



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

RAPPORT 08 OKTOBER 2019

Woningmarktonderzoek Etten-Leur 2019

Onderlegger voor beleid

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

RAPPORT 08 OKTOBER 2019

Woningmarktonderzoek Etten-Leur 2019

Onderlegger voor beleid

Opdrachtgevers

Gemeente Etten-Leur en Alwel

Contactpersonen

Tanja Ten Brink (Alwel)

Peter Boekelman (gemeente Etten-Leur)

Projectnummer

P39380

Datum

8 oktober 2019

Auteurs

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

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

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	7
2	Terugblik	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ontwikkeling inwoners	9
2.3	Ontwikkeling huishoudens	11
2.4	Ontwikkeling woningvoorraad	13
2.5	Ontwikkeling economie	16
3	Actuele woningmarktsituatie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Omvang en samenstelling huishoudens	17
3.3	Omvang en samenstelling woningvoorraad	18
3.4	Woonpatronen	20
3.5	Veranderende inkomensgrenzen doelgroep	23
3.6	Actuele marktspanning	24
4	Betaalbaarheid van wonen	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Draagkracht	29
4.3	Woonlasten en bestedingsruimte in de sociale huursector	35
5	Demografische ontwikkelingen	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Twee demografische varianten	42
5.3	Ontwikkeling koopkracht	45
5.4	Vier scenario's	46
5.5	Ontwikkeling inkomensgroepen	46

6	Ontwikkeling woningbehoefte	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Ontwikkeling woningbehoefte	48
6.3	Ontwikkeling behoefte koopwoningen	50
6.4	Ontwikkeling behoefte huurwoningen	51
6.5	Extra bouwopgave	54
6.6	Interpretatie en overige invloedsferen	56
7	Wonen met zorg en ondersteuning	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad	59
7.3	Intramuraal vastgoed	64
7.4	Een bredere blik	65
8	Specifieke doelgroepen	68
8.1	Inleiding	68
8.2	Sociale minima	68
8.3	Middeninkomens	68
8.4	Alleenstaanden	69
8.5	Gezinnen	71
8.6	Ouderen	71
8.7	Starters en semistarters	73
Bijlage 1	Kosten primair levensonderhoud	74
Bijlage 2	Arbeidsmigranten	76
Bijlage 3	Ontwikkeling woonpatronen	80
Bijlage 4	Vergelijking gemeenten	84

Samenvatting

Nieuwe uitdagingen in tijden van economische voorspoed

Voorliggend onderzoek is een actualisatie van de eerdere studie uit 2017 die volgens een gelijke opzet is uitgevoerd. Tijdens de vorige studie was de crisis in Nederland nog maar net ten einde, inmiddels zitten er enkele jaren van groei op en is de werkloosheid lager dan ooit. Ook in de gemeente Etten-Leur is het aantal banen toegenomen, het aantal huishoudens flink gegroeid en het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep tot € 38.035 behoort is ongeveer stabiel gebleven. Daarnaast heeft de beleidsmaatregel passend toewijzen er mede voor gezorgd dat de primaire doelgroep vaker woont in een bij het inkomen passende huurwoning. Om dit te bewerkstelligen heeft woningcorporatie Alwel de omvang van de goedkope huurvoorraad iets laten toenemen.

Anno 2019 dienen zich ook nieuwe uitdagingen aan. Hoewel de huurlasten vaker in lijn zijn met het inkomen van de huurders, zijn de energielasten toegenomen en wint het thema duurzaamheid aan belang. Er woont in Etten-Leur een vrij omvangrijke groep huishoudens met een beperkte bestedingsruimte voor woonlasten. Daarnaast zorgt de toenemende groep arbeidsmigranten voor eigen problemen. Volgens de statistieken gaat het in Etten-Leur (vooralsnog) om een in aantal beperkte groep. Dat betekent niet dat het thema geen aandacht behoeft, ook als kleine aantallen woningen worden opgekocht en omgezet in logies kan dat op buurt-/straatniveau ongewenste effecten hebben. In welke mate hiervan sprake is, is niet onderzocht.

De toename van de arbeidsmigratie zorgt er mede voor dat de bevolkingsprognose en huishoudensprognose van de provincie verder uit elkaar zijn gaan lopen. Lang niet alle migranten vormen een gezinshuishouden en niet zelden woont men in een groep samen. Daardoor neemt het aantal inwoners sneller (conform de prognoses) toe dan het aantal huishoudens en de (benodigde) woningvoorraad (waarvan de ontwikkeling wat achterblijft bij de prognoses). In de nieuwe prognose van de provincie (verwacht in de loop van volgend jaar) worden de woningbehoefteparameters op dit vlak aangepast.

Het effect van de nieuwe ontwikkelingen op de totale huishoudensgroei en woningbehoefte is op de langere termijn beperkt. De uitkomsten van de woningbehoefteraming in deze studie zijn dan ook in lijn met die uit de studie uit 2017. Dit betekent ook dat de provincie in opvolgende prognoses de bijdrage van Etten-Leur aan de regionale opgaven in de toekomst min of meer constant heeft gehouden. De Etten-Leurse woningmarkt maakt een integraal onderdeel uit van de regionale woningmarkt. Dit uit zich onder andere in het feit dat 48% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens van buiten de gemeente. Als in de toekomst Etten-Leur een (nog) groter deel van de regionale opgaven oppakt, kan de huishoudensontwikkeling boven de prognoses uitkomen.

Langzaam ontstaat er meer zicht op het (beperkte) verhuisgedrag van de naoorlogse baby-boomgeneratie. Onder deze groep neemt de behoefte aan toegankelijke woningen (met name in de koopsector) toe en daarnaast oriënteren ouderen zich vaker op het segment met een huurprijs boven € 720 (appartementen met lift).

De doelgroep versus het corporatiebezit

Anno 2019 wonen er in de gemeente Etten-Leur circa 18.700 huishoudens. Circa 38% van de huishoudens behoort tot de doelgroep met een inkomen tot € 38.035, wat kleiner is dan het landelijk gemiddelde van 45%. Het aandeel zelfstandige huurwoningen in eigendom van corporaties is met 28% ongeveer gelijk aan het aandeel in Nederland (29%).

De omvang van de goedkope scheefheid in Etten-Leur is met 21% licht afgenomen ten opzichte van 2016 (22%), maar blijft wat groter dan landelijk (18%). De doelgroep in Etten-Leur doet vaker dan landelijk een beroep op de corporatiesector: circa 54% van de doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties (landelijk 51%). De sociale huursector is kijkend naar de omvang van de doelgroep dus relatief ruim in omvang, maar vervult wel een belangrijke rol op de lokale én regionale woningmarkt.

Behoefte aan sociale huurwoningen

Uitgaande van de woonwensen zijn de actuele fricties binnen de huursector overall gezien beperkt. Op basis van woonruimteverdelingscijfers van Klik voor Wonen blijkt er in Etten-Leur wel enige (gezonde) druk op de sociale huursector te bestaan. Het aantal woningzoekenden is sinds 2016 toegenomen en de slaagkansen zijn afgenomen. Ook nam de gemiddelde zoektijd toe van 1,0 jaar in 2016 tot 1,3 jaar in 2018. Ter referentie: in Breda bedroeg de gemiddelde zoektijd in 2018 circa 1,5 jaar en in Roosendaal 9 maanden.

In dit rapport is niet alleen gekeken naar de actuele vraagaanbodverhoudingen, maar vooral ook naar de in de toekomst te verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. In tabel 1 staan de bevindingen van beide benaderingen per segment op hoofdlijnen weergegeven.

In de komende jaren neemt de behoefte aan sociale huurwoningen (tot € 711) onder gedane aannamen slechts beperkt toe. Voor de periode 2019 tot 2022 gaat het om een toename van tussen de 60 woningen (bij de provinciale prognose 2017) en 25 woningen (bij een beperktere demografische groei), uitgaande van constante woonpatronen en een gemiddelde koopkrachttoename van 0,4 procentpunt per jaar. Het gaat vooral om een toename van huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Bij grotere economische voorspoed kan de sociale huursector ongeveer gelijk van omvang blijven en bij economische tegenspoed is de toename van de behoefte met 90 woningen wat groter. Vooral de behoefte aan appartementen met lift neemt toe, als gevolg van de vergrijzing (de behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt op termijn af). Deze toenemende behoefte kan ook deels worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen, zoals bungalows en patio-woningen (substitutie). Deze woningen (appartementen of grondgebonden) hebben bij voorkeur drie kamers en een oppervlakte van 65 tot 100m². Rond 2030 neemt de totale behoefte aan huurwoningen tot € 720 geleidelijk af, op basis van de verwachte demografische en economische ontwikkelingen.

tabel 1 De actuele vraagaanbodverhoudingen (op basis van woonwensen) en de toekomstige ontwikkeling van de behoefte per segment

eigen- dom	type	Actuele vraag-aanbod- verhoudingen	Behoefte ontwikkeling	Samenvattend
koop	grondgebonden	Kijkend naar de gemeentelijke markt zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht. De markt voor (meer luxe) vrijstaande woningen is wat meer gespannen.	De behoefte blijft de komende periode sterk toenemen. De toename van de behoefte heeft betrekking op alle prijssegmenten. Met name in de duurdere segmenten is de behoefteontwikkeling met risico's omgeven.	Uitbreiding is noodzakelijk om de actuele vraag te bedienen én om de toekomstige behoefte op te vangen.
	appartement	De markt voor koopappartementen is gespannen.	De behoefte neemt in alle prijsklassen verder toe. De toename van de behoefte betreft voor het overgrote deel appartementen met lift (toe- en doorgankelijk).	Uitbreiding is noodzakelijk om de actuele vraag te bedienen én om de toekomstige behoefte op te vangen.
huur	grondgebonden	Kijkend naar de gemeentelijke markt is sprake van ontspanning.	Tot 2025 kan de behoefte licht toenemen, maar op de langere termijn neemt de behoefte langzaam maar zeker af.	Voor een deel van de woningen zal een andere doelgroep/bestemming moeten worden gezocht. Dat kan ook het (nog) meer bedienen van de regionale vraag zijn.
	appartement	Er is sprake van een redelijk gespannen woningmarkt (een theoretisch tekort).	De behoefte neemt de komende periode toe. De toename van de behoefte betreft voor het overgrote deel appartementen met lift (toe- en doorgankelijk).	Uitbreiding lijkt gewenst om de actuele vraag te bedienen en vooral de toename van de behoefte op te vangen.
	geliberaliseerd segment	Er is sprake van een ontspannen markt.	De behoefte zal geleidelijk toenemen.	Op de langere termijn, als de toename van de behoefte niet meer in de bestaande voorraad is op te vangen, kan uitbreiding wenselijk zijn.

Prijsstelling binnen de sociale huursector

Anno 2019 woont er in Etten-Leur een vrij omvangrijke groep huishoudens met een beperkte bestedingsruimte voor de huur en die afhankelijk is van de huurtoeslag (maar deze groep is kleiner dan in steden als Breda en Roosendaal). Mede omdat deze groep vaker passend woont in een huurwoning onder de eerste aftoppingsgrens zijn de woonlasten afgenomen. Ook de groep met een betaalrisico is afgenomen: van 20% in 2016 tot 17% in 2019, uitgaande van de basisbedragen van het Nibud.

In de toekomst wordt het segment tot € 720 steeds vaker bewoond door kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Hierdoor en door de regels van het passend toewijzen neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens toe.

Behoefte aan koopwoningen

Anno 2019 zijn er meer mensen op zoek naar een koopwoning dan dat er woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. Dat geldt met name voor koopappartementen. Uit cijfers van de NVM blijkt dat de spanning op de koopwoningmarkt conform de landelijke trend is toegenomen. Zowel de gemiddelde verkoopprijs in Etten-Leur als de prijsontwikkeling lag in de afgelopen jaren gelijk aan het provinciale en landelijk gemiddelde.

Door de demografische en economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan koopwoningen de komende tijd toe. Het gaat om appartementen met lift, maar met name om grondgebonden koopwoningen, in verschillende prijssegmenten. In de periode 2019 tot 2022 gaat het om een netto toename van circa 250 tot 320 grondgebonden koopwoningen (bij de economische basisvariant). Vermoedelijk wordt hier met de bestaande nieuwbouwplannen al op voorgesorteerd (de huidige plancapaciteit/het huidige nieuwbouwprogramma is niet geanalyseerd). Terwijl het aantal ouderen dat in grondgebonden koopwoningen woont toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. In welke mate dit laatste het geval zal zijn is afhankelijk van de demografische en economische ontwikkelingen. Als Etten-Leur bij een positieve koopkrachtontwikkeling in combinatie met een relatief sterke demografische groei meer mensen weet aan te trekken dan wel weet te behouden, neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe met mogelijk 380 woningen in 2019 tot 2022.

Behoefte aan huurwoningen boven € 720

De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 neemt gering toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. In totaal gaat het om circa 85 woningen in de periode 2019 tot 2022 bij de economische basisvariant. Het gaat vooral om appartementen met lift, afkomstig van de toenemende groep ouderen. Landelijk geldt dat ouderen zich in toenemende mate op dit segment oriënteren, maar het is ook een kritische groep woonconsumenten. Aan de behoefte kan ook worden voldaan met gelijkvloerse grondgebonden woningen.

Extra bouwopgave

In deze studie is gewerkt met de huishoudensprognose van de provincie. Naast de huishoudensprognose stelt de provincie een prognose op voor de woningvoorraad. De raming van deze 'bouwopgave' ligt boven de huishoudensprognose. Dit komt omdat in de berekeningen (bij het scenario 'hoog') ervan is uitgegaan, dat er een woningtekort is (2,1%, oftewel zo'n 23.000 woningen provincie-breed) dat in 2030 volledig moet zijn weggewerkt. In Etten-Leur ligt de raming van de bouwopgave in 2022 circa 55 woningen en in 2030 circa 280 woningen boven het voorspelde aantal huishoudens in 2022 en 2030. In deze studie is berekend welke woningbehoefte samengaat met deze extra huishoudens: 55 in 2019 tot 2022 en 280 in 2019 tot 2030.

Ontwikkeling behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning

Van mensen met beperkingen wordt steeds vaker verwacht dat zij zelfstandig wonen en deel uit maken van de – inclusieve – samenleving. Dit geldt voor mensen met ouderdomsbeperkingen, maar ook voor mensen met psychiatrische problematiek, verstandelijke beperkingen of andersoortige problemen. Het streven naar een inclusieve samenleving wordt breed gedeeld, maar het vergt wel een inspanning. Zelfstandig wonen is niet altijd eenvoudig en de juiste condities moeten daarvoor aanwezig zijn. Het gaat daarbij zeker niet alleen om een

geschikte en betaalbare woning, ook aan de omgeving worden eisen gesteld. De WoonZorgwijzer is een instrument dat goed in beeld brengt met welke aandoeningen en beperkingen de mensen in Etten-Leur te maken hebben en waar zij mogelijk een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

Door de vergrijzing neemt de groep met ouderdomsbeperkingen in de komende periode toe. Deze ouderen wonen in de toekomst steeds vaker in de koopsector en blijven daar veelal wonen. De woningen waar men nu woont zijn vaak met enkele aanpassingen fysiek geschikt te maken. In de (sociale) huursector neemt het aantal ouderen relatief beperkt toe. De samenstelling van de groep oudere huurders van corporaties verandert wel: het gaat steeds vaker om ouderen met een lagere sociaal economische status.

Terwijl de meeste ouderen zich prima in de bestaande voorraad kunnen redden, geldt dat niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Het gaat hier niet om enorme aantallen, maar in Etten-Leur toch om ongeveer 25 (oplopend tot 40 in 2030) ouderen. Deze ouderen moeten in een geclusterde woonvorm kunnen wonen. De clustering biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen. Bij de genoemde 25 ouderen is geclusterd wonen een noodzaak, bij andere ouderen is het een wens.

Specifieke doelgroepen

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

- ✓ De middeninkomens worden vaak genoemd als specifieke doelgroep, mede omdat men tussen wal en schip zou kunnen belanden. De groep middeninkomens is echter niet enorm groot (in totaal gaat het om 2.200 huishoudens) en het grootste deel van deze groep woont naar wens. De groep met verhuisplannen oriënteert zich wel relatief vaak op zowel de huur- als koopsector (met name de lage middeninkomens). Onder bepaalde omstandigheden zullen zij wat vaker in de huursector belanden, onder andere omstandigheden wat vaker in de koopsector.
- ✓ Het aantal (nu 5.500 huishoudens) en aandeel alleenstaanden neemt toe. Deze alleenstaanden wonen, zeker waar het gaat om ouderen, opvallend ruim (qua aantal kamers en vierkante meters). Men kan stellen dat zij best wat kleiner zouden moeten kunnen gaan wonen, om zo ook woningen vrij te maken voor jonge gezinnen. De wens om te verhuizen is er bij een deel van de alleenstaanden ook wel. Een deel wil ook wel kleiner gaan wonen, maar 'kleiner' betekent niet klein: de woning moet nog altijd drie of meer kamers tellen.
- ✓ De groep alleenstaanden bestaat in toenemende mate uit ouderen. Zij zijn beperkt verhuisgeneigd en als ze dat wel zijn speelt naast de wens om 'kleiner' te gaan wonen ook de wens om een toe- en doorgankelijke woning te bemachtigen een rol. Met passend aanbod kan men wellicht tot een verhuizing worden verleid, waarbij de wens van veel ouderen om geclusterd te wonen niet over het hoofd mag worden gezien. Ongeveer een kwart tot een derde van de ouderen met een verhuishens oriënteert zich op zowel de huur- als de koopsector. Het beschikbare aanbod zal naar verwachting in hoge mate bepalend zijn voor de vraag waar men uiteindelijk gaat wonen.

Resumé

- ✓ De afgelopen periode was de huishoudensgroei in Etten-Leur in lijn met de provinciale huishoudensprognose en de eerdere woningmarktverkenningen. In dit onderzoek is de meest actuele huishoudensprognose van de provincie opnieuw als basis genomen.
- ✓ Buitenlandse migratie wordt steeds belangrijker. Doordat (arbeids)migranten lang niet altijd een 'normaal' gezinshuishouden vormen, is het voorspellen van de huishoudensgroei lastiger geworden.
- ✓ Vanwege dit soort onzekerheden is het van belang om te beseffen dat er waar het gaat om toekomstverkenningen niet één waarheid is. Vandaar dat in navolging van eerdere verkenningen ook in deze studie is gewerkt met scenario's.
- ✓ Een zekerheid voor de toekomst is een verdere toename van het aantal ouderen en de gezinsverdunding. Anno 2019 is 63% van het totaal aantal huishoudens een een- of tweepersoonshuishouden, in 2030 ligt dit aandeel op 65%. Binnen de corporatiehuur liggen deze aandelen op 76% in 2019 en 77% in 2030.
- ✓ De betaalbaarheid is de afgelopen jaren verbeterd, mede als gevolg van passend toewijzen en het huurbeleid. Nog altijd heeft bijna een of de vijf huurders van corporaties een betaalrisico. Het gaat hier in toenemende mate om sociale minima.
- ✓ De 65-plussers wonen in de toekomst steeds vaker in een (grondgebonden) koopwoning. Dit niet vanwege verhuizingen, maar juist vanwege het uitblijven daarvan. Omdat er ook in de toekomst nieuwe gezinnen worden gevormd die een grondgebonden koopwoning zoeken, neemt met name de behoefte in dit segment toe.
- ✓ De doelgroep van beleid en met name de secundaire doelgroep nemen de komende jaren in omvang toe. Dit mede onder druk van de vergrijzing, bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt bij een deel van de ouderen het belastbaar jaarinkomen onder de € 38.035. Omdat deze ouderen vooral in de koopsector wonen, heeft dit weinig effect op de behoefte aan sociale huurwoningen.
- ✓ De behoefte aan sociale huurwoningen neemt tot 2025 nog toe. De omvang van de toename is sterk afhankelijk van het gekozen scenario en loopt uiteen van enkele woningen tot 100 woningen. Voor de periode van 2025 tot 2030 geldt dat de ontwikkelingen onzeker zijn, naar 2030 zal behoefte aan sociale huurwoningen vermoedelijk af gaan nemen.
- ✓ De toenemende groep ouderen en andere groepen met beperkingen wonen steeds vaker zelfstandig. Om dit zo goed en zo lang mogelijk te kunnen is een passende woning nodig, maar er zijn meer randvoorwaarden zoals een goed netwerk van voorzieningen en passende ondersteuning.
- ✓ In de wijken en buurten van Etten-Leur kunnen uiteenlopende ingrepen wenselijk zijn om het woon- en leefklimaat te bevorderen. De optelsom van al dit soort (geplande) ingrepen kan worden gerelateerd aan de uitkomsten van deze studie om te beoordelen of deze in lijn is met de verwachte woningbehoefteontwikkelingen op gemeentelijk niveau.

In deze studie zijn hier en daar andere accenten gelegd dan in de studie uit 2017, maar op hoofdlijnen gaan de destijds geconstateerde trends nog altijd op. Er hebben zich geen nieuwe trends of ontwikkelingen voorgedaan die leiden tot een wezenlijk ander toekomstbeeld.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

In 2017 hebben de gemeente Etten-Leur en Alwel (toen nog Woonstichting Etten-Leur) in samenspraak met de HuurderBelangenVereniging Etten-Leur hun beleid herijkt mede op basis van woningmarktonderzoek van RIGO. Anno 2019 willen de gemeente en de corporaties dit onderzoek actualiseren, op basis van een soortgelijke studie als in 2017. Het herhalen van deze studie – volgens een gelijke opzet – borgt de continuïteit en de vergelijkbaarheid van de reeks aan onderzoeken.

In het voorliggende rapport wordt de actuele (2019) en toekomstige situatie op de Etten-Leurse woningmarkt in gelijke termen besproken. Nieuw in het onderliggende onderzoek is dat er in bredere zin wordt teruggeblikt op ontwikkelingen in het verleden en dat arbeidsmigranten specifieke aandacht krijgen. Nieuw is ook dat er uitsplitsingen zijn opgenomen voor enkele specifieke doelgroepen die beleidsmatig in de aandacht staan.

Leeswijzer

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

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen.
- In hoofdstuk 3 wordt de gemeente Etten-Leur 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 Etten-Leur besproken en worden vier integrale 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 wordt ingegaan op de behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning, afkomstig van de groep ouderen en van andere zorgdoelgroepen.
- In hoofdstuk 8 worden enkele specifieke doelgroepen belicht die beleidsmatig in de aandacht staan.

In de bijlagen van dit rapport worden op enkele thema's nadere analyses verricht, zoals arbeidsmigranten (bijlage 2) en de ontwikkeling van woonpatronen (bijlage 3). In bijlage 4 worden de resultaten voor de gemeente Etten-Leur vergeleken met die van de gemeenten Breda, Roosendaal en Tilburg, waar parallel aan dit onderzoek soortgelijke onderzoeken zijn verricht.

Bronnen

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, aangeleverd door Alwel en de gemeente Etten-Leur. Deze lokale data is ingevoerd in een simulatiemodel op basis

van het WOON 2018, waardoor de data nog meer gaat spreken. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

Om de ontwikkelingen goed in beeld te kunnen brengen zijn ten opzichte van de eerdere studie geen grote wijzigingen doorgevoerd in de gehanteerde methodiek. Tegelijkertijd geldt dat de modellen op een aantal punten wel moesten worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het landelijke WoON. Ook geldt dat waar mogelijk verbeteringen zijn doorgevoerd.

Dit soort aanpassingen en verbeteringen zijn door en op kosten van onderzoeksbureau In.Fact.Research¹ uitgevoerd. Vandaar dat bij veel tabellen naast RIGO ook In.Fact.Research wordt genoemd als bron. Daarnaast heeft Stichting In Fact gegevens uit de WoonZorgwijzer en data over de geschiktheid van de woningvoorraad voor deze rapportage beschikbaar gesteld (gebruikt in hoofdstuk 7).

¹ In.Fact.Research is een nieuw onderzoeksbureau van Johan van Iersel, Marlies van der Vlucht en Kees Leidelmeijer. Johan en Marlies hebben alle voorgaande RIGO-woningmarktonderzoeken in Tilburg uitgevoerd en hebben de hierbij toegepaste woningmarktmodellen ontwikkeld. Bij het vertrek bij RIGO is dan ook afgesproken dat zij het voorliggende onderzoek netjes onder de vlag van RIGO zouden afronden.

2 Terugblik

2.1 Inleiding

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 situatie als toekomstige ontwikkelingen.

2.2 Ontwikkeling inwoners

Op 1 januari 2019 woonden er 43.775 inwoners in de gemeente Etten-Leur. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners flink toegenomen (een gemiddelde toename van 285 mensen per jaar over de periode 2014 t/m 2018 (tabel 2-1). Ook in de provincie Noord-Brabant nam het aantal inwoners toe.

De ontwikkeling van de bevolking bestaat uit het saldo van natuurlijke ontwikkelingen en migratiestromen. Het saldo van natuurlijke ontwikkelingen in Etten-Leur was positief (+65): er werden meer kinderen geboren dan dat er mensen overleden. Ook het migratiesaldo was positief, zowel met het buitenland als met de rest van Nederland.

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2014 t/m 2018

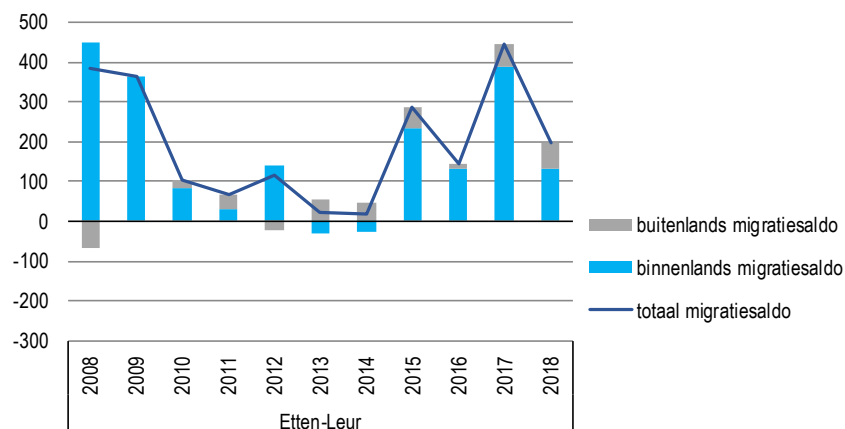
	Etten-Leur	Noord-Brabant
geboorte	425	23.755
sterfte	-360	-22.190
a. natuurlijke ontwikkeling	65	1.565
vestiging	1.680	101.915
vertrek	-1.510	-100.885
b. binnenlandse migratie	170	1.030
immigratie	270	30.085
emigratie	-220	-19.510
c. buitenlandse migratie	50	10.575
totaal (a+b+c)	285	13.170

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

In figuur 2-1 staat het saldo van de binnenlandse en buitenlandse migratie in Etten-Leur weergegeven. Sinds 2015 is vooral de binnenlandse migratie aangetrokken. Het saldo van de buitenlandse migratie nam ook toe, maar speelde in het geheel een kleinere rol.

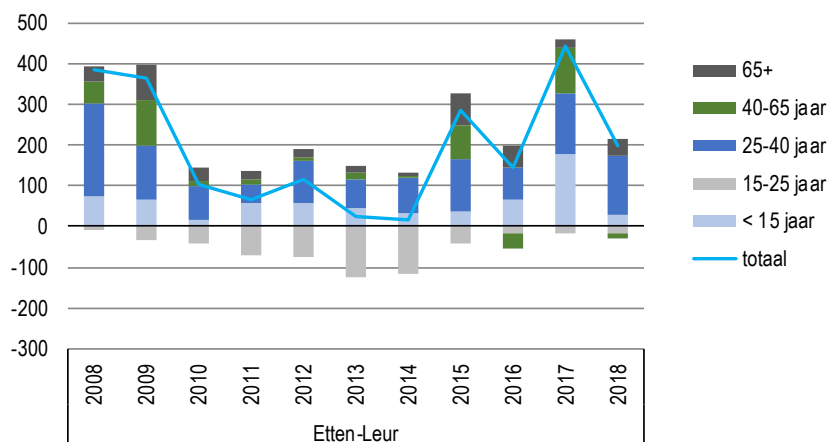
Etten-Leur heeft in het verleden vooral jonge gezinnen aangetrokken, vermoedelijk is dit in 2017 en 2018 ook het geval geweest (figuur 2-2). Een flink deel kwam uit Breda (figuur 2-3), maar ook uit de andere buurgemeenten en de rest van Nederland (met name Zuid-Holland en Zeeland) trok Etten-Leur mensen aan (vooral in 2017). Jongeren tussen 15 en 25 jaar vertrekken doorgaans voor werk of studie uit Etten-Leur naar een andere gemeente in Nederland. Voor ouderen geldt dat Etten-Leur een aantrekkelijke woongemeente is; het saldo van 65-plussers is al jaren positief.

figuur 2-1 Binnen- en buitenlands migratiesaldo in Etten-Leur in 2008 t/m 2018



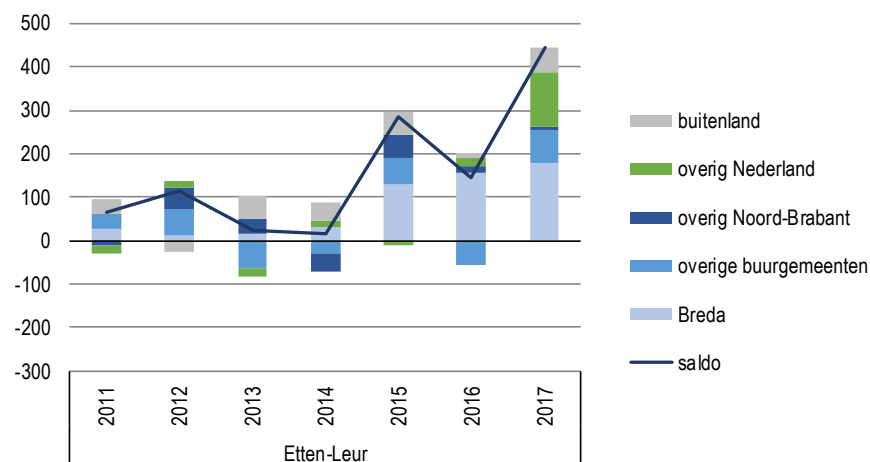
Bron: CBS, gemeente Etten-Leur, bewerking RIGO / In.Fact.Research

figuur 2-2 Migratiesaldo naar leeftijd (totaal van binnen- en buitenlandse migratie) in Etten-Leur in 2008 t/m 2018



Bron: CBS, gemeente Etten-Leur, bewerking RIGO / In.Fact.Research

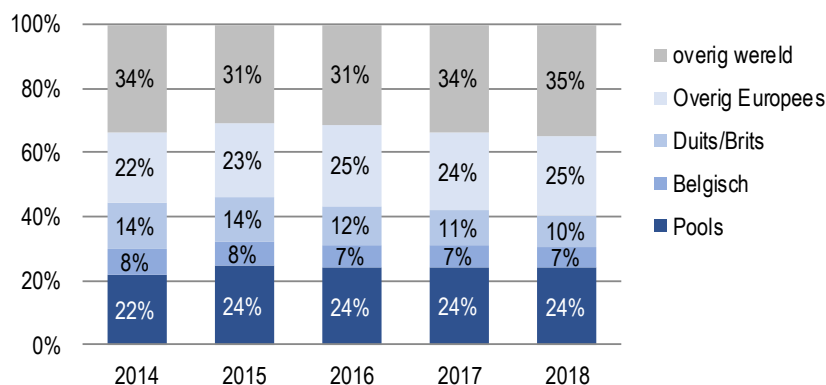
figuur 2-3 Migratiesaldo naar herkomst/bestemming (totaal van binnen- en buitenland) in Etten-Leur in 2011 t/m 2017



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

In 2018 had 96% van de inwoners in Etten-Leur de Nederlandse nationaliteit. Bijna 1.700 inwoners hadden een andere nationaliteit. In 2014 ging het om 1.300 inwoners. In figuur 2-4 staat de samenstelling van deze groep weergegeven, die in de afgelopen jaren redelijk constant is gebleven. Een kwart heeft de Poolse nationaliteit, 17% heeft een Belgische, Duitse of Britse nationaliteit en een kwart heeft een overige Europese nationaliteit.

figuur 2-4 Samenstelling inwoners in Etten-Leur naar nationaliteit (exclusief Nederland)



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

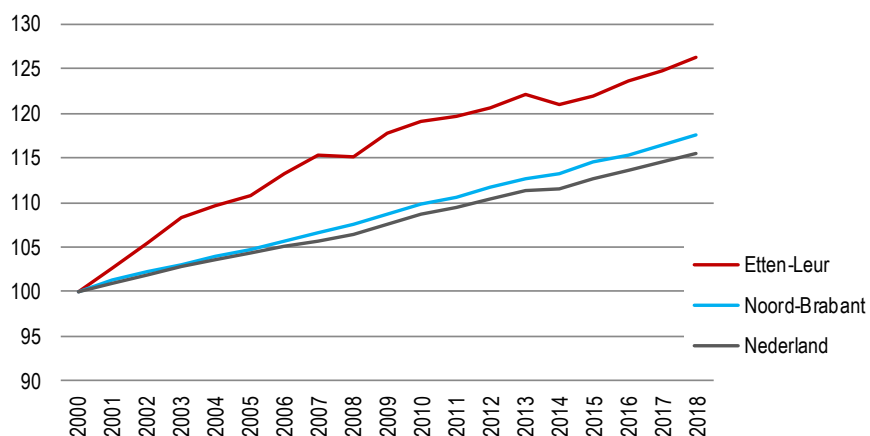
2.3 Ontwikkeling huishoudens

Anno 2019 wonen er in de gemeente Etten-Leur circa 18.700 huishoudens. Het aantal huishoudens is in de afgelopen decennia flink toegenomen, meer dan de landelijke en provinciale trend (figuur 2-5). De huishoudenstoename kwam voort uit de toename van het aantal inwoners, maar ook uit de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de afname van het aantal meerpersoonshuishoudens (huishoudensverdunning, zie ook tabel 2-2).

