



VISIE

OP WONEN EN LEVEN IN WEST-BRABANT, THOLEN EN DE BEVELANDEN

2030

Woonkwartier • Stadlander • Allee Wonen • Woningstichting Woensdrecht • R&B Wonen • RWS Goes

www.visiewoningmarkt2030.nl

Over ons

Wij zijn de woningcorporaties Woonkwartier, AlleeWonen, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht, R&B Wonen en RWS Goes. Ons werkgebied bestaat uit West-Brabant, Tholen en de Bevelanden, een gebied dat te maken heeft met vergrijzing en – over enkele jaren – bevolkingskrimp. Dit heeft gevolgen voor het wonen en leven in de regio. Om daarop te antiperen hebben wij de regionale Visie op Wonen en Leven in West-Brabant, Tholen en de Bevelanden 2030 opgesteld.

MANIFEST: WONEN MET TOEKOMST

Onze Visie op Wonen en Leven is de uitkomst van succesvol samenwerken. Hierin verwoorden wij onze gezamenlijke analyse van de regio West-Brabant, Tholen en de Bevelanden als woon- en leefregio én een realistische aanpak van de problemen die op deze terreinen spelen. Onze samenwerking staat als een huis en heeft resultaat. Maar we zijn er nog niet. Nu is het zaak om het beleid te verbreden en aan te scherpen. Met elkaar, als woningcorporaties, én met de gemeenten in de regio.

Daarom roepen wij op om samen tot een regionale aanpak te komen. Blijf niet steken in een aanpak per corporatie en gemeente, maar werk samen. Stem het beleid af. Dat biedt veel meer kansen om de uitdagingen met lokaal maatwerk op de regionale woningmarkt aan te gaan.

Het aantal huishoudens zal nog enkele jaren toenemen. Daarna volgt rond 2030 stagnatie en afname van het aantal huishoudens. De regio vergrijst en mensen wonen langer zelfstandig, eventueel met ondersteuning. Daardoor stijgt de vraag naar aanpasbare en gelijkvloerse woningen. Tegelijk zorgt pensionering voor een daling van het besteedbaar inkomen. Een groot deel van deze mensen woont nu in een koopwoning. Zij zullen bij pensionering niet direct gaan verhuizen naar een huurwoning. De woningmarkt kenmerkt zich door een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen en een stabilisatie van 'goedkope scheefheid'. Vooral kleine één- en tweepersoonshuishoudens huren.

Onze visie is niet in beton gegoten. Nieuwe inzichten en nieuw beleid maken bijsturing noodzakelijk. Zo moeten we bijvoorbeeld meer zicht krijgen op het woningmarktgedrag van babyboomers en op het gedrag van jongeren op de koopmarkt.

1. Bouw aan de toekomst

Een woningmarkt die toekomstbestendig is, is een gezamenlijke opgave van corporaties én gemeenten. Kort samengevat is die opgave: van meer naar beter. Dat moet het uitgangspunt zijn van onze keuzes.

2. Kies voor bebouwd gebied

Het is van belang om samenhang te brengen tussen de opgaven in de bestaande woningvoorraad en de ambities op het gebied van nieuwbouw. Kies daarbij voor bestaand bebouwd gebied en voeg kwaliteit toe.

3. Sorteert voor op veranderende behoefte aan sociale huurwoningen

De woningcorporaties garanderen dat er voldoende sociale huurwoningen zijn, ook na 2030. De vraag

zal afnemen, op het platteland eerder dan in de steden. Daarom moeten we alleen bouwen wat ontbreekt en vernieuwen wat gedateerd is. Het is zaak om zo flexibel mogelijk te investeren en bijvoorbeeld ruimte te geven aan nieuwe woonconcepten op tijdelijke locaties.

4. Zoom in op particuliere eigenaren

De meeste woningen in de regio zijn in particuliere handen. De kwaliteit van die woningen is niet altijd op niveau. Ook niet omdat eigenaren geen mogelijkheden hebben om te investeren of dat niet meer zien zitten. De wijken worden daar niet beter van. De corporaties zien hier een rol voor gemeenten en provincies.

5. Heb aandacht voor middeninkomens

Corporaties zijn er in de eerste plaats voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn te voorzien in hun huisvesting. Dat is een maatschappelijke taak. Voorkomen moet worden dat de middeninkomens (vanaf € 36.176, - per jaar) tussen wal en schip vallen omdat de markt dit segment in onze regio niet oppakt.

6. Zorg voor de juiste kwaliteit

Het aantal kleine een- en tweepersoonshuishoudens groeit vanwege de vergrijzing en verdunning. De corporaties hebben voldoende 'kleine woningen', maar de vraag is of ze voldoende kwaliteit hebben en of de spreiding over de regio in orde is. Als gevolg van de vergrijzing ontstaat er meer behoefte aan nultreden-woningen.

7. Vergeet de betaalbaarheid niet

Voor de betaalbaarheid van het wonen is onverminderd aandacht nodig. Daarbij moeten we ons niet beperken tot de huur- en woonlasten maar een link leggen met overeenstemmend armoedebeleid van de gemeente.

