. Het geraamde aantal van 16.490 in de drie regio's samen is een grove raming. De verhouding 30-40-30 is met meer onzekerheden omgeven en de uitsplitsing naar short, mid en long stay is dan ook slechts indicatief.

Als op deze indicatieve aantallen de trend inzake de migratie van en naar de rest van Europa (conform de verwachtingen van het CBS) wordt toegepast, dan ontstaat onderstaand beeld voor wat betreft de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de regio's. De figuur laat zien dat het niet onrealistisch is dat in 2030 het aantal arbeidsmigranten met tussen de 70% (Bevelanden) en 90% (Roosendaal) is toegenomen. Hierbij geldt dat er voor wat betreft de samenstelling van de arbeidsmigranten naar verwachting een verschuiving plaats zal vinden van MOE-landers naar arbeidsmigranten uit Zuid-Europa. In veel Midden en Oost-Europese landen trekt de arbeidsmarkt aan en neemt door de vergrijzing de beroepsbevolking in aantal af. Daardoor zullen er minder arbeidsmigranten uit deze landen naar Nederland komen, terwijl er juist wat meer migranten uit de zuidelijke landen wordt verwacht.

**figuur 4-7** *Indicatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de drie onderzoeksregio's*



Bron: Raming In.Fact. op basis van cijfers van het CBS en Expertisecentrum Flexwonen

## Consequenties woningmarkt

Voor de reguliere woningmarkt is vooral de groep long stay van belang. Deze groep wordt integraal meegenomen in de demografische prognoses van de provincies. Daarmee is de "toename van deze groep ook inbegrepen in de woningbehoefteramingen in het komend hoofdstuk. Volgens het Expertisecentrum Flexwonen zitten de belangrijkste problemen in de huisvesting bij de groep short stay (en in mindere mate mid stay). Deze groep heeft vooral behoefte aan logies en daaraan is in Nederland veel schaarste.

Deze schaarste heeft ook effecten voor de reguliere woningmarkt, omdat soms woningen aan de voorraad worden onttrokken om logies in te realiseren. Dan zijn er dus minder woningen beschikbaar voor reguliere huishoudens.<sup>14</sup> Er zijn voorbeelden waarbij een dergelijk gebruik van woningen leidt tot overlast in woonbuurten. Kortom: hoewel dit probleem zich afspeelt naast of op de rand van de reguliere woningmarkt, is het voor het woonbeleid wel degelijk een belangrijk thema. Een thema dat de komende jaren verder aan belang zal winnen.

### 4.4 Prognosevarianten

Om de drie/vier jaar maken de provincies Zeeland en Brabant demografische prognoses voor de gemeenten in de provincie. Deze prognoses worden op uiteenlopende terreinen op verschillende manieren gebruikt. Ook in deze studie wordt aangesloten op de prognoses van de provincies. Omdat elke prognose met bandbreedten is omgeven, zetten we hier wel een tweede demografische variant naast. Daarmee kan inzicht worden gebonden in de vraag in welke richting de woningbehoefte verandert bij een hogere of lagere huishoudensgroei.

De afweging of er een variant wordt opgesteld die meer of minder groei voorspelt dan de provinciale prognose, is op gemeentelijk niveau gemaakt. Daarbij is gekeken of de provincie gegeven de ontwikkelingen in het verleden en de uitkomsten van andere prognoses relatief laag of juist hoog uitpakt. Is het eerste het geval dan is er een variant met extra groei doorgerekend, is het tweede het geval dan is een lage groei variant doorgerekend.

In de vorige studie is voor de meeste Brabantse gemeenten een lage groeivariant doorgerekend en voor de meest Zeeuwse gemeenten een hoge groeivariant. Met de kennis van nu kan worden gesteld dat in elke gemeenten de juiste keuze is gemaakt: in de gemeenten waar gekozen is voor een lage groeivariant, is de huishoudensgroei in werkelijkheid ook achtergebleven bij de provinciale prognose. Bij gemeenten waar gekozen is voor een hoge groeivariant lag de huishoudensgroei in werkelijkheid boven de provinciale prognose.

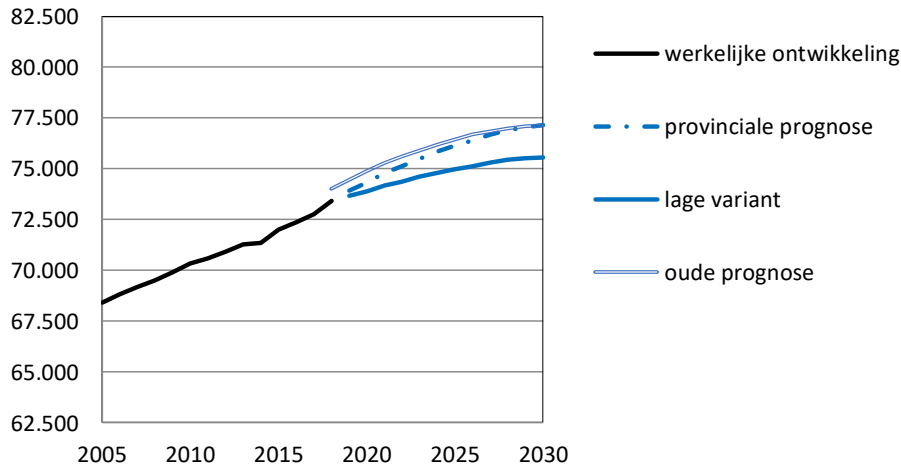
In dit onderzoek is vaker gekozen voor een lage groeivariant. Alleen voor de gemeenten Noord-Beveland en Borsele is een hoge groeivariant doorgerekend. Dat betekent dat in de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom de 'hoge variant' gelijk is aan de provinciale prognose. In de regio Bevelanden ligt de hoge variant iets boven de provinciale prognose.

Bij gemeenten waar gekozen is voor een lage variant, is er vanuit gegaan dat de door de provincies vanaf 2019 voorspelde groei voor slechts 60% wordt gerealiseerd. Bij gemeenten

<sup>14</sup> Er zijn geen indicaties dat het hier gaat om enorme aantallen, maar het is wel zaak oog te hebben voor dit soort gebeurtenissen. In de woningbehoefteramingen in dit onderzoek wordt de *netto* uitbreidingsbehoefte bepaald, dus als er via deze weg woningen worden onttrokken moeten er elders woningen worden toegevoegd.

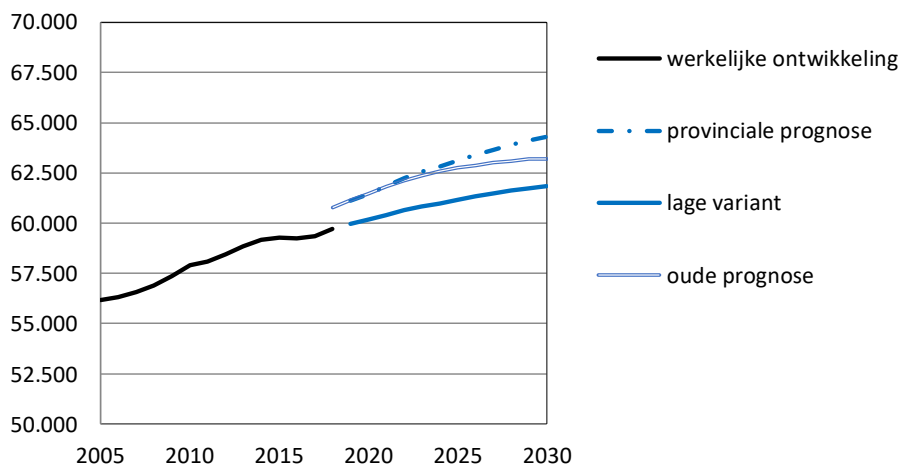
met een hoge groei variant is uitgegaan van 140%. Het verschilpercentage van 40% is gekozen omdat daarmee de variant voldoende afwijkt van de provinciale prognose om zinnige analyses van het effect van meer of minder groei mogelijk te maken. De hoge en lage variant moeten niet worden gezien als een maximum en minimum, beide zijn realistische toekomstbeelden.

**figuur 4-8 De prognosevarianten voor de regio Roosendaal**



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

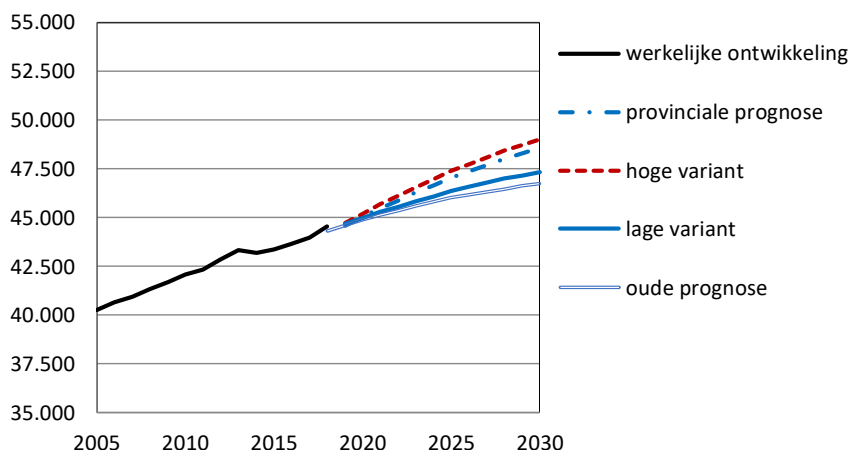
**figuur 4-9 De prognosevarianten voor de regio Bergen op Zoom**



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

Prognoses worden gemaakt om inzicht te krijgen de structurele ontwikkelingen op de langere termijn. Schommelingen over korte perioden worden niet voorspeld. Dat de huishoudensgroei in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal wat achter blijft bij de provinciale prognose, wil dus niet zeggen dat deze op de langere termijn niet bewaarheid kan worden. Bij de provinciale prognoses hebben we dan ook niet gecorrigeerd voor verschillen met de werkelijkheid in het aanvangsjaar 2018/2019. Bij de hoge en lage variant is wel uitgegaan van (gecorrigeerd voor) het werkelijke/geregistreerde aantal huishoudens anno 2018/2019.

figuur 4-10 De prognosevarianten voor de regio Bevelanden

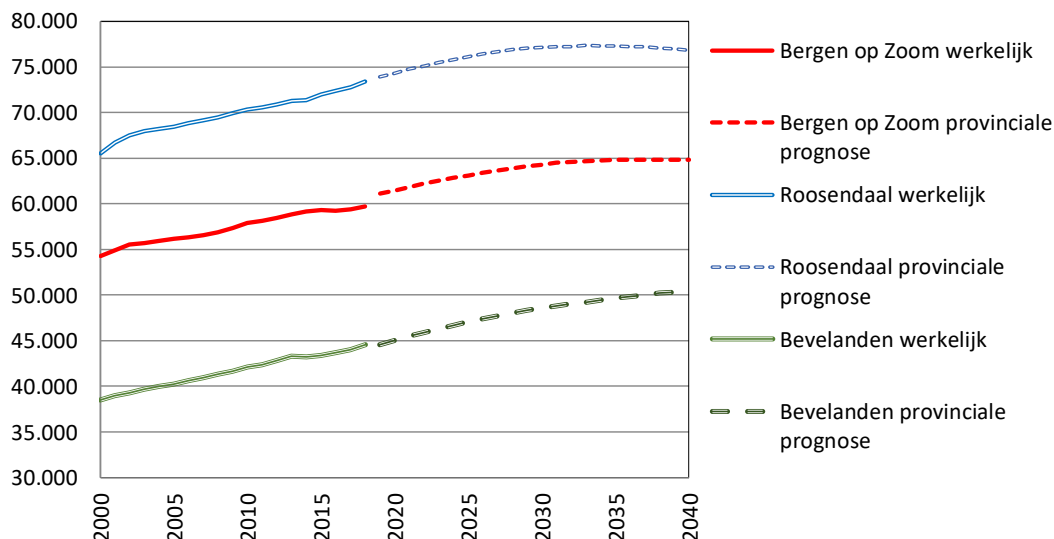


Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

### Groei zet wat langer door, maar is eindig

In de eerdere onderzoeken (2009 en 2013) was een van de belangrijkste boodschappen dat de groei van het aantal huishoudens eindig is en dat moet worden voorgesorteerd op andere tijden. In de studie van 2016 en 2019 blijft deze boodschap staan. Wel geldt dat het moment waarop de groei er uit is wederom in de tijd vooruit is geschoven (dit mede door de toegenomen levensverwachting en de buitenlandse migratie). In 2016 lag het omslagpunt volgens de provinciale prognose in Bergen op Zoom en Roosendaal nog rond 2030, nu vijf jaar later rond 2035 (zie ook figuur 4-11). In Bevelanden zet de groei wat langer door. Van belang is te beseffen dat in specifieke kernen en gemeenten het omslagpunt eerder kan worden bereikt (en soms is de ontspanning nu al voelbaar).

figuur 4-11 De meest recente provinciale prognoses per regio

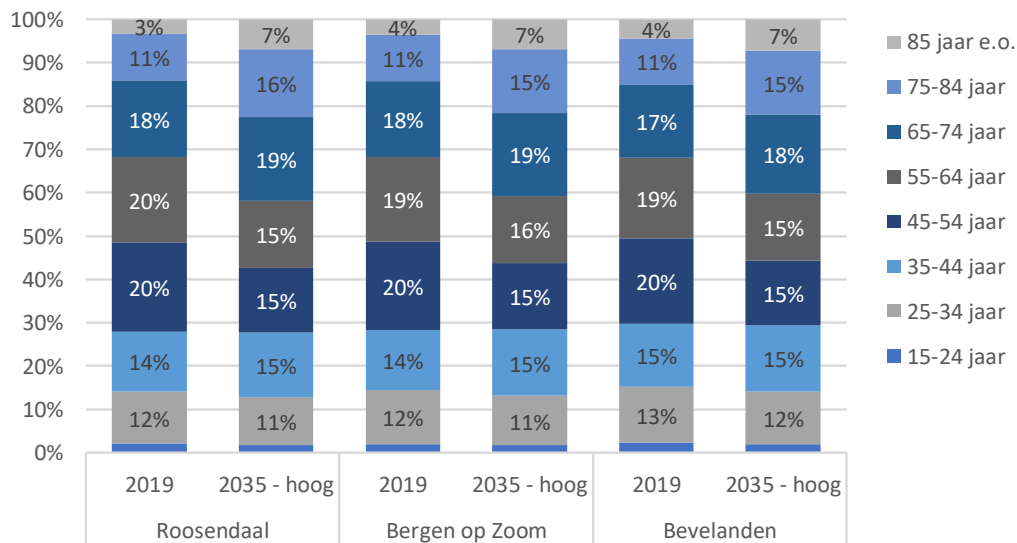


Bron: CBS en de meest recente provinciale prognoses

## Verschillen in samenstelling

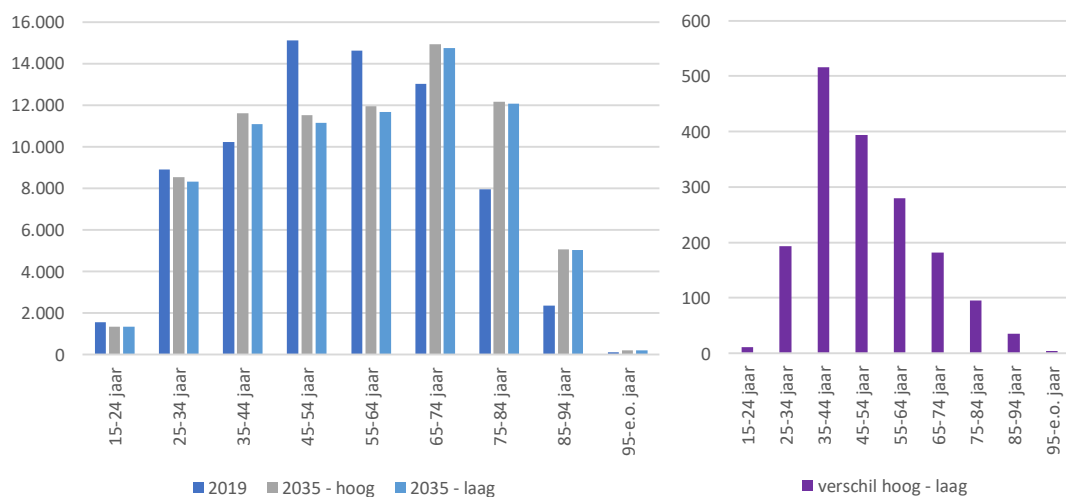
Voor het woonbeleid is het totaal aantal huishoudens en benodigde woningen van belang, maar de samenstelling is minimaal zo belangrijk. De huishoudenssamenstelling zal de komende jaren flink gaan veranderen, vooral als gevolg van de vergrijzing. Het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder neemt in Roosendaal toe van 14% naar 23%, in Bergen op Zoom van 14% naar 22% en in Bevelanden van 15% naar 22%. Deze toename gaat ten koste van leeftijdsklasse 45 tot 65 jaar. Het aandeel huishoudens in deze leeftijdsklasse neemt af van rond de 40% naar 30% (zie ook figuur 4-12).

**figuur 4-12 De samenstelling van de huishoudens naar leeftijd in 2019 en 2035 in de drie onderzoeksregio's**



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

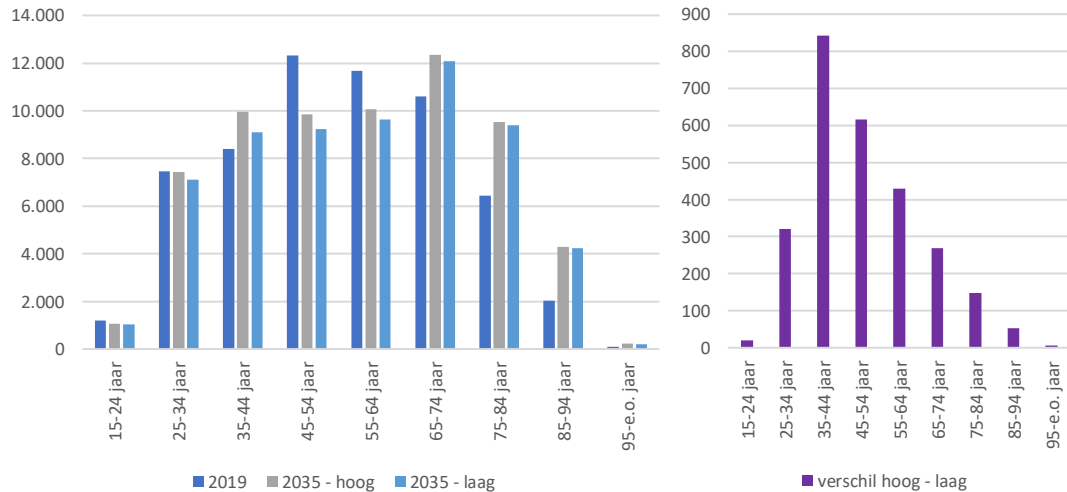
**figuur 4-13 Het aantal huishoudens naar leeftijd in 2019 en 2035 volgens de hoge en lage variant en het verschil tussen de twee varianten in Roosendaal**



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

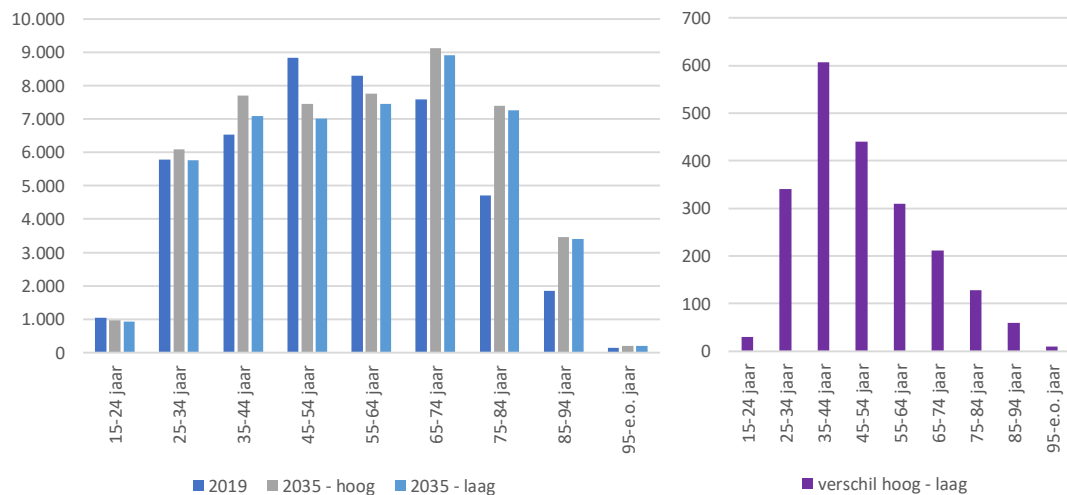
De aanstaande vergrijzing is min of meer een gegeven. Huishoudens worden immers per definitie elk jaar een jaartje ouder en dat ouderen massaal gaan verhuizen ligt niet voor de hand en als ze dat wel doen dan zoekt men veelal in de vertrouwde omgeving. In andere leeftijdsklassen kunnen meer of minder verhuizingen van en naar de regio wel wezenlijk verschil maken. In figuur 4-13, figuur 4-14, figuur 4-15 staan de verschillen tussen de hoge en lage groei variant nader verduidelijkt. Het zwaartepunt van de verschillen tussen de beide varianten ligt tussen de 35 en 55 jaar.

**figuur 4-14** Het aantal huishoudens naar leeftijd in 2019 en 2035 volgens de hoge en lage variant en het verschil tussen de twee varianten in Bergen op Zoom



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

**figuur 4-15** Het aantal huishoudens naar leeftijd in 2019 en 2035 volgens de hoge en lage variant en het verschil tussen de twee varianten in Bevelanden



Bron: CBS, provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.

Ook bij huishoudens boven de 65 jaar is er sprake van een lichte plus. Daarbij moet opgemerkt worden dat het hier gaat om het verschil in groei over een periode van ruim 15 jaar. Een deel van deze 65-jarigen was dus pas 50 toen men zich in de regio vestigde. De verschillen tussen de beide varianten zijn op gemeentelijk niveau bepaald op basis van de feitelijk in- en uitstroom gedurende de afgelopen jaren (zie ook paragraaf 4.2).

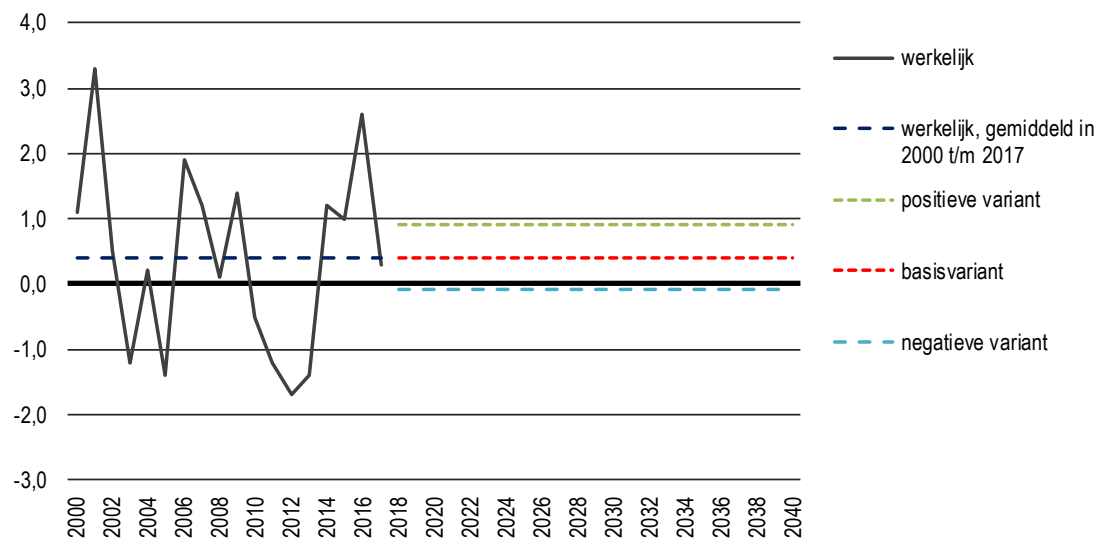
## 4.5 Economie en doelgroepen

### Koopkracht

Voor de woningbehoefte is het van groot belang wat huishoudens te besteden te hebben. Neemt het inkomen toe, dan zal de vraag naar meer luxe woningen toenemen terwijl de vraag naar sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt.

De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat het lastig is om voorspellingen te doen over de ontwikkeling van de koopkracht. Om deze reden wordt er in deze studie gewerkt met verschillende economische varianten. In de basisvariant sluiten we aan op de langere termijntrend uit het verleden. Het gaat om een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,4 procentpunt per jaar (zie ook figuur 4-16). Daarnaast wordt een positieve variant doorgerekend die uitgaat van een gemiddelde koopkrachtontwikkeling van 0,9 procentpunt per jaar, en een negatieve variant die uitgaat van -0,1 procentpunt per jaar. Deze varianten liggen 0,5 procentpunt boven of onder het meerjarig gemiddelde waardoor een reële bandbreedte ontstaat.

**figuur 4-16 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000-2018 en de verwachtingen voor de toekomst**



Bron: CPB, bewerking RIGO

### Vier scenario's

De twee demografische en drie economische varianten leiden gecombineerd tot zes toekomstscenario's. Van deze zes zijn er twee op de langere termijn niet realistisch, namelijk:



- Een relatief sterke demografische groei in combinatie met een negatieve koopkrachtontwikkeling en;
- Een beperkte demografische groei in combinatie met een positieve koopkrachtontwikkeling.

Op de korte termijn kan het voorkomen dat ondanks een sterke economische groei de groei van het aantal huishoudens achter blijft. Dit bijvoorbeeld omdat de bouwproductie geen gelijke tred houdt met de vraag. Voor de langere termijn geldt echter dat economische en demografische ontwikkelingen (op regionaal niveau) veelal hand in hand gaan.

Via die weg resteren er vier toekomstscenario's (zie ook tabel 4-2). Met deze vier scenario's kan zowel het integrale effect van demografie en economie inzichtelijk worden gemaakt, als het geïsoleerde effect van meer of minder economische groei (bij het constant houden van de demografie) en het effect van meer of minder demografische groei (bij het constant houden van de economie).

**tabel 4-2 Vier mogelijke scenario's voor economische en demografische groei**

		Demografie	
		Lage groeivariant	Hoge groeivariant
Economie	negatieve variant	1	
	basisvariant	2	3
	positieve variant		4

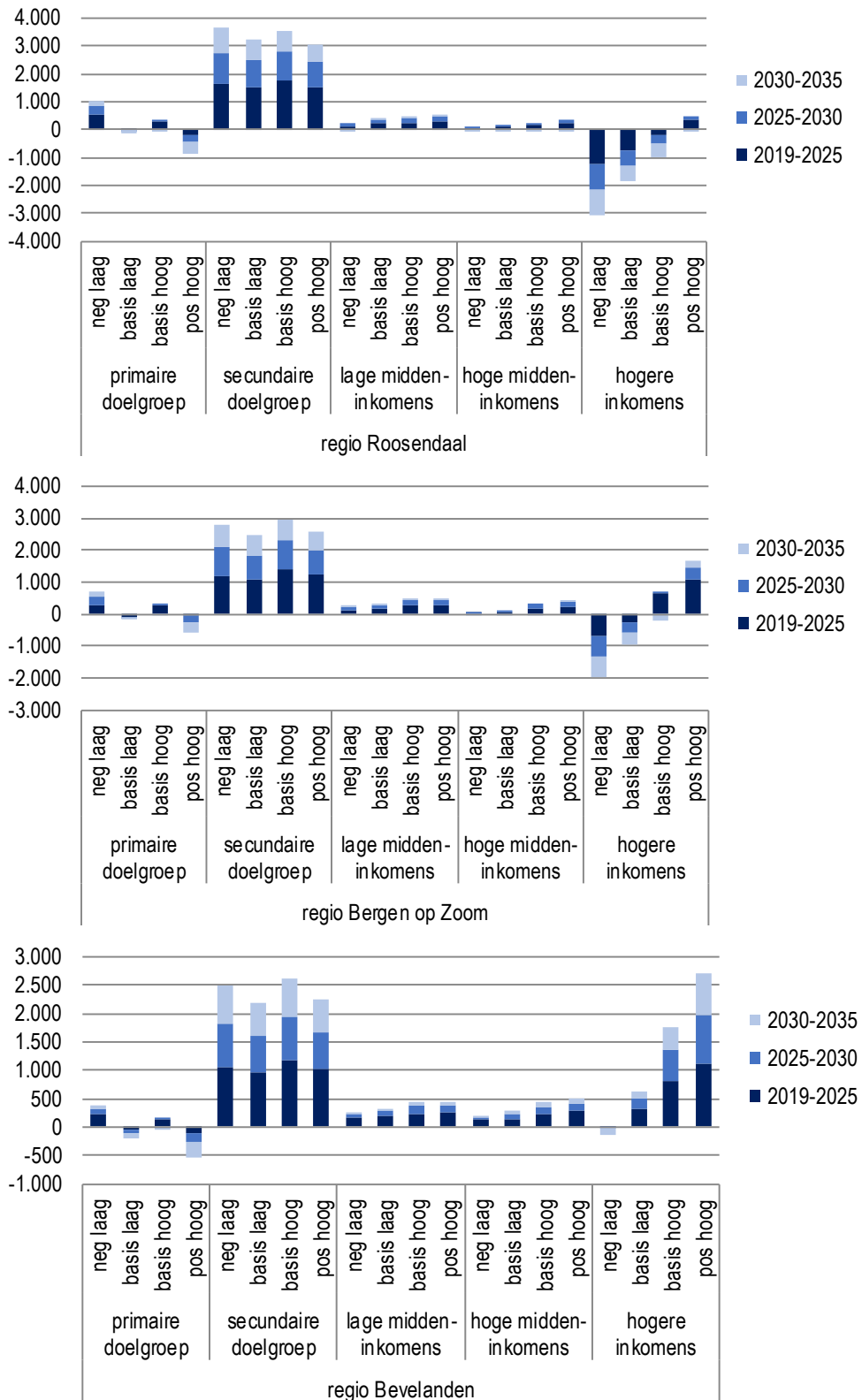
## Doelgroepen

In figuur 4-17 staat de ontwikkeling van de inkomensgroepen volgens de verschillende scenario's weergegeven. Het beeld is grotendeels gelijk aan de studie van 2016 (een detailvergelijking is lastig omdat de tijdsperioden en de uitgangssituatie verschillen). De primaire doelgroep neemt in aantal toe bij het lage groei scenario en een beperkte economische groei. Ook bij een hoge groei in combinatie met de economisch basisvariant neemt de doelgroep in aantal toe. Bij de andere twee scenario's is sprake van een afname. Dit geldt voor elk van de drie regio's.

Voor elk van de drie regio's geldt ook dat de secundaire doelgroep in aantal gaat toenemen. In de meeste gevallen geldt dat ook het aandeel huishoudens dat tot deze groep (met een inkomen beneden de €38.035) behoort gaat toenemen (zie ook tabel 4-3). In Bevelanden ligt dit aandeel nu op 41%, in 2035 tussen de 40% en 44%. In Bergen op Zoom ligt het aandeel nu op 42%, in 2035 tussen de 42% en 46%. In Roosendaal ligt het aandeel nu op 42%, in 2035 tussen de 43% en 47%. De toename van het aantal huishoudens in deze inkomensklasse wordt vooral veroorzaakt door de toename van het aantal alleenstaande 65-plussers (zie ook figuur 4-18).

De groep middeninkomens gaat in elk van de regio's in aantal toenemen. Voor de hogere inkomens geldt dat er verschillen zijn per regio. In Roosendaal neemt deze groep bij de drie van de vier scenario's in aantal af. Alleen als zowel de huishoudensgroei als de economische groei positief uitvallen, neemt het aantal hoge inkomens toe. In Bergen op Zoom neemt het aantal hoge inkomens ook toe bij een hoge demografische groei in combinatie met de basisvariant qua koopkrachtontwikkeling. In Bevelanden neemt het aantal hoge inkomens bij drie van de vier scenario's toe. Alleen als het economisch tegenzit en sprake is van lage huishoudensgroei is er sprake van een (geringe) afname.

figuur 4-17 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

tabel 4-3 Omvang primaire en secundaire doelgroep in 2019, 2025, 2030 en 2035 volgens vier scenario's

<b>regio Roosendaal</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	19%	20%	20%	20%	neg laag	42%	44%	46%	47%
basis laag	19%	19%	19%	19%	basis laag	42%	43%	44%	45%
basis hoog	19%	19%	19%	19%	basis hoog	42%	43%	44%	45%
pos hoog	19%	18%	18%	17%	pos hoog	42%	42%	42%	43%

<b>regio Bergen op Zoom</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	19%	20%	20%	20%	neg laag	42%	44%	45%	46%
basis laag	19%	19%	19%	19%	basis laag	42%	43%	44%	44%
basis hoog	19%	19%	19%	19%	basis hoog	42%	43%	43%	44%
pos hoog	19%	18%	18%	17%	pos hoog	42%	42%	42%	42%

<b>regio Bevelanden</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	17%	17%	17%	17%	neg laag	41%	42%	43%	44%
basis laag	17%	16%	16%	15%	basis laag	41%	41%	42%	42%
basis hoog	17%	16%	16%	15%	basis hoog	41%	41%	42%	42%
pos hoog	17%	16%	15%	14%	pos hoog	41%	40%	40%	40%

<b>regio Roosendaal</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	14.250	14.800	15.080	15.270	neg laag	30.800	33.010	34.400	35.460
basis laag	14.250	14.310	14.280	14.170	basis laag	30.800	32.400	33.330	33.970
basis hoog	14.250	14.530	14.560	14.470	basis hoog	30.800	32.840	33.900	34.590
pos hoog	14.250	14.070	13.790	13.360	pos hoog	30.800	32.170	32.770	32.990

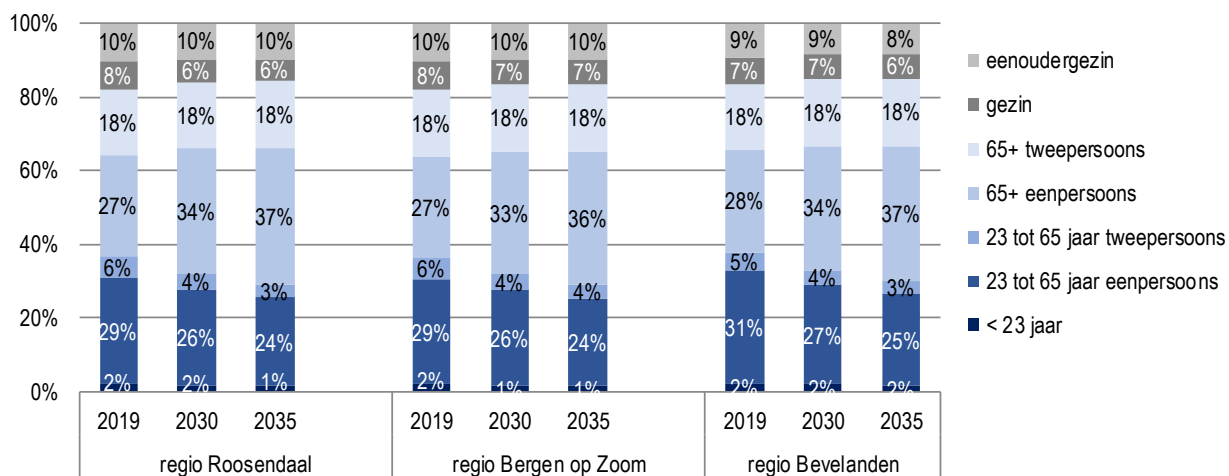
<b>regio Bergen op Zoom</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	11.680	11.960	12.200	12.410	neg laag	25.230	26.690	27.840	28.750
basis laag	11.680	11.580	11.570	11.540	basis laag	25.230	26.190	26.970	27.550
basis hoog	11.680	11.970	12.010	12.010	basis hoog	25.230	26.950	27.850	28.510
pos hoog	11.680	11.610	11.390	11.070	pos hoog	25.230	26.400	26.930	27.180

<b>regio Bevelanden</b>					<b>doelgroep tot € 38.035</b>				
primaire doelgroep									
	2019	2025	2030	2035		2019	2025	2030	2035
neg laag	7.560	7.770	7.890	7.940	neg laag	18.290	19.560	20.450	21.180
basis laag	7.560	7.510	7.460	7.360	basis laag	18.290	19.190	19.800	20.290
basis hoog	7.560	7.680	7.720	7.680	basis hoog	18.290	19.590	20.410	21.030
pos hoog	7.560	7.440	7.300	7.030	pos hoog	18.290	19.190	19.720	20.010

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 4-18 Samenstelling doelgroep tot € 38.035 in 2019, 2030 en 2035 volgens de hoge demografische groei i.c.m. de economische basisvariant**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

#### 4.6 Veranderende inkomensgrenzen doelgroep

In het wetsvoorstel ‘huur en Inkomensgrenzen’ stelt Minister Ollongren onder andere voor om de huidige inkomensgrens van € 38.035 op te splitsen in € 35.000 voor alleenstaanden en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens. In tabel 4-4 is het effect van dit voorstel weergegeven op de omvang van de doelgroep in de onderzoeksregio’s.

Bij de nieuwe definitie is de doelgroep onder eenpersoonshuishoudens wat kleiner van omvang, maar onder tweepersoonshuishoudens en gezinnen groter. Per saldo telt de doelgroep in elke onderzoeksregio meer huishoudens (een toename van twee procentpunten). Het gaat om ruim 1.300 huishoudens in Roosendaal, 1.150 huishoudens in Bergen op Zoom en bijna 800 huishoudens in Bevelanden.

Een steeds groter deel van ‘de doelgroep’ woont buiten de sociale huursector. Dat geldt zeker ook voor de huishoudens die volgens de nieuwe definitie mogelijk worden toegevoegd aan de doelgroep. In Bevelanden wonen bijna al deze huishoudens buiten de sociale huursector (96%). In Roosendaal en Bergen op Zoom gaat het om respectievelijk 84% en 85%.

Een grote impact zal deze mogelijke specifieke aanpassing niet hebben op het benodigd aantal sociale huurwoningen. Wel geldt dat deze ‘verruiming’ van de grenzen van de doelgroep in zekere zin in gaat tegen het rijksbeleid van de afgelopen jaren. Daarbij werd de sociale huursector in toenemende mate gezien als een voorziening voor allerarmsten. Dit terwijl de sector in het verdere verleden een meer algemene voorziening was. Als het rijk op dit vlak ook echt van visie verandert, kan dat uiteraard wel gevolgen hebben op het aantal benodigde sociale huurwoningen.