Het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep tot € 38.035 behoort is een fractie toegenomen in de periode 2016 tot 2019 (met 0,8 procentpunt tot 38% in 2019, figuur 2-6). Landelijk is de doelgroep sinds 2015 met een half procentpunt afgenomen tot 45% in 2018 (bron: WoON 2015 en 2018).

Het aantal huishoudens in 2019 is iets kleiner dan het aantal geprognosticeerde huishoudens in 2019 volgens de provinciale prognoses uit 2017 en 2014 (tabel 2-3). Wel is het aantal huishoudens in de periode 2016 – 2019 veel sterker gegroeid dan volgens de prognose uit 2014, waarmee een inhaalslag heeft plaatsgevonden. In de voorgaande studie is de provinciale prognose 2014 als basis genomen, maar is er ook een tweede variant naast gezet die uitging van een extra groei. Ook in de provinciale prognose uit 2017 gaat men uit van een sterkere toename van het aantal huishoudens (dan in de provinciale prognose uit 2014). Deze toename ligt voor de periode 2019 tot 2030 boven de extra groeivariant uit de voorgaande studie.

figuur 2-5 Ontwikkeling aantal huishoudens, indexcijfers, 2000=100



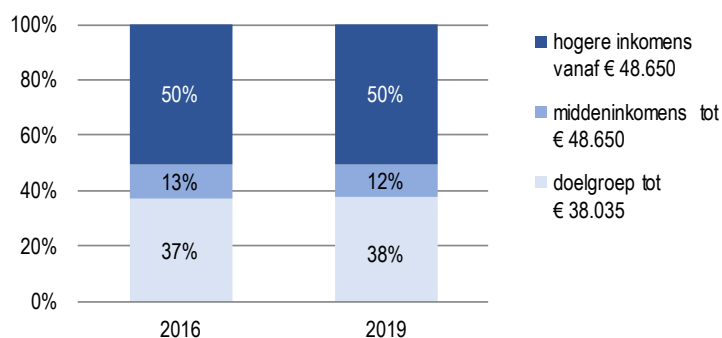
Bron: CBS, bewerking RIGO / In.Fact.Research

tabel 2-2 Ontwikkeling samenstelling huishoudens naar huishoudenstype in Etten-Leur

	2016	2019	2016-2019
< 23 jaar	1%	1%	0%
23 tot 65 jaar alleenstaand	17%	17%	0%
23 tot 65 jaar tweepersoons	18%	17%	-1%
65+ alleenstaand	12%	12%	1%
65+ tweepersoons	15%	16%	1%
gezin	31%	30%	-1%
eenoudergezin	7%	7%	0%
totaal	100%	100%	

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research 2013, 2016 en 2019

figuur 2-6 Ontwikkeling samenstelling huishoudens naar inkomensgroep in Etten-Leur



Bron: RIGO / In.Fact. Woningmarktsimulatie 2013, 2016 en 2019

tabel 2-3 Aantal huishoudens in 2019 in Etten-Leur, werkelijk en geprognosticeerd volgens de provinciale prognoses 2014 en 2017

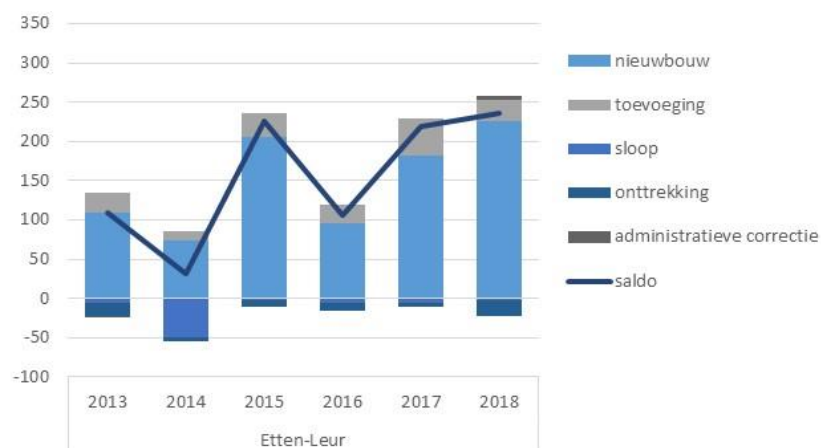
	aantal huishoudens	verschil
werkelijk	18.700	
prognose 2014	18.770	70
prognose 2017	18.740	40

Bron: CBS, provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO / In.Fact.Research

2.4 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. Vooral in de jaren 2015, 2017 en 2018 nam het aantal woningen in Etten-Leur toe (figuur 2-7). Mede hierdoor heeft de huishoudensgroei vrijwel gelijke tred gehouden met de provinciale prognoses uit 2014 en 2017. Ook in de komende jaren zal het aantal woningen flink toenemen (tabel 2-3).

figuur 2-7 Ontwikkeling woningvoorraad in Etten-Leur



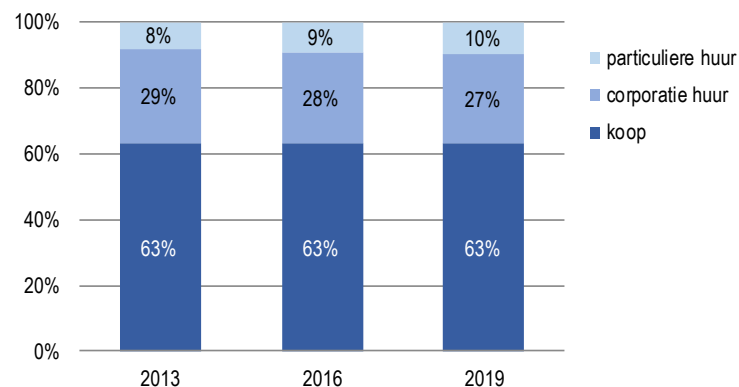
Bron: CBS, bewerking RIGO / In.Fact.Research

tabel 2-4 Geplande opleveringen in de gemeente Etten-Leur

geplande opleveringen	
2019	166
2020	161
2021	436
2022	411
vanaf 2023	726

Bron: gemeente Etten-Leur

figuur 2-8 Ontwikkeling samenstelling woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Etten-Leur



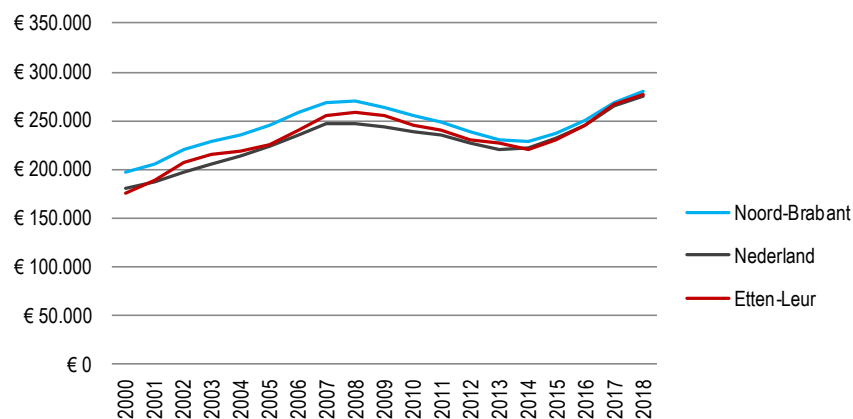
Bron: CBS, gemeente Etten-Leur, bewerking RIGO / In.Fact.Research

Binnen de totale woningvoorraad is het aandeel particuliere huurwoningen licht toegenomen en het aandeel corporatie huurwoningen wat afgenomen. Het aandeel koopwoningen is ongeveer gelijk gebleven (figuur 2-8).

Ontwikkeling koopprijzen

Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarde van bestaande koopwoningen. Deze is niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-9 het gemiddelde prijsniveau opgenomen van drie opeenvolgende jaren.

figuur 2-9 Ontwikkeling verkoopprijzen bestaande woningen



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

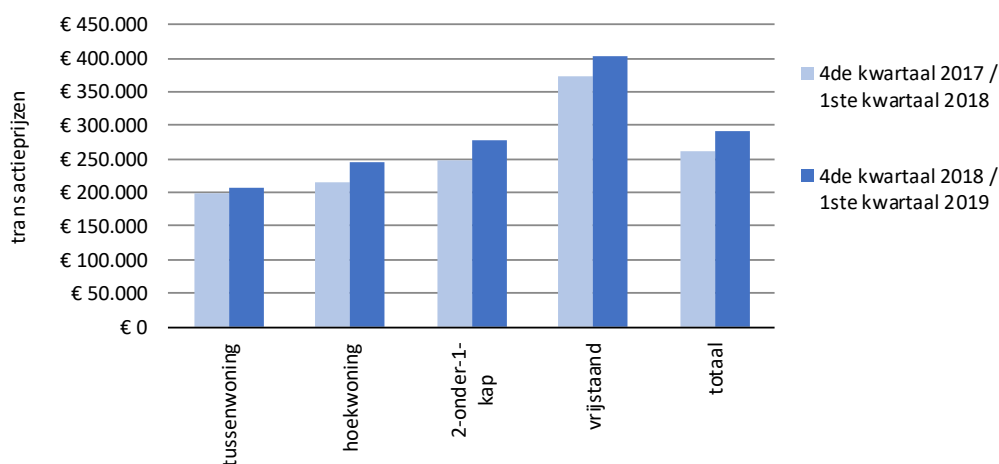
De gemiddelde verkoopprijs in Etten-Leur lag in 2018 rond de € 275.000 en daarmee gelijk aan het provinciale en landelijk gemiddelde. Ook de prijsontwikkeling volgt het provinciale en landelijk gemiddelde. De spanning op de koopwoningmarkt is in Etten-Leur vermoedelijk toegenomen. Dit blijkt uit cijfers van de NVM (figuur 2-10). De NVM publiceert cijfers op het niveau van de regio West-Brabant, bestaande uit de gemeenten Etten-Leur, Drimmelen, Halderberge, Moerdijk, Rucphen en Zundert. Het aantal transacties en de gemiddelde verkooptijd in deze regio is in het afgelopen jaar afgenomen en de prijs per vierkante meter is met € 210 toegenomen (figuur 2-10, boven). Ook de totale transactieprijs is toegenomen, wat zichtbaar is bij diverse woningtypen (figuur 2-10, onder, er zijn weinig appartementen verkocht, deze geeft de NVM niet weer).

figuur 2-10 Kenmerken van verkochte woningen in de NVM-regio West-Brabant e.o.

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2018 / 1ste kwartaal 2019
aantal transacties	677	576
verkooptijd in dagen	74	44
prijs per m2	€ 1.966	€ 2.178

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2018 / 1ste kwartaal 2019
aantal transacties		
tussenwoning	197	163
hoekwoning	96	93
2-onder-1-kap	149	150
vrijstaand	193	230
appartement	42	25
totaal	677	661

	4de kwartaal 2017 / 1ste kwartaal 2018	4de kwartaal 2018 / 1ste kwartaal 2019
verkooptijd		
tussenwoning	42	25
hoekwoning	41	32
2-onder-1-kap	67	39
vrijstaand	134	88
appartement		
totaal	74	51

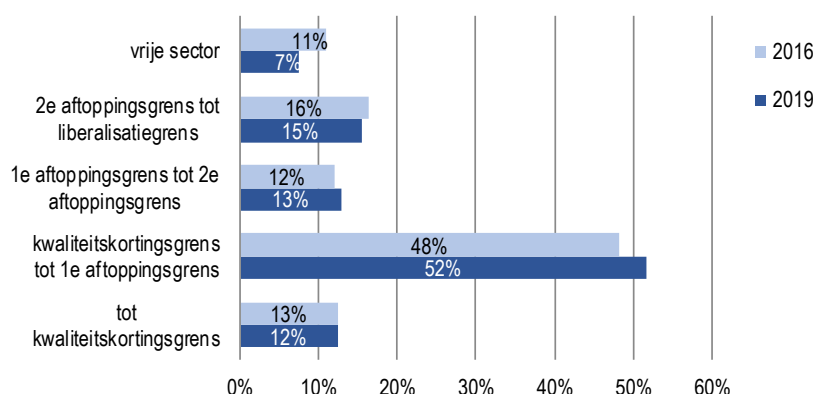


Bron: NVM, bewerking RIGO / In.Fact.Research

Ontwikkeling huurprijssegmenten

In figuur 2-11 staat de prijsopbouw van het bezit van Alwel weergegeven in 2016 en 2019. Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is ongeveer gelijk gebleven, terwijl het aantal woningen in het segment daarboven (tot de aftoppingsgrenzen) is toegenomen. De totale (bewoonde) voorraad in het segment tot € 720 bedraagt anno 2019 rond de 4.650 woningen, circa 100 woningen meer dan in 2016.

figuur 2-11 Prijsopbouw van het bewoonde corporatiebezit in Etten-Leur van Alwel, exclusief onzelfstandige woonruimten



Bron: corporaties Etten-Leur, bewerking RIGO / In.Fact.Research

2.5 Ontwikkeling economie

De toenemende spanning op de woningmarkt hangt nauw samen met de aangetrokken economie. Tijdens de vorige studie was de crisis in Nederland nog maar net ten einde, inmiddels zitten er enkele jaren van groei op en is de werkloosheid lager dan ooit. Er zijn op dit vlak grote verschillen tussen en binnen steden, regio's en provincies. In Etten-Leur zijn er ongeveer evenveel banen per inwoner in de leeftijd van 15 tot 65 (0,78) als in Noord-Brabant (0,79). Zowel in de gemeente Etten-Leur als in de provincie Noord-Brabant is het aantal banen toegenomen (tabel 2-5)

tabel 2-5 Aantal banen en de verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking (15 tot 65 jaar)

Aantal banen	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Provincie Noord-brabant	1.240.007	1.271.583	1.298.052	2,5%	2,1%
Etten-Leur	21.003	21.504	21.622	2,4%	0,5%

De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking

Provincie Noord-brabant	0,76	0,78	0,79
Etten-Leur	0,76	0,78	0,78

Bron: gemeente Etten-Leur

3 Actuele woningmarktsituatie

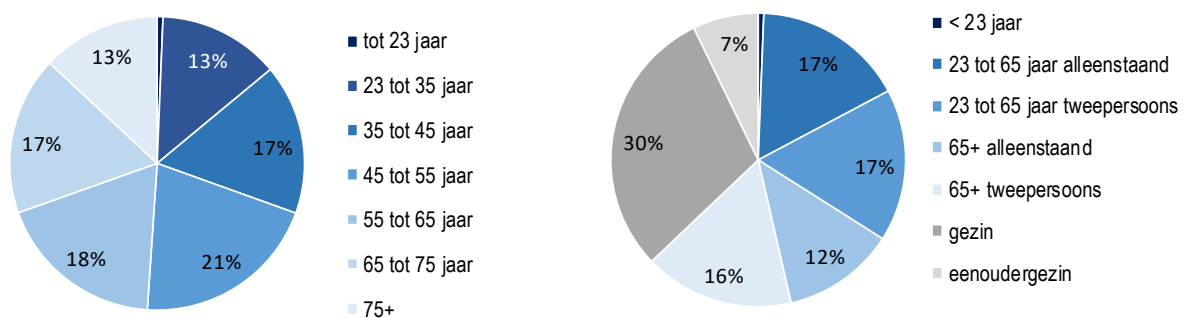
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Etten-Leur besproken. Om hoeveel huishoudens en woningen gaat het in de gemeente en hoe zijn deze samengesteld? Ook wordt in dit hoofdstuk stilgestaan bij actuele woonpatronen van huishoudens. In de toekomstverkenning in hoofdstuk 6 worden deze woonpatronen doorgetrokken naar de toekomst, maar er kan beleid worden gevoerd om verschuivingen te bewerkstelligen. In de afsluitende paragraaf van dit hoofdstuk wordt ingegaan op woonwensen van huishoudens en actuele vraag-aanbodverhoudingen.

3.2 Omvang en samenstelling huishoudens

Anno 2019 wonen er in de gemeente Etten-Leur 18.700 huishoudens. Met 37% wonen er veel gezinnen in Etten-Leur (landelijk 33%), waaronder 7% eenoudergezinnen (figuur 3-1). Circa 30% van de huishoudens is 65 jaar of ouder (landelijk 28%).

figuur 3-1 De huishoudenssamenstelling in de gemeente Etten-Leur naar leeftijd (links) en huishoudentype (rechts), 2019



Bron: CBS, Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel 3-1 Omvang inkomensgroepen, 2019

	aandeel
sociale minima	9%
overige primaire doelgroep	9%
secundaire doelgroep	20%
lage middeninkomens	6%
hoge middeninkomens	6%
hogere inkomens	50%
totaal	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	38%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

In tabel 3-1 staat de omvang van de in dit onderzoek onderscheiden inkomensgroepen weer-gegeven (in onderstaand kader staat de definitie van de inkomensgroepen vermeld). Circa 18% van de huishoudens behoort tot de primaire doelgroep en 38% behoort tot de doel-groep met een inkomen tot € 38.035. In Nederland ging het in 2018 om 45% (bron: WoON 2018).

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

- ✓ Sociale minima: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen tot 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Overige primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen bo-ven 120% van bijstandsniveau.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- ✓ Hogere inkomens: met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 48.650.

3.3 Omvang en samenstelling woningvoorraad

Omvang woningvoorraad

Anno 2019 bestaat de bewoonde woningvoorraad in Etten-Leur uit circa 18.600 (zelfstan-dige) woningen. De totale reguliere woningvoorraad is groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van frictieleegstand (door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen re-novatie/ sloop) of door structurele leegstand. Anno 2019 bedraagt de totale (frictie)leeg-stand in Etten-Leur naar schatting 2% (landelijk gaat het om circa 5%).

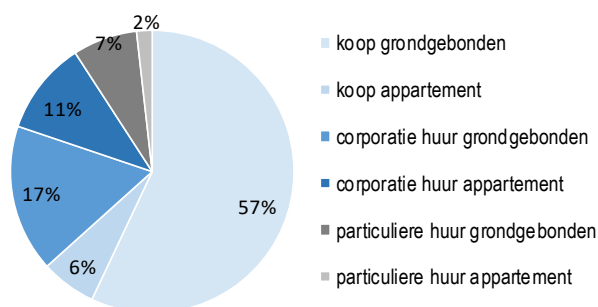
Het aantal huishoudens is met 18.700 groter dan de 18.600 bewoonde (zelfstandige) wonin-gen. Circa 100 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad in onzelfstandige eenhe-den, of zijn inwonend bij een ander huishouden.

Samenstelling voorraad naar eigendom en woningtype

De meerderheid van de bewoonde (zelfstandige) woningvoorraad is in bezit van eigenaar-bewoners: 63% van de voorraad is een koopwoning (57% grondgebonden koopwoningen, zie ook figuur 3-2). Circa 9% van de voorraad bestaat uit (bewoonde) particuliere huurwonin-gen.² Corporaties bezitten 28% van de bewoonde woningvoorraad (landelijk circa 29%). In totaal gaat het om 5.125 (bewoonde) woningen (onder en boven de € 720).

² Van de totale woningvoorraad gaat het om 10%, omdat het aandeel bewoonde particuliere huurwo-ningen wat lager ligt dan het aandeel bewoonde woningen in de koopsector en het corporatiebezit.

figuur 3-2 Samenstelling bewoonde voorraad naar eigendom, 2019



Bron: CBS, gemeente Etten-Leur, corporaties in Etten-Leur, Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Re-serach

Samenstelling voorraad naar huur- en koopprijs

Een groot deel (77%) van het bezit van de corporaties in Etten-Leur bestaat uit woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (tabel 3-2). Circa 16% van het corporatiebezit heeft een huurprijs net onder de liberalisatiegrens (tussen € 651 en € 720) en nog eens 8% wordt boven de € 720 verhuurd. Binnen de particuliere huursector heeft naar schatting 51% van de voorraad een huurprijs boven de € 720.

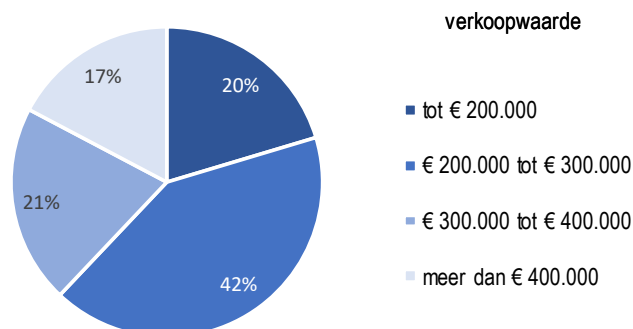
Binnen de koopsector heeft 20% van de voorraad een door de bewoners geschatte verkoopwaarde tot € 200.000 (figuur 3-3). Circa 38% heeft een waarde van meer dan € 300.000, waarvan circa 17% meer dan € 400.000.

tabel 3-2 Samenstelling bewoonde huurvoorraad naar prijsklasse, 2019

	corporatie huur	particuliere huur	totaal
tot € 424	12%	17%	13%
€ 424 tot € 607	51%	12%	42%
€ 607 tot € 651	13%	5%	11%
€ 651 tot € 720	16%	16%	16%
€ 720 tot € 850	5%	20%	9%
€ 850 tot € 1.000	1%	17%	5%
vanaf € 1.000	1%	14%	4%
totaal	100%	100%	100%
tot € 720	92%	49%	82%

Bron: corporaties in Etten-Leur en Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 3-3 Samenstelling bewoonde koopwoningen naar prijsklasse op basis van geschatte verkoopwaarde, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research, op basis van WOZ gemeente Etten-Leur

3.4 Woonpatronen

Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen. Ook generatieverschillen spelen een rol: De aankomende generatie ouderen (tussen de 45 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de huidige generatie ouderen nog vaak een woning huurt (zie ook tabel 3-3).

tabel 3-3 Woonsituatie naar huishoudenstype, leeftijd en woningtype, 2019

Etten-Leur	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
< 23 jaar	7%	1%	35%	23%	6%	28%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	30%	12%	11%	4%	19%	25%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	70%	5%	6%	2%	12%	5%	100%
65+ alleenstaand	26%	11%	7%	3%	26%	27%	100%
65+ tweepersoons	60%	11%	4%	1%	14%	10%	100%
gezin	81%	1%	6%	0%	11%	0%	100%
eenoudergezin	39%	2%	14%	1%	40%	5%	100%
totaal	57%	6%	7%	2%	17%	11%	100%

	koop		particuliere huur		corporatie huur		totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
tot 23 jaar	7%	1%	35%	23%	6%	28%	100%
23 tot 35 jaar	48%	8%	12%	5%	12%	15%	100%
35 tot 45 jaar	65%	3%	9%	1%	15%	7%	100%
45 tot 55 jaar	67%	3%	6%	1%	17%	6%	100%
55 tot 65 jaar	64%	5%	7%	1%	18%	6%	100%
65 tot 75 jaar	55%	10%	6%	1%	18%	11%	100%
75+	35%	11%	5%	2%	21%	25%	100%
totaal	57%	6%	7%	2%	17%	11%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

In tabel 3-4 staan de woonpatronen in de koop- en de huursector weergegeven naar oppervlakte. Jongeren wonen vooral in kleinere woningen. Gezinnen en oudere stellen wonen vooral in grotere woningen. Alleenstaande 65-plussers in het corporatiebezit wonen beperkt in grotere woningen (22% in >100 m²), terwijl men hier in de particuliere huursector relatief vaak in woont (58%). Ook in de koopsector wonen alleenstaande 65-plussers vaak in grote woningen (21% in > 150 m²).

tabel 3-4 Woonsituatie naar huishoudentype en oppervlakte in de koop- en huursector, 2019

	koop						totaal
	< 65m ²	65-85 m ²	85-100 m ²	100-125 m ²	125-150 m ²	> 150 m ²	
23 tot 65 jaar alleenstaand	4%	15%	19%	29%	19%	16%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	0%	4%	11%	32%	25%	28%	100%
65+ alleenstaand	4%	9%	12%	32%	22%	21%	100%
65+ tweepersoons	0%	3%	10%	26%	27%	34%	100%
gezin	1%	3%	10%	30%	26%	31%	100%
eenoudergezin	0%	6%	17%	37%	22%	18%	100%
totaal	1%	5%	11%	30%	25%	28%	100%

	particuliere huur						totaal
	< 35m ²	35-50 m ²	50-65 m ²	65-85 m ²	85-100 m ²	> 100 m ²	
23 tot 65 jaar alleenstaand	2%	4%	2%	8%	16%	68%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	0%	3%	3%	12%	8%	73%	100%
65+ alleenstaand	3%	0%	4%	11%	23%	58%	100%
65+ tweepersoons	0%	0%	0%	9%	20%	71%	100%
gezin	1%	0%	0%	4%	15%	80%	100%
eenoudergezin	0%	0%	0%	5%	24%	72%	100%
totaal	2%	1%	3%	8%	16%	70%	100%

	corporatie huur						totaal
	< 35m ²	35-50 m ²	50-65 m ²	65-85 m ²	85-100 m ²	> 100 m ²	
23 tot 65 jaar alleenstaand	2%	18%	11%	25%	26%	18%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	1%	6%	3%	20%	31%	39%	100%
65+ alleenstaand	0%	0%	8%	36%	33%	22%	100%
65+ tweepersoons	0%	1%	8%	23%	27%	41%	100%
gezin	0%	0%	0%	6%	39%	54%	100%
eenoudergezin	0%	0%	2%	12%	27%	58%	100%
totaal	1%	6%	7%	23%	30%	34%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

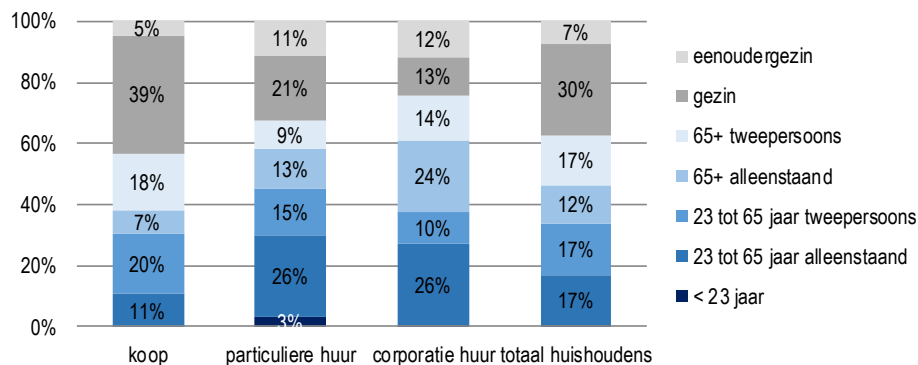
Samenstelling huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-4 is de samenstelling van huurders en eigenaar-bewoners weergegeven. Een groot deel van de eigenaar-bewoners bestaat uit gezinnen (in totaal 44%), gevolgd door tweepersoonshuishoudens tussen 23 tot 65 jaar (20%). De huurders in het corporatiebezit bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (51%) en ouderen (in totaal is 40% van de huurders 65 jaar of ouder). Een kwart van de huurders in het corporatiebezit bestaat uit gezinnen, voor bijna de helft gaat het hier om eenoudergezinnen.

In figuur 3-5 is de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders weergegeven. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was, wat zichtbaar is in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector. De

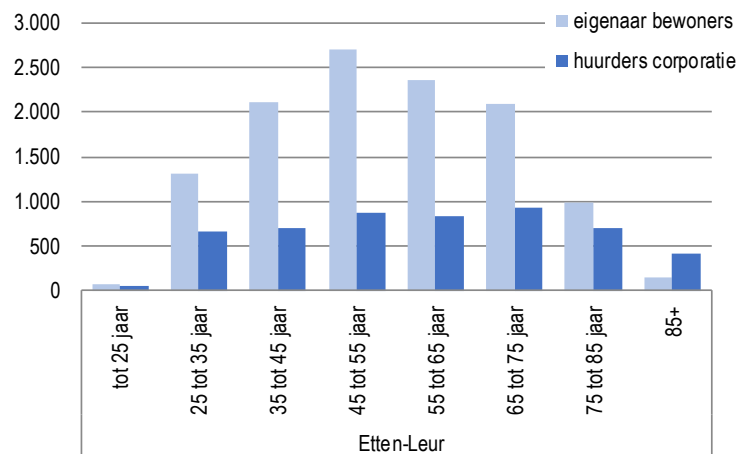
groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 75 jaar is vier keer groter dan de groep van 75 jaar en ouder. Onder huurders in het corporatiebezit is deze groep niet meer dan anderhalf keer groter. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

figuur 3-4 Samenstelling van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd en type, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 3-5 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Samenstelling huurders naar inkomensgroep

In tabel 3-5 is de bewoning van de huurvoorraad van de corporaties in Etten-Leur weergegeven, zowel onder als boven de liberalisatiegrens. In het bezit tot € 720 heeft circa 79% van de huurders een inkomen tot € 38.035. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 21% van de huurders goedkoop scheef (landelijk 18%). De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven

de € 38.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In 2016 ging het om circa 22% (figuur 3-6).