8. Werk samen voor bijzondere doelgroepen

De vraag naar begeleiding van huurders neemt toe. Denk aan statushouders die hun draai moeten vinden in de samenleving en bijvoorbeeld mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking en verwarde personen. Samenwerking tussen corporaties, gemeenten, GGZ, welzijnsinstellingen en andere partijen is noodzakelijk om deze bijzondere doelgroepen te helpen zelfstandig te wonen.

9. Maak werk van duurzaamheid

De corporaties onderschrijven het klimaatakkoord van Parijs. De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan het duurzaam maken van bestaande huurwoningen. Daar moeten we actief in blijven investeren. Nieuwbouw is sowieso zo duurzaam mogelijk.

10. Kies voor een regionale aanpak met lokaal maatwerk

Regionale samenwerking en afstemming zijn van groot belang. Maar het beleid krijgt uiteindelijk vorm via lokaal maatwerk. Daarom vragen we de gemeenten om prestatieafspraken en kernvisies regionaal uit te werken en lokaal te verankeren. Samen met de corporaties en huurdersorganisaties.

Visie op “Wonen en Leven West-Brabant, Tholen en Bevelanden 2030”

1 Visie op Wonen en Leven in West-Brabant, Tholen en Bevelanden 2030

Wij, de directeur-bestuurders van Allee Wonen, Woonkwartier, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht, R&B Wonen en RWS Goes presenteren begin 2017 onze regionale Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2030.

1.1 Waarom een regionale visie?

Het is onze stellige overtuiging dat de ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een regionaal antwoord. De staat van en de ontwikkelingen op de woningmarkt bevestigen dat keer op keer. Samenwerking over corporatie- en gemeentegrenzen heen maakt het mogelijk kansen te pakken en uitdagingen met succes tegemoet te treden. We zijn de afgelopen jaren gesterkt in deze overtuiging, bijvoorbeeld door de komst van de Ladder van Duurzame Verstellijking¹ en door de vorming van woningmarktregio's². Het belang van regionale afstemming, tussen corporaties onderling én tussen gemeenten en corporaties staat voor ons als een huis. De Visie op Wonen en Leven in West-Brabant, Tholen en Bevelanden 2030 is ons antwoord op die opgave.

1.2 Corporaties in de regio: traditie van samen optrekken

De corporaties in de regio hebben een rijke traditie van samenwerken en beleidsmatige afstemming. Reeds in 2008 verenigden de corporaties in de regio Bergen op Zoom zich om de Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025 op te stellen³. In 2013 heeft die samenwerking een impuls gekregen door de actualisatie en uitbreiding van de visie: de Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2030⁴.

Anno 2017 geven we een logisch vervolg aan de samenwerking. We breiden de regio uit met Bevelanden en actualiseren de visie die nu de regio's West-Brabant, Tholen en Bevelanden omvat. Bij het onderzoek in 2013 was Allee Wonen uit Roosendaal passief betrokken. In het huidige onderzoek participeren zij actief.

¹ Het Rijk dwingt op die manier een regionale invalshoek af bij het beoordelen van nieuwbouwvoornemens.

² Volgend uit de Woningwet is het kernwerkgebied van corporaties begrensd tot een bepaalde woningmarktregio.

³ Vastgesteld in 2009, destijds 5 corporaties: Wonen West-Brabant, Woningstichting Dinteloord, Castria, Soomland, Woningstichting Woensdrecht.

⁴ Vastgesteld in 2013, destijds 5 corporaties: Woningstichting Dinteloord, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht, Bernardus Wonen, Brabantse Waard.

1.3 Stevige basis: actueel en uitgebreid woningmarktonderzoek

Een visie vraagt om een stevige, feitelijk basis. Daarom hebben we, net als voorgaande keren, uitgebreid onderzoek gedaan naar het functioneren van de woningmarkt in onze regio en de toekomstige ontwikkelingen. Dat onderzoek is als zelfstandige rapportage inclusief samenvatting beschikbaar⁵. De hoofdlijn van het onderzoek is als volgt:

Het einde van huishoudensgroei is in zicht

De rode draad is dat er nog enkele jaren sprake zal zijn van huishoudensgroei in de regio. Daarna volgen stagnatie en afname van het aantal huishoudens. Dat einde ligt vermoedelijk rond 2030; in Bevelanden enkele jaren later. De tijden van weleer, met substantiële en langjarige huishoudensgroei, komen niet terug.

De huidige instroom van vergunninghouders verandert hier weinig aan. Wel levert dit een actuele (logistieke) opgave en een tijdelijke extra behoefte aan sociale huurwoningen op.

Gezinsregio in transitie

Bovendien verandert de samenstelling van de huishoudens in de regio. De van oudsher gezinsregio's zijn in transitie. Kinderen verlaten het ouderlijk huis en het aantal huishoudens met een 'leeg nest' neemt toe. De vergrijzing zet door, met de volgende consequenties.

1. Meer huishoudens met beperkingen wonen langer zelfstandig. De aanpasbaarheid, geschiktheid en kwaliteit van de voorraad winnen hierdoor aan belang.
2. De behoefte aan gelijkvloerse woningen neemt toe. Dat kunnen appartementen zijn, maar dat hoeft niet per sé.
3. Door pensionering daalt het besteedbaar inkomen. Het aantal ouderen met een inkomen tot €36.165 (2017) neemt toe⁶. Maar, omdat zij vaak in een koopwoning wonen, geldt dit niet voor de behoefte aan sociale huurwoningen.

