

Rapport

Woningmarktonderzoek Hart van Brabant

Regionale rapportage

Rapport

Woningmarktonderzoek Hart van Brabant

Regionale rapportage

Opdrachtgevers

Gemeenten en corporaties in Hart van Brabant, met bijdragen van Provincie Brabant

Contactpersoon

Katrien van Gils, gemeente Tilburg

Datum

20-12-2022

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	8
2 Terugblik	10
2.1 Ontwikkeling inwoners.....	10
2.2 Ontwikkeling huishoudens	13
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad.....	13
2.4 Ontwikkeling economie	17
3 Actuele woningmarktsituatie	19
3.1 Huishoudens.....	19
3.2 Woonsituatie van huishoudens.....	21
3.3 Fair share	25
3.4 Actuele marktspanning	26
4 Betaalbaarheid van wonen.....	33
4.1 Woonlasten begin 2022.....	33
4.2 Betaalrisico's.....	36
4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties.....	43
5 Demografische en economische ontwikkelingen	45
5.1 Demografische ontwikkelingen	45
5.2 Economische ontwikkelingen.....	51
5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen.....	52
6 Ontwikkeling woningbehoefte.....	54
6.1 Overall beeld woningbehoefte	54
6.2 Behoefte aan koopwoningen	58
6.3 Behoefte aan huurwoningen.....	60
7 Een thuis voor iedereen.....	68
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	69
7.2 Een thuis voor iedereen.....	72
7.3 Afsluitend	79
Bijlage 1 Woonsituatie van huishoudens	80
Bijlage 2 Begrippenlijst	81

Samenvatting

Terugblik

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

Als huishoudens niet kunnen worden gevormd, uit zich dat in een toenemende vraag van starters. Deze is in Tilburg de afgelopen periode toegenomen. In 2019 ging het nog om ruim 10.000 starters, inmiddels zijn dat er rond de 12.000. Er zijn meer signalen dat de spanning op de markt (het woningtekort) is opgelopen. Zo is de zoektijd in de sociale huur toegenomen en de waardestijgingen in de koopsector bereikten ongekende hoogte. Dit laatste was overigens niet, of althans niet alleen, een indicatie van een tekort aan woningen. Het was vooral een indicator voor de overvloed aan beschikbaar kapitaal. De hypotheekrente was enorm laag, waardoor zowel (potentiele) eigenaar-bewoners als investeerders meer konden betalen voor een woning. De waardestijgingen maakte de koopsector voor veel huurders onbereikbaar, waardoor de doorstroming vanuit de huur stagneerde en waardoor ook hier het beschikbare aanbod afnam.

Inmiddels zitten we in een transitiefase. De rentes stijgen en de eerste signalen van een daling van de woningwaarden zijn zichtbaar. Dit soort recente ontwikkelingen zijn uiteraard nog niet zichtbaar in het WoON 2021 en de gevolgen ervan zijn grotendeels onduidelijk. Het is belangrijk dat de lezer van dit rapport zich hiervan bewust is.

Actuele woningmarkt

Hart van Brabant is in veel opzichten Nederland in het klein. De samenstelling van de inwoners en de woningvoorraad is op hoofdlijnen gelijk aan het landelijke beeld. Binnen de regionale woningmarkt speelt Tilburg uiteraard een belangrijke rol. Hier is de belangrijkste werkgelegenheid te vinden en hier staan de onderwijsinstellingen die jongeren uit binnen- en buitenland aantrekken. In alle andere regiogemeenten ligt het aandeel ouderen boven het landelijk gemiddelde, Tilburg zorgt ervoor dat het regionale totaal daar net onder ligt.

De regiogemeenten kennen onderling grote verschillen. Waalwijk is de op een na grootste gemeente en heeft ook stedelijke kenmerken. Hetzelfde geldt in mindere mate voor Heusden, Dongen, Gilze-Rijen en Loon op Zand. In deze gemeenten is het aandeel gezinnen echter veel groter dan in Tilburg en Waalwijk. Dit geldt ook voor Hilvarenbeek, Alphen-Chaam en Goirle. Deze gemeenten kenmerken zich daarnaast ook door hoge woningwaarden, een beperkte sociale huursector en een oververtegenwoordiging van

hogere inkomens. Dit laatste geldt ook voor Oisterwijk, waar de gemiddelde woningwaarde gemiddeld genomen het hoogst ligt. In Oisterwijk is de afgelopen jaren het aantal gezinnen afgenomen en neemt het aantal 65-plussers toe. Dat laatste geldt in versterkte mate voor Baarle-Nassau, waar inmiddels bijna 40% van de huishoudens ouder is dan 65 jaar.

Kijkend naar de vraagaanbodverhoudingen is er in elke gemeente behoefte aan wat meer differentiatie van de woningvoorraad. In Tilburg zijn er bijvoorbeeld tekorten aan duurdere grondgebonden koopwoningen, terwijl er in gemeenten waar veel duurdere woningen staan, die markt juist wat meer ontspannen is. In gemeenten met veel grondgebonden koopwoningen is er vraag naar meer appartementen (in zowel de huur- als de koopsector). Voor de regio als geheel geldt dat de belangrijkste potentiële tekorten zich manifesteren in de koopsector (zowel grondgebonden woningen als appartementen). Daarnaast zijn er tekorten aan huurappartementen. De markt voor grondgebonden huurwoningen is kijkend naar de vraagaanbodverhoudingen relatief ontspannen.

Turbulente tijden

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

Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid staat al lange tijd op de agenda van de gemeenten en corporaties. Eerdere woningmarktonderzoeken in Tilburg lieten dan ook een verbetering zien en deze is de afgelopen periode (in ieder geval tot begin dit jaar) doorgezet. Dit ook mede omdat in 2021 de huren werden bevroren en huurders met een laag inkomen en een hoge huur eenmalig huurverlaging konden aanvragen. Ondanks deze resultaten, is het duidelijk dat de koopkracht en daarmee de betaalbaarheid van wonen de komende periode opnieuw onder druk komt te staan.

Begin dit jaar hadden naar schatting een kleine 25.000 huishoudens in de regio moeite om rond te komen c.q. de woonlasten te dragen. Het gaat hier voor bijna de helft om huurders van corporatiewoningen, maar er zijn ook bijna 6.500 eigenaar-bewoners met een betaalrisico en een gelijk aantal particuliere huurders.

De groep met een betaalrisico bestaat voor 60% uit de inkomensgroep met minder dan 120% van het sociaal minimum. Circa 95% van de groep behoort kijkend naar het inkomen tot de doelgroep van de woningcorporaties. Daarnaast zijn er naar verwachting bijna 1.000 huishoudens die een midden of hoog inkomen hebben, maar toch een betaalrisico.

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

Deze huurverlaging kan positief bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag. Naast huurbeleid zal de groep vooral geholpen moeten worden met inkomensondersteuning en armoedebeleid. Inspanningen op al dit soort vlakken zijn zeer gewenst, nu heeft 20% van de huurders van corporaties een betaalarisico, als de koopkracht in de periode 2022-2025 met 15% daalt, verdubbelt dit aandeel tot 40%. Het aandeel eigenaar-bewoners met betaalarisico verdubbelt in dat geval ook, van 5% tot 10%. Bij particuliere huurders neemt het aandeel toe van 25% tot 38%. Natuurlijk is een koopkrachtdaling van 15% een sterk negatief scenario, maar toch is het niet helemaal onrealistisch. Je komt hier namelijk bijvoorbeeld op uit bij een inflatie van 13% in 2022, 8% in 2023 en 5% in 2024 en een loonontwikkeling van 2,5% in 2022, 3,0% in 2023 en 3,5% in 2024.

Demografische verwachtingen

De regio staat voor een flinke bouwopgave. Volgens de prognose van provincie Noord-Brabant neemt het aantal huishoudens toe van 225.620 in 2022 tot 249.750 in 2035, een toename van ruim 24.000 huishoudens. Uiteraard moeten al deze huishoudens ergens kunnen wonen en zal de woningvoorraad naar rato moeten worden uitgebreid. Hoewel er zeker locaties in beeld en soms al in ontwikkeling zijn, zal er de komende periode moeten worden gezocht naar meer locaties. Alleen als deze zoektocht slaagt, zal het aantal huishoudens conform de prognoses gaan toenemen.

De provinciale prognose is een richtinggevende prognose waarbij op basis van de huidige inzichten een zo goed mogelijk beeld wordt geschetst van de toekomst. Uiteraard geldt dat de huishoudensgroei ook hoger of lager kan uitvallen. Een dergelijke hogere of lagere groei heeft uiteraard gevolgen voor de woningbehoefte. Om deze gevolgen inzichtelijk te maken is in deze studie voor elke gemeente een tweede demografische variant doorgerekend. Deze variant is gebaseerd op de meest recente trends en valt in de ene gemeente hoger uit dan de provinciale prognose en in de andere gemeente lager. Voor de regio als geheel geldt dat er naast de provinciale prognose een lage variant is doorgerekend met een toename van bijna 19.500 huishoudens over de periode 2022 tot 2035 en een hoge variant met een toename van ruim 27.000 huishoudens.

De vraag in welke gemeenten binnen de regio de groei uiteindelijk zal landen, is moeilijk vooraf te beantwoorden. Deze is mede afhankelijk van de vraag in welke gemeente binnen welke termijn welke locaties in ontwikkeling kunnen worden genomen. De uitbreidingsopgaven worden de komende decennia bovenal veroorzaakt door immigratie,

binnenlandse migratie en autonome ontwikkelingen dragen nauwelijks bij aan de bevolkingsgroei. Het gaat dus vooral om bovengemeentelijke en soms zelf bovenregionale opgaven. Dat maakt dat gemeenten de behoeften moeilijker kunnen bestempelen als 'eigen behoefte', het gaat om een regionale opgave die gezamenlijk moet worden gerealiseerd.

Toekomstige behoefte

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

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

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

In elke gemeente bestaat de toename van de woningbehoefte onder gedane aannamen voor meer dan 50% uit koopwoningen. Voor de regio als geheel geldt dat de toename van behoefte voor rond de 62% bestaat uit koopwoningen, 31% uit huurwoningen (21% corporatie huur en 10% particuliere huur) en 8% uit onzelfstandige woonvormen. Dit laatste aandeel ligt wat hoger dan in eerdere marktverkenningen, mede omdat ook ouderen met zwaardere beperkingen langer zelfstandig blijven wonen. Een deel van hen doet dat in een zogenoemde tussenvorm.

Regionaal geldt dat de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in aantal het sterkst toeneemt (ongeveer 50% van de totale behoeftetoename). Daarnaast neemt vooral de behoefte aan appartementen toe (36% van de toename van de behoefte, 13% koop en 23% huur). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt maar beperkt toe en in sommige gemeenten zelfs af.

De verschillen in de behoefteontwikkelingen zijn groot. In gemeenten als Alphen-Chaam en Hilvarenbeek bestaat de 'eigen' behoefte vrijwel volledig uit koopwoningen.

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

Wonen met zorg en een thuis voor iedereen

Veel regio's in Nederland zijn momenteel de regionale samenwerking omtrent wonen met zorg aan het optuigen naar aanleiding van het actieprogramma ‘een thuis voor iedereen’. In Hart van Brabant heeft men wat dat betreft een voorsprong, want al in 2021 zijn er afspraken gemaakt over de uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg en in 2022 is een brede regionale woonzorganalyse uitgevoerd.

In deze regionale woonzorganalyse is een raming opgenomen van de toekomstige ontwikkeling van het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Daarbij is aangegeven dat het onduidelijk is in hoeverre deze ouderen ook in de toekomst terecht kunnen in verpleeghuizen. Inmiddels heeft minister Helder op dit vlak meer helderheid gegeven: wat haar betreft komt er geen verpleeghuiscapaciteit meer bij.

Dit betekent dat er in de toekomst meer ouderen met een intensieve zorgbehoefte zelfstandig moeten wonen. Bij gevolg zal de behoefte aan geclusterde woonvormen en andere tussenvormen sterk toenemen. Dit terwijl hier in de regio op dit moment al tekorten aan bestaan (zo blijkt uit de woonzorganalyse).

Het actieprogramma ‘een thuis voor iedereen’ richt zich deels op het sturen van de vraag/behoefte en deels op het aanbod. Voor wat betreft de vraag geldt dat er landelijke richtlijnen komen voor urgentieregelingen en wordt van regio's gevraagd om afspraken te maken over de verdeling van de uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Zeker op dit vlak is de regio Hart van Brabant koploper, want deze afspraken zijn al gemaakt.

Daarnaast komt er een verplichting voor gemeenten om een regionale woonzorgvisie (in dit kader ook wel woonprogramma genoemd) op te stellen en/of een gemeentelijke woonzorgvisie die goed in regionaal verband is afgestemd. Het proces daar naartoe is in Hart van Brabant al ingezet en de bestuurlijke opdracht is al verleend. In dit traject krijgen ook ‘nieuwe’ aandachtsgroepen aandacht, zoals: arbeidsmigranten, statushouders, woonwagendwoners en studenten. Voor deze aandachtsgroepen is in de regio al sectoraal beleid ontwikkeld of in ontwikkeling. In de woonzorgvisie komen deze sectorale trajecten straks samen.

Focus op de sociale huursector

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

Voor de gemeenten Alphen-Chaam, Hilvarenbeek, Baarle-Nassau, Oisterwijk, Goirle, Loon op Zand en Dongen geldt dat zij zelfs bij de hoge demografische groei-variant in de periode tot 2035 te weinig nieuwbouwmogelijkheden hebben om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Onder andere vanuit het streven naar een evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen moet hier dus alles op alles worden gezet om zo veel mogelijk nieuwbouwpunten in het sociale segment te realiseren. Dit terwijl de behoefte onder de eigen inwoners in de meeste van deze gemeenten beperkt is, het gaat om het opvangen van de regionale behoefte/ oplossen van de regionale tekorten. Ook voor Heusden en Gilze-Rijen geldt dat gezocht moet worden naar mogelijkheden om het aandeel sociale huurwoningen omhoog bij te stellen, als men dat lukt kan het in deze gemeenten haalbaar zijn naar de 30% sociale huur toe te groeien.

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

Voor Waalwijk en Tilburg geldt dat men al rond de 30% sociale huurwoningen heeft. Om dit aandeel op peil te houden, moet tussen de 20% en 30% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Deze uitbreiding is vooral benodigd voor de opvang van de eigen behoefte.

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

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

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

	opgave sociale huur volgend uit:	
	ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Alphen-Chaam	o	+++++
Hilvarenbeek	o	+++++
Baarle-Nassau	o	+++++
Oisterwijk	o	+++++
Dongen	++	++++
Goirle	o	++++
Loon op Zand	+	+++
Heusden	+	++
Gilze en Rijen	++	++
Hart van Brabant	++	++
Waalwijk	+++	o
Tilburg	+++	o

1 Inleiding

Aanleiding

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

De regio Hart van Brabant is het samenwerkingsverband van de negen gemeenten in Midden-Brabant en de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. Deze laatste twee gemeenten hebben zich begin 2022 aangesloten bij de regionale samenwerking in Hart van Brabant op het sociaal domein. Waar het gaat om het woonbeleid nemen ze (ook) deel aan de regionale samenwerking in de subregio Breda. De subregio Breda en Hart van Brabant vormen gezamenlijk de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). De SRBT maakt in het kader van de NOVI verstedelijkingsafspraken met het Rijk.

Dit gegeven maakt dat het van belang is om het regionale woningmarktonderzoek in Hart van Brabant af te stemmen met dat in de subregio Breda. Hoewel de planning van beide onderzoeken verschilt, is er zo veel mogelijk gestreefd naar een eenduidige aanpak. De gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau worden in beide onderzoeken belicht. Als we in deze rapportage spreken over ‘Hart van Brabant’ dan gaat het om de regio inclusief deze twee gemeenten.

Doelstelling, methoden en bronnen

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

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

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

- Overige bronnen die gehanteerd zijn in het onderzoek zijn onder andere de NVM, Pararius, Kences en Woning in Zicht.

Eindproducten

De vergaarde informatie is gepresenteerd in drie eindproducten:

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

Leeswijzer

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

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

2 Terugblik

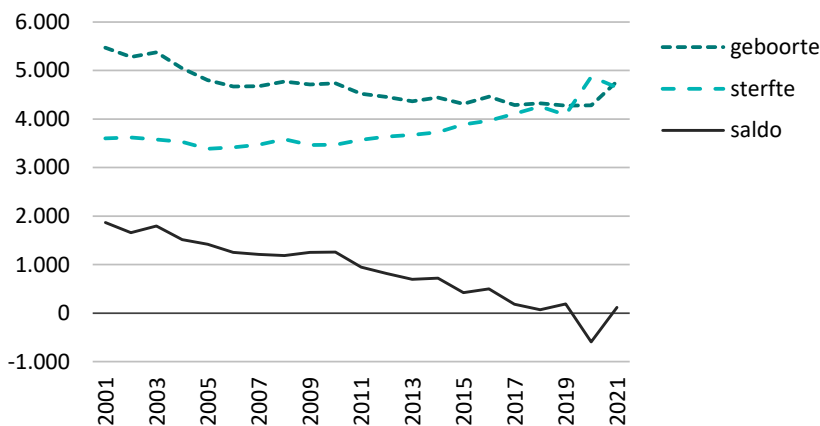
In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend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

2.1 Ontwikkeling inwoners

Op 1 januari 2022 woonden er ruim 485.800 inwoners in de regio Hart van Brabant (inclusief Alphen-Chaam en Baarle Nassau). In de afgelopen jaren is het aantal inwoners toegenomen, met een gemiddelde toename van ruim 3.200 mensen per jaar in de periode 2016 tot 2021. Sinds 2021 behoren ook de inwoners in de kernen Biezenmortel en Haaren tot de regio.

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

figuur 2-1 Ontwikkeling geboorte en sterfte in de regio Hart van Brabant in 2001 t/m 2021*



* 2001 t/m 2021 exclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

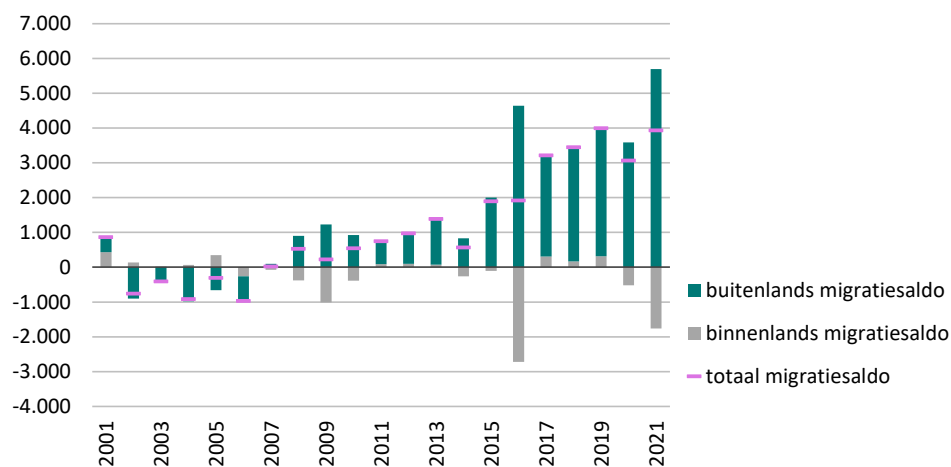
De toename van de bevolking in de regio komt met name op conto van de buitenlandse migratie (figuur 2-2). In elke gemeente in de regio vestigden zich meer mensen vanuit het buitenland, dan dat er mensen naar het buitenland vertrokken (tabel 2-1). Met name Tilburg groeide sterk door de buitenlandse migratie. Deels heeft dit te maken met de komst van buitenlandse studenten. Circa een derde van de migranten bestond uit personen tussen 20 en 25 jaar (gemiddeld in 2018 t/m 2020).

In de gemeente Gilze en Rijen kwamen veel asielzoekers wonen in het asielzoekerscentrum dat in Gilze gevestigd is (een AZC met 1.200 opvangplekken). Op het moment dat deze asielzoekers in het AZC zich inschrijven in de BRP, worden zij bij Gilze-Rijen meegeteld bij de buitenlandse migratie. Nadat men een vergunning krijgt, verhuist men naar een andere Nederlandse gemeente. Deze verhuizing wordt dan meegeteld bij de binnenlandse migratie. Hierdoor worden de cijfers vertekend en zijn binnenlandse en buitenlandse migratie niet goed van elkaar te onderscheiden. Gilze-Rijen heeft puur door de aanwezigheid van het AZC een sterk negatief binnenlands migratiesaldo. Dit fenomeen speelt ook in andere gemeenten met een AZC zoals in Oisterwijk en Tilburg. Omdat Tilburg een grote stad is, is het effect van de asielopvang is hier relatief kleiner.

Tilburg is in zekere zin de motor achter de demografische groei in de regio. De stad trekt veel migranten, jongeren en studenten vanuit binnen- en buitenland. In een latere levensfase verspreiden zij zich over de regiogemeenten (en verder in binnen- en buitenland). Voor Tilburg levert dit een negatief binnenlands migratiesaldo, terwijl de regiogemeenten een positief binnenlands migratiesaldo hebben. In een aantal regiogemeenten – zoals Alphen-Chaam, Goirle en Baarle-Nassau – is de invloed van de buitenlandse migratie relatief beperkt. Daarbij geldt als kanttekening dat het hier alleen gaat om personen die zich inschrijven in de BRP. Arbeidsmigranten of seizoenarbeiders die naar de regio verhuizen en zich niet in de BRP van de gemeenten inschrijven, zijn niet zichtbaar in de cijfers in tabel 2-1.

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

figuur 2-2 Ontwikkeling migratiesaldo in de regio Hart van Brabant in 2001 t/m 2021*



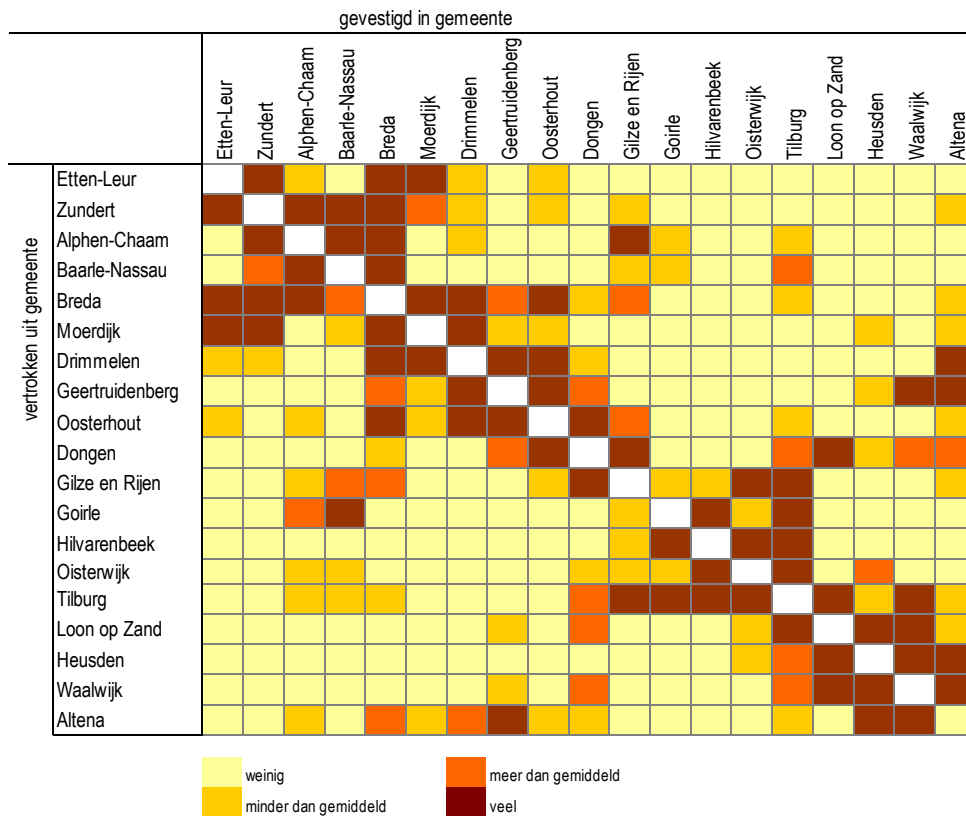
* 2001 t/m 2021 exclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2016 t/m 2020

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
geboorte	90	55	245	255	210	385	125	210	205	2.075	470	4.330
sterfte	85	70	250	225	210	360	130	245	280	1.925	475	4.260
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	5	-15	-5	30	0	25	-5	-35	-75	150	-5	70
vestiging - uit andere gemeente	510	330	1.030	1.320	1.140	1.745	610	1.150	1.575	9.185	2.035	20.625
vertrek - naar andere gemeente	445	270	870	2.740	1.020	1.535	510	1.045	1.470	9.280	1.930	21.115
b. binnenlands migratiesaldo	65	60	160	-1.420	120	210	100	105	105	-95	105	-490
vestiging - immigratie	80	75	130	1.625	95	350	60	150	240	4.355	585	7.740
vertrek - emigratie	55	60	90	130	65	235	50	100	125	2.880	325	4.115
c. buitenlands migratiesaldo	25	15	40	1.495	30	115	10	50	115	1.475	260	3.625
totaal saldi (a+b+c)	95	60	195	105	150	350	105	120	145	1.530	360	3.205

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

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



* 2021 inclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

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

2.2 Ontwikkeling huishoudens

In de afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens in de regio Hart van Brabant met 10% tot ruim 225.000 huishoudens (tabel 2-2). De helft van deze groei kwam in de gemeente Tilburg terecht en ruim een vijfde in de gemeenten Heusden en Waalwijk. Naar verhouding nam het aantal huishoudens het sterkst toe in de gemeenten Alphen-Chaam en Hilvarenbeek (een toename van 14% in 2012 tot 2022). In Baarle-Nassau groeide het aantal huishoudens nauwelijks: een toename van 150 huishoudens in de afgelopen tien jaar (een toename van 5%).

tabel 2-2 Ontwikkeling huishoudens in 2012 tot 2022 en aantal huishoudens in 2022 in de gemeenten in Hart van Brabant*

<i>huishoudens</i>	ontwikkeling 2012-2017	ontwikkeling 2017-2022	totaal ontwikkeling 2012-2022 abs.	totaal ontwikkeling 2012-2022 perc.	aantal huishoudens 2022
Alphen-Chaam	320	220	540	14%	4.330
Baarle-Nassau	-15	165	150	5%	3.070
Dongen	410	570	980	9%	11.415
Gilze en Rijen	465	290	755	7%	11.260
Goirle	530	330	860	9%	10.295
Heusden	685	1.385	2.075	12%	19.685
Hilvarenbeek	415	415	830	14%	6.735
Loon op Zand	520	455	975	10%	10.355
Oisterwijk	270	675	940	7%	14.135
Tilburg	4.580	6.320	10.905	11%	111.850
Waalwijk	1.000	1.380	2.380	12%	22.490
Hart van Brabant	9.185	12.210	21.395	10%	225.620

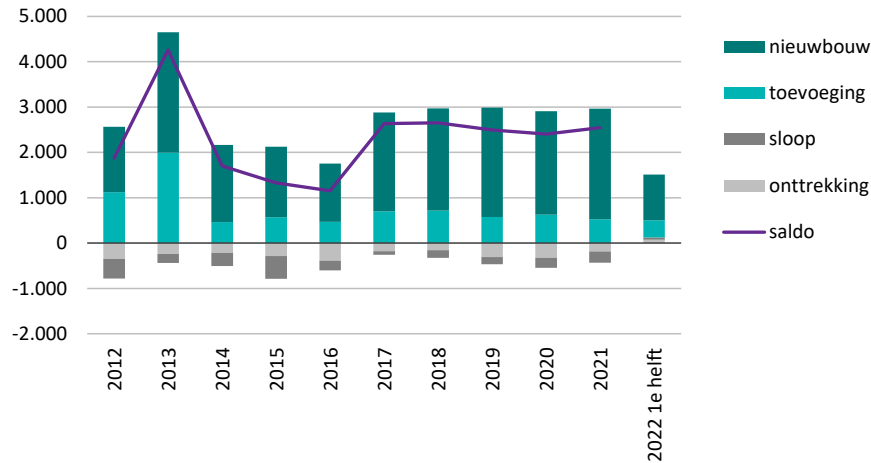
* 2012 t/m 2022 inclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei in de regio hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. De regio Hart van Brabant kende de afgelopen jaren een gelijkmatige groei van de woningvoorraad (figuur 2-4). In de periode 2017 t/m 2021 kwamen er elk jaar gemiddeld rond de 2.500 woningen netto bij. Bijna de helft daarvan werd toegevoegd in de gemeente Tilburg (tabel 2-3). Het ging om een groei van 1,4% ten opzichte van de totale woningvoorraad, wat hoger lag dan de gemiddelde uitbreiding in de regio (1,2% van de woningvoorraad).