Rond de 6% van het corporatiebezit tot € 720 wordt bewoond door de lage middeninkomens. Als deze groep ook tot de doelgroep van de corporaties wordt gerekend, bedraagt de omvang van de goedkope scheefheid 16% (de midden- en hogere inkomens met een inkomen vanaf € 42.436, prijspeil 2019).

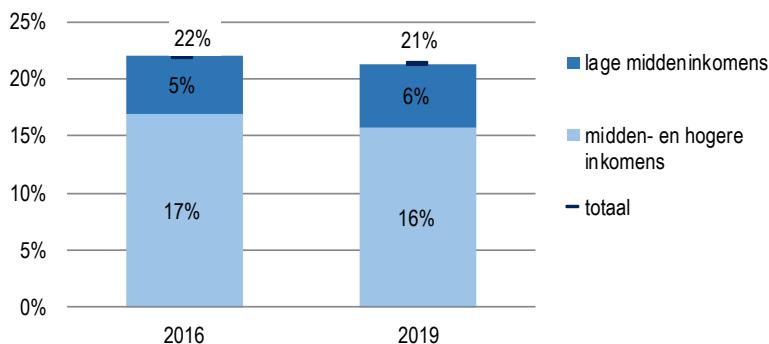
In het geliberaliseerde segment van de corporaties is er in zekere mate sprake van dure scheefheid (er wonen ook sociale minima in dit segment). Het gros heeft echter een middeninkomen of hoger (54%). Ten opzichte van 2016 is de omvang van de dure scheefheid ongeveer gelijk gebleven (indicatief 43% in 2016 en 44% in 2019).

tabel 3-5 Samenstelling huurderspopulatie in het corporatiebezit naar inkomensgroep, 2019 (exclusief onzelfstandige woonruimten)

	tot € 720	vanaf € 720
sociale minima	27%	5%
overige primaire doelgroep	26%	8%
secundaire doelgroep	26%	31%
lage middeninkomens	6%	10%
hoge middeninkomens	5%	13%
hogere inkomens	11%	33%
totaal	100%	100%
t/m doelgroep tot € 38.035	79%	44%
t/m lage middeninkomens	84%	54%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 3-6 Ontwikkeling goedkope scheefheid in het corporatiebezit naar inkomensgroep



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

3.5 Veranderende inkomensgrenzen doelgroep

In het wetsvoorstel 'huur en Inkomensgrenzen' stelt Minister Ollongren onder andere voor om de huidige inkomensgrens van € 38.035 op te splitsen in € 35.000 voor alleenstaanden en € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens. In tabel 3-6 is het effect van dit voorstel weergegeven op de omvang van de doelgroep in Etten-Leur. Bij de nieuwe definitie is de doelgroep onder eenpersoonshuishoudens wat kleiner van omvang, maar onder tweepersoons-

huishoudens en gezinnen groter. Per saldo telt de doelgroep in Etten-Leur bij de nieuwe definitie circa 260 huishoudens extra (+1,4 procentpunt), waarvan 60 huishoudens in de sociale huursector wonen (+1,3 procentpunt). Bij de nieuwe definitie zou de goedkope scheefheid niet 21%, maar 20% bedragen.

tabel 3-6 Omvang van de doelgroep bij de oude definitie (tot € 38.035) en de nieuwe definitie (tot € 35.000 voor eenpersoons en tot € 42.000 voor meerpersoons), naar huishoudenstype

Etten-Leur	totaal huishoudens			huishoudens in corporatie huur tot € 720		
	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil	huidige definitie	nieuwe definitie	verschil
< 23 jaar	100	100	0	30	30	0
23 tot 65 jaar alleenstaand	1.960	1.730	-230	1.140	1.050	-90
23 tot 65 jaar tweepersoons	440	520	80	220	240	20
65+ alleenstaand	1.880	1.790	-90	1.080	1.050	-30
65+ tweepersoons	1.190	1.450	260	500	560	60
gezin	620	790	170	270	340	70
eenoudergezin	840	930	90	480	510	30
totaal	7.040	7.300	260	3.720	3.780	60
aandeel	38%	39%	1,4%	79%	80%	1,3%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

3.6 Actuele marktspanning

Woonwensen

Van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Etten-Leur zou naar schatting 13% (beslist) willen verhuizen (doorstromers). Inclusief de groep die dat misschien zou willen gaat het om 27%. Het grootste deel van deze potentiële doorstromers is op zoek naar een koopwoning (67%, tabel 3-7), van meer dan 100m² (84%, tabel 3-8). Ruim de helft van de doorstromers zoekt een grondgebonden koopwoning (52%, tabel 3-7). Vooral 30 tot 45-jarigen zoeken een woning in dit segment. De ouderen die verhuisgeneigd zijn, willen veelal kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen. Het kan gaan om een appartement, bungalow of een andere gelijkvloerse grondgebonden woning (nultredenwoning). De stap van huur naar koop komt op deze leeftijd nauwelijks nog voor, de stap van koop naar huur wat vaker. In dat laatste geval stelt men vaak wel hoge kwaliteitseisen en komt men – volgens het WoON – daarvoor relatief vaak uit bij het duurdere huursegment (meer dan € 720).

De kwalitatieve woonvoorkeuren van de potentiële starters gaan vooral uit naar huurappartementen (35%, tabel 3-7). Ongeveer de helft van de starters is op zoek naar een huurwoning tussen 50 m² en 85 m² (52%, tabel 3-8), met drie of vier kamers. Een appartement fungeert vaak als tussenstap naar een grondgebonden koopwoning, die ook voor deze groep vaak het einddoel is. Circa 33% van de starters geeft aan deze stap direct te willen zetten.

tabel 3-7 Woonwensen van doorstromers en starters naar leeftijd en woningtype in Etten-Leur

		koop		huur		totaal	N =
		grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement		
doorstromers	< 23 jaar	68%	4%	25%	4%	100%	30
	23 tot 30 jaar	73%	5%	11%	11%	100%	480
	30 tot 45 jaar	73%	6%	16%	5%	100%	1.610
	45 tot 65 jaar	51%	18%	10%	20%	100%	1.860
	65+	11%	26%	5%	57%	100%	1.060
	totaal	52%	15%	11%	22%	100%	5.040
starters	< 23 jaar	29%	16%	11%	44%	100%	410
	23 tot 30 jaar	38%	20%	16%	27%	100%	460
	30+	30%	12%	23%	35%	100%	250
	totaal	33%	17%	16%	35%	100%	1.120

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel 3-8 Woonwensen van doorstromers en starters naar woninggrootte en aantal kamers in Etten-Leur

doorstromers				starters			
koop	< 35 m2	1%	1%	koop	1 kamers	0%	0%
	35-50 m2	1%	3%		2 kamers	0%	8%
	50-65 m2	2%	9%		3 kamers	16%	33%
	65-85 m2	9%	20%		4 kamers	28%	28%
	85-100 m2	4%	5%		5 of meer kamers	55%	31%
	100-125 m2	28%	33%		totaal	100%	100%
	125-150 m2	15%	7%	huur	1 kamers	0%	1%
	> 150 m2	41%	22%		2 kamers	10%	17%
	totaal	100%	100%		3 kamers	52%	44%
huur	< 35 m2	1%	6%		4 kamers	26%	25%
	35-50 m2	8%	6%		5 of meer kamers	12%	13%
	50-65 m2	16%	17%		totaal	100%	100%
	65-85 m2	24%	35%				
	85-100 m2	11%	6%				
	100-125 m2	24%	19%				
	125-150 m2	5%	2%				
	> 150 m2	10%	10%				
	totaal	100%	100%				

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Vraagaanbodverhoudingen

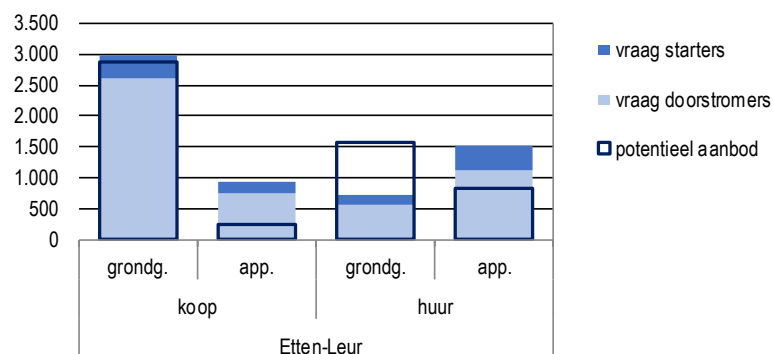
Van de totale groep verhuisgeneigde huishoudens in Etten-Leur is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiswens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. In figuur 3-7 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de vraag zijn ook de starters die zeker of misschien in de gemeente Etten-Leur willen blijven wonen meegeteld.

Binnen de huursector is – op basis van vraagaanbodverhoudingen – de markt voor grondgebonden woningen ontspannen. De markt voor grondgebonden koopwoningen is ongeveer in evenwicht. Voor zowel koop- als huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren.

Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan. De kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad vermoedelijk lager uit dan figuur 3-7 doet vermoeden.

Bij het gewenste aantal kamers en de oppervlakte van de woning geldt dat veel verhuisge-neginden dit op het moment van enquêteren nog niet wisten. Hierdoor kan de vraag niet op juiste wijze worden afgezet tegen het potentiële aanbod.

figuur 3-7 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de gemeente Etten-Leur, 2019



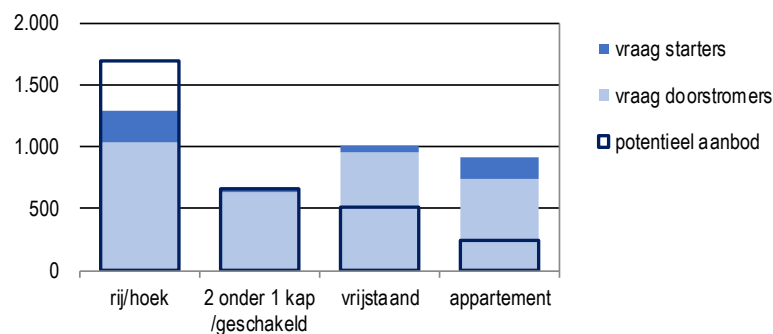
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Koopsector

Binnen de koopsector hebben zowel appartementen als de meer luxe woningtypen (twee onder een kap en vrijstaand) een goede marktpositie (figuur 3-8). Voor rijwoningen geldt dat er weliswaar veel vraag is, maar dat daar ook een groot aanbod tegenover staat.

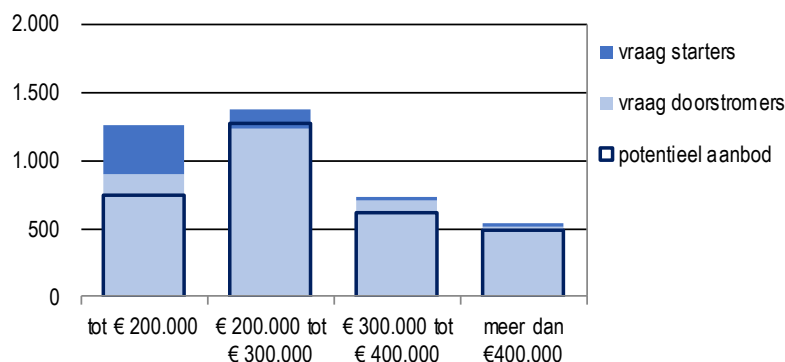
Naar prijsklasse geldt dat er vooral in het segment tot € 200.000 meer vraag is dan aanbod (figuur 3-9). Ook in de segmenten daarboven is er sprake van enige druk. Binnen het segment van meer dan vier ton is vraag en aanbod ongeveer in evenwicht. Men geeft weliswaar vaak aan een luxe/ vrijstaande woning te wensen, maar heeft daar een beperkt budget voor over.

figuur 3-8 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de koopsector naar type woning, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 3-9 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de koopsector naar prijsklasse, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Huursector

Overall gezien zijn de vraagaanbodverhoudingen binnen de huursector ongeveer in evenwicht en is er sprake van een redelijk ontspannen markt (grondgebonden woningen en appartementen samen). Op basis van woonruimteverdelingscijfers van Klik voor Wonen blijkt er in Etten-Leur wel enige druk op de sociale huursector te bestaan.³ Het aantal woningzoekenden is sinds 2016 toegenomen en de slaagkansen zijn afgenomen. Ook nam de gemiddelde zoektijd⁴ toe van 1,0 jaar in 2016 tot 1,3 jaar in 2018. Ter referentie: in Breda bedroeg de gemiddelde zoektijd in 2018 circa 1,5 jaar en in Roosendaal 9 maanden.

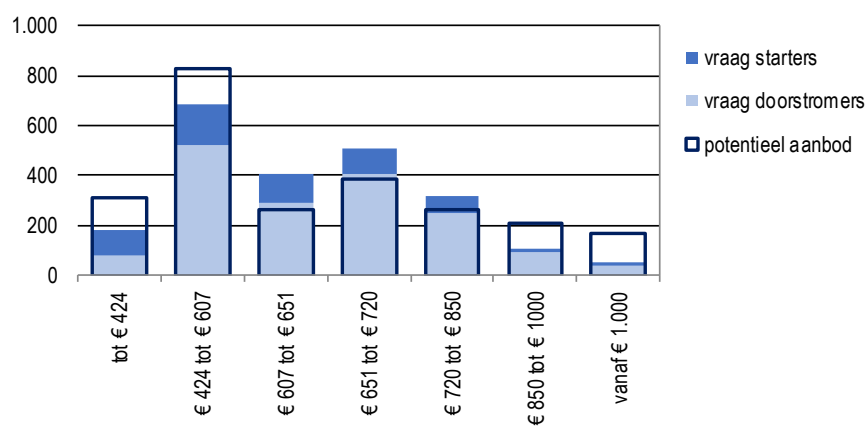
In figuur 3-10 zijn de vraagaanbodverhoudingen in de (totale) huursector uitgesplitst naar huurprijs. De markt voor goedkopere huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens is op het eerste gezicht ontspannen. Dit heeft vooral te maken met een groot potentieel aanbod, dat ontstaat als huishoudens die willen doorstromen (naar de koopsector) dit ook daadwerkelijk doen. In de praktijk kan niet iedereen zijn verhuishwens waarmaken, waardoor er toch enige druk kan bestaan op dit segment.

In het segment boven de aftoppingsgrens tot € 850 (vooral tot € 720) zijn er gezien vanuit de woonwensen tekorten. Kantekening daarbij is dat binnen de sociale huursector vooral een vraag naar een zo hoog mogelijke kwaliteit in de woonwensen doorklinkt. In veel gevallen geldt: hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. De hogere huurprijs wordt daarbij veelal voor lief genomen, omdat deze deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. In het geliberaliseerde segment boven de € 850 is de markt op basis van vraagaanbodverhoudingen ontspannen, al gaat het hier om kleine aantallen.

³ Bron: Rapportage woonruimtebemiddeling Etten-Leur 2018, april 2019.

⁴ De tijdsduur tussen de eerste reactie op een woning en de woningacceptatie.

figuur 3-10 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de huursector naar prijsklasse, 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de betaalbaarheid van het wonen centraal. In paragraaf 4.2 wordt onderzocht wat mensen aan hypotheek of aan huur kunnen betalen. Dit wordt weergegeven voor zowel alle huishoudens als de verhuisgeneigde huishoudens. In paragraaf 4.3 wordt gefocust op de huurders in de sociale huursector. Er wordt ingegaan op de woonlasten van huurders en welk aandeel van het inkomen men hieraan kwijt is. Vervolgens wordt de budgetbenadering op basis van het Nibud toegepast, waarbij wordt berekend wat men aan huur zou kunnen betalen en hoe groot de groep is met een betaalrisico.

4.2 Draagkracht

Bij de vraagaanbodverhoudingen bekijken we wat huishoudens voor een bepaalde woning over zeggen te hebben. Een andere benadering van de woningvraag is te kijken naar wat mensen kunnen betalen dan wel financieren. Daarbij spelen naast het inkomen vele persoonlijke factoren een rol (het al dan niet hebben van een vast contract, ouders die willen bijspringen, vermogen etc.). Simpele normen als 'je kunt een hypotheek krijgen van 4 keer je bruto jaarsalaris' gaan daardoor niet meer op. In deze paragraaf wordt op basis van enkele algemene uitgangspunten indicatief iets gezegd over de bestedingsruimte van de Etten-Leurse huishoudens en woningzoekenden.

Financieringsruimte

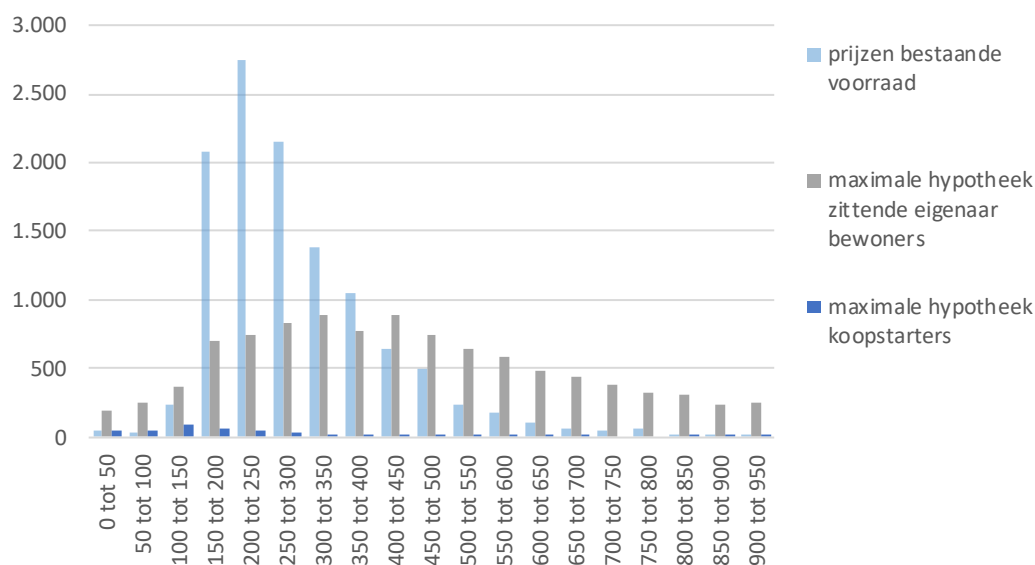
Bij de berekening van de financieringsruimte (het leenvermogen) is ervan uitgegaan dat iemand met een bruto jaarinkomen van meer dan € 75.000 4,6 keer zijn bruto jaarinkomen kan lenen en iemand met een inkomen van minder dan € 20.000 2,5 keer zijn jaarinkomen. Het inkomen van een eventuele partner telt voor maximaal 3,9 keer mee. Voor het vermogen en de eventuele overwaarde op de huidige woning geldt dat deze met een factor 1,5 meetelt bij de aanschaf van een nieuwe woning. Hoe meer je zelf investeert, hoe kleiner het risico voor de bank is hierbij de gedachte.

In figuur 4-1 staat de prijsopbouw in de koopwoningvoorraad in Etten-Leur weergegeven. Ook staat voor de zittende eigenaar bewoners aangegeven wat men volgens de bovengenoemde criteria maximaal kan lenen. Als leesvoorbeeld de prijsklasse tussen de € 500.000 en € 550.000. Uitgaande van de door bewoners opgegeven verkoopwaarden zijn er in dit prijssegment ongeveer 240 woningen (het lichtblauwe staafje). Als we kijken naar het leenvermogen van de eigenaar-bewoners dan zouden bijna 640 huishoudens zich een woning in dit prijssegment kunnen veroorloven (het grijze staafje). Al we alle staafjes aan de rechterzijde bij elkaar zetten dan blijkt dat er in totaal bijna 5.370 huishoudens in Etten-Leur zich een woning boven de vijf ton kunnen veroorloven, bij een aanbod van bijna 880 woningen.

In potentie zit er veel meer leenvermogen bij de eigenaar bewoners. Nieuwe kopers zoeken het maximum lang niet altijd op. Zittende bewoners streven ernaar de woning af te lossen en de mogelijke overwaarde ziet men eerder als spaarpot dan als investeringskapitaal. Er zijn ook zittende eigenaar bewoners die bij de huidige financiële situatie de huidige woning niet zouden kunnen financieren. Het gaat om hypotheekleners die onderwater staan en/of huishoudens die zich (ook op andere terreinen) in de schulden hebben gewerkt en/of een flinke inkomensterugval hebben gekend.

Daar waar de zittende eigenaar bewoners veelal meer zouden kunnen lenen, geldt dat niet voor de potentiële koopstarters. Zij richten zich noodgedwongen op de goedkopere segmenten, beneden de € 150.000. In dit prijssegment is het aanbod relatief schaars en zijn de mogelijkheden dus beperkt. Om een woning te kopen in het segment tussen de € 100.000 en € 150.000 is – eigen vermogen uitgezonderd – een bruto jaarinkomen nodig van grofweg tussen de € 30.000 en € 41.000 (in belastbaar jaarinkomen komt dit gemiddeld genomen neer op tussen de € 25.500 en € 37.000). In dit segment is er wel enig aanbod, maar is het beperkt tot een kleine 240 woningen. Voor lagere inkomens zonder vermogen – die niet meer dan € 100.000 kunnen financieren – zal het veelal lastig zijn om een passende koopwoning te vinden, zij zijn veelal aangewezen op de huursector.

figuur 4-1 De prijsopbouw in het koopsegment en het indicatieve maximale leenvermogen van zittende eigenaar bewoners en potentiële koopstarters

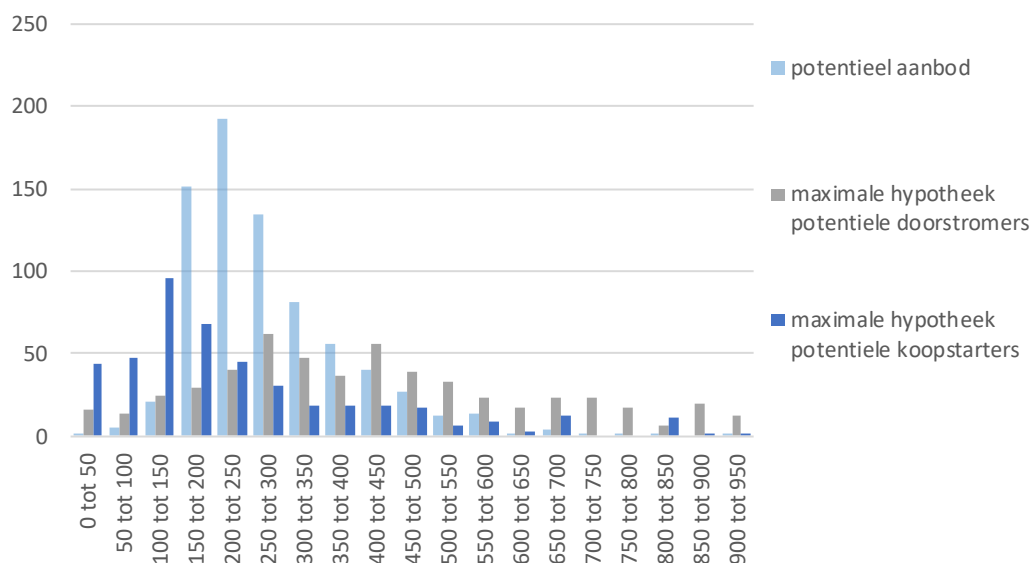


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

In figuur 4-2 is het leenvermogen van potentiële koopstarters afgezet tegen het aanbod dat vrij kan komen als eigenaar bewoners hun verhuisplannen gaan concretiseren. Van de koopstarters kan 39% volgens gehanteerde aannamen niet meer dan € 150.000 met een hypotheek financieren. Dit terwijl slechts 4% van het potentieel vrijkomend aanbod tot dit prijssegment behoort. Deze potentiële koopstarters kunnen vaak niet anders dan bij de ouders te blijven wonen of te gaan/blijven huren en ondertussen te sparen voor de gewenste koopwoning en/of te wachten op een schenking of erfenis. Voor de overige 61% koopstarters geldt dat het vermoedelijk eenvoudiger is om de gewenste koopwoning te bemachtigen.

Bij de potentiële doorstromers zien we een ander beeld. Van deze groep kan ongeveer 57% een woning in een prijsklasse boven de € 400.000 financieren. Het potentiële aanbod in dit segment is slechts 15%. Kijkend naar de bestedingsmogelijkheden (die niet gelijk zijn aan de wensen) is er dus ruimte voor uitbreiding aan de bovenkant van de markt.

figuur 4-2 De prijsopbouw van de potentieel vrijkomende koopwoningen en het indicatieve maximale leenvermogen van doorstromers binnen de koopsector en potentiële koopstarters



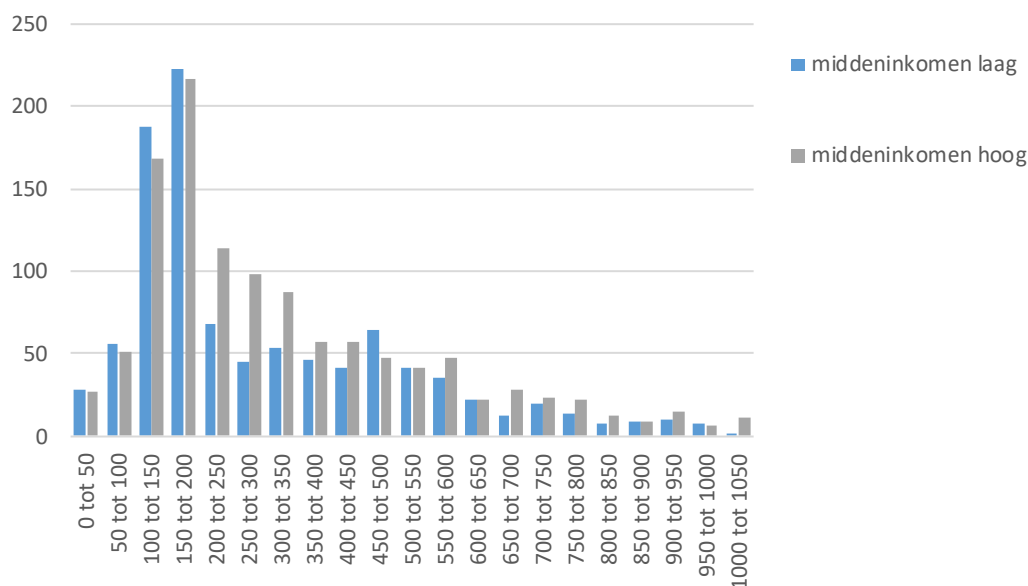
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

De middeninkomens

De doelgroep van de sociale huursector is begrensd op een belastbaar jaarinkomen van € 38.035. In het beleid worden twee groepen middeninkomens onderscheiden: de lage middeninkomens (met een belastbaar inkomen van € 38.035 tot € 42.436) en de hoge middeninkomens (van € 42.436 tot € 48.650). In figuur 4-3 staat het maximale leenvermogen van deze groepen weergegeven. Van de groep lage middeninkomens kan 26% niet meer dan € 150.000 lenen, bij de hoge middeninkomens ligt dit aandeel op 21%. Van de lage middeninkomens kan 45% meer dan € 250.000 lenen, bij de hoge middeninkomens is dit 52%. Deze percentages maken duidelijk dat het te eenvoudig is om te stellen dat dé middeninkomens tussen wat en schip vallen. Wel geldt dat een deel van de middeninkomens niet voldoende draagkracht heeft om een koopwoning te financieren. Deze groep is echter niet te traceren met alléén een inkomensgrens.

In Etten-Leur wonen ongeveer 275 huishoudens met een laag middeninkomen die niet meer dan € 150.000 kunnen financieren. Van hen zijn er 30 op zoek naar een andere koopwoning. Bij de hoge middeninkomens gaat het om 250 huishoudens, waarvan er 10 op zoek zijn naar een koopwoning.

figuur 4-3 Het indicatieve maximale leenvermogen van de middeninkomens in Etten-Leur (eigenaar bewoners én huurders)



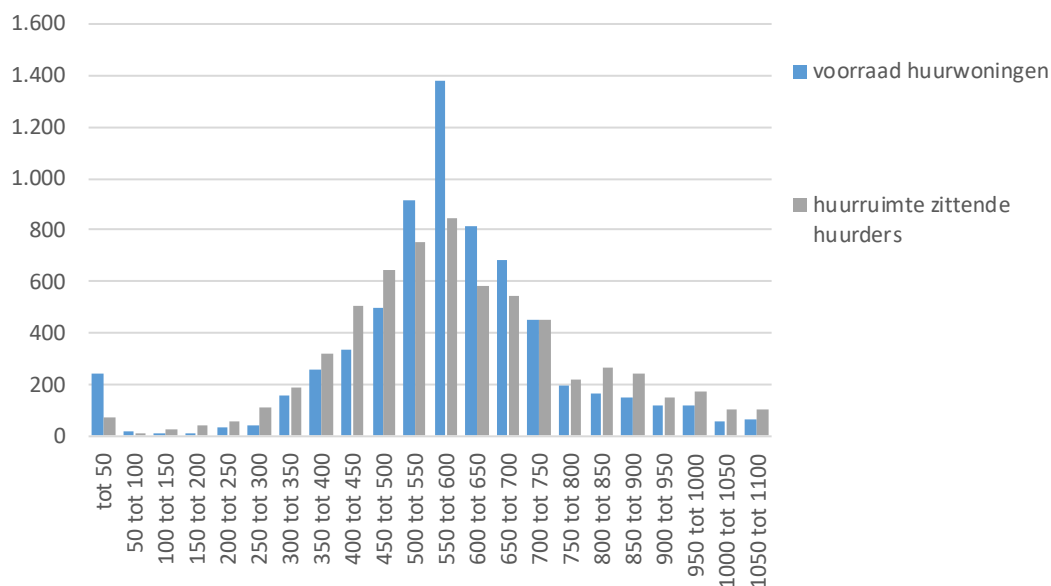
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Maximale huur

Voor de sociale huursector geldt dat de betaalbaarheid al langer in de aandacht staat. In de komende paragraaf worden daarop dan ook uitgebreid teruggekomen en gefocust op de groepen die moeilijk rond komen en derhalve beleidsmatige aandacht vragen. In deze paragraaf schetsen we een meer overkoepelend beeld, waarbij we uitgaan van de gedachte dat huishoudens 25,3% van hun besteedbaar inkomen aan huur zouden kunnen besteden. Deze 25,3% betreft de gemiddelde netto huurquote in Nederland. Zeker in het sociale huursegment is de afhankelijkheid van de huurtoeslag groot. Vandaar dat de huurtoeslag die men op het moment van enquêteren ontvangt is meegenomen bij het berekenen van de huurruimte.