Corporaties vooruit naar de kern

De goedkope scheefheid is de afgelopen jaren flink afgenomen. Dit is deels het gevolg van het beleid, maar vooral doordat voormalig scheefwoners hun inkomen zagen dalen. Het is niet aannemelijk dat de goedkope scheefheid nog verder zal afnemen⁷. Scheefheid is voor een deel immers een natuurlijk fenomeen dat zich zal blijven manifesteren; namelijk het gevolg van inkomens- of huishoudensontwikkeling (zonder verhuizing).

De (vooroorlogse) generatie waarvoor huren heel gewoon was, maakt langzaam maar zeker plaats voor de (naoorlogse) generatie die is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je niet kocht.

⁵ Actualisatie woningmarktonderzoek, grondslag voor de actualisatie van de visie op wonen en leven in West-Brabant, Tholen en Bevelanden, RIGO, oktober 2015. Het rapport is te downloaden op www.visiewoningmarkt2030.nl.

⁶ Met deze inkomensgrens bepaalt het Rijk de doelgroep van de woningcorporaties.

⁷ Tenzij er (onvoorziene) aanvullende beleidsinstrumenten worden ontwikkeld.

De huursector is op dit moment al sterk vergrijsd en de komende tien jaar zal het aantal mutaties als gevolg van sterfte nog wat verder toenemen. Het aantal ouderen in de sociale huursector zal waarschijnlijk weinig veranderen, stabilisatie of een geringe afname liggen op termijn meer voor de hand.

De samenstelling van de ouderen in de sociale huur verandert als gevolg van de genoemde generatieverschillen: men heeft in de toekomst een gemiddeld lagere sociaaleconomische status. Door de extramuralisering gaan/moeten meer mensen met psychiatrische of verstandelijke beperkingen zelfstandig wonen. Zij hebben vrijwel per definitie een laag inkomen en vormen daarmee een belangrijke doelgroep van de corporaties. Alleen een betaalbare woning is voor deze groep echter vaak niet voldoende, men heeft ook behoefte aan ondersteuning. Onze doelgroep bestaat in toenemende mate uit kleine huishoudens: stellen en alleenstaanden.

De behoefte aan sociale huurwoningen zal de komende jaren stabiliseren en vervolgens (als gevolg van sterfte) afnemen. Alleen in de gemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom is de komende jaren sprake van een lichte toename van de behoefte; het gaat om kleine aantallen.

1.4 Adaptief plannen

Periodiek monitoren blijft van belang. De toekomst is immers onzeker en (rijks)beleid kan veranderen. Nieuwe inzichten kunnen vragen om bijsturing: adaptief plannen dus. Momenteel vragen volgens ons de volgende zaken in het bijzonder om aandacht:

1. De trend dat corporaties terug naar de kern bewegen is deels een landelijke beleidsmatige keuze. Rijksbeleid kan natuurlijk veranderen.
2. Van het woningmarktgedrag van ouderen, in het bijzonder babyboomers, weten we nog niet alles. De komende jaren zullen we daar meer zicht op krijgen.
3. Jongeren zijn de afgelopen jaren later gaan kopen. Dit als gevolg van de crisis, de beperkte dynamiek op de woningmarkt en de aangescherpte hypotheekvoorwaarden. Die eerste twee kunnen zich herstellen, voor de 3^e is dat twijfelachtig.

1.5 Zorgen over de particuliere sector

Het grootste deel van de woningvoorraad in onze regio is in particuliere handen⁸. Een deel daarvan baart de corporaties zorgen. Die zorgen benoemden we al in 2013 en die zijn niet minder geworden. Een deel van die voorraad heeft beperkte (woon)technische kwaliteit of potentie. Bovendien hebben eigenaren niet altijd de benodigde investeringsmogelijkheden en –intentie om de kwaliteit van de voorraad te verbeteren. Het is in het belang van de wijken én van de corporaties om hier wat aan te doen.

Gelet op de nieuwe Woningwet, zien de corporaties het als hun verantwoordelijkheid deze problematiek te adresseren, maar wij kunnen deze niet oplossen. Hier zien wij een rol voor gemeenten en provincie, waarbij we waar mogelijk elkaars aanpak willen versterken.

⁸ Huur en koop: in totaal zo'n 70%.

1.6 Toekomstbestendige voorraad: een gezamenlijke opgave

Een toekomstbestendige voorraad vraagt dat we nu de juiste keuzes maken. Die keuzes zou je kunnen samenvatten in 'van meer naar beter'. Echter, met alleen onze keuzes zijn we er niet. Onze keuzes raken aan ontwikkelingen elders in de voorraad (in het bijzonder uitbreiding) en omgekeerd. De corporaties zien een toekomstbestendige voorraad dan ook als een gezamenlijke opgave van corporaties én gemeenten.

De belangrijkste keuzes die wij maken, zijn de volgende.

Voorsorteren op de periode na 2030

Er moeten nu en in de toekomst voldoende sociale huurwoningen⁹ zijn. Gegeven de huidige inzichten betekent 'voldoende' op korte termijn een stabilisatie van de aantallen. Op lange termijn sorteren we voor op een afname van de voorraad. Dat betekent dat we alleen moeten toevoegen wat ontbreekt en vernieuwen wat veroudert. Waar mogelijk en wenselijk flexibiliseren we de voorraad. Dit is de hoofdlijn; we beseffen dat er nuances bij horen, zowel in de tijd als in de lokale context. Die plaatsen we – natuurlijk – samen met de gemeente(n).