**tabel 4-4 Omvang van de doelgroep bij de oude definitie (tot € 38.035) en de nieuwe definitie (tot € 35.000 voor eenpersoons en tot € 42.000 voor meerpersoons), naar huishoudenstype<sup>15</sup>**

regio Roosendaal	totaal huishoudens			huishoudens in corporatie huur tot € 720		
	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil
< 23 jaar	630	630	0	120	120	0
23 tot 65 jaar alleenstaand	8.870	8.060	-810	4.890	4.630	-260
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.830	2.320	490	680	800	120
65+ alleenstaand	8.430	8.060	-370	4.540	4.440	-100
65+ tweepersoons	5.460	6.460	1.000	2.220	2.430	210
gezin	2.440	3.130	690	1.090	1.290	200
eenoudergezin	3.150	3.450	300	1.890	1.940	50
<b>totaal</b>	<b>30.800</b>	<b>32.110</b>	<b>1.310</b>	<b>15.430</b>	<b>15.640</b>	<b>210</b>
aandeel	42%	43%	2%	80%	81%	1%

regio Bergen op Zoom	totaal huishoudens			huishoudens in corporatie huur tot € 720		
	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil
< 23 jaar	480	470	-10	160	160	0
23 tot 65 jaar alleenstaand	7.240	6.570	-670	3.800	3.600	-200
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.450	1.870	420	510	600	90
65+ alleenstaand	6.930	6.650	-280	3.750	3.700	-50
65+ tweepersoons	4.570	5.410	840	1.730	1.880	150
gezin	1.980	2.600	620	790	930	140
eenoudergezin	2.590	2.820	230	1.470	1.520	50
<b>totaal</b>	<b>25.230</b>	<b>26.380</b>	<b>1.150</b>	<b>12.210</b>	<b>12.380</b>	<b>170</b>
aandeel	42%	44%	2%	81%	82%	1%

regio Bevelanden	totaal huishoudens			huishoudens in corporatie huur tot € 720		
	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil
< 23 jaar	400	390	-10	170	170	0
23 tot 65 jaar alleenstaand	5.590	5.040	-550	2.950	2.800	-150
23 tot 65 jaar tweepersoons	930	1.270	340	300	370	70
65+ alleenstaand	5.110	4.880	-230	2.450	2.410	-40
65+ tweepersoons	3.250	3.890	640	1.090	1.180	90
gezin	1.330	1.760	430	580	640	60
eenoudergezin	1.670	1.830	160	1.000	1.020	20
<b>totaal</b>	<b>18.290</b>	<b>19.070</b>	<b>780</b>	<b>8.540</b>	<b>8.570</b>	<b>30</b>
aandeel	41%	43%	2%	81%	81%	0%

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

<sup>15</sup> De totalen in de tabel komen niet overeen met het aantal sociale huurwoningen, omdat alleen de huishoudens die tot de doelgroep behoren (en dus niet de scheefwoners) worden getoond.

## 5 Woonpatronen

Een gezin met twee kinderen zal vrijwel per definitie een woning met minimaal drie slaapkamers en een tuin wensen. Dit soort ‘wetmatigheden’ maken dat het mogelijk is op basis van de veranderende huishoudenssamenstelling zoals besproken in het vorige hoofdstuk iets te zeggen over de toekomstige woningbehoefte. Daarbij zijn de huidige woonpatronen als basis genomen.

Voor ouderen geldt dat generatieverschillen een belangrijke rol spelen. De nieuwe generatie ouderen woont namelijk vrij massaal in de koopsector. In dit hoofdstuk wordt verduidelijkt welk effect deze generatieverschillen op de langere termijn hebben op de woonpatronen.

Ook met beleid kunnen woonpatronen worden beïnvloed. Dit bijvoorbeeld bij specifieke doelgroepen zoals de middeninkomens, alleenstaanden of ouderen. Om dergelijk beleid mede te kunnen onderbouwen wordt in dit hoofdstuk een beknopte typering gegeven van deze doelgroepen.

### 5.1 Inleiding

Het is duidelijk dat de demografische ontwikkelingen in de toekomst met onzekerheden zijn omgeven. Dat iedereen elk jaar een jaartje ouder wordt is een zekerheid, maar wie er (binnenlands en buitenlands) gaat verhuizen, dat is lastiger te voorspellen. Naast de demografie zijn ook de woonpatronen onzeker. Bekend is hoe de verschillende typen huishoudens nu wonen, maar hoe dit in de toekomst exact zal zijn, dat is onzeker.

Er zijn verschillende factoren die hierbij een rol spelen. Maatschappelijke opvattingen en voorkeuren kunnen veranderen, de dynamiek op de woningmarkt maakt dat verhuizen eenvoudiger of juist moeilijker wordt, het bestaande aanbod is weinig veranderlijk en huishoudens moeten zich daarin voegen en ook het beleid speelt een rol van betekenis. Dit laatste geldt zeker voor de sociale sector, waar de toegang en verdeling (sterk) gereguleerd is.

Ook van andere woonpatronen kan men in het beleid iets vinden. Zo kan men het onwenselijk vinden als alleenstaande ouderen ruime gezinswoningen ‘bezet’ houden. Men kan deze ouderen proberen te verleiden tot een verhuizing, om deze woning beschikbaar te krijgen voor een jong gezin en/of de betreffende oudere ‘meer geschikt’ te laten wonen. Ook van andere groepen kan men vinden dat men te groot of te klein of te duur of te goedkoop woont.

Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van ‘constante woonpatronen’. Dat betekent dat we er van uitgaan dat een huishouden van een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen in de toekomst op soortgelijke wijze woont als op dit moment. Omdat veruit de meeste huishoudens naar wens wonen, ontstaat hierdoor een goed inzicht in de richting waarin de woningbehoefte zich zal gaan ontwikkelen.

Voor huishoudens boven de 60 jaar hebben we gecorrigeerd voor generatieverschillen. De huidige groep 70-plussers is veelal geboren voor de oorlog en is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De generaties die zijn geboren na de oorlog waren jonger dan 35 jaar toen begin jaren ‘80 het systeem van premiewoningen werd geïntroduceerd om het eigen woningbezit te promoten. Later volgde vele andere stimuleringsmaatregelen en werd je gezien als een dief van je portemonnee als je bleef huren. Bij gevolg weten we zeker dat

de ouderen van de toekomst wezenlijk anders zullen wonen dan de ouderen van nu. Niet zozeer vanwege verschillen in toekomstig verhuisgedrag, maar vanwege een verschillende uitgangssituatie. In dit hoofdstuk geven we een beeld van de huidige en verwachte woonpatronen per doelgroep.

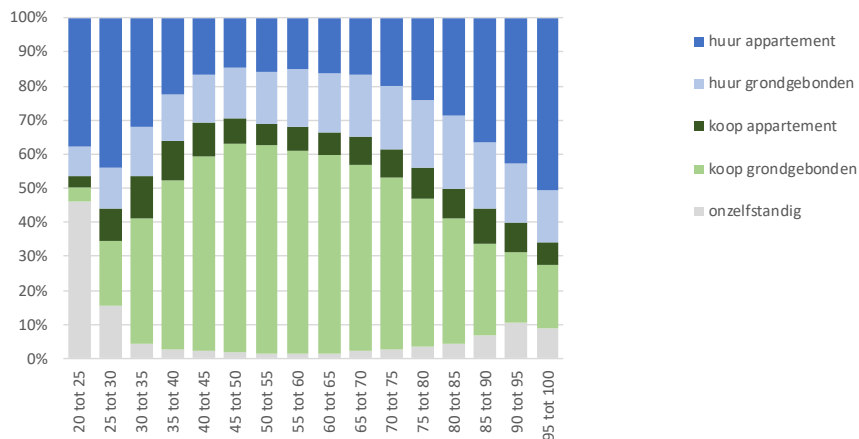
## 5.2 Generatiecorrectie

In de woonpatronen van huishoudens klinken ook de wooncarrières van huishoudens door (zie ook figuur 5-1 voor het landelijke beeld). Onder de 25 jaar woont een belangrijk deel van de huishoudens landelijk nog onzelfstandig (op kamers) en als men zelfstandig woont is dat veelal in de huursector. In de jaren daarna maken meer huishoudens de stap naar een zelfstandige woning. Het eigen woningbezit neemt dan ook sterk toe naarmate men ouder wordt. In de leeftijdsklasse van 45 tot 50 jaar is dit aandeel in Nederland met 69% het hoogst.

Bij de hogere leeftijdsklassen neemt dit aandeel af. Voor een klein deel is dit het gevolg van huishoudens die verhuizen van een huur- naar een koopwoning. Belangrijkere verklaring is echter dat de oudere generaties (met name de vooroorlogse) zijn opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Sinds de jaren '80 en met name in de jaren '90 werd het eigen woningbezit steeds sterker gestimuleerd. In die tijd werd je gezien als een dief van je eigen portemonnee als je geen woning kocht. Voor de oudere generaties was kopen destijds echter niet langer een optie.

Bij de leeftijdsklasse van 75 tot 80 ligt het aandeel eigen woningbezit 6% lager dan bij de leeftijdsklasse van 70 tot 75. Ongeveer 2% van dit verschil kan worden verklaard door verhuizingen van koop naar de huur, de overige 4% is een gevolg van generatieverschillen.

**figuur 5-1 De woonpatronen naar eigendom en type per leeftijdsklasse (landelijk)**



Bron: WoON 2018

Voor deze generatieverschillen moet in de behoefteeraming gecorrigeerd worden. Daarvoor moeten aannamen worden gedaan over het verhuisgedrag van de toekomstige generaties ouderen. Dit verhuisgedrag laat zich niet eenvoudig voorspellen, zelfs niet voor/door de mensen die het betreft. Een deel van de toekomstige ouderen die zegt niet te willen verhuizen, zal dit uiteindelijk wel doen. Dit bijvoorbeeld vanwege intredende ouderendomsgebreken, vanwege aantrekkelijk woningaanbod, vanwege de (veranderende) financiële situatie

etc. Een ander deel dat zegt wel te willen verhuizen, ziet daar uiteindelijk vanaf, bijvoorbeeld omdat men toch meer gehecht is aan de woning dan dat men dacht of omdat men de woning niet verkocht krijgt voor de prijs waarop men hoopte.

Extra complex is dat hierbij de context en periode ook een rol speelt. Tijdens de crisisjaren werd er in Nederland minder verhuisd. Ouderen bleken daarop deels een uitzondering, want als de nood aan de man was (vanwege intredende beperkingen) vond men een weg om wel te verhuizen. Maar ook bij ouderen was er een deel dat mede vanwege het beperkte aanbod gedurende crisis niet verhuisde. Het nieuwe WoON laat wat dat betreft een opleving zien. Dit ook voor wat betreft de verhuizingen van koop naar huur. Zo heeft een deel van de oudere eigenaar bewoners de koopwoning verkocht (tegen een hoge prijs) en is gaan huren. Zij met een laag inkomen konden daarbij terecht in de sociale huursector.

Via die weg is ook de ontwikkeling van de woningprijzen van invloed op het verhuisgedrag van ouderen. En zo zijn er vele verschillende invloedsferen die zich lastig laten voorspellen. In dit onderzoek baseren we ons op het verhuisgedrag van ouderen gedurende de periode 2003-2018. In deze vijftien jaar zit zowel een economische crisis als een (op)bloeiende markt. De effecten van dit soort invloeden worden uitgemiddeld, waardoor voor de langere termijn een meer robuust beeld ontstaat. In werkelijkheid zal de ontwikkeling evenwel geen rechte lijn volgen, maar (soms sterke) fluctuaties kennen. In het beleid is zaak te hebben oog te hebben voor de robuuste trends, maar ook voor de fluctuaties waardoor in de tijd perioden van specifieke kansen en/of bedreigingen ontstaan.

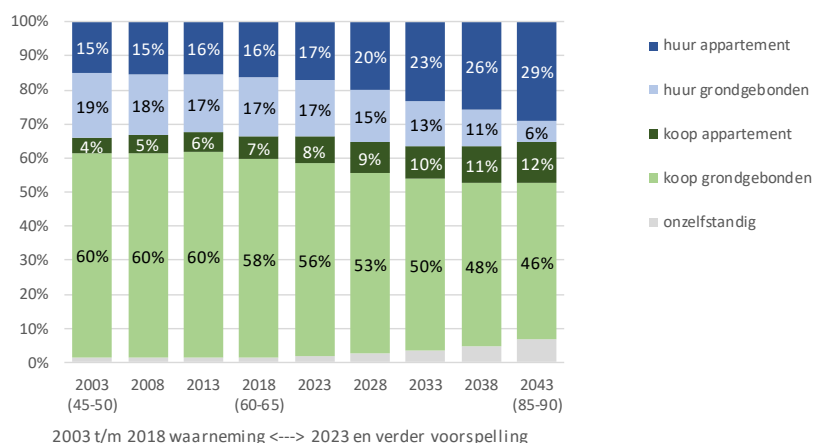
Voor de periode 2003-2018 is drie maal bekeken welke verschuivingen in de woonpatronen per generatie (vijfjaarsklasse) hebben plaatsgevonden. Bijvoorbeeld: voor de perioden 2003-2008, 2008-2013 en 2013-2018 is gekeken hoeveel 60 tot 65 jarigen verhuisden van een grondgebonden woning naar een appartement. Vervolgens is de kans op een dergelijke verhuizing op de leeftijd gemiddeld. Deze gemiddelde kans is vervolgens doorgetrokken naar de toekomst.

In figuur 5-2 is te zien hoe de woonpatronen van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958 hebben ontwikkeld en naar verwachting gaan ontwikkelen. Tot 2013 nam het eigen woningbezit onder deze generatie nog licht toe tot 66%. In 2018 was dit aandeel licht gedaald tot 65%. De komende jaren zal dit aandeel vermoedelijk verder dalen tot 58% in 2043. In dat jaar is deze generatie ouder dan 85 jaar. De verschuiving van grondgebonden naar appartementen is sterker dan van koop naar huur. In 2018 woont 23% van deze generatie in een appartement in 2043 is dit naar verwachting 41%.

Terwijl men op latere leeftijd dus wel degelijk de stap van koop naar huur en van grondgebonden naar gestapeld zet, ontstaat kijkend naar de woonpatronen per leeftijdsklasse een ander beeld. In figuur 5-3 staat de ontwikkeling van de woonpatronen van 75 tot 80 jarigen weergegeven. In 2003 woonde van de groep 63% in een huurwoning. In 2018 was dit aandeel als gevolg van generatieverschillen gedaald tot 44%. Naar de toekomst toe zal deze daling naar verwachting doorzetten, zij het iets minder sterk. Toekomstige generaties 75 tot 80 jarigen zijn immers allemaal geboren na de oorlog. In 2043 zal naar verwachting 35% in een huurwoning wonen.

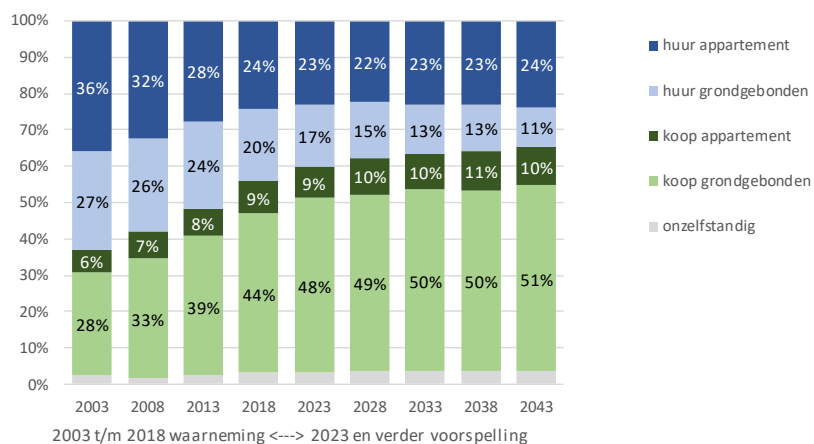


**figuur 5-2 De woonsituatie van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958**



Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking RIGO / In.Fact.

**figuur 5-3 De woonsituatie van de leeftijdsklasse van 75 tot 80 jaar**



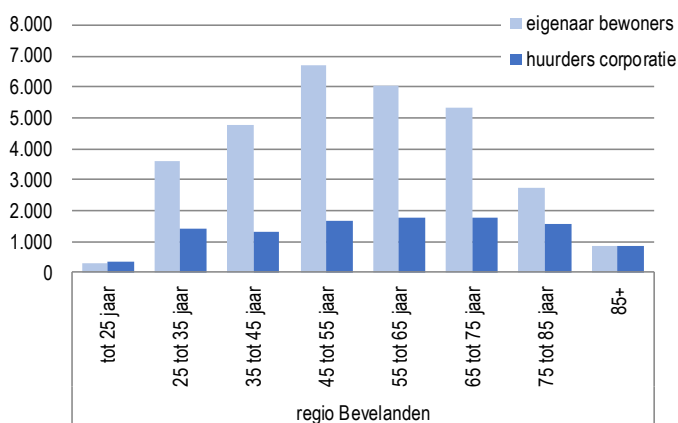
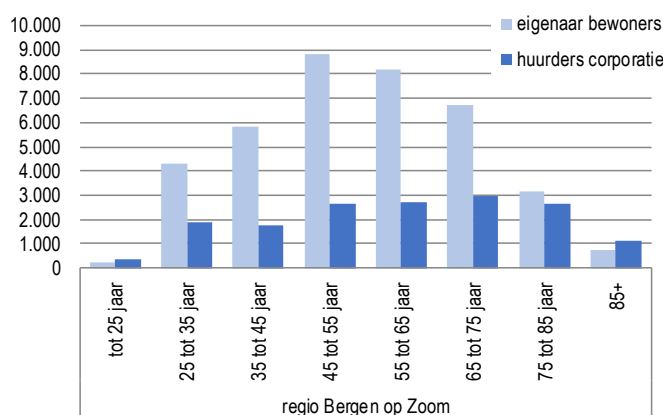
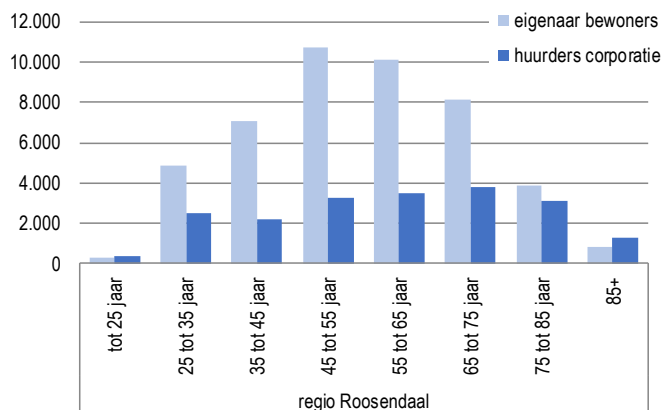
Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking RIGO / In.Fact.

### 5.3 Woonpatronen in de regio's

#### Woonsituatie naar eigendom en leeftijd

In figuur 5-4 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders anno 2019 weergegeven. Landelijk en ook in elk van de drie regio's geldt dat de huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was, wat zichtbaar is in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector. In tegenstelling tot de huurderspopulatie is de groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 75 jaar groter dan de groep van 75 jaar en ouder. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd veranderen. Dat betekent dat in elke onderzoeksregio het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

**figuur 5-4 De woonsituatie zelfstandig wonende huishoudens naar eigendom per leeftijdsklasse in de onderzoekregio's, 2019**



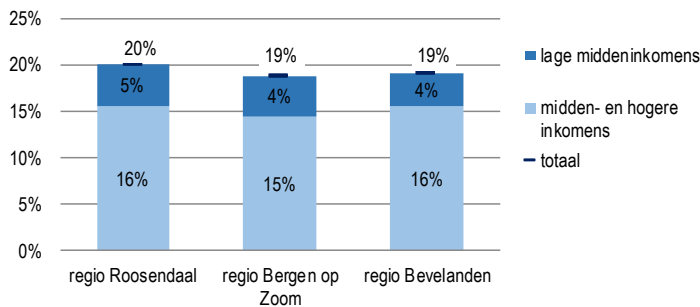
Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### Goedkope scheefheid

De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In figuur 5-5 is omvang van de goedkope scheefheid in de drie regio's weergegeven. Het gaat om 20% in de regio Rosendaal en 19% in de regio's Bevelanden en Bergen op Zoom, wat iets hoger is dan landelijk (18%). In 2016 lag de omvang van de goedkope scheefheid in de regio's nog rond de 21%. De scheefheid is dus wederom afgenomen,

al is de afname vele minder sterk dan in de periode 2011-2016 (in 2011 lag de scheefheid in de Brabantse regio's nog rond de 30%).

**figuur 5-5 Omvang goedkope scheefheid in het corporatiebezit naar inkomensgroep**



### Verschuivingen in de woonpatronen

In figuur 5-1 staat de actuele woonsituatie per huishoudenstype weergegeven in de regio's en in figuur 5-2 staan de verwachte verschuivingen in de woonpatronen weergegeven (de verschilscore tussen de situatie in 2030 en 2019). Deze verschuivingen worden veroorzaakt door de aangenomen ontwikkeling van de koopkracht, de veranderingen in leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling (ook binnen de in de tabel weergegeven categorieën) en daarnaast spelen bij ouderen generatieverschillen een rol.

**tabel 5-1 De woonsituatie in 2019 in de onderzoeksregio's naar huishoudenstype**

regio Roosendaal	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement		
< 23 jaar		13%	4%	32%	12%	12%	27%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	32%	8%	7%	7%	23%	22%	100%	
23 tot 65 jaar tweepersoons	74%	4%	4%	3%	12%	3%	100%	
65+ alleenstaand	32%	6%	4%	5%	30%	22%	100%	
65+ tweepersoons	64%	6%	3%	2%	19%	6%	100%	
gezin	84%	1%	3%	0%	11%	1%	100%	
eenoudergezin	40%	2%	9%	3%	38%	8%	100%	
<b>totaal</b>	<b>60%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>3%</b>	<b>19%</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>	

regio Bergen op Zoom	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
< 23 jaar	14%	4%	21%	18%	9%	33%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	32%	9%	6%	9%	17%	27%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	74%	4%	4%	4%	10%	4%	100%
65+ alleenstaand	32%	6%	4%	5%	23%	29%	100%
65+ tweepersoons	64%	7%	3%	2%	15%	9%	100%
gezin	84%	1%	3%	1%	9%	2%	100%
eenoudergezin	41%	2%	9%	2%	32%	13%	100%
<b>totaal</b>	<b>60%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>15%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

regio Bevelanden	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
< 23 jaar	14%	5%	24%	12%	18%	26%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	39%	9%	6%	7%	20%	20%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	79%	3%	3%	2%	10%	2%	100%
65+ alleenstaand	39%	8%	5%	5%	26%	18%	100%
65+ tweepersoons	68%	8%	3%	1%	15%	4%	100%
gezin	87%	1%	2%	0%	9%	1%	100%
eenoudergezin	43%	2%	9%	2%	39%	5%	100%
<b>totaal</b>	<b>64%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

Bij ouderen zijn de verwachte veranderingen in woonpatronen het grootst. Zo woont in Roosendaal op dit moment 30% van de alleenstaande 65-plussers in een grondgebonden corporatiehuurwoning (figuur 5-1), in 2030 ligt dit aandeel 7% lager (figuur 5-2). Het aandeel alleenstaande ouderen dat in de grondgebonden koopsector woont neemt bijvoorbeeld toe met zes procentpunten in de regio Roosendaal en met zeven procentpunten in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden. Deze groep woont in de toekomst juist minder vaak in grondgebonden huurwoningen van corporaties.

**tabel 5-2 Verschuivingen in de woonsituatie in 2019-2030 in de onderzoeksregio's volgens de hoge demografische groei en de economische basisvariant, in procentpunten (verschilscore 2030 en 2019)**

regio Roosendaal	koop		particuliere huur		corporatie huur	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement
< 23 jaar	0%	0%	-1%	1%	-1%	0%
23 tot 65 jaar alleenstaand	1%	0%	0%	0%	-1%	-1%
23 tot 65 jaar tweepersoons	1%	0%	0%	0%	-1%	0%
65+ alleenstaand	6%	1%	-1%	1%	-7%	-1%
65+ tweepersoons	3%	1%	0%	0%	-5%	0%
gezin	0%	0%	0%	0%	-1%	0%
eenoudergezin	2%	0%	0%	0%	-1%	-1%
<b>totaal</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-2%</b>	<b>1%</b>

regio Bergen op Zoom	koop		particuliere huur		corporatie huur	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement
< 23 jaar	0%	0%	-1%	1%	0%	0%
23 tot 65 jaar alleenstaand	2%	0%	0%	-1%	0%	-1%
23 tot 65 jaar tweepersoons	1%	0%	0%	0%	-1%	0%
65+ alleenstaand	7%	1%	-1%	1%	-5%	-2%
65+ tweepersoons	2%	1%	0%	1%	-4%	0%
gezin	0%	0%	0%	0%	-1%	0%
eenoudergezin	2%	0%	0%	0%	-2%	0%
<b>totaal</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>0%</b>

regio Bevelanden	koop		particuliere huur		corporatie huur	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement
< 23 jaar	0%	-1%	0%	2%	1%	-2%
23 tot 65 jaar alleenstaand	1%	1%	0%	0%	-1%	0%
23 tot 65 jaar tweepersoons	1%	0%	0%	0%	-1%	0%
65+ alleenstaand	7%	1%	-1%	0%	-6%	-2%
65+ tweepersoons	3%	1%	0%	1%	-4%	0%
gezin	0%	0%	0%	0%	0%	0%
eenoudergezin	3%	0%	0%	0%	-2%	0%
<b>totaal</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-2%</b>	<b>0%</b>

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

## 5.4 Specifieke doelgroepen

Verschillende specifieke doelgroepen staan momenteel – om uiteenlopende redenen – in de belangstelling. In dit hoofdstuk staan we stil bij enkele van deze groepen (middeninkomens, alleenstaanden en ouderen) en geven we een beknopt profiel.

### Middeninkomens

De middeninkomens krijgen veel beleidsmatige aandacht. Door de stijgende koopprijzen aan de ene kant en de aangescherpte voorwaarden voor sociale huurwoningen aan de andere

kant zouden deze tussen wal en schip kunnen belanden. De groep middeninkomens blijkt echter zeer gevarieerd van samenstelling. Daarnaast geldt voor een deel van de middeninkomens dat deze samenvalt met een bepaalde levensfase: men zal in inkomen gaan stijgen. In tabel 5-3 staat de huishoudenssamenstelling en huidige woonsituatie weergegeven.

De groep lage middeninkomens telt 4.000 huishoudens in de regio Roosendaal, 3.300 in de regio Bergen op Zoom en 2.600 in regio Bevelanden. Het gaat vooral om kleine huishoudens, slechts een op de vijf huishoudens is een gezin. Bij 40% van de groep is 65 jaar of ouder. De meeste lage middeninkomens wonen in de koopsector: 66% in Roosendaal, 69% in Bergen op Zoom en 74% in Bevelanden. De rest woont in een huurwoning en een klein deel woont in een onzelfstandige wooneenheid.

De groep hoge middeninkomens telt 4.900 huishoudens in de regio Roosendaal, 4.100 in de regio Bergen op Zoom en 3.200 in de regio Bevelanden. Het aandeel gezinnen ligt bij deze groep wat hoger (rond de 25%) en het aandeel alleenstaanden wat lager. Van deze huishoudens woont in de Brabantse regio's 71% in de koopsector in Bevelanden ligt dit aandeel op 77%. In de meeste gevallen gaat het om grondgebonden woningen.

Van de (lage en hoge) middeninkomens overweegt rond de 30% een verhuizing. De groep hoge middeninkomens zoekt in meerderheid naar een koopwoning. In de regio's Bevelanden en Bergen en op Zoom geldt dit ook voor de lage middeninkomens, in Roosendaal ligt het aandeel dat (alleen) een koopwoning zoekt op 47%. Tussen de 21% en 37% zoekt alleen in de huursector. Tussen de 13% en 21% overweegt zowel een huur- als koopwoning. Dit tekent de specifieke marktpositie van deze groep.

Van de groep die een huurwoning overweegt zoekt tussen de 19% en 30% een woning boven de liberalisatiegrens. De rest hoopt aanspraak te kunnen maken op een huurwoning in het sociale segment. Van de groep die een koopwoning overweegt, zoekt tussen de 71% en 77% een woning beneden de drie ton.

### **Alleenstaanden**

De toename van het aantal huishoudens in de toekomst is vrijwel volledig te herleiden tot een toename van het aantal alleenstaanden. Dat maakt het belangrijk meer inzicht te krijgen in de omvang en samenstelling van deze groep. In totaal wonen er in de regio Roosendaal 23.400 alleenstaande huishoudens, in Bergen op Zoom 19.000 en in Bevelanden 15.000. Van de alleenstaanden is ongeveer 30% jonger dan 45 jaar, 30% tussen de 45 en 65 jaar en 40% ouder dan 65 jaar (zie ook tabel 5-4).

In de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom heeft rond de 23% een midden- of hoog inkomen. In Bevelanden ligt dit aandeel met 27% wat hoger. De rest van de alleenstaanden heeft een inkomen beneden de Daeb-grens. In Roosendaal en Bergen op Zoom woont ongeveer 37% van de alleenstaanden in een koopwoning, in Bevelanden 46%. In elk van de regio's woont meer dan de helft van alleenstaanden in de huursector. Meer dan de helft van de alleenstaanden woont in een grondgebonden woning: in Bergen op Zoom 54%, in Roosendaal 60% en in Bevelanden 65%. Niet zelden gaat het hier om ouderen die hun partner hebben verloren.

**tabel 5-3 Profielen van de middeninkomens per regio (Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie)<sup>16</sup>**

	Roosendaal			Bergen op Zoom			Bevelanden			
	Daeb- doelgr.	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	Daeb- doelgr.	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	Daeb- doelgr.	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	
N =	30.800	4.000	4.900	25.200	3.300	4.100	30.800	2.600	3.200	
huishoudens- samenstelling	< 23 jaar	2%	0%	1%	2%	0%	1%	2%	0%	1%
	23 tot 65 jaar alleenstaand	29%	24%	17%	29%	23%	17%	29%	24%	20%
	23 tot 65 jaar tweepersoons	6%	13%	22%	6%	14%	20%	6%	14%	18%
	65+ alleenstaand	27%	9%	6%	27%	9%	6%	27%	9%	6%
	65+ tweepersoons gezin	18%	27%	24%	18%	27%	23%	18%	27%	23%
	8%	19%	24%	8%	20%	26%	8%	19%	25%	
samenstelling naar leeftijd	tot 23	2%	0%	1%	2%	0%	1%	2%	0%	1%
	23 tot 35	14%	12%	16%	14%	14%	17%	14%	14%	20%
	35 tot 45	10%	12%	12%	10%	12%	13%	10%	13%	13%
	45 tot 55	14%	18%	18%	14%	17%	19%	14%	16%	17%
	55 tot 65	14%	19%	21%	13%	19%	20%	14%	19%	18%
	65 tot 75	21%	24%	22%	21%	24%	22%	21%	22%	20%
	75+	25%	14%	11%	25%	15%	9%	25%	16%	11%
inkomensklassen	sociale minima	18%			18%			18%		
	primaire doelgroep	28%			28%			28%		
	secundaire doelgroep	54%			54%			54%		
	middeninkomens laag		100%			100%		100%		
	middeninkomens hoog hogere inkomens			100%			100%			100%
woonsituatie	koop, grondgebonden	28%	59%	63%	30%	63%	64%	28%	67%	69%
	koop, appartement	4%	7%	8%	4%	6%	7%	4%	7%	8%
	huur, grondgebonden	38%	22%	21%	31%	18%	18%	38%	17%	18%
	huur, appartement	23%	10%	6%	30%	12%	10%	23%	8%	5%
	overig / onzelfstandig	6%	2%	2%	4%	1%	1%	6%	1%	1%
verh. wens	abs.	9.000	1.200	1.500	7.100	1.000	1.300	9.000	700	900
	perc.	29%	30%	30%	28%	30%	31%	29%	28%	29%
gewenst aantal kamers	1 kamer	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	2 kamers	7%	3%	2%	8%	3%	1%	7%	3%	1%
	3 kamers	41%	42%	32%	42%	40%	32%	41%	39%	33%
	4 kamers	30%	34%	33%	29%	31%	33%	30%	27%	31%
	5 of meer kamers	21%	22%	34%	20%	25%	34%	21%	31%	35%
gewenst oppervlak	< 35 m2	3%	3%	2%	3%	3%	2%	3%	3%	3%
	35-65 m2	21%	19%	19%	20%	18%	19%	21%	16%	19%
	65-100 m2	30%	28%	29%	31%	29%	30%	30%	29%	30%
	100-150 m2	29%	27%	33%	30%	30%	33%	29%	31%	32%
	150 m2 of meer	17%	22%	18%	16%	20%	17%	17%	20%	17%
gewenst eigend.	huurwoning	55%	37%	23%	54%	31%	22%	55%	28%	21%
	beide / geen voorkeur	17%	17%	21%	18%	18%	19%	17%	13%	18%
	koopwoning	28%	47%	56%	29%	51%	59%	28%	59%	61%
gewenste huurprijs	< 410	6%	2%	2%	5%	2%	3%	6%	1%	2%
	410 tot 587	23%	35%	23%	21%	32%	22%	23%	28%	29%
	587 tot 629	13%	13%	18%	13%	16%	12%	13%	16%	19%
	629 tot 711	12%	31%	33%	12%	27%	34%	12%	27%	32%
	711 tot 800	2%	7%	7%	3%	8%	7%	2%	14%	5%
	800 tot 950	4%	8%	11%	4%	10%	17%	4%	10%	11%
	> 950	1%	4%	5%	2%	5%	6%	1%	4%	3%
gewenste koopprijs	tot 200.000	32%	27%	25%	34%	27%	27%	32%	24%	27%
	200-295.000	45%	48%	48%	44%	47%	44%	45%	53%	48%
	295-400.000	14%	17%	18%	14%	19%	17%	14%	17%	16%
	> 400.000	8%	7%	10%	8%	7%	12%	8%	7%	9%

<sup>16</sup> De Daeb-doelgroep is ter referentie toegevoegd en wordt niet in de tekst besproken. Vandaar dat deze kolommen grijs zijn afgedrukt.

**tabel 5-4 Profielen van de alleenstaanden en ouderen per regio**

	Roosendaal			Bergen op Zoom			Bevelanden		
	alleen- staanden	ouderen 65-75	ouderen 75-plus	alleen- staanden	ouderen 65-75	ouderen 75-plus	alleen- staanden	ouderen 65-75	ouderen 75-plus
N =	23.400	13.000	10.400	19.000	10.600	8.600	15.000	7.600	6.700
huishoudens- samenstelling	< 23 jaar	3%		2%			2%		
	23 tot 65 jaar alleenstaand	55%		55%			57%		
	23 tot 65 jaar tweepersoons								
	65+ alleenstaand	42%	32%	55%	43%	33%	54%	40%	32%
	65+ tweepersoons gezin		62%	40%		61%	42%		61%
		5%	2%		4%	2%		5%	1%
samenstelling naar leeftijd	tot 23	3%		2%			2%		
	23 tot 35	16%		16%			17%		
	35 tot 45	10%		10%			11%		
	45 tot 55	14%		13%			14%		
	55 tot 65	16%		16%			16%		
	65 tot 75	18%	100%	18%	100%		16%	100%	
	75+	25%		100%	24%		100%	24%	
inkomensklassen	sociale minima	19%	7%	10%	20%	7%	10%	16%	5%
	primaire doelgroep	16%	11%	20%	16%	11%	20%	14%	9%
	secundaire doelgroep	41%	32%	44%	41%	33%	44%	44%	34%
	middeninkomens laag	6%	7%	5%	6%	7%	6%	6%	8%
	middeninkomens hoog	5%	8%	5%	5%	9%	5%	6%	9%
hogere inkomens	13%	34%	16%	12%	33%	16%	15%	35%	
woonsituatie	koop, grondgebonden	30%	57%	38%	30%	58%	39%	38%	64%
	koop, appartement	7%	5%	7%	7%	6%	7%	8%	6%
	huur, grondgebonden	30%	26%	27%	24%	20%	24%	27%	21%
	huur, appartement	27%	9%	22%	34%	14%	28%	25%	7%
	overig / onzelfstandig	7%	3%	5%	4%	2%	3%	2%	1%
verh. wens	abs.	7.200	3.100	1.600	5.600	2.500	1.200	4.700	1.700
	perc.	31%	24%	15%	30%	24%	14%	31%	23%
gewenst aantal kamers	1 kamer	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
	2 kamers	8%	5%	12%	9%	6%	12%	8%	5%
	3 kamers	44%	58%	63%	46%	57%	66%	43%	57%
	4 kamers	29%	29%	21%	29%	29%	20%	32%	29%
	5 of meer kamers	17%	8%	4%	15%	8%	3%	17%	8%
gewenst oppervlak	< 35 m2	3%	4%	3%	2%	4%	2%	2%	3%
	35-65 m2	22%	17%	22%	21%	15%	21%	20%	15%
	65-100 m2	30%	31%	29%	32%	33%	30%	30%	33%
	100-150 m2	29%	39%	37%	30%	37%	39%	30%	41%
	150 m2 of meer	16%	9%	9%	15%	12%	7%	17%	9%
gewenst eigend.	huurwoning	47%	48%	64%	47%	44%	65%	43%	43%
	beide / geen voorkeur	17%	25%	22%	18%	28%	20%	18%	27%
	koopwoning	36%	27%	14%	36%	28%	15%	39%	30%
gewenste huurprijs	< 410	11%	4%	7%	10%	3%	6%	9%	3%
	410 tot 587	42%	40%	27%	38%	33%	27%	41%	38%
	587 tot 629	18%	17%	20%	20%	18%	21%	19%	16%
	629 tot 711	16%	19%	18%	18%	21%	19%	16%	20%
	711 tot 800	4%	4%	7%	4%	5%	10%	5%	6%
	800 tot 950	7%	9%	15%	7%	11%	12%	5%	10%
	> 950	2%	7%	5%	3%	8%	5%	3%	8%
gewenste koopprijs	tot 200.000	26%	19%	23%	29%	20%	19%	26%	19%
	200-295.000	47%	38%	34%	45%	38%	39%	49%	40%
	295-400.000	16%	25%	26%	17%	24%	22%	15%	24%
	> 400.000	11%	17%	17%	10%	18%	20%	10%	17%

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

Van de alleenstaanden overweegt rond de 30% een verhuizing in de komende twee jaar. De meeste van hen willen een niet te kleine woning: meer dan drie kwart wil een woning van meer dan 65 vierkante meter en meer dan 90% wil drie of meer kamers. Bij jongeren kan die extra kamer bijvoorbeeld benodigd zijn om (op een later moment) te gaan samenwonen, ouderen hechten vaak aan een logeerkamer.