De verleende bouwvergunningen leveren een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren. De verleende bouwvergunningen zijn weergegeven in figuur 2-5. Het gaat om een indicatie, omdat er soms data van gemeenten ontbreekt bij het CBS of omdat het gaat om voorlopige data. Over het algemeen geldt dat er nog flink wat nieuwbouw in de pijplijn zit (iets meer koop- dan huurwoningen). Wel geldt dat recentelijk het aantal verleende vergunningen lijkt af te nemen. Op basis van voorlopige cijfers van het CBS voor 2022 zijn er t/m het derde kwartaal slechts 619 vergunningen afgegeven. Het stikstofdossier speelt hierbij ongetwijfeld een rol.

figuur 2-4 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie in Hart van Brabant*



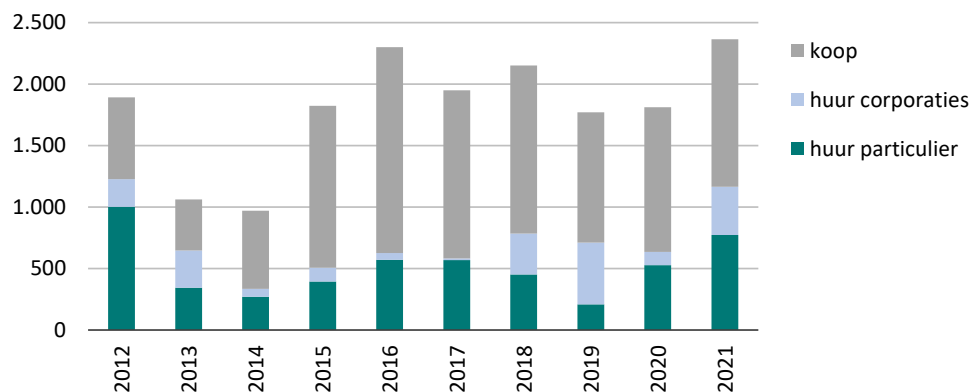
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-3 De ontwikkeling van de woningvoorraad naar type mutatie in de gemeenten in Hart van Brabant, gemiddeld per jaar over de periode 2017 t/m 2021*

	nieuwbouw	toevoeging	sloop	onttrekking	saldo	% van voorraad
Alphen-Chaam	55	10	5	5	50	1,2%
Baarle-Nassau	40	5	5	5	35	1,2%
Dongen	150	25	15	20	140	1,3%
Gilze en Rijen	55	15	5	10	50	0,4%
Goirle	90	20	5	5	100	1,0%
Heusden	245	25	15	15	245	1,3%
Hilvarenbeek	95	20	10	10	90	1,4%
Loon op Zand	110	10	25	30	65	0,6%
Oisterwijk	95	55	10	30	110	0,9%
Tilburg	1.175	385	45	90	1.430	1,4%
Waalwijk	210	65	40	15	225	1,0%
totaal regio	2.315	630	175	230	2.545	1,2%

* 2021 inclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-5 Het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen in Hart van Brabant in 2012 t/m 2021*



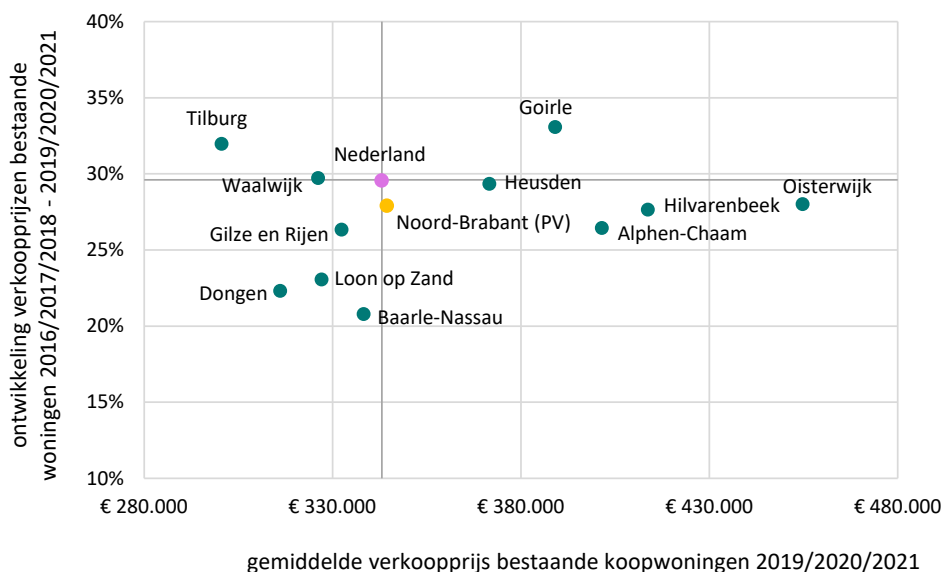
* 2021 inclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Koopprijzen

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

De prijsontwikkeling op provinciaal niveau volgt op hoofdlijnen de landelijke trend. De gemeenten in de regio laten een meer gevarieerd beeld zien. De gemiddelde verkoopprijs in Tilburg lag in 2019-2021 rond de € 300.000 en was daarmee het laagst in de regio. De gemiddelde prijzen stegen met 32% echter sterk in Tilburg (in 2016-2018 ging het nog om een gemiddelde verkoopprijs van € 227.500). In Goirle stegen de prijzen met 33% het sterkst. In Dongen, Loon op Zand en Baarle-Nassau bleef de prijsontwikkeling wat achter, maar ook in deze gemeenten stegen de prijzen met gemiddeld rond de 22%. In Oisterwijk lag de gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen met € 455.000 het hoogst, gevolgd door de verkoopprijzen in Hilvarenbeek en Alphen-Chaam. De prijsontwikkeling in deze gemeenten lag rond het provinciaal gemiddelde (rond de 28%).

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



* 2021 inclusief Haaren en Biezenmortel, bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

De prijsontwikkeling in figuur 2-6 geeft aan dat de spanning op de koopwoningmarkt is toegenomen. Dit blijkt ook uit cijfers van de NVM. De NVM hanteert een iets andere regio-indeling dan in dit onderzoek. De regio Midden-Noord-Brabant bestaat uit 11 gemeenten, waarvan 10 gemeenten zich bevinden in de regio Hart van Brabant. Heusden behoort niet tot deze NVM-regio, de gemeente Altena wel.

In de NVM-regio Midden-Noord-Brabant is het aantal transacties in het afgelopen jaar licht afgenomen. De prijs per vierkante meter nam met gemiddeld € 350 toe in het tweede kwartaal van 2022 ten opzichte van het tweede kwartaal van 2021. Met name de prijs van tussenwoningen en twee-onder-een-kap woningen nam sterk toe (een toename van 14%). In het derde kwartaal van 2022 lijkt aan de sterke prijsstijging een einde gekomen. De prijs per vierkante meter nam met gemiddeld € 110 minder sterk toe (ten opzichte van het derde kwartaal van 2021) en de vierkante meter prijs lag met € 3.402 onder de vierkante meter prijs van € 3.501 in het tweede kwartaal van 2022.

tabel 2-4 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de transactieprijs in de NVM-regio Midden-Noord-Brabant

	tweede kwartaal		derde kwartaal	
	2021-2	2022-2	2021-3	2022-3
aantal transacties	968	955	858	854
verkooptijd in dagen	22	22	21	26
transactieprijs per m2	€ 3.167	€ 3.501	€ 3.292	€ 3.402
<i>transactieprijsen</i>				
tussenwoning	€ 297.000	€ 339.000	€ 314.000	€ 330.000
hoekwoning	€ 343.000	€ 378.000	€ 354.000	€ 374.000
2-onder-een-kap	€ 413.000	€ 470.000	€ 437.000	€ 456.000
vrijstaand	€ 676.000	€ 682.000	€ 700.000	€ 675.000
appartement	€ 281.000	€ 311.000	€ 292.000	€ 308.000
 totaal	€ 396.000	€ 422.000	€ 410.000	€ 411.000

Bron: NVM, bewerking In.Fact.Research

Huurprijzen particuliere huur

Landelijk zijn de prijzen van particuliere huurwoningen sinds 2015 sterk gestegen met gemiddeld 5,2% per jaar (bron: Pararius). In het eerste kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 17,20. In de provincie Noord-Brabant lag de gemiddelde m2 prijs op € 15,- en in de gemeente Tilburg op € 15,85. De prijsstijging lag in zowel de provincie als in Tilburg boven het landelijk gemiddelde (respectievelijk 5,8% en 8,1% gemiddeld per jaar in 2015-2022). De prijsontwikkeling in de andere gemeenten is niet bekend.

Voor de toekomst geldt dat de grens voor huurbescherming wordt opgetrokken van € 763,47 tot € 1.000. Het woningwaarderingsstelsel wordt uitgebreid van 141 punten naar circa 187 punten. Dit betekent dat woningen waar meer dan €1.000 huur voor wordt gevraagd, terwijl deze op basis van de kwaliteit minder dan 187 punten hebben, bij een nieuw contract in huurprijs naar beneden moeten worden bijgesteld. Door de regulering verwacht het kabinet dat op termijn ruim 90% van de huurwoningen (sociale huur en middenhuur) bij een nieuw huurcontract onder de €1.000 wordt verhuurd. Criticasters geven aan dat dit beleid een remmend effect zal hebben op particuliere investeringen in het middensegment en dat mede daardoor het streven van 900.000 nieuwe woningen in de periode tot 2030 in het gevaar komt. De tijd zal moeten uitwijzen of en in welke mate dit het geval is.

Huurprijzen corporatie huur

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

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

2.4 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt hangt nauw samen met de aangetrokken economie. Anno 2022 is de werkloosheid in Nederland lager dan ooit, al zorgde de coronacrisis in 2020 voor een afname van het aantal banen (figuur 2-7). De regio Hart van Brabant werd relatief zwaar geraakt. Het aantal banen in de regio nam af met 3,3% ten opzichte van 2019. Landelijk ging het om een afname van 1,9% en in de provincie Noord-Brabant om 2,4%. Het herstel van de economie is in de figuur nog niet zichtbaar (cijfers over 2021 komen eind 2022 beschikbaar op CBS statline).

Anno 2020 nam de regio Hart van Brabant in 2020 met gemiddeld 0,76 banen per inwoner tussen de 15 en 65 jaar een tussenpositie in: onder het provinciaal gemiddelde van 0,78, maar net iets boven het landelijk gemiddelde van 0,74. Er zijn op dit vlak grote verschillen tussen regio's en gemeenten. Tilburg is een van de motoren van de Brabantse economie: er zijn meer banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 (0,88) dan in Brabant (0,78). Ook in Waalwijk zijn relatief veel banen (0,99). In de andere regiogemeenten ligt dit verhoudingsgetal (veel) lager, van 0,41 in Alphen-Chaam tot 0,71 in Gilze en Rijen. Deze gemeenten leunen op de werkgelegenheid in Tilburg en Waalwijk (en Breda, Den Bosch en Eindhoven).

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



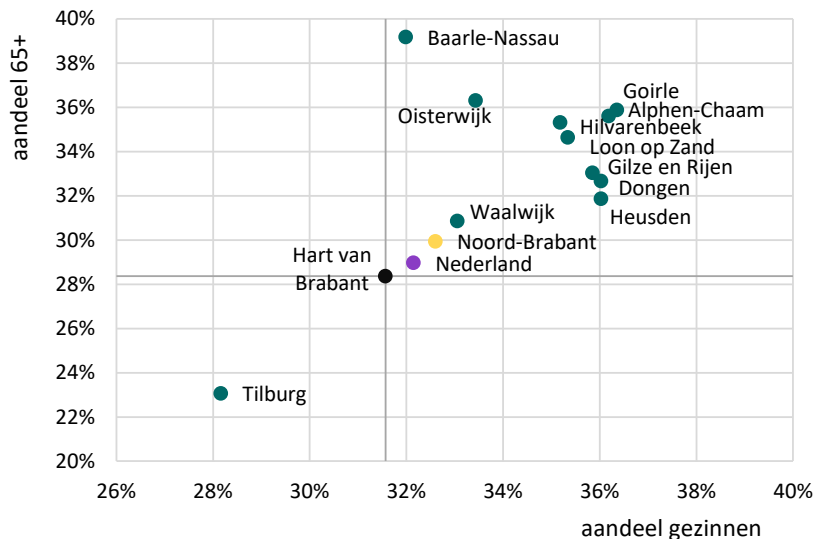
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

3 Actuele woningmarktsituatie

3.1 Huishoudens

De huishoudenssamenstelling in Hart van Brabant wijkt overall niet veel af van het landelijk en provinciaal gemiddelde. Door de aanzienlijke studentenpopulatie, wonen er wel wat minder gezinnen en ouderen. De verschillen tussen de gemeenten zijn groot. In Tilburg wonen veel jonge huishoudens / studenten (6,0% van de huishoudens is onder de 23 jaar, tabel 3-1). In de overige regiogemeenten wonen relatief veel ouderen en gezinnen (figuur 3-1). Baarle-Nassau is met 39,2% huishoudens van 65 jaar of ouder de meest vergrijsde gemeente. In Goirle wonen met 36,4% relatief de meeste gezinnen, gevolgd door Alphen-Chaam (36,2%). In Waalwijk wonen – na Tilburg – relatief veel jonge huishoudens tot 35 jaar.

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



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

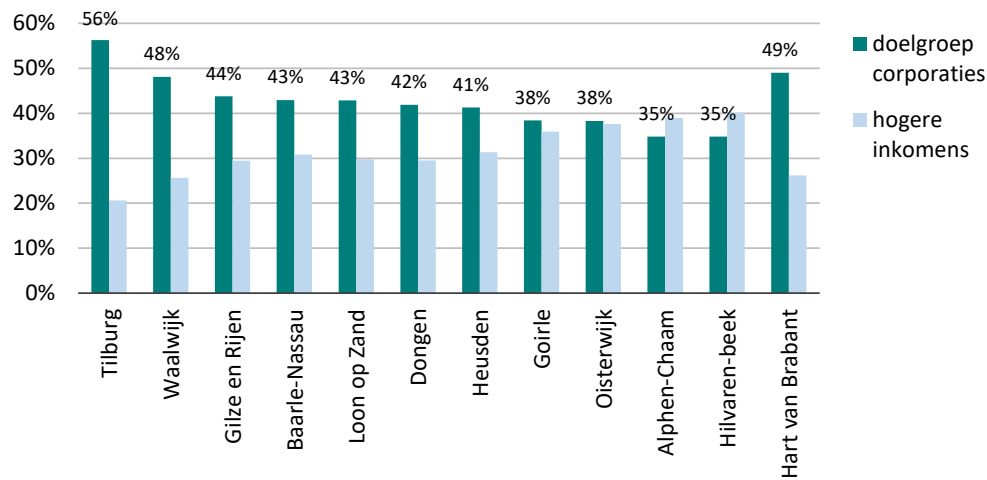
tabel 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
< 23 jaar	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	0%	1%	6%	1%	3%
23 tot 65 jaar eenpersoons	14%	16%	16%	16%	14%	17%	14%	15%	16%	29%	21%	23%
23 tot 65 jaar tweepersoons	16%	15%	16%	16%	15%	16%	17%	16%	16%	15%	16%	15%
65+ eenpersoons	12%	16%	13%	13%	15%	13%	14%	14%	15%	11%	13%	13%
65+ tweepersoons	21%	21%	18%	18%	19%	17%	19%	18%	19%	10%	16%	14%
gezin	32%	26%	29%	29%	30%	30%	30%	29%	27%	21%	26%	25%
eenoudergezin	5%	6%	7%	7%	7%	6%	5%	6%	6%	8%	7%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In Tilburg wonen veel huishoudens met een laag inkomen. Circa een op de vijf huishoudens heeft een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (zie ook tabel 3-2 en de definities van de inkomensgroepen in het kader). De doelgroep van de corporaties is in Tilburg met 56% het grootst in de regio, gevolgd door de doelgroep in Waalwijk (48%, figuur 3-2). In Hilvarenbeek en Alphen-Chaam is de doelgroep van de corporaties met 35% het kleinst. Deze twee gemeenten tellen het grootste aandeel hogere inkomens (rond de 39 á 40%).

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



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

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

tabel 3-2 Omvang inkomensgroepen in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
sociaal minimum	4%	6%	5%	5%	4%	5%	4%	5%	5%	15%	6%	10%
120% sociaal minimum	3%	6%	4%	5%	4%	5%	3%	4%	4%	6%	5%	5%
doelgroep passend toewijzen	12%	13%	13%	14%	13%	14%	12%	14%	12%	16%	16%	15%
overige doelgroep corporaties	16%	18%	20%	19%	18%	18%	16%	19%	18%	20%	21%	19%
lage middeninkomens	10%	11%	11%	11%	10%	11%	10%	11%	10%	10%	11%	10%
hoge middeninkomens	16%	15%	18%	16%	16%	16%	15%	16%	14%	13%	15%	15%
hogere inkomens	39%	31%	30%	29%	36%	31%	40%	30%	38%	21%	26%	26%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

3.2 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie naar eigendom en woningtype

Ongeveer de helft van de huishoudens in de regio Hart van Brabant woont in een grondgebonden koopwoning. Circa 6% woont in een koopappartement, waarmee de (bewoonde) koopsector circa 57% bedraagt. In Alphen-Chaam en Hilvarenbeek woont het grootste aandeel huishoudens in de koopsector (rond de 76 á 77%).

Circa 11% van de huishoudens in de regio woont in de particuliere huursector: van bijna 5% in Goirle tot 15% in Tilburg en 16% in Baarle-Nassau. Voor Baarle-Nassau geldt dat er twee partijen zijn met relatief veel particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Ruim een kwart van de huishoudens woont in een huurwoning van de corporaties. In Waalwijk gaat het om 29,7%, in Tilburg om 28,5%, terwijl het in Baarle-Nassau en Alphen-Chaam om niet meer dan respectievelijk 10% en 12% gaat.

Een deel van de huishoudens woont niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in studentenkamers, of zijn inwonend bij een ander huishouden. Het gaat in de regio om circa 6% onzelfstandig wonende huishoudens. In Tilburg, waar veel studenten wonen, gaat het om circa 10%. Ook in Baarle-Nassau gaat het om 10%, mede vanwege permanent bewoonde recreatiewoningen.

tabel 3-3 Samenstelling bewoonde woningvoorraad in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
koop grondgebonden	73%	60%	65%	60%	66%	62%	73%	59%	61%	40%	53%	51%
koop appartement	4%	4%	4%	5%	7%	5%	3%	4%	8%	6%	6%	6%
particuliere huur grondgebonden	6%	9%	5%	4%	3%	3%	6%	7%	4%	5%	4%	5%
particuliere huur appartement	3%	6%	3%	2%	2%	2%	4%	4%	5%	10%	4%	7%
corporatie huur grondgebonden	8%	8%	12%	20%	14%	17%	9%	14%	13%	12%	16%	13%
corporatie huur appartement	4%	2%	8%	7%	7%	7%	5%	9%	6%	17%	13%	12%
onzelfstandig	2%	10%	2%	2%	1%	3%	1%	3%	3%	10%	4%	6%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, corporaties in Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research

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

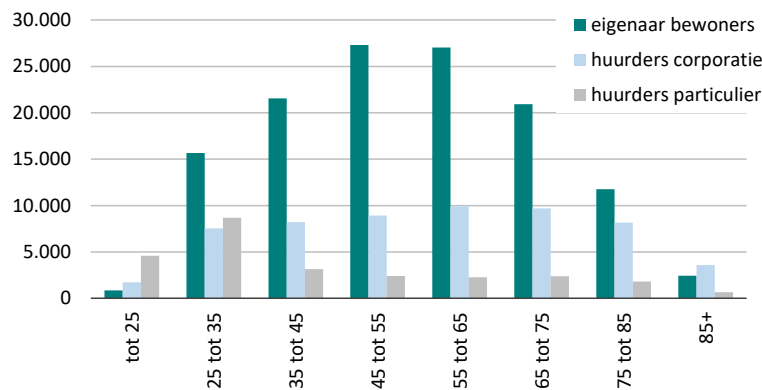
Ook generatieverschillen komen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar en ouder vaak een woning huurt (figuur 3-3). Dit komt mede omdat de huidige groep 75-plussers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

tabel 3-4 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype in Hart van Brabant, 2022

	koop grondgebonden	koop appartement	part. huur grondgebonden	part. huur appartement	corporatie huur grondgebonden	corporatie huur appartement	onzelfstandig	totaal
< 23 jaar	1%	1%	13%	18%	0%	10%	57%	100%
23 tot 65 jaar eenpersoons	22%	9%	5%	15%	13%	24%	13%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	66%	6%	6%	8%	9%	5%	1%	100%
65+ eenpersoons	28%	7%	5%	5%	20%	26%	7%	100%
65+ tweepersoons	62%	10%	3%	2%	14%	8%	2%	100%
gezin	83%	2%	3%	1%	8%	2%	1%	100%
eenoudergezin	38%	3%	9%	3%	33%	14%	1%	100%
totaal	51%	6%	5%	7%	13%	12%	6%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

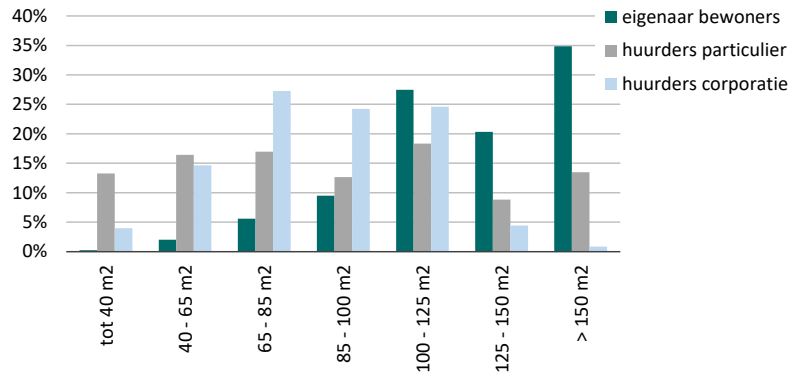
figuur 3-3 Leeftijdopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Hart van Brabant, 2022



Bron: corporaties in Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research

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

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

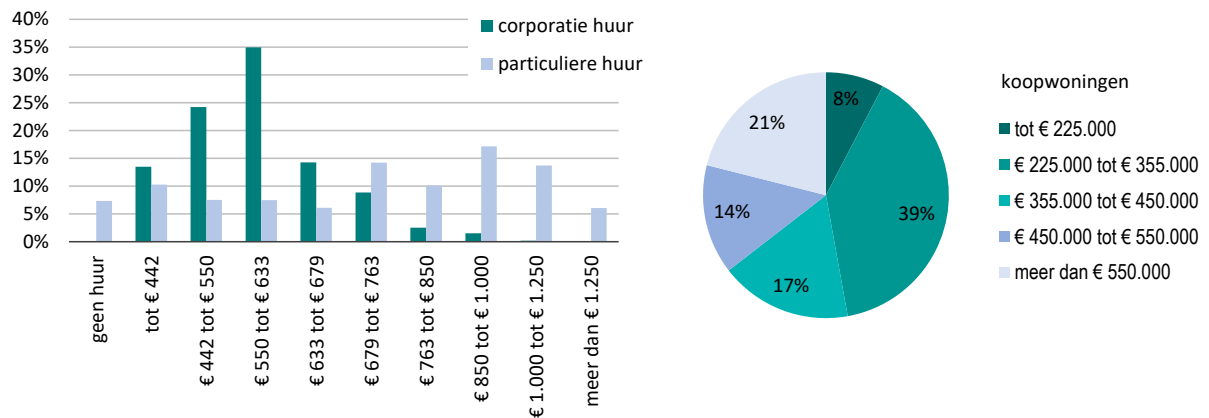


Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huren van een van de corporaties in de regio, wonen zij met 73% vaak in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, prijspeil 2022, zie ook tabel 3-5 en figuur 3-5). In Tilburg gaat het met 77% om een groter aandeel, mede omdat de corporaties veel (kleinere) appartementen verhuren. In Alphen-Chaam gaat het met circa 60% om het laagste aandeel in de regio.

figuur 3-5 Samenstelling bewoonde koop- en huurwoningvoorraad naar prijsklasse in Hart van Brabant, 2022



Bron: corporaties in Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research

Het aandeel vrije sector huurwoningen van de corporaties (boven € 763) is met 4% in de regio gering. Binnen de particuliere huursector gaat het met circa 47% om een veel groter aandeel.