Daarbij tekenen we aan dat 2030 dichterbij is dan het lijkt. Over 13 jaar van nu zijn stabilisatie en vervolgens afname van het aantal huishoudens de realiteit¹⁰. In plattelandsgemeenten zal dit eerder het geval zijn dan in de grotere steden. Dat vraagt om meer flexibiliteit in de voorraad(strategie): investeringen in vastgoed hebben immers een looptijd van minimaal 20 jaar. Bijvoorbeeld door het realiseren van nieuwe woonconcepten die 10-15 jaar meegaan, op tijdelijke locaties in steden/gemeenten. Tijdelijkheid en flexibiliteit dienen meer ruimte te krijgen, ook in ruimtelijk en/of grondbeleid. Corporaties én gemeenten moeten nu al voorsorteren op de consequenties voor de huishoudenskrimp van na 2030.

Kies voor bestaand bebouwd gebied

Op dit punt is er een duidelijke relatie met de uitbreiding van de gehele woningvoorraad. We herbevestigen in deze visie dan ook onze eerdere boodschap: bezie de opgaven in de voorraad en ambities in de nieuwbouw nadrukkelijk in samenhang en kies voor 'bestaand bebouwd gebied' en het toevoegen van kwaliteiten die er onvoldoende zijn. Van gemeenten vragen we de woningbouwprogrammering en grondpolitiek op deze nieuwe werkelijkheid af te stemmen.

Middeninkomens en DAEB-voorraad

De corporaties hebben in 2016 elk hun keuze gemaakt bij de scheiding van hun bezit in DAEB en niet-DAEB-activiteiten. De focus ligt natuurlijk op DAEB-activiteiten; de activiteiten die van maatschappelijk belang zijn of kunnen zijn. Gelet op de verschillen in hun werkgebied en de rolopvattingen hechten de corporaties belang aan het maken van eigen keuzes. We willen we gezamenlijk de effecten hiervan bezien. Van de gemeenten vragen we de positie van de groep middeninkomens in de gaten te houden, om te voorkomen dat deze tussen wal en schip vallen.

⁹ Huurwoningen in het DAEB-segment, met een huurprijs tot €711 (2017).

¹⁰ In Bevelanden hoogstwaarschijnlijk enige jaren later.

Aandacht voor de juiste kwaliteit

Binnen de sociale huurvoorraad wint de samenstelling aan belang. Doordat het aantal kleine huishoudens binnen de doelgroep¹¹ toeneemt moeten we kijken of het aantal huurwoningen met een lage huurprijs voldoende is¹². In principe hebben de corporaties voldoende ‘kleine woningen’. Wel hebben de juiste kwaliteit en de spreiding in de regio onze aandacht. Zo staan in de kleinere kernen vaak kwalitatief goede woningen, met een huurprijs die gevolgtij vaak boven de aftoppingsgrenzen ligt. Door de vergrijzing en het beleid om mensen langer zelfstandig te laten wonen ontstaat er bovendien een toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen.

1.7 Onverminderd aandacht voor betaalbaarheid

De afgelopen jaren heeft de betaalbaarheid van het wonen terecht steeds meer aandacht gekregen. Door middel van uitgebreid onderzoek (naar betaalbaarheid en woonlasten) en aanpassingen van het huurprijsbeleid hebben de corporaties hier oog voor gehad en op gereageerd. Een aantal corporaties beschikt over recent woonlastenonderzoek als basis voor beleid; andere hebben behoefte aan een actueler beeld. Het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze visie leent zich goed voor vervolgonderzoek op het gebied van woonlasten. Corporaties bezien hoe zij dit in 2017 vorm gaan geven.

Al met al heeft betaalbaarheid dus onverminderd onze aandacht de komende jaren. Daarbij zullen we verder moeten gaan dan alleen kijken naar huur- en woonlasten; de relatie met (gemeentelijk) armoedebelief is wat ons betreft evident. Corporaties zetten stappen in het betaalbaar houden van de voorraad, maar vragen van gemeenten om (in afstemming) werk te maken van overeenstemmend armoede- en woonlastenbeleid.

1.8 Samen werken voor bijzondere doelgroepen

Een toenemend aantal huurders heeft enige vorm van begeleiding nodig. Denk aan verblijfs-gerechtigden die in de eerste plaats huisvesting nodig hebben en in de tweede plaats hun draai moeten vinden in de lokale samenleving. Maar ook huurders met verstandelijke of psychiatische beperkingen of mensen met een zorgbehoefte wonen vaker zelfstandig. Corporaties zijn primair van de woningen. Inspanningen van de gemeente – en andere partners – zijn een noodzakelijke voorwaarde om deze groepen op de juiste manier zelfstandig te kunnen blijven of leren wonen.