Van de alleenstaanden oriënteert 36% tot 39% zich op de koopsector. Ongeveer een kwart van deze groep zoekt een woning boven de drie ton, de rest zoekt een goedkopere woning. Tussen de 40 en 50% van de alleenstaanden zoekt een huurwoning, waarvan de meesten (86% of meer) een woning in het sociale segment zoeken.

## Ouderen

Over de groep ouderen is elders in dit rapport al veel gezegd. In paragraaf 5.2 is aangegeven hoe de verschillende generaties van elkaar verschillen, in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de met de vergrijzing samenhangende toenemende behoefte aan wonen met zorg. In deze paragraaf volstaan we met een beknopte typering van de groep huishoudens in de leeftijdsklasse van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder.

In Roosendaal wonen er 13.000 huishoudens tussen de 65 en 75 jaar en 10.400 75-plushuishoudens. In Bergen op Zoom liggen deze aantallen op 10.600 en 8.600 en in Bevelanden op 7.600 en 6.700. Van de groep 75-plussers is ruim de helft alleenstaand, bij de groep 65 tot 75 jarigen gaat het om ongeveer een derde. Van de groep 65 tot 75-jarigen heeft ongeveer de helft een inkomen beneden de Daeb-grens, bij de 75-plussers gaat het om ongeveer drie kwart. De inkomens van de ouderen in Bevelanden liggen bij ouderen iets hoger dan in de andere twee regio's. De jongste groep woont in ruime meerderheid in de koopsector (in Roosendaal 62%, in Bergen op Zoom 64% en in Bevelanden 70%), terwijl de groep 75-plussers vaker in een huurwoning woont. Dit is mede het gevolg van generatieverschillen (zie ook paragraaf 5.2).

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is (zeker bij de 75-plussers) laag en slechts een klein deel overweegt een verhuizing. Als men wel een verhuizing overweegt, zoekt men in de meeste gevallen een driekamerwoning in de huursector. Tussen de 20% en 27% zoekt een woning in het geliberaliseerde segment, de rest wil liever goedkoper huren (ongeveer de helft van alle ouderen heeft inkomen beneden de Daeb-grens, dus zou in principe ook in de sociale sector kunnen huren). De groep die een (andere) koopwoning overweegt, zoekt in verschillende prijsklassen. Meer dan een op de vijf ouderen is – afhankelijk van het aanbod – zowel geïnteresseerd in een huur- als een koopwoning.

In het WoON zijn enkele vragen gesteld naar specifieke woonvormen voor ouderen. Daaruit blijkt dat met name bij de groep 75-plussers met verhuisplannen een geclusterde woning (een zelfstandige woning, maar in een complex bestemd voor ouderen en/of met gedeelde voorzieningen) vaak de voorkeur geniet (zie ook tabel 5-5). Ruim 40% van de 75-plussers geeft aan dat een dergelijke woning de voorkeur geniet. Bij de 65 tot 75 jarigen geeft een op de vijf aan een geclusterde woning te wensen. Het grootste deel zoekt naar een appartement, waarbij de toegankelijkheid uiteraard van belang wordt geacht (ook die groep die het niet expliciet aangeeft, vindt dit vermoedelijk wel van belang).



**tabel 5-5 Gewenste woonvorm ouderen**

	Roosendaal		Bergen op Zoom		Bevelanden	
	65-75 jaar	75-plus	65-75 jaar	75-plus	65-75 jaar	75-plus
grondgebonden	850	150	700	150	500	150
appartement						
toegankelijk	1.000	400	850	350	550	250
niet toegankelijk	700	350	500	250	350	150
geclusterde woonvorm	600	700	500	550	350	400
totaal	3.150	1.600	2.500	1.200	1.750	950

## 6 Woningbehoefte

De vergrijzing is in belangrijke mate bepalend voor de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte. De toekomstige ouderen wonen steeds vaker in een grondgebonden koopwoning en blijven daar vaak wonen. Daardoor komen er in de bestaande voorraad te weinig grondgebonden koopwoningen vrij om jonge gezinnen te huisvesten en neemt de behoefte met name in dit segment sterk toe.

Een deel van de ouderen verhuist wel en richt zich daarbij vooral op wat kleinere gelijkvloerse woningen. Daardoor zal de vraag naar toe- en doorgankelijke woningen toenemen. Op dit moment zijn dat vooral appartementen, maar er zijn uiteraard ook andere vormen denkbaar (bungalows, hofjes en dergelijke). Voor de marktpositie van grondgebonden huurwoningen is de toe- en doorgankelijkheid steeds belangrijker.

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de demografische en economische ontwikkelingen besproken voor de ontwikkeling van de woningbehoefte (paragraaf 6.2). In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen en in paragraaf 6.4 worden de ontwikkelingen in de huursector weergegeven.

Bij de analyses van de woningbehoefte is gekozen voor een helder uitgangspunt: er wordt 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 ouderen in (grondgebonden) koopwoningen. De ontwikkeling van deze woonpatronen is besproken in hoofdstuk 5.

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt uitgegaan van structurele ontwikkelingen. Schommelingen in deze ontwikkelingen bepalen de situatie op een bepaald moment in de tijd, zoals deze naar voren komt uit vraagaanbodverhoudingen. Dit laatste is erg veranderlijk en wordt daarom bij de analyses van de ontwikkeling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. De woningbehoefte wordt alleen doorgerekend op basis van een langjarig gemiddelde (de structurele ontwikkeling).

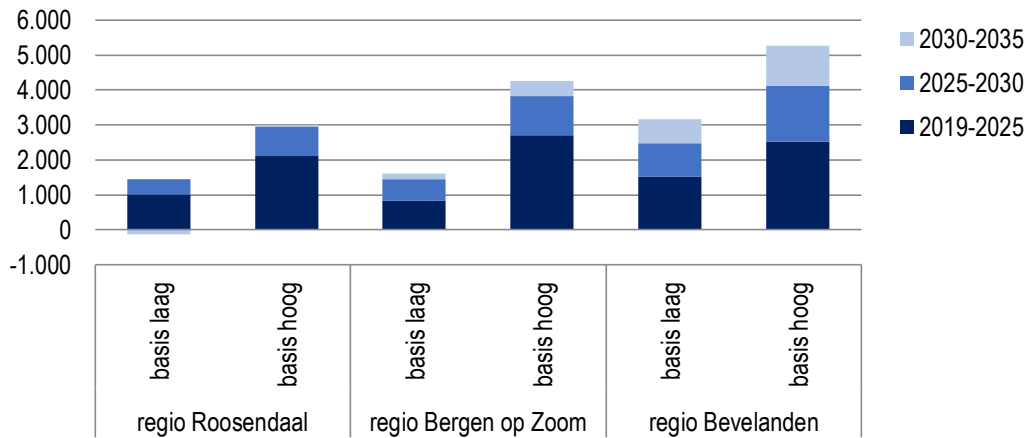
### 6.2 Ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 6-1 staat de ontwikkeling van de totale woningbehoefte per regio weergegeven volgens de twee demografische varianten. Deze sluit uiteraard haast een op een aan op de in het voorgaand hoofdstuk weergegeven huishoudensontwikkeling. De aantallen liggen wel iets lager, omdat een deel van de huishoudens ook in de toekomst onzelfstandig zal wonen. Uit de figuur wordt nogmaals duidelijk dat met name op de korte termijn de behoefte (nog) toeneemt.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de behoefteontwikkeling nader gespecificeerd naar kenmerken als eigendom en type. De hieruit voortkomende trends wijzen in gelijke richting als die uit de voorgaande studie. De exacte aantallen verschillen. Dit niet zozeer (of in ieder geval niet alleen) omdat de verwachtingen zijn veranderd, maar ook omdat (a) de *periode* verschilt (het startjaar in de vorige studie was 2016 en nu is dat 2019) en (b) omdat het *aanvangsjaar* verschilt (in de vorige studie was 2019 een prognosejaar en zoals in hoofdstuk 3 is

omschreven zijn de prognoses van destijds niet exact uitgekomen, dit verschil heeft uiteraard ook effect op de toekomst). Dit maakt een exacte vergelijking van beide studies niet zinvol en een vergelijking op hoofdlijnen laat zoals gezegd een gelijk beeld zien.

**figuur 6-1** Ontwikkeling woningbehoefte in de periode van 2019 tot 2035 volgens de twee scenario's

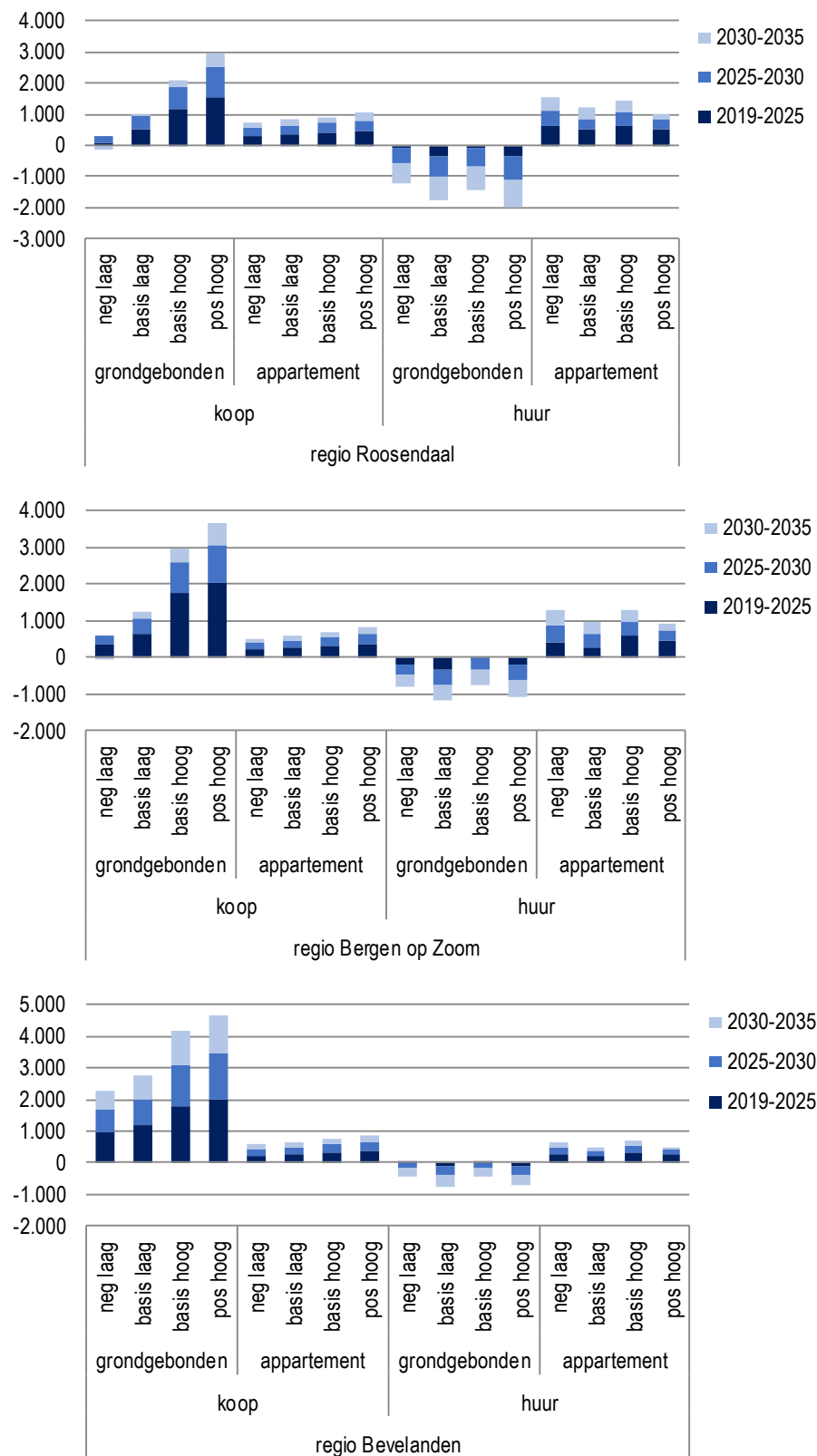


Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

In figuur 6-2 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt in elke regio toe. In figuur 6-3 is aangegeven welke groepen we in toekomst meer of minder in dit segment (en de andere segmenten) terug zien. Uit deze figuur blijkt dat we in de toekomst met name meer ouderen in dit segment terugvinden. Het is niet zo dat deze ouderen naar de grondgebonden koopsector verhuizen, men blijft hier vaak wonen, ook als de kinderen het ouderlijk huis verlaten. Het aantal gezinnen in de grondgebonden koop neemt per saldo af. Dat betekent dat er de komende jaren méér gezinnen zijn waarvan de kinderen het ouderlijk huis verlaten dan dat er nieuwe gezinnen worden gevormd. Dat wil echter niet zeggen dat er geen nieuwe jonge gezinnen gevormd worden die ook graag in dit woningtype willen wonen. Het is deze nieuwe aanwas die de behoefte in de toekomst doet toenemen.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, vooral op de wat langere termijn, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte hoeft niet direct te leiden tot leegstand. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen. Ook kan – onder de voorwaarde dat de woningen van voldoende kwaliteit zijn – een deel van de grondgebonden huurwoningen mogelijk worden verkocht om in de toenemende behoefte in de koopsector te voorzien.

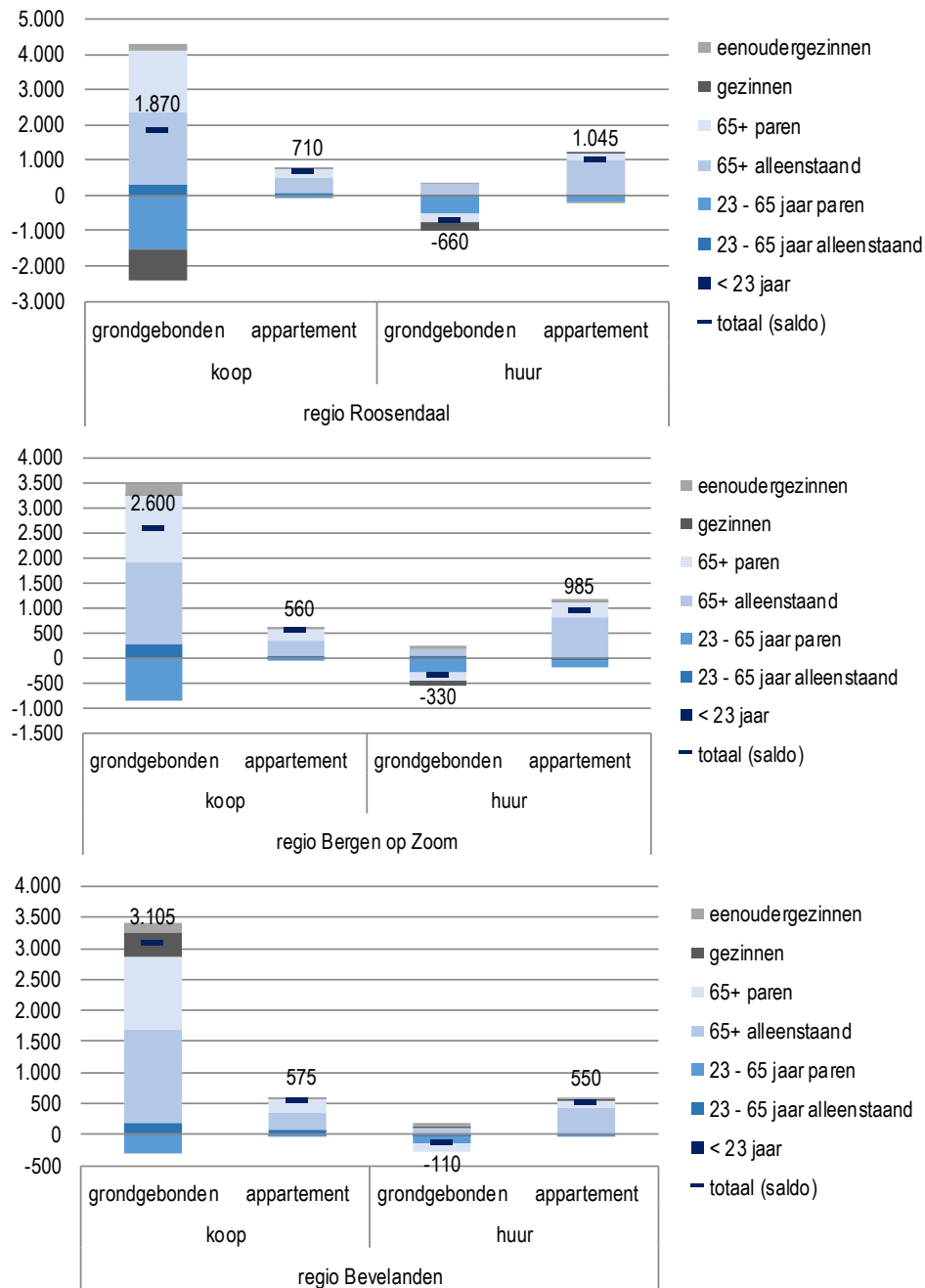
figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

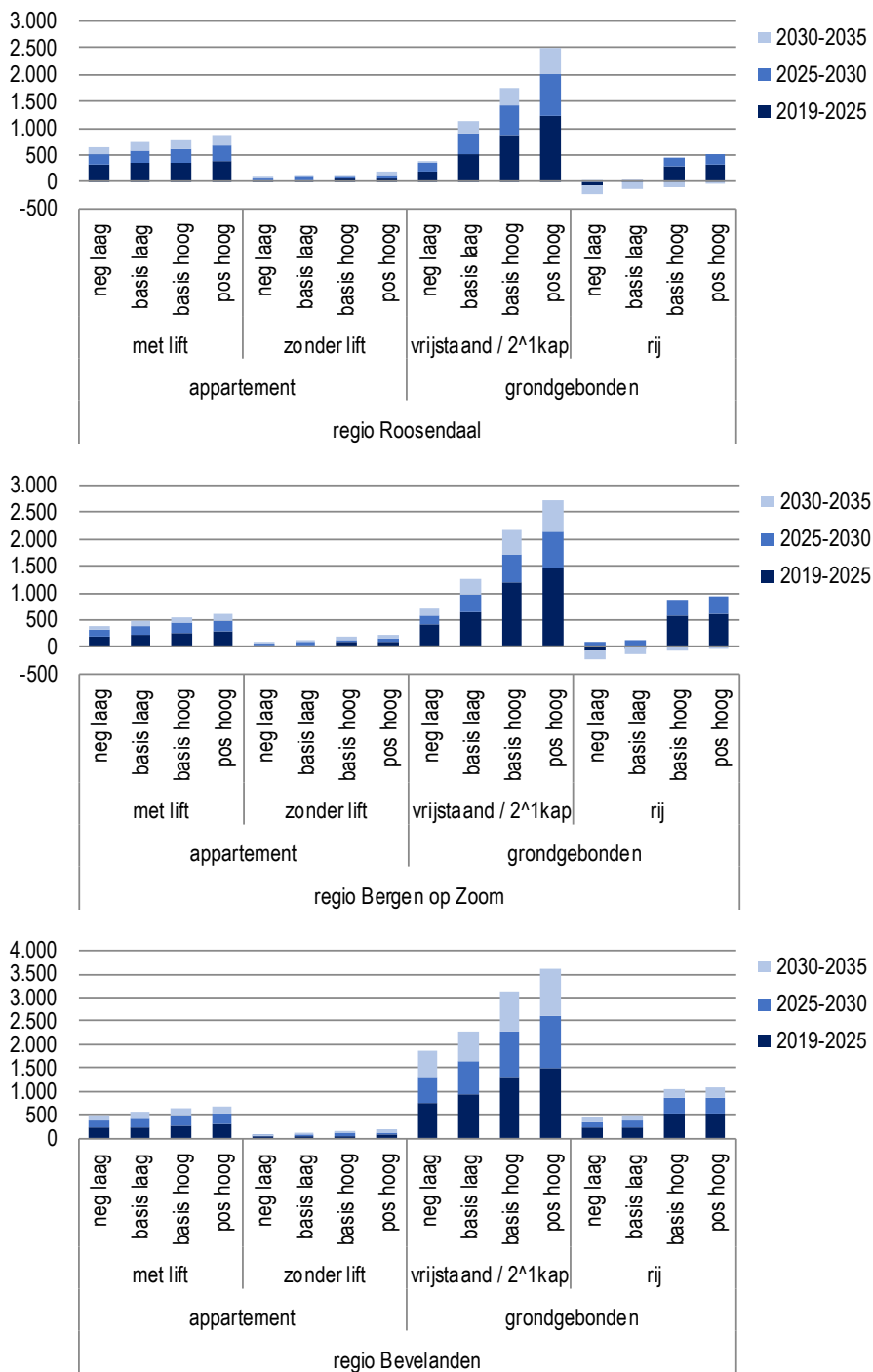
De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoningen). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

**figuur 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2019 tot 2030 volgens de hoge demografische groei i.c.m. de economische basisvariant**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

figuur 6-4 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's



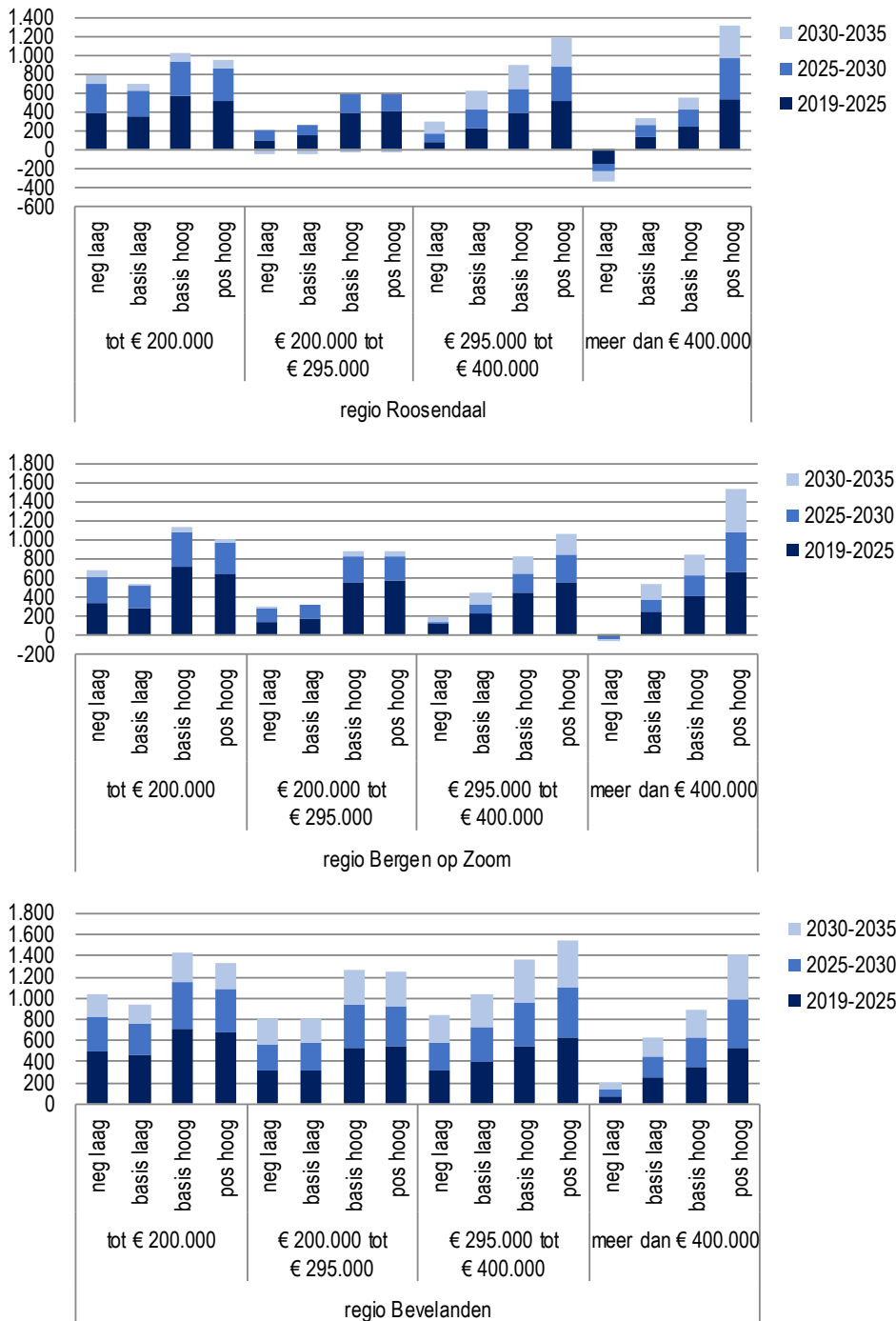
Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### 6.3 Ontwikkeling behoefte koopwoningen

In figuur 6-4 t/m figuur 6-6 is de ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen nader gespecificeerd naar woningtype, prijsklasse en woninggrootte. De behoefte aan appartementen met lift neemt toe, zowel absoluut als relatief het sterkst in de regio Rosendaal. In

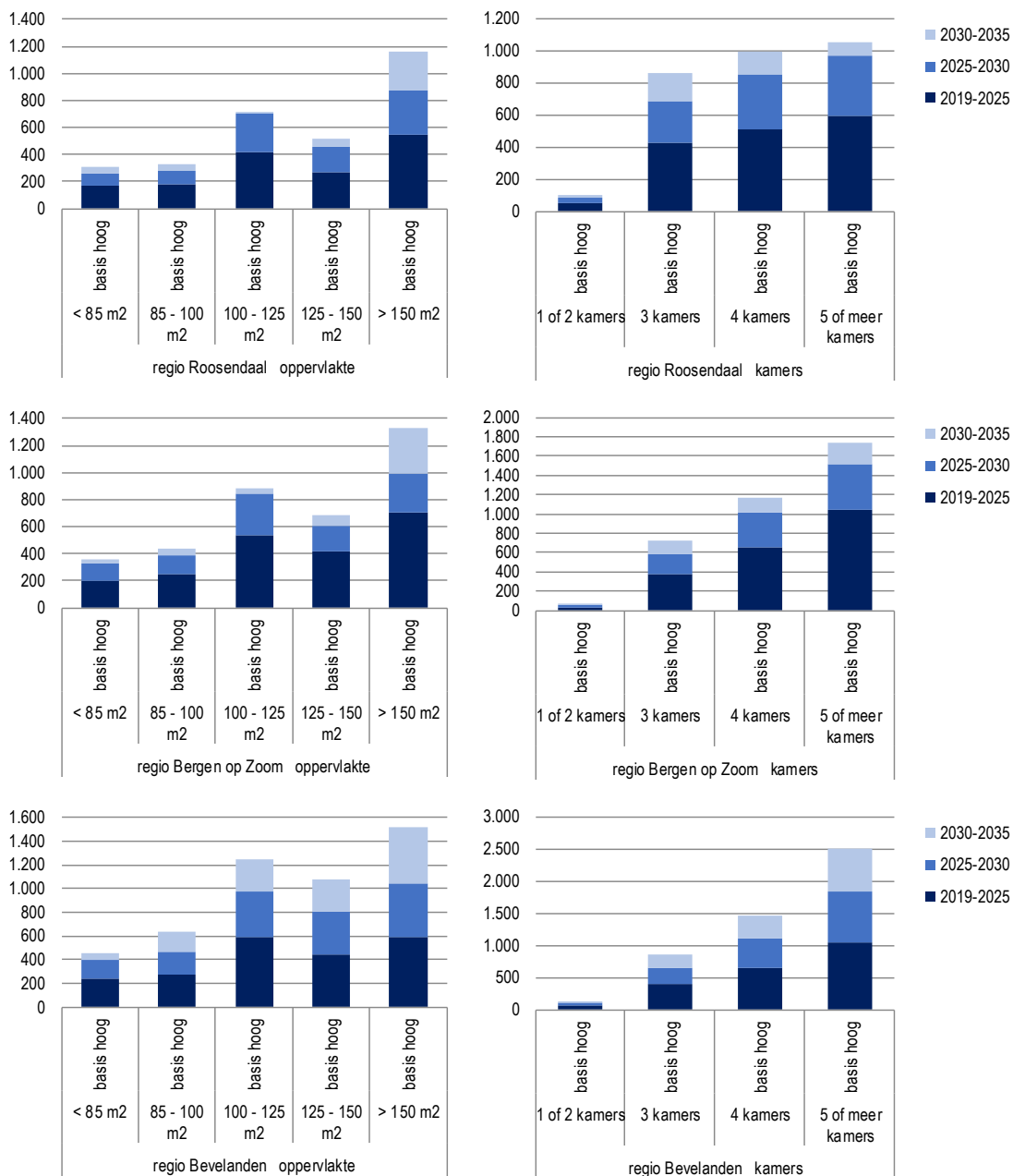
deze regio neemt ook de behoefte aan driekamerwoningen het meeste toe. Binnen het segment grondgebonden neemt vooral de behoefte aan de meer luxere woningtypen toe (vrijstaand en twee-onder-een-kap). Het gaat vooral om ruime woningen, met 5 kamers of meer. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte. Vooral in het segment van meer dan € 400.00 is de toename afhankelijk van demografische en economische ontwikkelingen.

**figuur 6-5 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (totaal) naar prijsklassen in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 6-6 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (totaal) naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

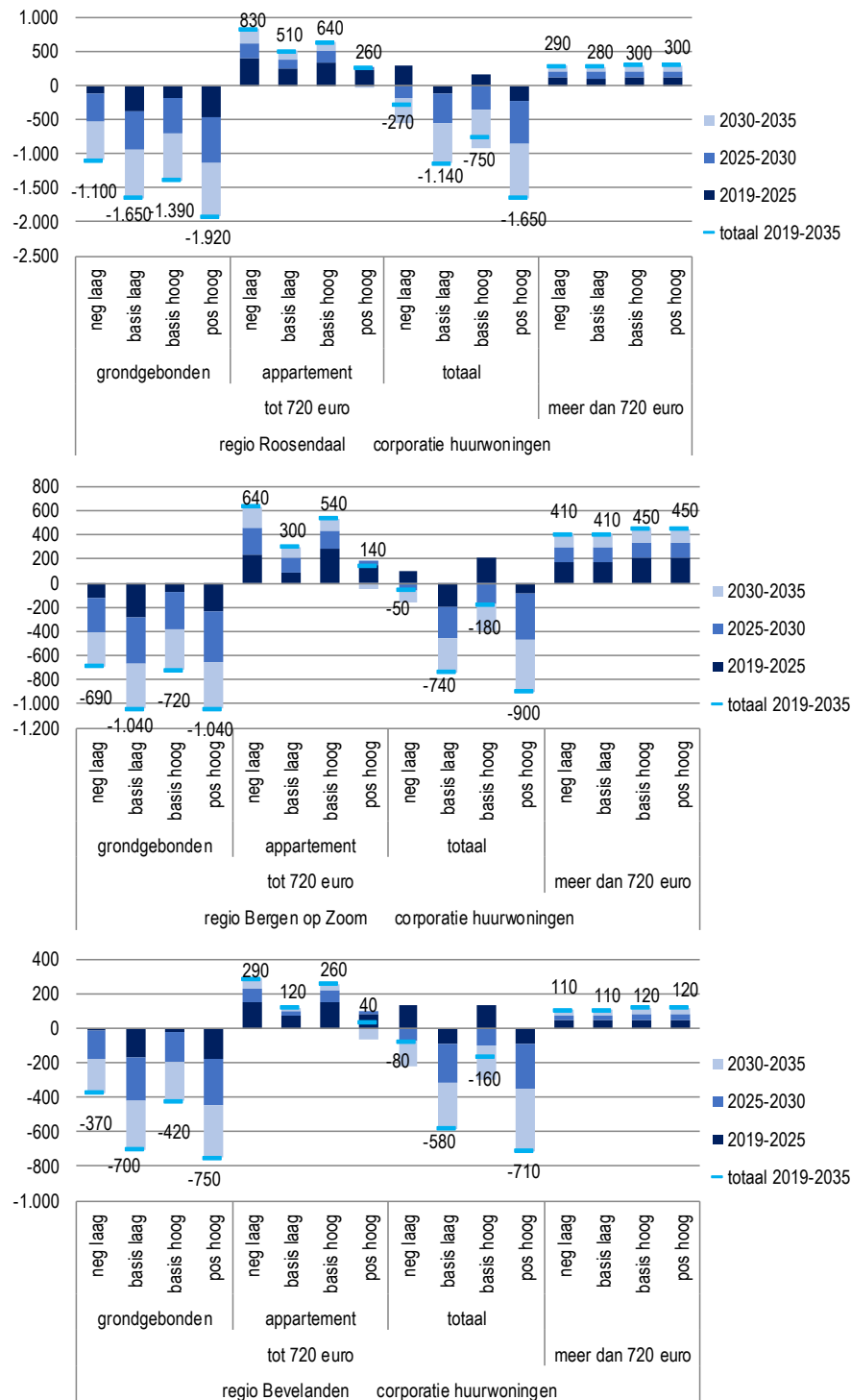
## 6.4 Ontwikkeling behoefte huurwoningen

In figuur 6-7 t/m figuur 6-10 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen nader gespecificeerd naar verhuurder, woningtype, prijsklasse en woninggrootte. De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt op korte termijn mogelijk in elke regio nog gering toe. Na 2025 neemt de behoefte in elke regio af. Ervan uitgaande dat de verschillende verhuurders de doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen als op dit moment, manifesteert de afname van de behoefte zich vooral in het corporatiebezit (figuur 6-7). Het gaat vooral om grondge-



bonden (rij) huurwoningen, terwijl als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan appartementen met lift toeneemt (zie ook figuur 6-9). Deze toenemende behoefte kan ook worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen. Het gaat om niet al te grote woningen met drie kamers en een oppervlakte van circa 65 tot 100 m<sup>2</sup> (figuur 6-10).

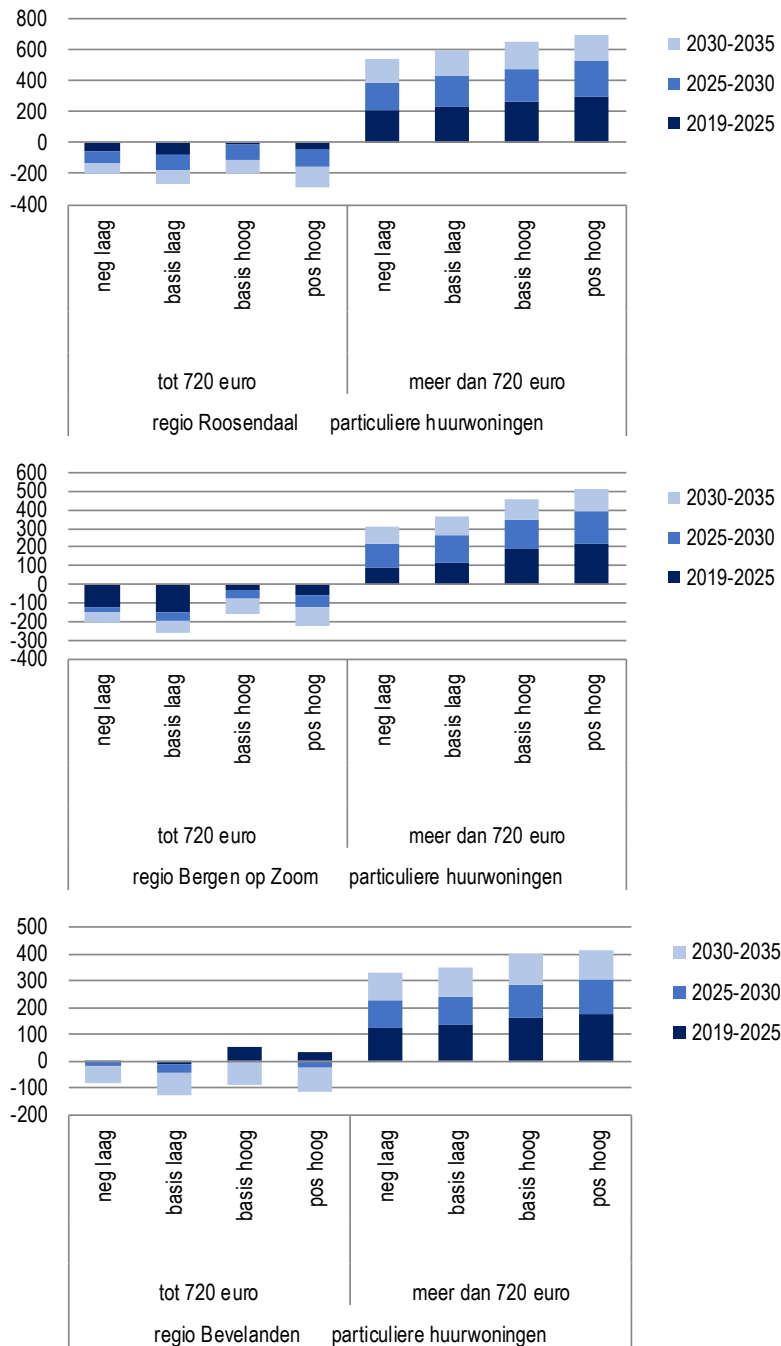
**figuur 6-7 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar woningtype en huurprijs in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

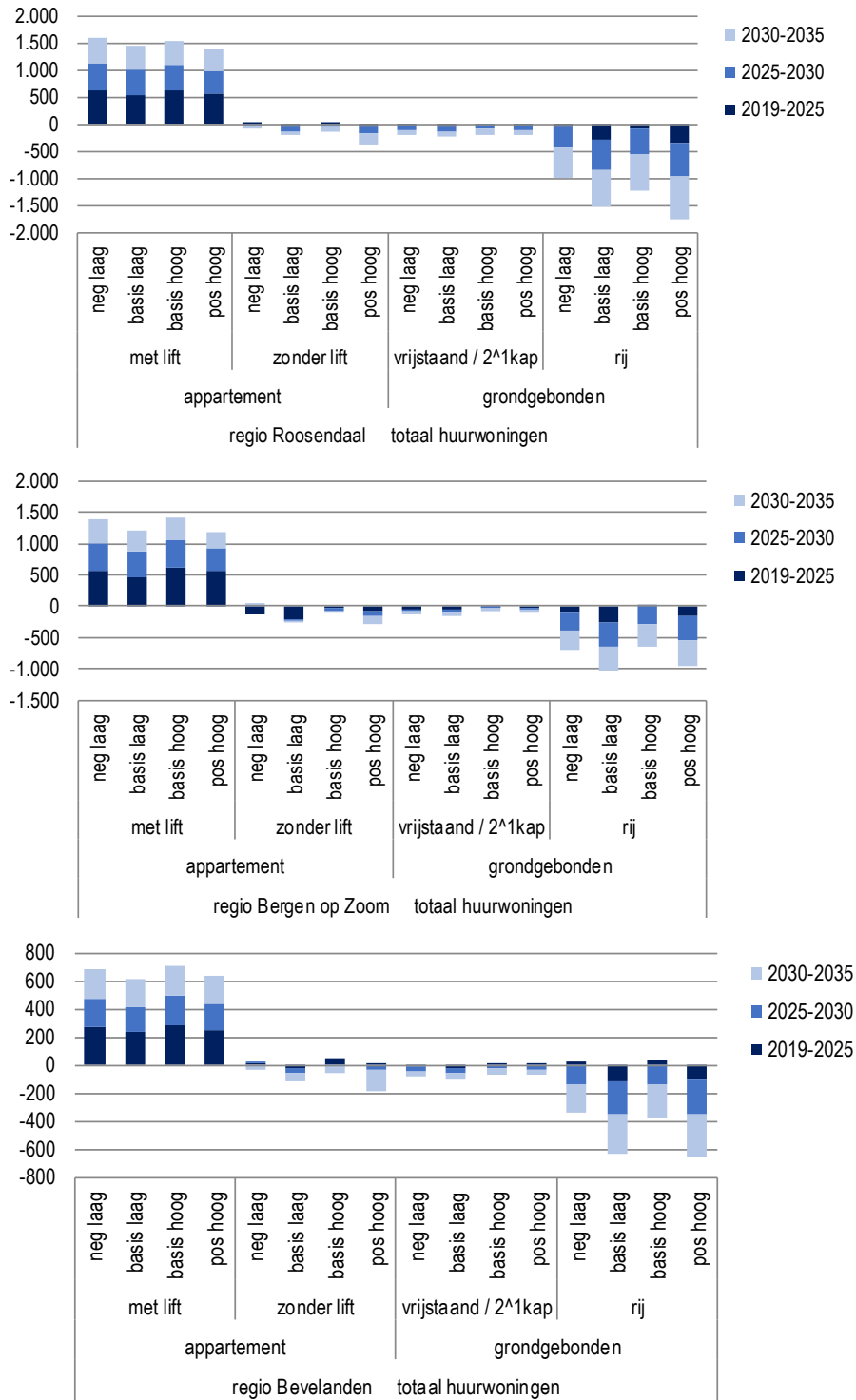
Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 neemt toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. Het gaat vooral om appartementen met lift, afkomstig van de toenemende groep ouderen. Landelijk geldt dat ouderen zich in toenemende mate op dit segment oriënteren, maar het is ook een kritische groep woonconsumenten. Aan de behoefte kan ook worden voldaan met gelijkvloerse woningen.