Ook doet de situatie zich voor dat huishoudens die particulier huren geen huurprijs betalen (circa 7%), of een lage huurprijs tot € 442 per maand (circa 10%). Het gaat bijvoorbeeld om huishoudens die kosteloos huren van familie, antikraak wonen, of heel klein wonen.

Onder eigenaar bewoners schat circa 47% in dat hun woning een verkoopwaarde heeft onder de grens van de Nationale hypotheek garantie (€ 355.000 in 2022). In Tilburg ligt dit aandeel met 59% het hoogst; in Hilvarenbeek en Oisterwijk met rond de 19 á 20% het laagst.

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

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
corporatie huur, aandeel tot eerste aftoppingsgrens	60%	65%	67%	66%	75%	69%	62%	62%	67%	77%	70%	73%
particuliere huur, aandeel tot eerste aftoppingsgrens	19%	20%	21%	20%	16%	18%	18%	17%	16%	29%	29%	25%
koop, aandeel tot NHG-grens (o.b.v. geschatte verkoopwaarde)	22%	31%	54%	43%	34%	41%	19%	45%	20%	59%	52%	47%

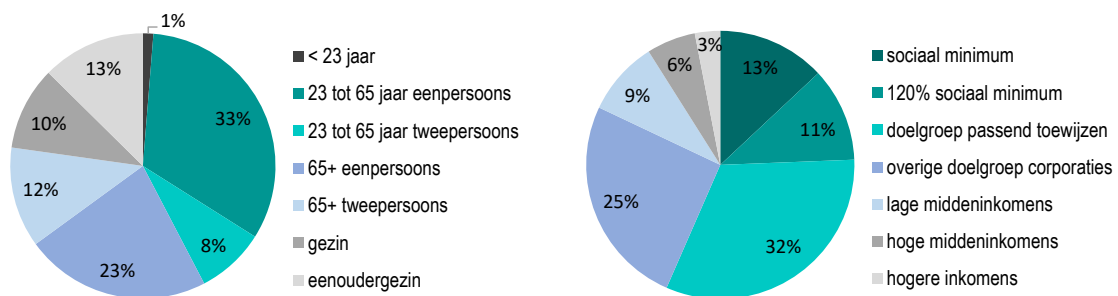
Bron: corporaties in Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research

De huurders van de corporaties

De huurders die een woning huren van een van de corporaties in Hart van Brabant bestaan voor meer dan de helft (55%) uit eenpersoonshuishoudens (figuur 3-6, links). Circa 35% bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder: van 30% in Tilburg tot 47% in Hilvarenbeek (op basis van tabel 3-6).

Circa 82% van de huurders in de regio behoort tot de doelgroep van de corporaties, 9% heeft een laag middeninkomen en 9% heeft een hoger (midden)inkomen (figuur 3-6, rechts). Bijna een kwart van de huishoudens (24%) heeft een inkomen onder 120% van het sociaal minimum. Dit aandeel loopt uiteen van 12% in Alphen-Chaam tot 28% in Tilburg.

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-6 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudentype en inkomensgroep in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
< 23 jaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	1%
23 tot 65 jaar eenpersoons	29%	24%	27%	27%	29%	29%	29%	29%	26%	27%	36%	31%	33%
23 tot 65 jaar tweepersoons	8%	9%	8%	9%	9%	9%	9%	9%	8%	9%	8%	9%	8%
65+ eenpersoons	28%	28%	29%	23%	26%	24%	32%	27%	27%	27%	20%	24%	23%
65+ tweepersoons	16%	15%	15%	16%	14%	15%	14%	17%	15%	15%	10%	15%	12%
gezin	10%	10%	9%	12%	10%	12%	6%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
eenoudergezin	8%	14%	12%	13%	12%	12%	10%	12%	12%	12%	13%	11%	13%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
sociaal minimum	5%	11%	10%	9%	8%	9%	5%	9%	8%	16%	11%	13%	
120% sociaal minimum	7%	9%	11%	12%	11%	11%	10%	11%	10%	12%	10%	11%	
doelgroep passend toewijzen	41%	39%	31%	31%	34%	31%	40%	30%	31%	32%	32%	32%	
overige doelgroep corporaties	28%	26%	28%	28%	28%	26%	29%	29%	31%	24%	27%	25%	
lage middeninkomens	10%	8%	9%	10%	10%	11%	10%	10%	11%	8%	10%	9%	
hoge middeninkomens	5%	5%	7%	6%	5%	8%	4%	7%	6%	6%	6%	6%	
hogere inkomens	4%	3%	3%	3%	4%	4%	2%	4%	4%	3%	3%	3%	
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Fair share

In het kader van het interbestuurlijke programma ‘een thuis voor iedereen’ wordt gestreefd naar een meer gelijke verdeling van de verschillende aandachtsgroepen over de regio (in hoofdstuk 7 staat een beschrijving van de aandachtsgroepen). Een van de manieren waarop minister de Jonge dit wil bereiken, is dat alle gemeenten op termijn moeten streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen. Over dit uitgangspunt bestaat nog veel discussie, maar het streven naar een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen heeft zich wel definitief in het landelijke beleid genesteld.

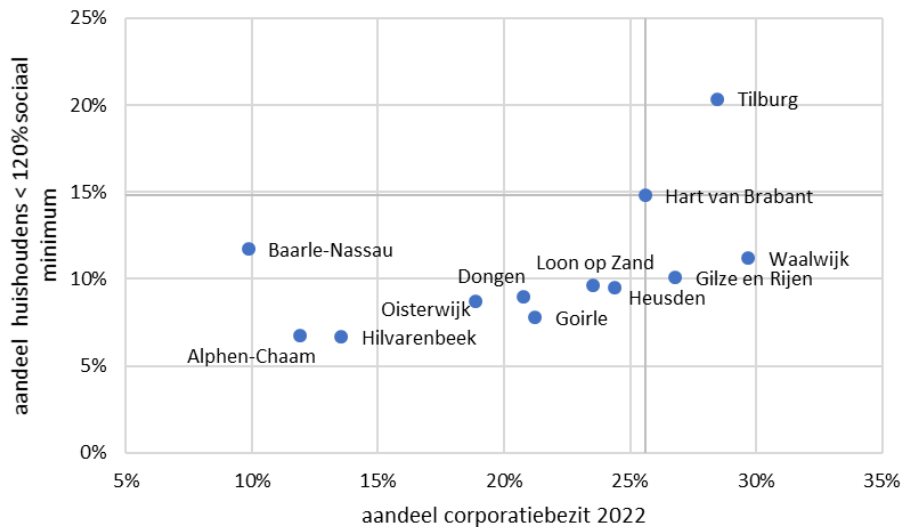
In de regio Hart van Brabant woont van alle particuliere huishoudens bijna 26% in een corporatie-woning (landelijk ligt dit aandeel op 27,6%).² In Waalwijk, Tilburg en Gilze-Rijen, ligt dit aandeel boven het regionaal gemiddelde, in de andere gemeenten eronder. In Baarle-Nassau, Alphen-Chaam en Hilvarenbeek ligt dit aandeel beneden de 15%. In figuur 3-7 is te zien dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad samenhangt met het aandeel huishoudens met een inkomen beneden 120% van het sociaal minimum. Deze groep is gegeven het inkomensniveau relatief kwetsbaar en veel van de door het rijk onderscheiden aandachtsgroepen behoren hiertoe.

In de regio als geheel behoort een kleine 15% tot deze inkomensgroep, in Tilburg ligt dit aandeel boven de 20%. In gemeenten met weinig corporatiebezit zoals Alphen-Chaam en Hilvarenbeek ligt dit aandeel rond de 7%. Hoewel er een duidelijke samenhang is

² Zoals aangegeven gaat het hier om het aandeel huishoudens woonachtig in een corporatiewoning. Als gekeken wordt naar alle woningen (inclusief de onbewoonde woningen) of alle huishoudens (inclusief de groep in wooneenheden of intramuraal woont) levert dat een ander percentage. Naar huurprijs woont circa 25% van alle particuliere huishoudens in een corporatiehuurwoning onder de liberalisatiegrens.

tussen de omvang van het corporatiebezit, is er geen rechtlijnig verband. Zo ligt het aandeel huishoudens met een inkomen beneden de 120% van het sociaal minimum in Waalwijk ‘slechts’ op 11%, terwijl deze gemeente veel corporatiebezit heeft. In Baarle-Nassau ligt het aandeel lage inkomens op 12%, terwijl hier zeer weinig corporatiebezit is. Het streven naar een betere spreiding van de aandachtsgroepen vergt dus meer dan alleen het toevoegen van corporatiewoningen. In hoofdstuk 7 wordt hier op teruggeko-

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.4 Actuele marktspanning

Omvang verhuisgeneigde huishoudens en (semi)starters

Van de zelfstandig wonende huishoudens in Hart van Brabant overweegt naar schatting 28% (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar. Van belang is te vermelden dat het voor een groot deel gaat om een latente vraag, men is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing. Ongeveer 4% van de zelfstandig wonende huishoudens is wel urgent verhuisgeneigdheid. Bij de analyses in dit hoofdstuk nemen we de totale groep verhuisgeneigden, omdat dit het mogelijk maakt de woonwensen uit te splitsen naar woningkenmerken en doelgroepen. Als alleen gekeken zou worden naar de urgent verhuisgeneigden, is de celvulling voor dat soort analyses onvoldoende.

Bij de 28% verhuisgeneigde huishoudens gaat het om doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning achterlaten (ruim 62.000 doorstromers). De huishoudens die dat niet doen, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Het gaat

om circa 2% van de huishoudens met een verhuiscasus (bijna 3.500 semi-starters). Daarnaast zijn er bijna 21.200 starters op de markt, die vanuit het ouderlijk huis of een onzelfstandige (studenten)woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze starters hebben aangegeven dat ze overwegen om in de huidige gemeente te blijven wonen. Een deel van hen zal in de praktijk verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland).

Van de totale woningvraag is ruim de helft (56%) afkomstig van doorstromers en starters in Tilburg. Het aandeel verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers) ligt in deze gemeente met 31% hoger dan totaal in de regio (28%). In Alphen-Chaam en Baarle-Nassau ligt het aandeel verhuisgeneigde huishoudens met ongeveer een vijfde een stuk lager.

tabel 3-7 Omvang verhuisgeneigde huishoudens en (semi)starters in de gemeenten in Hart van Brabant

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
aandeel verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers)	21%	20%	25%	25%	25%	25%	25%	22%	24%	24%	31%	27%	28%
aantal doorstromers	910	625	2.910	2.800	2.540	4.835	1.485	2.525	3.345	34.155	6.085	62.210	
aantal semi-starters	50	35	145	130	110	235	80	125	170	2.110	290	3.470	
aantal starters	385	305	925	935	710	1.735	565	825	1.205	11.925	1.825	21.340	
totale vraag	1.345	965	3.980	3.865	3.360	6.805	2.130	3.475	4.720	48.190	8.200	87.020	

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen

De woonwensen van doorstromers en (semi-)starters in de regio staan weergegeven in tabel 3-8. Doorstromers oriënteren zich vaker dan (semi-)starters op de koopsector. Circa 51% is op zoek naar een grondgebonden koopwoning (met minimaal 4 of 5 kamers, dit zijn de woonkamer plus de slaapkamers); onder starters gaat het om circa 29%. Iets meer dan de helft van de starters zoekt een huurwoning, meestal een huurappartement (44%) met rond de drie kamers³. De vraag naar huurappartementen is vooral groot onder verhuisgeneigden in Tilburg. In de kleinere gemeenten gaat de vraag vaker uit naar grondgebonden woningen. Ook het potentiële aanbod aan grondgebonden woningen is hier groter (zie ook de vraagdruk per gemeente in tabel 3-10).

Rond de 78% van de starters die een huurwoning zoeken, zoekt een woning onder de huurtoeslaggrens (tot € 763 in 2022). Dit geldt ook voor doorstromers en semi-starters die zich oriënteren op de huursector. Ruim een vijfde van de verhuisgeneigden op zoek naar een huurwoning oriënteert zich op het duurdere huursegment, met een huurprijs tot € 1.250. Als starters op zoek zijn naar een koopwoning, gaat het in de meeste gevallen om een woning onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (tot € 355.000 in 2022). Doorstromers oriënteren zich vaker op het duurdere koopsegment, maar ook

³ In de enquête van het WoON is de vraag naar de gewenste oppervlakte van de woning niet meer opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt oppervlakte besproken bij de behoefteontwikkeling.

onder deze groep zou ruim de helft graag een woning onder de NHG-grens kopen (62%).

tabel 3-8 Woonwensen van doorstromers en (semi-)starters in Hart van Brabant

		doorstromers	semi-starters	starters	totaal
N=		62.210	3.470	21.340	87.020
koop	grondgebonden	51%	38%	29%	45%
	appartement	15%	17%	15%	15%
huur	grondgebonden	13%	15%	11%	13%
	appartement	21%	30%	44%	27%
koop	tot € 225.000	19%	23%	44%	24%
	€ 225.000 tot € 355.000	42%	48%	47%	43%
	€ 355.000 tot € 450.000	18%	14%	6%	16%
	€ 450.000 tot € 550.000	9%	5%	1%	7%
	meer dan € 550.000	11%	10%	2%	10%
huur	tot € 442	4%	10%	10%	6%
	€ 442 tot € 633	35%	42%	38%	36%
	€ 633 tot € 679	12%	6%	8%	10%
	€ 679 tot € 763	27%	21%	21%	25%
	€ 763 tot € 850	7%	10%	6%	7%
	€ 850 tot € 1.000	5%	5%	7%	6%
	€ 1.000 tot € 1.250	9%	5%	7%	8%
	meer dan € 1.250	2%	1%	2%	2%
totaal	1 tot 2 kamers	6%	13%	21%	9%
	3 kamers	30%	35%	38%	32%
	4 kamers	27%	19%	19%	25%
	5 of meer kamers	34%	27%	15%	29%
	geen voorkeur	4%	6%	8%	5%

Bron: LC-model In.Fact.Research

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

Van de verhuisgeneigde huurders wil circa 42% doorstromen naar de koopsector. Het gaat hier vooral om de wat jongere huurders (circa 91% is jonger dan 45 jaar) die de huurwoning vooral zien als tussenstap naar gewenste koopwoning. Het gaat in de regio als geheel om ruim 10.000 doorstromers. Als deze groep niet kan doorstromen naar de koopsector, komen er minder huurwoningen vrij voor starters en andere doorstromers. Via deze weg werken de tekorten in de (betaalbare) koopsector door in de (sociale) huursector.

tabel 3-9 Gewenste verhuisstappen van doorstromers in de regio Hart van Brabant, van huidige woonsituatie naar gewenste woonsituatie, rijpercentages (links) en kolompercentages (rechts)

		gewenste woonsituatie					gewenste woonsituatie		
huidige woonsituatie		koop	huur	totaal	huidige woonsituatie	koop	huur	totaal	
tot 45 jaar	koop	98%	2%	100%	koop	44%	8%	40%	
	huur	56%	44%	100%	huur	81%	45%	60%	
	totaal	73%	27%	100%	totaal	55%	39%	50%	
45 tot 65 jaar	koop	92%	8%	100%	koop	39%	31%	38%	
	huur	27%	73%	100%	huur	17%	32%	26%	
	totaal	66%	34%	100%	totaal	32%	32%	32%	
65+	koop	71%	29%	100%	koop	17%	61%	21%	
	huur	7%	93%	100%	huur	2%	23%	14%	
	totaal	46%	54%	100%	totaal	12%	29%	18%	
totaal	koop	90%	10%	100%	totaal	koop	100%	100%	100%
doorstromers	huur	42%	58%	100%	doorstromers	huur	100%	100%	100%
	totaal	66%	34%	100%	doorstromers	totaal	100%	100%	100%

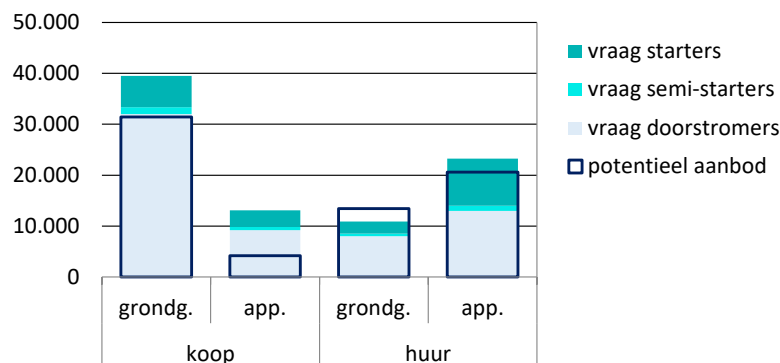
Bron: LC-model In.Fact.Research

Vraagaanbodverhoudingen

Als de woonwensen van doorstromers en (semi-)starters worden afgezet tegen het vrijkomend aanbod van doorstromers ontstaat zicht op zogenaemde vraagaanbodverhoudingen. Deze staan weergegeven in figuur 3-8. Het gaat in de figuur om het potentieel aanbod, omdat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Met vrijkomend aanbod als gevolg van sterfte wordt in de figuur geen rekening gehouden.

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

figuur 3-8 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in Hart van Brabant



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-10 Vraag en potentieel aanbod in de gemeenten in Hart van Brabant

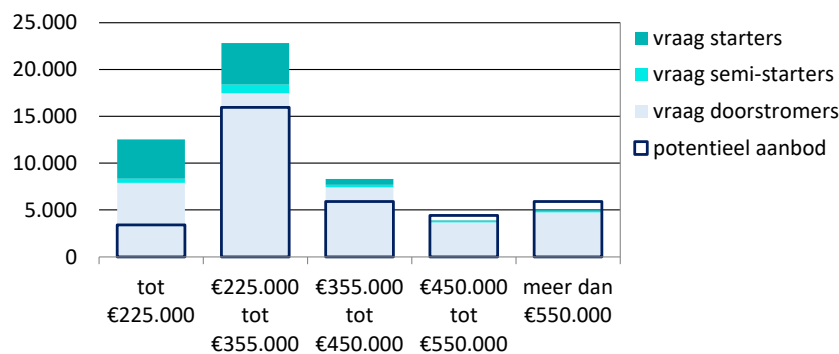
		Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
vraag (totaal)	koop grondgebonden	735	460	2.160	1.970	1.710	3.545	1.150	1.810	2.245	19.855	3.925	39.560
	koop appartement	220	145	595	565	630	1.045	360	510	930	6.895	1.180	13.085
	huur grondgebonden	135	125	395	465	310	745	185	415	465	6.595	1.085	10.920
	huur appartement	255	230	825	870	705	1.470	430	745	1.080	14.840	2.010	23.455
aanbod	koop grondgebonden	675	400	2.045	1.795	1.825	3.175	1.140	1.595	2.110	13.385	3.270	31.420
	koop appartement	30	25	155	140	170	265	50	105	285	2.515	455	4.190
	huur grondgebonden	190	180	610	795	495	1.285	285	680	740	6.770	1.405	13.435
	huur appartement	135	125	485	410	380	715	220	490	660	15.335	1.645	20.600
vraag minus aanbod	koop grondgebonden	60	60	115	175	-115	370	10	215	135	6.470	655	8.140
	koop appartement	190	120	440	425	460	780	310	405	645	4.380	725	8.895
	huur grondgebonden	-55	-55	-215	-330	-185	-540	-100	-265	-275	-175	-320	-2.515
	huur appartement	120	105	340	460	325	755	210	255	420	-495	365	2.855
vraagdruk	koop grondgebonden	1,09	1,15	1,06	1,10	0,94	1,12	1,01	1,13	1,06	1,48	1,20	1,26
	koop appartement	7,33	5,80	3,84	4,04	3,71	3,94	7,20	4,86	3,26	2,74	2,59	3,12
	huur grondgebonden	0,71	0,69	0,65	0,58	0,63	0,58	0,65	0,61	0,63	0,97	0,77	0,81
	huur appartement	1,89	1,84	1,70	2,12	1,86	2,06	1,95	1,52	1,64	0,97	1,22	1,14

Bron: LC-model In.Fact.Research

Koopsector

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

figuur 3-9 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de koopsector in Hart van Brabant



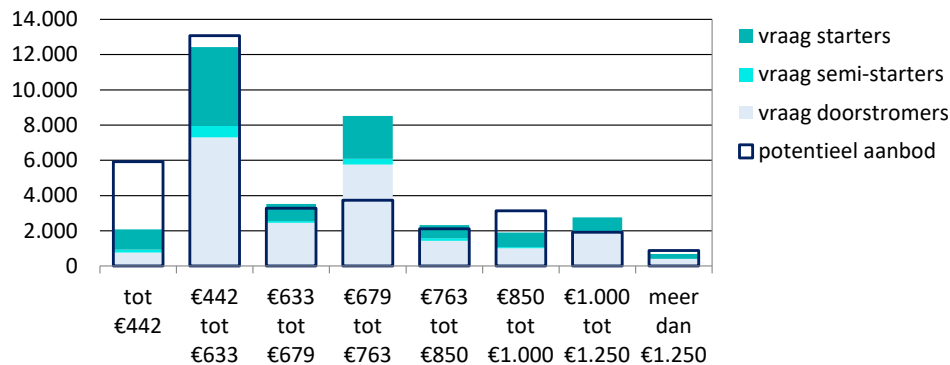
Bron: LC-model In.Fact.Research

Huursector

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

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

figuur 3-10 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de huursector in Hart van Brabant



Bron: LC-model In.Fact.Research

De woonruimteverdeeltijfers van de corporaties in de regio bieden meer inzicht in de situatie binnen de sociale huursector. De meeste huurwoningen van de corporaties in de regio Hart van Brabant worden verhuurd via Woning in Zicht (92% van de verhuringen in 2021). Voor de gemeente Alphen-Chaam geldt daarnaast dat de woningen van Laurentius in Chaam worden verhuurd via Klik voor Wonen. Woonveste in Heusden en Haaren verhuurt de woningen via Woonservice regionaal (sinds oktober 2019).

Het is in de regio de afgelopen jaren lastiger geworden om een sociale huurwoning te bemachtigen. Het aantal personen dat via Woning in Zicht een woning zoekt nam toe, bij een nagenoeg gelijkblijvend aanbod (tabel 3-11). De zoektijd nam toe van bijna 1 jaar in 2018 tot bijna 1,5 jaar in 2021. De slaagkans nam af van 12,45% in 2019 tot 11,10% in 2021⁴. Ook in de gemeente Heusden en het werkgebied van Woonservice Regionaal zag men de marktspanning toenemen.