Mede hierdoor is de prijsopbouw in de huursector in grote lijnen gelijk aan de opbouw van de huurruimte van de huurders. Wel geldt dat er een oververtegenwoordiging is van woningen in het segment tussen de € 500 en € 600. Aan de bovenkant van de markt geldt dat er kijkend naar de huurruimte beperkte ruimte is voor uitbreiding in de duurdere segmenten. Maar uiteraard geldt dat het volledig benutten van de huurruimte geen autonome wens is, men moet deze bedragen ook aan wonen willen uitgeven én daarvoor de gewenste kwaliteit terug kunnen krijgen. En: men moet willen blijven huren.

figuur 4-4 De prijsopbouw in de huursector en de indicatieve huurruimte van zittende huurders

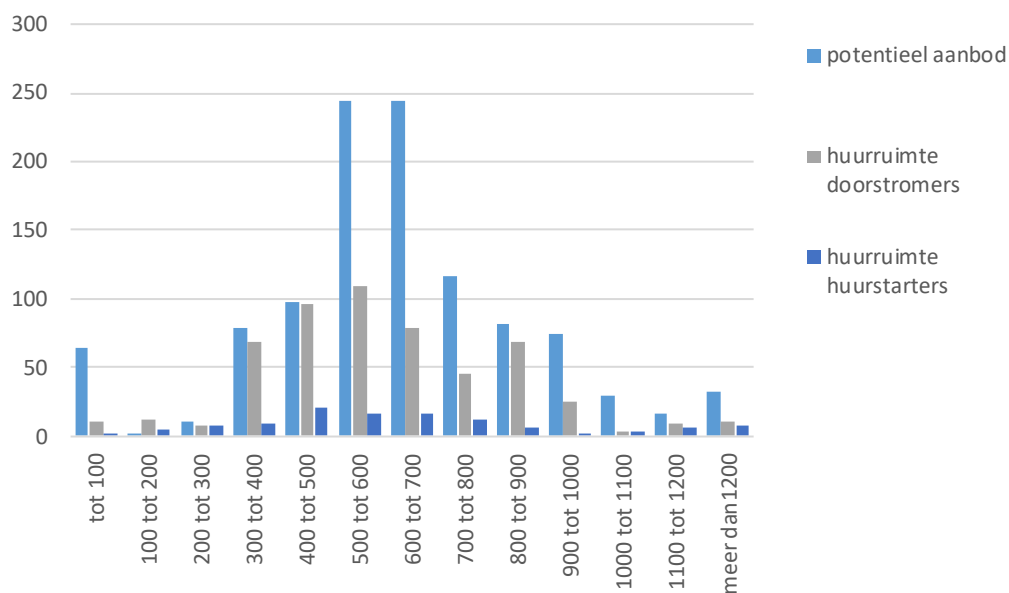


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Als gekeken wordt naar de huurruimte van huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning ontstaat dan ook een ander beeld. In figuur 4-5 is deze afgezet tegen het aanbod dat vrij zou komen als alle huurders die dat willen zouden (kunnen) verhuizen. Dan blijkt dat de marktpositie van de duurdere segmenten zeker niet alom positief is. Als alle huishoudens die uitkijken naar een andere woning ook daadwerkelijk zouden verhuizen, kan het lastig worden om een geschikte kandidaat te vinden. In potentie komen er 200 woningen met een huurprijs boven de € 800 beschikbaar, terwijl er slechts 120 doorstromers en 20 huurstarters in de markt zijn die zich een dergelijke huur kunnen veroorloven.

In de figuur is ook de huurruimte van starters weergegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijke huurtoeslag of het in de toekomst gaan samenwonen (met een partner die ook inkomen inbrengt), dus feitelijk is de huurruimte hoger dan hier weergegeven. Los daarvan blijft gelden dat zij relatief vaak zijn aangewezen op de goedkopere delen van de huurwoningvoorraad.

figuur 4-5 De prijsopbouw van de potentieel vrijkomende huurwoningen en de indicatieve huurruimte van huishoudens die een huurwoning zoeken (naar zittende huurders en 'huurstarters')



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

In totaal zijn ongeveer 60 middeninkomens op zoek naar een huurwoning. Van hen heeft de helft een laag middeninkomen en de ander helft een hoog middeninkomen. Kijkend naar de totale groep lage middeninkomens, dan kan 85% maandelijks niet meer € 700 euro aan huur betalen. Bij de hoge middeninkomen ligt dit aandeel op 72% en kan 19% meer dan € 800 euro betalen (bij de overige 9% ligt de huurruimte tussen de € 700 en € 800).

Er valt niet uit te sluiten dat een deel van de 60 middeninkomens die een huurwoning zoeken 'in de knel zitten' of 'tussen wal en schip vallen'. Wel kan worden geconcludeerd dat het aantal huishoudens waar het hier om gaat vermoedelijk klein is. Ook geldt dat de groep middeninkomens zeer gevarieerd is qua samenstelling. Wil men echt iets voor deze groepen betekenen dan zal dat via maatwerk moeten gebeuren.

De analyses in deze paragraaf geven een overall beeld, maar achter de totalen en gemiddelden gaan allemaal individuele cases schuil. In de matching van vraag en aanbod is het vooral zaak oog te hebben voor de individuele problematiek. Van algemene beleidsregels zal vrijwel per definitie een groep te veel of te weinig profiteren.

4.3 Woonlasten en bestedingsruimte in de sociale huursector

Actuele woonlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente Etten-Leur en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. In vergelijking met het onderzoek uit 2016 zijn vooral de kosten voor energie toegenomen: de leveringstarieven zijn hoger, de energiebelasting is verhoogd en de heffingskorting is verlaagd.

tabel 4-1 Belastingen van de gemeente Etten-Leur en het waterschap en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2019, inclusief belastingen en BTW⁵

Etten-Leur			Etten-Leur		
eenpersoons	reinigingsheffing	€ 179	water	vastrecht leverancier	€ 77
	rioolafvoerheffing	€ 204		tarief per m3	€ 0,84
	zuiveringsheffing	€ 55	electriciteit	kosten netbeheer	€ 230
	ingezetenenheffing	€ 59		vastrecht leverancier	€ 66
	totaal	€ 497		tarief per kWh	€ 0,22
meerpersoons	reinigingsheffing	€ 203	gas	kosten netbeheer	€ 171
	rioolafvoerheffing	€ 204		vastrecht leverancier	€ 68
	zuiveringsheffing	€ 166		tarief per m3	€ 0,75
	ingezetenenheffing	€ 59		heffingskorting energiebelasting	€ 312
	totaal	€ 632			

Bron: COELO, Eneco, Nuon, Essent, Brabant Water en Enexis, bewerking RIGO

Opgeteld is een doorsnee huurder in het corporatiebezit € 595 in de maand kwijt aan wonen (tabel 4-2). Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur (inclusief huurtoeslag): € 415. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 120 per maand en de lokale heffingen € 50. De doorsnee huurquote (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur) bedraagt 23% en de woonquote (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan de totale woonlasten) bedraagt 34%. De woonlasten van de huurders zijn uitgesplitst naar inkomensgroep, huishoudenstype en energielabel van de woning.

Binnen de primaire doelgroep hebben de sociale minima met 38% de hoogste woonquote, vooral vanwege het lage inkomen. De woonquote van de overige primaire doelgroep bedraagt 32% en van de secundaire doelgroep 38%. De hogere woonquote van de secundaire doelgroep heeft te maken met een hogere huurquote, omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

Naar huishoudenstype hebben met name eenpersoonshuishoudens een hoge huur- en woonquote, vooral vanwege een laag inkomen. Naar energielabel verschillen de woonquotes overall gezien niet veel van elkaar. De energielasten in een huurwoning met label A liggen circa 25 euro per maand lager dan de lasten in een woning met label E, F of G. De meer-

⁵ Bij de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

derheid van de huurders (60%) is echter niet bereid om meer huur te betalen voor een energiezuinige woning, ook niet als men de extra huur door de energiebesparing kan terugverdienen. Circa 38% is hier wel toe bereid. Mogelijk ligt dit percentage hoger als de corporaties hun plannen nader toelichten en huurders hierbij betrekken (dat is bij de huidige vraagstelling niet gebeurd). Vrijwel geen enkele huurder (3%) geeft aan meer huur te willen betalen voor een energiezuinige woning als de extra huur niet kan worden terugverdiend.

tabel 4-2 Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders in het segment tot € 720 van de corporaties, 2019, in medianen⁶

	a. sociale minima	b. overige primaire doelgroep	c. secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal	doelgroep tot €38.035 (a+b+c)
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 270	€ 335	€ 540	€ 560	€ 590	€ 590	€ 415	€ 360
gas en electriciteit	€ 110	€ 120	€ 115	€ 130	€ 135	€ 145	€ 120	€ 115
lokale belastingen en water	€ 50	€ 65	€ 50	€ 65	€ 65	€ 65	€ 50	€ 50
totaal netto woonlasten	€ 420	€ 530	€ 715	€ 755	€ 790	€ 800	€ 595	€ 535
huishoudensinkomen	€ 1.025	€ 1.570	€ 1.850	€ 2.450	€ 2.700	€ 3.665	€ 1.725	€ 1.555
woonquote	38%	32%	38%	30%	29%	21%	34%	35%
huurquote	25%	21%	28%	22%	22%	16%	23%	24%
energiequote	11%	7%	6%	5%	5%	4%	7%	7%
belastingquote	4%	4%	3%	2%	2%	2%	3%	3%
N =	920	1.550	1.250	270	220	530	4.730	3.730

	eenp. tot 65 jaar	eenp. 65+	paren tot 65 jaar	paren 65+	eenoudergezin	gezin	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 380	€ 370	€ 550	€ 435	€ 345	€ 550	€ 415
gas en electriciteit	€ 105	€ 110	€ 130	€ 120	€ 135	€ 150	€ 120
lokale belastingen en water	€ 50	€ 50	€ 65	€ 65	€ 65	€ 70	€ 50
totaal netto woonlasten	€ 525	€ 535	€ 750	€ 640	€ 555	€ 775	€ 595
huishoudensinkomen	€ 1.400	€ 1.420	€ 2.510	€ 2.015	€ 1.885	€ 2.910	€ 1.725
woonquote	38%	37%	27%	30%	30%	24%	34%
huurquote	27%	25%	19%	21%	19%	17%	23%
energiequote	8%	8%	5%	6%	7%	5%	7%
belastingquote	3%	4%	2%	3%	3%	2%	3%
N =	1.320	1.120	470	640	590	590	4.730

	A	B	C	D	E t/m G	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 425	€ 410	€ 415	€ 405	€ 400	€ 415
gas en electriciteit	€ 110	€ 115	€ 125	€ 125	€ 145	€ 120
lokale belastingen en water	€ 55	€ 50	€ 50	€ 50	€ 65	€ 50
totaal netto woonlasten	€ 600	€ 550	€ 610	€ 590	€ 620	€ 595
huishoudensinkomen	€ 1.675	€ 1.725	€ 1.735	€ 1.780	€ 1.830	€ 1.725
woonquote	35%	33%	33%	33%	34%	34%
huurquote	25%	23%	23%	22%	21%	23%
energiequote	6%	6%	7%	7%	8%	7%
belastingquote	3%	3%	3%	3%	3%	3%
N =	1.240	1.070	1.390	530	510	4.730

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

⁶ Omdat in de tabel medianen zijn weergegeven tellen de netto huur en de overige woonlasten niet exact op tot de totale woonlasten. De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

Afname van woonlasten

De woonlasten van huurders in Etten-Leur zijn in de afgelopen periode afgenomen: van circa € 640 in 2016 tot € 595 in 2019. De woonquote is afgenomen van 35% in 2016 tot 34% in 2019 en de huurquote van 24% in 2016 tot 23% in 2019 (tabel 4-3). De energiequote is met een procentpunt toegenomen en de belastingquote is ongeveer gelijk gebleven. Bij deze terugblik geldt wel dat er als gevolg van enkele onderzoekstechnische wijzigingen geen volledig zuivere vergelijking mogelijk is.⁷

Het is vooral de primaire doelgroep die er op vooruit is gegaan, als gevolg van een lagere netto huur en een lagere huurquote (van 25% in 2016 tot 23% in 2019). Dit heeft onder andere te maken met het feit dat de primaire doelgroep vaker passend woont in een huurwoning tot de eerste aftoppingsgrens. In 2016 woonde nog 69% van de primaire doelgroep in deze woningen; in 2019 is dit aandeel toegenomen tot 74% (zie ook figuur 4-6). Sinds 1 januari 2016 moeten de corporaties woningen toewijzen volgens de regels van passend toewijzen, wat anno 2019 effect heeft gesorteerd. Landelijk nam de doelgroep in het segment tot de eerste aftoppingsgrens met circa zes procentpunten toe.

Ook landelijk is de woonquote onder huurders van sociale huurwoningen afgenomen, van 35% in 2015 tot 34% in 2019. De huurquote nam af van 25% in 2015 tot 24% in 2019. Deze afname deed zich vooral voor onder de primaire doelgroep (bron: WoON 2015 en 2018⁸).

tabel 4-3 Huur- en woonquoten van huurders in het segment tot € 720 van de corporaties, in 2013, 2016 en 2019, in medianen

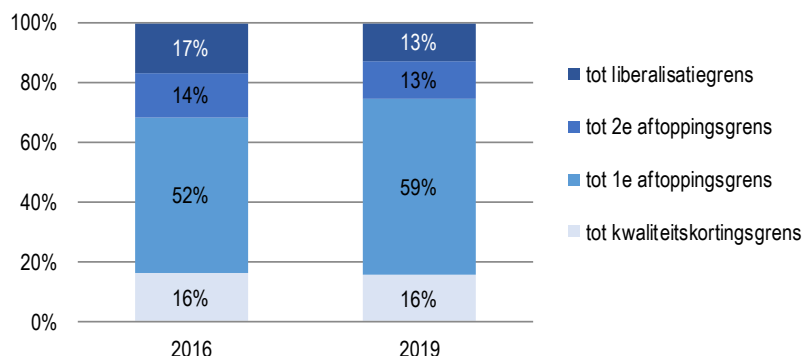
		totaal huishoudens	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage middeninkomens
2016	woonquote	35%	38%	37%	31%
	huurquote	24%	25%	27%	23%
	energiequote	6%	8%	6%	5%
	belastingsquote	3%	4%	3%	3%
2019	woonquote	34%	35%	38%	30%
	huurquote	23%	23%	28%	22%
	energiequote	7%	8%	6%	5%
	belastingsquote	3%	4%	3%	2%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research 2013, 2016 en 2019

⁷ In het WoON 2018 zijn de gegevens over de woonlasten, waar beschikbaar, gereviseerd met behulp van registraties (bron: WoON 2018 Onderzoeksdocumentatie en Kwaliteitsanalyse).

⁸ Analyse op basis van gereviseerde woonlasten in zowel WoON 2018 als WoON 2015.

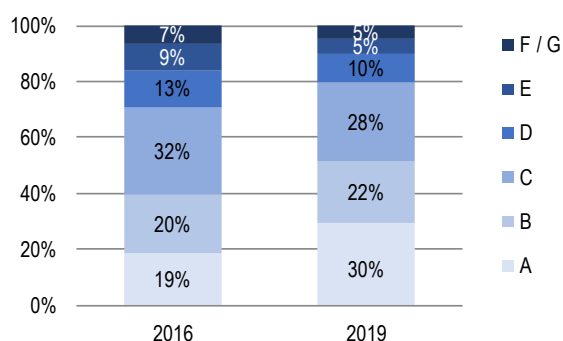
figuur 4-6 Woonsituatie van de primaire doelgroep in het segment tot € 720 van de corporaties, in 2016 en 2019



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research 2016 en 2019

De afname van de woonlasten worden enigszins gedempt door de stijging van de energielasten. Een doorsnee huurder betaalt in 2019 circa 10 euro per maand meer aan energie dan in 2016. Woningen van de corporaties worden wel steeds energiezuiniger: in 2016 had nog slechts 39% van de voorraad energielabel A of B; in 2019 is dit aandeel toegenomen tot 51% (figuur 4-7). Toch heeft nog circa 21% van de voorraad een energielabel dat lager scoort dan label C.

figuur 4-7 Samenstelling van het corporatiebezit in Etten-Leur naar energielabel, 2019



Bron: corporaties in Etten-Leur, Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Acceptabele woonlasten

De woonlasten van huurders worden vergeleken met de woonlasten die voor de verschillende huishoudentypen en inkomensgroepen acceptabel zijn. Om te bepalen welke woonlasten acceptabel zijn, wordt in deze studie gebruik gemaakt van de zogenaamde budgetbenadering, die onder meer door het Nibud wordt toegepast. Daarbij wordt de bestedingsruimte voor woonlasten bepaald op basis van het besteedbaar inkomen en de kosten van overige noodzakelijke uitgaven. Voor het berekenen van deze uitgaven maakt het Nibud gebruik van basisbedragen en voorbeeldbedragen:

- De basisbedragen zijn de minimale kosten voor elk huishoudentype, onafhankelijk van het inkomen. Bij de basisvariant in deze studie wordt hierbij aangesloten.

- De voorbeeldbedragen staan voor een representatief bestedingsniveau bij een bepaald inkomen (o.b.v. het budgetonderzoek van het CBS) en nemen toe met het inkomen. Het Nibud adviseert om bij het bepalen van de ruimte voor de overige woonlasten uit te gaan van het gemiddelde tussen de (minimale) basisbedragen en de voorbeeldbedragen. Bij de adviesvariant in deze studie wordt hierbij aangesloten.

In bijlage 1 van dit rapport is een overzicht opgenomen van de gehanteerde normbedragen.

Huurders met een betaalrisico

Volgens de budgetbenadering is er sprake van een betaalrisico als men onvoldoende inkomen heeft om alle woonlasten te kunnen betalen. In tabel 4-4 is het aandeel huurders met een betaalrisico in Etten-Leur weergegeven volgens de twee varianten, naar inkomensgroep. In tabel 4-5 is ook de situatie in 2016 weergegeven.⁹ Het aandeel huurders met een betaalrisico is afgenomen. Bij de basisvariant van 20% in 2016 tot 17% in 2019 en bij de adviesvariant van 24% in 2016 tot 20% in 2019. Vooral bij de primaire doelgroep huishoudens is het betaalrisico afgenomen.

tabel 4-4 Aandeel huurders in het segment tot € 720 van de corporaties met een betaalrisico in 2019 volgens twee varianten

	totaal aantal huurders	met betaalrisico, basisvariant		met betaalrisico, adviesvariant	
		abs.	perc.	abs.	perc.
A. sociale minima	1.250	550	44%	600	47%
B. overige primaire doelgroep	1.200	150	12%	200	15%
C. secundaire doelgroep	1.250	100	9%	150	14%
lage middeninkomens	250	0	0%	0	0%
hoge middeninkomens	200	0	1%	0	1%
hogere inkomens	550	0	0%	0	0%
totaal	4.750	800	17%	950	20%
doelgroep tot € 38.035 (a+b+c)	3.700	800	22%	950	25%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research 2016 en 2019

tabel 4-5 Aandeel huurders in het segment tot € 720 van de corporaties met een betaalrisico in 2016 en 2019 volgens twee varianten

2019	totaal aantal huurders	met betaalrisico, basisvariant		met betaalrisico, adviesvariant	
		abs.	perc.	abs.	perc.
primaire doelgroep	2.450	700	29%	750	31%
doelgroep tot € 38.035	3.700	800	22%	950	25%
totaal huurders	4.750	800	17%	950	20%

2016	totaal aantal huurders	met betaalrisico, basisvariant		met betaalrisico, adviesvariant	
		abs.	perc.	abs.	perc.
primaire doelgroep	2.200	750	35%	850	39%
doelgroep tot € 38.035	3.600	900	25%	1.100	30%
totaal huurders	4.650	900	20%	1.100	24%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research 2016 en 2019

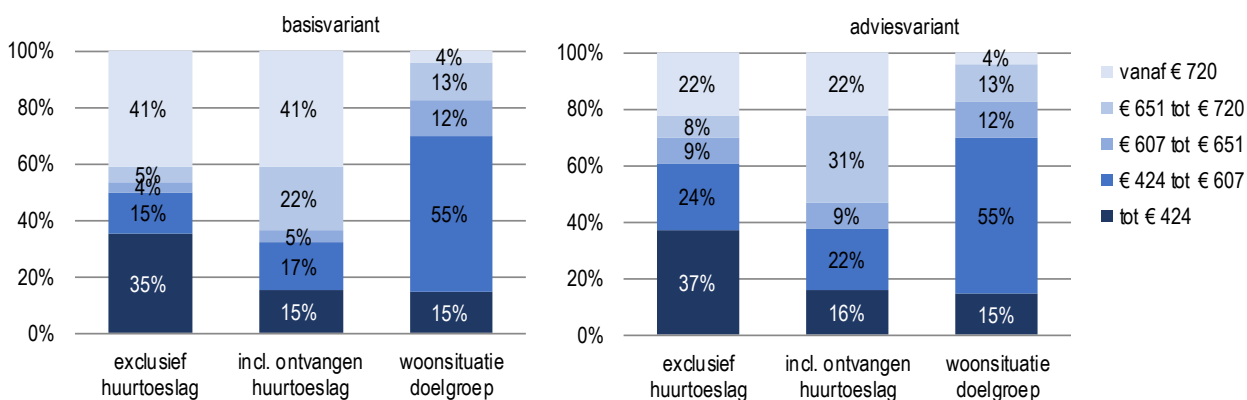
⁹ Als gevolg van onderzoekstechnische wijzigingen is er geen volledig zuivere vergelijking mogelijk.

Bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

Als de kosten voor primair levensonderhoud en overige woonlasten worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat zicht op het bedrag dat de doelgroep tot € 38.035 aan de huur kan besteden. In figuur 4-8 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 grote afhankelijkheid van de huurtoeslag duidelijk. Zonder de huurtoeslag zou 35% tot 37% niet meer dan € 424 aan huur kunnen betalen, terwijl de doelgroep voor slechts 15% in deze woningen woont. Rekening houdend met de huurtoeslag komt dit percentage uit op 15% tot 16%, waarmee de omvang van het aantal goedkope woningen – vanuit de bestedingsruimte van de doelgroep – ongeveer voldoende is.

figuur 4-8 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 38.035 voor de huur, afgezet tegen de huurprijzen die men werkelijk betaalt, volgens twee varianten

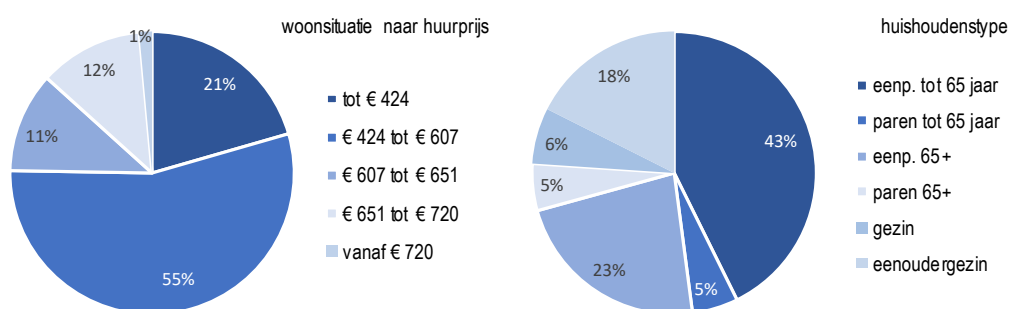


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

In Etten-Leur woont dus een flinke groep huurders met een minimale huurruimte (minder dan € 424 per maand). In figuur 4-9 staat de samenstelling en woonsituatie van deze groep weergegeven. Circa 12% van deze groep woont in een huurwoning met een huurprijs beneden de € 424 en 51% betaalt een huurprijs tussen de € 424 en € 607 (figuur 4-9, links). Het grootste deel woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar doordat het inkomen laag is, heeft men problemen om rond te komen. De afhankelijkheid van de huurtoeslag is dan ook groot. Deze huurtoeslag stelt een deel van de groep (23%) ook in staat om een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen te huren.

De groep met een minimale bestedingsruimte bestaat voor 43% uit alleenstaanden onder de 65 jaar (figuur 4-9, rechts). Daarnaast hebben vooral alleenstaanden boven de 65 jaar (23%) en eenoudergezinnen (18%) een minimale bestedingsruimte.

figuur 4-9 Woonsituatie naar huurprijs (links) en huishoudenssamenstelling (rechts) van de groep met een minimale bestedingsruimte (tot € 424) voor de huur volgens de basisvariant (exclusief huurtoeslag)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

5 Demografische ontwikkelingen

5.1 Inleiding

De huishoudensamenstelling verandert als gevolg van demografie (waar het gaat om de leeftijd en het huishoudentype) en de economie (waar het gaat om de inkomens). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Hierbij wordt gekomen tot vier scenario's, waarvan de ene met de kennis van nu meer voor de hand liggend is dan de andere. Maar voor elk van de scenario's geldt dat ze (in theorie) bewaarheid kunnen worden. Door van elk scenario de gevolgen voor de woningbehoefte inzichtelijk te maken, wordt het voor de toekomst mogelijk gemaakt om direct in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die meer richting het ene of andere scenario leiden.

Binnen het woonbeleid is het (geprognosticeerde) aantal huishoudens uiteindelijk leidend. Maar het is wel steeds belangrijker dat er ook personen in de regio's verblijven die geen regulier huishouden vormen of reguliere woning nodig hebben. Dit niet alleen omdat ook deze groepen een aparte positie hebben binnen registraties en prognoses. Met name door arbeidsmigranten is er steeds meer behoefte aan woonverblijven in de zogenoemde 'flexibele schil'. Het gaat hier weliswaar niet om reguliere woningen, maar er zijn wel relaties met de reguliere woningmarkt. Vandaar dat in bijlage 2 van dit rapport speciaal wordt stilgestaan bij deze problematiek.

5.2 Twee demografische varianten

Vanwege de onzekerheden die gelden voor de toekomst worden in dit onderzoek twee demografische varianten doorgerekend. Met name de verschillen tussen beide varianten zijn belang: daarmee wordt inzichtelijk in welke richting de behoefte verschuift bij een hogere of lagere groei. De prognose van de provincie Noord-Brabant (2017) is in deze studie de basisvariant. Hiervoor zijn zowel inhoudelijke als procesmatige argumenten. Inhoudelijk geldt dat deze prognose meer dan de andere beschikbare (standaard) prognoses is toegespitst op de lokale situatie. Procesmatig geldt dat deze prognose in veel andere lokale onderzoeken en beleidsdocumenten als basis is/wordt genomen.

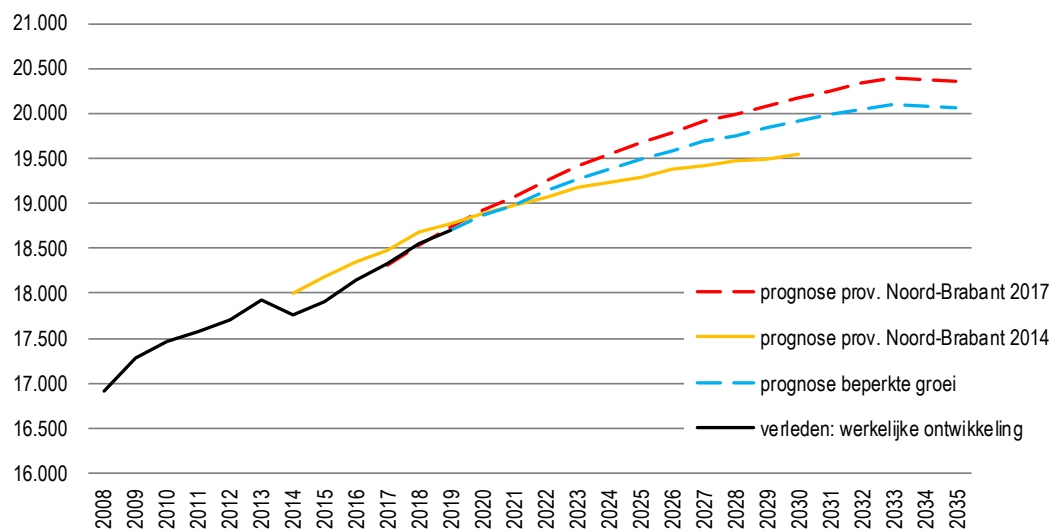
De provinciale prognose voor de gemeente Etten-Leur staat weergegeven in figuur 5-1. Ter referentie is in de figuur ook de voorgaande provinciale prognose (2014) opgenomen. Tot 2033 wordt een groei verwacht van het aantal huishoudens, daarna stabiliseert het aantal huishoudens.

De werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens in Etten-Leur ligt ongeveer in lijn met de provinciale prognose 2017 en iets onder de provinciale prognose 2014. In de voorgaande studie is de provinciale prognose 2014 als basis genomen, maar is er ook een tweede variant naast gezet die uitging van een extra groei. Ook de provinciale prognose uit 2017 gaat uit van een (flink) sterkere toename van het aantal huishoudens (dan in de provinciale prognose uit 2014). Deze toename ligt voor de periode 2019 tot 2030 boven de extra groeivariant uit de voorgaande studie.

In deze studie wordt naast de provinciale prognose 2017 een beperkte groeivariant doorgerekend. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de voorspelde huishoudensgroei voor 85% wordt gerealiseerd. Ook deze variant ligt iets boven de extra groeivariant uit de voorgaande stu-

die. Mocht uit monitoring blijken dat de huishoudensgroei juist sterker is dan door de provincie voorspelt, dan zal de behoefte in gelijke richting verschuiven. De beperkte groei variant staat weergegeven in figuur 5-1. In tabel 5-1 staan de aantallen weergegeven.

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Etten-Leur, werkelijk in 2009 tot 2019 en prognose tot 2035 volgens diverse prognosevarianten



Bron: CBS, diverse prognoses, bewerking RIGO / In.Fact.Research

tabel 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Etten-Leur in 2019 tot 2022, 2030 en 2035 volgens twee prognosevarianten

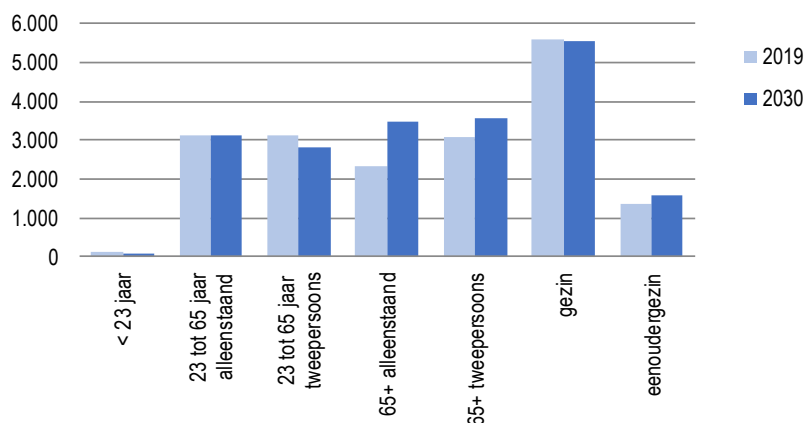
	2019 (werkelijk)	2022	2030	2035	2019-2022	2022-2030	2030-2035	2019-2035
provinciale prognose	18.695	19.270	20.195	20.355	575	925	160	1.660
beperkte groei	18.695	19.140	19.925	20.060	445	785	135	1.365

Bron: CBS, provinciale prognose 2017, bewerking RIGO / In.Fact.Research

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van belang. In figuur 5-2 is deze ontwikkeling weergegeven volgens de provinciale prognose 2017. Volgens deze prognose neemt vooral het aantal ouderen en eenoudergezinnen toe, terwijl het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar afneemt. Het aantal gezinnen blijft ongeveer gelijk van omvang.