**figuur 6-8 Ontwikkeling behoefte aan particuliere huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's**



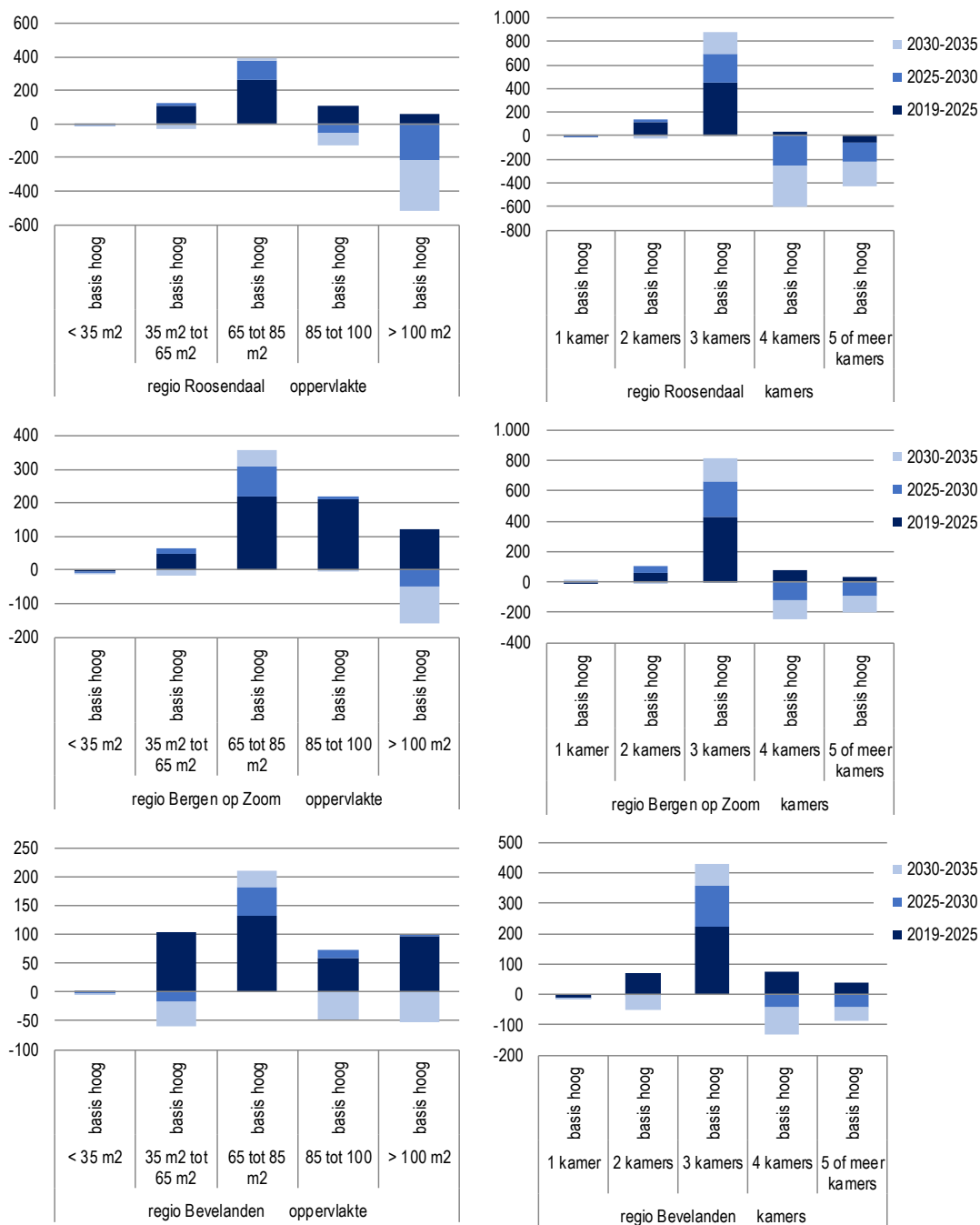
Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 6-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen (totaal) naar woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

**figuur 6-10 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen (totaal) naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

### Differentiatie naar huurprijs

In tabel 6-1 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs, volgens de provinciale prognose i.c.m. de economische basisvariant. Hierbij is net als in voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen. Op korte termijn manifesteert de geringe toename van de behoefte zich vooral in het segment tot € 607 en boven de € 720, in elke regio. Na 2025 neemt de behoefte in elk prijssegment onder de € 720 af.

**tabel 6-1 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2025, 2030 en 2035 volgens de hoge demografische groei i.c.m. de economische basisvariant**

regio Roosendaal	totaal huur					corporatiehuur				
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035
tot € 424	4.750	80	-110	-170	4.540	3.690	100	-70	-130	3.590
€ 424 tot € 607	12.750	80	-220	-360	12.250	11.700	80	-210	-330	11.240
€ 607 tot € 651	2.290	10	-50	-60	2.190	1.880	10	-40	-50	1.800
€ 651 tot € 720	2.910	-30	-60	-60	2.760	2.060	-30	-40	-50	1.940
€ 720 tot € 900	1.900	290	200	160	2.550	570	100	70	50	790
vanaf € 900	920	100	100	100	1.220	120	20	30	40	210
<b>totaal</b>	<b>25.510</b>	<b>530</b>	<b>-140</b>	<b>-390</b>	<b>25.500</b>	<b>20.010</b>	<b>280</b>	<b>-260</b>	<b>-470</b>	<b>19.560</b>
tot € 607	17.490	160	-330	-530	16.790	15.380	180	-280	-460	14.830
tot € 720	22.700	140	-440	-650	21.740	19.320	160	-360	-560	18.570
boven € 720	2.810	390	300	260	3.760	690	120	100	90	990

regio Bergen op Zoom	totaal huur					corporatiehuur				
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035
tot € 424	3.150	-10	-30	-60	3.050	2.200	10	-10	-30	2.170
€ 424 tot € 607	9.730	190	-100	-150	9.670	8.820	200	-80	-130	8.820
€ 607 tot € 651	2.220	10	-60	-50	2.120	1.850	10	-50	-30	1.770
€ 651 tot € 720	2.880	0	-30	-50	2.800	2.180	-10	-20	-30	2.120
€ 720 tot € 900	1.940	280	180	120	2.520	810	170	90	80	1.140
vanaf € 900	1.070	130	100	110	1.400	220	50	40	40	340
<b>totaal</b>	<b>20.980</b>	<b>600</b>	<b>60</b>	<b>-80</b>	<b>21.560</b>	<b>16.080</b>	<b>430</b>	<b>-30</b>	<b>-100</b>	<b>16.360</b>
tot € 607	12.870	180	-130	-210	12.720	11.020	210	-90	-160	10.980
tot € 720	17.970	190	-220	-310	17.640	15.050	210	-160	-220	14.880
boven € 720	3.010	410	280	230	3.930	1.030	220	130	120	1.480

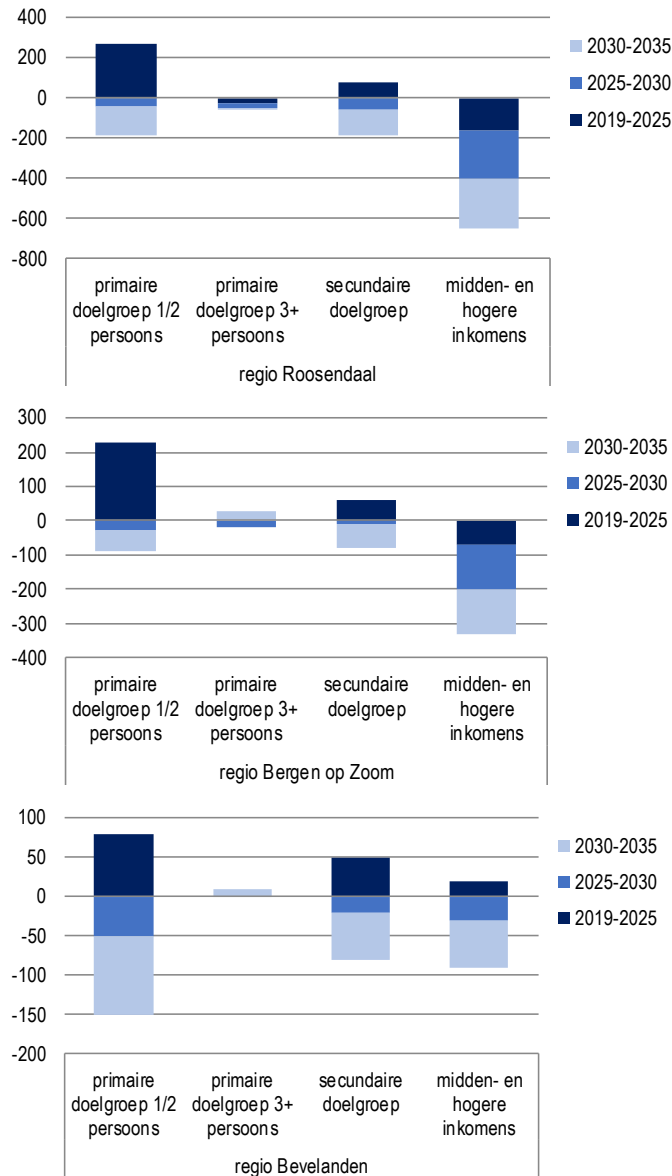
regio Bevelanden	totaal huur					corporatiehuur				
	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035	2019	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2035
tot € 424	2.430	40	-40	-70	2.360	1.730	30	-30	-40	1.690
€ 424 tot € 607	7.460	110	-50	-170	7.350	6.760	90	-50	-140	6.660
€ 607 tot € 651	1.460	20	-20	-20	1.440	1.180	10	-10	-20	1.160
€ 651 tot € 720	1.380	20	0	-20	1.380	890	10	0	0	900
€ 720 tot € 900	810	160	110	110	1.180	140	40	30	30	230
vanaf € 900	360	60	50	60	520	40	10	10	10	70
<b>totaal</b>	<b>13.890</b>	<b>410</b>	<b>50</b>	<b>-110</b>	<b>14.220</b>	<b>10.740</b>	<b>190</b>	<b>-50</b>	<b>-160</b>	<b>10.700</b>
tot € 607	9.880	150	-90	-240	9.700	8.490	120	-80	-180	8.350
tot € 720	12.720	190	-110	-280	12.520	10.560	140	-90	-200	10.400
boven € 720	1.170	220	160	170	1.700	170	50	40	40	300

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

Door de regels van het passend toewijzen is de huur vaker in lijn met het inkomen. Anno 2019 woont van de primaire doelgroep in de sociale huursector al 79% (regio Bergen op Zoom) tot 83% (regio's Bevelanden en Roosendaal) in een woning tot de eerste aftoppingsgrens. Na vele jaren passend toewijzen kunnen de woonpatronen verder veranderen, dus deze constant houden is niet helemaal realistisch.

In figuur 6-11 staat welke huishoudentypen en inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720. In het segment tot € 720 wonen op de korte termijn steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens gering toe (€ 607). Het verschil met tabel 6-1 op basis van constante woonpatronen is gering.

**figuur 6-11 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720 naar huishoudens-type en inkomen volgens de hoge demografische groei i.c.m. de economische basisvariant**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

Deze behoefte is vooral afkomstig van een toenemende groep alleenstaande ouderen, waarmee ook het aantal ouderen met een lagere sociaaleconomische status in de sociale huursector toeneemt. Daarnaast doen ook de groepen met verstandelijke en psychische beper-

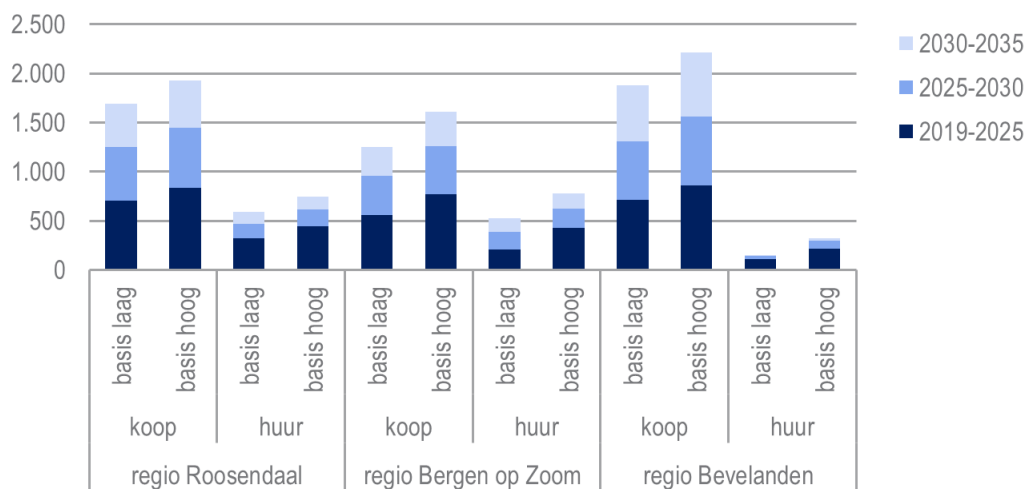
kingen door de extramuralisering vaker een beroep op de sociale huursector. Dit is van betekenis voor de prijsstelling binnen het daeb-segment van de corporaties (de meeste huurders hebben simpelweg een laag inkomen), maar ook voor het op juiste wijze matchen van vraag een aanbod. In toenemende mate zijn er signalen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in het corporatiebezit leidt tot problemen met de leefbaarheid, zo blijkt uit de recente studie van RIGO *Veerkracht in het corporatiebezit* (2018).

## 6.5 Nultredenwoningen

De classificaties grondgebonden woning (of eengezinswoning) en appartement zijn veel gebruikt in het woonbeleid. Iedereen kan zich er een beeld bij vormen, maar tegelijkertijd is het niet zo dat alle wensen en behoeften zich in deze twee classificaties laten indelen. Andere kenmerken van een woning zijn ook belangrijk en soms zelfs belangrijker. Vandaar dat in deze studie ook uitgebreid is gekeken naar woninggrootte en prijsklasse. De toe- en door-gankelijkheid van woningen is een ander element van – door de vergrijzing – toenemend belang.

Een van de classificaties die hierbij vaak gehanteerd wordt, is de term nultreden. Het gaat hier om woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder traplopen en eenmaal binnen moeten vanuit het woonverblijf alle primaire functies (de keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn. In figuur 6-12 staat de behoefteontwikkeling van nultredenwoningen op basis van constante woonpatronen weergegeven. Het gaat hier dus niet alleen om de behoefte van mensen met (ouderdoms)beperkingen, maar ook van andere groepen die in een dergelijke woning wonen. Tot 2025 neemt de behoefte aan nultredenwoningen in Roosendaal in de koopsector toe met tussen de 700 en 850 woningen en in de huursector met tussen de 325 en 450. In Bergen op Zoom liggen deze aantallen op tussen de 550 en 775 in de koop en tussen de 200 en 425 in de huur. In Bevelanden op tussen de 700 en 875 in de koop en tussen de 100 en 225 in de huur. Na 2025 zet de toename in de koopsector door. In de huursector blijft de behoefte toenemen, maar wel minder sterk (het aantal ouderen neemt vanaf dat moment in de huursector slechts beperkt toe).

**figuur 6-12 Ontwikkeling woningbehoefte aan nultredenwoningen naar eigendom in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's**



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

De behoefte neemt dus de komende tijd toe. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de afbakening 'nultredenwoning' lang niet alles zegt. Een nultredenwoning kan geschikt zijn om met beperkingen in te blijven wonen, maar hoeft dat niet te zijn. Andersom kan een niet-nultredenwoning – eventueel met enkele kleine aanpassingen – prima geschikt zijn om met beperkingen in te wonen. Vandaar dat In.Fact. op basis van registraties ook een indeling heeft gemaakt waarbij de niet geschikte en aanpasbare woningen zijn afgebakend. Op basis van deze data is in hoofdstuk 7 een kaart opgenomen. Als in de ongeschikte woningen ouderen wonen, dan is de kans dat er problemen ontstaan uiteraard het grootst. Waar het gaat om de geschiktheid van woningen is er een uitbreidingsopgave, maar de verdeling/matching van vraag en aanbod is minimaal zo belangrijk.

## 6.6 Meer of minder groei

Een van de redenen om te werken met meerdere scenario's is omdat inzichtelijk wordt gemaakt wat de effecten zijn van een hogere of lagere demografische groei. Dit inzicht wordt in tabel 6-2 nog eens op andere wijze weergegeven. Deze tabel laat zich als volgt lezen. Als er zich in de periode 2019-2030 in de regio Roosendaal 100 huishoudens extra vestigen (ten opzichte van een van de twee demografische varianten) dan ontstaat er een extra behoefte van 68 grondgebonden koopwoningen. Omgekeerd geldt dat als het aantal huishoudens in Bevelanden 100 lager uitvalt, er 70 grondgebonden koopwoningen minder benodigd zijn. Uiteraard is deze tabel indicatief. Indien er onder de extra aangetrokken huishoudens veel arbeidsmigranten zijn die werkzaam zijn in specifieke sectoren (met lage lonen) dan kan de extra behoefte wat verschuiven richting de (sociale) huursector.

**tabel 6-2 De samenstelling van de extra woningbehoefte in 2030 bij meer of minder huishoudensgroei**

		regio Roosendaal	regio Bergen op Zoom	regio Bevelanden
koop	grondgebonden	68%	78%	70%
	appartement	5%	3%	5%
huur	grondgebonden	18%	16%	16%
	appartement	9%	3%	9%
totaal		100%	100%	100%

Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie

## 6.7 Interpretatie en overige invloedsferen

In dit hoofdstuk zijn de effecten van demografische en economische ontwikkelingen op de toekomstige woningbehoefte bepaald. Dit op basis van de aanname van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen. Het gaat hier om een heldere aanname, waardoor de uitkomsten een goede onderlegger vormen voor beleid en gesprekken tussen lokale partners.

In paragraaf 5.3 zijn aangenomen verschuivingen in de woonpatronen per huishoudenstype toegelicht. De (beperkte) verschuivingen in deze tabel zijn puur te wijten aan de veranderende leeftijd en huishoudenssamenstelling (binnen de weergegeven categorieën) en de koopkrachtontwikkelingen. Er is in de breedte een lichte toename van het eigen woningbe-



zit, vanwege de aangenomen stijging van de koopkracht. Bij ouderen neemt het eigen woningbezit sterker toe, dat is geen gevolg van verhuizingen maar juist van het uitblijven daarvan (zie ook paragraaf 5.2). Het blijft echter zo dat bijvoorbeeld jongeren massaal in de huursector wonen en gezinnen massaal in de grondgebonden koop.

De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen wordt vooral veroorzaakt doordat ouderen hier blijven wonen (zie ook 6.2). Daardoor is er weinig ruimte om de jongere huishoudens en startende gezinnen een plek te geven en neemt de behoefte per saldo toe. De behoefte aan appartementen neemt vooral toe als gevolg van de individualisering en wederom de vergrijzing. Het aantal alleenstaanden neemt hierdoor sterk toe en zij wonen anno 2019 relatief vaak in appartementen. Voor deze alleenstaanden geldt veelal dat een appartement geen autonome wens is. Voor ouderen geldt dat de gelijkvloersheid van belang is en dat het onderhoud van de woning (ook van de tuin) behapbaar moet zijn. Voor jongere alleenstaanden geldt dat het appartement vaak een tussenstap is en dat men het – zeker in de meer landelijke gemeenten – niet erg zal vinden direct de stap naar een grondgebonden woning te zetten (mist betaalbaar).

De uitkomsten van de raming bieden heldere inzichten, maar kunnen door dit soort mechanismen niet automatisch worden vertaald naar een nieuwbouwprogramma. Dit ten eerste omdat het gaat om een netto uitbreidingsopgave. De netto uitbreiding is niet gelijk aan de totale nieuwbouw. Indien er meer woningen gesloopt worden, kunnen er immers ook meer (vervangende) woningen worden toegevoegd. Ook geldt dat nieuwbouw niet het enige middel is om de samenstelling van de voorraad te veranderen, via huurbeleid kunnen prijzen worden bijgesteld, door verkoop van huurwoningen kunnen koopwoningen worden toegevoegd, door samenvoeging van twee kleine woningen kan een grotere worden gecreëerd etc.

Ten tweede geldt dat voor de vertaalslag naar beleid ook een visie op de woonpatronen wenselijk is. Daarbij kan men vinden dat huishoudens – op hoofdlijnen – op gelijke wijze moeten kunnen wonen als op dit moment, maar dat hoeft uiteraard niet. Men kan bepaalde woonsituaties ook als ongewenst zien. Ten derde geldt dat de woonpatronen ook kunnen veranderen gevolg van bijvoorbeeld de volgende invloedsferen:

- ✓ De afgelopen jaren is de leeftijd waarop jongeren hun eerste koopwoning bemachtigen toegenomen. Dit deels als gevolg van een afgenomen koopkracht en deels als gevolg van de crisis. In het basis- en het positieve economische scenario is te zien wat er gebeurt als de koopkracht weer (enigszins) herstelt. Echter, de afgenomen koopkracht was niet de enige oorzaak. Ook de strengere hypotheekvoorwaarden van de banken speelden een rol. Mochten deze verder worden aangescherpt en/of de hypotheekrenteaftrek wordt aangepast, dan heeft dat effecten op de woningmarkt.
- ✓ In relatie tot bovenstaande geldt dat jongeren de afgelopen jaren – mede door de introductie van het leenstelsel in de studiefinanciering – langer bij hun ouders zijn blijven wonen. Dat betekent dat ze pas op latere leeftijd een huishouden gaan vormen en woningbehoefte gaan uitoefenen. Deze trend kan doorzetten (zoals in Spanje bijvoorbeeld gebeurt), de huidige situatie kan gelijk blijven, maar het kan op termijn ook zijn dat jongeren weer eerder het huis uit gaan. In deze studie volgen we op dit vlak de aannamen van de provincies (die op hun beurt weer het CBS volgen), maar deze zijn met onze kerheden omgeven. Ter illustratie: in 2009 vormde in Nederland 30% van de inwoners tussen de 18 en 25 jaar een huishouden, in 2019 is dit gedaald tot beneden de 28%. Mochten de oude tijden terugkomen, dan levert dat voor de drie onderzoeksregio's rond de 70 huishoudens extra waarvoor een woning beschikbaar moet zijn.

- ✓ In de afgelopen jaren is de dynamiek op de markt toegenomen en zijn ook ouderen iets vaker gaan verhuizen. Een van de stappen die wat vaker is gezet, is de stap van koop naar sociale huur. Het gaat hier om ouderen met een laag pensioen waarvan een deel de afgelopen jaren de (afbetaalde) koopwoning tegen een goede prijs heeft kunnen verkopen. Het vermogen van deze huishoudens maakt dat men niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar door het lage inkomen kon men wel terecht in de sociale sector. Deze stap is deze specifieke periode wat vaker gezet dan in het verleden. Omdat we niet weten wat de toekomst brengt, is in deze studie gewerkt met een meerjarig gemiddelde. Er zullen ook in de toekomst tijden zijn dat de stap vaker wordt gezet, maar ook tijden dat het omgekeerde het geval is.
- ✓ Zeker voor de sociale huursector geldt dat de woonpatronen deels beleidsmatig zijn worden bepaald. Het rijksbeleid speelt hierbij een belangrijke rol (zoals bijvoorbeeld de mogelijke aanpassing van de daeb-grenzen zoals besproken in paragraaf 4.6), maar binnen de kaders kunnen op lokaal niveau ook andere afwegingen worden gemaakt (getuige bijvoorbeeld het verschil in de ontwikkeling van het aanbod in de drie onderzoeksregio's zoals besproken in paragraaf 3.3).
- ✓ In het werkgebied is er een kleine particuliere huursector. Deels gaat het hier om individuele eigenaar-bewoners die hun woning tijdelijk verhuren, in afwachting van verbetering van de koopwoningmarkt. Deze woningen worden bij een aantrekkelijke markt mogelijk weer verkocht. Daarnaast zijn er enkele particuliere verhuurders in de gemeenten actief. Van particuliere verhuurders is bekend dat zij niet zelden uit zijn op winstoptimalisatie. Dit kan leiden tot huurverhogingen in deze sector, waardoor er hier minder betaalbare woningen overblijven. Dat kan zorgen voor een extra behoefte aan sociale huurwoningen.
- ✓ Zowel woningzoekenden als woningen zijn vaak flexibeler dan verondersteld. Zo is de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen, deels afkomstig van alleenstaanden met een wat hoger inkomen. Als de grondgebonden woning niet beschikbaar is, kan deze groep mogelijk ook in een appartement naar wens wonen. Omgekeerd geldt dat er gezinnen in huurappartementen wonen, die wellicht liever in grondgebonden woningen willen wonen. Door dit soort substitutievervalsingen kan de veranderende behoefte deels in de bestaande voorraad worden opgevangen.

Ten slotte is het van belang te beseffen dat er geen rekening is gehouden met de actuele fricties op de markt in termen van vraag en aanbod (in paragraaf 3.4 zijn deze wel geschetst op basis van de woonwensen). Veruit de meeste huishoudens wonen naar wens (bij de huidige woonpatronen) maar een deel wil verhuizen naar een woning die beter bij de wensen past. Voor een deel komen deze automatisch vrij doordat andere huishoudens verhuizen, maar vermoedelijk resteren er enkele kwalitatieve fricties.

## 7 Wonen met zorg

De vergrijzing gaat samen met een toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning. Ook zal de behoefte aan woningaanpassingen toenemen. Dit alles voornamelijk in de koopsector, waar in de periode tot 2035 het aantal 75-plussers zal verdubbelen. In de sociale huursector neemt het aantal 75-plussers in de periode tot 2035 met een tiende toe in Bevelanden en met een vijfde in de andere twee regio's. Ook hier is dus sprake van een toename en groeiend aandeel van deze ouderen behoort tot de sociaal economisch zwakkere groepen. Zij hebben dus vermoedelijk meer ondersteuning en begeleiding nodig dan de huidige groep huurders. Dat geldt niet alleen voor de ouderen, ook andere meer kwetsbare groepen (zoals mensen met psychiatrische problemen of verstandelijke beperkingen) zien we vaker in de sociale sector terug (mede als gevolg van de extramuralisering). Zelfstandig wonen is voor deze groepen niet altijd eenvoudig, dus het is zaak ervoor te zorgen dat hiervoor de juiste condities worden gecreëerd.

### 7.1 Inleiding

In het landelijke en lokale beleid wordt er een steeds groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Dat heeft ook consequenties voor het woonbeleid: van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft of gaat wonen. Dit streven wordt breed gedragen, maar tegelijkertijd wordt beseft dat er dan wel de juiste condities moeten worden gecreëerd. Daarbij gaat het om geschikte woningen, maar ook om voorzieningen en beschikbare ondersteuning. In dit hoofdstuk staan we stil bij de gevolgen van de extramuralisering voor de groep ouderen. In paragraaf 7.2 gaan we allereerst in op de vergrijzing in de reguliere voorraad en in paragraaf 7.3 gaan we in op de behoefte aan intramuraal wonen. Vervolgens staan we in paragraaf 7.4 stil bij de andere zorgdoelgroepen.

### 7.2 Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad

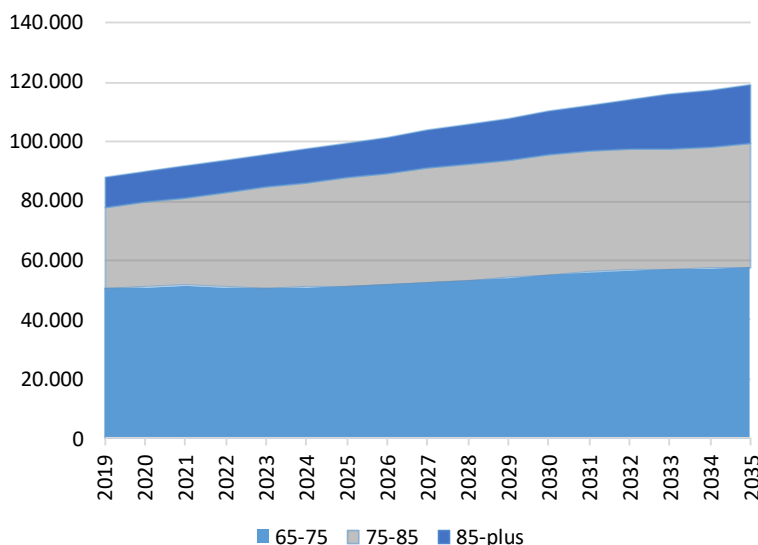
#### Toename van het aantal ouderen

Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal geboorten in Nederland sterk toe. Deze geboortegolf duurde tot begin jaren '70 toen de anticonceptiepil in het ziekenfonds kwam en een gemiddeld gezin niet meer dan twee kinderen telde. De omvangrijke generatie die is geboren tussen 1945 en 1970 wordt ook wel de babyboomgeneratie genoemd en is inmiddels tussen de 49 en 74 jaar oud. Het is het ouder worden van deze generatie die ervoor zorgt dat het aantal ouderen in Nederland sterk toeneemt. De onderzoeksregio is met 21% 65+ wat sterker vergrijst dan het landelijk gemiddelde (19% 65+) en in de komende jaren zal het aantal ouderen verder toenemen (zie figuur 7-1).

#### Huidige woonsituatie van (toekomstige) ouderen

Door de toename van het aantal ouderen gaan zij een belangrijkere rol spelen op de woningmarkt. Deze wordt echter beperkt doordat ouderen erg honkvast zijn. Boven de 65 jaar wordt er maar weinig verhuisd en als men verhuist is men veelal sectortrouw. De stap van huur naar koop wordt op deze leeftijd nauwelijks meer gezet. De stap van koop naar huur wordt wat vaker gezet. De minder welgestelde eigenaar bewoners maken daarbij de stap naar de sociale huur, anderen maken de stap naar een particuliere huurwoning.

figuur 7-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder, totaal in de drie regio's



Bron: provinciale prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.Research

Dit maakt dat de toekomstige opgaven die voortkomen uit de vergrijzing voor een belangrijk deel kunnen worden herleid uit de huidige woonsituatie. In de drie onderzoeksregio's woont een groot deel van de naoorlogse babyboomgeneratie in de koopsector (zie ook figuur 5-4 in paragraaf 5.3). Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen. Voor de sociale huursector geldt een ander verhaal. De babyboomgeneratie is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. Daardoor zien we deze generatie relatief minder vaak terug in de sociale huursector. Het aantal 65-plussers in de huur zal daarom in het komend decennium slechts beperkt toenemen.

### Toekomstige woonsituatie ouderen

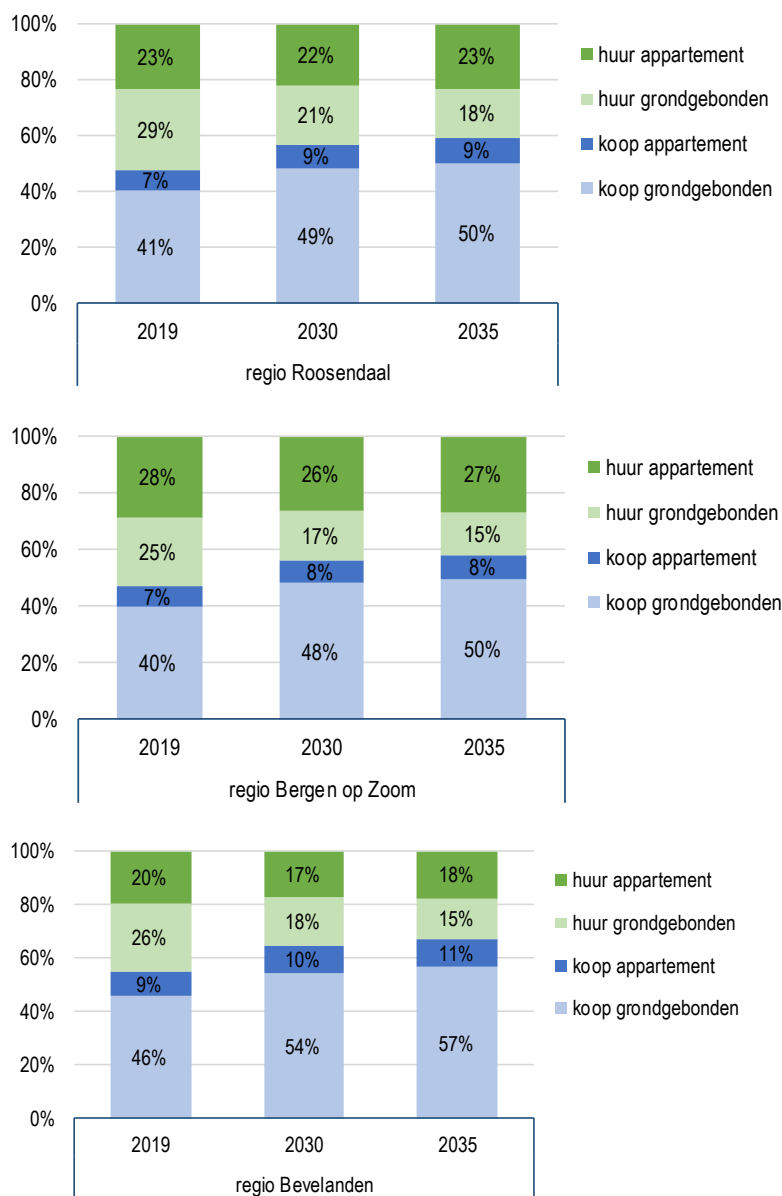
Als ouderen in gelijke mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium, dan zal de woonsituatie van 75-plussers veranderen. In figuur 7-2 is te zien dat in de onderzoeksregio's op dit moment nog 47% (Roosendaal) tot 55% (Bevelanden) van de ouderen (75+) in een koopwoning woont en dat dit aandeel toeneemt tot 58% (Roosendaal) tot 67% (Bevelanden) in 2035. Het aandeel ouderen in grondgebonden huurwoningen neemt af als gevolg van sterfte van de huidige generatie oudere huurders.

Dat er relatief steeds minder ouderen in de huursector wonen, laat onverlet dat het aantal huurders in de leeftijd van 75 jaar of ouder toeneemt (zie ook tabel 7-1). Er komen in de periode 2019 tot 2035 circa 240 (Bevelanden) tot 850 (Bergen op Zoom) en 920 (Roosendaal) 75-plussers in de huursector van de corporaties bij. Het gaat hier om een toename van 10% (Bevelanden) tot 22% (Bergen op Zoom). Deze toename is zeker niet te verwaarlozen, maar in de koopsector zal het aantal ouderen in dezelfde periode in elke regio verdubbelen.

Naast de toename van het aantal ouderen in de corporatiehuur is er nog een tweede ontwikkeling van belang. Deze heeft betrekking op de samenstelling van de groep ouderen. De omvangrijke groep ouderen die nu in de corporatiehuursector woont is opgegroeid in een

tijd dat huren heel gewoon was. Het is dus sociaal economisch gezien een enigszins gemêleerde groep. Voor de aankomende generatie ouderen geldt dat ze zijn opgegroeid in een tijd dat iedereen daartoe in staat was, een woning kocht. De groep die in een huurwoning is blijven wonen, heeft dus een relatief grotere sociaal economische achterstand.