1.9 Werk maken van duurzaamheid

De corporaties onderschrijven het klimaatakkoord van Parijs: we moeten af van fossiele brandstoffen om de CO₂-uitstoot omlaag te krijgen. Dat eindbeeld delen we. Voor de corporaties heeft het verduurzamen van de voorraad en de eigen ondernemingen de afgelopen jaren steeds meer vorm en inhoud gekregen. Met succes, al gaat het niet vanzelf. Nieuwbouw biedt belangrijke kansen voor verduurzaming, maar ook in bestaand bezit liggen kansen die de corporaties willen pakken. De individuele corporaties hebben de afgelopen jaren

¹¹ We bedoelen de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

¹² Meer specifiek gaat het om de voorraad met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€592 in 2017).

diverse pilotprojecten of vernieuwingen uitgevoerd op het gebied van verduurzaming. We merken dat onze kracht vooral zit in agenderen, en het leren en inspireren van elkaar. Verder volgens is het aan de corporaties afzonderlijk om de weg daarnaartoe uit te stippelen en zo werk te maken van duurzaamheid.

1.10 Regionale afstemming, lokale uitwerking

Het belang van regionale samenwerking en afstemming laat onverlet dat de subregio's complementair zijn; dat blijkt ook uit het woningmarktonderzoek. De rode draad uit het woningmarktonderzoek is duidelijk, maar beleid krijgt uiteindelijk via lokaal maatwerk vorm. In de wijken en buurten moet immers resultaat worden geboekt. Afstemming van en samenwerking in beleid doen we daarom zoveel mogelijk op regionaal niveau. Tegelijkertijd vindt de uitwerking op subregionaal¹³ of misschien zelfs wel lokaal niveau plaats, zodat we optimaal aansluiten bij bestaande structuren en herkenbare opgaven.

We vragen de gemeenten in de regio dan ook om prestatieafspraken en kernvisies te maken op basis van een gedeelde analyses van de woningmarktsituatie en daar deze actualisatie en visie bij te gebruiken. We nodigen de gemeenten uit om in overleg (lokaal of subregionaal) afspraken te maken over de uitwerking van deze visie.

Tonny van der Ven, Allee Wonen

Con Mol, Woningstichting Woensdrecht

Peter Bevers, R & B Wonen

Maarten Sas, RWS Goes

Ton Ringersma, Stadlander

Ruud van den Boom Woonkwartier

¹³ Bijvoorbeeld de subregio Bevelanden.



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

RAPPORTAGE 25 OKTOBER 2016

Actualisatie woningmarktonderzoek

Grondslag voor de actualisatie van de Visie op Wonen en
Leven in West-Brabant, Tholen en Bevelanden



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



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

RAPPORTAGE 25 OKTOBER 2016

Actualisatie woningmarktonderzoek

Opdrachtgever

Woonkwartier, namens de samenwerkende corporaties

Contactpersoon

Dhr. N. Smulders

Projectnummer

P33580

Datum

25 oktober 2016

Auteurs

Johan van Iersel

Marlies van der Vlugt

Sjoerd Zeelenberg

Roxanne Mulder

Inhoud

Samenvatting 1

1	Inleiding	7
1.1	Naar een nieuwe visie	7
1.2	Het werkgebied	8
1.3	Bronnen en methode	10
1.4	Leeswijzer	11
2	Terugblik	12
2.1	Inleiding	12
2.2	Lagere huishoudensgroei?	12
2.3	Migratiepatronen	13
2.4	Natuurlijke ontwikkelingen	15
2.5	Ontwikkeling van de woningvoorraad	15
2.6	Ontwikkeling van het aantal banen	19
3	Actuele woningmarktsituatie	21
3.1	Inleiding	21
3.2	De inwoners	21
3.3	De woningvoorraad	24
3.4	Woonpatronen	26
4	Toekomstscenario's	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Economische ontwikkelingen en varianten	32
4.3	Demografische prognoses	33
4.4	Vier scenario's	38
4.5	Ontwikkeling inkomensgroepen	39
5	Ontwikkeling van de woningbehoefte	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Ontwikkeling woonpatronen: generatiecorrectie	44
5.3	Ontwikkeling woningbehoefte	46
5.4	Interpretatie en overige invloedsferen	54
5.5	Wonen met zorg	58

Bijlage 1	Aanvullende tabellen	68
Bijlage 2	Tabellen actuele en toekomstige woonsituatie in de regio's	71
Bijlage 3	Factsheets gemeenten	75

Samenvatting

Visie op wonen en leven

In 2009 is de eerste visie 'Wonen en leven in West-Brabant' door de samenwerkende corporaties in de regio Bergen op Zoom vastgesteld. In 2012 is deze geactualiseerd en uitgebreid naar de regio Roosendaal. De visie en de samenwerking zijn in veel opzichten een succesverhaal gebleken. Vandaar dat besloten is in 2017 de visie te actualiseren en waar nodig bij te stellen. Ook is er sprake van verbreding van de samenwerking: ook de corporaties uit de regio Bevelanden hebben zich aangesloten. De actualisatie vindt plaats in twee fasen: een onderzoeksfase en een visievormende fase. Dit rapport heeft betrekking op de onderzoeksfase. In deze samenvatting worden de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek in samenhang besproken.

Terugblik 2011-2016

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van de economische crisis. Die heeft er mede voor gezorgd dat de nieuwbouwproductie is gestagneerd, het aantal banen is afgenomen en de inkomens zijn gedaald. Deze inkomensdaling en de intredende vergrijzing hebben gezorgd voor een toename van de doelgroep van beleid (de huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739). In 2011 behoorde in de regio Bergen op Zoom nog 41% tot de doelgroep, in 2016 ligt dit aandeel op 44%. In de regio Roosendaal nam het aandeel toe van 40% tot 43%. In de regio Bevelanden ligt het aandeel in 2016 op 43%. Een historische meting ontbreekt voor deze regio, maar vermoedelijk is de toename van de doelgroep hier wat kleiner geweest omdat de regio zich economisch sterk heeft ontwikkeld.