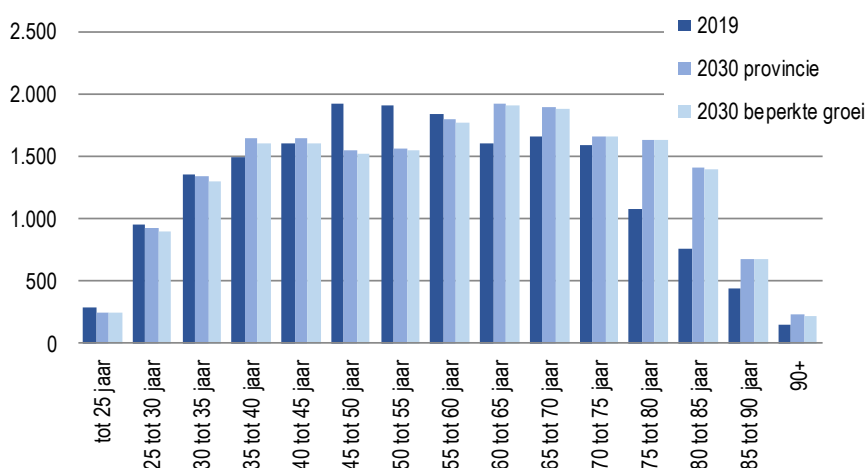
figuur 5-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in Etten-Leur in 2019 en 2030 volgens de provinciale prognose



Bron: CBS, prognose provincie Noord-Brabant 2017, bewerking RIGO / In.Fact.Research

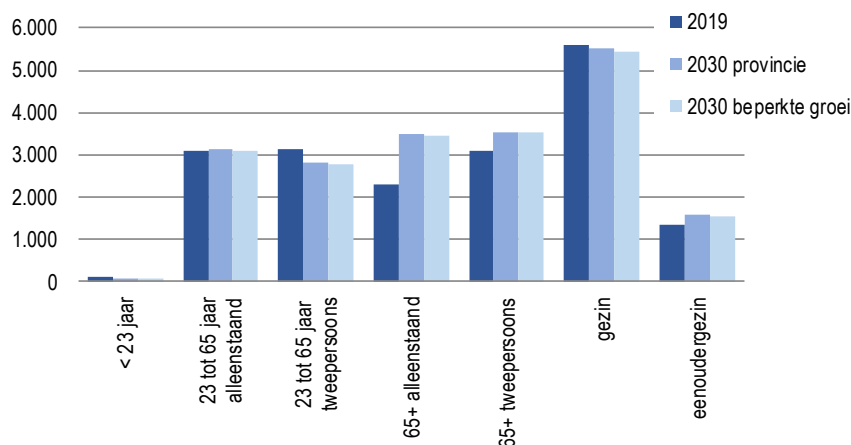
In figuur 5-3 is de samenstelling van de huishoudens in Etten-Leur naar leeftijd volgens de twee demografische varianten weergegeven. De belangrijkste verschillen tussen de varianten zijn terug te vinden bij de beroepsbevolking en daarbinnen met name de groep beneden de leeftijd van 45 jaar. Dat heeft te maken met de verhuismobiliteit in 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 nauwelijks verschillen zijn tussen de twee prognosevarianten in figuur 5-3.

figuur 5-3 Aantal huishoudens in Etten-Leur naar leeftijd in 2019 en in 2030 volgens twee prognosevarianten



Bron: CBS, prognose provincie Noord-Brabant 2017, bewerking RIGO / In.Fact.Research

figuur 5-4 Aantal huishoudens in Etten-Leur naar huishoudenstype in 2019 en in 2030 volgens twee prognosevarianten



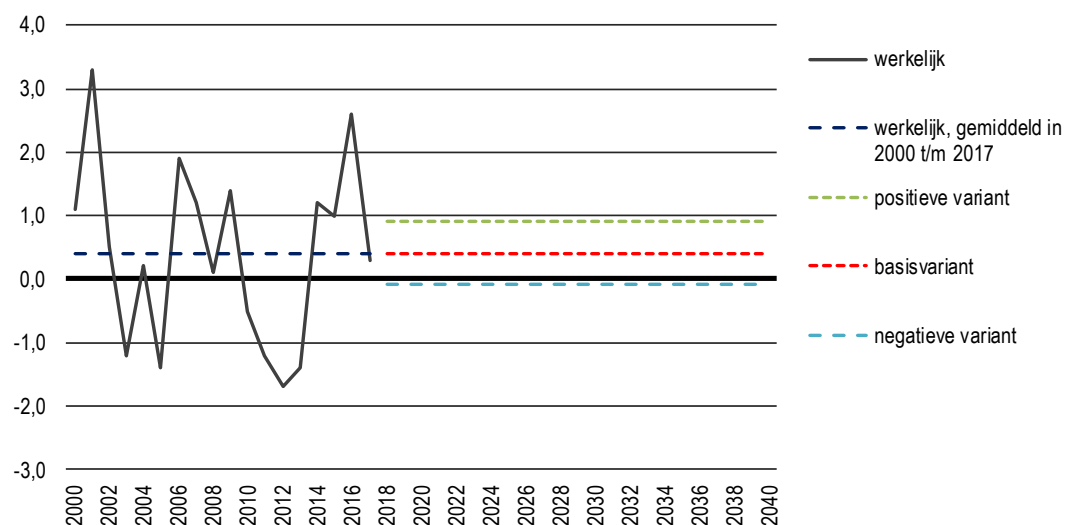
Bron: CBS, prognose provincie Noord-Brabant 2017, bewerking RIGO / In.Fact.Research

5.3 Ontwikkeling koopkracht

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

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

figuur 5-5 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000-2018 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking RIGO / In.Fact.Research

5.4 Vier scenario's

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

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

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

Via die weg resteren er vier toekomstscenario's (zie ook tabel 5-2). Met deze vier scenario's kan zowel het integrale effect van demografie en economie inzichtelijk worden gemaakt, als het geïsoleerde effect van meer of minder economische groei (bij het constant houden van de demografie) en het effect van meer of minder demografische groei (bij het constant houden van de economie).

tabel 5-2 Vier mogelijke scenario's voor economische en demografische groei

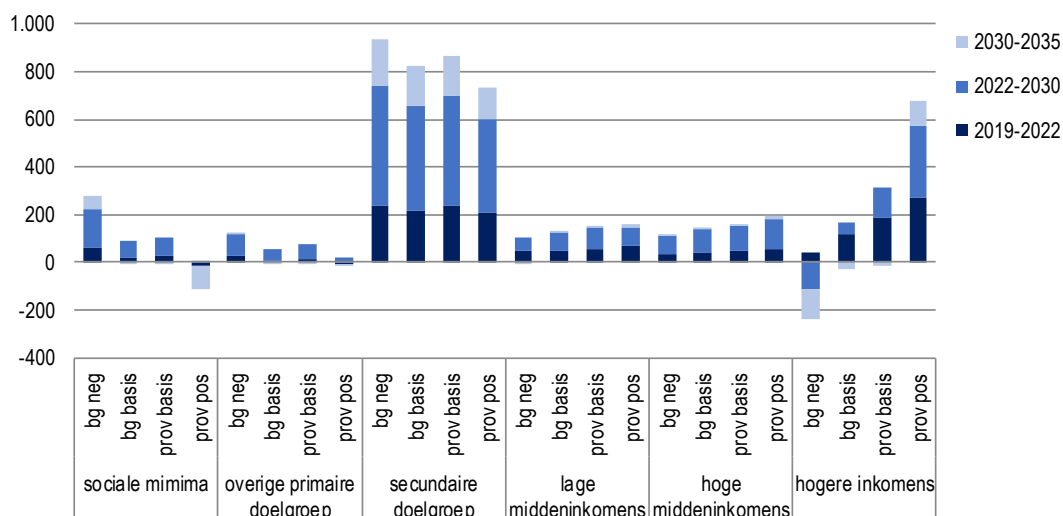
		Demografie	
		Beperkte groeivariant	Provinciale prognose 2017
Economie	negatieve variant	1	
	basisvariant	2	3
	positieve variant		4

5.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 5-6 en tabel 5-3 is de ontwikkeling van inkomensgroepen weergegeven. Vooral de secundaire doelgroep neemt toe, bij elk toekomstscenario. Dit hangt samen met de vergrijzing. In figuur 5-7 is de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot € 38.035 weergegeven, waaruit blijkt dat het aandeel alleenstaande ouderen van 65 jaar of ouder binnen de doelgroep tot € 38.035 toeneemt. Dit op basis van hun belastbaar jaarinkomen, maar een toenemend deel heeft wel vermogen in de vorm van eigenwoningbezit. Ook het aantal midden- en hogere inkomens neemt toe. Alleen bij een negatief economisch scenario wordt op de langere termijn mogelijk een afname verwacht van het aantal hogere inkomens.

Het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep tot € 38.035 behoort neemt toe (tabel 5-3). Alleen bij een positief economisch scenario blijft de doelgroep tot 2035 constant van omvang. Het aandeel huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort neemt af. Alleen bij een negatief economisch scenario blijft de groep tot 2035 constant van omvang.

figuur 5-6 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2019 tot 2035 in Etten-Leur volgens vier scenario's (totaal huishoudens, inclusief onzelfstandig wonenden)



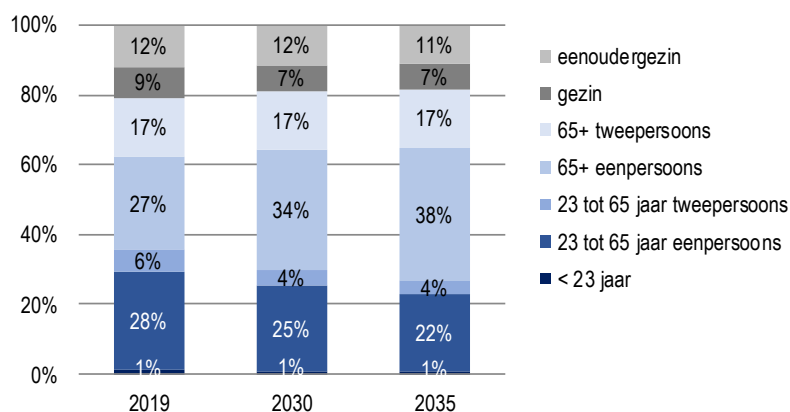
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel 5-3 Omvang doelgroepen in 2019, 2022, 2030 en 2035 volgens vier scenario's (totaal huishoudens, inclusief onzelfstandig wonenden)

primaire doelgroep					doelgroep tot € 38.035				
	2019	2022	2030	2035		2019	2022	2030	2035
bg neg	18%	18%	18%	18%	bg neg	38%	38%	41%	42%
bg basis	18%	17%	17%	17%	bg basis	38%	38%	39%	40%
prov basis	18%	17%	17%	17%	prov basis	38%	38%	39%	40%
prov pos	18%	17%	16%	16%	prov pos	38%	37%	38%	38%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 5-7 Samenstelling doelgroep tot € 38.035 in 2019, 2030 en 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant (totaal huishoudens, inclusief onzelfstandig wonenden)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

6 Ontwikkeling woningbehoefte

6.1 Inleiding

De in het vorige hoofdstuk besproken demografische en economische ontwikkelingen hebben uiteraard consequenties voor de (samenstelling van de) woningbehoefte. Deze consequenties staan centraal in het voorliggend hoofdstuk. Simpel gezegd gaan we er hierbij vanuit dat elk (geprognosticeerd) huishouden een bepaalde woonruimte nodig heeft. Dat betekent dat de totale woningbehoefte gelijk is aan het aantal huishoudens.

De provincie heeft naast de huishoudensprognose ook een raming van 'de bouwopgave'. Deze ligt hoger dan de huishoudensprognose. Het surplus aan woningen kan benodigd zijn om tekorten in te lopen en/of om een extra bijdrage te leveren aan de regionale opgave. Dit surplus aan bouwopgaven laten we hier in principe buiten beschouwing. Doel van dit hoofdstuk is puur te bekijken hoeveel woningen van welk type benodigd zijn om de voorspelde huishoudensontwikkeling te accommoderen. Uiteraard kunnen lokale partijen meer (willen) bouwen dan vanuit dit perspectief benodigd. In paragraaf 6.5 staan we stil bij de mogelijke differentiatie van deze extra bouwopgave.

In paragraaf 6.2 belichten we de veranderingen in de woningbehoefte in de breedte. Vervolgens wordt in paragraaf 6.3 specifiek stilgestaan bij de ontwikkelingen in de koopsector en in paragraaf 6.4 wordt gefocust op de ontwikkelingen in de huursector. Bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie ouderen in (grondgebonden) koopwoningen. De consequenties van deze generatieverschillen zijn nader geduid in bijlage 3 van dit rapport.

De uitkomsten van de behoefte-raming kunnen worden benut bij het bepalen van de strategie ten aanzien van het voorraadbeleid (waaronder het nieuwbouwbeleid). Daarbij is het wel van belang om de uitkomsten niet als absoluut maar als richtinggevend te beschouwen (er zijn meer factoren waarmee bij de beleidsvorming rekening kan/moet worden gehouden) én te beseffen dat het gaat om de totale netto uitbreidingsopgaven (de som van sloop, onttrekkingen, nieuwbouw en overige toevoegingen).

6.2 Ontwikkeling woningbehoefte

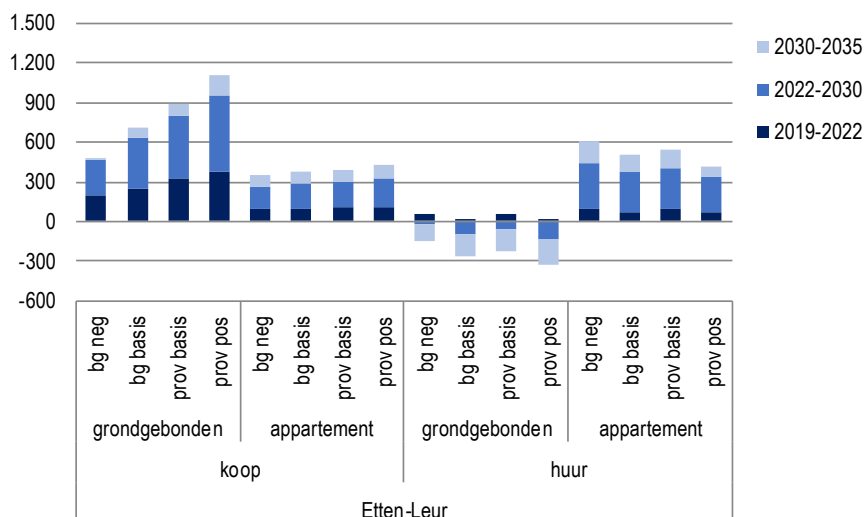
In figuur 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe. Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen (zie ook figuur 6-2). In de periode 2019 tot 2030 gaat het om een toename van ongeveer 635 tot 800 grondgebonden koopwoningen (bij de economische basisvariant). Na 2030 vlakt de toename van de behoefte af.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen stabiliseert, gevolgd door een geleidelijk afname van de behoefte, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afname van de behoefte op langere termijn hoeft niet direct te leiden tot leegstand. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap ma-

ken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

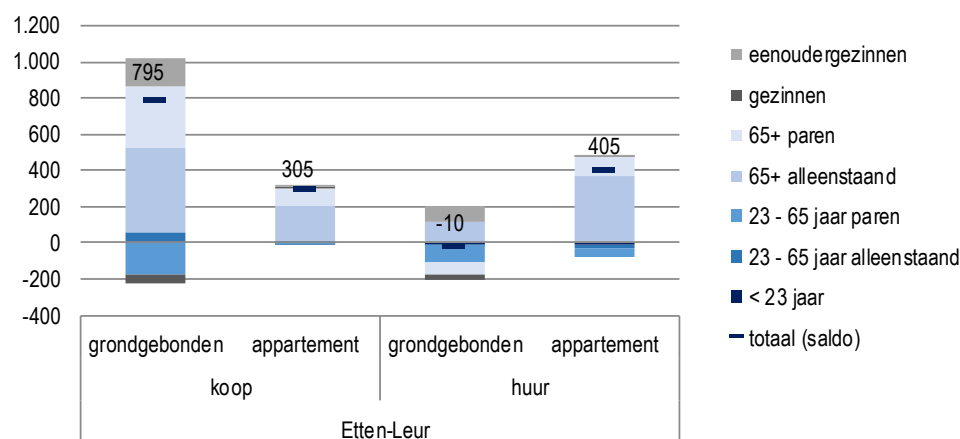
De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen (nultredenwoning). Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype in 2019 tot 2030 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant (exclusief onzelfstandige woonruimten)

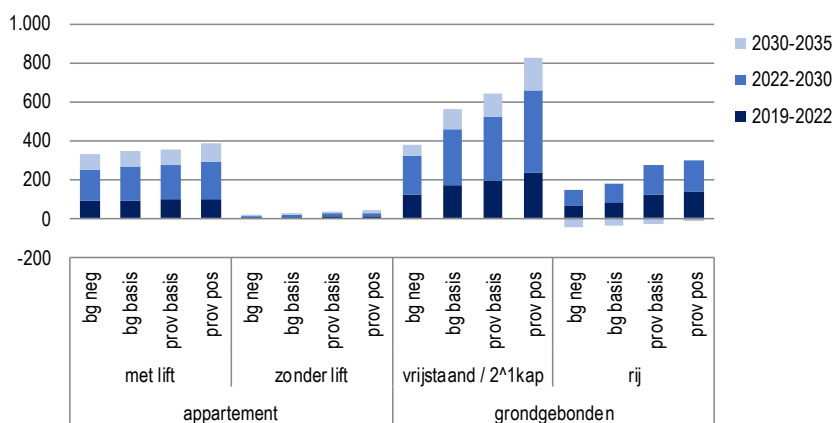


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

6.3 Ontwikkeling behoefte koopwoningen

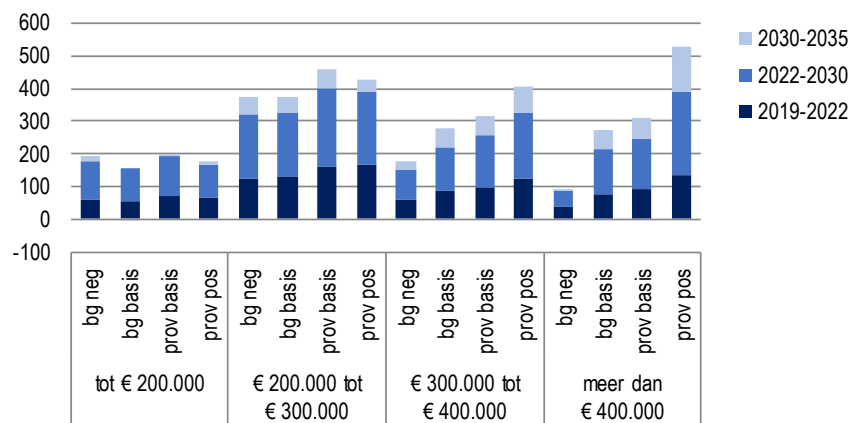
In figuur 6-3 t/m figuur 6-5 is de ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen nader gespecificeerd naar woningtype, prijsklasse en woninggrootte. De behoefte aan appartementen met lift neemt toe. Binnen het segment grondgebonden neemt vooral de behoefte aan de meer luxere woningtypen toe (vrijstaand en twee-onder-een-kap). Het gaat onder andere om ruime woningen (> 150 m²), met 5 of meer kamers (omdat de groeiende groep ouderen deze woningen 'bezet' houden). In elke prijsklasse is er sprake van een toenemende behoefte. Vooral in het segment van meer dan € 400.000 is de toename afhankelijk van demografische en economische ontwikkelingen.

figuur 6-3 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's



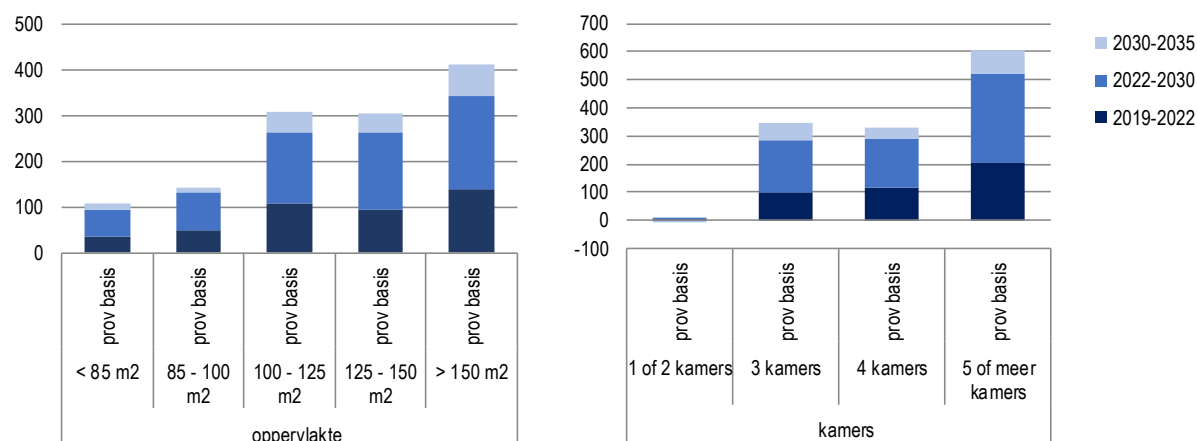
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 6-4 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (totaal) naar prijsklassen in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 6-5 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen (totaal) naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant

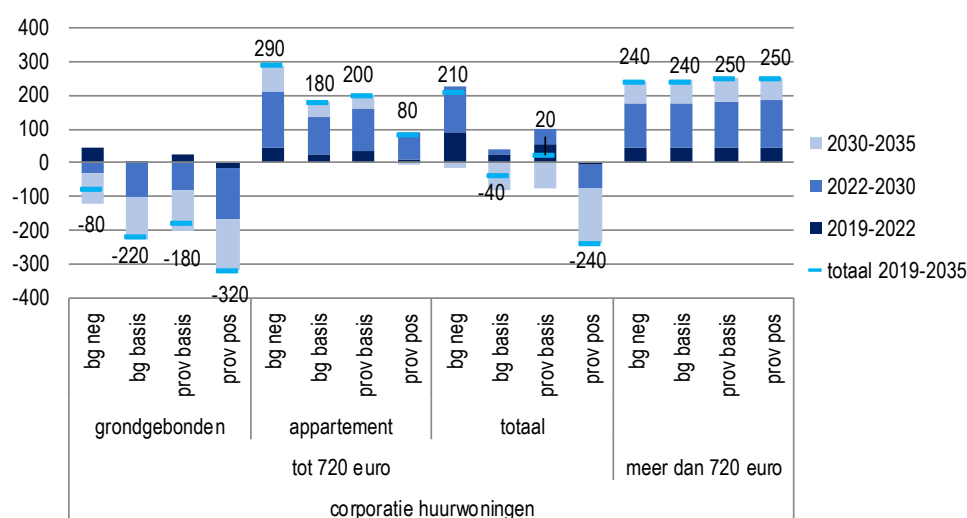


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

6.4 Ontwikkeling behoefte huurwoningen

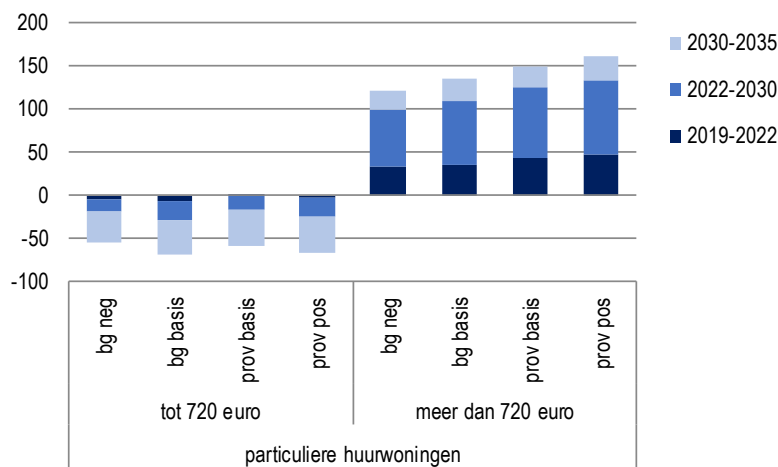
In figuur 6-6 t/m figuur 6-9 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen nader gespecificeerd naar verhuurder, woningtype, prijsklasse en woninggrootte. Op korte termijn is er bij drie van de vier scenario's nog een lichte toename van de behoefte aan huurwoningen tot € 720. Ervan uitgaande dat de verschillende verhuurders de doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen als op dit moment, manifesteert de toename van de behoefte zich in het corporatiebezit (figuur 6-6). Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan appartementen met lift toe (zie ook figuur 6-8). Deze woningen hebben bij voorkeur 3 kamers en een oppervlakte van tussen de 65 en 100 m² (figuur 6-9). De toenemende behoefte kan ook worden opgevangen in bestaande gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen. Na 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen tot € 720 geleidelijk aan af.

figuur 6-6 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar woningtype en huurprijs in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

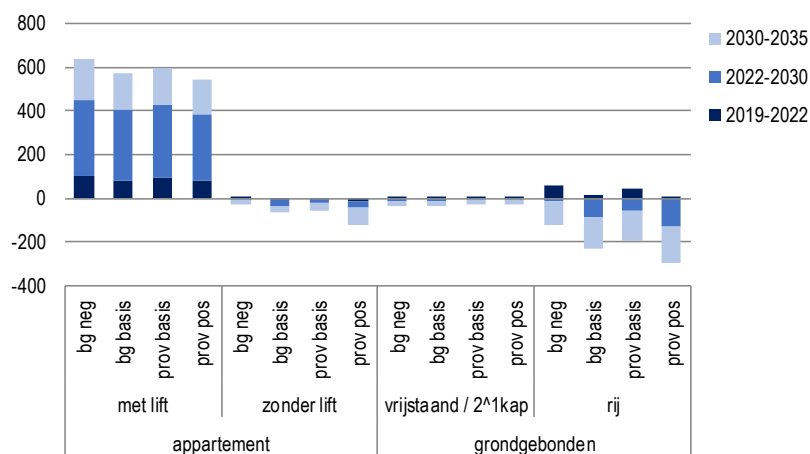
figuur 6-7 Ontwikkeling behoefte aan particuliere huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

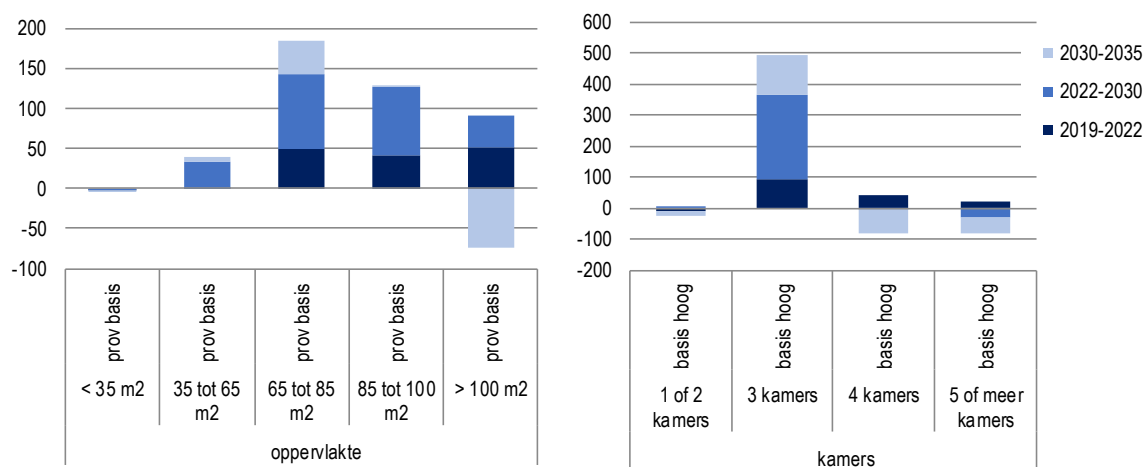
Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 720 neemt toe, zowel binnen het bezit van de corporaties als van particuliere verhuurders. Het gaat vooral om appartementen met lift, afkomstig van de toenemende groep ouderen. Landelijk geldt dat ouderen zich in toenemende mate op dit segment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

figuur 6-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen (totaal) naar woningtype in 2019 tot 2035 volgens vier scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 6-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen (totaal) naar woninggrootte in 2019 tot 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Differentiatie naar huurprijs

In tabel 6-1 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs, volgens de provinciale prognose i.c.m. de economische basisvariant. Hierbij is net als in voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen. De toename van de behoefte manifesteert zich vooral in het segment tussen € 424 en € 607 en boven de € 720.

Door de regels van het passend toewijzen is de huur vaker in lijn met het inkomen, zo bleek uit paragraaf 4.3. Na vele jaren passend toewijzen kunnen de woonpatronen verder veranderen, dus deze constant houden is niet helemaal realistisch. In figuur 6-10 staat aangegeven welke huishoudentypen en inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720.

In het segment tot € 720 wonen op de korte termijn steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens toe (€ 607). Het verschil met tabel 6-1 op basis van constante woonpatronen is gering.