**figuur 7-2 De woonsituatie van huishouden van 75 jaar of ouder in de onderzoeksregio's in 2019, 2030 en 2035**



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

**tabel 7-1 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigendomssituatie in de onderzoeksregio's in 2019, 2030 en 2035**

regio Roosendaal	jaartal			ontwikkeling 2019-2035	
	2019	2030	2035	abs.	perc.
koop	4.730	8.370	9.710	4.980	105%
particuliere huur	810	1.230	1.400	590	73%
corporatie huur	4.330	5.060	5.250	920	21%
<b>totaal</b>	<b>9.870</b>	<b>14.660</b>	<b>16.360</b>	<b>6.490</b>	<b>66%</b>

regio Bergen op Zoom	jaartal			ontwikkeling 2019-2035	
	2019	2030	2035	abs.	perc.
koop	3.900	6.930	7.870	3.970	102%
particuliere huur	650	940	1.030	390	60%
corporatie huur	3.780	4.460	4.630	850	22%
<b>totaal</b>	<b>8.320</b>	<b>12.330</b>	<b>13.520</b>	<b>5.200</b>	<b>63%</b>

regio Bevelanden	jaartal			ontwikkeling 2019-2035	
	2019	2030	2035	abs.	perc.
koop	3.620	6.230	7.250	3.630	100%
particuliere huur	550	760	860	310	57%
corporatie huur	2.430	2.610	2.670	240	10%
<b>totaal</b>	<b>6.590</b>	<b>9.600</b>	<b>10.780</b>	<b>4.190</b>	<b>64%</b>

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

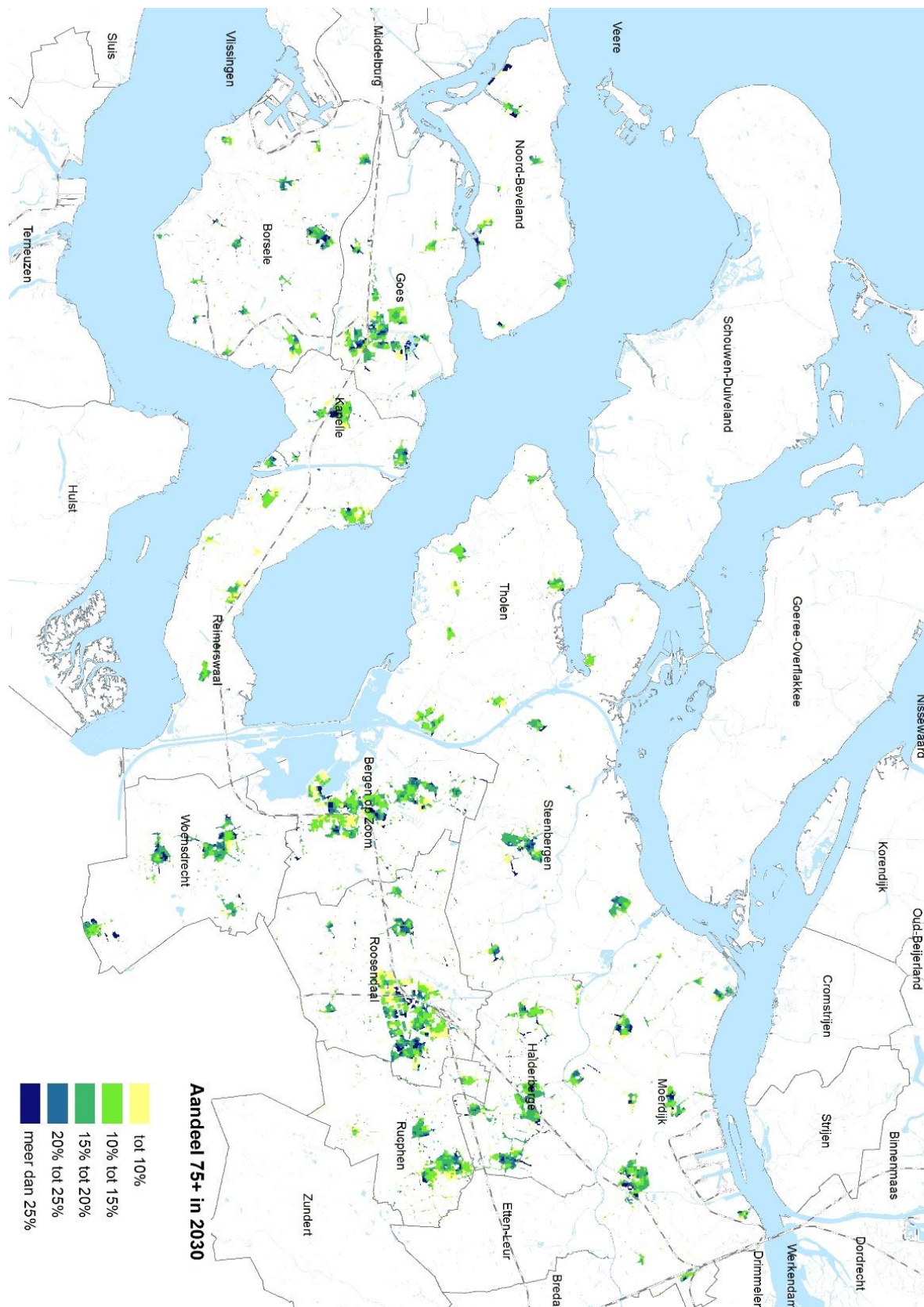
### Aanpasbehoefte

De toename van het aantal ouderen zal samengaan met een toenemend benodigd aantal aanpassingen aan de bestaande voorraad. Er zullen trapliften worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Door dit type maatregelen zijn veel ouderen in staat om in de huidige woning te blijven wonen. In figuur 7-3 is het aandeel 75-plussers in 2025 weergegeven.<sup>17</sup> De aankomende generaties ouderen woont steeds vaker in ruime grondgebonden (koop)woningen. Deze woningen zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken om met ouderdomsbependingen in te blijven wonen. Het gaat dus met name om een aanpasbehoefte (en minder om een uitbreidingsbehoefte). Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning. Dit laatste niet omdat de woning ongeschikt is voor bewoning met beperkingen, maar simpelweg omdat men andere kwalitatieve woonwensen heeft.

Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het geval, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland was het lange tijd gangbaar om woningen als 'ongeschikt' te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt.

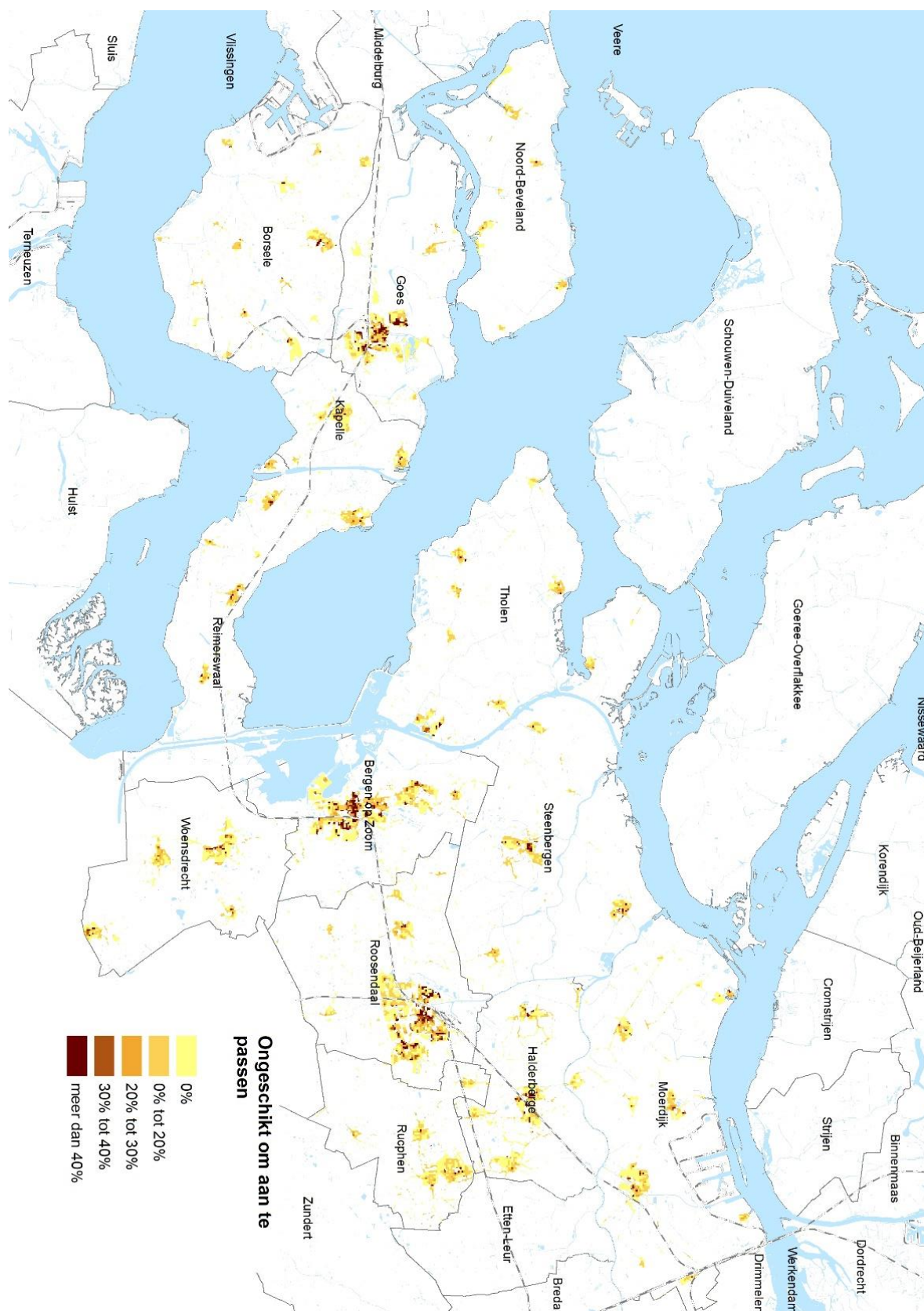
<sup>17</sup> De bron van de data is het micro-prognosemodel van In Fact. Dit model staat nader toegelicht in de rapportages [https://infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/wz\\_wijzer\\_deelrapport\\_3\\_operationeel\\_model.pdf](https://infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/wz_wijzer_deelrapport_3_operationeel_model.pdf) en [https://infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/WoonZorgwijzer\\_20\\_Doorontwikkeling\\_en\\_update\\_2018.pdf](https://infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/WoonZorgwijzer_20_Doorontwikkeling_en_update_2018.pdf).

figuur 7-3 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2030 in de onderzoeksregio's



Bron: In.Fact.Research micro-prognosemodel

figuur 7-4 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in de onderzoeksregio's



Bron: In.Fact.Research op basis van de BAG



Veel gemeenten hebben deze norm gehanteerd bij het beoordelen van aanvragen voor woningaanpassingen op basis van de Wmo. Als de kosten boven de € 10.000 uitkwamen, dan werd het advies gegeven te verhuizen. Gemeenten hebben de vrijheid hierbij eigen normen te stellen en/of maatwerk te verrichten. Het is dus geen absolute, universele norm. Het kan gaan om:

- Appartementen zonder lift (i.v.m. toegankelijkheid), zoals portieketagewoningen.
- Eengezinswoningen met een wenteltrap (i.v.m. doorgankelijkheid)
- Eengezinswoningen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

Stichting In Fact heeft een methode ontwikkeld om dit soort woningen in registraties te identificeren.<sup>18</sup> In figuur 7-4 staan de ongeschikte woningen (dus de niet geschikte of aanpasbare) woningen in de regio weergegeven. In een groot deel van het onderzoeksgebied (het lichtgeel gekleurde deel) kunnen ouderen met mobiliteitsproblemen – mogelijk met wat aanpassingen – prima wonen. Er zijn echter enkele buurten, met name in de steden, waar dit niet het geval is. In figuur 7-3 is te zien dat in 2030 ook in deze buurten vergrijzing op zal treden. In deze buurten kunnen er specifieke aanpassingsopgaven liggen en/of kan het gewenst zijn ouderen te verleiden om te verhuizen.

#### **Geclusterde woonvormen voor ouderen**

De meeste ouderen blijken in staat om in de huidige woning te blijven wonen. Een ander deel verhuist naar een andere – meer geschikte en/of bij de wensen passende – reguliere woning. Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In totaal zal er in 2030 in de totale onderzoeksregio een behoefte zijn aan ongeveer 945 geclusterde woonvormen voor deze groep (op dit moment is er behoefte aan rond de 635 van dit soort woonvormen, tot 2030 neemt de behoefte toe met ongeveer 310 woningen). Het gaat hier alleen om de groep waarvoor geldt dat vanwege intredende beperkingen clustering min of meer noodzakelijk is, daarnaast kan geclusterd wonen een wens van ouderen zijn (zie ook paragraaf 5.4).

### **7.3 Intramuraal vastgoed**

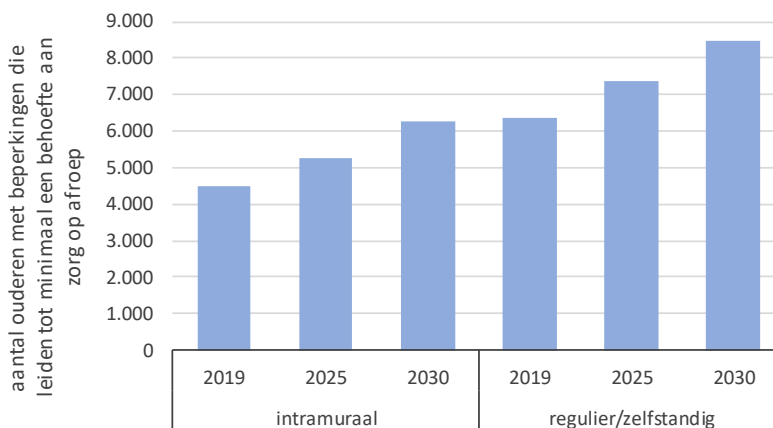
De verpleeg- en verzorgingshuizen zijn de afgelopen jaren steeds meer het domein geworden van de ouderen met een (zeer) complexe zorgvraag. Groepen met minder zware beperkingen werd de toegang ontzegd, maar voor zover men al intramuraal woonde hoefde men uiteraard niet weer zelfstandig te gaan wonen. Door 'natuurlijke' ontwikkeling is de groep met lichtere beperkingen langzaam maar zeker in aantal afgenomen en inmiddels wonen er alleen nog groepen met zwaardere beperkingen intramuraal.

<sup>18</sup> Deze staat nader omschreven in het document: [http://www.infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/Methodiek\\_geschiktheid\\_woningvoorraad.pdf](http://www.infact.eu/images/PDF/WZ-Wijzer/Methodiek_geschiktheid_woningvoorraad.pdf).

Door bovenstaande ontwikkelingen is in de totale onderzoeksregio de totale behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen afgenomen van 4.530 in 2013 tot rond de 4.170 in 2016. Sinds 2017 neemt de behoefte parallel aan de vergrijzing weer toe, en in 2030 zal de behoefte aan intramurale woonvormen rond de 6.280 bedragen (zie ook figuur 7-5). Het gaat hier alleen nog om ouderen met zwaardere beperkingen.

In de periode 2013 tot 2019 zijn er ongeveer 1.370 plaatsen in verzorgingshuizen vrijgekomen door de afnemende groep met lichtere beperkingen. Dit vastgoed kan mogelijk worden benut (of is al deels benut) om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen en/of geclusterde woonvormen op te vangen. Daarbij geldt wel de kanttekening dat niet al het vastgoed daarvoor geschikt is. Bij verpleeghuisplaatsen is beddentoegankelijkheid van belang en ook voor geclusterde woonvormen kunnen specifieke eisen gelden.

**figuur 7-5 Ontwikkeling van het aantal inwoners met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep, naar intramuraal en extramuraal, totaal in de drie regio's**



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

## 7.4 Een bredere blik

### Verschillende soorten aandoeningen

Ook voor andere zorggroepen geldt dat ze vaker zelfstandig moeten 'blijven' of 'gaan' wonen. Bij het 'gaan' wonen gaat het veelal om het goed regelen van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Om het 'blijven' mogelijk te maken is preventief beleid essentieel. De WoonZorgwijzer ([www.woonzorgwijzer.info](http://www.woonzorgwijzer.info)) is bij uitstek een instrument waarmee dit preventieve beleid nader kan worden ingericht en onderbouwd.

Met de WoonZorgwijzer kan op een laag geografisch schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt waar mensen met bepaalde aandoeningen en beperkingen wonen. Verschillende gemeenten en corporaties in Nederland maken gebruik van dit instrument (voor een overzicht zie [www.woonzorgwijzer.info](http://www.woonzorgwijzer.info) waar deze toepassingen ook zijn in te zien). De provincies Zuid- en Noord-Holland hebben het instrument voor de gehele provincie beschikbaar gesteld, de provincies Zeeland en Brabant overwegen dat op dit moment.

De kracht van het instrument zit vooral in het inzichtelijk maken van de problematiek op een zo laag mogelijk schaalniveau. Omdat de WoonZorgwijzer in het onderzoeksgebied nog niet beschikbaar is, beperken we ons hier tot de regionale aantallen (die door Stichting In Fact ten behoeve van dit onderzoek beschikbaar zijn gesteld). In tabel 7-2 staat het aandeel en aantal personen met uiteenlopende aandoeningen weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om het aantal personen met een aandoening en niet het aantal mensen dat zorg ontvangt. Deze laatste aantallen liggen uiteraard lager, een belangrijk deel van de mensen met aandoeningen weet zich immers zelf te redden of mijd zorg.

**tabel 7-2 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoeningen in de regio's Roosendaal, Bergen op Zoom en Bevelanden, de provincies Zeeland en Brabant en Nederland in 2018**

	Dementie (extramuraal)	Licht verstandelijk beperkt	Matig of ernstig verstandelijk beperkt	Somatische problematiek	Zintuiglijke aandoeningen	Angst- en stemmingsproblematiek	Psychiatrische problematiek	Niet aangeboren hersenletsel
<b>aandeel</b>								
Nederland	1,5%	16,2%	0,6%	9,2%	0,5%	4,9%	1,1%	0,7%
Zeeland	1,9%	15,5%	0,5%	10,0%	0,6%	4,4%	0,9%	0,9%
Noord-Brabant	1,6%	15,1%	0,6%	9,0%	0,5%	4,5%	1,0%	0,7%
Roosendaal	1,6%	17,5%	0,5%	10,3%	0,5%	4,5%	0,9%	0,8%
Bergen op Zoom	1,6%	18,0%	0,4%	10,1%	0,5%	4,8%	1,0%	0,8%
Bevelanden	1,8%	14,4%	0,5%	9,3%	0,5%	3,8%	0,9%	0,8%
<b>verschil NL</b>								
Zeeland	0,3%	-0,7%	-0,1%	0,8%	0,1%	-0,5%	-0,1%	0,2%
Noord-Brabant	0,0%	-1,1%	0,0%	-0,2%	0,0%	-0,5%	-0,1%	0,0%
Roosendaal	0,1%	1,3%	-0,1%	1,1%	0,0%	-0,5%	-0,2%	0,1%
Bergen op Zoom	0,1%	1,8%	-0,1%	0,9%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,1%
Bevelanden	0,2%	-1,8%	-0,1%	0,1%	0,0%	-1,1%	-0,2%	0,1%
<b>aantal</b>								
Zeeland	5.000	43.000	1.000	29.000	2.000	13.000	3.000	3.000
Noord-Brabant	31.000	288.000	11.000	174.000	9.000	87.000	19.000	14.000
Roosendaal	2.200	21.900	600	13.100	600	5.800	1.200	1.000
Bergen op Zoom	1.800	18.600	600	10.500	500	5.000	900	900
Bevelanden	1.300	10.500	400	6.900	400	2.900	600	600

Bron: WoonZorgwijzer

Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Onder deze groep valt volgens gangbare definities iedereen met een IQ tussen de 50 en 85. Voor een belangrijk deel gaat het hier om mensen die zich prima weten te redden, maar het is wel een groep die in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning kan dit mogelijk voorkomen worden. Ook voor de groep met psychiatrische problematiek geldt uiteraard dat preventief beleid van groot belang is.

Omdat de regio's wat sterker vergrijsd zijn dan de rest van het land, ligt het aandeel dementerenden en personen met somatische problematiek boven het landelijk gemiddelde. Voor andere groepen zoals de groep met matige of ernstige verstandelijk beperkingen, psychiatrische problematiek en angst- of stemmingsproblemen geldt dat ze in de regio's juist ondervertegenwoordigd zijn.

Voor de eerder besproken groep met een licht verstandelijke beperkingen geldt dat er een belangrijk verschil is tussen de onderzoeksregio's. In de regio Bevelanden wonen relatief weinig personen met laag IQ, in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal juist relatief veel. Dit terwijl deze groep in de provincie Brabant als geheel juist relatief weinig voorkomt.

## Het volledige arrangement

De aandoeningen kunnen leiden tot beperkingen in het alledaagse leven. De WoonZorgwijzer bevat een inschatting (op basis van het oordeel van experts) van het aantal personen dat beperkt is naar levensdomein. In tabel 7-3 staan de bijbehorende aantallen en aandelen voor de onderzoeksregio's weergegeven.

Van de inwoners heeft in Belanden 3,6% problemen met de mobiliteit binnenshuis, in Bergen op Zoom ligt dit aandeel op 3,9% en in Roosendaal op 4,0%. Het zijn deze inwoners waarvoor een gelijkvloerse woning veelal een noodzaak is. Het aandeel inwoners dat problemen ervaart met de administratie en financiën is vele malen hoger. In Bevelanden ligt dit aandeel op 7,8% in Roosendaal op 12,1% en in Bergen op Zoom op 12,7%. Voor deze groepen geldt dat de betaalbaarheid van het wonen van belang is en dat men een verhoogd risico heeft op schulden.

Ook andere levensdomeinen hebben een link met het woonbeleid (alarmering, veiligheid etc.), maar het overzicht maakt met name duidelijk dat het zeker niet alleen om woonbeleid gaat. Wil men de juiste condities creëren voor het zelfstandig wonen met beperkingen, dan is een brede integrale aanpak van belang. Deze zal gebiedsgericht moeten worden uitgewerkt, want de verschillen in de behoeften van de inwoners kunnen per wijk flink verschillen. Ook bij het accommoderen van de uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen is het van groot belang te bekijken in hoeverre de juiste condities in bepaalde gebieden al dan niet aanwezig zijn.

**tabel 7-3 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in de regio's Roosendaal, Bergen op Zoom en Bevelanden, de provincies Zeeland en Brabant en Nederland in 2018**

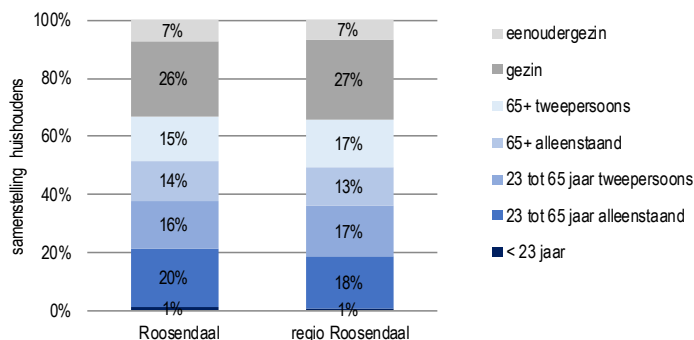
	sociale redzaamheid				Lichamelijk functioneren			Woonsituatie			Psychisch functioneren			Regie	
	Dagbesteding	Administratie/ financiën	Contacten/sociaal netwerk	Medicatiegebruik/ medische verzorging	Mobiliteit buitenshuis	Algemene dagelijkse levensverrichtingen	Mobiliteit in huis	Veiligheid in huis	Het huishouden doen	Stemmingen/angste	Probleemgedrag/ verslaving	Cognitief functioneren	Regie	Alarmering	
<b>aandeel</b>															
Nederland	16,9%	13,1%	12,8%	9,5%	7,1%	7,5%	3,6%	6,1%	12,4%	13,3%	3,0%	13,9%	11,1%	3,5%	
Zeeland	15,3%	10,3%	11,7%	8,2%	7,7%	7,1%	3,9%	5,9%	11,4%	13,0%	2,5%	11,0%	8,9%	3,4%	
Noord-Brabant	15,2%	11,2%	11,5%	8,4%	6,9%	6,9%	3,5%	5,6%	11,2%	12,4%	2,6%	11,9%	9,6%	3,3%	
Roosendaal	16,7%	12,1%	12,6%	9,0%	7,8%	7,5%	4,0%	6,2%	12,4%	13,5%	2,7%	12,8%	10,2%	3,2%	
Bergen op Zoom	17,0%	12,7%	12,8%	9,3%	7,6%	7,6%	3,9%	6,2%	12,5%	13,6%	2,8%	13,5%	10,7%	3,3%	
Bevelanden	12,9%	7,8%	9,9%	6,8%	7,1%	6,2%	3,6%	5,2%	9,7%	11,4%	2,1%	8,5%	7,1%	3,1%	
<b>verschil NL</b>															
Zeeland	-1,6%	-2,8%	-1,1%	-1,4%	0,6%	-0,4%	0,3%	-0,2%	-1,0%	-0,4%	-0,4%	-3,0%	-2,2%	-0,1%	
Noord-Brabant	-1,7%	-1,9%	-1,2%	-1,1%	-0,2%	-0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,1%	-1,0%	-0,3%	-2,0%	-1,5%	-0,2%	
Roosendaal	-0,2%	-1,0%	-0,2%	-0,5%	0,7%	0,0%	0,4%	0,1%	0,0%	0,2%	-0,3%	-1,1%	-0,9%	-0,3%	
Bergen op Zoom	0,2%	-0,4%	0,1%	-0,2%	0,6%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%	0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,2%	
Bevelanden	-3,9%	-5,3%	-2,8%	-2,8%	0,1%	-1,3%	0,0%	-0,9%	-2,7%	-1,9%	-0,8%	-5,4%	-4,0%	-0,4%	
<b>aantal</b>															
Zeeland	42.000	29.000	32.000	23.000	22.000	20.000	11.000	16.000	32.000	36.000	7.000	30.000	25.000	10.000	
Noord-Brabant	289.000	213.000	220.000	160.000	134.000	132.000	68.000	107.000	214.000	236.000	50.000	227.000	183.000	63.000	
Roosendaal	1.000	21.100	15.200	15.800	11.500	10.000	9.400	5.100	7.900	15.500	16.900	3.300	16.200	12.800	
Bergen op Zoom	900	17.500	13.100	13.300	9.700	8.000	7.800	4.100	6.500	12.900	14.200	2.900	13.900	11.100	
Bevelanden	600	9.300	5.800	7.200	4.900	5.300	4.500	2.800	3.700	7.100	8.200	1.600	6.200	5.200	

Bron: WoonZorgwijzer

## Bijlage 1 Factsheets gemeenten regio Roosendaal

## Roosendaal

### Huishoudens



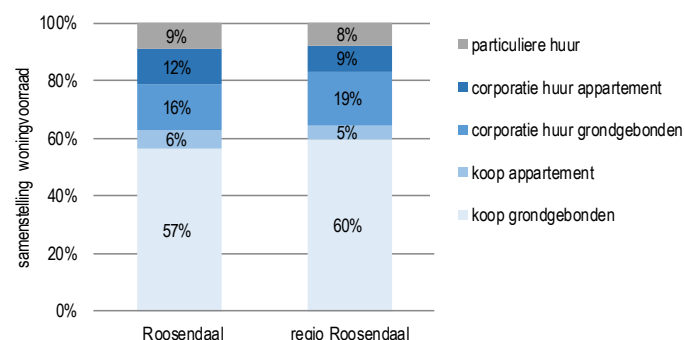
2019	65+
Roosendaal	31%
regio	32%

Anno 2019 wonen er circa 34860 huishoudens in de gemeente Roosendaal. Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer alleenstaanden in de leeftijd van 23 tot 65 jaar. Het aandeel gezinnen en stellen ligt wat onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Roosendaal	regio Roosendaal
primaire doelgroep	22%	19%
secundaire doelgroep	22%	22%
lage middeninkomens	5%	5%
hoge middeninkomens	6%	7%
hogere inkomens	44%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	44%	42%

In totaal behoort 44% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 42%. Met name de primaire doelgroep is sterker vertegenwoordigd.

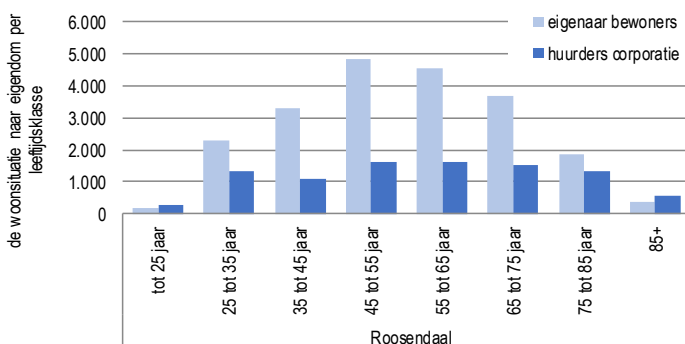
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Roosendaal	28%
regio	28%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel huurappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt wat onder het regionaal gemiddelde. Het totale corporatiebezit is gelijk aan het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



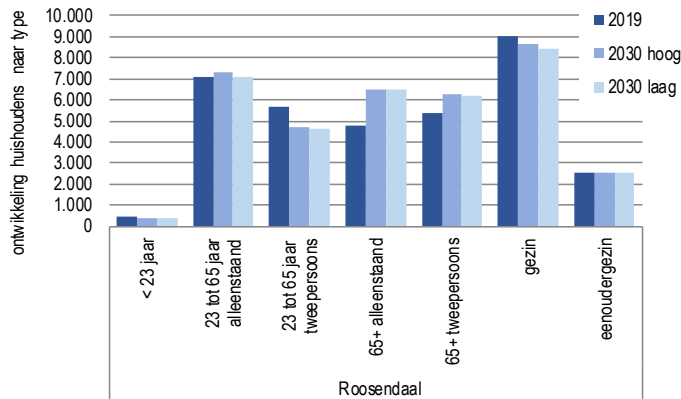
2019	aandeel 65+
koop	28%
corporatie huur	37%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Roosendaal	regio Roosendaal
primaire doelgroep	57%	53%
secundaire doelgroep	25%	27%
lage middeninkomens	4%	5%
hoge middeninkomens	4%	5%
hogere inkomens	11%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	81%	80%
midden- en hogere inkomens	19%	20%

Ten opzichte van de regio bestaat de huurderspopulatie voor een groot deel uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. De omvang van de goedkope scheidings (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



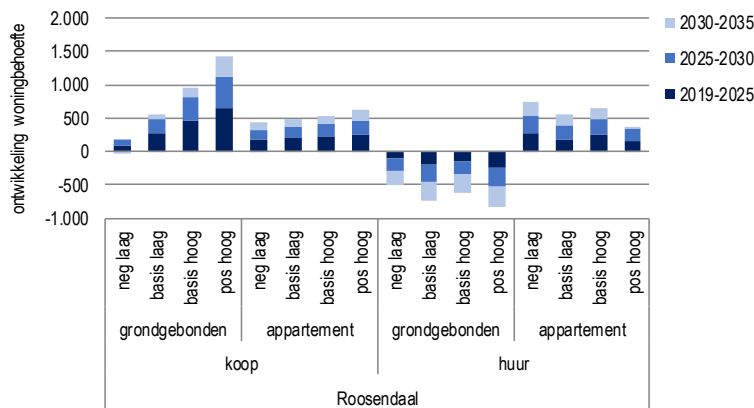
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	530	880
2025-2030	390	640
2030-2035	130	230

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	22%	22%	22%	22%
basis laag	22%	21%	21%	21%
basis hoog	22%	21%	21%	21%
pos hoog	22%	21%	20%	19%

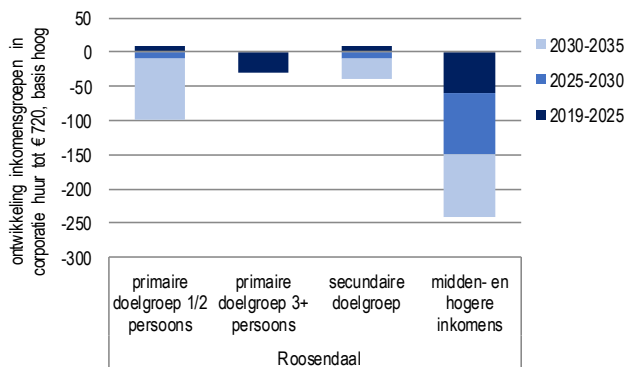
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	44%	46%	47%	48%
basis laag	44%	45%	46%	46%
basis hoog	44%	45%	45%	46%
pos hoog	44%	44%	44%	44%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan (niet gelijkvloerse) grondgebonden huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720 neg laag	0	-80	-150	40	-40	-110
basis laag	-220	-210	-270	-160	-160	-220
basis hoog	-110	-140	-250	-80	-110	-200
pos hoog	-310	-290	-430	-260	-240	-360
vanaf € 720 basis hoog	210	180	150	60	50	40

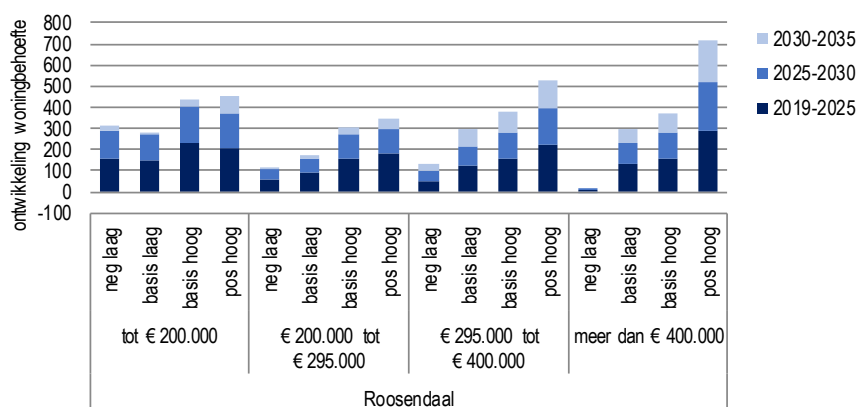


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt af, bij elk toekomstscenari, al is de afname wel afhankelijk van demografische en economische ontwikkelingen. Alleen bij een laag demografisch scenario, samengaand met economische tegenspoed, neemt de behoefte op korte termijn mogelijk gering toe. De behoefte aan huurwoningen boven de € 720 neemt toe, mede als gevolg van de vergrijzing. De verschillen tussen de scenario's zijn minder groot dan bij huurwoningen tot € 720. In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijskassen, bij scenario basis hoog

Roosendaal	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	-20	-40	-60	-10	-20	-40
€ 424 tot € 607	-30	-40	-120	-20	-40	-110
€ 607 tot € 651	-30	-30	-40	-30	-30	-30
€ 651 tot € 720	-30	-40	-30	-20	-20	-20
€ 720 tot € 900	140	110	70	40	30	20
vanaf € 900	70	70	70	20	20	20
<b>totaal</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>-110</b>	<b>-20</b>	<b>-60</b>	<b>-160</b>
tot € 607	-50	-80	-180	-30	-60	-150
tot € 720	-110	-150	-250	-80	-110	-200
boven € 720	210	180	140	60	50	40

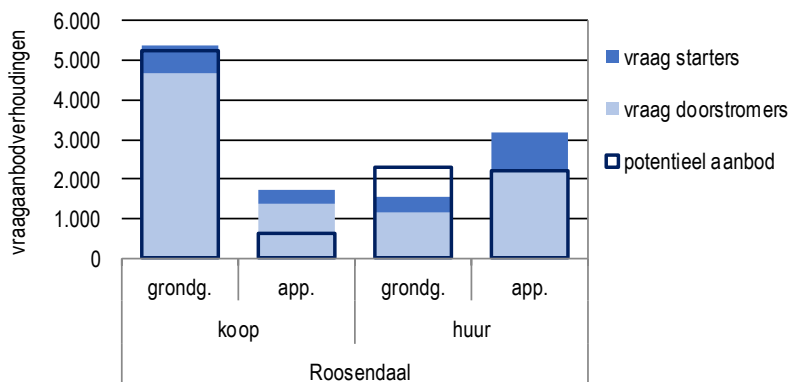
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijskassen



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

#### Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

	regio	
	Roosendaal	Roosendaal
beslist	13%	12%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>

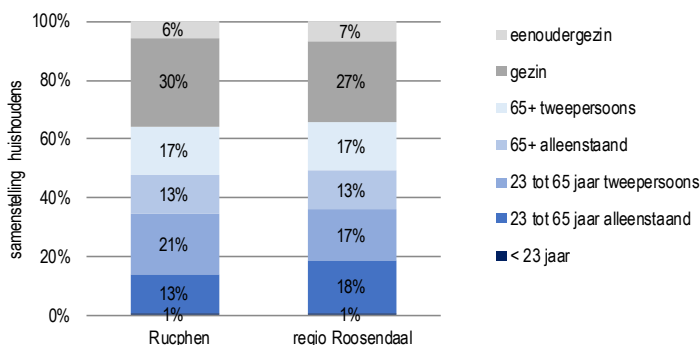


Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.



## Rucphen

### Huishoudens



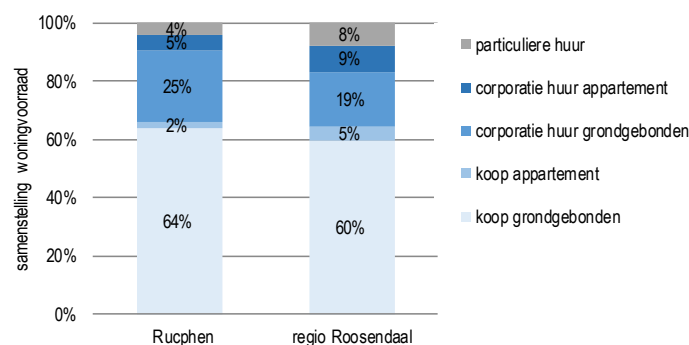
2019	65+
Rucphen	32%
regio	32%

Anno 2019 wonen er circa 9760 huishoudens in de gemeente Rucphen. Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Rucphen	regio Roosendaal
primaire doelgroep	16%	19%
secundaire doelgroep	25%	22%
lage middeninkomens	5%	5%
hoge middeninkomens	6%	7%
hogere inkomens	48%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	41%	42%

In totaal behoort 41% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is wat lager dan het regionale gemiddelde van 42%. Met name de primaire doelgroep is minder sterk vertegenwoordigd.