⁴ De slaagkans is hier gedefinieerd als het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in een bepaald jaar.

In vrijwel elke gemeente in de regio Hart van Brabant nam de zoektijd toe en de slaagkans af in de periode 2019 t/m 2021, met uitzondering van Alphen-Chaam (al gaat het hier om kleine aantallen). In Tilburg zocht men met gemiddeld 1,36 jaar het langst naar een huurwoning, in Waalwijk en Goirle met drie kwart jaar het kortst.

tabel 3-11 Het aantal verhuringen, de gemiddelde zoektijd en de slaagkans in het werkgebied van Woning in Zicht

	2018	2019	2020	2021
aantal verhuringen	3.497	3.362	3.378	3.673
zoektijd (in jaren)	0,92	1,00	1,18	1,41
slaagkans		12,45%	11,08%	11,10%

Bron: Woning in Zicht, bewerking In.Fact.Research

tabel 3-12 Het aantal verhuringen, de gemiddelde zoektijd en het gemiddeld aantal reacties in de gemeenten in het werkgebied van Woning in Zicht en in gemeente Heusden

	aantal verhuringen, gemiddeld in 2019-2021	zoektijd (in jaren), gemiddeld in 2019-2021	gemiddeld aantal reacties (o.b.v. inschrijfduur, 2021)
Alphen-Chaam*	18	1,13	85
Baarle-Nassau	20	0,96	74
Dongen	184	0,96	165
Gilze en Rijen	169	1,11	165
Goirle	138	0,78	161
Hilvarenbeek	82	1,10	127
Loon op Zand	126	0,87	x
Oisterwijk (excl. Haaren)	136	0,93	133
Tilburg	2.230	1,36	160
Waalwijk	338	0,74	192
totaal werkgebied WIZ	3.471	1,19	167

* Via Klik voor Wonen werden in 2020 11 woningen en in 2021 24 woningen verhuurd

<i>Heusden</i>	aantal verhuringen	gemiddeld aantal reacties
2020	330	77
2021	301	132

Bron: Woning in Zicht, Klik voor Wonen en Woonservice regionaal, bewerking In.Fact.Research

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten begin 2022

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheek uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en de waterschappen.⁵ De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. In de tabel is uitgegaan van de situatie in januari 2022.

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

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

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oosterwijk	Tilburg	Waalwijk
eenp. afvalstoffenheffing	€ 225	€ 193	€ 224	€ 167	€ 156	€ 120	€ 144	€ 225	€ 157	€ 261	€ 191
rioolheffing	€ 267	€ 62	€ 175	€ 106	€ 166/€ 27	€ 212	€ 141/€ 31	€ 210	€ 141/€ 32	€ 108/€ 33	€ 163/€ 41
zuiveringsheffing	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 51	€ 51	€ 63	€ 53	€ 63	€ 63
ingezetenenheffing	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 65	€ 65	€ 67	€ 48	€ 67	€ 67
meerp. afvalstoffenheffing	€ 260	€ 266	€ 345	€ 196	€ 248	€ 184	€ 197	€ 307	€ 198	€ 289	€ 229
rioolheffing	€ 333	€ 183	€ 175	€ 106	€ 166/€ 27	€ 212	€ 240/€ 131	€ 210	€ 250/€ 142	€ 108/€ 33	€ 163/€ 41
zuiveringsheffing	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 153	€ 153	€ 189	€ 159	€ 189	€ 189
ingezetenenheffing	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 67	€ 65	€ 65	€ 67	€ 48	€ 67	€ 67
Ozb eigenaar-bewoners	0,105%	0,089%	0,127%	0,104%	0,127%	0,101%	0,105%	0,121%	0,110%	0,085%	0,097%

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

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

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

		uitgangspunten onderzoek januari 2022	bedragen variabel contract	
			gas	elektriciteit
water	vastrecht leverancier	€ 76		
	tarief per m ³	€ 0,91	jan. 2018	€ 0,667
electriciteit	kosten netbeheer	€ 267	jan. 2019	€ 0,801
	vastrecht leverancier	€ 73	jan. 2020	€ 0,819
	tarief per kWh	€ 0,31	jan. 2021	€ 0,791
gas	kosten netbeheer	€ 191	jan. 2022	€ 1,740
	vastrecht leverancier	€ 73		€ 0,398
	tarief per m ³	€ 1,28		
	heffingskorting energiebelasting	€ 825		

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

⁵ In de begrippenlijst in bijlage 2 staan definities van de in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen.

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

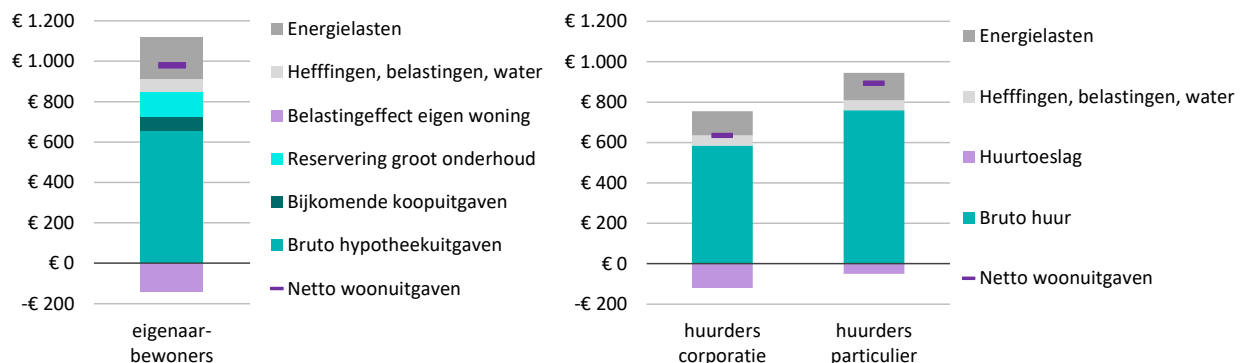
Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag en hypotheekrenteaftrek, deze posten worden verrekend bij de woonlasten). Ook lage of negatieve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

Woonlasten januari 2022

In figuur 4-1 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die eigenaar-bewoners en huurders begin 2022 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in Hart van Brabant waren maandelijks gemiddeld € 980 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 635 en huurders in een particuliere huurwoning € 895. Eigenaar-bewoners betalen vooral een hogere energierekening en ook moeten zij rekening houden met kosten voor onderhoud aan de woning. Daarnaast betalen zij OZB-belasting, premie voor een opstalverzekering en omslagheffing aan het waterschap (de bijkomende koopuitgaven in figuur 4-1).

Tegenover de hogere woonlasten van eigenaar-bewoners staat ook een hoger inkomen. Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen van huishoudens in een koopwoning (ruim) twee keer zo hoog als dat van huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2022 met 24,5% veel lager dan dat van huurders (figuur 4-2, de woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven).

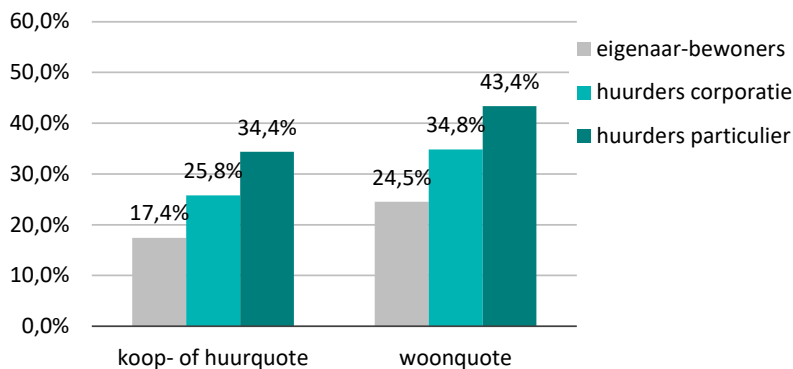
figuur 4-1 De opbouw van de netto woonlasten van eigenaar-bewoners en huurders in Hart van Brabant, januari 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

In corporatie huurwoningen besteedden huurders gemiddeld 34,8% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders van particuliere huurwoningen lag dit aandeel met 43,4% hoger. Omdat deze huurders gemiddeld genomen ook een hoger inkomen hebben, lag hun bestedingsruimte voor overige uitgaven (gemiddeld rond de € 1.600 per maand) iets hoger dan dat van huurders in een corporatie woning (gemiddeld rond de € 1.500 per maand).

figuur 4-2 Koop-, huur- en woonquotes van de huishoudens in Hart van Brabant, januari 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 4-2 staan de gemiddelde woonlasten en woonquotes voor de gemeenten in de regio weergegeven. In Alphen-Chaam, gevolgd door Hilvarenbeek, Oisterwijk en Baarle-Nassau, hebben eigenaar-bewoners gemiddeld de hoogste woonlasten en woonquotes. Maar zij hebben ook de hoogste inkomens en daardoor de grootste bestedingsruimte voor overige uitgaven. In Tilburg liggen zowel de woonlasten als de inkomens lager.

De bewoning van en het prijsniveau binnen de sociale huursector wordt beleidsmatig gestuurd, waardoor de verschillen tussen de gemeenten beperkt zijn. De woonquote van huurders in corporatie huurwoningen ligt tussen de 33% en 35%. Binnen de particulier huursector zijn de verschillen groter. De woonquote in dit segment loopt uiteen van 39% in Waalwijk en Dongen tot 45% in Tilburg.

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

<i>eigenaar-bewoners</i>	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvarenbeek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
Bruto hypotheekuitgaven	€ 695	€ 630	€ 600	€ 635	€ 705	€ 640	€ 710	€ 630	€ 730	€ 650	€ 625	€ 655
Bijkomende koopuitgaven	€ 95	€ 80	€ 75	€ 75	€ 90	€ 75	€ 95	€ 80	€ 100	€ 60	€ 65	€ 70
Reservering groot onderhoud	€ 155	€ 150	€ 125	€ 125	€ 125	€ 130	€ 150	€ 125	€ 140	€ 115	€ 120	€ 125
Bruto koopuitgaven	€ 945	€ 855	€ 800	€ 835	€ 925	€ 845	€ 955	€ 840	€ 975	€ 820	€ 810	€ 850
Belastingeffect eigen woning	€ 155	€ 135	€ 130	€ 135	€ 155	€ 140	€ 155	€ 135	€ 160	€ 135	€ 135	€ 140
Netto koopuitgaven	€ 790	€ 720	€ 665	€ 695	€ 765	€ 710	€ 800	€ 705	€ 815	€ 685	€ 675	€ 710
Heffingen, belastingen, water	€ 85	€ 70	€ 75	€ 60	€ 70	€ 65	€ 65	€ 75	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
Energielasten	€ 260	€ 245	€ 210	€ 210	€ 215	€ 215	€ 250	€ 215	€ 240	€ 180	€ 205	€ 205
Netto woonuitgaven	€ 1.135	€ 1.040	€ 955	€ 965	€ 1.050	€ 985	€ 1.115	€ 995	€ 1.120	€ 930	€ 945	€ 980
Netto besteedbaar inkomen	€ 6.085	€ 5.545	€ 4.825	€ 5.015	€ 5.160	€ 5.205	€ 5.590	€ 5.240	€ 5.860	€ 4.740	€ 4.895	€ 5.040
Netto koopquote	18%	18%	17%	17%	18%	17%	19%	17%	19%	17%	17%	17,4%
Netto woonquote	26%	26%	24%	24%	25%	24%	26%	24%	26%	24%	24%	24,5%

<i>huurders corporatie</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Gilze en Dongen	Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
Bruto huur	€ 625	€ 595	€ 590	€ 595	€ 580	€ 605	€ 610	€ 615	€ 600	€ 580	€ 590	€ 585
Huurtoeslag	€ 115	€ 130	€ 110	€ 110	€ 110	€ 105	€ 110	€ 110	€ 100	€ 130	€ 115	€ 120
Netto huur	€ 510	€ 465	€ 485	€ 480	€ 470	€ 495	€ 500	€ 505	€ 500	€ 450	€ 470	€ 465
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 55	€ 60	€ 50	€ 45	€ 55	€ 45	€ 65	€ 45	€ 50	€ 45	€ 50
Energielasten	€ 125	€ 130	€ 125	€ 130	€ 125	€ 130	€ 115	€ 125	€ 130	€ 115	€ 120	€ 120
Netto woonuitgaven	€ 700	€ 645	€ 670	€ 665	€ 640	€ 685	€ 665	€ 695	€ 675	€ 610	€ 640	€ 635
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.185	€ 2.110	€ 2.140	€ 2.230	€ 2.190	€ 2.260	€ 2.080	€ 2.225	€ 2.230	€ 2.015	€ 2.150	€ 2.095
Netto huurquote	26%	24%	25%	24%	24%	25%	27%	25%	25%	26%	25%	25,8%
Netto woonquote	35%	34%	35%	34%	33%	34%	35%	35%	34%	35%	34%	34,8%

<i>huurders particulier</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Gilze en Dongen	Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
Bruto huur	€ 795	€ 805	€ 720	€ 760	€ 810	€ 775	€ 795	€ 815	€ 895	€ 745	€ 750	€ 760
Huurtoeslag	€ 35	€ 40	€ 40	€ 35	€ 35	€ 35	€ 20	€ 35	€ 25	€ 60	€ 40	€ 50
Netto huur	€ 760	€ 765	€ 680	€ 725	€ 770	€ 745	€ 775	€ 780	€ 870	€ 685	€ 710	€ 710
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 55	€ 65	€ 50	€ 45	€ 55	€ 45	€ 65	€ 45	€ 45	€ 45	€ 50
Energielasten	€ 190	€ 175	€ 160	€ 160	€ 160	€ 155	€ 180	€ 155	€ 160	€ 125	€ 145	€ 135
Netto woonuitgaven	€ 1.025	€ 995	€ 905	€ 935	€ 975	€ 955	€ 1.000	€ 995	€ 1.075	€ 855	€ 900	€ 895
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.760	€ 2.760	€ 2.770	€ 2.770	€ 2.755	€ 2.850	€ 2.735	€ 2.890	€ 2.835	€ 2.390	€ 2.725	€ 2.530
Netto huurquote	31%	32%	28%	30%	31%	31%	33%	31%	34%	36%	30%	34,4%
Netto woonquote	43%	42%	39%	40%	41%	40%	43%	41%	44%	45%	39%	43,4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

4.2 Betaalrisico's

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

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

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

Betaalrisico bij noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

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

De bedragen voor primair levensonderhoud staan weergegeven in tabel 4-3 (prijspeil januari 2022). Er is hierin door het Nibud ook een bedrag opgenomen voor sociale participatie. Zo kunnen ook huishoudens met een minimum inkomen deelnemen aan de maatschappij. Men kan lid worden van een club, familie of vrienden bezoeken, of een dagje

weg. Niet zelden zullen huishoudens hier in de praktijk op besparen om rond te kunnen komen.

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

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

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Na de noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud houden zij onvoldoende budget over om hun woonlasten te kunnen betalen. Vooral onder huurders doet deze situatie zich voor. Onder particuliere huurders ging het begin 2022 om 25%, onder huurders van de corporaties om 20%, en onder eigenaar-bewoners lag het aandeel rond de 5%.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico in de regio Hart van Brabant, januari 2022, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud

	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	48%	77%	57%
doelgroep passend toewijzen	26%	37%	18%
overige doelgroep corporaties	2%	7%	5%
lage middeninkomens	0%	3%	1%
hoge middeninkomens	0%	2%	0%
hogere inkomens	0%	1%	1%
totaal	20%	25%	5%
aantal =	11.780	6.500	6.320

Bron: LC-model In.Fact.Research

Met name de lagere inkomens hebben moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in huurachterstanden. Men bespaart eerst op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men krijgt hulp van familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft een inkomstenbron die bij de belastingdienst niet bekend is (zoals 'zwart' schoonmaakwerk). Er zijn echter steeds meer signalen dat de rek er uit is. Het aantal klanten bij de voedselbank neemt toe en energiebedrijven maken zich zorgen over te verwachten betalingsproblemen als huishoudens hun jaarafrekening krijgen.

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

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

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
huurders corporatie	12%	14%	17%	16%	17%	17%	17%	14%	16%	15%	24%	18%	20%
huurders particulier	23%	23%	18%	21%	21%	21%	20%	22%	19%	22%	28%	19%	25%
eigenaar-bewoners	7%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	6%	5%	6%	5%	5%	5%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Betaalrisico's bij het huidige uitgavenpatroon van huishoudens

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

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

Als op basis van deze raming van de werkelijke uitgaven deze berekening opnieuw wordt uitgevoerd, ontstaat het beeld zoals weergegeven in tabel 4-6. Het aandeel huurders van corporaties met een betaalrisico neemt bij deze benadering toe van 20% naar 25%. In de particuliere huursector neemt het aandeel toe van 25% tot 31% en in de koopsector van 5% tot 9%. Bij deze benadering wordt duidelijk dat er ook midden- en hoge inkomens zijn die met betaalrisico's kampen. Vaak hebben die meer mogelijkheden op uitgaven te besparen, maar dat is lang niet altijd eenvoudig.

tabel 4-6 Huishoudens met een betaalrisico in de regio Hart van Brabant, januari 2022, uitgaande van werkelijke uitgaven

	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	50%	80%	64%
doelgroep passend toewijzen	35%	45%	31%
overige doelgroep corporaties	4%	20%	15%
lage middeninkomens	1%	6%	4%
hoge middeninkomens	0%	4%	1%
hogere inkomens	0%	1%	1%
totaal	25%	31%	9%
aantal =	14.150	7.980	10.840

Bron: LC-model In.Fact.Research

Stijgende lasten en grotere betaalarisico's

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

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

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

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

In paragraaf 5.2 is aangegeven dat voor de langere termijn een toename van de koopkracht van tussen de 0,3% en 0,6% per jaar reëel is. Op basis van bovenstaande korte termijn verwachtingen van vooraanstaande instellingen kan de koopkracht tot 2025 ook fors dalen. Een daling van 5% over de periode 2022-2025 is daarbij geen irreële aanname, in een extreem negatief scenario kan de koopkracht over deze periode zelfs met 15% dalen. Deze scenario's zijn doorgerekend om te bepalen welke groepen daardoor het meest geraakt zouden worden.

In tabel 4-7 staat aangegeven hoe de omvang en samenstelling van de groep met een betaalarisico zich bij deze scenario's zou ontwikkelen, uitgaande van noodzakelijke uitgaven aan primair levensonderhoud (en uitgaande van een gelijk energieverbruik, in de praktijk zullen mensen op energie besparen). Als de koopkracht met 15% daalt, verdubbelt het aantal huurders met een betaalarisico in de sociale huursector (van 20% tot 40%). Ook het aantal eigenaar-bewoners met een betaalarisico verdubbelt, maar komt in totaal niet boven de 10% uit.

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

waarom de ECB en de nationale banken pleiten voor gerichte maatregelen om de prijsstijgingen te compenseren, maar de politiek kiest vaak toch voor generieke maatregelen (zoals het energieplafond). In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat er in 2023 een huurverlaging komt voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het zogenoemde minimum-inkomenspunt. Dit is een specifieke maatregel die positief zal bijdragen aan het behoud van de koopkracht voor deze groep corporatiehuurders. Wel moet opgemerkt worden dat de huurverlaging niet volledig ten goede komt aan de huurders, want de huidige hoge huur wordt deels betaald via de huurtoeslag.

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

		huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
aantal	2022	11.780	6.500	6.320
	2025 +0,9%	11.230	6.350	6.120
	2025 -5%	15.450	7.410	7.930
	2025 -15%	23.140	9.780	12.480
aandeel	2022	20%	25%	5%
	2025 +0,9%	19%	25%	5%
	2025 -5%	27%	29%	6%
	2025 -15%	40%	38%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

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

	huurders corporatie		huurders particulier		eigenaar-bewoners	
	2022	2025 -15%	2022	2025 -15%	2022	2025 -15%
120% sociaal minimum	48%	80%	77%	89%	57%	74%
doelgroep passend toewijzen	26%	52%	37%	59%	18%	44%
overige doelgroep corporaties	1%	15%	7%	29%	5%	15%
lage middeninkomens	0%	2%	3%	11%	1%	3%
hoge middeninkomens	0%	0%	2%	3%	0%	1%
hogere inkomens	0%	0%	1%	1%	1%	1%
totaal	20%	40%	25%	38%	5%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Energiearmoede

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

Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit. Het onderzoek van TNO betreft een momentopname op basis van data uit 2019. Het is de bedoeling dat deze momentopname volgens EU richtlijnen zal worden omgezet in een structurele jaarlijkse monitoring.

De energiearmoede in de regio Hart van Brabant ligt rond de 6% (tabel 4-9). De combinatie van een slechte energetische kwaliteit en een laag inkomen, betekent haast vanzelfsprekend dat er sprake is van energiearmoede. In Tilburg is de energiearmoede met 6,54% het grootst, maar is in sommige wijken veel groter (figuur 4-5). Het inkomensniveau ligt in Tilburg relatief laag, en in figuur 4-4 is te zien dat er in Tilburg aardig wat gebieden zijn waar woningen met energielabel D of lager domineren. Het gaat hier om de totale woningvoorraad. Van het corporatiebezit in Tilburg heeft circa 25% van de woningen energielabel D of lager, wat iets hoger is dan totaal in Hart van Brabant. Circa 45% van de woningen in Tilburg heeft energielabel A of B; totaal in de regio gaat het om 47% (bron: corporaties in Hart van Brabant, figuur 4-3).

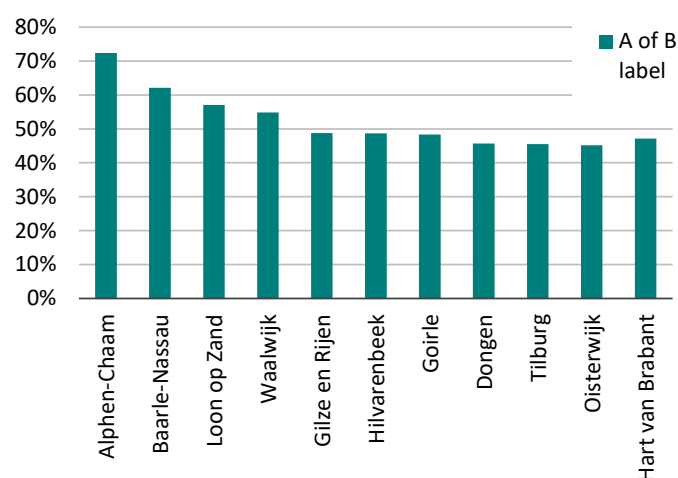
In Alphen-Chaam is de energiearmoede met 3,80% het laagst. In deze gemeente wonen relatief veel hogere inkomens en de meeste gebieden worden gedomineerd door woningen met energielabel A, B of C. Van het corporatiebezit heeft circa 72% label A of B.

tabel 4-9 Het aandeel huishoudens met energiearmoede in de gemeenten van Hart van Brabant

	aandeel huishoudens met energiearmoede
Alphen-Chaam	3,80%
Baarle-Nassau	6,35%
Dongen	3,92%
Gilze en Rijen	6,19%
Goirle	4,75%
Heusden	5,93%
Hilvarenbeek	4,11%
Loon op Zand	5,59%
Oisterwijk	6,08%
Tilburg	6,54%
Waalwijk	5,52%
totaal Hart van Brabant	5,95%

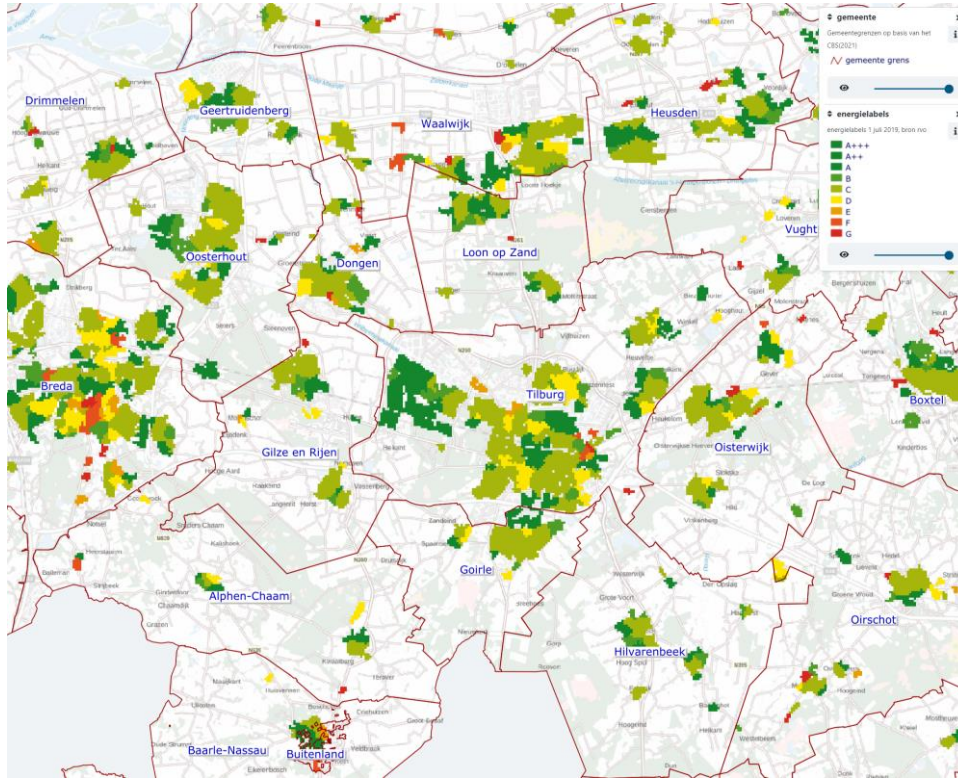
Bron: [INO](#), bewerking In.Fact.Research

figuur 4-3 Aandeel corporatie huurwoningen met label A of B in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022*