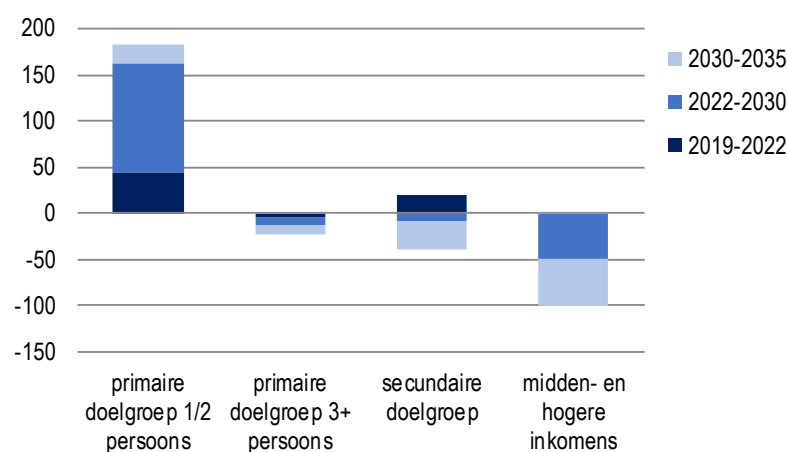
De toename van de behoefte is vooral afkomstig is van de groeiende groep alleenstaande ouderen, waarmee ook het aantal ouderen met een lagere sociaaleconomische status in de sociale huursector toeneemt. Daarnaast doen ook de groepen met verstandelijke en psychische beperkingen door de extramuralisering vaker een beroep op de sociale huursector. Dit is van betekenis voor de prijsstelling binnen het daeb-segment van de corporaties (de meeste huurders hebben simpelweg een laag inkomen), maar ook voor het op juiste wijze matchen van vraag en aanbod. In toenemende mate zijn er signalen dat een toenemende instroom van kwetsbare groepen in het corporatiebezit leidt tot problemen met de leefbaarheid, zo blijkt uit de recente studie van RIGO *Veerkracht in het corporatiebezit* (2018).

tabel 6-1 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in 2019 tot 2022, 2030 en 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant (constante woonpatronen)

	totaal huur			corporatie huur		
	2019-2022	2022-2030	2030-2035	2019-2022	2022-2030	2030-2035
tot € 424	-10	-30	-40	-10	-20	-30
€ 424 tot € 607	50	60	-10	50	60	0
€ 607 tot € 651	10	-10	-30	10	0	-30
€ 651 tot € 720	0	10	-40	10	10	-20
€ 720 tot € 850	50	130	40	30	80	30
€ 850 tot € 1.000	20	50	30	10	30	20
vanaf € 1.000	20	40	20	10	30	20
totaal	140	250	-30	110	190	-10
tot € 607	40	30	-50	40	40	-30
tot € 720	50	30	-120	60	50	-80
boven € 720	90	220	90	50	140	70

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

figuur 6-10 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 720 naar huishoudens-type en inkomen in 2019 tot 2022, 2030 en 2035 volgens de provinciale prognose 2017 i.c.m. de economische basisvariant



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

6.5 Extra bouwopgave

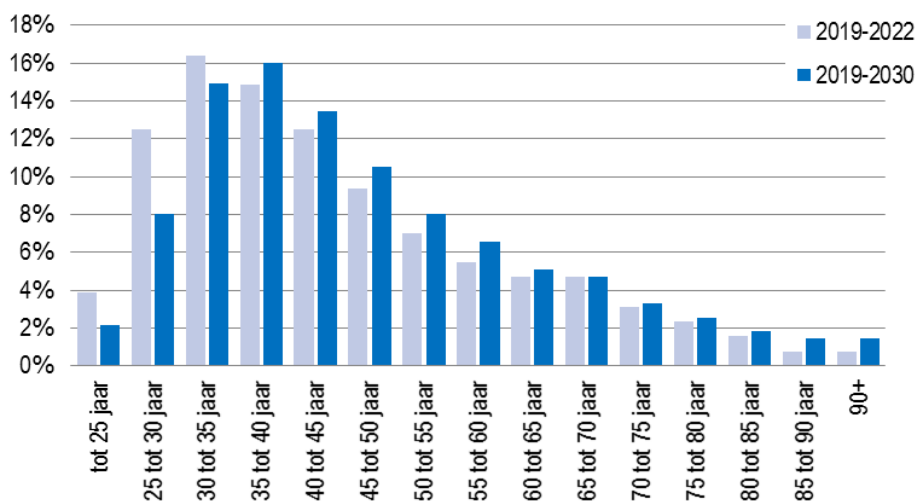
De analyses uit de voorgaande paragrafen bieden houvast bij het formuleren van een bouwprogramma waarbij het bedienen van de voorspelde demografische ontwikkeling (volgens twee varianten) centraal staat. Gemeente Etten-Leur heeft echter ambities om de woningvoorraad sneller te laten groeien dan de geprognosticeerde toename van het aantal huishoudens. Deze groeiambitie is uitgesproken door het college en wordt mede ondersteund door de raming van de bouwopgave die is opgesteld door de provincie. De raming van de bouwopgave komt hoger uit dan de voorspelde huishoudensgroei. Dit komt omdat in de berekeningen (bij het scenario 'hoog') ervan is uitgegaan, dat het bestaande woningtekort (2,1%, oftewel zo'n 23.000 woningen provincie-breed) in 2030 volledig is weggewerkt.

Het theoretische tekort is gebaseerd op het WoON en betreft een momentopname: uit het WoON 2015 bleek dat de optelsom van het aantal potentiële starters en vestigers 23.000 boven de optelsom van het aantal potentiële woningverlaters en vertrekkers lag. De provincie gaat er bij het berekenen van de bouwopgave van uit dat er voor dit surplus wel een woning zou moeten zijn. In andere woorden: de huishoudens zouden zich wél moeten kunnen vormen of vestigen. Lastig bij deze aanname is dat de provincie niet aangeeft om welke huishoudens het hier gaat en dat de foto/momentopname in 2015 wordt verrekend met de film (het proces van huishoudensontwikkeling).

In Etten-Leur ligt de raming van de bouwopgave in 2022 circa 55 woningen en in 2030 280 woningen boven het voorspelde aantal huishoudens. Het aantal in een reguliere woning wonende huishoudens neemt over de periode 2019-2022 met 570 toe, de bouwopgave ligt op 615. Over de periode 2019-2030 gaat het om respectievelijk 1.495 huishoudens en 1.775 woningen. Om te bepalen welk type woningen extra benodigd zijn, is het uiteraard wél van belang om te weten welke huishoudens het hier betreft. We gaan er hierbij vanuit dat de extra huishoudensgroei gelijk van samenstelling is aan het verschil tussen de provinciale prognose en de beperkte groei variant. In figuur 6-11 staat dit verschil voor de periode 2019 tot 2022 en 2030 naar leeftijdsklasse aangegeven.

Op de korte termijn zijn het uiteraard met name de jongere huishoudens die het verschil maken. Maar doordat ook deze groep na vestiging elk jaar een jaartje ouder wordt, gaat het op de langere termijn ook om ouderen.

figuur 6-11 Samenstelling van de extra huishoudensgroei naar leeftijd in 2019 tot 2022 en 2030 bij het realiseren van de bouwopgave



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Als ook voor deze extra huishoudens ervan uit wordt gegaan dat zij (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op gelijke wijze moeten kunnen wonen als hun 'soortgenoten' op dit moment dan kan ook voor de bouwopgave de toekomstige woningbehoefte worden bepaald. Het resultaat van deze benadering staat weergegeven in tabel 6-2.

tabel 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte en de behoefte van extra huishoudens in Etten-Leur

2019-2022						2019-2030				
		behoefte bij prov. basis	behoefte bij 55 huishoudens extra	aandeel	totaal		behoefte bij prov. basis	behoefte bij 280 huishoudens extra	aandeel	totaal
koop	grondgebonden	320	30	55%	350		795	165	59%	960
	appartement	105	5	9%	110		305	15	5%	320
huur	grondgebonden	55	15	27%	70		-10	65	23%	55
	appartement	90	5	9%	95		405	35	13%	440
totaal		570	55	100%	625		1.495	280	100%	1.775

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Deze tabel biedt houvast bij het onderbouwen van een vast te stellen nieuwbouwdifferentiatie, maar het is daarvoor zeker geen blauwdruk. Ten eerste gaat het om de netto benodigde uitbreiding en er vinden ook andere woningmutaties plaats (verkoop huurwoningen, sloop, renovatie, samenvoeging etc.). Ten tweede is de tabel opgesteld op basis van de aanname van constante woonpatronen. Men kan vinden dat deze – voor specifieke groepen – moeten/mogen veranderen. Ten derde geldt dat er ook actuele fricties op de markt kunnen zijn (zie ook paragraaf 3.6) die (deels) met nieuwbouw kunnen worden opgelost.

6.6 Interpretatie en overige invloedsferen

In dit hoofdstuk zijn de effecten van demografische en economische ontwikkelingen op de toekomstige woningbehoefte bepaald. Dit op basis van de aanname van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen. Het gaat hier om een heldere aanname, waardoor de uitkomsten een goede onderlegger vormen voor beleid en gesprekken tussen lokale partners. De uitkomsten van de raming bieden heldere inzichten, maar kunnen niet automatisch worden vertaald naar een nieuwbouwprogramma.

Dit ten eerste omdat het gaat om een netto uitbreidingsopgave vanaf 1-1-2019, waarbij géén rekening is gehouden met de plannen die in de pijplijn zitten. De netto uitbreiding is niet gelijk aan de totale nieuwbouw. Indien er meer woningen gesloopt worden, kunnen er immers ook meer (vervangende) woningen worden toegevoegd. Ook geldt dat nieuwbouw niet het enige middel is om de samenstelling van de voorraad te veranderen, via huurbeleid kunnen prijzen worden bijgesteld, door verkoop van huurwoningen kunnen koopwoningen worden toegevoegd, door samenvoeging van twee kleine woningen kan een grotere worden gecreëerd etc. Met de combinatie van dit soort ingrepen kan men in de wijken en buurten gebiedsgericht werken aan een optimaal leefklimaat. De optelsom van al deze plannen/ingrepen ter verbetering en uitbreiding van de woningvoorraad zal op termijn ongeveer moeten uitkomen op de aantallen uit de gemeentelijke behoefte-raming zoals gepresenteerd in dit hoofdstuk.

Ten tweede geldt dat voor de vertaalslag naar beleid ook een visie op de woonpatronen wenselijk is. Daarbij kan men vinden dat huishoudens – op hoofdlijnen – op gelijke wijze moeten kunnen wonen als op dit moment, maar dat hoeft uiteraard niet. Men kan bepaalde woonsituaties ook als ongewenst zien (zoals ongewenste scheefheid of de situatie waarbij er veel alleenstaanden in grote gezinswoningen wonen).

Ten derde geldt dat woonpatronen ook kunnen veranderen gevolg van bijvoorbeeld de volgende invloedsferen:

- ✓ De afgelopen jaren is de leeftijd waarop jongeren hun eerste koopwoning bemachtigen toegenomen. Dit deels als gevolg van een afgenomen koopkracht en deels als gevolg van de crisis. In het basis- en het positieve economische scenario is te zien wat er gebeurt als de koopkracht weer (enigszins) herstelt. Echter, de afgenomen koopkracht was niet de enige oorzaak. Ook de strengere hypotheekvoorwaarden van de banken speelden een rol. Mochten deze verder worden aangescherpt en/of de hypotheekrenteaftrek wordt aangepast, dan heeft dat effecten op de woningmarkt.
- ✓ In relatie tot bovenstaande geldt dat jongeren de afgelopen jaren – mede door de introductie van het leenstelsel in de studiefinanciering – langer bij hun ouders zijn blijven wonen. Dat betekent dat ze pas op latere leeftijd een huishouden gaan vormen en een woningbehoefte gaan uitoefenen. Deze trend kan doorzetten (zoals in Spanje bijvoorbeeld gebeurt), de huidige situatie kan gelijk blijven, maar het kan op termijn ook zijn dat jongeren weer eerder het huis uitgaan. In deze studie volgen we op dit vlak de aannamen van de provincies (die op hun beurt weer het CBS volgen), maar deze zijn met onzekerheden omgeven.
- ✓ In de afgelopen jaren is de dynamiek op de markt toegenomen en zijn ook ouderen iets vaker gaan verhuizen. Een van de stappen die wat vaker is gezet, is de stap van koop naar sociale huur. Het gaat hier om ouderen met een laag pensioen waarvan een deel de afgelopen jaren de (afbetaalde) koopwoning tegen een goede prijs heeft kunnen verkopen. Het vermogen van deze huishoudens maakt dat men niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar door het lage inkomen kon men wel terecht in de sociale sector. Deze stap is deze specifieke periode wat vaker gezet dan in het verleden. Omdat we niet weten wat de toekomst brengt, is in deze studie gewerkt met een meerjarig gemiddelde. Er zullen ook in de toekomst tijden zijn dat de stap vaker wordt gezet, maar ook tijden dat het omgekeerde het geval is.
- ✓ Zeker voor de sociale huursector geldt dat de woonpatronen deels beleidsmatig worden bepaald. Het rijksbeleid speelt hierbij een belangrijke rol (zoals bijvoorbeeld de mogelijke aanpassing van de daeb-grenzen zoals besproken in paragraaf 3.5), maar binnen de kaders kunnen op lokaal niveau ook andere afwegingen worden gemaakt.
- ✓ In Etten-Leur is er een kleine particuliere huursector. Deels gaat het hier om individuele eigenaar-bewoners die hun woning zijn gaan verhuren, in afwachting van verbetering van de koopwoningmarkt. Deze woningen worden mogelijk weer verkocht. Daarnaast zijn er enkele particuliere verhuurders in de gemeenten actief. Van particuliere verhuurders is bekend dat zij niet zelden uit zijn op winstoptimalisatie. Dit kan leiden tot huurverhogingen in deze sector, waardoor er hier minder betaalbare woningen overblijven. Dat kan zorgen voor een extra behoefte aan sociale huurwoningen.
- ✓ Zowel woningzoekenden als woningen zijn vaak flexibeler dan verondersteld. Zo is de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen deels afkomstig van alleenstaanden met een wat hoger inkomen. Als de grondgebonden woning niet beschikbaar is, kan deze groep mogelijk ook in een appartement naar wens wonen. Omgekeerd geldt dat er gezinnen in huurappartementen wonen, die wellicht liever in grondgebonden woningen willen wonen. Door dit soort substitutievervalsingen kan de veranderende behoefte deels in de bestaande voorraad worden opgevangen.

Ten slotte is het van belang te beseffen dat er geen rekening is gehouden met de actuele fricties op de markt in termen van vraag en aanbod (in paragraaf 3.6 zijn deze wel geschetst

op basis van de woonwensen). Veruit de meeste huishoudens wonen naar wens (bij de huidige woonpatronen) maar een deel wil verhuizen naar een woning die beter bij de wensen past. Voor een deel komen deze automatisch vrij doordat andere huishoudens verhuizen, maar vermoedelijk resteren er enkele kwalitatieve fricties.

7 Wonen met zorg en ondersteuning

7.1 Inleiding

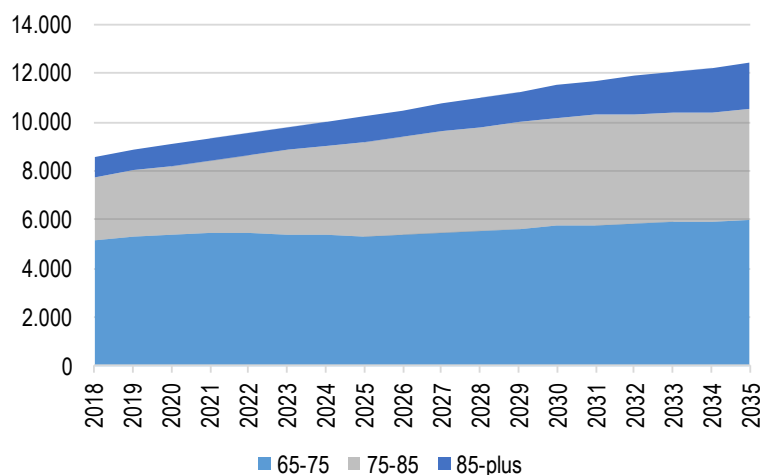
In het landelijke en lokale beleid wordt er een steeds groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Dat heeft ook consequenties voor het woonbeleid: van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft of gaat wonen. Dit streven wordt breed gedragen,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

7.2 Vergrijzing in de reguliere woningvoorraad

Toename van het aantal ouderen

Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal geboorten in Nederland sterk toe. Deze geboortegolf duurde tot begin jaren '70 toen de anticonceptiepill in het ziekenfonds kwam en een gemiddeld gezin niet meer dan twee kinderen telde. De omvangrijke generatie die is geboren tussen 1945 en 1970 wordt ook wel de babyboomgeneratie genoemd en is inmiddels tussen de 49 en 74 jaar oud. Het is het ouder worden van deze generatie die ervoor zorgt dat het aantal ouderen in Nederland sterk toeneemt. Etten-Leur is met 20% 65+ wat sterker vergrijsd dan het landelijk gemiddelde (19% 65+) en in de komende jaren zal het aantal ouderen verder toenemen (zie figuur 7-1).

figuur 7-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in Etten-Leur



Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2017, bewerking RIGO / In.Fact.Research

Huidige woonsituatie van (toekomstige) ouderen

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

Dit maakt dat de toekomstige opgaven die voortkomen uit de vergrijzing voor een belangrijk deel kunnen worden herleid uit de huidige woonsituatie. In Etten-Leur woont een groot deel van de naoorlogse babyboomgeneratie in de koopsector (zie ook figuur 3-5 in paragraaf 3.4). Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen. Voor de sociale huursector geldt een ander verhaal. De babyboomgeneratie is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. Daardoor zien we deze generatie relatief minder vaak terug in de sociale huursector. Het aantal 65-plussers in de huur zal daarom in het komend decennium slechts beperkt toenemen.

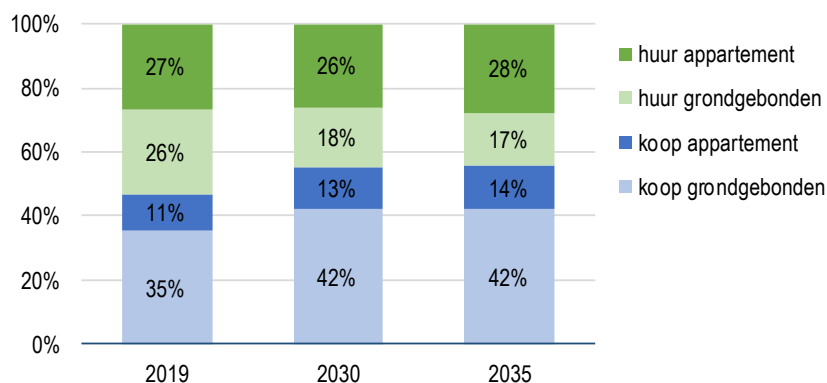
Toekomstige woonsituatie ouderen

Als ouderen in gelijke mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium, dan zal de woonsituatie van 75-plussers veranderen. In figuur 7-2 is te zien dat in Etten-Leur op dit moment nog 47% van de ouderen (75+) in een koopwoning woont en dat dit aandeel toeneemt tot 56% in 2035. Het aandeel ouderen in grondgebonden huurwoningen neemt af als gevolg van sterfte van de huidige generatie oudere huurders.

Dat er relatief steeds minder ouderen in de huursector wonen, laat onverlet dat het aantal huurders in de leeftijd van 75 jaar of ouder toeneemt (zie ook tabel 7-1). Er komen in de periode 2019 tot 2035 circa 680 75-plussers in de huur bij, waarvan 560 in corporatiewoningen. Het gaat hier om een toename van 50%. Deze toename is zeker niet te verwaarlozen, maar in de koopsector zal het aantal ouderen in dezelfde periode meer dan verdubbelen.

Naast de toename van het aantal ouderen in de corporatiehuur is er nog een tweede ontwikkeling van belang. Deze heeft betrekking op de samenstelling van de groep ouderen. De omvangrijke groep ouderen die nu in de corporatiehuursector woont is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Het is dus sociaal economisch gezien een enigszins gemêleerde groep. Voor de aankomende generatie ouderen geldt dat ze zijn opgegroeid in een tijd dat iedereen daartoe in staat was, een woning kocht. De groep die in een huurwoning is blijven wonen, heeft dus een relatief grotere sociaal economische achterstand.

figuur 7-2 De woonsituatie van huishouden van 75 jaar of ouder in Etten-Leur in 2019, 2030 en 2035



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel 7-1 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigendomssituatie in Etten-Leur in 2019, 2030 en 2035

	jaartal			ontwikkeling 2019-2035	
	2019	2030	2035	abs.	perc.
koop	1.130	2.180	2.450	1.320	117%
particuliere huur	190	280	300	120	62%
corporate huur	1.100	1.470	1.660	560	50%
totaal	2.420	3.940	4.410	1.990	82%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

Aanpasbehoefte

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

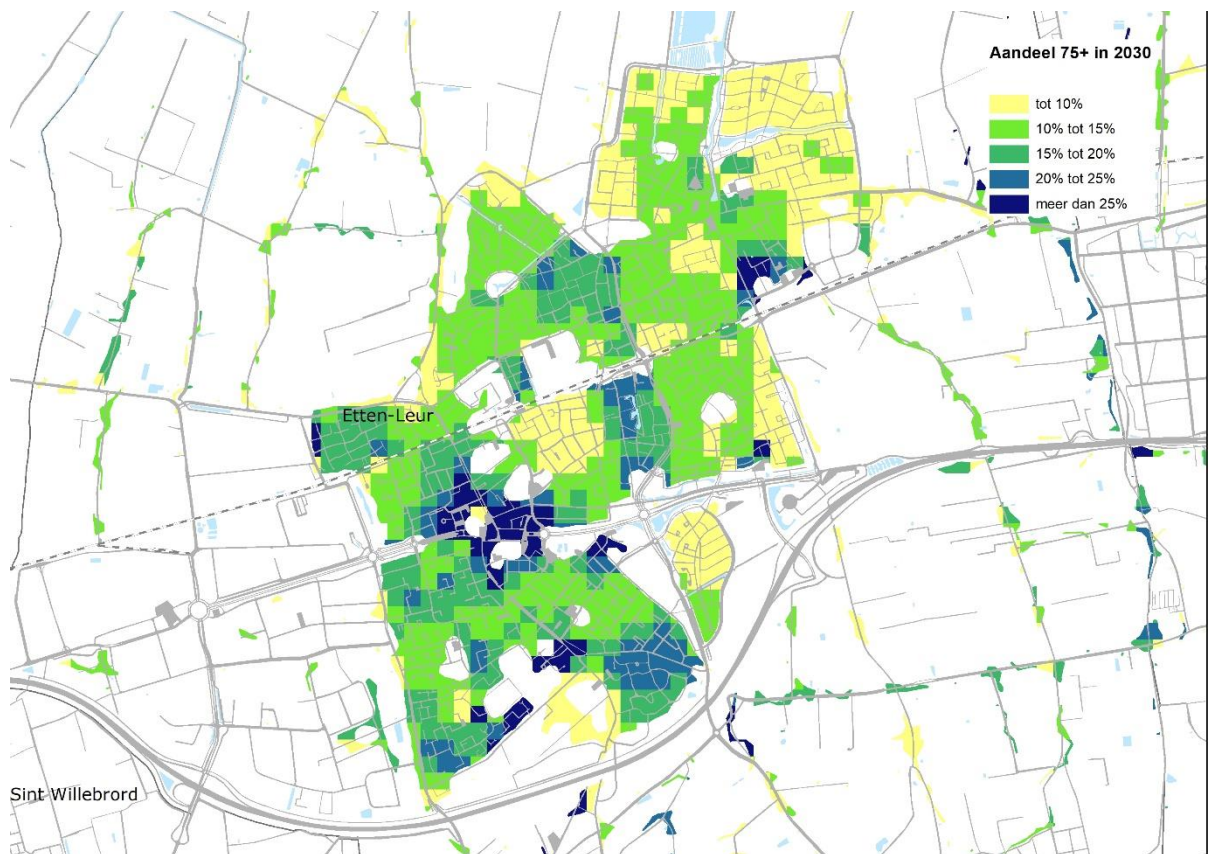
Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het ge-

val, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland is het gangbaar om woningen als 'ongeschikt' te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt.¹⁰

Het kan gaan om:

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

figuur 7-3 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2025 in Etten-Leur



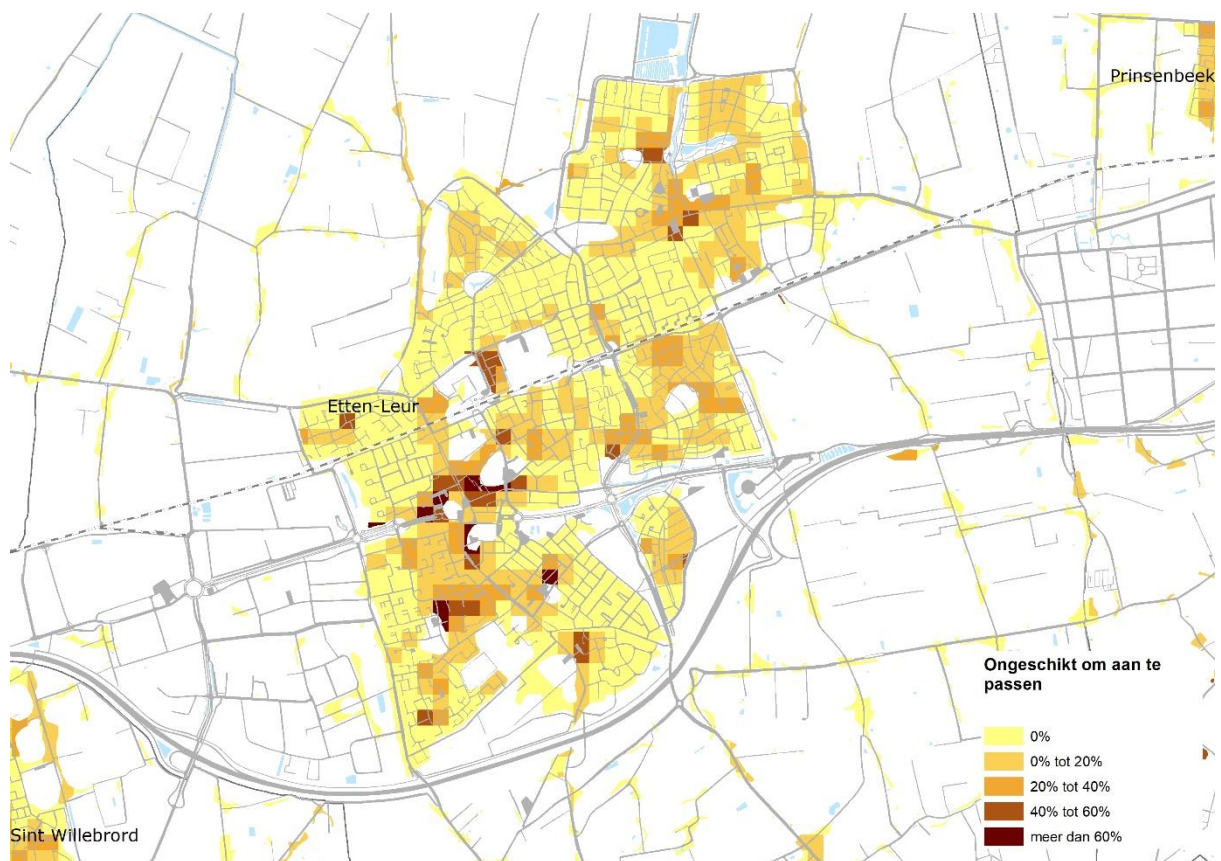
Bron: In.Fact.Research micro-prognosemodel

¹⁰ Het gaat hier niet om een harde normatieve grens. Veel gemeenten hanteerden in het verleden de grens van € 10.000 als grens bij het toekennen van Wmo budgetten voor woning aanpassen. De laatste jaren staat deze grens onder druk door beperkte budgetten en een aantal gemeenten heeft de grens naar beneden bijgesteld. In de gemeente Etten-Leur wordt anno 2019 geen specifieke grens gehanteerd, maar wordt op basis van zogenoemde keukentafelgesprekken bepaald of verhuizen naar een geschikte woning een betere optie is.

In figuur 7-4 is het aandeel ongeschikte woningen in Etten-Leur weergegeven. Vooral in het zuiden van Etten-Leur zijn er enkele plekken met woningen die ongeschikt zijn om aan te passen, en op enkele plekken wonen in 2030 ook veel ouderen. Over het algemeen geldt dat de meeste ouderen in 2030 in woningen wonen die met enkele aanpassingen geschikt te maken zijn.

De kaartjes en eerder aangegeven analyses maken duidelijk dat de kwantitatieve opgaven op dit vlak beperkt zijn. Het is vooral een verdeelvraagstuk, waarbij ongewenste situaties (ouderen mét beperkingen die wonen in ongeschikte woningen) voorkomen moeten worden. Om deze reden én omdat nieuwbouw vrijwel per definitie aanpasbaar of geschikt is, is in deze studie geen raming opgenomen over het aantal in de toekomst benodigde aanpasbare woningen of nultreden-woningen. ABF heeft recentelijk wel een raming van de uitbreidingsopgave gemaakt, die uitkwam op een totale opgave van 570 woningen over de periode 2016-2030. Deze totale opgave bestaat uit 160 geclusterde woonvormen en 410 aangepaste of nultreden-woningen. ABF merkt hierbij op dat deze woningen niet altijd worden bewoond door mensen met beperkingen. De aantallen van ABF zijn in lijn met de behoefte-ramingen in dit onderzoek.

figuur 7-4 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in Etten-Leur



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

Gecclusterde woonvormen voor ouderen

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

Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In totaal zal er in 2030 in de gemeente Etten-Leur een behoefte zijn aan ongeveer 40 geclusterde woonvormen voor deze groep (op dit moment is er behoefte aan rond de 25 van dit soort woonvormen, tot 2030 neemt de behoefte toe met ongeveer 15 woningen). Het gaat hier alleen om de groep waarvoor geldt dat vanwege intredende beperkingen clustering min of meer noodzakelijk is, daarnaast kan geclusterd wonen een wens van ouderen zijn (zie ook paragraaf 8.5).

ABF komt op basis van Fortuna uit op een *totale* toename van de behoefte aan geclusterde woonvorm van 160 over de periode 2016-2030.¹¹ Dit aantal is dus inclusief de eerder genoemde 15 wooneenheden benodigd voor ouderen bij wie de clustering en aanwezigheid van voorzieningen een noodzaak is.

7.3 Intramuraal vastgoed

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

Door bovenstaande ontwikkelingen is in Etten-Leur de totale behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen afgenomen tot rond de 360 in 2017. Sinds 2018 neemt de behoefte parallel aan de vergrijzing weer toe, en in 2030 zal de behoefte aan intramurale woonvormen rond de 570 bedragen (zie ook figuur 7-5). Het gaat hier alleen nog om ouderen met zwaardere beperkingen.

De raming van ABF op basis van Fortuna komt uit op lagere aantallen.¹² Deze raming is deels gebaseerd op verouderde aannamen, want de uitkomsten stroken op dit moment al niet met de werkelijkheid: in 2019 zijn er in Etten-Leur 375 indicaties voor verpleging en verzorging afgegeven, terwijl ABF voor 2020 slechts een behoefte van 340 intramurale eenheden voorspelt. Over de periode 2019/20 tot 2030 komt ABF uit op een toename van de behoefte van 26%, terwijl in deze studie op basis van puur demografische ontwikkelingen een toename van 51% wordt verwacht. Mogelijk verwacht ABF verdere veranderingen in de toegang (verdergaande extramuralisering) of verbeteringen van de gezondheidssituatie van ouderen. Het kan zijn dat door dit soort veranderingen de behoefte inderdaad lager uitpakt dan hier

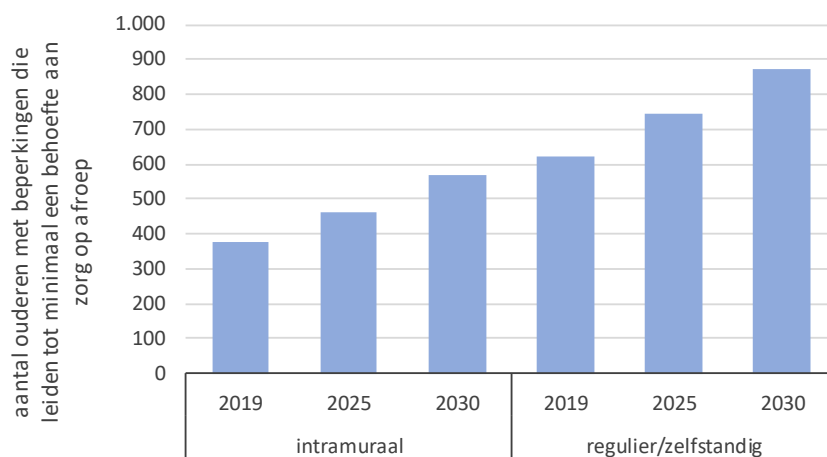
¹¹ Prognose wonen met zorg, Fortuna 2017, Extramurale woonvormen, ABF, December 2018.