De goedkope scheefheid is sterk afgenomen. In 2011 woonde in Bergen op Zoom nog 30% van de huurders scheef, in 2016 slechts 21%. In Roosendaal is de scheefheid afgenomen van 32% tot 22%. Deze afname is slechts ten dele het gevolg van beleid (toewijzingsregels en inkomensafhankelijke huurverhoging). De afname wordt vooral veroorzaakt doordat huishoudens die in 2011 net iets meer verdienden dan € 35.739 te maken hebben gehad met een daling van het inkomen. Het aantal woningen in het bezit van de corporaties is tamelijk stabiel gebleven. In de prijsstelling is wel het een en ander veranderd: het aandeel woningen beneden de eerste aftoppingsgrens is in de regio Roosendaal afgenomen van 96% naar 74% en in Bergen op Zoom van 94% naar 72%.

Vooruitzichten

Op hoofdlijnen zijn de verwachtingen voor de toekomst gelijk aan enkele jaren geleden. Er is nog enkele jaren sprake van huishoudensgroei, maar deze is kleiner dan in het verleden. En: rond 2030 (in Bevelanden enkele jaren later) zal de groei in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal ten einde komen. De op dit moment omvangrijke instroom van statushouders verandert dit vooruitzicht niet. In prognoses wordt voor wat betreft de instroom gewerkt met een meerjarig gemiddelde waar we nu boven zitten, maar in andere perioden waarschijnlijk weer onder duiken. Terwijl het lange termijn effect beperkt is, kan het omgaan met de pieken en dalen wel voor logistieke problemen zorgen.

Terwijl de prognoses op hoofdlijnen dezelfde richting op wijzen, wordt er in dit onderzoek wel anders mee omgegaan dan in de eerdere onderzoeken. In de voorgaande onderzoeken is gekozen voor één prognose, gebaseerd op het (beleidsmatige) uitgangspunt van migratie-

saldo nul. In dit onderzoek is een scenario-aanpak gehanteerd. Daarmee wordt een discussie over 'de juiste' prognose voorkomen en het gesprek verlegd naar de vraag hoe om te gaan met de onzekerheden in de toekomst.

Voor vier scenario's is berekend wat de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen is en welke woningbehoefte met deze ontwikkeling samenhangt. De scenario's variëren qua demografische en economische groei. Op het vlak van de demografie is een hoge en een lage groeivariant gedefinieerd (zie ook tabel 0-1). De hoge variant gaat in de periode tot 2030 uit van een groei van 3.400 huishoudens in de regio Bergen op Zoom, 4.200 in de regio Roosendaal en 3.600 in de regio Bevelanden. De lage variant komt uit op een groei van 2.200 in Bergen op Zoom, 2.400 in Roosendaal en 2.600 in Bevelanden. Voor het totale werkgebied betekent dit een toename van 11.200 huishoudens bij de hoge variant en 7.200 huishoudens bij de lage variant. Een flinke bandbreedte, maar toch gaat het om realistische varianten en niet om een minimale en maximale variant. De demografische varianten zijn gecombineerd met een negatief, neutraal (basis) en een positief scenario voor wat betreft de economische ontwikkeling. De hoge demografische variant is gecombineerd met het positieve en het basisscenario. De lage demografische variant met het negatieve en het basisscenario.

tabel 0-1 De ontwikkeling van het aantal huishoudens per regio sinds 2000 en de verwachte ontwikkeling per scenario tot 2030 (alle huishoudens)

		2000 - 2005	2005 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	2020 - 2025	2025 - 2030
Bergen op Zoom	werkelijk	1.920	1.730	1.880			
	hoog				1.710	1.240	470
	laag				1.150	800	230
Roosendaal	werkelijk	2.890	1.910	1.970			
	hoog				2.090	1.390	750
	laag				1.200	830	430
Bevelanden	werkelijk	1.760	1.820	1.570			
	hoog				1.630	1.240	780
	laag				1.140	870	540

Gezinsregio's in transitie

Terwijl het totaal aantal huishoudens maar beperkt verandert, geldt dit niet voor de samenstelling. Deze verandert flink als gevolg van de vergrijzing en gezinsverduunning. De regio's zijn van oudsher echte gezinsregio's, maar op dit moment zijn ze in transitie. Steeds meer ouders zien hun kinderen het ouderlijk huis verlaten en blijven met een 'leeg nest' achter. Deze kinderen verlaten de regio's veelal om elders te gaan studeren.

De naoorlogse babyboomgeneratie is dominant aanwezig in de regio's. Deze generatie – geboren tussen 1945 en 1970 – heeft momenteel een leeftijd tussen de 45 en 70 jaar. Dat betekent dat de afgelopen jaren ook de jongsten van deze generatie de leeftijdsgrens van 45 jaar zijn gepasseerd. Het aantal vrouwen tussen de 20 en 45 jaar nam hierdoor af en in samenhang daarmee het aantal geboorten. Deze afname is nu ten einde, maar het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd blijft voorlopig afnemen. Het aantal jongeren in de leeftijd dat men een start maakt aan de wooncarrière zal nog een jaar of twintig afnemen.