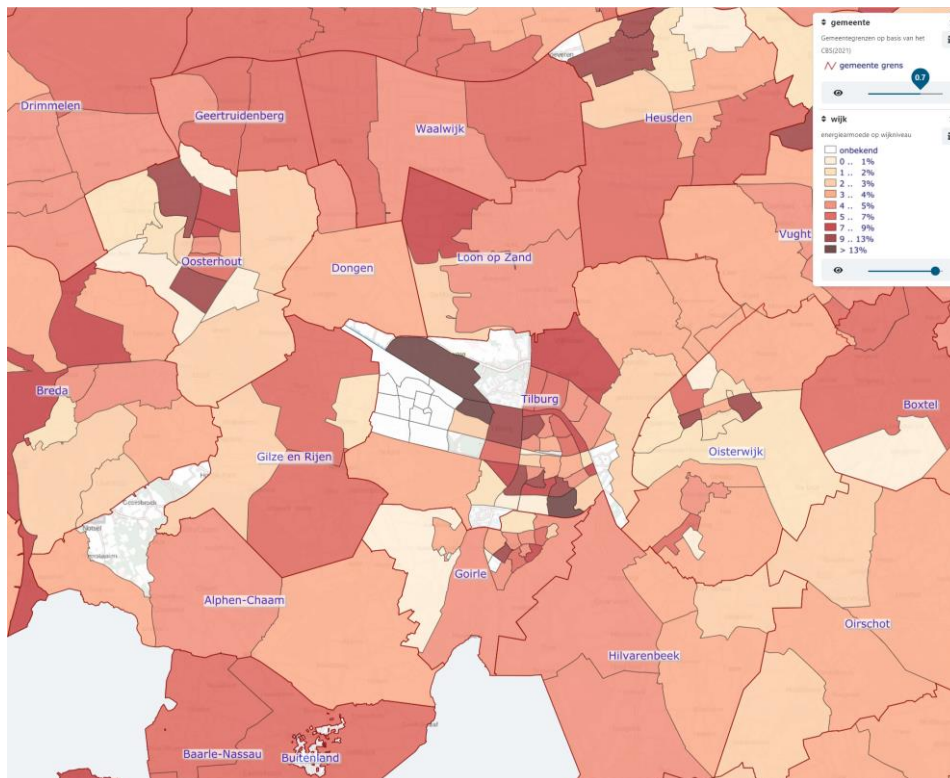
Bron: corporaties regio Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research. * exclusief gemeente Heusden, Woonveste neemt de energielabels opnieuw op en kon (nog) geen overzicht aanleveren voor het onderzoek.

figuur 4-4 De gemiddelde energielabels in Hart van Brabant (1 juli 2019)



Bron: RVO, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-5 Het aandeel huishoudens met energiearmoede op wijkniveau



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

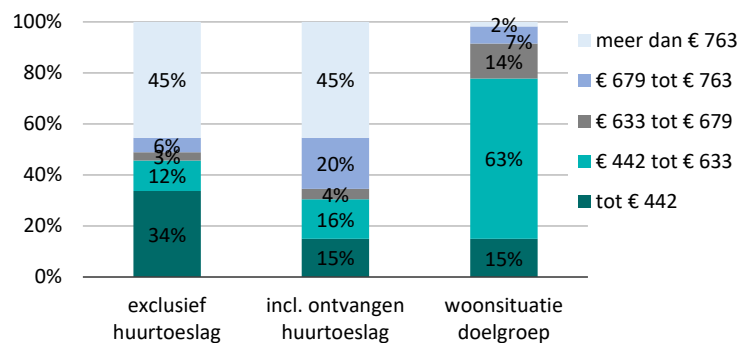
4.3 Bestedingsruimte van de doelgroep in het bezit van de corporaties

Circa 82% van de huurwoningen van de corporaties wordt bewoond door de doelgroep van de corporaties (zie ook figuur 3-6 in paragraaf 3.2). Het bedrag dat deze groep aan de huur kan besteden bestaat bij de analyse in deze paragraaf uit het inkomen minus primaire uitgaven aan levensonderhoud en overige woonlasten. In figuur 4-6 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag, exclusief en inclusief de huurtoeslag die men ontvangt. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep op dit moment woont.

De figuur maakt de afhankelijkheid van de huurtoeslag duidelijk. Zonder de huurtoeslag zou rond de 34% van de huurders in de regio niet meer dan € 442 aan huur kunnen betalen. Met name in Tilburg is deze groep met 38% groot (tabel 4-10). Rekening houdend met de huurtoeslag kan circa 15% van de huurders in de regio niet meer dan € 442 aan huur betalen. De doelgroep woont eveneens voor circa 15% in woningen met een huurprijs tot € 442. Dit kunnen ook huurders zijn met een ruimere bestedingsruimte voor de huur.

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

figuur 4-6 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van de corporaties in Hart van Brabant voor de huur, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt, januari 2022, uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud



Bron: LC-model In.Fact.Research

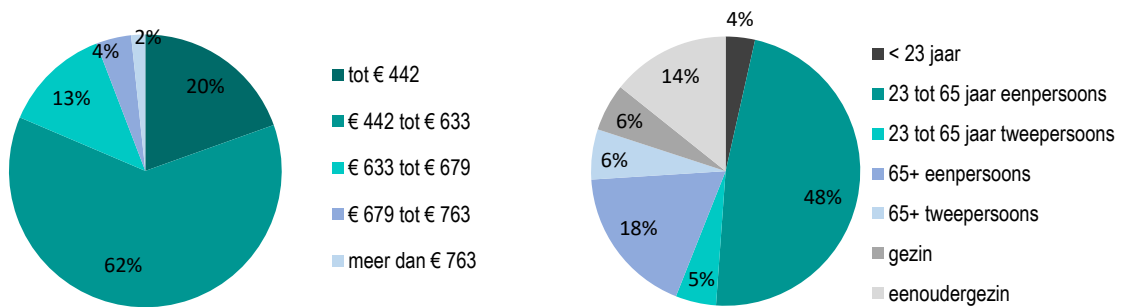
tabel 4-10 Het aandeel huishoudens met een minimale bestedingsruimte voor de huur in de gemeenten in Hart van Brabant (tot € 442, exclusief huurtoeslag), uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
exclusief huurtoeslag	19%	25%	29%	28%	27%	29%	20%	28%	24%	38%	30%	34%	
incl. ontvangen huurtoeslag	9%	8%	12%	11%	11%	12%	8%	10%	10%	18%	12%	15%	
woonsituatie doelgroep	5%	9%	15%	11%	18%	10%	7%	6%	12%	18%	12%	15%	

Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep huurders met een minimale huurruimte (minder dan € 442 per maand, exclusief huurtoeslag) woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, figuur 4-7, links). Het grootste deel woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar doordat het inkomen laag is, heeft men problemen om rond te komen. Circa tweederde van deze groep heeft te maken met een betaalisico. De afhankelijkheid van de huurtoeslag is dan ook groot. De groep met een minimale bestedingsruimte bestaat voor iets meer dan de helft uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar (figuur 4-7, rechts).

figuur 4-7 Woonsituatie naar huurprijs (links) en huishoudenssamenstelling (rechts) van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in Hart van Brabant (tot € 442, exclusief huurtoeslag), uitgaande van primaire uitgaven levensonderhoud



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

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

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

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

5.1 Demografische ontwikkelingen

De provinciale prognose 2020 wordt in de meeste lokale en regionale beleidsdocumenten gevolgd (zie bijvoorbeeld de Regionale Omgevingsagenda Hart van Brabant 2022 – 2026). Dit maakt dat het beleidsmatig wenselijk is om ook in deze studie aan te sluiten op deze prognose. Ook inhoudelijk zijn daar redenen voor, want de provinciale prognose sluit beter dan andere beschikbare prognoses zoals Primos en Pearl aan op de lokaal specifieke omstandigheden.

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

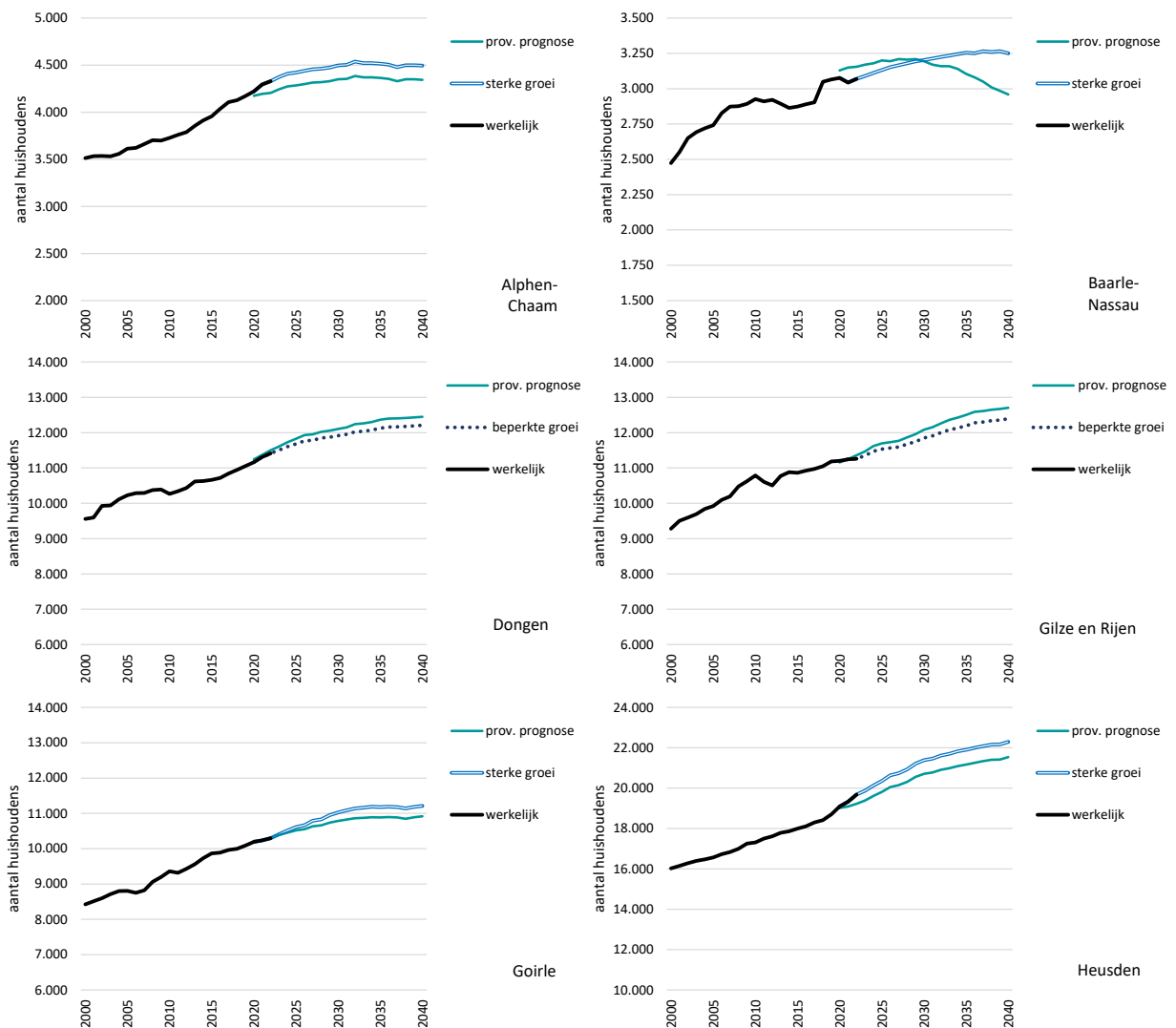
Overall geldt dat het vooral de meer landelijke gemeenten zijn waar de prognose relatief voorzichtig is en dat in Tilburg de voorspelde huishoudensgroei relatief groot is. Daarin klinkt voor een deel beleid in door, het streven is er (ook landelijk) immers

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

Demografische varianten

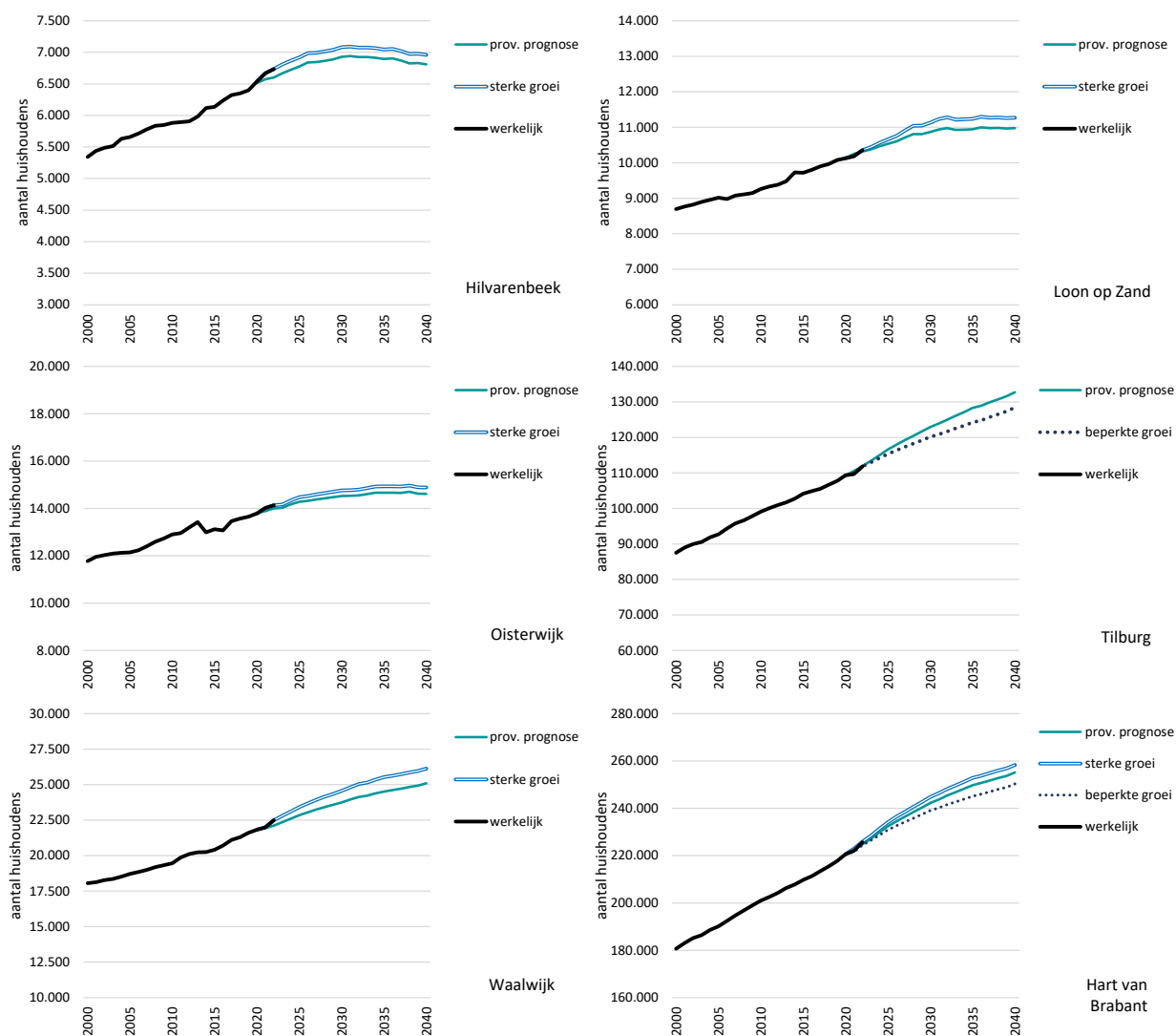
In figuur 5-1 en figuur 5-2 staat de provinciale prognose en de tweede variant per gemeente weergegeven. Voor de gemeenten Gilze en Rijen, Dongen en Tilburg geldt dat de provinciale prognose gegeven de recente ontwikkeling vrij positief is. Voor deze gemeenten is een tweede variant opgesteld die ervan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

figuur 5-1 De ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2040 volgens de provinciale prognose en een tweede demografische variant in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Dongen en Heusden



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

figuur 5-2 De ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2040 volgens de provinciale prognose en een tweede demografische variant in de gemeenten Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg, Waalwijk en de regio Hart van Brabant



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

In de gemeenten Alphen-Chaam, Goirle, Hilvarenbeek en Waalwijk is de prognose van de provincie gegeven de recente ontwikkelingen vrij negatief en zou de groei ook best wat hoger kunnen uitvallen. Hetzelfde geldt in mindere mate voor Heusden, Loon op Zand en Oisterwijk. Voor deze gemeenten geldt dat een hogere demografische variant is opgesteld, die ervan uitgaat dat de huishoudensgroei over de periode 2022-2035 op 150% ligt van de door de provincie voorspelde groei.

Voor Baarle-Nassau geldt dat het aantal geregistreerde huishoudens sterk heeft geschommeld. De exacte oorzaak hiervan is niet bekend, maar het lijkt vooral een administratieve werkelijkheid.⁶ De schommelingen en administratieve correcties hebben ervoor gezorgd dat met name het aantal huishoudens in het heden in de provinciale prognose is overschat. Naar de toekomst toe is de prognose echter vrij negatief, met tot 2025 een beperkte groei en daarna krimp. In dit onderzoek is uitgegaan van een wat sterkere en langer aanhoudende groei. Dit deels in lijn met de ambities van deze gemeente.

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

Bij het benoemen van de varianten is zoals al aangegeven geen rekening gehouden met de aanwezige plancapaciteiten. In tabel 5-1 staat de plancapaciteit per gemeente afgezet tegen de behoefteontwikkeling volgens de provinciale prognose en de extra variant. De tabel maakt duidelijk dat voor een groot deel van de uitbreidingsbehoefte al locaties zijn gevonden. Het is vooral zaak om deze zo snel mogelijk in ontwikkeling te brengen. Gegeven de huidige markt en het rijksbeleid lijkt het zaak om daarbij prioriteit te leggen bij die locaties waar de nadruk ligt op, of kan worden verlegd naar het goedkope en middeldure segment.

Voor de middellange termijn is het daarnaast zaak om op zoek te gaan naar nieuwe locaties. Het aantal huishoudens neemt volgens de provinciale prognose tot 2035 met 22.580 toe en er is plancapaciteit voor 23.680. Dat lijkt cijfermatig aardig te kloppen, maar over het algemeen geldt dat zo'n 30% van de plannen niet of later wordt gerealiseerd. Als daar rekening mee wordt gehouden is een tekort aan plancapaciteit voor zo'n 6.000 woningen.

⁶ De gemeente telt in de registraties meer huishoudens dan reguliere woningen, mede omdat een deel van de recreatiewoningen permanent bewoond wordt. Daar is beleid op gevoerd en het kan zijn dat dit zijn doorwerking heeft gehad in de BRP.

tabel 5-1 De plancapaciteit per gemeente in Hart van Brabant (exclusief Heusden, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau)

	plancapaciteit t/m 2031	behoefteontwikkeling 2022-		over-/ondercapaciteit (30% uitval)	
		2035 provinciale prognose	variant	provinciale prognose	variant
Dongen	1.000	950	710	-250	-10
Gilze en Rijen	1.240	1.240	930	-370	-60
Goirle	1.500	590	890	460	170
Hilvarenbeek	750	160	310	370	210
Loon op Zand	900	590	880	40	-250
Oisterwijk	1.640	530	800	610	350
Tilburg	13.560	16.490	12.370	-7.000	-2.880
Waalwijk	3.090	2.030	3.040	140	-870
totaal	23.680	22.580	19.930	-6.000	-3.350

Bron: De plancapaciteit is ontleend aan in 2022 door de provincie verzamelde gemeentelijke overzichten. Goirle heeft separaat een actueel beeld aangeleverd van de plancapaciteit. Voor Loon op Zand geldt dat zij in 2022 geen actueel overzicht heeft aangeleverd, de hier getoonde cijfers dateren uit 2021.

Het tekort aan plancapaciteit komt voor het overgrote deel op het conto van Tilburg. Bij de ten behoeve van dit onderzoek opgestelde lagere variant, blijft er een tekort bestaan van een kleine 3.000 woningen. In Dongen en Gilze-Rijen sluit de plancapaciteit redelijk goed aan op de beperkte groeivariant, al zal men ook hier op zoek moeten naar enkele extra locaties.

Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk lijken voldoende capaciteit te hebben om de sterke groeivariant mogelijk te maken. Sterker nog, men houdt capaciteit over om meer woningen toe te voegen. Dit geldt niet voor Loon op Zand en Waalwijk, waar de sterkere groeivariant alleen bewaarheid zal worden als er meer locaties worden gevonden.

Overigens geldt voor Tilburg en Oisterwijk dat de provinciale prognose dateert van voor de opsplitsing van gemeente Haaren. Via ons micro-prognosemodel hebben we de prognose van de provincie vertaald naar het niveau van de nieuwe gemeenten (waarbij de kern Haaren is toegevoegd aan Oisterwijk en Biezenmortel aan Tilburg).

Ontwikkeling aantal huishoudens in Hart van Brabant

Op regionaal niveau rekenen we drie demografische prognosevarianten door:

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

De provinciale prognose komt in 2035 uit op 249.750 huishoudens, een groei van 24.130 huishoudens ten opzichte van het huidige aantal van 225.620 in 2022 (tabel 5-2). Bij de hoge variant ligt de huishoudensgroei 3.100 huishoudens (13%) hoger, bij de lage variant 4.600 (19%) lager. De varianten geven een realistisch beeld van de onzekerheden die gelden bij toekomstverkenningen. Het gaat bij deze hogere en lagere variant echter niet om een minimale en maximale variant, de groei kan ook hoger of lager uitvallen.