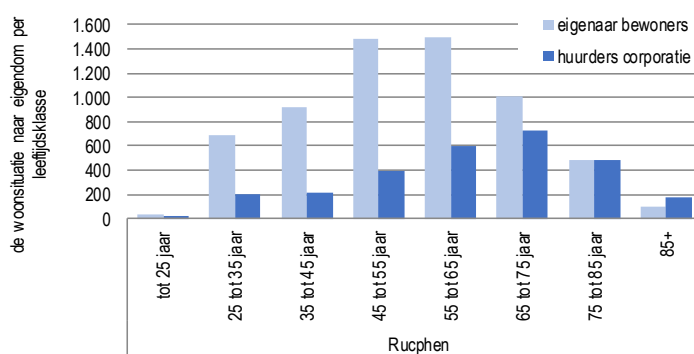
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Rucphen	30%
regio	28%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden woningen. Het totale corporatiebezit ligt boven het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



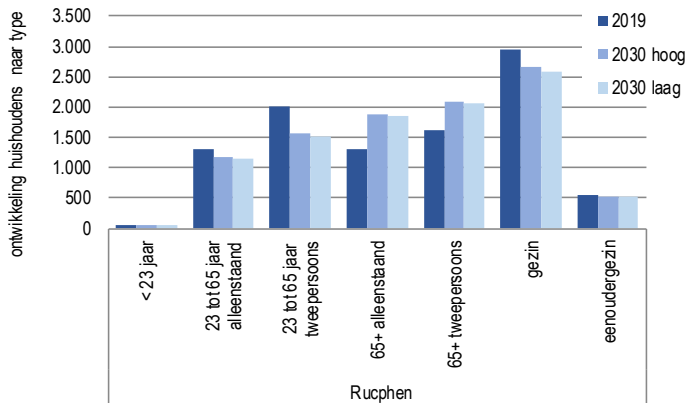
2019	aandeel 65+
koop	25%
corporatie huur	49%

De huurders in het corporatiebezit zijn vaak 55 jaar of ouder. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Rucphen	regio Roosendaal
primaire doelgroep	44%	53%
secundaire doelgroep	33%	27%
lage middeninkomens	4%	5%
hoge middeninkomens	7%	5%
hogere inkomens	12%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	77%	80%
midden- en hogere inkomens	23%	20%

Ten opzichte van de regio bestaat de huurderspopulatie voor een groot deel uit huishoudens behorende tot de secundaire doelgroep. De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is wat groter dan in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



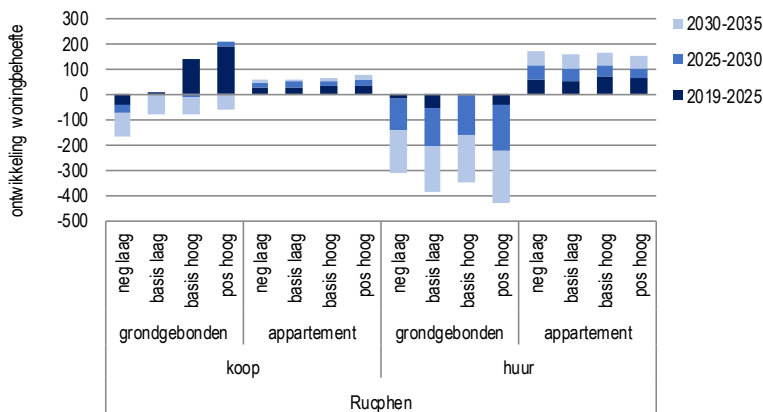
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	50	260
2025-2030	-70	-80
2030-2035	-190	-190

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaars-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	16%	17%	17%	17%
basis laag	16%	16%	16%	16%
basis hoog	16%	16%	16%	16%
pos hoog	16%	16%	15%	15%

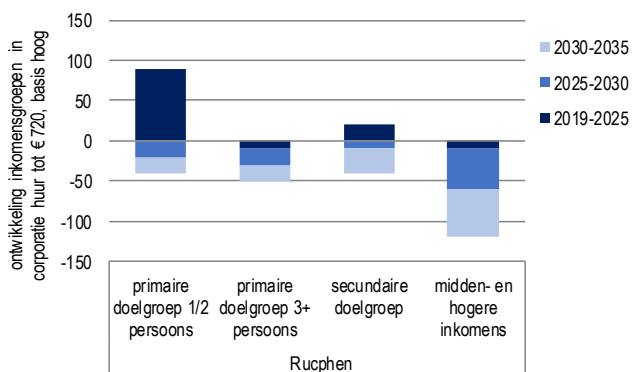
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	41%	44%	46%	48%
basis laag	41%	43%	44%	46%
basis hoog	41%	43%	44%	46%
pos hoog	41%	42%	43%	44%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op appartementen (met lift), als gevolg van de vergrijzing. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt mogelijk nog toe, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur			
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035	
tot € 720	neg laag	40	-90	-130	60	-70	-110
	basis laag	-10	-110	-150	20	-90	-130
	basis hoog	50	-120	-150	70	-100	-130
	pos hoog	10	-150	-170	20	-130	-150
vanaf € 720	basis hoog	20	10	10	10	10	



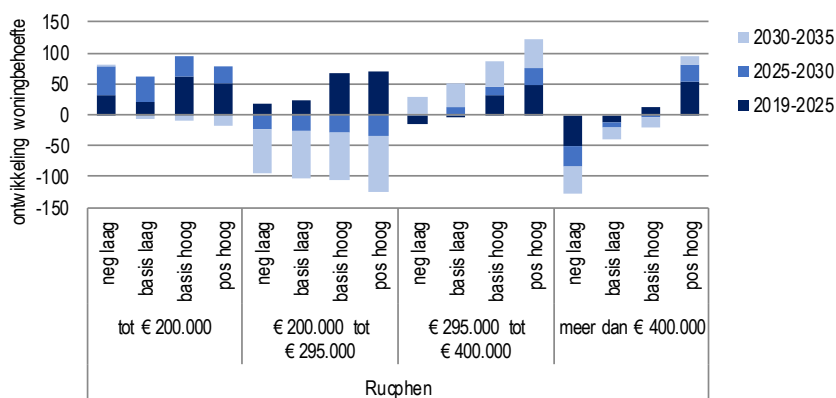
De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt op korte termijn mogelijk nog licht toe, gevolgd door een afname, bij elk toekomstscenario.

In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in de komende jaren in grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Rucphen	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	30	-30	-40	40	-10	-30
€ 424 tot € 607	20	-70	-70	20	-60	-60
€ 607 tot € 651	10	-10	-20	10	-10	-20
€ 651 tot € 720	0	-20	-20	0	-10	-20
€ 720 tot € 900	20	10	10	10	10	10
vanaf € 900	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>80</b>	<b>-120</b>	<b>-140</b>	<b>80</b>	<b>-80</b>	<b>-120</b>
tot € 607	50	-100	-110	60	-70	-90
tot € 720	60	-130	-150	70	-90	-130
boven € 720	20	10	10	10	10	10

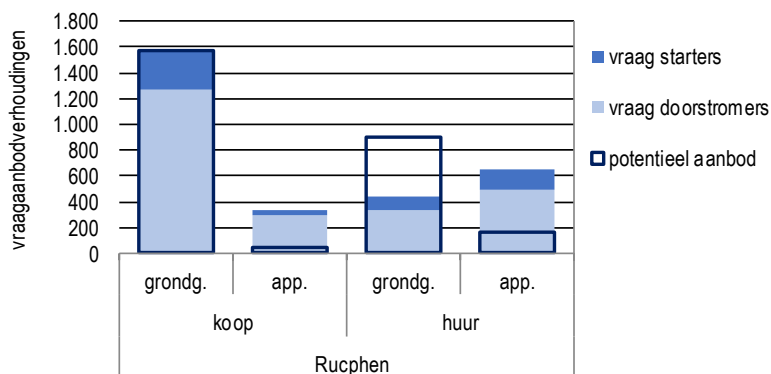
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

#### Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

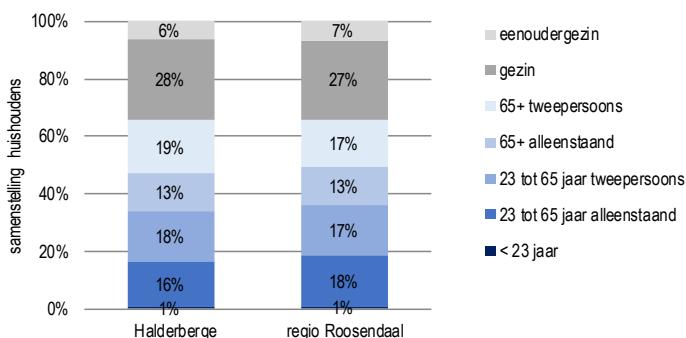
	regio	
	Rucphen	Roosendaal
beslist	11%	12%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Halderberge

### Huishoudens



2019	65+
Halderberge	33%
regio	32%

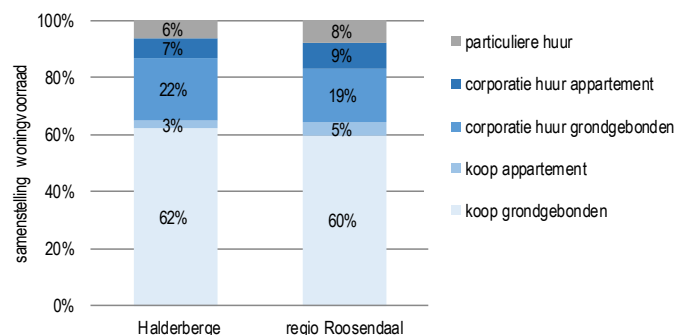
Anno 2019 wonen er circa 13130 huishoudens in de gemeente Halderberge

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Halderberge	regio Roosendaal
primaire doelgroep	18%	19%
secundaire doelgroep	22%	22%
lage middeninkomens	5%	5%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	48%	46%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	40%	42%

In totaal behoort 40% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is wat lager dan het regionale gemiddelde van 42%.

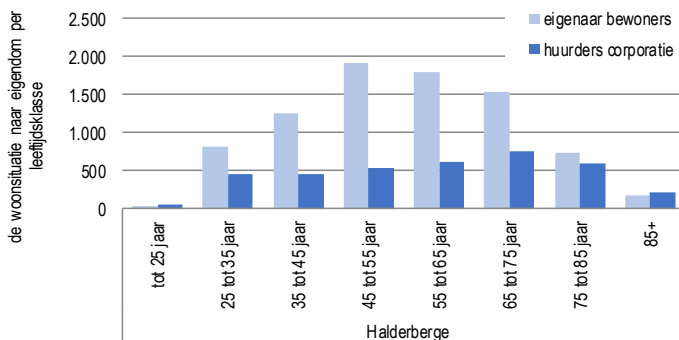
### Woningvoorraad



2019	corporatie bezit
Halderberge	29%
regio	28%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden woningen. Het totale corporatiebezit ligt iets boven het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



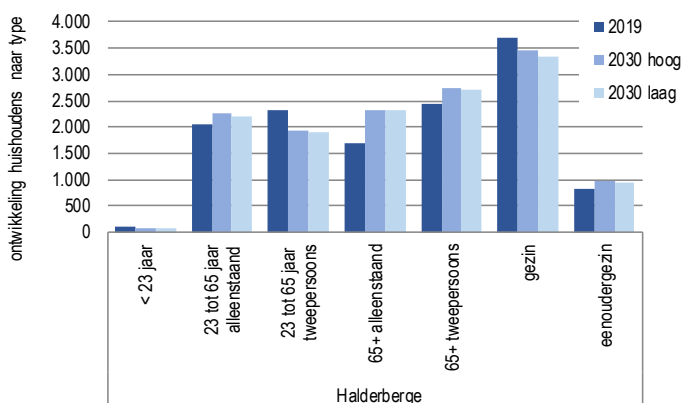
2019	aandeel 65+
koop	30%
corporatie huur	43%

De huurders in het corporatiebezit zijn vaak 55 jaar of ouder. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Halderberge	regio Roosendaal
primaire doelgroep	51%	53%
secundaire doelgroep	28%	27%
lage middeninkomens	5%	5%
hoge middeninkomens	5%	5%
hogere inkomens	11%	11%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	80%	80%
midden- en hogere inkomens	20%	20%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is gelijk aan het aandeel in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



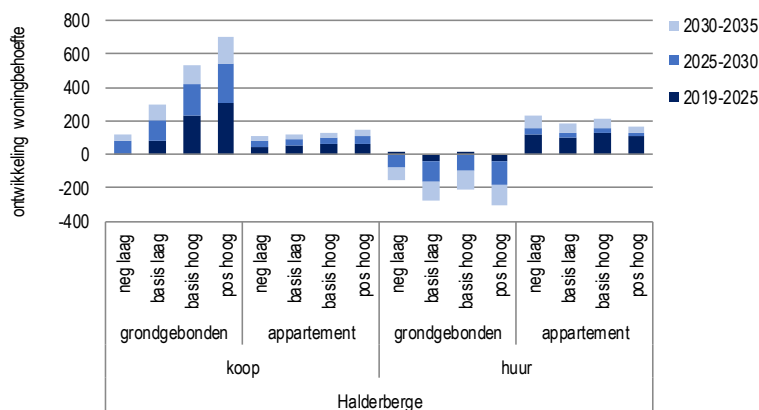
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	210	470
2025-2030	100	170
2030-2035	90	140

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaars-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	18%	19%	19%	19%
basis laag	18%	18%	18%	18%
basis hoog	18%	18%	18%	18%
pos hoog	18%	18%	17%	17%

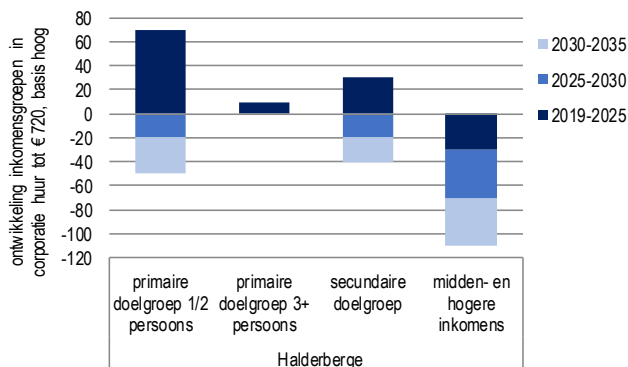
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	40%	43%	44%	45%
basis laag	40%	42%	42%	43%
basis hoog	40%	42%	42%	43%
pos hoog	40%	41%	41%	41%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan (niet gelijkvloerse) grondgebonden huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720 neg laag	90	-70	-40	90	-50	-50
basis laag	10	-120	-90	10	-100	-90
basis hoog	90	-110	-90	80	-90	-80
pos hoog	10	-160	-130	0	-140	-130
vanaf € 720 basis hoog	60	30	40	20	10	20

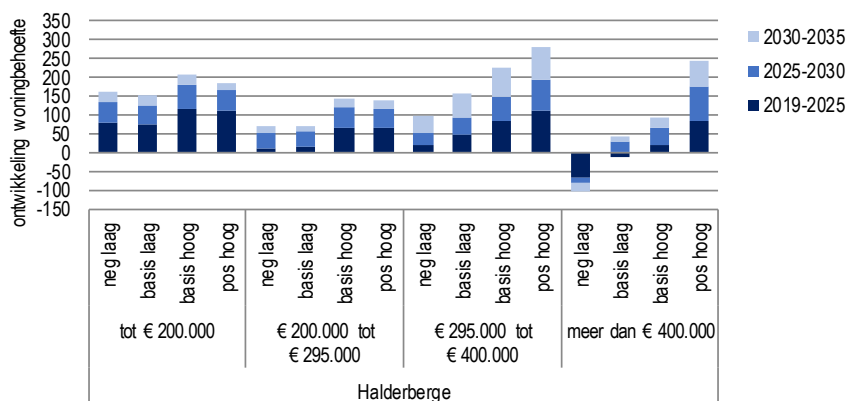


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt op korte termijn mogelijk nog licht toe, gevolgd door een afname, bij elk toekomstscenario. In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in de komende jaren in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben, en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijkasse, bij scenario basis hoog

Halderberge	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	30	-20	-20	30	-10	-20
€ 424 tot € 607	50	-70	-60	40	-60	-60
€ 607 tot € 651	10	-10	0	10	-10	0
€ 651 tot € 720	0	-10	0	0	-10	0
€ 720 tot € 900	40	20	20	20	10	10
vanaf € 900	10	10	10	0	10	10
<b>totaal</b>	<b>140</b>	<b>-80</b>	<b>-50</b>	<b>100</b>	<b>-70</b>	<b>-60</b>
tot € 607	80	-90	-80	70	-70	-80
tot € 720	90	-110	-80	80	-90	-80
boven € 720	50	30	30	20	20	20

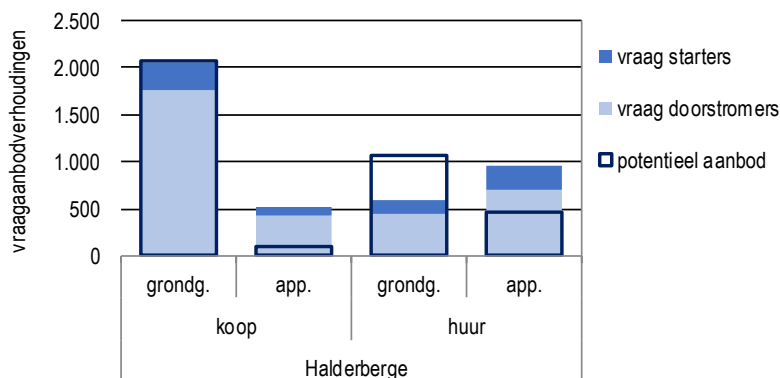
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijkasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

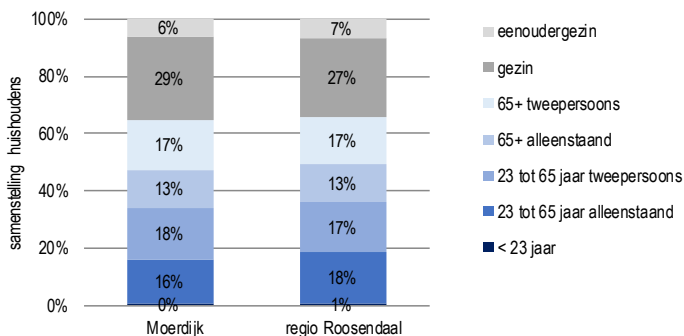
	regio	
	Halderberge	Roosendaal
beslist	11%	12%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Moerdijk

### Huishoudens



2019	65+
Moerdijk	32%
regio	32%

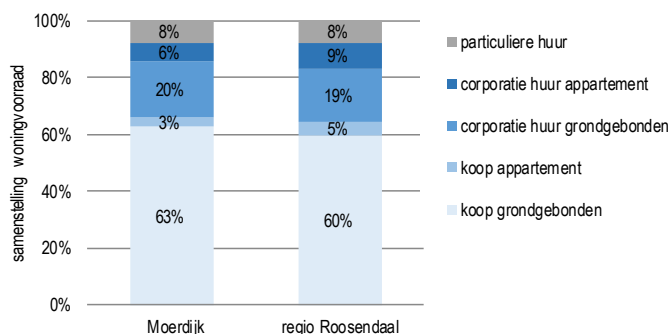
Anno 2019 wonen er circa 16100 huishoudens in de gemeente Moerdijk

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Moerdijk	regio Roosendaal
primaire doelgroep	17%	19%
secundaire doelgroep	22%	22%
lage middeninkomens	6%	5%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	48%	46%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	39%	42%

In totaal behoort 39% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is wat lager dan het regionale gemiddelde van 42%. Met name de primaire doelgroep is minder sterk vertegenwoordigd.

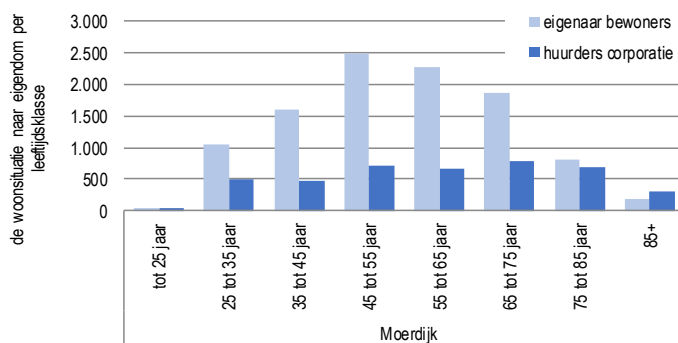
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Moerdijk	26%
regio	28%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden woningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



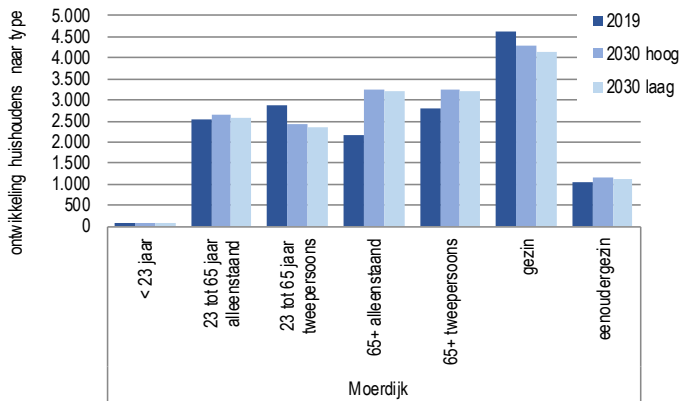
2019	aandeel 65+
koop	28%
corporatie huur	43%

De huurders in het corporatiebezit zijn vaak 55 jaar of ouder. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Moerdijk	regio Roosendaal
primaire doelgroep	49%	53%
secundaire doelgroep	29%	27%
lage middeninkomens	5%	5%
hoge middeninkomens	5%	5%
hogere inkomens	11%	11%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	78%	80%
midden- en hogere inkomens	22%	20%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is wat groter dan in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



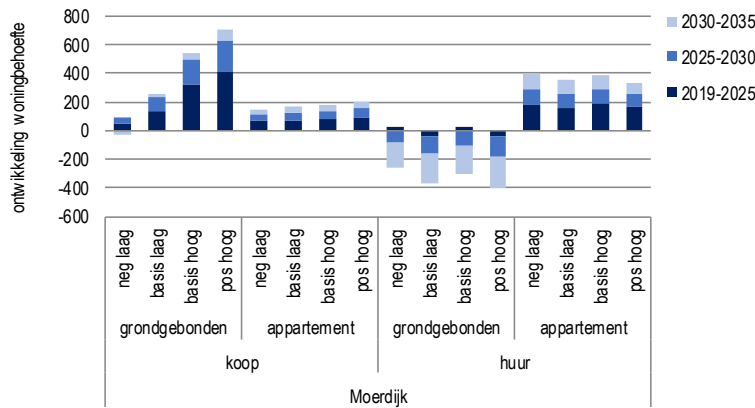
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	370	690
2025-2030	160	270
2030-2035	-10	0

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaarsbewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	17%	17%	18%	18%
basis laag	17%	17%	17%	17%
basis hoog	17%	17%	17%	17%
pos hoog	17%	16%	16%	16%

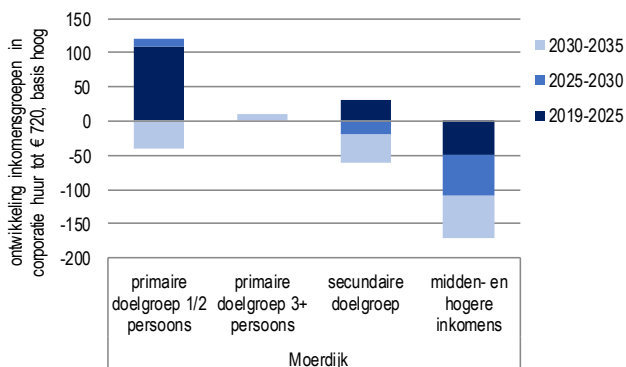
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	39%	42%	43%	45%
basis laag	39%	41%	42%	43%
basis hoog	39%	41%	42%	43%
pos hoog	39%	40%	41%	41%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan (niet gelijkvloerse) grondgebonden huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	110	-40	-110	100	-30	-90
basis laag	20	-100	-160	20	-90	-140
basis hoog	110	-80	-170	90	-70	-140
pos hoog	20	-140	-190	10	-120	-160
vanaf € 720						
basis hoog	110	80	60	30	20	20



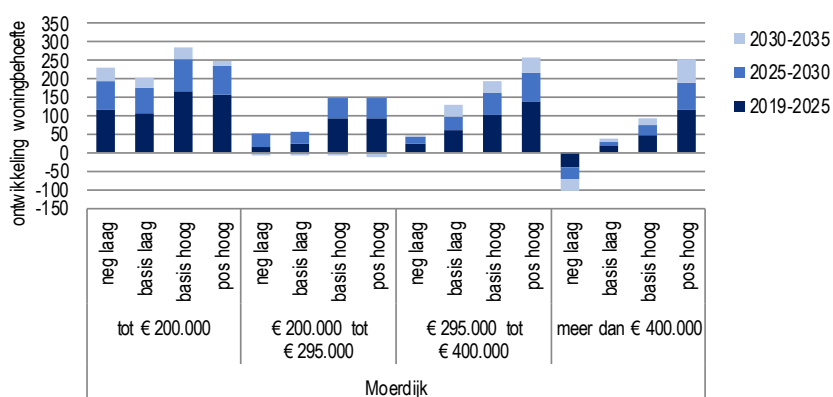
De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt op korte termijn mogelijk nog licht toe, gevolgd door een afname, bij elk toekomstscenario. De behoefte aan huurwoningen boven de € 720 neemt toe, mede als gevolg van de vergrijzing. In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in de komende jaren in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.



### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Moerdijk	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	40	-30	-50	40	-20	-30
€ 424 tot € 607	40	-50	-110	40	-50	-100
€ 607 tot € 651	20	0	0	20	0	0
€ 651 tot € 720	10	0	0	0	0	0
€ 720 tot € 900	90	60	50	30	20	10
vanaf € 900	20	20	10	0	10	0
<b>totaal</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>	<b>130</b>	<b>-40</b>	<b>-120</b>
tot € 607	80	-80	-160	80	-70	-130
tot € 720	110	-80	-160	100	-70	-130
boven € 720	110	80	60	30	30	10

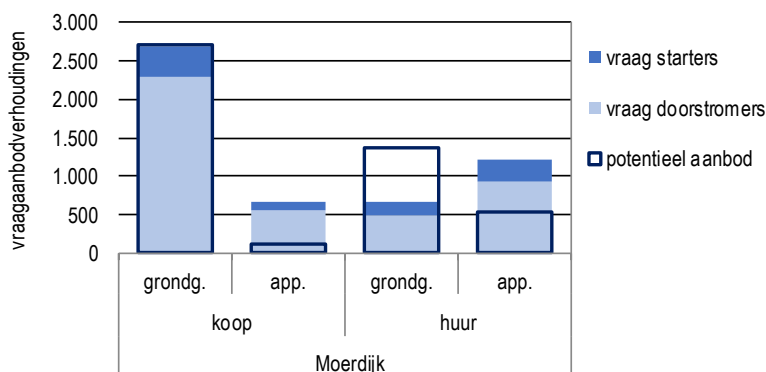
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuiscapaciteit huishoudens (doorstromers)

	regio	
	Moerdijk	Roosendaal
beslist	12%	12%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>

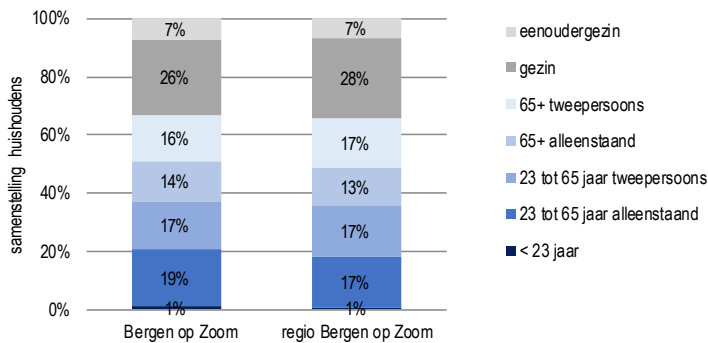


Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Bijlage 2 Factsheets gemeenten regio Bergen op Zoom

## Bergen op Zoom

### Huishoudens



2019	65+
Bergen op Zoom	31%
regio	32%

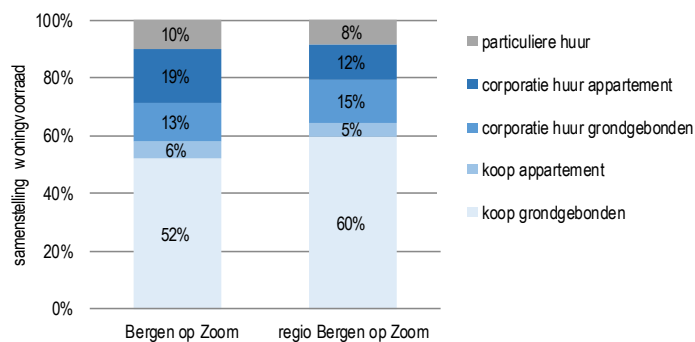
Anno 2019 wonen er circa 29900 huishoudens in de gemeente Bergen op Zoom

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer alleenstaanden. Het aandeel gezinnen en stellen ligt wat onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	23%	19%
secundaire doelgroep	21%	22%
lage middeninkomens	5%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	44%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	44%	42%

In totaal behoort 44% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 42%. Met name de primaire doelgroep is sterker vertegenwoordigd.

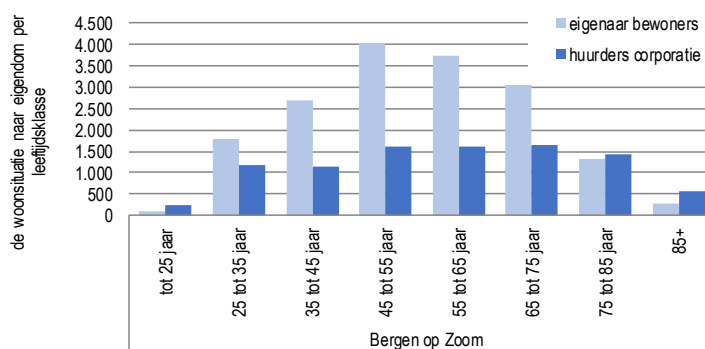
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Bergen op Zoom	32%
regio	27%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel huuraappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt onder het regionaal gemiddelde. Het totale corporatiebezit is groter dan het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



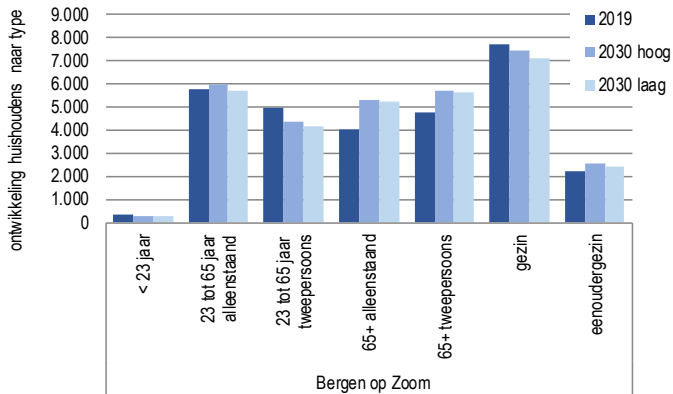
2019	aandeel 65+
koop	27%
corporatie huur	39%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	57%	54%
secundaire doelgroep	25%	27%
lage middeninkomens	4%	4%
hoge middeninkomens	4%	4%
hogere inkomens	10%	10%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	82%	81%
midden- en hogere inkomens	18%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



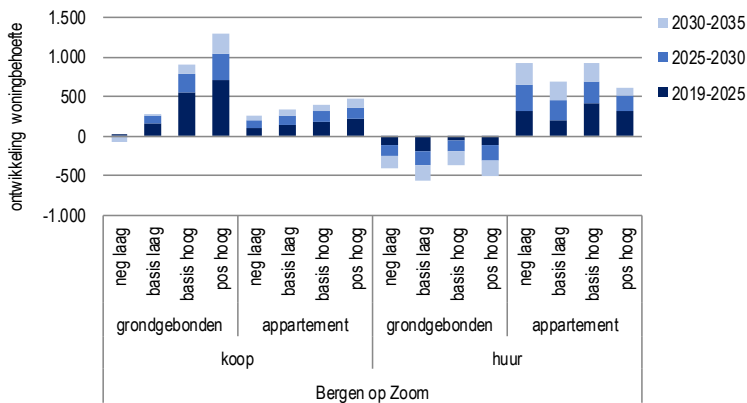
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	330	1.140
2025-2030	320	540
2030-2035	170	280

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	23%	23%	23%	24%
basis laag	23%	22%	22%	22%
basis hoog	23%	22%	22%	22%
pos hoog	23%	22%	21%	20%

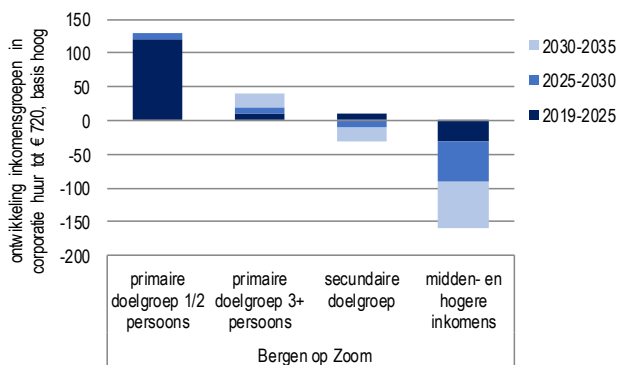
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	44%	46%	47%	48%
basis laag	44%	45%	45%	46%
basis hoog	44%	45%	45%	46%
pos hoog	44%	44%	44%	43%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan (niet gelijkvloerse) grondgebonden huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720 neg laag	20	20	10	70	20	20
basis laag	-180	-110	-110	-120	-100	-90
basis hoog	90	-60	-80	100	-50	-60
pos hoog	-100	-200	-250	-80	-180	-230
vanaf € 720 basis hoog	260	200	140	130	80	60



De behoefte aan huurwoningen tot € 720 stabiliseert in de komende jaren, gevolgd door een afname.

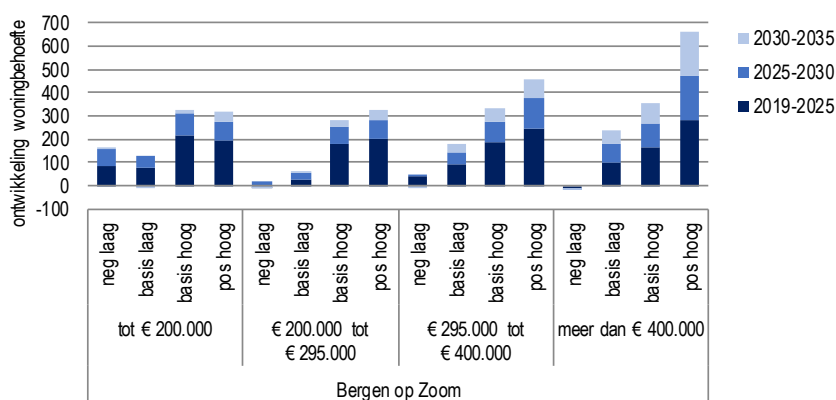
De behoefte aan huurwoningen boven de € 720 neemt toe, mede als gevolg van de vergrijzing. De verschillen tussen de scenario's zijn minder groot dan bij huurwoningen tot € 720.

In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijkasse, bij scenario basis hoog

Bergen op Zoom	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	0	-10	-10	10	0	0
€ 424 tot € 607	90	-20	-30	100	-10	-30
€ 607 tot € 651	0	-30	-20	0	-30	-20
€ 651 tot € 720	10	-10	-20	0	-10	-20
€ 720 tot € 900	170	110	70	100	60	30
vanaf € 900	100	90	80	30	30	30
<b>totaal</b>	<b>370</b>	<b>130</b>	<b>70</b>	<b>240</b>	<b>40</b>	<b>-10</b>
tot € 607	90	-30	-40	110	-10	-30
tot € 720	100	-70	-80	110	-50	-70
boven € 720	270	200	150	130	90	60

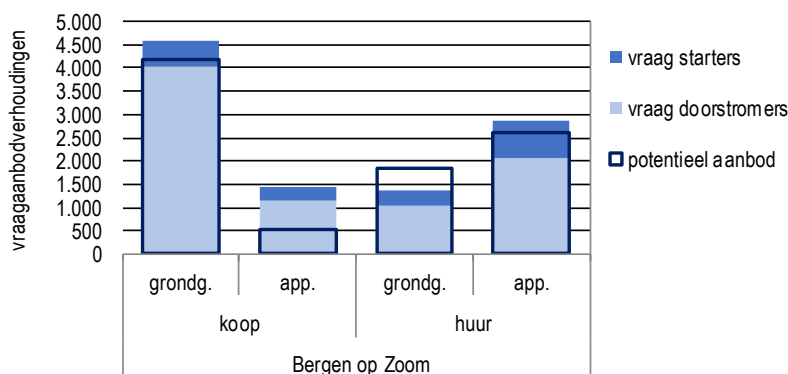
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijkasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

#### Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

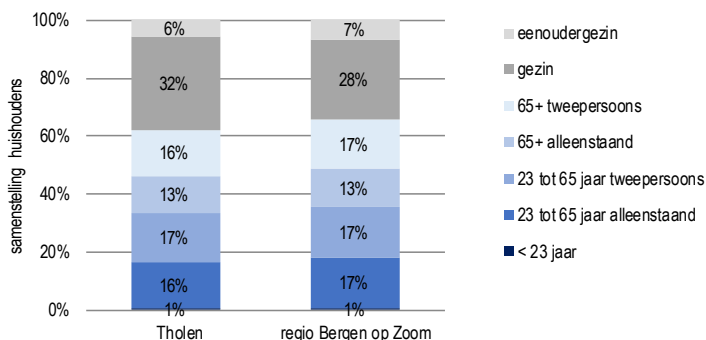
	Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom
beslist	13%	12%
misschien	16%	15%
<b>totaal</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>



Binnen de koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koopappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Tholen

### Huishoudens



2019	65+
Tholen	31%
regio	32%

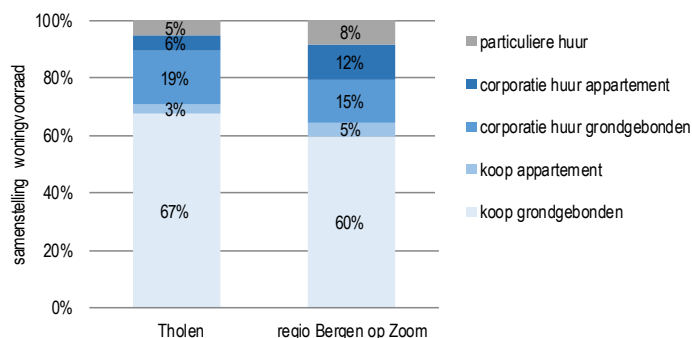
Anno 2019 wonen er circa 10460 huishoudens in de gemeente Tholen

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Tholen	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	17%	19%
secundaire doelgroep	24%	22%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	45%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	41%	42%

In totaal behoort 41% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 42%.