Babyboomers met pensioen

De oudsten van de babyboomgeneratie zijn de afgelopen jaren met pensioen gegaan. Daarmee is er voor het eerst iets feitelijks te zeggen over het verhuisgedrag van deze generatie

rondom de pensioensleeftijd. Men blijkt nauwelijks te verhuizen. Een klein deel gaat kleiner wonen en maakt de stap van een grondgebonden woning naar een appartement. Maar daarbij blijft men dan wel trouw aan de koop- of huursector. Pas boven de leeftijd van 80 jaar maakt een deel van de eigenaar-bewoners de stap naar de huursector.

Doordat men nauwelijks verhuist is de huidige woonsituatie van de naoorlogse generatie bepalend voor hoe ouderen in de toekomst wonen. De naoorlogse generatie is opgegroeid in een tijd dat je een dier van je portemonnee was als je geen woning kocht. Men woont dan ook massaal in de koopsector. Dit betekent dat in de toekomst het aantal en aandeel ouderen met een eigen woning sterk zal toenemen. De vergrijzing van de toekomst is er vooral een van eigenaar-bewoners.

Doordat de ouderen in de toekomst veelal blijven wonen in grondgebonden koopwoningen is er voorlopig onvoldoende ruimte voor nieuwe koopstarters. Daardoor blijft de behoefte aan grondgebonden koopwoningen de komende jaren flink toenemen. In de regio Bergen op Zoom ligt deze toename grofweg tussen de 2.000 en 3.500 woningen, in de regio Roosendaal tussen de 2.000 en 4.300 en in de regio Bevelanden tussen de 3.000 en 4.000.

Toename aantal huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739

Bij een deel van de oudere eigenaar-bewoners zal het inkomen op het moment dat men met pensioen gaat dalen tot onder de € 35.739. Daardoor gaan zij tot de doelgroep van beleid behoren, die de komende periode dan ook sterk in aantal zal gaan toenemen. In de regio Bergen op Zoom neemt de doelgroep in de periode tot 2030 in totaliteit toe met tussen de 2.280 en 3.400 huishoudens, in de regio Roosendaal met tussen de 3.040 en 4.320 huishoudens en in de regio Bevelanden met tussen de 1.560 en 2.400 huishoudens (zie ook tabel 0-2).

tabel 0-2 De ontwikkeling van het aantal huishoudens behorende tot de doelgroep over de periode 2016-2030 per regio (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal
neg laag	3.400	4.310	2.390	10.110
basis laag	2.620	3.370	1.800	7.790
basis hoog	3.120	4.040	2.190	9.350
pos hoog	2.280	3.040	1.560	6.870

De belangrijkste reden voor deze toename is zoals gezegd de vergrijzing. De invloed van de vergrijzing is dermate groot dat zelfs bij het positieve economische scenario (een toename van de koopkracht met 0,85% per jaar) de doelgroep in omvang toeneemt. Het aandeel van de ouderen dat een beroep doet op de sociale huursector neemt ondertussen sterk af. De ouderen van de toekomst zijn immers steeds vaker eigenaar-bewoners en willen dat veelal blijven. Daardoor neemt de behoefte aan woningen in het daeb-segment af, bij een in aantal toenemende doelgroep.

Vergrijzde huursector

De vooroorlogse generaties zijn opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Deze generatie zien we dan ook relatief vaak terug in de huursector, die op dit moment sterk vergrijsd is. In de regio Roosendaal is 39% van de huurders 65 jaar of ouder, in de regio Bevelanden 40% en in de regio Bergen op Zoom 41%. In de koopsector liggen deze percentages

rond de 27%. De huurders van de vooroorlogse generatie komen de komende decennia te overlijden. Daardoor komen meer huurwoningen vrij, dan dat er aanwas is aan nieuwe huurders. De behoefte aan huurwoningen in het daeb-segment neemt na 2020 dan ook af. Over de periode tot 2030 ligt deze afname in de regio Roosendaal afhankelijk van het gekozen scenario tussen de 500 en 1.290 woningen, in de regio Bergen op Zoom tussen de 380 en 1.030 woningen en in de regio Bevelanden tussen de 530 en 1.020 woningen. Een belangrijke deel van deze afname vindt (zeker in Bevelanden) plaats in het tijdvak 2025-2030. In de jaren daarvoor is de afname beperkt.

tabel 0-3 De ontwikkeling van de behoefte aan woningen in het daeb-segment over de periode 2016-2030 per regio (op basis van constante woonpatronen, alle daeb-woningen)

scenario	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal
neg laag	-380	-500	-530	-1.410
basis laag	-870	-1.130	-910	-2.910
basis hoog	-510	-620	-620	-1.750
pos hoog	-1.030	-1.290	-1.020	-3.340