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant, op basis van drie demografische prognosevarianten

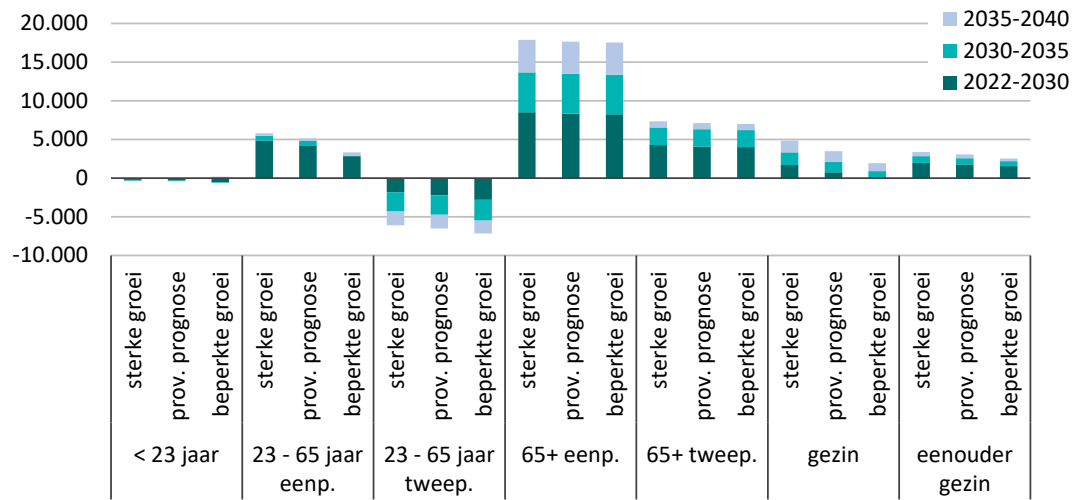
	2022	2030	2035	2040	2022-2030	2022-2035	2022-2040
sterke groei	225.620	244.780	252.810	258.350	19.160	27.190	32.730
provinciale prognose	225.620	242.250	249.750	255.120	16.630	24.130	29.500
bepaalde groei	225.620	239.030	245.080	250.300	13.410	19.460	24.680

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

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

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

figuur 5-3 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Hart van Brabant bij drie demografische prognose varianten



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

Bij elke demografische prognosevariant zal er in de toekomst een sterke groei zijn van het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder. De belangrijkste verschillen tussen de varianten zijn terug te vinden bij de beroepsbevolking en daarbinnen vooral bij de groep beneden de 45 jaar. Dat heeft te maken met de verhuismobiliteit in de verschillende leeftijdsklassen. Met name de jongere beroepsbevolking verhuist, ofwel vanwege verandering in de gezinssamenstelling ofwel vanwege het verkrijgen van een nieuwe baan. De toename van het aantal ouderen is een 'zekere' ontwikkeling. Ouderen

verhuizen immers weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen. Dit is ook de reden waarom er bij ouderen niet veel verschillen zijn tussen de prognosevarianten.

tabel 5-3 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in de gemeenten in Hart van Brabant in 2022 tot 2035

<i>bepaalde groei</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
< 23 jaar	-5	5	-15	-15	-5	15	0	-5	-35	-490	-40	-600
23 tot 65 jaar eenpersoons	-60	-50	-80	15	-30	-285	-165	20	-285	3.775	55	2.910
23 tot 65 jaar tweepersoons	-150	-95	-435	-375	-195	-705	-305	-350	-505	-1.890	-480	-5.485
65+ eenpersoons	225	105	820	815	570	1.610	445	595	1.050	5.635	1.485	13.360
65+ tweepersoons	140	20	290	290	85	600	220	210	470	3.435	455	6.205
gezin	-120	-20	-55	135	50	120	-125	10	-145	760	270	885
eenoudergezin	10	75	185	65	115	125	85	105	-20	1.150	280	2.185
totaal	40	35	715	930	590	1.480	155	590	535	12.370	2.025	19.460

<i>sterke groei</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
< 23 jaar	-5	5	-10	-15	-5	20	0	-5	-30	-270	-30	-350
23 tot 65 jaar eenpersoons	-40	-25	-35	80	25	-140	-140	80	-230	5.580	320	5.480
23 tot 65 jaar tweepersoons	-130	-70	-400	-330	-150	-605	-285	-310	-465	-1.230	-335	-4.310
65+ eenpersoons	235	125	835	830	590	1.655	455	620	1.075	5.705	1.545	13.675
65+ tweepersoons	155	40	310	305	105	645	230	235	495	3.500	510	6.530
gezin	-55	25	45	270	180	460	-55	135	-35	1.715	650	3.335
eenoudergezin	20	85	205	95	140	190	100	130	0	1.495	375	2.835
totaal	185	185	955	1.240	885	2.220	310	885	805	16.490	3.035	27.195

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

5.2 Economische ontwikkelingen

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

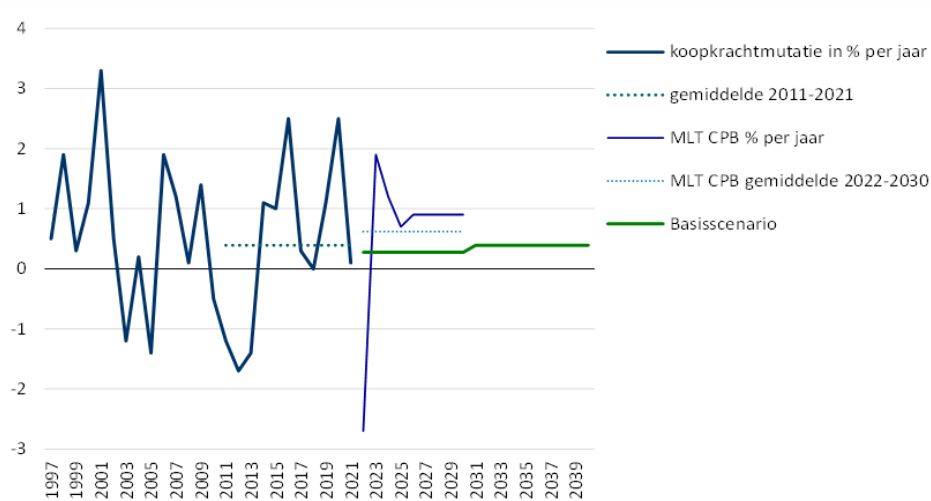
Voor de periode 2022 t/m 2025 ging het CPB in maart van dit jaar uit van een gemiddelde koopkrachtgroei van bijna 0,3% per jaar. Voor de periode 2026 t/m 2030 gaat men uit van een groei van 0,9% (bron: CPB middellange termijnverkenning maart 2022). Dit komt neer op een gemiddelde groei van 0,6% over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

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

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

Een gemiddelde groei van 0,3% per jaar is voor de langere termijn weliswaar een reële aanname, op de korte termijn geldt dat de vooruitzichten onzekerder zijn. De komende jaren kan een achteruitgang van de koopkracht zeker niet worden uitgesloten. Om deze redenen kan het verstandig zijn om zekerheden in het beleid in te bouwen, met name ter bescherming van de zwakkere groepen in de samenleving (die zijn aangewezen op de sociale huur). In hoofdstuk 6 voeren we daarom effectanalyses uit waarbij we berekenen hoe de behoefte aan (sociale) huurwoningen toeneemt als de koopkracht stabiliseert of afneemt.

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

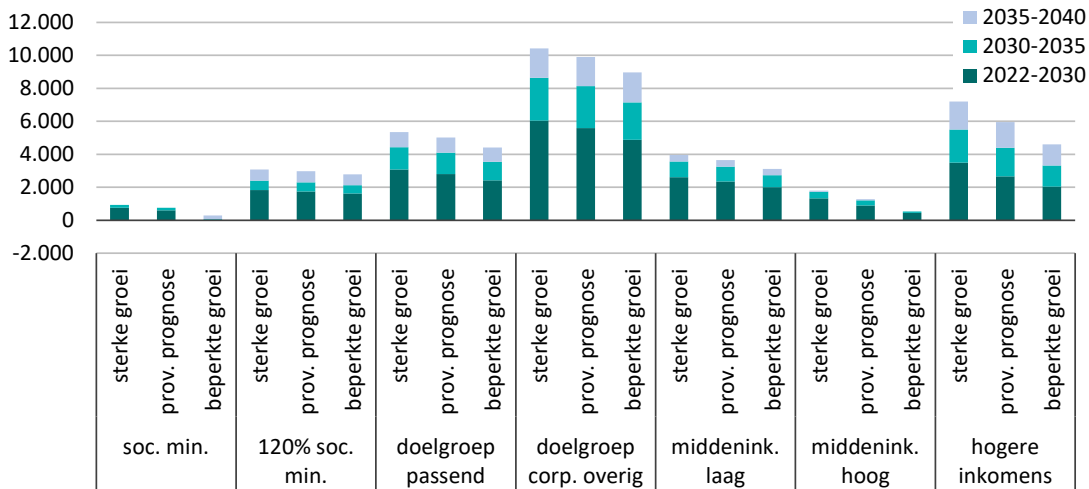


Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

5.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 5-5 en tabel 5-4 is de ontwikkeling van inkomensgroepen weergegeven. Vooral de 'overige doelgroep van de corporaties' neemt toe, ofwel huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens van passend toewijzen en onder de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze toename hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft overigens een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

figuur 5-5 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant bij drie demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 5-4 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Hart van Brabant

<i>beperkte groei</i>	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvarenbeek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
sociaal minimum	-15	15	30	-20	0	15	-10	20	-75	60	35	60
120% sociaal minimum	30	45	135	130	60	235	50	100	85	1.025	235	2.130
doelgroep passend toewijzen	40	10	235	200	70	335	95	95	115	2.015	335	3.540
overige doelgroep corporaties	45	0	290	355	230	565	100	270	275	4.325	695	7.150
lage middeninkomens	25	-5	80	110	80	190	45	75	125	1.775	240	2.740
hoge middeninkomens	-40	-30	-75	10	-10	-35	-25	-35	-40	750	55	525
hogere inkomens	-55	5	20	140	160	185	-90	65	50	2.420	430	3.320
totaal	35	35	715	930	590	1.480	160	590	535	12.370	2.025	19.460

<i>sterke groei</i>	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvarenbeek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
sociaal minimum	-10	25	40	0	15	55	-5	35	-60	735	105	940
120% sociaal minimum	35	55	140	145	70	260	50	110	90	1.170	270	2.395
doelgroep passend toewijzen	55	25	260	235	95	410	110	125	140	2.510	460	4.425
overige doelgroep corporaties	70	25	330	405	275	680	120	325	315	5.205	890	8.640
lage middeninkomens	40	10	105	140	105	265	60	105	150	2.230	350	3.560
hoge middeninkomens	-15	-5	-30	65	45	95	-5	20	0	1.340	230	1.735
hogere inkomens	10	50	100	250	275	460	-15	165	165	3.295	735	5.500
totaal	185	185	950	1.240	885	2.220	310	885	800	16.490	3.035	27.195

Bron: LC-model In.Fact.Research

6 Ontwikkeling woningbehoefte

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

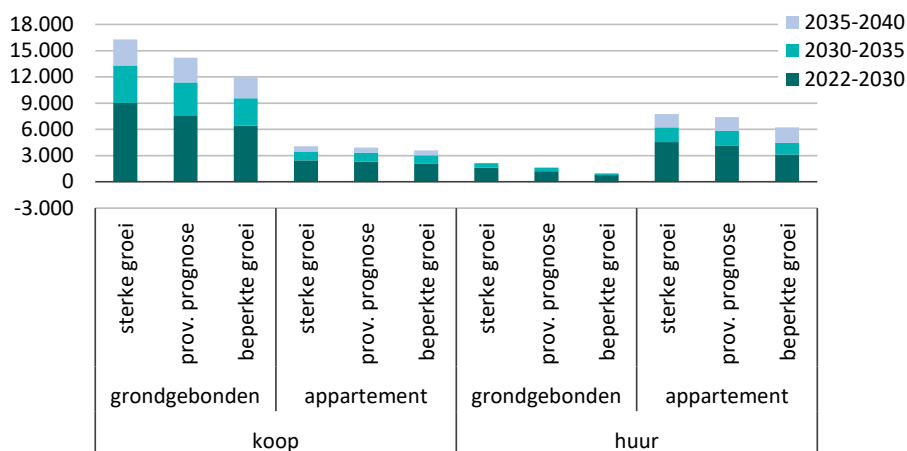
Voor de uitkomsten op gemeentelijk niveau betekent dit dat aangenomen wordt dat de relatieve marktpositie van de gemeenten constant blijft. Dat betekent dat relatief welvarende gemeenten dat ook in de toekomst blijven. Onder de inwoners van deze gemeenten is de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt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

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

6.1 Overall beeld woningbehoefte

In figuur 6-1 en tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. De behoefte aan koopwoningen in de regio neemt toe met tussen de 12.600 woningen bij de beperkte groeivariant en 16.800 bij de sterke groeivariant in de periode 2022 tot 2035. De behoefte aan huurwoningen neemt in deze periode toe met tussen de 5.400 woningen bij de beperkte groeivariant en 8.400 bij de sterke groeivariant.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant bij drie demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

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

Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt toe. Deze toename is gemiddeld genomen sterker dan ramingen op basis eerdere versies van het WoON. Daarvoor zijn verschillende oorzaken. De belangrijkste is dat er ook in het heden meer huishoudens in onzelfstandige woonvormen (en niet reguliere woningen) wonen. Het gaat daar deels om huishoudens die door de krapte op de woningmarkt geen reguliere woning kunnen bemachtigen, maar voor een ander deel om zogenoemde tussenvormen waaraan een toenemende behoefte bestaat. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen voor ouderen, dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. De behoefte aan dit soort woonvormen neemt in de gehanteerde benadering toe, als de doelgroepen die daar nu wonen in aantal toenemen.⁷ Dat is bij ouderen uiteraard met zekerheid het geval.

⁷ Er is in Nederland per gemeente nog geen goede registratie van de actuele woonsituatie van huishoudens. Het CBS werkt aan een Woonbase om dit gat te vullen. Tot het moment dat deze beschikbaar is, gebruikt In.Fact.Research het WoON als sleutel om de woonsituatie te ramen. Dit op basis van lokale gegevens over de opbouw van de woningvoorraad, huishoudenssamenstelling, omgevingskenmerken en leegstand. Het aantal huishoudens dat woont in niet reguliere woningen, is uitkomst van deze benadering.

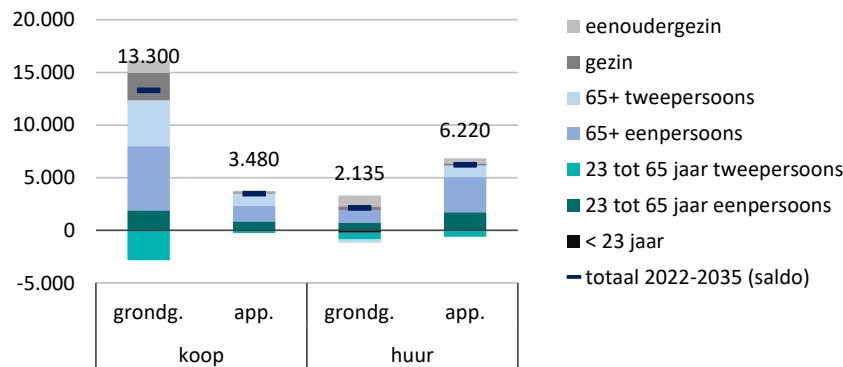
tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2022⁸ tot 2035⁹ in de gemeenten in Hart van Brabant

<i>beperkte groei</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
koop grondgebonden	40	25	360	550	460	855	145	300	415	5.335	1.060	9.545
koop appartement	20	15	80	145	150	225	40	75	185	1.830	250	3.010
huur grondgebonden	-40	-20	45	45	-75	15	-40	-10	-180	1.060	140	940
huur appartement	10	-10	200	145	20	220	0	160	25	3.270	415	4.455
onzelfstandig	5	25	30	45	40	160	15	60	90	880	160	1.515
totaal	35	35	715	930	590	1.480	160	590	535	12.370	2.025	19.465

<i>sterke groei</i>	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
koop grondgebonden	155	115	520	745	660	1.340	255	480	585	6.810	1.630	13.295
koop appartement	25	20	90	155	165	260	45	85	200	2.120	310	3.480
huur grondgebonden	-20	5	85	110	-40	150	-20	45	-135	1.635	305	2.130
huur appartement	20	5	225	175	55	290	10	200	55	4.595	590	6.220
onzelfstandig	10	40	35	50	45	180	20	70	95	1.325	200	2.070
totaal	185	185	955	1.240	885	2.220	310	885	805	16.495	3.035	27.195

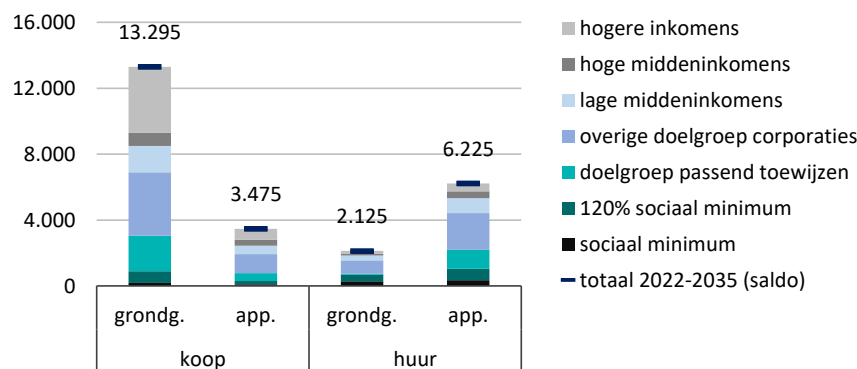
Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

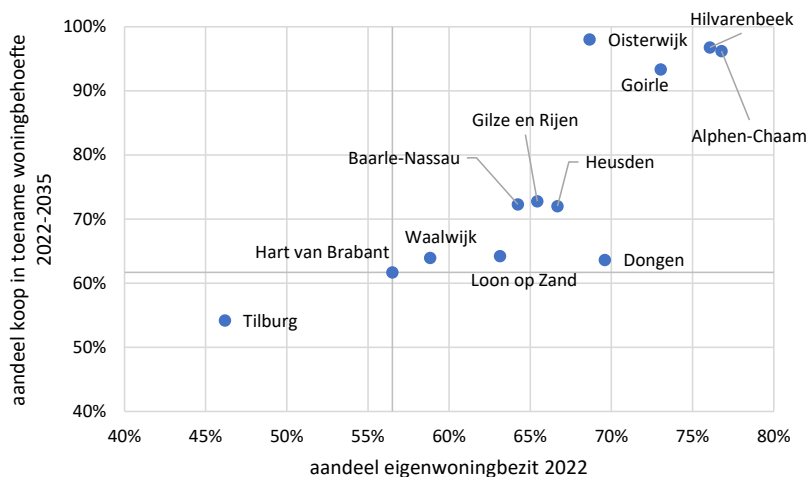
⁸ In bijlage 1 staan de aantallen per gemeente in 2022 weergegeven.

⁹ In deze regionale rapportage wordt voor de gemeenten gefocust op het jaar 2035. Op de separate factsheets per gemeente wordt gefocust op de jaren 2030 en 2040. Hiermee zijn alle peiljaren per gemeente in beeld.

De belangrijkste toename van de woningbehoefte betreft zoals gezegd koopwoningen. Dat geldt voor elk van de regiogemeenten. Er zijn echter grote verschillen tussen gemeenten (zie ook figuur 6-4). In gemeenten waar het eigenwoningbezit nu erg hoog is (zoals Alphen-Chaam, Hilvarenbeek en Goirle) geldt dat de toename van de woningbehoefte haast volledig bestaat uit koopwoningen (meer dan 90%). In Tilburg ligt dit aandeel tegen de 55%. Gegeven de lokale woningmarkt en sociaal economische samenstelling van de inwoners is dit een volstrekt logische uitkomst.

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

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

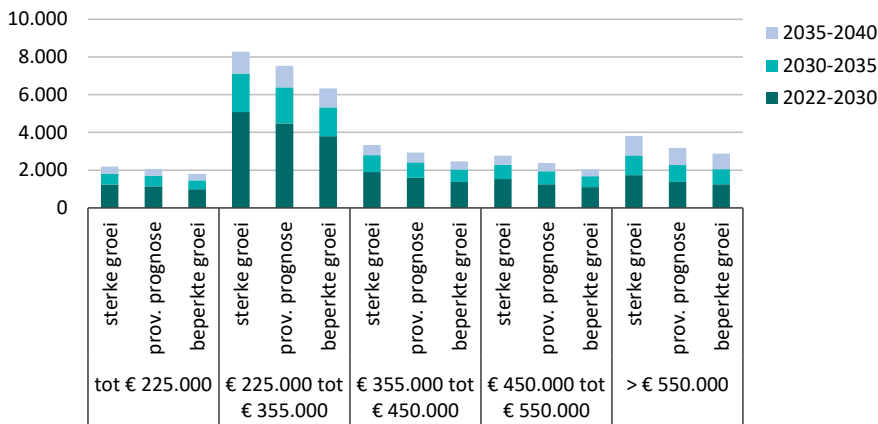
De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in de regio maar zeer beperkt toe, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen). Vooral in Tilburg neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen toe. In Oisterwijk, Goirle, Hilvarenbeek en Alphen-Chaam neemt de behoefte af in de periode 2022 tot 2035.

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

6.2 Behoeftte aan koopwoningen

In totaal neemt de behoefte aan koopwoningen in de regio toe met tussen de 12.600 en 16.800 woningen in 2022 tot 2035, waarvan tussen de 9.500 en 13.300 grondgebonden woningen en tussen de 3.000 en 3.500 appartementen. In figuur 6-5 en tabel 6-2 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklasse. In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte, met name in het segment tussen € 225.000 tot € 355.000 (onder de NHG-grens).

figuur 6-5 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Hart van Brabant

beperkte groei	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
tot € 225.000	5	5	70	45	35	70	5	45	10	1.040	135	1.465	
€ 225.000 tot € 355.000	45	20	170	255	165	355	75	130	145	3.465	505	5.330	
€ 355.000 tot € 450.000	5	15	60	140	115	220	40	70	90	1.050	215	2.030	
€ 450.000 tot € 550.000	5	10	65	135	120	190	45	65	95	735	210	1.675	
meer dan € 550.000	0	-10	60	125	165	250	15	65	255	870	250	2.050	
totaal	60	40	435	695	605	1.085	185	380	600	7.165	1.310	12.550	

sterke groei	Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
tot € 225.000	10	5	85	50	45	95	5	55	15	1.250	190	1.810	
€ 225.000 tot € 355.000	65	45	250	335	235	540	95	210	180	4.365	785	7.115	
€ 355.000 tot € 450.000	25	35	90	185	165	325	65	105	125	1.360	315	2.790	
€ 450.000 tot € 550.000	25	25	90	165	160	275	75	90	135	935	300	2.280	
meer dan € 550.000	50	15	85	165	220	365	65	105	330	1.020	355	2.780	
totaal	175	135	605	900	825	1.600	300	570	785	8.930	1.940	16.770	

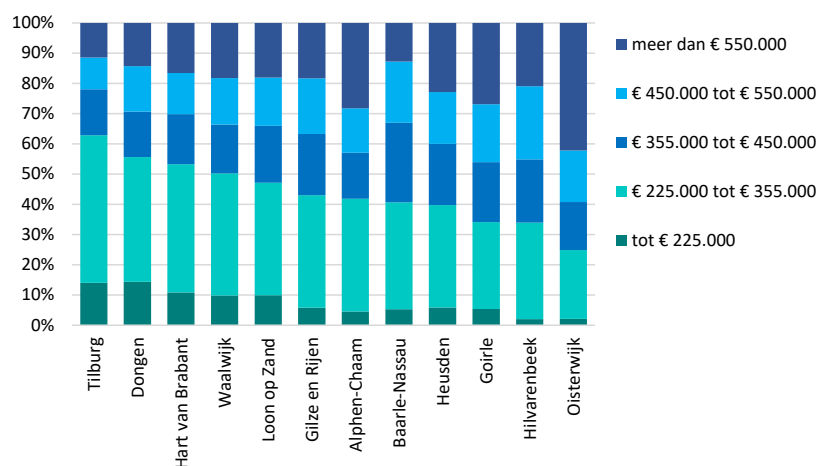
Bron: LC-model In.Fact.Research

In figuur 6-6 is te zien dat het beeld per gemeente sterk verschilt. In Tilburg, Dongen en Waalwijk bestaat de extra behoefte voor meer dan 50% uit koopwoningen beneden de NHG-grens, terwijl dit aandeel in Oisterwijk rond de 25% ligt. In deze laatste gemeente bestaat bijna 60% van de extra behoefte uit koopwoningen boven de € 450.000. Ook hier

blijkt dus dat het bouwen voor de eigen behoefte de verschillen tussen de gemeenten verder kan vergroten.

Daarbij geldt overigens wel de kanttekening dat de actuele vraagaanbodverhoudingen (zie ook paragraaf 3.4) laten zien dat er in de gemeenten wel dergelijk behoefte is aan meer differentiatie. In Tilburg zijn er actuele potentiële tekorten in de duurder segmenten, terwijl er in Oisterwijk overschotten zijn. Deze zijn in aantal kleiner dan de extra behoefte, maar er is (naast de beleidsmatige wens voor een betere spreiding van aandachtsgroepen) ook vanuit de markt een behoefte aan meer differentiatie.

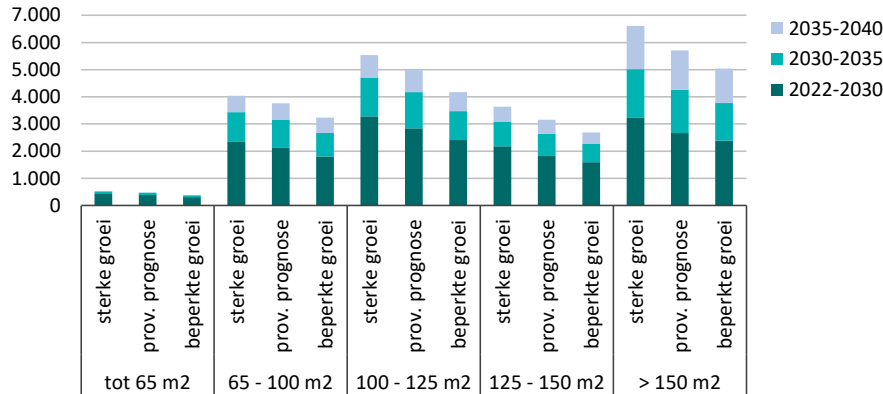
figuur 6-6 De toename van de behoefte aan koopwoningen over de periode 2022-2035 per gemeente naar prijsklasse (sterke groei variant)



Bron: LC-model In.Fact.Research

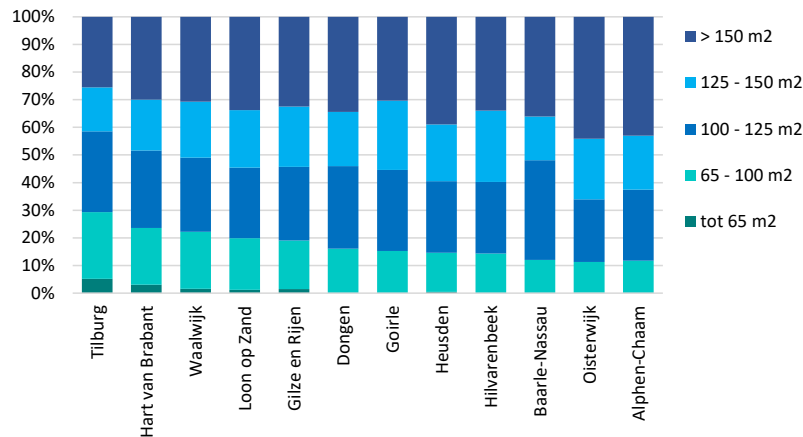
In figuur 6-7 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar oppervlakte. Bij de toename van de behoefte gaat het met name om woningen van meer dan 100 m². De behoefte aan kleinere woningen / appartementen neemt ook toe, maar deze woningen moeten doorgaans niet kleiner zijn dan 65 m² (gbo). Ook hier geldt dat het beeld per gemeente verschilt (figuur 6-8). Uitgaande van bouwen voor de eigen behoefte bestaat de extra behoefte in Tilburg voor circa 30% uit koopwoningen tot 100m². In Oisterwijk en Alphen-Chaam bestaat bijna de helft van de extra behoefte uit koopwoningen van meer dan 150 m² oppervlakte.