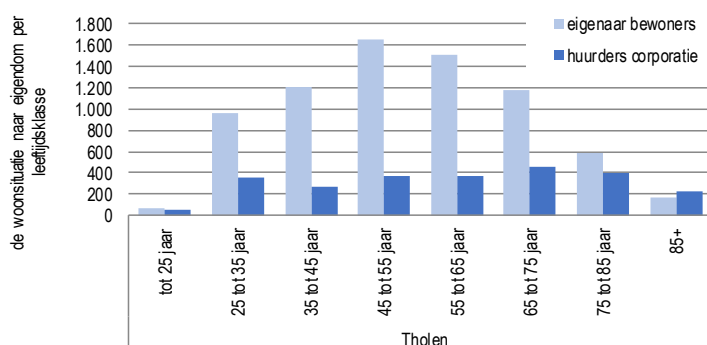
### Woningvoorraad



2019	corporatie bezit
Tholen	24%
regio	27%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koop- en huurwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



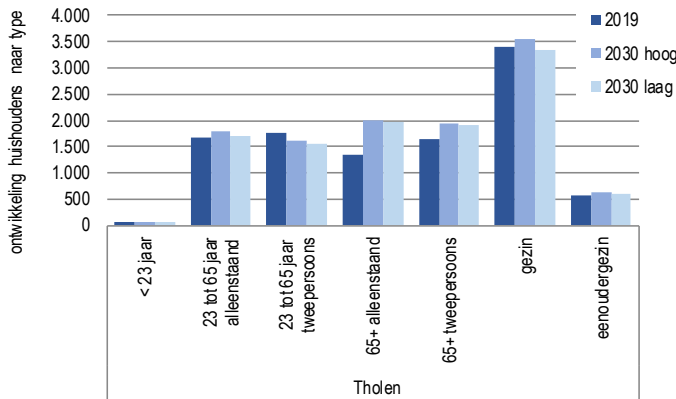
2019	aandeel 65+
koop	26%
corporatie huur	43%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Tholen	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	53%	54%
secundaire doelgroep	28%	27%
lage middeninkomens	5%	4%
hoge middeninkomens	4%	4%
hogere inkomens	10%	10%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	81%	81%
midden- en hogere inkomens	19%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



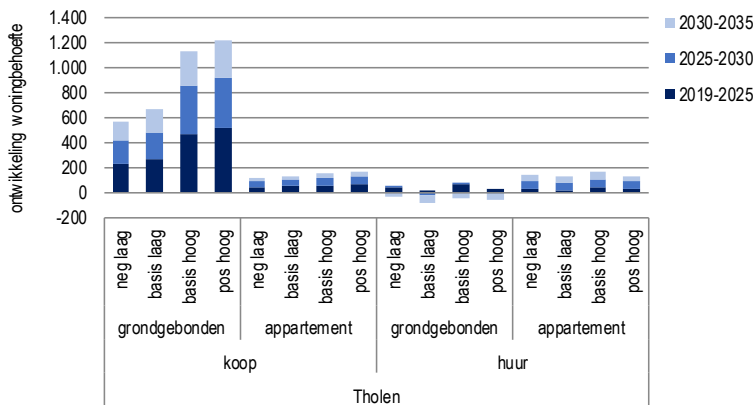
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	330	630
2025-2030	320	530
2030-2035	200	330

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

	ontwikkeling primaire doelgroep			
	2019	2025	2030	2035
neg laag	17%	17%	17%	17%
basis laag	17%	16%	16%	16%
basis hoog	17%	16%	16%	16%
pos hoog	17%	16%	15%	15%

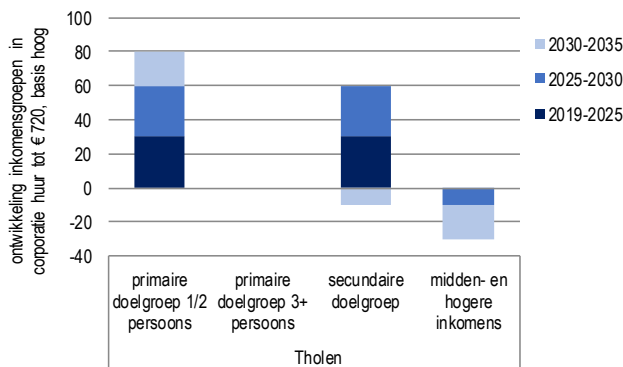
	ontwikkeling doelgroep tot € 38.035			
	2019	2025	2030	2035
neg laag	41%	43%	44%	46%
basis laag	41%	42%	43%	44%
basis hoog	41%	42%	43%	44%
pos hoog	41%	41%	42%	42%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720 neg laag	30	50	-20	40	40	-10
basis laag	-10	10	-50	0	10	-40
basis hoog	70	60	-20	70	50	-10
pos hoog	20	30	-50	20	20	-40
vanaf € 720 basis hoog	30	30	30	10	10	10

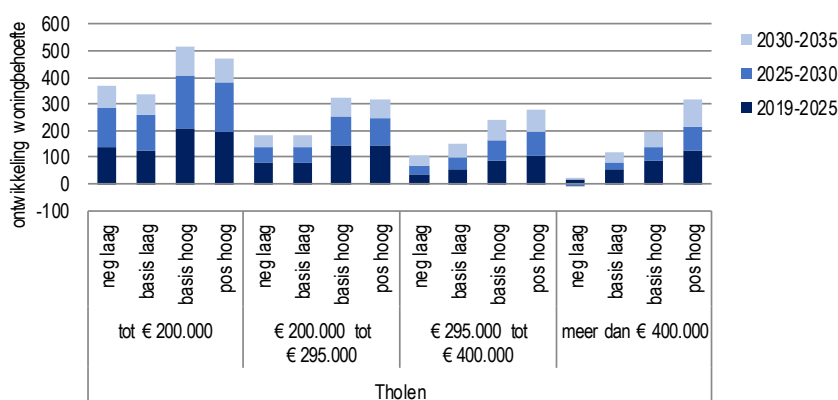


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt tot 2030 mogelijk licht toe, gevolgd door een afname, bij elk toekomstscenario. In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in de komende jaren in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Tholen	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	0	10	-10	0	10	0
€ 424 tot € 607	50	40	-20	50	30	-20
€ 607 tot € 651	10	0	0	10	0	0
€ 651 tot € 720	10	10	0	10	10	0
€ 720 tot € 900	30	30	20	10	10	10
vanaf € 900	0	0	10	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>100</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	<b>-10</b>
tot € 607	50	50	-30	50	40	-20
tot € 720	70	60	-30	70	50	-20
boven € 720	30	30	30	10	10	10

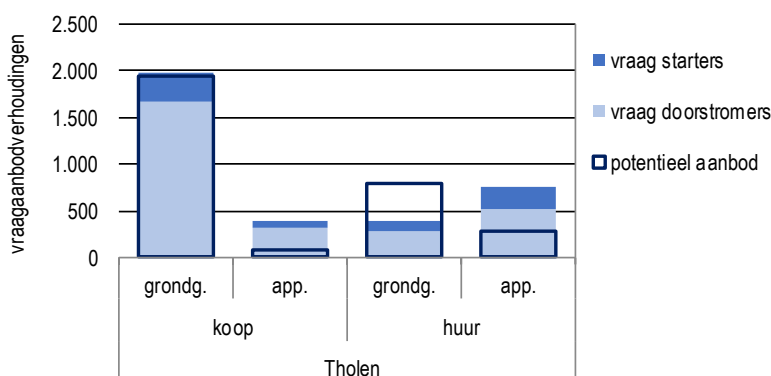
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

	regio Bergen	
	Tholen	op Zoom
beslist	12%	12%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>

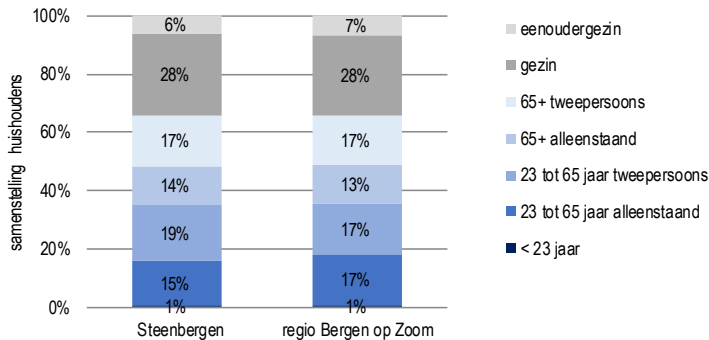


Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.



## Steenbergen

### Huishoudens



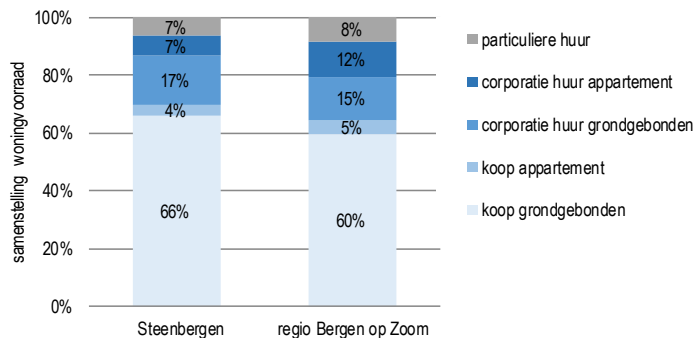
2019	65+
Steenbergen	33%
regio	32%

Anno 2019 wonen er circa 10310 huishoudens in de gemeente Steenbergen. Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Steenbergen	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	17%	19%
secundaire doelgroep	23%	22%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	48%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	40%	42%

In totaal behoort 40% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 42%.

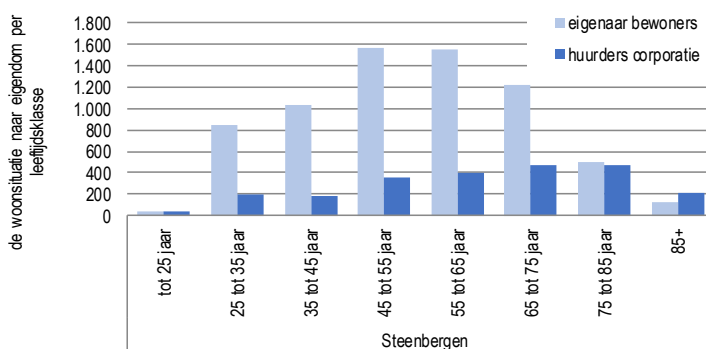
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Steenbergen	24%
regio	27%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



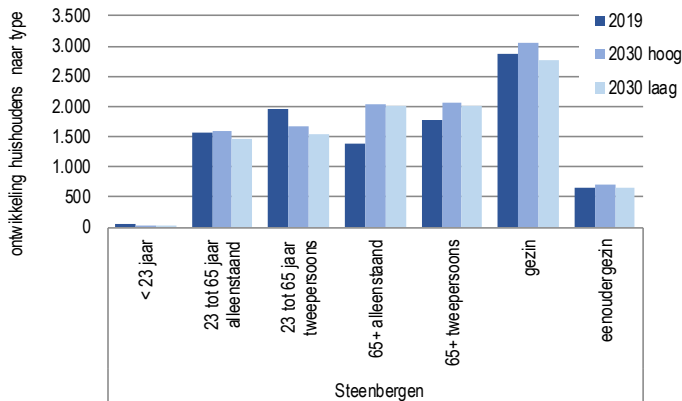
2019	aandeel 65+
koop	27%
corporatie huur	49%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Steenbergen	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	51%	54%
secundaire doelgroep	30%	27%
lage middeninkomens	5%	4%
hoge middeninkomens	4%	4%
hogere inkomens	11%	10%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	80%	81%
midden- en hogere inkomens	20%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



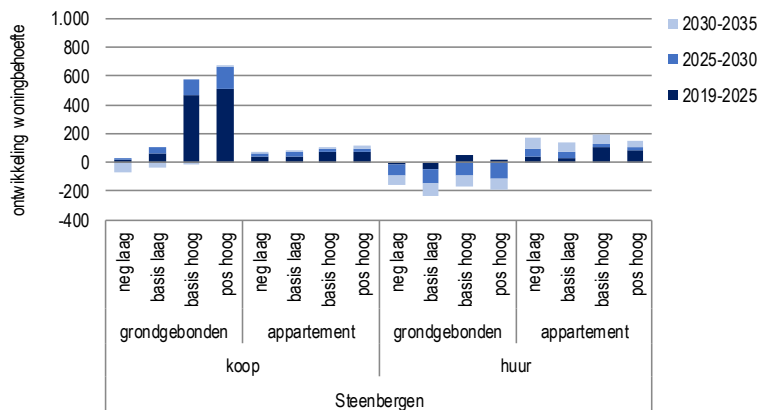
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	120	740
2025-2030	50	110
2030-2035	-20	0

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

	ontwikkeling primaire doelgroep			
	2019	2025	2030	2035
neg laag	17%	17%	17%	18%
basis laag	17%	17%	16%	16%
basis hoog	17%	17%	16%	16%
pos hoog	17%	16%	16%	15%

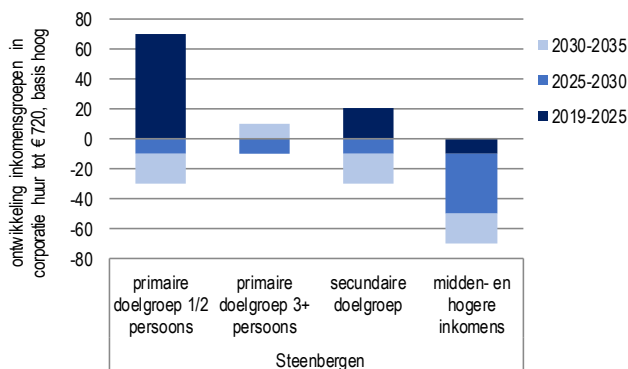
	ontwikkeling doelgroep tot € 38.035			
	2019	2025	2030	2035
neg laag	40%	42%	43%	45%
basis laag	40%	41%	42%	43%
basis hoog	40%	41%	42%	43%
pos hoog	40%	40%	40%	41%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft (bij scenario hoog) betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) beperkt toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720 neg laag	-20	-50	-40	20	-40	-40
basis laag	-70	-80	-70	-20	-70	-60
basis hoog	90	-90	-70	90	-70	-60
pos hoog	40	-120	-90	40	-100	-70
vanaf € 720 basis hoog	70	30	50	40	30	40



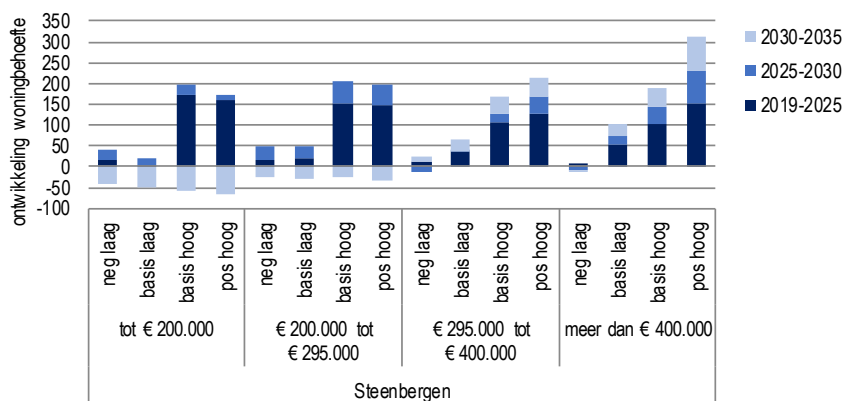
De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt tot 2025 mogelijk licht toe, gevolgd door een afname, bij elk toekomstscenario.

In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in de komende jaren in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Steenbergen	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	10	-20	-20	10	-10	-20
€ 424 tot € 607	60	-50	-40	70	-40	-30
€ 607 tot € 651	10	-10	-10	10	-10	0
€ 651 tot € 720	10	-10	-20	10	0	-10
€ 720 tot € 900	60	20	40	40	20	30
vanaf € 900	10	10	20	0	10	10
<b>totaal</b>	<b>160</b>	<b>-60</b>	<b>-30</b>	<b>140</b>	<b>-30</b>	<b>-20</b>
tot € 607	70	-70	-60	80	-50	-50
tot € 720	90	-90	-90	100	-60	-60
boven € 720	70	30	60	40	30	40

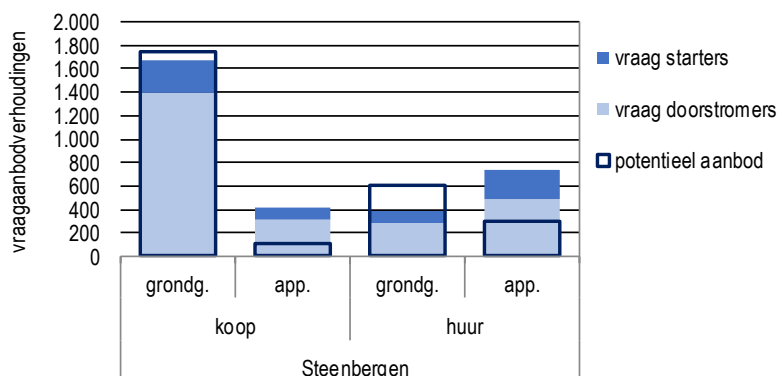
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraagaanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuiscapaciteit huishoudens (doorstromers)

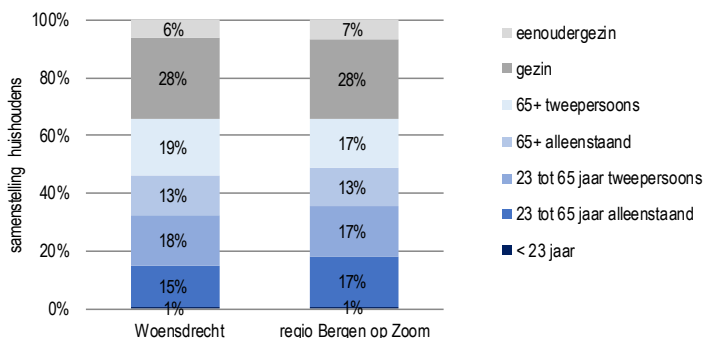
	regio Bergen	
	Steenbergen	op Zoom
beslist	11%	12%
misschien	14%	15%
<b>totaal</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koop- en huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Woensdrecht

### Huishoudens



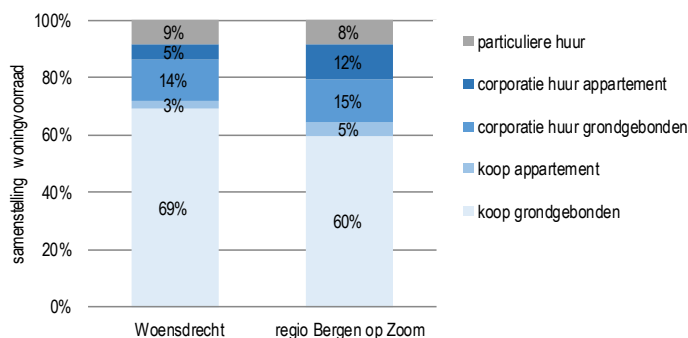
2019	65+
Woensdrecht	35%
regio	32%

Anno 2019 wonen er circa 9600 huishoudens in de gemeente Woensdrecht. Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer tweepersoonshuishoudens. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Woensdrecht	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	15%	19%
secundaire doelgroep	24%	22%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	49%	46%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	38%	42%

In totaal behoort 38% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 42%.

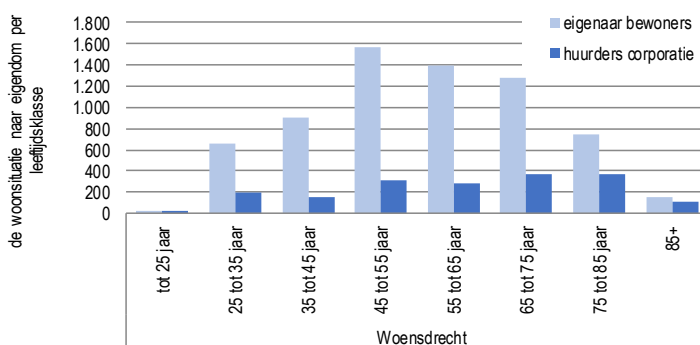
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Woensdrecht	19%
regio	27%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



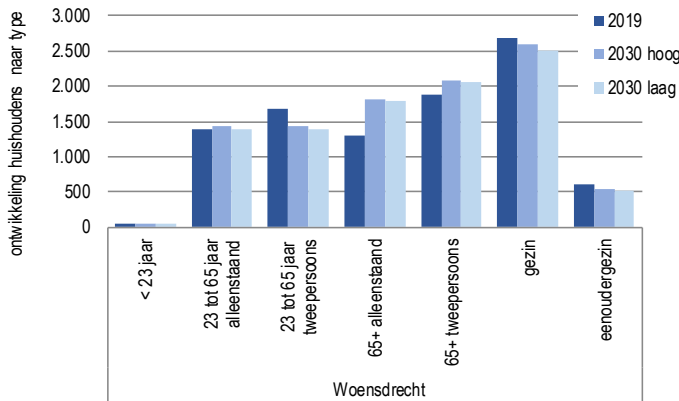
2019	aandeel 65+
koop	32%
corporatie huur	46%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Woensdrecht	regio Bergen op Zoom
primaire doelgroep	49%	54%
secundaire doelgroep	29%	27%
lage middeninkomens	4%	4%
hoge middeninkomens	5%	4%
hogere inkomens	12%	10%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	79%	81%
midden- en hogere inkomens	21%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is met 21% groter dan het aandeel in de regio (19%).

## Ontwikkeling huishoudens



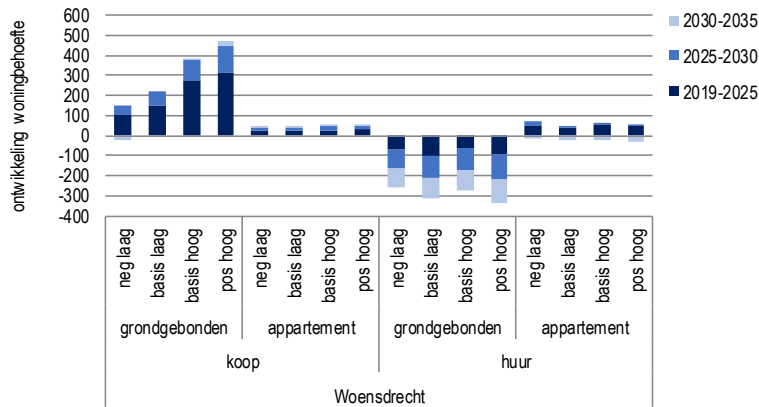
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	110	290
2025-2030	-10	30
2030-2035	-120	-110

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaarsbewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	15%	15%	15%	14%
basis laag	15%	14%	14%	13%
basis hoog	15%	14%	14%	13%
pos hoog	15%	14%	13%	12%

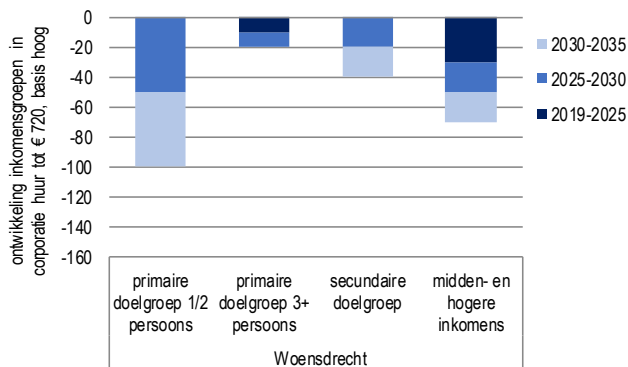
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	38%	41%	42%	43%
basis laag	38%	40%	40%	41%
basis hoog	38%	40%	40%	41%
pos hoog	38%	39%	39%	39%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan (niet gelijkvloerse) grondgebonden huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	-50	-100	-100	-30	-80	-80
basis laag	-100	-130	-130	-60	-100	-90
basis hoog	-60	-120	-130	-40	-100	-90
pos hoog	-100	-150	-140	-70	-120	-100
vanaf € 720						
basis hoog	40	30	0	30	10	10

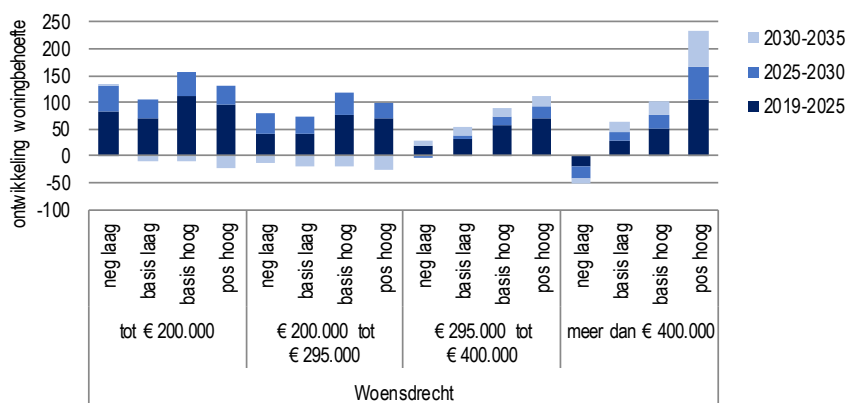


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt af, bij elk toekomstscenario. In het segment tot € 720 neemt elke inkomensgroep naar verwachting in omvang af.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Woensdrecht	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	-10	-10	-30	0	0	-10
€ 424 tot € 607	-10	-70	-70	-10	-70	-60
€ 607 tot € 651	-10	-20	-20	-10	-20	-10
€ 651 tot € 720	-30	-30	-20	-20	-20	-10
€ 720 tot € 900	30	20	0	10	10	10
vanaf € 900	20	0	0	10	0	0
<b>totaal</b>	<b>-10</b>	<b>-110</b>	<b>-140</b>	<b>-20</b>	<b>-100</b>	<b>-80</b>
tot € 607	-20	-80	-100	-10	-70	-70
tot € 720	-60	-130	-140	-40	-110	-90
boven € 720	50	20	0	20	10	10

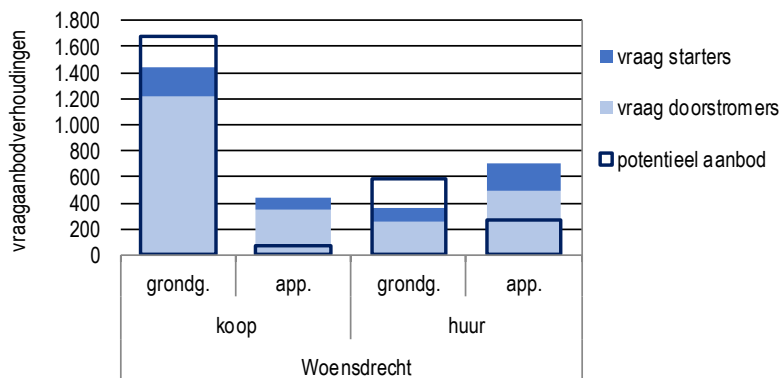
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuiscapabele huishoudens (doorstromers)

	regio Bergen	
	Woensdrecht	op Zoom
beslist	11%	12%
misschien	14%	15%
<b>totaal</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>

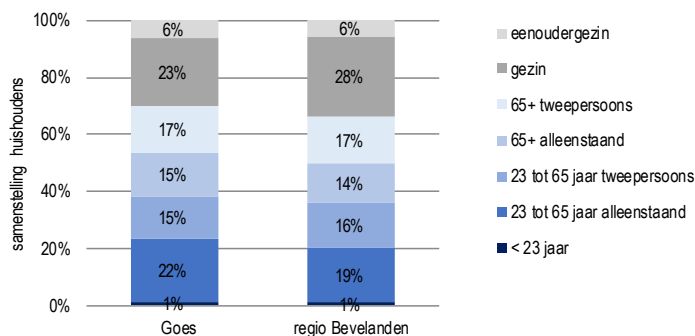


Binnen de grondgebonden koop- en huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Bijlage 3 Factsheets gemeenten regio Bevelanden

## Goes

### Huishoudens



2019	65+
Goes	33%
regio	32%

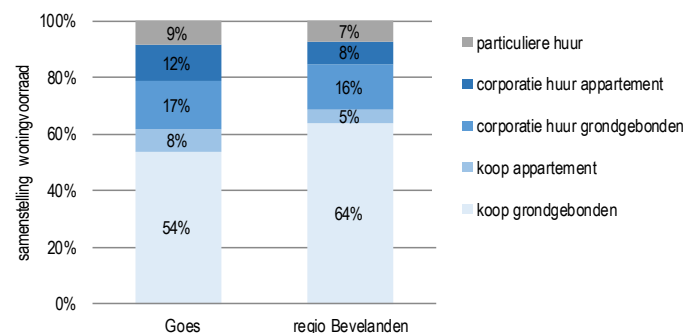
Anno 2019 wonen er circa 17400 huishoudens in de gemeente Goes

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer alleenstaanden in de leeftijd van 23 tot 65 jaar. Het aandeel gezinnen ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Goes	regio Bevelanden
primaire doelgroep	20%	17%
secundaire doelgroep	25%	24%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	43%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	45%	41%

In totaal behoort 45% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 41%. Met name de primaire doelgroep is sterker vertegenwoordigd.

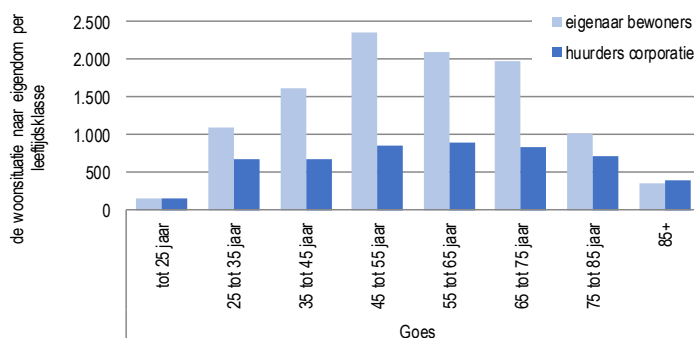
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Goes	30%
regio	24%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel huurappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt onder het regionaal gemiddelde. Het totale corporatiebezit is groter dan het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



2019	aandeel 65+
koop	31%
corporatie huur	38%

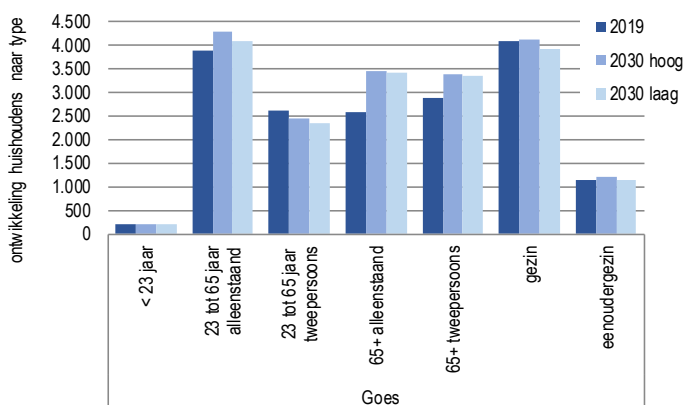
De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Goes	regio Bevelanden
primaire doelgroep	53%	52%
secundaire doelgroep	29%	29%
lage middeninkomens	3%	4%
hoge middeninkomens	4%	5%
hogere inkomens	11%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	82%	81%
midden- en hogere inkomens	18%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.



## Ontwikkeling huishoudens



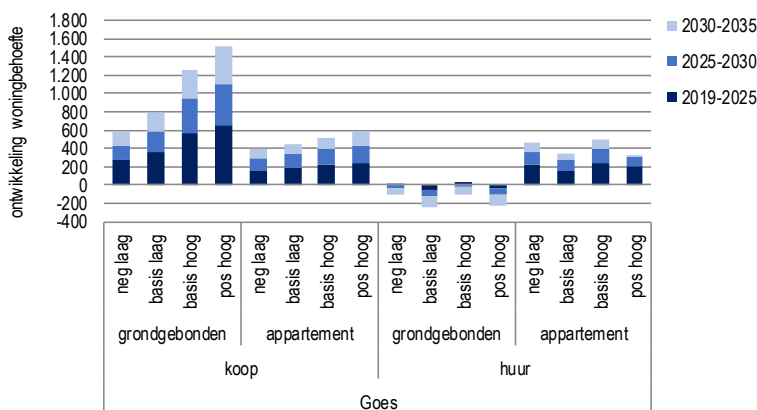
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	670	1.060
2025-2030	410	680
2030-2035	260	440

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	20%	20%	20%	20%
basis laag	20%	19%	19%	19%
basis hoog	20%	19%	19%	19%
pos hoog	20%	19%	18%	17%

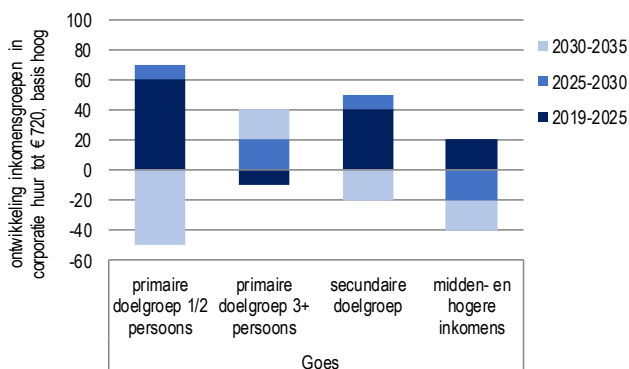
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	45%	46%	47%	48%
basis laag	45%	45%	46%	46%
basis hoog	45%	45%	46%	46%
pos hoog	45%	44%	44%	43%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	120	40	-60	110	20	-40
basis laag	0	-50	-140	-10	-60	-110
basis hoog	140	40	-90	100	10	-70
pos hoog	20	-50	-210	-10	-70	-180
vanaf € 720						
basis hoog	130	100	100	30	20	20



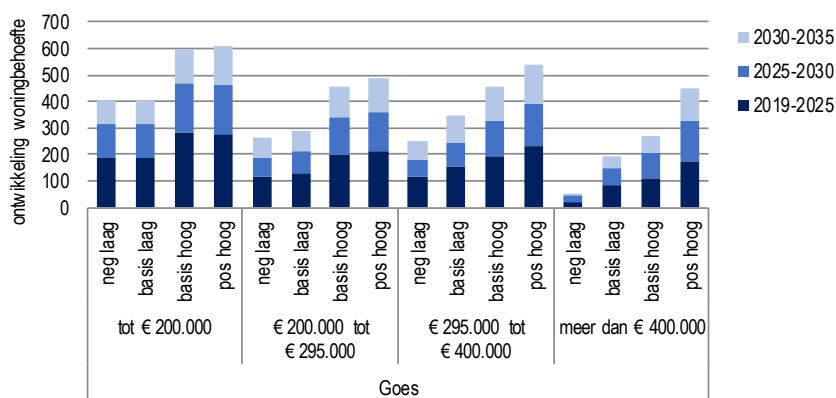
De behoefte aan huurwoningen tot € 720 stabiliseert in de komende jaren, gevolgd door een afname. De behoefte aan huurwoningen boven de € 720 neemt toe, mede als gevolg van de vergrijzing. De verschillen tussen de scenario's zijn minder groot dan bij huurwoningen tot € 720.

In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Goes	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	30	20	-30	30	10	-20
€ 424 tot € 607	90	10	-60	70	0	-50
€ 607 tot € 651	0	-10	-10	-10	-10	0
€ 651 tot € 720	20	20	0	10	10	0
€ 720 tot € 900	90	60	60	20	20	20
vanaf € 900	40	40	40	10	10	10
<b>totaal</b>	<b>270</b>	<b>140</b>	<b>0</b>	<b>130</b>	<b>40</b>	<b>-40</b>
tot € 607	120	30	-90	100	10	-70
tot € 720	140	40	-100	100	10	-70
boven € 720	130	100	100	30	30	30

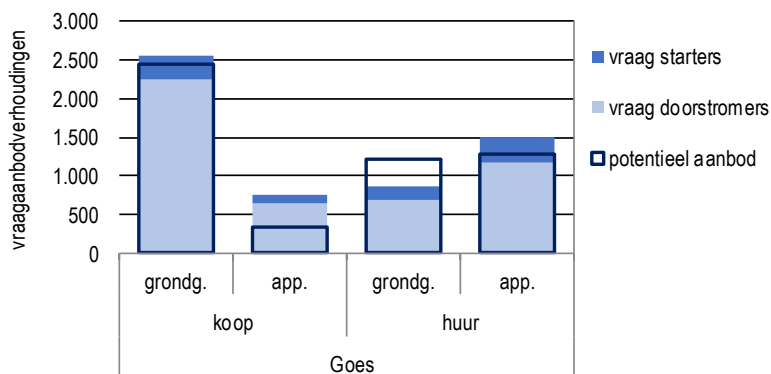
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

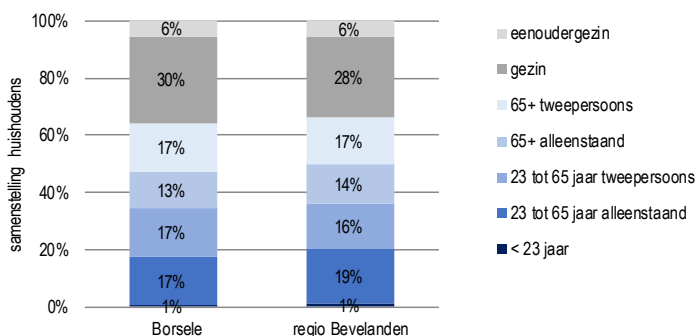
	regio	
	Goes	Bevelanden
beslist	12%	11%
misschien	16%	15%
<b>totaal</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspant. Voor koopappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Borsele

### Huishoudens



2019	65+
Borsele	32%
regio	32%

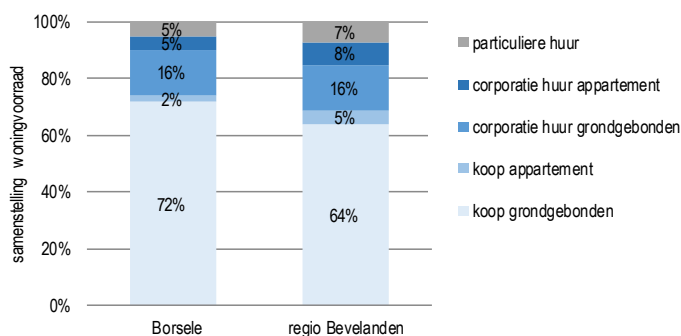
Anno 2019 wonen er circa 9570 huishoudens in de gemeente Borsele

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Borsele	regio Bevelanden
primaire doelgroep	14%	17%
secundaire doelgroep	24%	24%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	50%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	37%	41%

In totaal behoort 37% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 41%.