¹² Prognose wonen met zorg, Fortuna 2017, Intramurale woonvormen, ABF, December 2018.

weergegeven. Het is verstandig om het beleid flexibel in te richten zodat op onverwachte ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

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

figuur 7-5 Ontwikkeling van het aantal inwoners in Etten-Leur met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep, naar intramuraal en extramuraal



Bron: Aantal indicaties verleden: CIZ; Prognose: In.Fact.Research op basis van de provinciale prognose 2017 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

7.4 Een bredere blik

Verschillende soorten aandoeningen

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

Met de WoonZorgwijzer kan op een laag geografisch schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt waar mensen met bepaalde aandoeningen en beperkingen wonen. Gemeente Etten-Leur is een van de afnemers van dit instrument, waarvan eerder dit jaar een 2.0 versie beschikbaar is gekomen. De kracht van het instrument zit vooral in het inzichtelijk maken van de problematiek op een zo laag mogelijk schaalniveau. In tabel 7-2 staat hiervan een voorbeeld weergegeven. In dit onderzoeksrapport beperken we ons tot de aantallen voor de gehele gemeente. In tabel 7-2 staat het aandeel en aantal personen met uiteenlopende aandoeningen weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om het aantal perso-

nen met een aandoening en niet het aantal mensen dat zorg ontvangt. Deze laatste aantallen liggen uiteraard lager, een belangrijk deel van de mensen met aandoeningen weet zich immers zelf te redden of mijdt zorg.

tabel 7-2 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoening in Etten-Leur, Brabant en Nederland in 2018

	Referenties		Etten-Leur		
	Nederland	Noord-Brabant	aandeel	verschil NL	aantal
Dementie (extramuraal)	1,5%	1,6%	1,6%	0,0%	500
Licht verstandelijk beperkt	16,2%	15,1%	15,0%	-1,2%	4.800
Matig of ernstig verstandelijk beperkt	0,6%	0,6%	0,5%	-0,1%	200
Somatische problematiek	9,2%	9,0%	7,9%	-1,3%	2.600
Zintuiglijke aandoeningen	0,5%	0,5%	0,3%	-0,2%	100
Angst- en stemmings-problematiek	4,9%	4,5%	4,3%	-0,6%	1.400
Psychiatrische problematiek	1,1%	1,0%	0,8%	-0,3%	300
Niet aangeboren hersenletsel	0,7%	0,7%	0,6%	-0,2%	200

Bron: WoonZorgwijzer

Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Onder deze groep valt volgens gangbare definities iedereen met een IQ tussen de 50 en 85. Voor een belangrijk deel gaat het hier om mensen die zich prima weten te redden, maar het is wel een groep die in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning en een persoonlijke benadering kan dit mogelijk voorkomen worden. In figuur 7-6 is aangegeven dat er in Etten-Leur enkele gebieden zijn waar een dergelijke benadering wenselijk is. Ook voor de groep met psychiatrische problematiek geldt uiteraard dat preventief beleid van groot belang is.

In Etten-Leur ligt het aandeel inwoners met een bepaalde aandoening veelal lager dan het landelijk gemiddelde. Dit gegeven hangt samen met de sociaal economische samenstelling van de bevolking (beperkte vergrijzing en weinig echt lage inkomens). Zowel in aandeel als aantal is de groep met LVB-problematiek het grootste.

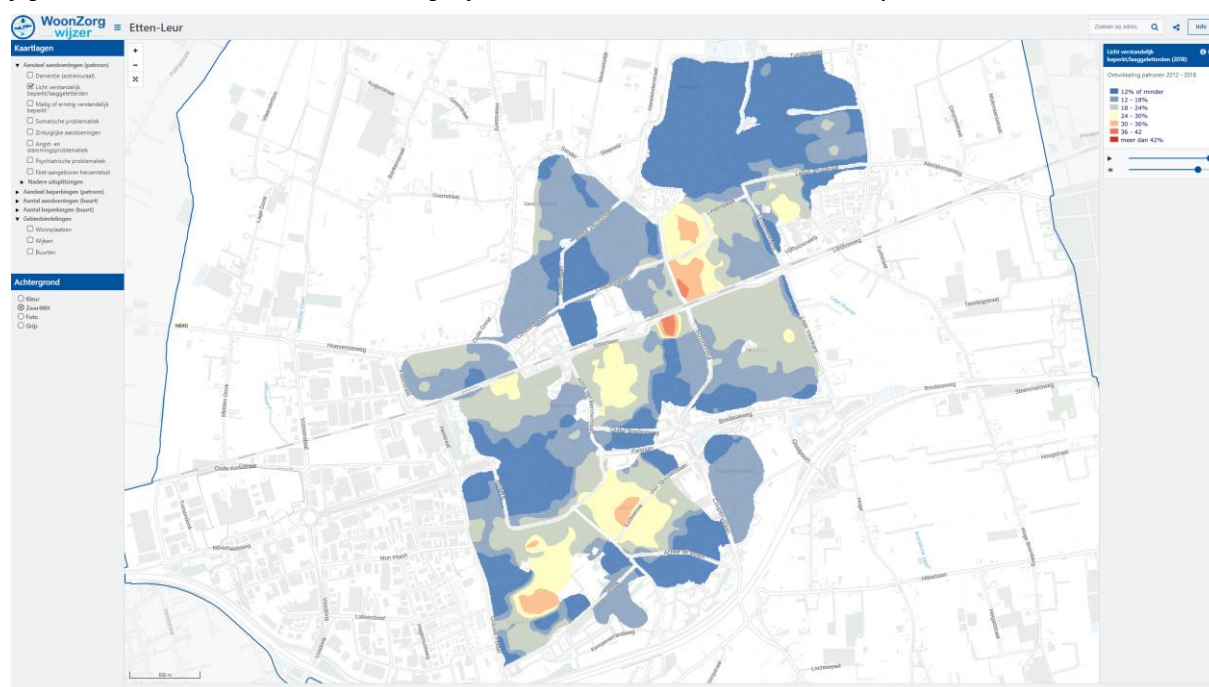
Het volledige arrangement

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

In Etten-Leur 3,1% van de inwoners ouder dan 18 jaar problemen met de mobiliteit binnenshuis. Het zijn deze inwoners waarvoor een gelijkvloerse woning veelal een noodzaak is. Het aandeel inwoners dat problemen ervaart met de administratie en financiën is vele malen hoger. In Etten-Leur ligt dit aandeel op 9,8%. Voor deze groep geldt dat de betaalbaarheid van het wonen van belang is en dat men een verhoogd risico heeft op schulden.

Ook andere levensdomeinen hebben een link met het woonbeleid (alarmering, veiligheid etc.), maar het overzicht maakt met name duidelijk dat het zeker niet alleen om woonbeleid gaat. Wil men de juiste condities creëren voor het zelfstandig wonen met beperkingen, dan is een brede integrale aanpak van belang. Deze zal gebiedsgericht moeten worden uitgewerkt, want de verschillen in de behoeften van de inwoners verschillen soms flink per wijk.

figuur 7-6 Voorbeeld uit de WoonZorgwijzer: het aandeel inwoners met LVB-problematiek



tabel 7-3 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in Etten-Leur, Brabant en Nederland in 2018

	Referenties		Etten-Leur		
	Nederland	Noord-Brabant	aandeel	verschil NL	aantal
Dagbesteding	16,9%	15,2%	13,4%	-3,4%	4.300
Administratie/ financieën	13,1%	11,2%	9,8%	-3,3%	3.100
Contacten/sociaal netwerk	12,8%	11,5%	10,2%	-2,5%	3.300
Medicijngebruik/ medische verzorging	9,5%	8,4%	7,5%	-2,1%	2.400
Mobiliteit buitenshuis	7,1%	6,9%	6,0%	-1,1%	2.000
Algemene dagelijkse levensverrichtingen	7,5%	6,9%	6,2%	-1,4%	2.000
Mobiliteit in huis	3,6%	3,5%	3,1%	-0,6%	1.000
Veiligheid in huis	6,1%	5,6%	4,9%	-1,2%	1.600
Het huishouden doen	12,4%	11,2%	9,9%	-2,4%	3.200
Stemmingen/angsten	13,3%	12,4%	11,1%	-2,3%	3.500
Probleemgedrag/ verslaving	3,0%	2,6%	2,3%	-0,6%	700
Cognitief functioneren	13,9%	11,9%	10,7%	-3,2%	3.400
Regie	11,1%	9,6%	8,6%	-2,5%	2.800
Alarmering	3,5%	3,3%	3,0%	-0,4%	1.000

Bron: WoonZorgwijzer

8 Specifieke doelgroepen

8.1 Inleiding

Verschillende specifieke doelgroepen staan momenteel – om uiteenlopende redenen – in de belangstelling. In dit hoofdstuk staan we stil bij deze groepen en geven we een beknopt profiel. In tabel 8-1 staat een cijfermatig overzicht weergegeven. De groep ‘spoedzoekers’ ontbreekt in dit hoofdstuk, terwijl deze zowel lokaal als regionaal veel aandacht krijgt. Het lastige van de groep ‘spoedzoekers’ is het ontbreken van een heldere definitie. De corporaties in West-Brabant hebben in samenwerking met de gemeenten aan In.Fact.Research gevraagd om een onderzoek te verrichten naar ‘het souterrain van de woningmarkt’. In dit gewenste onderzoek wordt ook de problematiek van de spoedzoekers meegenomen.

8.2 Sociale minima

Er wonen in Etten-Leur ongeveer 1.200 huishoudens die gerekend kunnen worden tot de sociale minima. Van deze groep is 18% beneden de 35 jaar en 5% beneden de 23 jaar. Deze jonge huishoudens staan het begin van hun maatschappelijke carrière en bij een belangrijk deel zal het inkomen de komende jaren nog toenemen. In veruit de meeste gevallen gaat het om alleenstaanden.

De sociale minima woont voor 5% in de koopsector en 3% woont (nog) onzelfstandig. Veruit het grootste deel (92%) woont dus in de huursector. Van de sociale minima overweegt 26% (300 huishoudens) een verhuizing naar een (andere) zelfstandige woning. Hierbij is uitgegaan van een ruime definitie van verhuisgeneigd, iedereen die aangeeft mogelijk binnen twee jaar te willen verhuizen is meegeteld.¹³

Deze groep zoekt vanzelfsprekend vooral naar een huurwoning in de goedkopere segmenten. Voor 33% geldt dat de woning niet groter dan 65 vierkante meter hoeft te zijn.

8.3 Middeninkomens

De middeninkomens krijgen veel beleidsmatige aandacht. Door de stijgende koopprijzen aan de ene kant en de aangescherpte voorwaarden voor sociale huurwoningen aan de andere kant zouden deze tussen wal en schip kunnen belanden. De groep middeninkomens blijkt echter zeer gevarieerd van samenstelling. Daarnaast geldt voor een deel van de middeninkomens dat deze samenvalt met een bepaalde levensfase: men zal in inkomen gaan stijgen. In tabel 8-1 staat de huishoudenssamenstelling en huidige woonsituatie weergegeven.

De groep lage middeninkomens telt 1.000 huishoudens. Het gaat vooral om kleine huishoudens, slechts 17% is een gezin. Bijna 40% van de groep is 65 jaar of ouder. Vier op de tien lage middeninkomens woont in een huurwoning, 60% in een koopwoning. De groep hoge middeninkomens telt 1.200 huishoudens. De huishoudens in deze groep tellen wat meer leden: 25% is een gezin en 44% een tweepersoonshuishouden. Van deze huishoudens woont 66% in de koopsector, vaak in een grondgebonden woning.

¹³ Deze ruime definitie is noodzakelijk om voldoende cel-vulling te hebben bij de weergave van de verhuishwensen.

Van de lage middeninkomen overweegt 32% (300 huishoudens) een verhuizing, bij de hoge middeninkomens ligt dit aandeel ook op 25% (300 huishoudens). De groep lage middeninkomens die zich op de woningmarkt oriënteert zoekt voor 47% een koopwoning en voor 24% een huurwoning. Bij de hoge middeninkomens liggen deze percentages op 54% en 28%. De overige respectievelijk 29% en 17% overweegt zowel een huur- als koopwoning. Hierin komt de specifieke marktpositie van deze groep tot uiting.

Van de groep die een huurwoning overweegt zoekt rond de 27/28% een woning boven de liberalisatiegrens. De rest hoopt aanspraak te kunnen maken op een huurwoning in het sociale segment. Van de groep die een koopwoning overweegt, zoekt tussen de 60% en 63% een woning beneden de drie ton. Kijkend naar de draagkracht dan lijken de middeninkomens deze woningen te kunnen financieren, maar geldt wel dat men de maximale leencapaciteit vaak opzoekt.

8.4 Alleenstaanden

De toename van het aantal huishoudens in de toekomst is vrijwel volledig te herleiden tot een toename van het aantal alleenstaanden. Dat maakt het belangrijk meer inzicht te krijgen in de omvang en samenstelling van deze groep. In totaal wonen er in Etten-Leur 5.500 alleenstaande huishoudens. Van hen is 42% ouder dan 65-jaar, 29% is tussen de 45 en 65 jaar en 29% is jonger dan 45 jaar.

Van de alleenstaanden heeft 28% een midden- of hoog inkomen, de rest heeft een inkomen beneden de Daeb-grens. Ongeveer 38% woont in een koopwoning en 1% woont onzelfstandig. De meeste alleenstaanden (61%) wonen in een huurwoning. Van de alleenstaanden woont 58% in een grondgebonden woning. Niet zelden gaat het hier om ouderen die hun partner hebben verloren.

Van de alleenstaanden overweegt 30% een verhuizing in de komende twee jaar. De meeste van hen willen een niet te kleine woning: 79% wil een woning van meer dan 65 vierkante meter en 90% wil drie of meer kamers. Bij jongeren kan die extra kamer bijvoorbeeld benodigd zijn om (op een later moment) te gaan samenwonen, ouderen hechten vaak aan een logeerkamer.

Van de alleenstaanden oriënteert 38% zich op de koopsector. Van deze groep kan 44% op basis van het eigen vermogen en inkomen niet meer dan twee ton financieren. Men zoekt echter relatief vaak in het segment daarboven, hetgeen kan betekenen dat men wil gaan samenwonen en dat men gezamenlijk een hypotheek wil aanvragen.

Bijna de helft van de alleenstaanden zoekt een huurwoning, waarvan de meesten (84%) een woning in het sociale segment zoekt.

tabel 8-1 Profielen van specifieke doelgroepen (bron: Woningmarktsimulatie RIGO/ In.Fact.)

		inkomensgroepen			huishoudenstypen			ouderen		starters en semi-starters		
		sociale minima	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	alleenstaanden	gezinnen	eenouder gezinnen	ouderen 65-75	ouderen 75-plus	ouderlijk huis	onzelfst. wonend	semi-starters
N =		1.200	1.000	1.200	5.500	5.600	1.300	3.300	2.400	1.700	50	250
huishoudens-samenstelling	< 23 jaar	5%	0%	0%	2%							
	23 tot 65 jaar alleenstaand	50%	28%	15%	56%							
	23 tot 65 jaar tweepersoons	6%	8%	17%								
	65+ alleenstaand	26%	10%	9%	42%			32%	52%			
	65+ tweepersoons gezin	6%	27%	27%				62%	44%			
		4%	17%	25%		100%	100%	4%	2%			
samenstelling naar leeftijd	tot 23	5%	0%	0%	2%	0%	0%			50%	35%	4%
	23 tot 35	13%	17%	13%	16%	13%	11%			45%	35%	33%
	35 tot 45	12%	11%	12%	11%	32%	28%			2%	9%	18%
	45 tot 55	18%	15%	18%	13%	36%	37%			2%	5%	10%
	55 tot 65	19%	18%	19%	16%	16%	15%			1%	9%	16%
	65 tot 75	14%	21%	26%	19%	3%	4%	100%		0%	7%	11%
	75+	18%	18%	12%	23%	1%	5%		100%	0%	0%	7%
inkomensklassen	sociale minima	100%			17%	1%	2%	5%	9%			
	primaire doelgroep				14%	6%	39%	10%	21%			
	secundaire doelgroep				40%	4%	21%	31%	38%			
	middeninkomens laag		100%		7%	3%	7%	7%	8%			
	middeninkomens hoog hogere inkomens			100%	5%	5%	6%	10%	6%			
					16%	80%	24%	38%	18%			
woonsituatie	koop, grondgebonden	3%	50%	58%	27%	81%	39%	54%	35%			
	koop, appartement	2%	11%	8%	11%	1%	2%	10%	11%			
	huur, grondgebonden	45%	28%	25%	31%	17%	54%	23%	26%			
	huur, appartement	48%	12%	8%	29%	1%	6%	12%	27%			
	overig / onzelfstandig	3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	1%		100%	
verh. wens	abs.	300	300	300	1.700	1.600	500	700	400			
	perc.	26%	32%	25%	30%	28%	36%	23%	15%			
gewenst aantal kamers	1 kamer	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	4%	0%
	2 kamers	12%	2%	3%	10%	0%	3%	3%	12%	18%	20%	5%
	3 kamers	46%	49%	38%	44%	6%	12%	62%	69%	43%	48%	29%
	4 kamers	28%	37%	29%	31%	20%	36%	28%	17%	24%	20%	36%
	5 of meer kamers	13%	13%	30%	15%	73%	49%	6%	2%	14%	8%	30%
gewenst oppervlak	< 35 m2	2%	2%	1%	2%	0%	1%	2%	2%	6%	19%	2%
	35-65 m2	31%	4%	10%	20%	3%	7%	10%	25%	25%	38%	10%
	65-100 m2	34%	53%	25%	35%	7%	11%	33%	29%	31%	19%	34%
	100-150 m2	19%	28%	45%	31%	35%	42%	44%	38%	26%	19%	21%
	150 m2 of meer	13%	12%	18%	13%	55%	38%	11%	6%	12%	5%	33%
gewenst eigend.	huurwoning	79%	24%	28%	41%	10%	41%	44%	66%	48%	64%	37%
	beide / geen voorkeur	11%	29%	17%	21%	12%	21%	31%	23%	22%	13%	18%
	koopwoning	10%	47%	54%	38%	78%	37%	25%	11%	29%	22%	44%
gewenste huurprijs	< 410	14%	3%	1%	10%	3%	1%	2%	6%	20%	28%	12%
	410 tot 587	41%	35%	28%	41%	20%	22%	31%	31%	27%	25%	24%
	587 tot 629	19%	21%	15%	18%	13%	15%	20%	21%	15%	19%	29%
	629 tot 711	17%	13%	29%	16%	34%	44%	20%	14%	21%	13%	18%
	711 tot 800	1%	14%	6%	4%	9%	5%	5%	8%	3%	3%	1%
	800 tot 950	5%	9%	16%	9%	18%	8%	14%	12%	9%	13%	11%
	> 950	2%	5%	5%	3%	4%	5%	8%	9%	5%	0%	5%
gewenste koopprijs	tot 200.000		25%	22%	25%	8%	21%	17%	18%	48%	15%	26%
	200-295.000		51%	43%	41%	32%	50%	37%	38%	41%	46%	37%
	295-400.000		12%	22%	18%	29%	16%	26%	26%	7%	15%	21%
	> 400.000		12%	13%	16%	30%	13%	20%	18%	4%	23%	17%
maximale hypotheek	tot 200.000		49%	31%	44%	20%	51%	4%	6%			
	200-295.000		14%	29%	15%	19%	18%	4%	6%			
	295-400.000		11%	10%	10%	12%	8%	13%	5%			
	> 400.000		26%	30%	31%	49%	23%	79%	84%			

8.5 Gezinnen

Er wonen in Etten-Leur 5.600 gezinnen met twee ouders en 1.300 eenoudergezinnen. Van de gezinnen heeft 88% een middeninkomen of een hoog inkomen en 82% woont in een koopwoning. Bij de eenoudergezinnen liggen deze percentages met respectievelijk 37% en 41% uiteraard lager.

Van de eenoudergezinnen overweegt 36% een verhuizing in de komende twee jaar, bij gezinnen ligt dit aandeel op 28%. Het grootste deel van hen wenst een woning met minimaal vier kamers, voor een deel van de eenoudergezinnen volstaat een driekamerwoning. Van de gezinnen zoekt een ruime meerderheid naar een koopwoning, terwijl eenoudergezinnen zich vaker op de huursector oriënteren.

Vooraf van de grote gezinnen met een laag inkomen wordt vaak verondersteld dat zij het lastig hebben om een woning te vinden. In Etten-Leur wonen er in totaal 850 gezinnen met drie of meer kinderen en daarnaast 150 eenoudergezinnen met drie of meer kinderen. Van deze twee groepen samen hebben er 250 een inkomen beneden de Daeb-grens. Van deze groep overwegen er 50 ergens in de komende twee jaar verhuizen.

8.6 Ouderen

Over de groep ouderen is elders in dit rapport al veel gezegd. In bijlage 3 wordt aangegeven hoe de verschillende generaties van elkaar verschillen, in paragraaf 7.2 wordt ingegaan op de met de vergrijzing samenhangende toenemende behoefte aan wonen met zorg. In deze paragraaf volstaan we met een beknopte typering van de groep huishoudens in de leeftijds-klasse van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder.

De eerste groep telt 3.300 huishoudens, de tweede 2.400. De tweede groep bestaat wat vaker uit alleenstaanden (52% terwijl dit aandeel bij de groep 65 tot 75-jarigen nog op 32% ligt), omdat de kans kleiner wordt dat ook de partner nog in leven is. Van de groep 65 tot 75-jarigen heeft 46% een inkomen beneden de Daeb-grens, bij de 75-plussers ligt dit aandeel op 68%. De jongste groep woont in de meerderheid (64%) in de koopsector, terwijl de groep 75-plussers vaker in een huurwoning woont. Dit is mede het gevolg van generatieverschillen.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag en slechts een klein deel overweegt een verhuizing. Als men wel een verhuizing overweegt, zoekt men in de meeste gevallen een driekamerwoning in de huursector. Tussen de 27% en 29% zoekt een woning in het geliberaliseerde segment, de rest wil liever goedkoper huren. De groep die een (andere) koopwoning overweegt, zoekt in verschillende prijsklassen. Over het algemeen geldt dat de gewenste koopwoning (ruim) binnen het bereik valt.¹⁴ Opvallend is het grote aandeel ouderen dat – afhankelijk van het aanbod – zowel geïnteresseerd is in een huur- als een koopwoning.

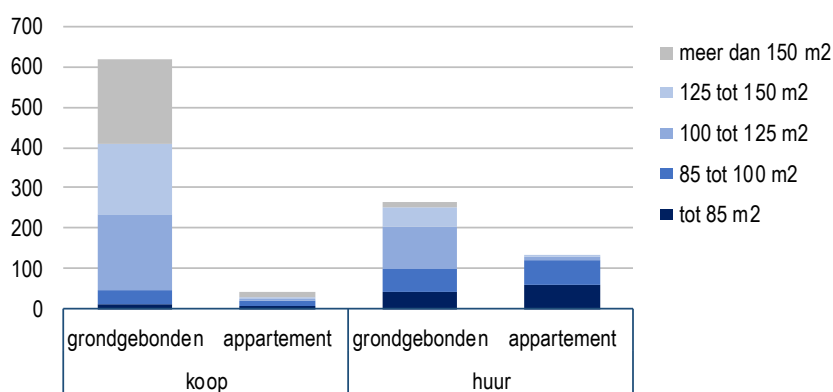
Als ouderen overwegen te verhuizen, dan zoekt men veelal in de eigen woonplaats (68% van de 65 tot 75 jarigen en 73% van de 75-plussers) en vervolgens het liefst ook in de eigen buurt (57% van de 65 tot 75 jarigen en 65% van de 75-plussers). Als men ouderen wil bewe-

¹⁴ Het maximale leenvermogen wordt bij de gehanteerde rekenmethodiek overschat. Ouderen hebben minder levensjaren om de hypotheek af te lossen en de banken houden daar uiteraard rekening mee.

gen tot een verhuizing om de doorstroming te bevorderen, dan is het zaak rekening te houden met deze sterke binding. Bovendien is het dan relevant om te weten in welke segmenten de ouderen wonen met een verhuishwens, zodat het beleid op deze specifieke segmenten kan worden gericht. In figuur 8-1 staat aangegeven waar de ouderen die een verhuishwens overwegen nu wonen. Als deze ouderen een goed alternatief wordt geboden, bestaat er dus een kans dat men verhuist.¹⁵

In het WoON zijn enkele vragen gesteld naar specifieke woonvormen voor ouderen. Daaruit blijkt dat met name bij de groep 75-plussers met verhuisplannen een geclusterde woning (een zelfstandige woning, maar in een complex bestemd voor ouderen en/of met gedeelde voorzieningen) vaak de voorkeur geniet. Ongeveer 46% geeft aan dat een dergelijke woning de voorkeur geniet. Bij de 65 tot 75 jarigen geeft 18% aan een geclusterde woning te wensen. Het grootste deel zoekt naar een appartement, waarbij de toegankelijkheid uiteraard van belang wordt geacht (ook die groep die het niet expliciet aangeeft, vindt dit vermoedelijk wel van belang).

figuur 8-1 Woonsituatie van verhuisgeneigde 65-plussers



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel 8-2 Gewenste woonvorm ouderen

		65-75 jaar	75-plus
grondgebonden		150	0
appartement	toegankelijk	300	100
	niet toegankelijk	150	100
geclusterde woonvorm		150	150
totaal		750	350

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

¹⁵ Niet zelden zien ouderen echter alsnog van een verhuizing af, bijvoorbeeld omdat de belasting toch te groot lijkt (een verhuizing is in alle opzichten zwaar), men toch meer gehecht blijkt dan men dacht en/of vanwege financiële redenen.

8.7 Starters en semistarters

In totaal zijn er 1.750 starters die overwegen de komende twee jaar een zelfstandige woning in Etten-Leur te betrekken. Zij wonen vrijwel allemaal nog bij de ouders thuis, starters in onzelfstandige woonruimte (waaronder studentenhuysvesting) komen in Etten-Leur nauwelijks voor.

Bijna de helft van de starters wil een start maken in de huursector, om op latere leeftijd (mogelijk) een woning te kopen. Drie op de tien starters willen direct een start maken in de koopsector en twee op de tien overwegen zowel een huur- als koopwoning. De meeste starters willen direct een ruime woning, slechts een op de vijf neemt genoeg met een studio of tweekamerwoning.

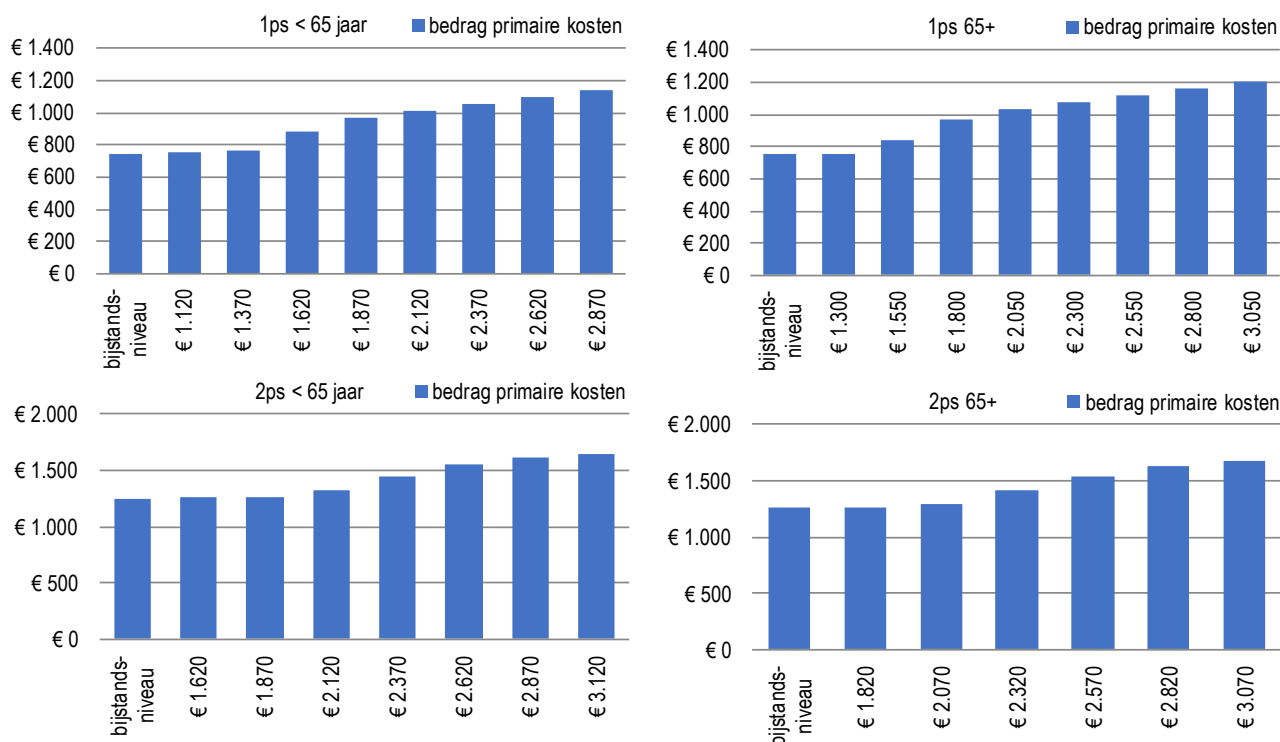
Bij starters gaat het vrijwel per definitie om jongeren. De groep semistarters (scheidingsgevallen, huishoudens die vanwege herontwikkeling moeten verhuizen en dergelijke) is meer gevarieerd van samenstelling. In totaal telt deze groep in Etten-Leur 250 (potentiele) huishoudens. Deze groep wil veelal wat ruimer wonen dan de jongere starters. Ook geldt dat deze groep zich wat vaker op de koopsector oriënteert.