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

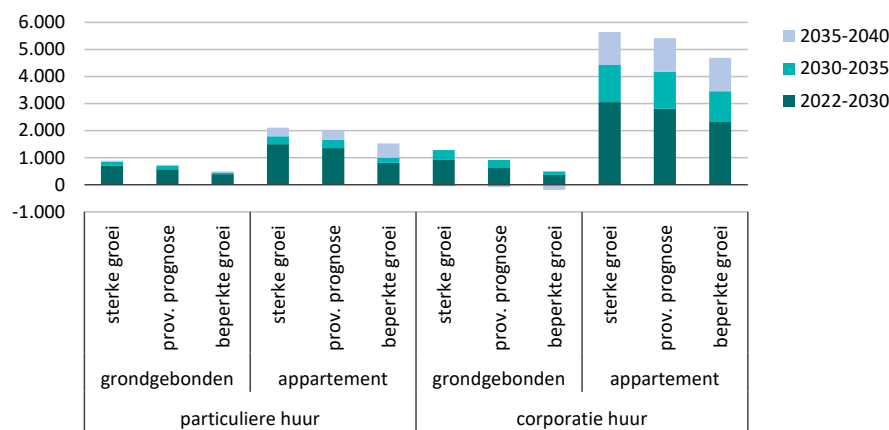
6.3 Behoeftte aan huurwoningen

In totaal neemt de behoefte aan huurwoningen in de regio toe met tussen de 5.400 en 8.400 woningen in 2022 tot 2035, waarvan tussen de 900 en 2.100 grondgebonden woningen en tussen de 4.400 en 6.200 appartementen.

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

De toenemende behoefte aan huurwoningen bestaat vooral uit huurappartementen van corporaties. Deels gaat het om appartementen met meer dan 85 vierkante meter, maar een belangrijk deels van de behoefte betreft kleinere appartementen (figuur 6-10). Voor wat betreft deze kleinere appartementen is het van te vermelden dat juist dit segment ook belangrijk is voor het oplossen van de problemen met het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen. In dit kader worden vooral tekorten gesignaleerd aan kleine, voor deze groep betaalbare appartementen. Het oplossen van dit actuele tekort is een opgave die los moet worden gezien van de opgave die volgt uit de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte die in dit hoofdstuk centraal staat.

figuur 6-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant bij drie demografische varianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de behoefte per gemeente aangegeven. In de gemeente Alphen-Chaam, Hilvarenbeek en Oisterwijk is er onder gedane aannamen sprake van een afname van de behoefte aan huurwoningen, zelfs bij het sterke groeiscenario. In de gemeenten Baarle-Nassau en Goirle neemt de behoefte af bij het beperkte groei scenario. Dit betekent dat de toename van de behoefte zich met name manifesteert in de gemeente Tilburg (75% van de regionale behoefte bij sterke groei), gevolgd door Waalwijk (11%), Heusden (5%), Dongen (4%) en Gilze-Rijen en Loon op Zand (3%).

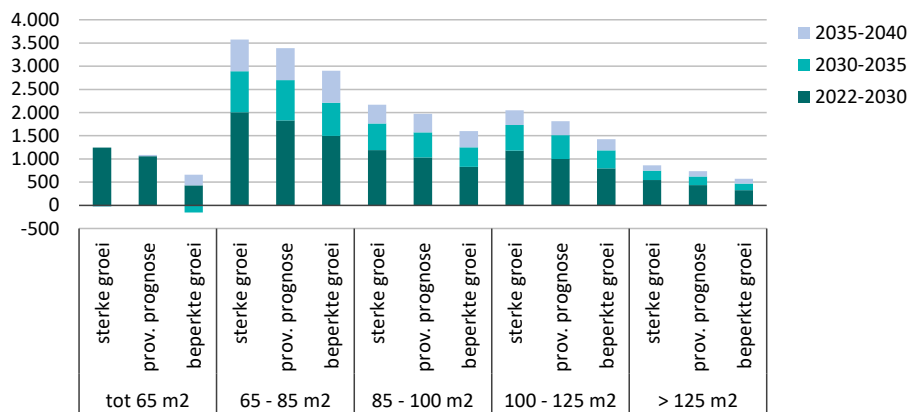
tabel 6-3 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar eigendom en woningtype in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Hart van Brabant

<i>beperkte groei</i>		Alphen-Chaam	Baarle-Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvarenbeek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
particuliere huur	grondgebonden	-15	-5	35	35	10	50	-25	30	-10	295	50	450
	appartement	0	0	30	45	15	55	-10	50	15	740	65	1.000
	totaal	-15	-5	65	80	25	105	-30	80	10	1.030	110	1.450
corporatie huur	grondgebonden	-25	-15	10	10	-90	-35	-20	-40	-170	765	90	485
	appartement	10	-10	170	100	5	170	5	115	10	2.530	355	3.460
	totaal	-15	-25	180	110	-80	135	-10	75	-165	3.295	445	3.945
totaal huur		-30	-30	245	190	-55	240	-45	150	-155	4.325	555	5.395

sterke groei		Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
particuliere	grondgebonden	-5	10	50	50	20	80	-15	50	5	525	85	855
huur	appartement	5	15	40	55	25	70	0	65	35	1.385	115	1.795
	totaal	-5	25	90	100	40	150	-15	115	40	1.910	200	2.650
corporatie	grondgebonden	-15	-5	35	65	-60	75	-5	-5	-145	1.115	220	1.275
huur	appartement	15	-5	185	120	30	215	15	140	25	3.210	475	4.430
	totaal	0	-10	225	185	-25	290	10	135	-120	4.325	695	5.705
totaal huur		-5	15	310	285	15	440	-5	250	-80	6.235	895	8.355

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-10 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar oppervlakte in 2022 tot 2040 in Hart van Brabant bij drie demografische varianten



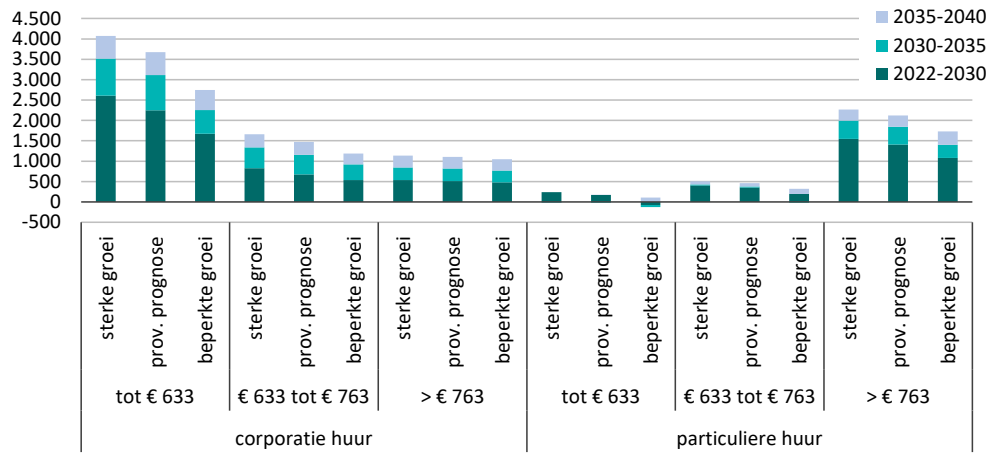
Bron: LC-model In.Fact.Research

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

Differentiatie naar huurprijs

In figuur 6-11 en tabel 6-4 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar huurprijs weergegeven. Vooral de behoefte aan (corporatie) huurwoningen met een huurprijs tussen € 442 en € 633 neemt toe, afkomstig van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 763 neemt toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. De behoefte gaat vooral uit naar appartementen (met lift), afkomstig van de toeneemende groep ouderen.

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



provinciale prognose	corporatie huur			particuliere huur		
	2022	2022-3030	2030-2040	2022	2022-3030	2030-2040
tot € 442	7.790	380	175	4.565	-75	-100
€ 442 tot € 633	34.165	1.865	1.255	3.890	240	90
€ 633 tot € 679	8.240	325	360	1.580	115	15
€ 679 tot € 763	5.105	350	435	3.680	240	95
€ 763 tot € 850	1.455	265	260	2.620	365	235
€ 850 tot € 1.000	870	205	280	4.445	495	240
€ 1.000 tot € 1.250	105	45	50	3.550	415	160
meer dan € 1.250	0	0	0	1.570	130	85
totaal huur	57.730	3.430	2.820	25.895	1.930	810
totaal huur tot € 763	55.300	2.920	2.225	13.710	520	100

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-4 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2022 tot 2035 in de gemeenten in Hart van Brabant

beperkte groei		Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
corporatie	tot € 763	-20	-25	115	75	-105	50	-25	20	-175	2.930	335	3.170
huur	boven € 763	5	0	70	40	25	80	15	50	15	360	110	765
	totaal	-15	-25	185	110	-85	130	-10	75	-165	3.295	445	3.940
particuliere	tot € 763	-20	-15	0	10	-10	15	-25	0	-55	140	5	50
huur	boven € 763	5	10	65	70	35	85	-5	80	60	890	105	1.400
	totaal	-15	-5	65	80	25	105	-30	80	10	1.030	115	1.450
sterke groei		Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
corporatie	tot € 763	-5	-10	155	145	-55	200	-10	80	-135	3.915	575	4.855
huur	boven € 763	5	0	70	40	25	90	15	55	15	410	120	845
	totaal	0	-10	225	185	-30	290	10	135	-120	4.320	695	5.700
particuliere	tot € 763	-15	0	10	20	-5	35	-20	15	-40	600	50	650
huur	boven € 763	15	25	75	80	45	115	0	100	80	1.310	155	2.000
	totaal	0	20	90	100	40	150	-15	115	40	1.910	200	2.645

Bron: LC-model In.Fact.Research

Effectverkenning

Het doorgerekende economisch basisscenario biedt een goede houvast voor de langere termijn. Omdat de voorraad weinig veranderlijk is, is het goed om een helder richtpunt

te hebben. Tegelijkertijd moet worden beseft dat de komende periode de ontwikkelingen zeer onzeker zijn en dat er rekening moet worden gehouden met pieken en dalen.

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

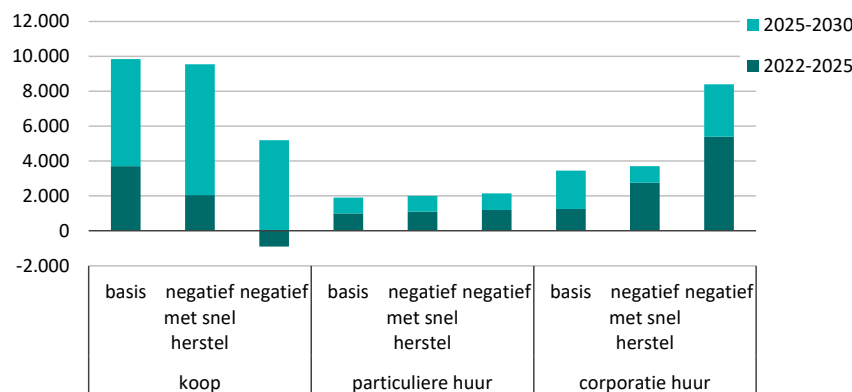
tabel 6-5 Ontwikkeling koopkracht in 2022 tot 2030 volgens drie economische scenario's

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

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

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

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

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

	2022	ontwikkeling 2022-2025			ontwikkeling 2025-2030			ontwikkeling 2022-2030		
		negatief met			negatief met			negatief met		
		basis	snel herstel	negatief	basis	snel herstel	negatief	basis	snel herstel	negatief
koop	127.500	3.700	2.050	-900	6.150	7.500	5.200	9.850	9.550	4.300
particuliere huur	25.900	1.000	1.100	1.200	900	900	950	1.950	2.000	2.150
corporatie huur	57.750	1.250	2.750	5.400	2.200	950	3.000	3.450	3.700	8.400
onzelfstandig	14.500	850	850	1.050	600	550	650	1.450	1.400	1.750
totaal	225.600	6.800	6.800	6.800	9.850	9.850	9.850	16.650	16.650	16.650

Bron: LC-model In.Fact.Research

Het nieuwe rijksbeleid

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

- In de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de woningbouw betaalbaar is, waarvan 60% in het middensegment (huur en koop) en 40% sociale huur. Dat betekent vrij vertaald dat 27% van alle nieuwbouw een sociale huurwoning zou moeten zijn.
- In het kader van het programma ‘een thuis voor iedereen’ wordt gestreefd naar een meer evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen. In dit kader moeten alle gemeenten streven naar 30% sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad.

Een van de aanleidingen voor deze uitgangspunten is dat dat het Rijk de tekorten aan de onderkant van de woningmarkt, die zorgen voor problemen bij de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen, wil aanpakken. Het gaat hierbij vooral om betaalbare appartementen in de sociale huur. De opgave die hieruit voortkomt staat onderzoeksmatig los van de behoefteramingen in dit hoofdstuk.

Het is nog niet honderd procent duidelijk hoe de genoemde percentages exact worden berekend¹⁰, maar de richting is helder. Als deze beleidsmatige uitgangspunten worden afgezet tegen de behoefteramingen uit dit hoofdstuk ontstaat het volgende beeld:

- Voor de gemeenten Alphen-Chaam, Hilvarenbeek, Baarle-Nassau en Oisterwijk geldt dat zij zelfs bij de hoge demografische groei-variant in de periode tot 2035 veel te weinig nieuwbouwmogelijkheden hebben om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Vanuit het streven naar een evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen moet hier dus alles op alles worden gezet om zo veel mogelijk nieuwbouwplannen in het soci-

¹⁰ Het is bijvoorbeeld nog de vraag of leegstaande woningen al dan niet worden meegerekend en hetzelfde geldt voor onzelfstandige wooneenheden.

ale segment te realiseren. Dit terwijl de behoefte onder de eigen inwoners zeer beperkt is, het gaat om het opvangen van de regionale behoefte/ oplossen van de regionale tekorten.

- Ook in Goirle, Loon op Zand en Dongen geldt dat zelfs als alle uitbreidingsnieuwbouw plaatsvindt in de sociale huursector, men de 30% niet gaat halen. Men komt wel wat dichterbij dan de hier bovengenoemde gemeenten. Daarnaast geldt voor Dongen en Loon op Zand dat de extra sociale huurwoningen deels benodigd zijn voor de opvang van de regionale behoefte, maar dat de behoefte onder de eigen inwoners de komende periode ook toeneemt.
- Voor Heusden en Gilze-Rijen geldt dat (vermoedelijk) gezocht moet worden naar mogelijkheden om het aandeel sociale huurwoningen omhoog bij te stellen, maar als men dat lukt kan het haalbaar zijn om naar de 30% sociale huur toe te groeien. Wel geldt dat dan meer dan 50% van de uitbreiding uit sociale huur zal moeten bestaan. Deze extra sociale huurwoningen zijn deels benodigd voor het accommoderen van de eigen behoefte en deels voor de regionale behoefte/ oplossen van het regionale tekort.
- Voor Waalwijk en Tilburg geldt dat men al rond de 30% sociale huurwoningen heeft. Om dit aandeel op peil te houden, moet tussen de 20% en 30% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Deze uitbreiding is vooral benodigd voor de opvang de eigen behoefte.

Duidelijk is dat met name in de eerste drie clusters van gemeenten alles op alles moet worden gezet om meer sociale huurwoningen te realiseren. Dat zal lang niet altijd eenvoudig zijn, vanwege onder andere bestaande afspraken met ontwikkelaars en vanwege boekwaarde van bouwgronden. Te hard inzetten op sociale woningbouw, kan leiden tot uit- of zelfs afstel van de nieuwbouw en daarmee ten koste gaan van de totale bouwproductie. Het is zoeken naar de juiste balans en de juiste prioriteiten.

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

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

	opgave sociale huur volgend uit:	
	ontwikkeling van de 'eigen' behoefte	maatschappelijke opgave/ rijksbeleid
Alphen-Chaam	o	+++++
Hilvarenbeek	o	+++++
Baarle-Nassau	o	+++++
Oisterwijk	o	+++++
Dongen	++	++++
Goirle	o	++++
Loon op Zand	+	+++
Heusden	+	++
Gilze en Rijen	++	++
Hart van Brabant	++	++
Waalwijk	+++	o
Tilburg	+++	o

7 Een thuis voor iedereen

Dit is de eerste keer dat de gemeenten in Hart van Brabant samen optrekken bij het laten uitvoeren van een woningmarktonderzoek. In de afgelopen jaren is ook de samenwerking in het sociale domein sterk verbeterd. Er is een regionaal matchingspunt ingesteld, die de uitstroom vanuit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang en de Jeugdzorg moet gaan faciliteren. Daarnaast er zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de regionale verdeling van deze groep.

Aan deze afspraken ligt een uitgebreid onderzoek ten grondslag (Uitstroommonitor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg, In.Fact.Research, september 2021). In het verlengde van dit onderzoek is besloten om ook een brede woonzorganalyse te laten uitvoeren, in samenspraak met alle stakeholders (inwoners, zorginstellingen en corporaties). De resultaten van dit onderzoek zijn niet alleen in een rapport (Woonzorganalyse Hart van Brabant, In.Fact.Research, maart 2022) terug te lezen, er is ook een GIS-applicatie opgesteld die partijen kunnen benutten voor de monitoring en gebiedsgerichte uitwerking van beleid. Het onderzoek biedt de basis voor gemeentelijke woonzorgvisies, daarnaast is onlangs besloten dat er ook een regionale woonzorgvisie wordt opgesteld.

Daarmee loopt Hart van Brabant enigszins voor op landelijke ontwikkelingen. In 2021 heeft een interbestuurlijke commissie onder leiding van Bernard ter Haar de problemen bij de huisvesting van aandachtsgroepen in beeld gebracht. Minister Hugo de Jonge heeft de aanbevelingen grotendeels overgenomen en wil deze via het actieprogramma 'Een thuis voor iedereen' nader gaan uitwerken en vertalen in landelijke wetgeving. Onderdeel van de uitwerking is een wettelijke verplichting voor gemeenten om in afstemming met de regiogemeenten een woonzorgvisie op te stellen. Daarnaast moeten gemeenten en regio's de tekorten aan de onderkant van de markt aanpakken, om zo de problemen bij het huisvesten van kwetsbare groepen aan te pakken.

In het programma 'Een thuis voor iedereen' zijn enkele nieuwe aandachtsgroepen benoemd, die in ieder geval tot op dit moment niet standaard werden meegenomen in woonzorganalyses zoals eerder uitgevoerd in Hart van Brabant. Het gaat daarbij om studenten, arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners. Deze groepen hebben niet (altijd) behoefte aan zorg of ondersteuning, maar hebben wel een kwetsbare positie op de woningmarkt. In dit hoofdstuk staan we kort stil bij deze aandachtsgroepen.

Voordat we daartoe overgaan staan we eerste stil bij de huisvestingsbehoefte van ouderen. Deze aandachtsgroep valt in het rijksbeleid overigens onder een apart programma 'Wonen en zorg voor ouderen'. In de regionale woonzorganalyse is al uitgebreid stilgegaan bij de zorgbehoefte en de behoefte aan specifieke woonvormen. In de volgende paragraaf gaan we meer uitgebreid in op de woonsituatie en de woonwensen van ouderen.

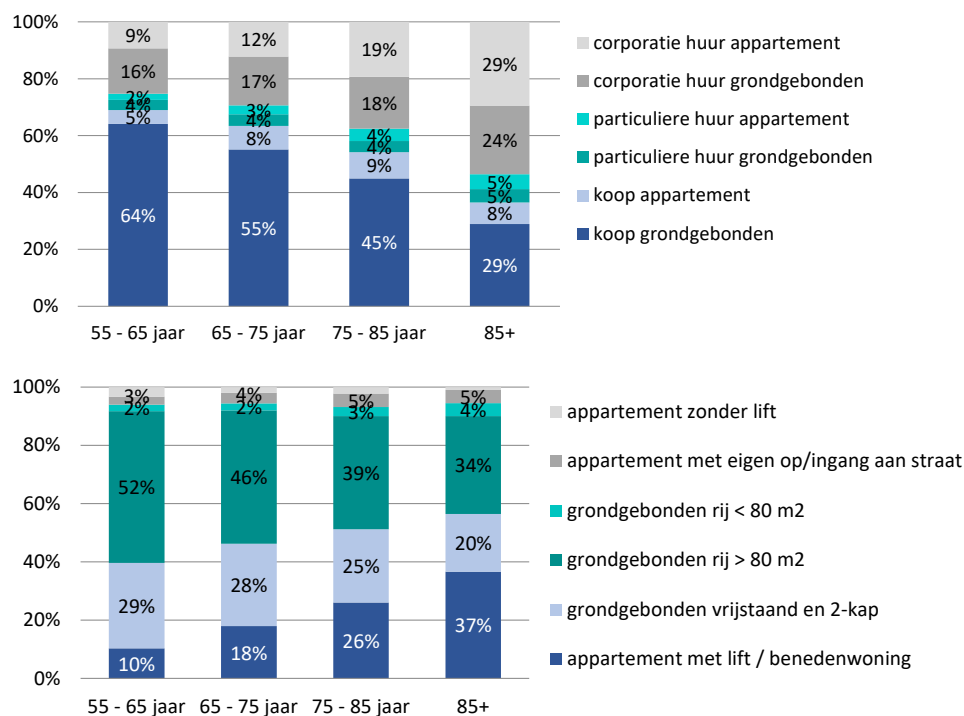
7.1 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

Huidige woonsituatie van ouderen

In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector. Ongeveer de helft van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont in een koopwoning (figuur 7-1 en tabel 7-1). Onder huishoudens van 65 tot 75 jaar gaat het met 63% om een groter aandeel. Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij de stap van koop naar huur. Omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-1 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen ‘passend wonen’. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen ligt in Hart van Brabant op circa 10%: van 6% in Alphen-Chaam en Baarle-Nassau tot circa 13% in Waalwijk. Voor de meerderheid van de ouderen in ongeschikte woningtypen geldt dat zij een woning huren bij een van de corporaties in de regio (circa 65%).

figuur 7-1 Woonsituatie van generaties ouderen in Hart van Brabant, 2022



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 7-1 Aandeel 75+ in koopwoningen en aandeel 75+ in veelal ongeschikte woningtypen in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen		Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
75+ in koop	72%	67%	55%	53%	64%	55%	69%	49%	64%	39%	46%	50%	
75+ in ongeschikte woningen	6%	6%	9%	9%	8%	7%	7%	9%	8%	11%	13%	10%	

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

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

tabel 7-2 Woonwensen van ouderen Hart van Brabant naar eigendom en type, 2022

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	38%	22%	10%
	appartement	22%	28%	23%
huur	grondgebonden	14%	10%	8%
	appartement	26%	39%	60%
totaal		100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		25%	22%	15%

		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		52%	31%	16%
appartement	toegankelijk	27%	37%	30%
	overig / onbekend	15%	14%	16%
geclusterde woonvorm		6%	18%	38%
totaal		100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

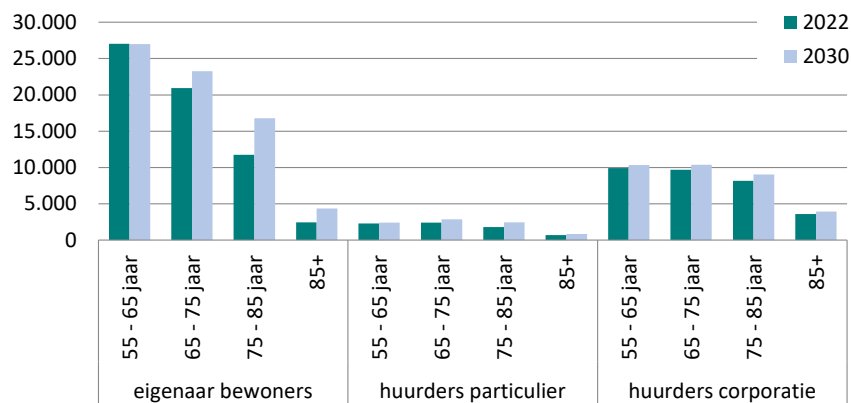
Toekomstige woonsituatie van ouderen

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

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

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

figuur 7-2 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2022 en 2030 in Hart van Brabant (provinciale prognose)



Bron: LC-model In.Fact.Research

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

	Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren- beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
75+ in koop	165	110	495	510	550	855	350	355	700	2.180	675	6.940
75+ in particuliere huur	15	15	40	40	30	55	15	40	50	445	60	800
75+ in corporatie huur	-5	0	85	80	40	140	25	25	10	730	135	1.260

Bron: LC-model In.Fact.Research

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

		woonsituatie en feitelijk verhuisgedrag	woonsituatie en woonwensen
koop	grondgebonden	5.565	4.855
	appartement	1.375	1.620
	totaal	6.940	6.475
huur	grondgebonden	380	360
	appartement	1.680	2.165
	totaal	2.060	2.530
totaal		9.005	9.005

Bron: LC-model In.Fact.Research

Bevriezing verpleeghuiscapaciteit

In de 'Woonzorganalyse Hart van Brabant' is aangegeven dat de groep ouderen met een intensieve zorgbehoefte de komende jaren sterk in omvang toeneemt. In 2021 ging het om 5.100 ouderen met een intensieve zorgbehoefte, in 2040 zijn dit er naar schatting 9.600. In het rapport staat aangegeven dat het niet de verwachting is dat de verpleeghuiscapaciteit met gelijke tred zal worden uitgebreid. Inmiddels heeft Minister Helder aangegeven dat het Rijk een stap verder gaat: de huidige verpleeghuiscapaciteit moet worden bevroren, omdat we als Nederland simpelweg niet de middelen hebben (zowel financieel als qua arbeidskrachten) om verdere groei mogelijk te maken.