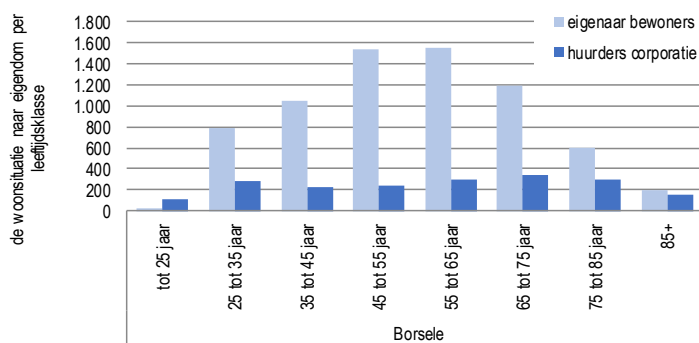
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Borsele	21%
regio	24%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



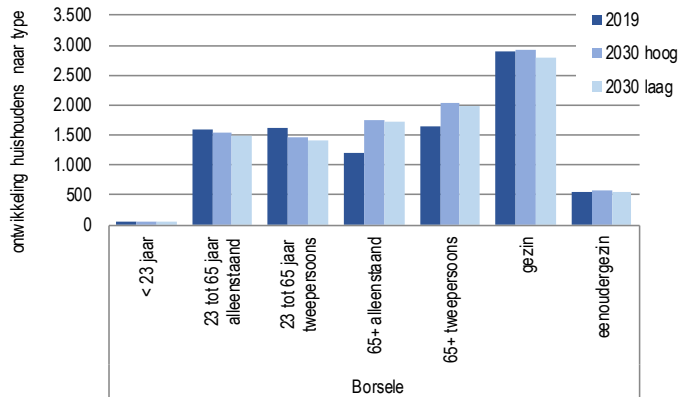
2019	aandeel 65+
koop	29%
corporatie huur	41%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Borsele	regio Bevelanden
primaire doelgroep	48%	52%
secundaire doelgroep	33%	29%
lage middeninkomens	3%	4%
hoge middeninkomens	6%	5%
hogere inkomens	9%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	82%	81%
midden- en hogere inkomens	18%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



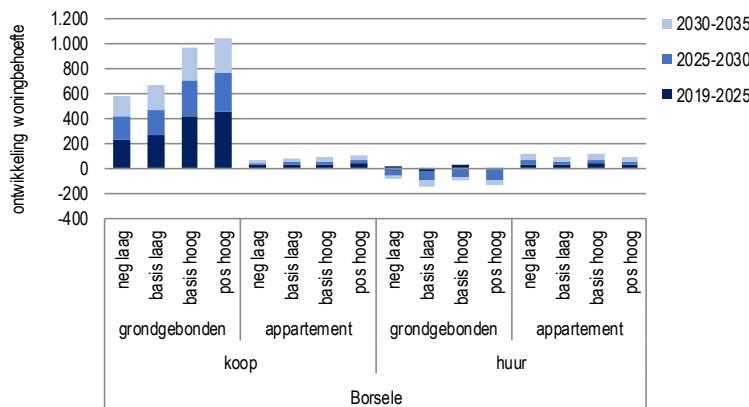
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	310	540
2025-2030	180	270
2030-2035	230	330

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	14%	14%	13%	13%
basis laag	14%	13%	13%	12%
basis hoog	14%	13%	13%	12%
pos hoog	14%	13%	12%	12%

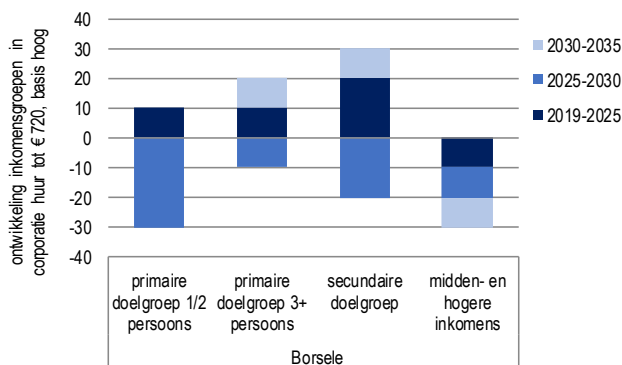
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	37%	39%	40%	42%
basis laag	37%	39%	39%	40%
basis hoog	37%	39%	39%	40%
pos hoog	37%	38%	38%	38%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) gering toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	10	-50	10	20	-40	10
basis laag	-20	-80	-20	-20	-70	-20
basis hoog	30	-70	-10	30	-60	0
pos hoog	-10	-100	-20	-10	-80	-20
vanaf € 720						
basis hoog	30	20	30	10	10	10

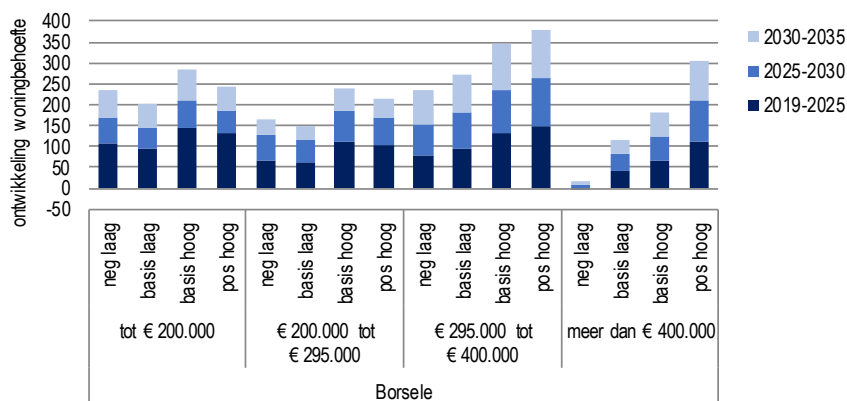


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 stabiliseert in de komende jaren, gevolgd door een afname. In het segment tot € 720 neemt het aantal midden- en hogere inkomens naar verwachting af. De huurderspopulatie bestaat in steeds grotere mate uit huishoudens die tot de doelgroep behoren, een lagere sociaal economische status hebben en zijn aangewezen op de sociale huursector.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Borsele	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	0	-10	0	0	-10	0
€ 424 tot € 607	20	-40	-10	10	-40	0
€ 607 tot € 651	10	-10	0	10	-10	0
€ 651 tot € 720	0	-10	0	0	-10	0
€ 720 tot € 900	30	20	20	10	10	10
vanaf € 900	10	0	10	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>70</b>	<b>-50</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>-60</b>	<b>10</b>
tot € 607	20	-50	-10	10	-50	0
tot € 720	30	-70	-10	20	-70	0
boven € 720	40	20	30	10	10	10

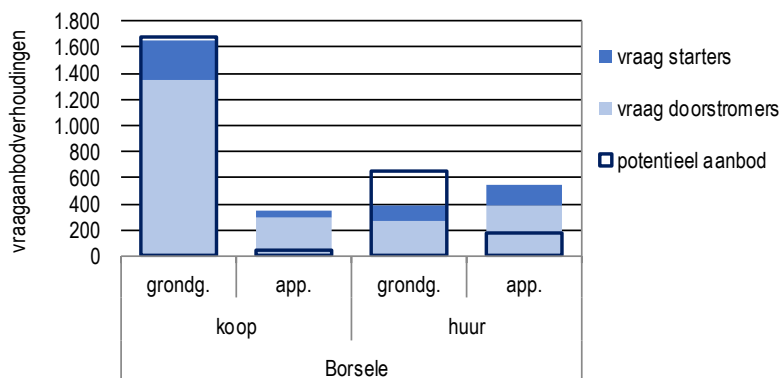
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

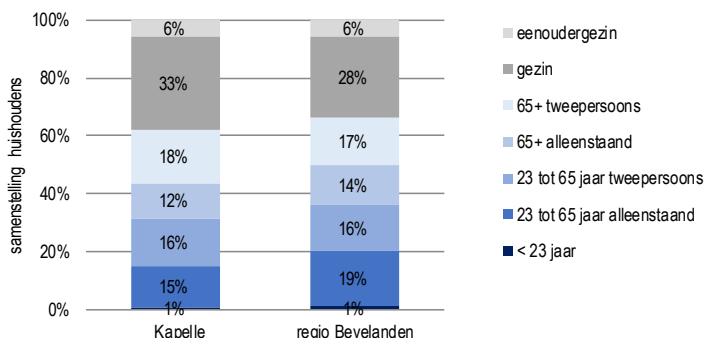
	regio	
	Borsele	Bevelanden
beslist	10%	11%
misschien	14%	15%
<b>totaal</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Kapelle

### Huishoudens



2019	65+
Kapelle	32%
regio	32%

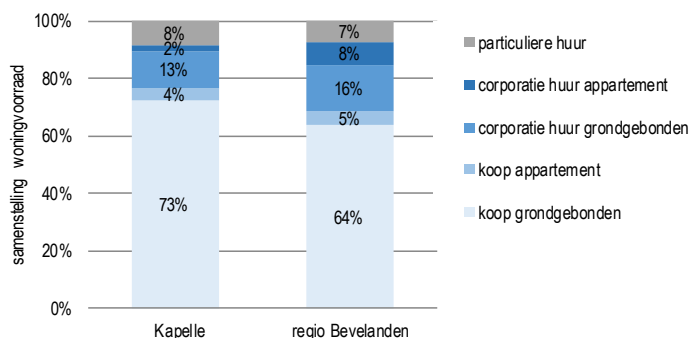
Anno 2019 wonen er circa 5260 huishoudens in de gemeente Kapelle

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen. Het aandeel alleenstaanden tussen 23 tot 65 jaar ligt onder het regionale gemiddelde.

Omvang inkomensgroepen	Kapelle	regio Bevelanden
primaire doelgroep	11%	17%
secundaire doelgroep	22%	24%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	54%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	33%	41%

In totaal behoort 33% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 41%.

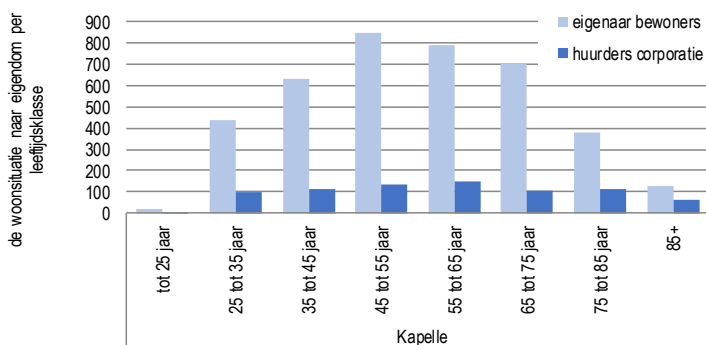
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Kapelle	15%
regio	24%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



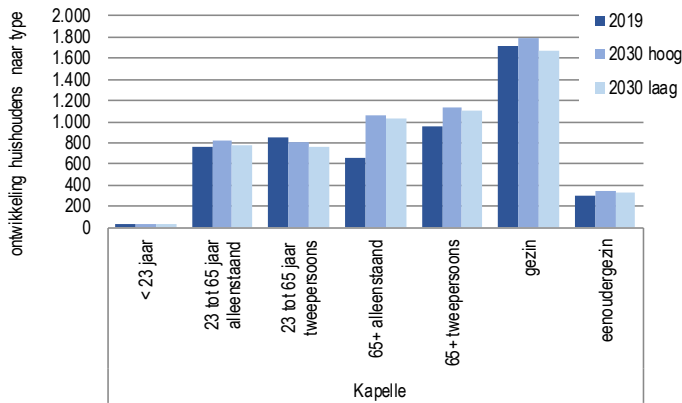
2019	aandeel 65+
koop	31%
corporatie huur	36%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 65 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Kapelle	regio Bevelanden
primaire doelgroep	44%	52%
secundaire doelgroep	30%	29%
lage middeninkomens	5%	4%
hoge middeninkomens	9%	5%
hogere inkomens	12%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	74%	81%
midden- en hogere inkomens	26%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is groter dan het aandeel in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



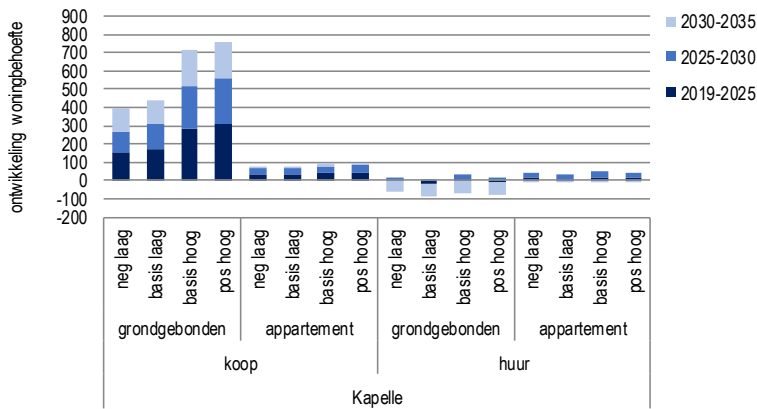
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	220	370
2025-2030	210	340
2030-2035	70	130

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	11%	11%	11%	11%
basis laag	11%	11%	11%	10%
basis hoog	11%	11%	11%	10%
pos hoog	11%	10%	10%	9%

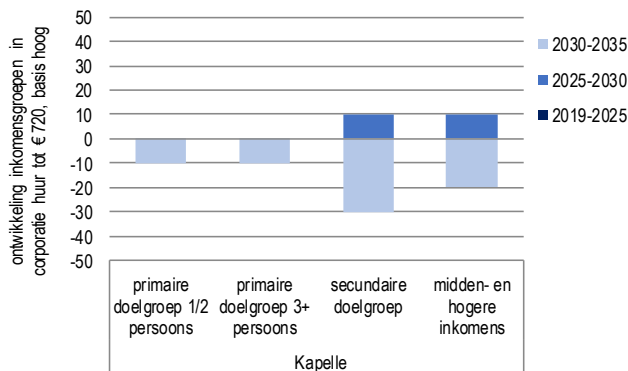
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	33%	35%	37%	37%
basis laag	33%	34%	36%	36%
basis hoog	33%	34%	35%	35%
pos hoog	33%	33%	34%	34%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen (met lift) gering toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	0	30	-90	0	20	-70
basis laag	-20	10	-100	-20	10	-70
basis hoog	10	40	-100	0	20	-70
pos hoog	-10	20	-100	-20	10	-80
vanaf € 720						
basis hoog	20	20	20	0	0	0

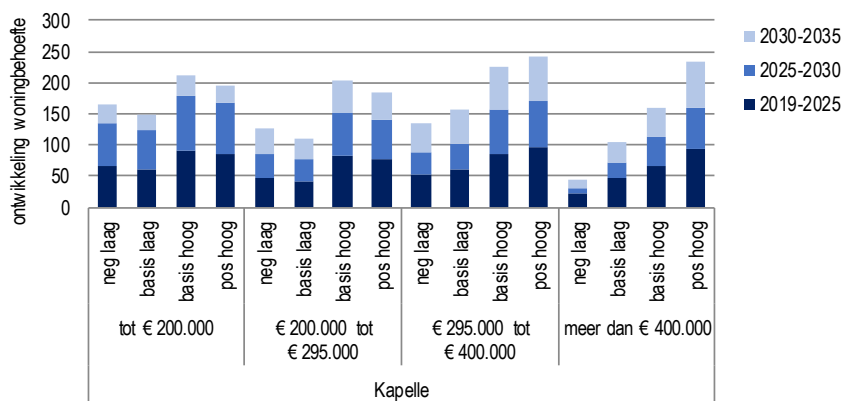


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 stabiliseert in de komende jaren, gevolgd door een afname op de langere termijn. In het segment tot € 720 blijven de inkomensgroepen ongeveer stabiel van omvang.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Kapelle	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	0	0	-10	0	0	-10
€ 424 tot € 607	10	20	-70	0	20	-60
€ 607 tot € 651	0	10	-10	0	10	-10
€ 651 tot € 720	0	10	-10	0	0	0
€ 720 tot € 900	20	20	20	0	0	0
vanaf € 900	10	0	10	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>-70</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>-80</b>
tot € 607	10	20	-80	0	20	-70
tot € 720	10	40	-100	0	30	-80
boven € 720	30	20	30	0	0	0

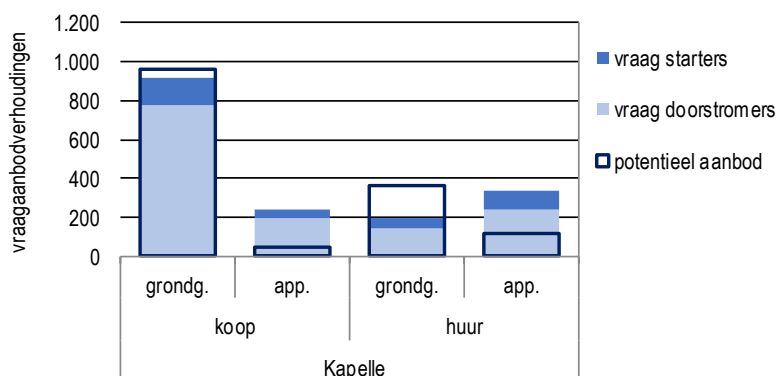
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuiscapaciteit huishoudens (doorstromers)

	regio	
	Kapelle	Bevelanden
beslist	11%	11%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>

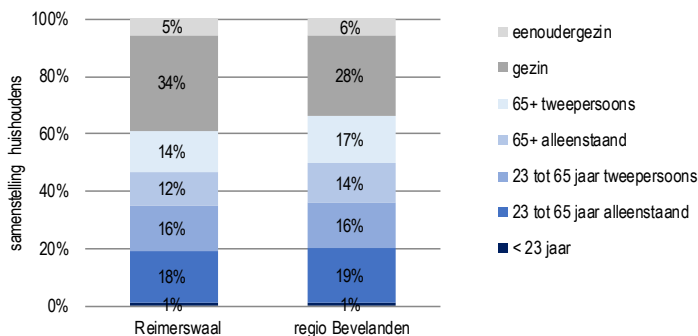


Binnen de grondgebonden koopsector zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.



## Reimerswaal

### Huishoudens



2019	65+
Reimerswaal	28%
regio	32%

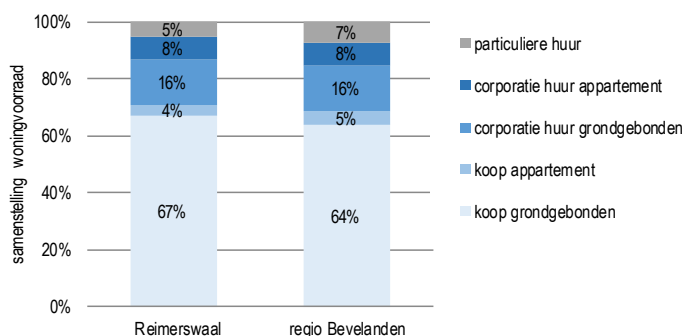
Anno 2019 wonen er circa 9060 huishoudens in de gemeente Reimerswaal

Ten opzichte van de regio wonen er relatief meer gezinnen en minder ouderen.

Omvang inkomensgroepen	Reimerswaal	regio Bevelanden
primaire doelgroep	18%	17%
secundaire doelgroep	23%	24%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	8%	7%
hogere inkomens	46%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	41%	41%

In totaal behoort 41% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is gelijk aan het regionale gemiddelde van 41%.

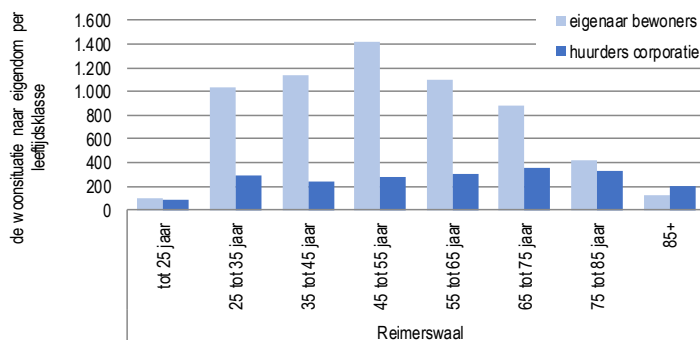
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Reimerswaal	24%
regio	24%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit is gelijk aan het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



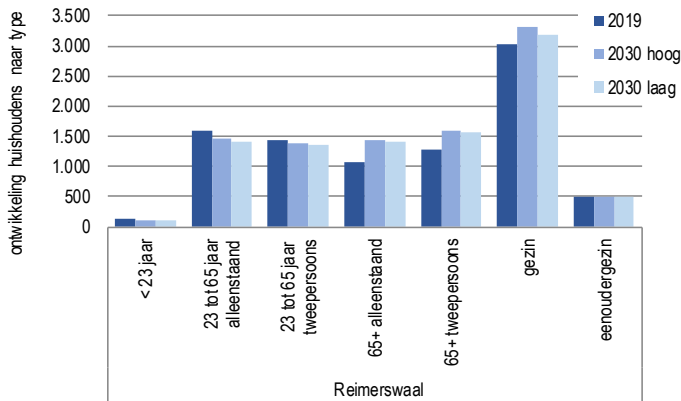
2019	aandeel 65+
koop	23%
corporatie huur	43%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 45 tot 55 jaar. De huursector is anno 2019 veel sterker vergrijsd. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Reimerswaal	regio Bevelanden
primaire doelgroep	55%	52%
secundaire doelgroep	26%	29%
lage middeninkomens	4%	4%
hoge middeninkomens	4%	5%
hogere inkomens	11%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	81%	81%
midden- en hogere inkomens	19%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



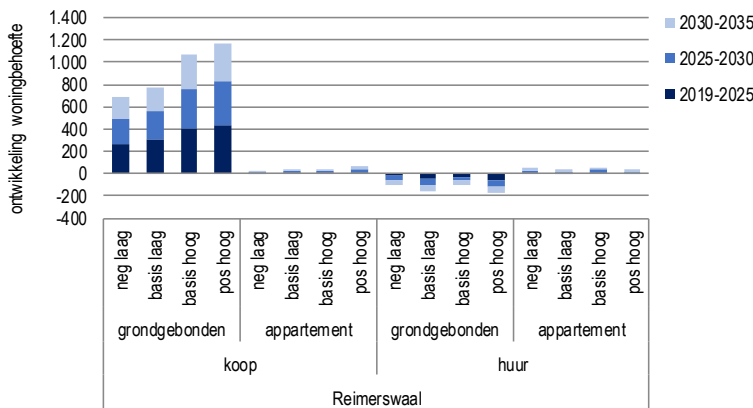
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	260	400
2025-2030	220	370
2030-2035	190	320

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens en gezinnen toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 blijft ongeveer constant van omvang. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	18%	18%	18%	17%
basis laag	18%	17%	17%	16%
basis hoog	18%	17%	17%	16%
pos hoog	18%	17%	16%	15%

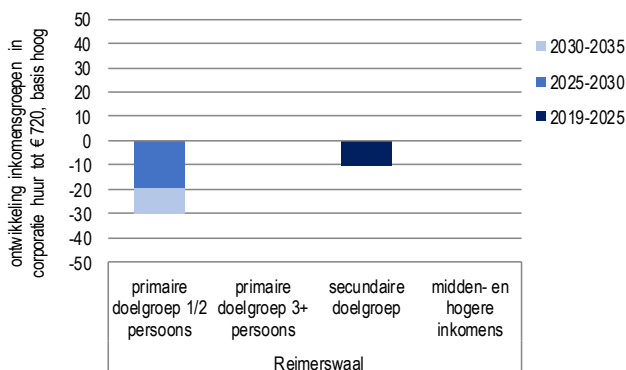
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	41%	41%	42%	42%
basis laag	41%	41%	41%	41%
basis hoog	41%	41%	40%	40%
pos hoog	41%	40%	39%	38%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. De behoefte aan woningen in de andere segment blijft (op korte termijn) ongeveer stabiel.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 720						
neg laag	-20	-30	-20	10	-20	-10
basis laag	-60	-60	-40	-30	-40	-30
basis hoog	-30	-30	-20	-10	-20	-10
pos hoog	-70	-60	-50	-40	-50	-50
vanaf € 720						
basis hoog	10	10	10	0	0	0

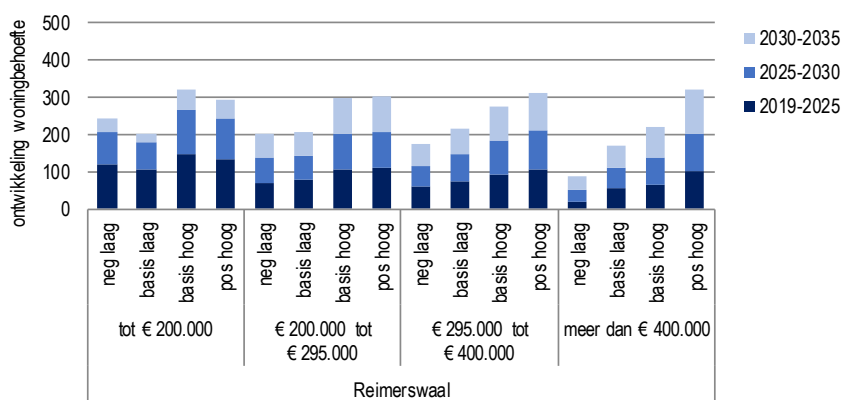


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 neemt geleidelijk licht af. Het gaat vooral om een afname van primaire doelgroepshuishoudens.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Reimerswaal	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	-10	-20	-10	0	-10	-10
€ 424 tot € 607	-20	0	0	-10	0	0
€ 607 tot € 651	0	0	-10	0	0	0
€ 651 tot € 720	0	-10	0	0	-10	0
€ 720 tot € 900	10	10	10	0	0	0
vanaf € 900	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-20</b>	<b>-10</b>
tot € 607	-30	-20	-10	-10	-10	-10
tot € 720	-30	-30	-20	-10	-20	-10
boven € 720	10	10	10	0	0	0

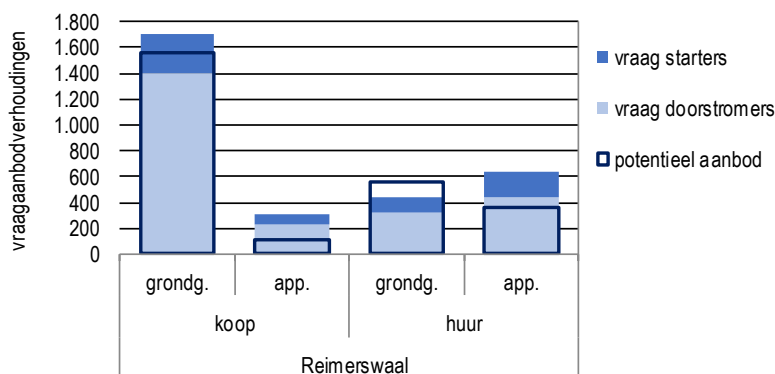
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

#### Omvang verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)

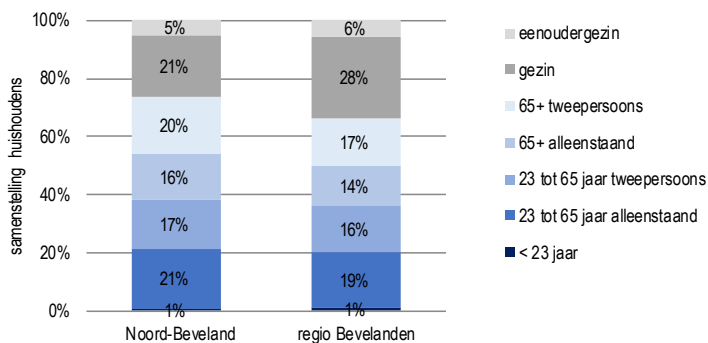
	regio	
	Reimerswaal	Bevelanden
beslist	12%	11%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>27%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koopsector is er sprake van meer vraag dan aanbod, binnen de grondgebonden huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

## Noord-Beveland

### Huishoudens



2019	65+
Noord-Beveland	38%
regio	32%

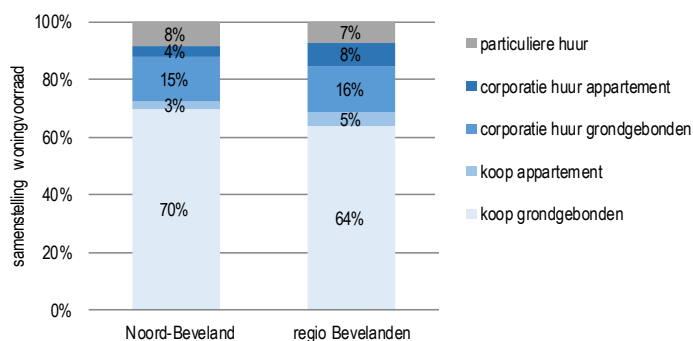
Anno 2019 wonen er circa 3530 huishoudens in de gemeente Noord-Beveland

Ten opzichte van de regio wonen er relatief minder gezinnen en meer ouderen.

Omvang inkomensgroepen	Noord-Beveland	regio Bevelanden
primaire doelgroep	15%	17%
secundaire doelgroep	28%	24%
lage middeninkomens	6%	6%
hoge middeninkomens	7%	7%
hogere inkomens	44%	46%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	43%	41%

In totaal behoort 43% van de huishoudens tot de doelgroep tot € 38.035. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 41%.

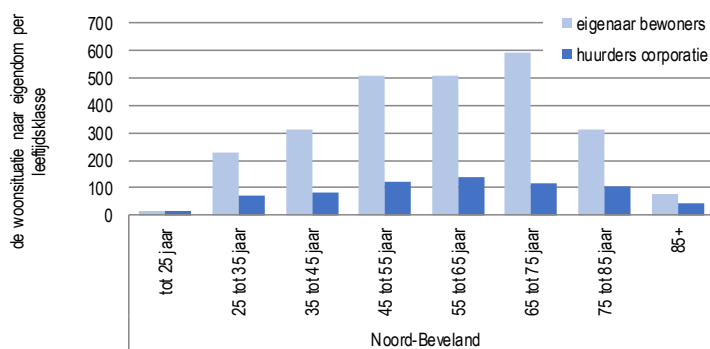
### Woningvoorraad



2019	corporatiebezit
Noord-Beveland	19%
regio	24%

Ten opzichte van de regio telt de woningvoorraad veel grondgebonden koopwoningen. Het totale corporatiebezit ligt onder het aandeel in de regio.

### Woonpatronen



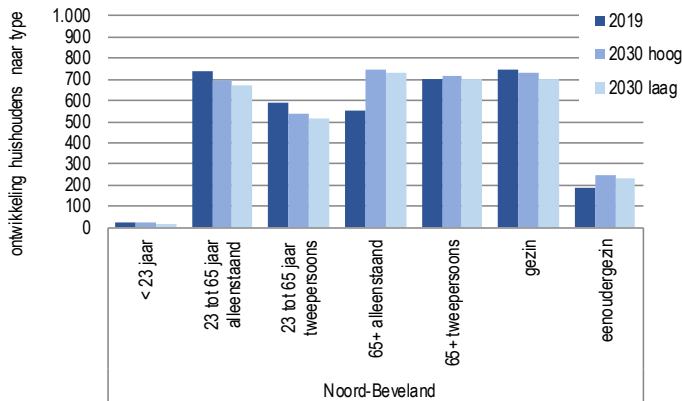
2019	aandeel 65+
koop	38%
corporatie huur	38%

De huurders in het corporatiebezit zijn vrij gelijkwaardig verdeeld naar leeftijdsklasse. Onder eigenaar-bewoners heerst een ander beeld. De piek in aantal eigenaar-bewoners ligt rond de 65 tot 75 jaar. In de komende decenia worden de huidige eigenaar-bewoners ouder, waarmee het aantal ouderen in de koopsector zal toenemen. In de huursector zal het aantal ouderen nauwelijks meer toenemen.

Omvang inkomensgroepen in corporatiehuur tot € 720	Noord-Beveland	regio Bevelanden
primaire doelgroep	51%	52%
secundaire doelgroep	31%	29%
lage middeninkomens	4%	4%
hoge middeninkomens	4%	5%
hogere inkomens	11%	11%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
t/m doelgroep tot € 38.035	81%	81%
midden- en hogere inkomens	19%	19%

De omvang van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de sociale huursector) is ongeveer gelijk aan de situatie in de regio.

## Ontwikkeling huishoudens



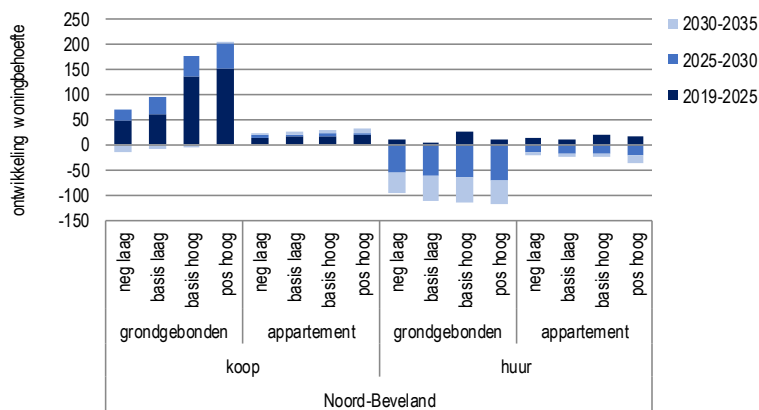
ontw. huishoudens	laag	hoog
2019-2025	90	200
2025-2030	-40	-30
2030-2035	-60	-60

In het onderzoek is een lage en hoge demografische variant doorgerekend, i.c.m. economische varianten. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. De doelgroep tot € 38.035 blijft ongeveer constant van omvang. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

ontwikkeling primaire doelgroep				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	15%	15%	14%	14%
basis laag	15%	14%	13%	13%
basis hoog	15%	14%	13%	13%
pos hoog	15%	14%	12%	12%

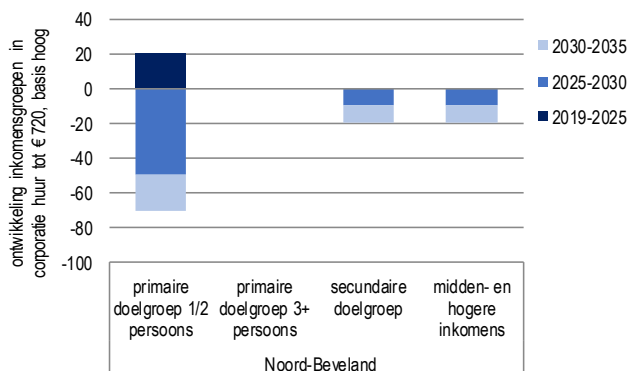
ontwikkeling doelgroep tot € 38.035				
	2019	2025	2030	2035
neg laag	43%	44%	45%	46%
basis laag	43%	43%	43%	44%
basis hoog	43%	43%	43%	44%
pos hoog	43%	42%	42%	42%

## Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen, gecorrigeerd voor het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal wonen dan de huidige generatie. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen. Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koopappartementen (met lift) gering toe. Dit kan ook een grondgebonden gelijkvloerse woning zijn. De behoefte aan huurwoningen neemt af.

ontw. behoefte	totaal huur			corporatie huur			
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035	
tot € 720	neg laag	20	-70	-50	10	-50	-30
	basis laag	0	-80	-60	0	-60	-40
	basis hoog	30	-90	-60	20	-60	-40
	pos hoog	10	-100	-70	0	-70	-40
vanaf € 720	basis hoog	10	0	0	10	0	0

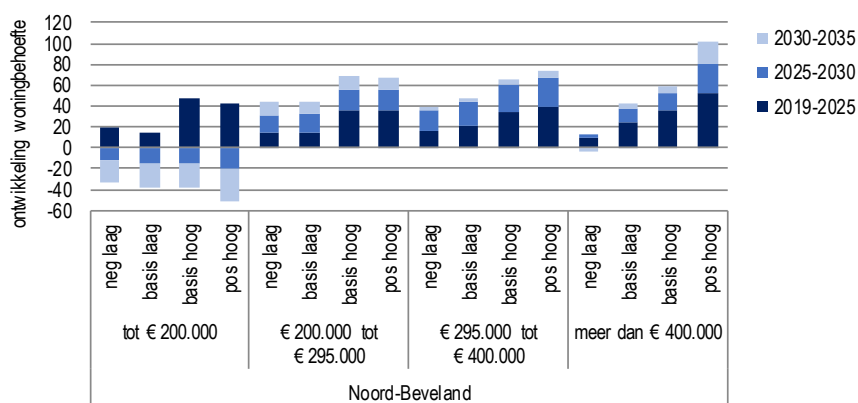


De behoefte aan huurwoningen tot € 720 stabiliseert in de komende jaren, gevolgd door een afname op de wat langere termijn. In het segment tot € 720 neemt vooral de omvang van de primaire doelgroep af.

### Ontwikkeling behoefte huur naar prijsklasse, bij scenario basis hoog

Noord-Beveland	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2025	2025-2030	2030-2035	2019-2025	2025-2030	2030-2035
tot € 424	10	-30	-10	10	-20	-10
€ 424 tot € 607	10	-40	-30	10	-30	-30
€ 607 tot € 651	10	-10	-10	10	-10	0
€ 651 tot € 720	0	-10	-10	0	0	0
€ 720 tot € 900	10	0	0	10	0	0
vanaf € 900	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>-90</b>	<b>-60</b>	<b>40</b>	<b>-60</b>	<b>-40</b>
tot € 607	20	-70	-40	20	-50	-40
tot € 720	30	-90	-60	30	-60	-40
boven € 720	10	0	0	10	0	0

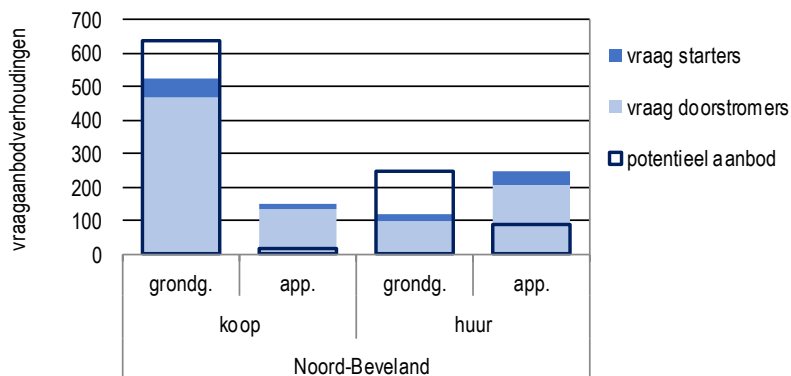
### Ontwikkeling behoefte koop naar prijsklasse



### Vraag aanbodverhoudingen 2019

Omvang verhuiscapaciteit huishoudens (doorstromers)

	Noord-Beveland	regio Bevelanden
beslist	11%	11%
misschien	15%	15%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>



Binnen de grondgebonden koop- en huursector is de markt (op basis van woonwensen) ontspannen. Voor koop- en huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.