Bijlage 1 Kosten primair levensonderhoud

tabel b-1 Posten primaire kosten levensonderhoud (exclusief woonlasten)

Huishoudelijke uitgaven	voeding overige uitgaven
Reserveringsuitgaven	kleding klein onderhoud huis/tuin inventaris niet-vergoede ziektekosten
Overige vaste lasten	onderwijs kinderen abonnementen (bv. voor een bankrekening) vervoer (exclusief auto)
Sociale participatie	divers

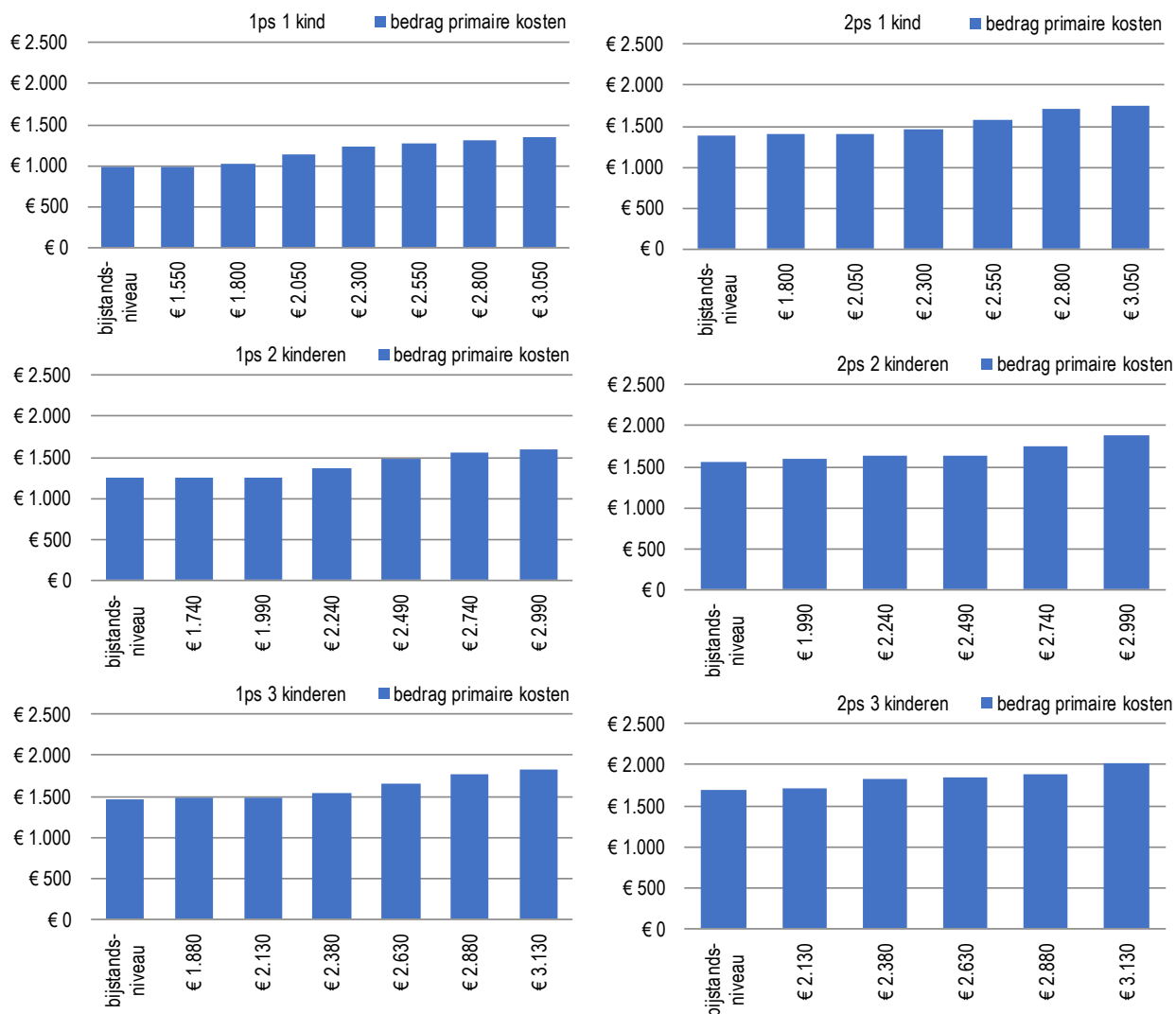
figuur b-1 Kosten voor het primaire levensonderhoud van een- en tweepersoonshuishoudens, (bedrag bij bijstandsniveau = basisbedrag)*



Bron: Nibud, bewerking RIGO

*In het onderzoek zijn bij de adviesvariant gedetailleerde inkomensklassen gehanteerd.

figuur b-2 Kosten voor het primaire levensonderhoud van (eenouder)gezinnen met kinderen, (bedrag bij bijstandsniveau = basisbedrag)*



Bron: Nibud, bewerking RIGO

*In het onderzoek zijn bij de adviesvariant gedetailleerde inkomensklassen gehanteerd.

Bijlage 2 Arbeidsmigranten

Inleiding

De buitenlandse migratie is een factor van toenemend belang. De opgaven op het vlak van de huisvesting van vergunninghouders zijn grotendeels voltooid, al kan er een nieuwe piek ontstaan. De aandacht gaat op dit moment vooral uit naar de toenemende groep arbeidsmigranten. Deze groep is veel lastiger in beeld te krijgen dan de vergunninghouders. Lang niet iedereen schrijft zich in in de BRP, zelfs niet als dat verplicht is. En als men zich wel inschrijft, verzuimt een deel zich bij vertrek weer uit te schrijven. Daarnaast geldt dat de relatie met de (reguliere) woningmarkt minder scherp is. De arbeidsmigranten komen naar Nederland om te werken, maar vormen lang niet altijd een huishouden en hebben lang niet altijd behoefte aan een reguliere woning. In deze paragraaf geven we op basis van data die wél beschikbaar is een indicatief beeld van deze groep en hun woningbehoefte.

De provincie Noord-Brabant laat op dit moment provincie breed een onderzoek uitvoeren naar het aantal arbeidsmigranten en de (te verwachten) ontwikkeling hierin. Dit onderzoek zal onder andere als input dienen voor de nieuwe prognoses van de provincie die begin volgend jaar worden verwacht. Mogelijk levert dit onderzoek ook meer lokaal specifieke cijfers, want een gedetailleerd beeld kan alleen via een gezamenlijk onderzoek in de regio verkregen worden.

Sterke toename in de afgelopen periode

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

Als deze aantallen over het land worden verdeeld op basis van migratieachtergrond (eerste generatie¹⁶) van de in de BRP ingeschreven personen, dan komt het aantal in Etten-Leur uit op 1.500 arbeidsmigranten. Dit indicatieve aantal betreft de groep die zich heeft ingeschreven in de BRP én de groep die dat niet doet. Bij de verdeling over het land is ervan uitgegaan dat het aandeel dat zich wél inschrijft overal gelijk is. Feitelijk is dit niet het geval, mede omdat in de ene gemeente een actief beleid gevoerd wordt om inschrijving te bevorderen en in de andere niet.¹⁷

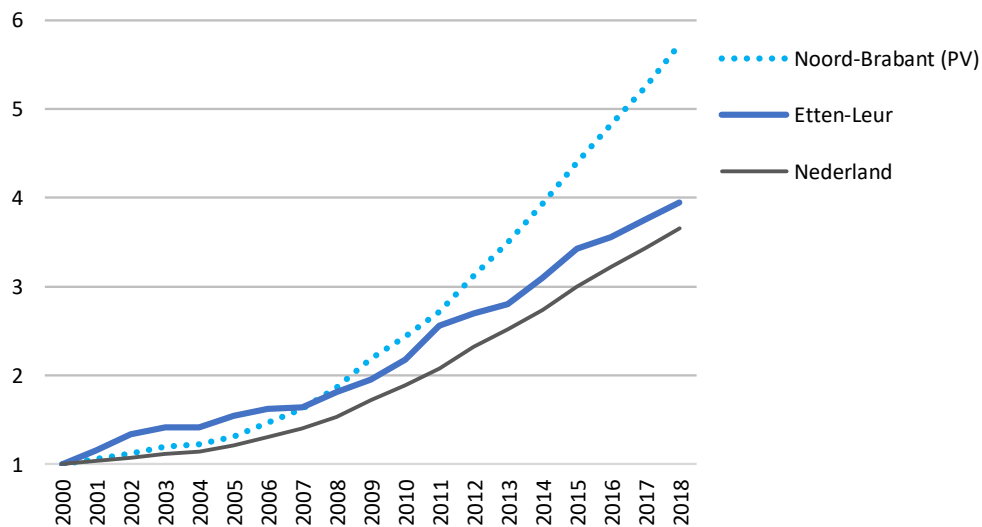
In Etten-Leur zijn migranten uit Midden en Oost Europa relatief sterk vertegenwoordigd. In Etten-Leur ligt het aandeel naar schatting op 92%, landelijk gaat het om 84%. De overige 8% komt uit Zuid-Europa. In figuur b-3 is de indicatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten gedurende de afgelopen twee decennia weergegeven. In de afgelopen krap 20 jaar

¹⁶ Het CBS publiceert niet alle geboortelanden afzonderlijk. Voor de verdeling van de MOE-landers zijn Polen en Hongaren genomen, voor de verdeling van de Zuid-Europeanen de Grieken, Spanjaarden, Portugezen en Italianen.

¹⁷ Zowel Platform 31 als het Expertisecentrum Flexwonen wijzen op het belang van een dergelijk beleid omdat hiermee meer grip op de problematiek kan worden gekregen.

is het aantal arbeidsmigranten in Nederland vrijwel verviervoudigd. In Etten-Leur is ontwikkeling in lijn met deze landelijke trend, in de provincie Noord-Brabant als geheel is de toename vele malen sterker geweest.

figuur b-3 Geraamde ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Etten-Leur



Verblijfsperspectief en huisvesting

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

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

Landelijk wordt – onder meer door Platform 31 en het Expertisecentrum – vaak een verhouding van 30-40-30 gehanteerd. Daarbij geldt de kanttekening dat de verhouding lokaal sterk kan variëren en alleen met lokaal onderzoek kan worden achterhaald. Als de verhouding wordt toegepast op Etten-Leur, dan zijn er 500 arbeidsmigranten in de categorieën short en long stay en 600 in de categorie mid stay.

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

Short stay huisvesting

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

Mid stay huisvesting

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

Long stay huisvesting

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

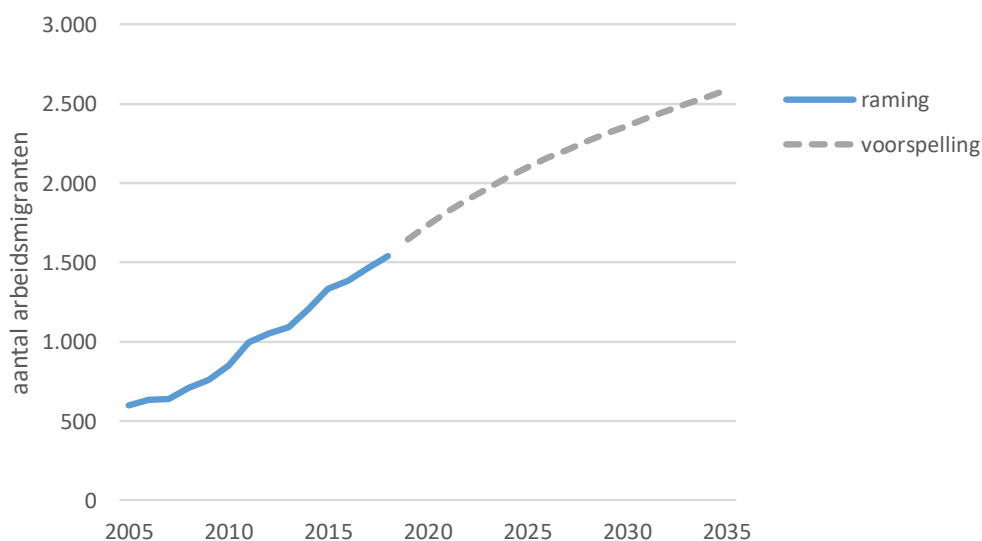
Bron: Routekaart naar goede huisvesting EU-arbeidsmigranten, 2019

Het einde van de toename is nog niet in zicht

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

In deze paragraaf is al eerder aangegeven dat alleen met lokaal onderzoek een gedetailleerd zicht is krijgen op de omvang en samenstelling van de groep arbeidsmigranten in de regio's. Het aantal van 1.500 is dan ook indicatief. Als op dit aantal de trend inzake de migratie van en naar de rest van Europa (conform de verwachtingen van het CBS) wordt toegepast, dan geldt een ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Etten-Leur zoals weergegeven in figuur b-4. De figuur laat zien dat het niet onrealistisch is dat in 2030 het aantal arbeidsmigranten met 70% zal toenemen. Hierbij geldt dat er voor wat betreft de samenstelling van de arbeidsmigranten naar verwachting een verschuiving plaats zal vinden van MOE-landers naar arbeidsmigranten uit Zuid-Europa. In veel Midden en Oost-Europese landen trekt de arbeidsmarkt aan en neemt door de vergrijzing de beroepsbevolking in aantal af. Daardoor zullen er minder arbeidsmigranten uit deze landen naar Nederland komen, terwijl er juist wat meer migranten uit de zuidelijke landen wordt verwacht.

figuur b-4 *Indicatieve ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Etten-Leur*



Consequenties woningmarkt

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

Deze schaarste heeft ook effecten voor de reguliere woningmarkt, omdat soms woningen aan de voorraad worden onttrokken om logies in te realiseren. Dan zijn er dus minder woningen beschikbaar voor reguliere huishoudens.¹⁸ Er zijn voorbeelden waarbij een dergelijk gebruik van woningen leidt tot overlast in woonbuurten. Kortom: hoewel dit probleem zich afspeelt naast of op de rand van de reguliere woningmarkt, is het voor het woonbeleid wel degelijk een belangrijk thema. Een thema dat de komende jaren verder aan belang zal winnen.

¹⁸ Er zijn geen indicaties dat het hier gaat om enorme aantallen, maar het is wel zaak oog te hebben voor dit soort gebeurtenissen.

Bijlage 3 Ontwikkeling woonpatronen

Woonpatronen

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

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

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

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

Voor huishoudens boven de 60 jaar hebben we gecorrigeerd voor generatieverschillen. De huidige groep 70-plussers is veelal geboren voor de oorlog en is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De generaties die zijn geboren na de oorlog waren jonger dan 35 jaar toen begin jaren '80 het systeem van premiewoningen werd geïntroduceerd om het eigen woningbezit te promoten. Later volgden vele andere stimuleringsmaatregelen en werd je gezien als een dief van je portemonnee als je bleef huren. Bij gevolg weten we zeker dat de ouderen van de toekomst wezenlijk anders zullen wonen dan de ouderen van nu. Niet zozeer vanwege verschillen in toekomstig verhuisgedrag, maar vanwege een verschillende uitgangssituatie. In dit hoofdstuk geven we een beeld van de huidige en verwachte woonpatronen per doelgroep.

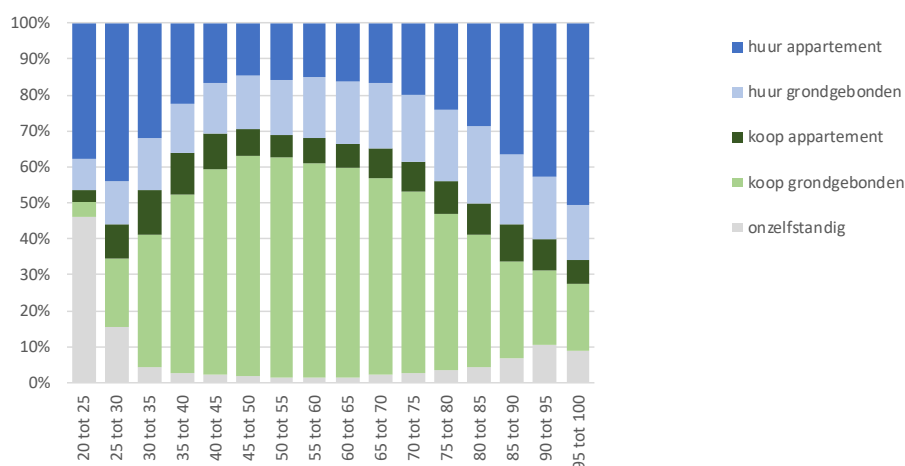
Generatiecorrectie ouderen

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

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

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

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



Bron: WoON 2018

Voor deze generatieverschillen moet in de behoefte-raming gecorrigeerd worden. Daarvoor moeten aannamen worden gedaan over het verhuisgedrag van de toekomstige generaties ouderen. Dit verhuisgedrag laat zich niet eenvoudig voorspellen, zelfs niet voor/door de mensen die het betreft. Een deel van de toekomstige ouderen die zegt niet te willen verhuizen, zal dit uiteindelijk wel doen. Dit bijvoorbeeld vanwege intredende ouderendomsgebreken, vanwege aantrekkelijk woningaanbod, vanwege de (veranderende) financiële situatie etc. Een ander deel dat zegt wel te willen verhuizen, ziet daar uiteindelijk vanaf, bijvoorbeeld omdat men toch meer gehecht is aan de woning dan dat men dacht of omdat men de woning niet verkocht krijgt voor de prijs waarop men hoopte.

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

Via die weg is ook de ontwikkeling van de woningprijzen van invloed op het verhuisgedrag van ouderen. En zo zijn er vele verschillende invloedsferen die zich lastig laten voorspellen.

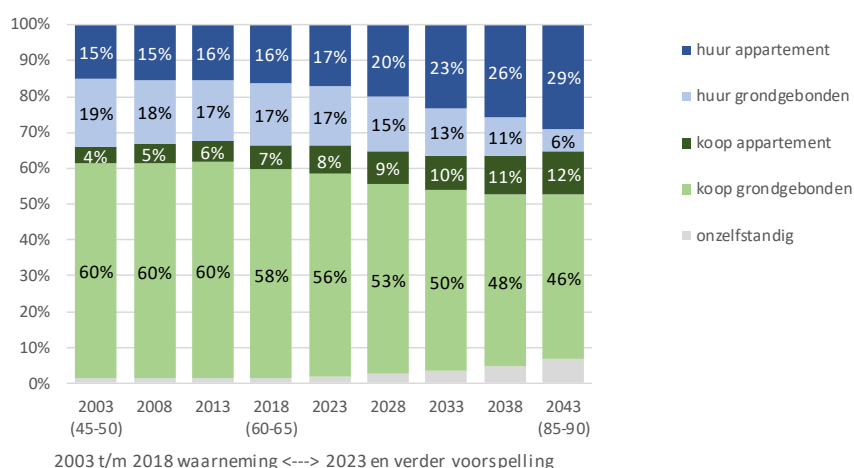
In dit onderzoek baseren we ons op het verhuisgedrag van ouderen gedurende de periode 2003-2018. In deze vijftien jaar zit zowel een economische crisis als een (op)bloeiende markt. De effecten van dit soort invloeden worden uitgemiddeld, waardoor voor de langere termijn een meer robuust beeld ontstaat.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

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

In figuur b-6 is te zien hoe de woonpatronen van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958 hebben ontwikkeld en naar verwachting gaan ontwikkelen. Tot 2013 nam het eigen woningbezit onder deze generatie nog licht toe tot 66%. In 2018 was dit aandeel licht gedaald tot 65%. De komende jaren zal dit aandeel vermoedelijk verder dalen tot 58% in 2043. In dat jaar is deze generatie ouder dan 85 jaar. De verschuiving van grondgebonden naar appartementen is sterker dan van koop naar huur. In 2018 woont 23% van deze generatie in een appartement in 2043 is dit naar verwachting 41%.

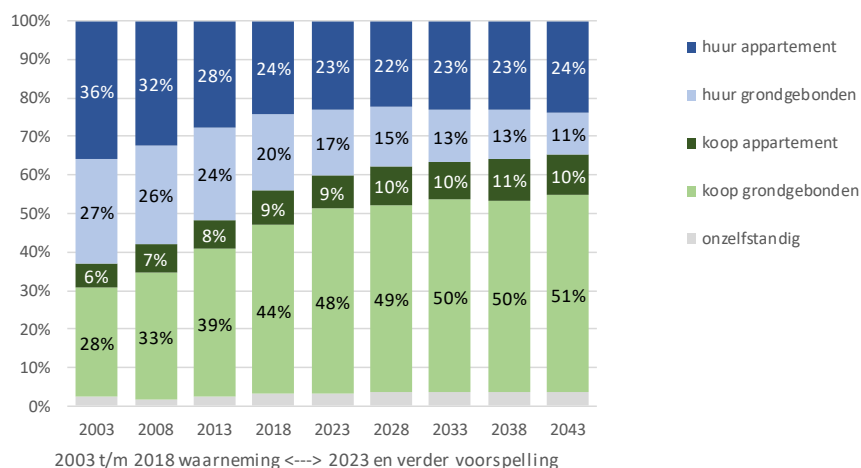
Terwijl men op latere leeftijd dus wel degelijk de stap van koop naar huur en van grondgebonden naar gestapeld zet, ontstaat kijkend naar de woonpatronen per leeftijdsklasse een ander beeld. In figuur b-7 staat de ontwikkeling van de woonpatronen van 75 tot 80 jarigen weergegeven. In 2003 woonde van de groep 63% in een huurwoning. In 2018 was dit aandeel als gevolg van generatieverschillen gedaald tot 44%. Naar de toekomst toe zal deze daling naar verwachting doorzetten, zij het iets minder sterk. Toekomstige generaties 75 tot 80 jarigen zijn immers allemaal geboren na de oorlog. In 2043 zal naar verwachting 35% in een huurwoning wonen.

figuur b-6 De woonsituatie van de generatie die is geboren tussen 1953 en 1958



Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking RIGO

figuur b-7 De woonsituatie van de leeftijdsklasse van 75 tot 80 jaar



Bron: WoON 2002, 2005, 2008, 2013, 2015, 2018, bewerking RIGO

De situatie in Etten-Leur

De verwachte ontwikkeling van de woonpatronen is toegepast op de lokale situatie in Etten-Leur. In tabel b-2 staan de verwachte verschuivingen in de woonpatronen weergegeven (de verschilscore tussen de situatie in 2030 en 2019). Het aandeel alleenstaande ouderen dat in de grondgebonden koopsector woont neemt toe met vijf procentpunten en men woont minder vaak in grondgebonden huurwoningen van corporaties.

tabel b-2 Verschuivingen in de woonsituatie in 2019-2030 volgens de provinciale prognose en de economische basisvariant, in procentpunten (verschilscore 2030 en 2019)

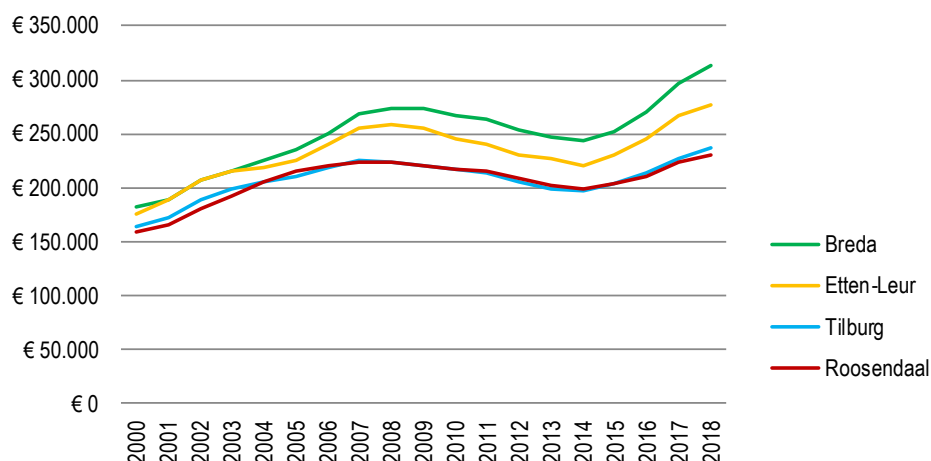
Etten-Leur	koop		particuliere huur		corporatie huur	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement
< 23 jaar	-1%	-1%	2%	2%	-2%	0%
23 tot 65 jaar alleenstaand	1%	0%	0%	0%	0%	-1%
23 tot 65 jaar tweepersoons	2%	0%	0%	0%	-1%	-1%
65+ alleenstaand	5%	2%	-1%	1%	-7%	0%
65+ tweepersoons	1%	1%	0%	0%	-4%	1%
gezin	0%	0%	0%	0%	-1%	0%
eenoudergezin	4%	0%	-2%	0%	-2%	0%
totaal	0%	1%	0%	0%	-1%	1%

	koop		particuliere huur		corporatie huur	
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement
tot 23 jaar	2%	-1%	1%	0%	0%	-3%
23 tot 35 jaar	3%	0%	0%	-1%	0%	-2%
35 tot 45 jaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%
45 tot 55 jaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%
55 tot 65 jaar	-1%	1%	0%	0%	-1%	1%
65 tot 75 jaar	0%	0%	1%	0%	-2%	1%
75+	7%	2%	-1%	1%	-7%	-1%
totaal	0%	1%	0%	0%	-2%	1%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

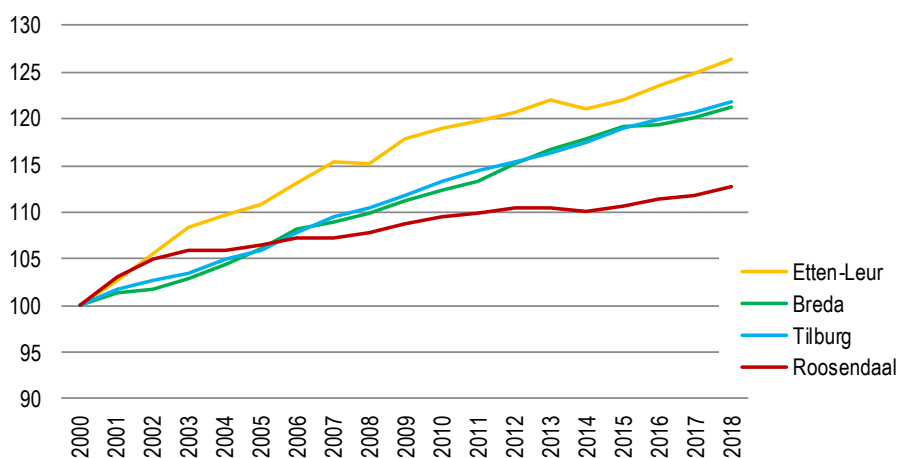
Bijlage 4 Vergelijking gemeenten

figuur b-8 Ontwikkeling verkoopprijzen bestaande woningen



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

figuur b-9 Ontwikkeling aantal huishoudens, indexcijfers, 2000=100



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

tabel b-3 Huishoudenssamenstelling, totaal huishoudens, 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
< 23 jaar	7%	5%	1%	1%
23 tot 65 jaar alleenstaand	28%	26%	20%	17%
23 tot 65 jaar tweepersoons	15%	15%	16%	17%
65+ alleenstaand	11%	12%	14%	12%
65+ tweepersoons	10%	12%	15%	16%
gezin	21%	23%	26%	30%
eenoudergezin	7%	7%	7%	7%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-4 Huishoudenssamenstelling in de corporatie huursector (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
< 23 jaar	2%	1%	1%	1%
23 tot 65 jaar alleenstaand	35%	35%	31%	26%
23 tot 65 jaar tweepersoons	8%	9%	9%	10%
65+ alleenstaand	21%	22%	23%	24%
65+ tweepersoons	10%	10%	12%	14%
gezin	10%	10%	11%	13%
eenoudergezin	13%	13%	13%	12%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, corporaties, woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-5 Samenstelling bewoonde woningvoorraad (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
koop grondgebonden	46%	46%	57%	57%
koop appartement	6%	10%	6%	6%
corporatie huur grondgebonden	13%	11%	16%	17%
corporatie huur appartement	20%	19%	12%	11%
particuliere huur grondgebonden	6%	4%	5%	7%
particuliere huur appartement	9%	10%	4%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, gemeenten en corporaties, woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-6 Samenstelling bewoonde corporatie huurvoorraad naar huurprijsklasse (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
tot € 424	15%	13%	18%	12%
€ 424 tot € 607	53%	54%	51%	51%
€ 607 tot € 651	15%	11%	11%	13%
€ 651 tot € 720	11%	14%	15%	16%
vanaf € 720	6%	7%	4%	8%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Corporaties, woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-7 Omvang inkomensgroepen, totaal huishoudens, 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
primiare doelgroep (huurtoeslag)	33%	27%	22%	18%
secundaire doelgroep tot € 38.035	20%	19%	22%	20%
middeninkomens laag tot € 42.436	5%	5%	5%	6%
middeninkomens hoog tot € 48.650	6%	6%	6%	6%
hogere inkomens vanaf € 48.650	37%	43%	44%	50%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-8 Omvang inkomensgroepen, zelfstandig wonende huishoudens, 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
primaire doelgroep (huurtoeslag)	28%	23%	21%	17%
secundaire doelgroep tot € 38.035	19%	19%	22%	20%
middeninkomens laag tot € 42.436	5%	5%	5%	6%
middeninkomens hoog tot € 48.650	6%	6%	7%	6%
hogere inkomens vanaf € 48.650	41%	47%	46%	51%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-9 Omvang inkomensgroepen in de corporatie huursector tot € 720 (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

	Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
primaire doelgroep (huurtoeslag)	61%	58%	57%	52%
secundaire doelgroep tot € 38.035	23%	24%	25%	26%
middeninkomens laag tot € 42.436	4%	5%	4%	6%
middeninkomens hoog tot € 48.650	4%	4%	4%	5%
hogere inkomens vanaf € 48.650	8%	9%	11%	11%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-10 Huur- en woonquote van huurders in de corporatie huursector tot € 720 (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

		Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
huurquote	totaal huishoudens	23%	23%	23%	23%
	primaire doelgroep	23%	23%	23%	23%
	secundaire doelgroep	27%	28%	28%	28%
	doelgroep tot € 38.035	24%	25%	24%	24%
woonquote	totaal huishoudens	34%	35%	34%	34%
	primaire doelgroep	36%	34%	35%	35%
	secundaire doelgroep	35%	37%	38%	38%
	doelgroep tot € 38.035	36%	37%	36%	35%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-11 Omvang huurders met een betaalrisico in de corporatie huursector tot € 720 (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

		Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
basisvariant	totaal huishoudens	25%	24%	22%	17%
	primaire doelgroep	38%	38%	35%	29%
	secundaire doelgroep	7%	10%	10%	9%
	doelgroep tot € 38.035	30%	30%	28%	22%
adviesvariant	totaal huishoudens	28%	27%	25%	20%
	primaire doelgroep	41%	39%	37%	31%
	secundaire doelgroep	13%	16%	18%	14%
	doelgroep tot € 38.035	33%	33%	31%	25%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research

tabel b-12 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 38.035 voor de huur (exclusief huurtoeslag) in de corporatie huursector (exclusief onzelfstandige woonruimten), 2019

		Tilburg	Breda	Roosendaal	Etten-Leur
basisvariant	tot € 424	48%	46%	45%	35%
	€ 424 tot € 607	13%	13%	13%	15%
	€ 607 tot € 651	3%	3%	4%	4%
	€ 651 tot € 720	5%	5%	5%	5%
	vanaf € 720	32%	34%	33%	41%
	totaal	100%	100%	100%	100%
adviesvariant	tot € 424	49%	47%	46%	37%
	€ 424 tot € 607	20%	21%	24%	24%
	€ 607 tot € 651	5%	6%	6%	9%
	€ 651 tot € 720	8%	7%	7%	8%
	vanaf € 720	18%	19%	17%	22%
	totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktsimulatie RIGO / In.Fact.Research