Deze uitspraak heeft grote consequenties voor de regionale opgaven, ook op het vlak van wonen. In kwantitatieve zin moeten woningbehoefteramingen omhoog worden bijgesteld, want ouderen verlaten pas op een later moment de woningmarkt. Nog belangrijker is dat de behoefte aan geclusterde woonvormen en zogenoemde tussenvormen nog sterker zal toenemen. Geclusterde woonvormen kennen verschillende vormen/gedaanten en naamgevingen. In de kern gaat het erom dat door de clustering een gevoel van geborgenheid/veiligheid ontstaat én dat er draagvlak ontstaat voor gedeelde voorzieningen. Hoe groot deze toename exact zal zijn, is mede afhankelijk van de exacte ontwikkeling van de verpleeghuiscapaciteit. Hoeveel er nieuw moeten worden toegevoegd, is mede afhankelijk van de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Bij de realisatie van nieuwe geclusterde woonvormen speelt de locatie een belangrijke rol. In de woonzorganalyse wordt geconcludeerd dat het intramuraal aanbod qua aantallen op dit moment redelijk op orde is, maar dat er in Hart van Brabant nog maar weinig extramuraal vormen van wonen met zorg (geclusterde woonvormen/ tussenvormen) zijn. Juist daar zijn er tekorten en deze kunnen in de toekomst verder toenemen. Dit geldt overigens niet alleen voor de doelgroep ouderen.

7.2 Een thuis voor iedereen

Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg

In het kader van het programma 'Weer Thuis' wordt in de regio Hart van Brabant al enkele jaren gestreefd naar verbetering van de uitstroom uit Beschermd Wonen, de Jeugdzorg en de Maatschappelijke Opvang. Het is daarbij van belang dat er tijdig voldoende woningen van het juiste type in de juiste gemeente beschikbaar komen. Om dit beleid nader vorm te geven hebben de regionaal samenwerkende gemeenten in 2021 het onderzoeksrapport 'Uitstroommonitor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg' op laten stellen. Mede op basis van dit onderzoek zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om de uitstroom over de regio te verdelen naar rato van het aantal inwoners. Daarmee bleek Hart van Brabant een vooruitziende blik te hebben, het ligt in de lijn der verwachting dat in het kader van het programma 'een thuis voor iedereen' van de Nationaal Woon- en Bouwagenda dit landelijk het uitgangspunt wordt. Om een goede koppeling tussen beschikbare woningen en cliënten te maken, is een matchingspunt opgericht. Daarnaast is een uitstroommonitor opgezet om ervoor te zorgen dat corporaties elk jaar voldoende contingent-woningen reserveren.

In het onderzoeksrapport 'Uitstroommonitor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg' is aangegeven dat er de afgelopen periode steeds vaker een beroep wordt gedaan op het woning-contingent. In 2018 ging het nog om een kleine 160 woningen, in 2020 is dit aantal toegenomen tot 195, cijfers over 2021 waren destijds nog niet bekend. Een klein deel van deze contingent-woningen is betrokken door cliënten met een verstandelijke beperking die uitstromen vanuit de Wlz (Wet langdurige zorg) en ex-gedetineerden. Op deze groepen wordt in het onderzoek niet nader ingegaan.

In het rapport wordt de verwachting uitgesproken dat de toename van het aantal benodigde contingent-woningen de komende periode verder door zal zetten tot 250 in 2024. Dit omdat de gespannen sociale huurwoningmarkt het lastig maakt om op eigen kracht een woning te vinden, omdat het aantal instellingen dat voor haar cliënten aanspraak kan doen op een contingent-woning mogelijk wordt verruimd en omdat door de regionale samenwerking een breder palet aan contingent-woningen ontstaat, waardoor de kans groter wordt dat er een goede match kan worden gemaakt. Daarnaast geldt dat er op dit moment tekorten worden ervaren, die de komende periode moeten worden ingelopen.

In het kader van het programma 'een thuis voor iedereen' wordt gesproken over een landelijke urgentieregeling voor deze groepen. Dit betekent dat de gemaakte afspraken nog minder vrijblijvend worden. De 'woonwensen' van de groepen die uitstromen zijn samen te vatten in de woorden sober en doelmatig. Met heeft een laag inkomen, hetgeen betekent dat de huurprijs die men kan betalen vrijwel direct wordt bepaald door de grenzen uit de huurtoeslag. Het benodigd aantal kamers sluit direct aan op de huishoudenssamenstelling: voor alleenstaanden volstaat veelal een studio of klein appartement, tweepersoonshuishoudens wensen minimaal een tweekamerappartement en gezinnen een aparte slaapkamer voor de kinderen.

Nieuwe aandachtsgroepen

In het actieprogramma 'Een thuis voor iedereen' worden enkele nieuwe aandachtsgroepen benoemd, die in de eerdere regionale onderzoeken weinig of geen aandacht kregen. Het gaat hier om:

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

Het ligt in de lijn der verwachting dat het Rijk voor gaat schrijven dat deze aandachtsgroepen moeten worden genoemd in toekomstige woonzorgvisies. De gedachte daarbij is dat deze groepen een kwetsbare positie hebben de woningmarkt en daardoor specifieke aandacht verdienen. Daar waar er voor deze groepen al separaat (huisvestings)beleid is ontwikkeld, mag daar vermoedelijk gewoon naar verwezen worden. Dat laatste is in de regio Hart van Brabant vaak het geval, omdat het niet alleen gaat om aandachts-

groepen met een specifieke problematiek, er zijn ook andere partners bij betrokken (zoals werkgevers en uitzendbureaus bij arbeidsmigranten en onderwijsinstellingen bij studenten).

In dit onderzoek besteden we kort aandacht aan deze aandachtsgroepen, waarbij we tevens stil staat bij de spreiding over de regio. Voor dat laatste geldt dat het Rijk streeft naar een meer evenwichtige verdeling van de kwetsbare groepen over de regio. Een streven dat mede moet worden mogelijk gemaakt door in elke gemeente toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen.

Arbeidsmigranten

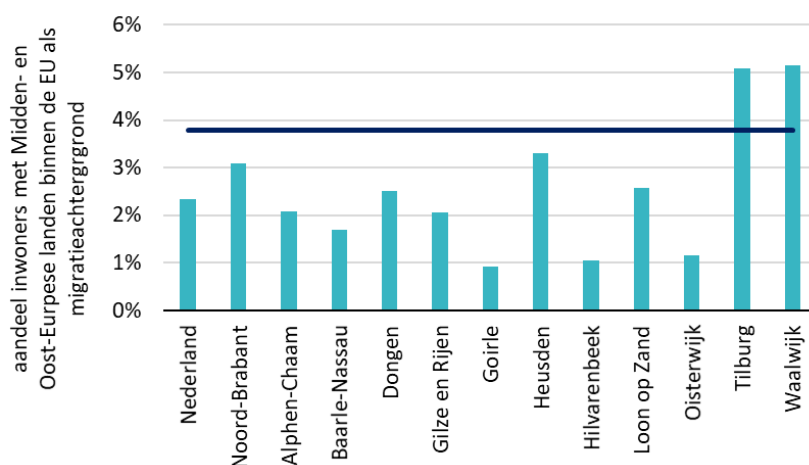
Arbeidsmigratie en de huisvesting van arbeidsmigranten zijn complexe vraagstukken. In Brabant speelt de provincie een belangrijke trekkersrol om de problematiek in beeld te brengen en gezamenlijk beleid te ontwikkelen. In Hart van Brabant heeft men met betrokkenheid van de provincie al een afsprakenkader opgesteld (zie ook <https://www.platform31.nl/nieuws/hart-van-brabant-werkt-regionaal-samen-om-tot-meer-en-betere-huisvesting-te-komen-voor-arbeidsmigranten>).

Lastig bij het in beeld brengen van deze groep, is dat ze zich niet altijd inschrijven in de BRP en daardoor in registraties niet altijd zichtbaar zijn. En de groep die zich wel inschrijft, schrijft zich niet altijd uit bij vertrek. Voor de huisvesting geldt dat zeker de groep die kort in Nederland verblijft, geen sociale binding heeft. Niet zelden woont men in een andere gemeente dan waar men werkt en regelt de werkgever of het uitzendbureau vervoer.

In 2020 heeft de provincie het onderzoeksrapport 'Arbeidsmigratiecijfers in Brabant' door het Pon laten opstellen. Daarin is een overzicht te vinden van het geraamde aantal arbeidsmigranten en de spreiding daarvan, in het jaar 2018. In dit onderzoek beperken we ons tot een meer globale indicatie van de spreiding van de groep arbeidsmigranten. We gebruiken daarvoor openbare CBS-cijfers over het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- en Oost-Europa. Dit aandeel ligt voor de regio als geheel op een kleine 4%. In Tilburg en Waalwijk ligt dit aandeel boven de 5%, hetgeen doet vermoeden dat met name in deze gemeenten veel arbeidsmigranten worden gehuisvest (figuur 7-3).

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

figuur 7-3 Het aandeel inwoners met als migratieachtergrond een land in Midden- of Oost-Europa (2022)



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Statushouders

In tabel 7-5 staat de taakstelling van vergunninghouders weergegeven in de regio Hart van Brabant. Ook staat aangegeven hoeveel vergunninghouders er zijn gehuisvest. In 2021 ging het in totaal om 623 vergunninghouders. Dit lag iets onder de taakstelling van 676 personen, en 636 personen inclusief de ‘voorstand’ over het jaar 2020 (er werden in 2020 meer vergunninghouders gehuisvest dan de taakstelling). De 13 vergunninghouders die in 2021 te weinig zijn gehuisvest, zijn opgeteld bij de taakstelling voor de eerste helft van 2022 en bedroeg netto 289 vergunninghouders. Er zijn in de eerste helft van 2022 328 vergunninghouders gehuisvest. Het verschil van 39 vergunninghouders is in mindering gebracht op de taakstelling voor de tweede helft van 2022.

Tot nu toe lukt het de gemeenten in de regio Hart van Brabant om aan de taakstelling te voldoen. Het is er de afgelopen jaren echter niet eenvoudiger op geworden. De 309 gehuisveste vergunninghouders in 2020 zijn gehuisvest in 107 huurwoningen van de corporaties in de regio Hart van Brabant. In 2021 zijn de 623 vergunninghouders gehuisvest in 200 huurwoningen. In aandeel van het totaal aantal verhuringen ging het om een toename van 2,9% in 2020 tot 5,0% in 2021. Dit terwijl ook de andere aandachtsgroepen steeds vaker een beroep doen op de sociale huursector en starters het zwaar hebben.

Voor alle Nederlandse gemeenten tezamen ligt de taakstelling in het tweede half jaar van 2022 op 13.500 vergunninghouders. Voor het eerste half jaar van 2023 wordt uitgegaan van 21.200 en voor heel 2023 wordt een aantal genoemd van 50.000 (exclusief de vluchtelingen uit Oekraïne). Daarmee zal de druk vanuit deze groep op de sociale huursector verder toenemen en het voldoen aan de taakstelling zal lastiger worden.

tabel 7-5 De taakstelling van vergunninghouders en de realisatie in Hart van Brabant

	2020	2021	1e helft 2022	2e helft 2022
taakstelling	327	676	276	373
taakstelling incl. voor-/achterstand	269	636	289	334
gerealiseerd	309	623	328	-

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

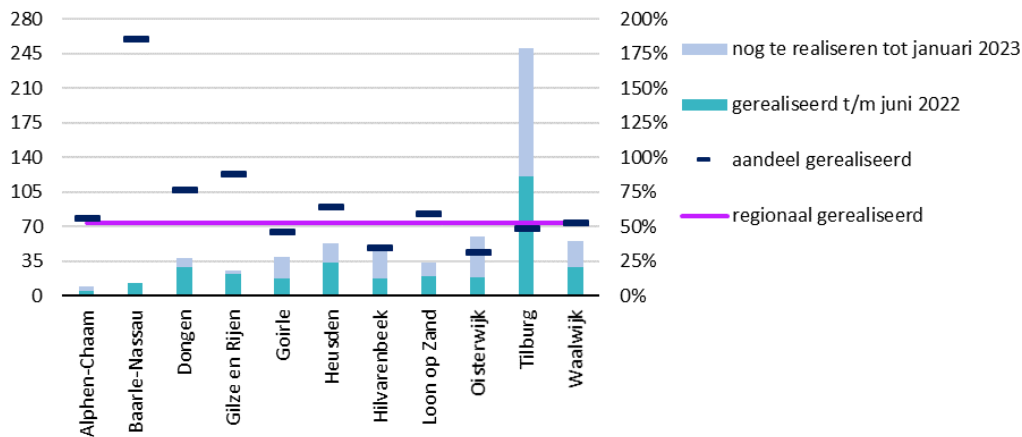
tabel 7-6 Het aantal gehuisveste vergunninghouders ten opzichte van het totaal aantal verhuringen in Hart van Brabant

	2020	2021
gehuisveste vergunninghouders	107	200
totaal aantal verhuringen	3.719	3.998
% van verhuringen	2,9%	5,0%

Bron: Jaarverslagen Woning in Zicht, Klik voor Wonen en Woonservice regionaal, bewerking In.Fact.Research

In figuur 7-4 is te zien hoe de individuele gemeenten er voorstonden halverwege 2022. De meeste gemeenten liggen aardig op koers om in 2022 de taakstelling te realiseren, al liepen Oisterwijk, Hilvarenbeek en Goirle wat achter. De grote uitdaging is om ook in het komende jaar de toegenomen taakstelling wederom te gaan realiseren.

figuur 7-4 De taakstelling voor 2022 per gemeente en het aandeel dat reeds is gerealiseerd t/m juni 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

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

Woonwagengewoners

In 2018 is het Beleidskader gemeentelijk woonwagew-en standplaatsenbeleid door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. In navolging van dit kader is in de regio Hart van Brabant gewerkt aan het Regionaal handelingsperspectief woonwagew- en standplaatsenbeleid, dat in 2022 is vastgesteld. In dit perspectief wordt een beeld geschetst van de actuele situatie en worden aanbevelingen gedaan voor de nadere uitwerking van beleid. De gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Heusden waren bij dit traject overigens (nog) niet betrokken.

Een van de punten die in het perspectief wordt aangestipt is het belang van heldere definities. De definities zijn niet altijd even duidelijk en dit dossier is daarop geen uitzondering. In bijgaande tabel staat het aantal standplaatsen volgens het CBS afgezet tegen het aantal standplaatsen volgens lokale cijfers. Met name in Oisterwijk wijken de cijfers flink van elkaar af. Dat heeft te maken met de definities. Het CBS kijkt in haar registraties naar standplaatsen/woonwagens die permanent bewoond worden. Het gaat daarbij soms ook om stacaravans op recreatieparken die permanent worden bewoond. Deze caravans worden echter niet bewoond door echte 'reizigers', die vaak afstammen van Roma en Sinti. Het zijn deze reizigers waarop het beleid zich richt. In de cijfers uit het regionaal perspectief wordt wel gefocust op woonwagens/standplaatsen voor deze groep.

In de tabel is te zien dat kijkend naar de CBS-definitie er in Hart van Brabant relatief weinig standplaatsen zijn. Er zijn grote verschillen tussen de gemeenten, ook volgens de meer precieze definitie zoals gehanteerd in het perspectief. Met name in Waalwijk en Tilburg zijn er veel standplaatsen voor reizigers, in een gemeente als Gilze-Rijen is er geen enkele. Hoe groot de actuele tekorten zijn wordt nog nader onderzocht evenals de manier waarop deze kunnen worden aangepakt.

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

	bewoonde standplaatsen		standplaatsen	
	(CBS)		woonwagengewoners	
	abs.	per 10.000 inwoners	abs.	per 10.000 inwoners
Dongen	10	3,8	7	2,6
Gilze en Rijen	0	0,0	0	0,0
Goirle	10	4,2	6	2,5
Hilvarenbeek	0	0,0	4	2,5
Loon op Zand	0	0,0	1	0,4
Oisterwijk	45	13,8	4	1,2
Tilburg	65	2,9	68	3,0
Waalwijk	15	3,0	22	4,5
subtotaal	145	3,4	112	2,6
Alphen-Chaam	0	0,0		
Baarle-Nassau	0	0,0		
Heusden	15	3,3		
totaal HvB	160	3,3		
Noord-Brabant (PV)	1670	6,4		
Nederland	10345	5,9		

Bron: CBS en het Regionaal handelingsperspectief woonwagew- en standplaatsenbeleid, bewerking In.Fact.Research

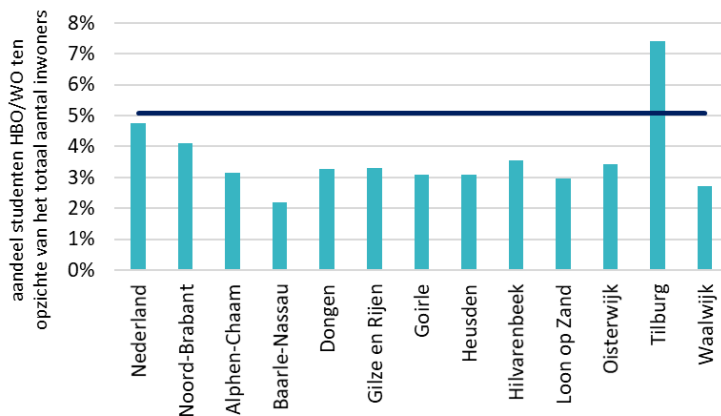
Studenten

Studenten zijn in het kader van ‘Een thuis voor iedereen’ ook als aandachtsgroep benoemd. Dit vanwege de grote tekorten aan studentenhuisvesting die zich vooral bij aanvang van elk studiejaar manifesteren. Met de Tilburg University, Fontys en Avans hogeschool heeft Tilburg een aantal grote instellingen voor hoger onderwijs. Het is dan ook geen verrassing dat met name in Tilburg veel studenten wonen. Meer dan 7% van alle inwoners studeert aan de universiteit of hogeschool. De gemeente, onderwijsinstellingen en woningcorporaties werken samen om het tekort aan huisvesting op te lossen. Partijen hebben in het ‘convenant studentenhuisvesting Tilburg’ onder meer afgesproken om in de periode 2020 t/m 2024 1.900 wooneenheden voor studenten te realiseren.

Tilburg is in aantal en aandeel veruit de belangrijkste studentenhuisvester (figuur 7-5), maar ook in de regiogemeenten wonen studenten. Deels gaat het om studenten die bij hun ouders wonen, maar deels gaat het ook om studenten die door het tekort in de stad uitwijken naar aangrenzende gemeenten.

In Tilburg wordt in het kader van het convenant studentenhuisvesting met regelmaat overlegd tussen onderwijsinstellingen, studentenvereniging, gemeente, WonenBreborg en TBV. Dit convenant staat min of meer los van het convenant wonen, waar alle corporaties, de gemeenten en de huurderverenigingen zich aan committeren. De markt voor studentenhuisvesting wordt dus enigszins los gezien van de reguliere woningmarkt, maar uiteraard zijn er wel verbanden.

figuur 7-5 Het aandeel inwoners dat studeert aan een universiteit of hogeschool in de gemeenten van Hart van Brabant



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

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

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

7.3 Afsluitend

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

- Meer aandacht nodig is voor de rafelranden van de woningmarkt/ de flexibele schil. Dit bijvoorbeeld bij arbeidsmigranten maar ook bij andere groepen.
- Er vanuit de aandachtsgroepen vooral vraag is naar sociale huurwoningen, waar de druk dan ook verder zal toenemen.
- Er meer behoefte is aan tussenvormen/ geclusterde woonvormen. Vooral vanuit de groep ouderen neemt deze behoefte sterk toe.
- De bevroering van de verpleeghuiscapaciteit draagt bij aan deze toename én zorgt ervoor dat de prognoses qua aantallen wat naar boven moeten worden bijgesteld.
- (Betaalbare) woningen belangrijk zijn, maar vaak ook zorg, ondersteuning en welzijnsvoorzieningen nodig zijn om kwetsbare inwoners zelfstandig te laten wonen.

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

Bijlage 1 Woonsituatie van huishoudens

tabel b-1 Woonsituatie van huishoudens in de gemeenten in Hart van Brabant, 2022

		Alphen- Chaam	Baarle- Nassau	Dongen	Gilze en Rijen	Goirle	Heusden	Hilvaren beek	Loon op Zand	Oisterwijk	Tilburg	Waalwijk	Hart van Brabant
totaal huishoudens 2022		4.330	3.070	11.410	11.260	10.295	19.685	6.735	10.355	14.135	111.850	22.490	225.620
woonachtig in:													
koop	grondgebonden	3.170	1.855	7.440	6.790	6.795	12.105	4.895	6.135	8.630	44.520	11.830	114.175
	appartement	150	115	500	580	725	1.020	230	405	1.070	7.135	1.400	13.330
huur	grondgebonden	610	520	1.985	2.610	1.695	4.035	965	2.170	2.470	19.060	4.490	40.615
	appartement	325	265	1.315	1.060	945	1.880	575	1.360	1.515	29.865	3.910	43.010
onzelfstandig		70	310	170	225	135	645	75	285	445	11.270	860	14.490
koop	tot € 225.000	85	80	695	305	210	640	100	340	180	5.965	1.175	9.775
	€ 225.000 tot € 355.000	650	525	3.560	2.865	2.315	4.735	845	2.615	1.800	24.680	5.760	50.350
	€ 355.000 tot € 450.000	575	350	1.325	1.425	1.465	2.480	945	1.160	1.715	8.650	2.050	22.140
	€ 450.000 tot € 550.000	610	355	1.080	1.180	1.325	2.170	1.120	965	1.900	5.850	1.825	18.385
	meer dan € 550.000	1.405	655	1.285	1.595	2.200	3.100	2.115	1.455	4.115	6.505	2.415	26.850
particuliere	grondgebonden	280	285	570	400	265	645	375	695	615	6.010	795	10.935
huur	appartement	145	200	355	250	190	475	250	405	700	11.075	925	14.965
corporatie	grondgebonden	330	235	1.415	2.210	1.430	3.390	590	1.480	1.855	13.055	3.695	29.680
huur	appartement	185	70	960	810	755	1.405	320	955	815	18.790	2.985	28.050
totaal huur	tot € 442	105	110	500	420	430	600	195	255	515	8.215	1.010	12.350
	€ 442 tot € 550	105	95	565	755	490	1.220	225	665	540	9.490	1.745	15.895
	€ 550 tot € 633	230	130	825	1.005	855	1.790	335	865	1.070	12.575	2.480	22.160
	€ 633 tot € 679	130	95	485	645	305	695	215	525	525	4.865	1.335	9.820
	€ 679 tot € 763	135	100	380	425	240	685	210	440	450	4.940	785	8.785
	€ 763 tot € 850	40	40	130	85	60	285	50	165	130	2.770	315	4.075
	€ 850 tot € 1.000	80	85	250	175	130	370	125	340	240	3.105	410	5.315
	€ 1.000 tot € 1.250	80	90	120	115	90	205	110	195	310	2.105	240	3.655
	meer dan € 1.250	40	40	35	40	45	70	70	80	210	860	85	1.570
corporatie	tot € 442	25	25	325	300	345	400	60	115	280	5.170	745	7.790
huur	€ 442 tot € 550	85	70	495	715	470	1.150	190	605	490	8.060	1.615	13.945
	€ 550 tot € 633	200	105	770	965	835	1.735	315	795	1.005	11.150	2.345	20.225
	€ 633 tot € 679	100	65	430	620	280	645	190	480	475	3.735	1.215	8.240
	€ 679 tot € 763	85	40	255	350	185	550	125	310	345	2.320	535	5.105
	€ 763 tot € 850	10	0	45	30	25	185	5	65	35	940	125	1.455
	€ 850 tot € 1.000	10	0	50	35	40	120	20	60	35	410	85	870
	€ 1.000 tot € 1.250	0	0	5	5	5	10	0	5	5	60	15	105
	meer dan € 1.250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bron: CBS, corporaties in Hart van Brabant, LC-model In.Fact.Research

Bijlage 2 Begrippenlijst

Belastingeffect eigen woning

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

Bijkomende koopuitgaven

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

Bruto hypotheekuitgaven

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

Bruto koopuitgaven

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

Doorstromer

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

Netto besteedbaar huishoudinkomen

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

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoelage.

Netto huurquote

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

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

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

Netto woonuitgaven

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

Netto woonquote

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

Onzelfstandig wonende huishoudens

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

Particulier huishouden

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

Reservering groot onderhoud

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

Semi-starter

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

Starter

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

Verhuisgeneigd

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

Zelfstandige woning

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

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2022:

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