De huurderspopulatie bestaat voor een steeds groter deel uit kleine een- en tweepersoons-huishoudens. Dat betekent dat de eerste aftoppingsgrens verder aan belang wint. Het aantal huurders dat op dit segment is aangewezen neemt in de periode tot 2030 volgens het scenario met een lage demografische en economische groei toe. Het gaat om 300 huurders in de regio Bergen op Zoom en 340 huurders in de regio Roosendaal. In de regio Bevelanden blijft het aantal huurders dat op dit segment is aangewezen tamelijk constant. Hierdoor en door de regels van het passend toewijzen zal de druk op het segment tot de eerste aftoppingsgrens mogelijk verder toenemen. Recentelijk hebben corporaties hier al op ingespeeld door meer huren 'af te toppen'. Monitoring moet uitwijzen of dit voldoende is. De afname van de behoefte aan sociale huurwoningen als geheel, heeft met name betrekking op het segment tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Het aanbod aan huurwoningen in het geliberaliseerde segment is in elk van de regio's schaars. De behoefte in dit segment neemt de komende tijd bij constante woonpatronen licht toe en het is de vraag of de markt deze behoefte gaat bedienen. Er zijn redenen om te veronderstellen dat de behoefte meer toeneemt dan op basis van constante woonpatronen mag worden verwacht. Er kan bijvoorbeeld extra behoefte ontstaan onder oudere eigenaars-bewoners die de stap naar een huurwoning willen maken. Of onder jongeren en zzp-ers met te veel inkomen om toegang te krijgen tot de sociale huur, maar te weinig om een hypotheek te kunnen krijgen.

Toenemende vraag geschikte woningen

Door de vergrijzing neemt ook de behoefte aan kleinere gelijkvloerse woningen zoals appartementen toe. De toename tot 2030 bedraagt bij constante woonpatronen tot tussen de 920 en 1.160 appartementen (huur en koop) in de regio Bergen op Zoom, tussen de 730 en 1.050 in de regio Roosendaal en tussen de 200 en 350 appartementen in de regio Bevelanden. Opgeteld gaat het om wezenlijke aantallen, maar de behoefte ontstaat geleidelijk en verspreid over de vele kernen in het werkgebied. De realisatie is dus een zaak van lokaal maatwerk.

De extramuralisering zorgt ervoor dat meer ouderen en andere mensen met beperkingen zelfstandig moeten blijven of gaan wonen. Deze trend heeft maar beperkte invloed op de woningbehoefte, omdat de bestaande voorraad vaak beter geschikt is om met beperkingen in te wonen dan vaak verondersteld. De uit nood geboren behoefte aan geclusterde woonvormen neemt in de periode tot 2020 toe met ongeveer 380 woningen in het gehele werkgebied. Daarnaast kan er een meer kwalitatieve behoefte aan dit type woningen ontstaan (ouderen die uit voorzorg of gemak voor een dergelijk type kiezen). De meeste ouderen blijven echter wonen waar men woont. Daarvoor zijn in sommige gevallen wel aanpassingen aan de woning nodig, maar deze aanpasbehoefte zal zich met name manifesteren daar waar de ouderen van de toekomst nu wonen: in de koopsector.

Sociale huur wordt een specialisme

Binnen de huursector levert de vergrijzing en extramuralisering niet zozeer in aantal grotere opgaven, maar de opgaven worden wel meer specialistisch. De oudere huurders hebben in de toekomst vaker een lagere sociaaleconomische status dan de oudere huurders van nu. Hoewel de meeste huurders simpelweg een laag inkomen hebben, geldt voor een in aantal toenemend deel dat men meer beperkingen zal hebben. Ook de groepen met verstandelijke en psychische beperkingen zullen door de extramuralisering vaker een beroep doen op de sociale huur. Zij hebben immers vrijwel per definitie een laag inkomen. Ten slotte is ook de huisvesting van statushouders een specifieke opgave. Bij deze groepen geldt vaak dat ze met een woning alleen niet voldoende geholpen zijn, ze hebben vaak ook ondersteuning nodig en stellen specifieke eisen aan de woonomgeving. Dit maakt dat het op juiste wijze matchen van vraag en aanbod aan belang wint en hetzelfde geldt voor de samenwerking van corporaties met de gemeente en welzijns- en zorginstellingen.

Basis voor gesprek

In dit rapport is de woningbehoefte bepaald op basis van het uitgangspunt van constante woonpatronen. Dat betekent dat ervan wordt uitgegaan dat een bepaald huishoudenstype (naar samenstelling, inkomen en leeftijd) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als op dit moment. Dit is een helder en transparant uitgangspunt en dat maakt de uitkomsten een goede basis voor beleid. Men mag uiteraard aannemen dat er verschuivingen in de woonpatronen optreden, maar van belang is dan dat men specifiek aangeeft bij welke groep huishoudens men welke verschuiving om welke redenen verwacht. Dan kan via monitoring worden bepaald of de verwachte verschuivingen ook daadwerkelijk plaatsvinden.

Monitoring en adaptieve planvorming

Deze monitoring is van groot belang omdat de trends op hoofdlijnen helder zijn, maar er onzekerheden blijven. Er zijn verschillende scenario's doorgerekend om recht te doen aan deze onzekerheid, maar welk scenario bewaarheid wordt weten we niet zeker. Dat bevestigt het belang van de huidige aanpak, waarbij de visie en met name het daaruit volgende concrete beleidsprogramma periodiek worden bijgesteld. Scenariobestendig adaptief beleid zou men het kunnen noemen.

Er blijft voorlopig nog sprake van enige huishoudensgroei in het werkgebied, maar deze is eindig en minder groot dan in het verleden. Dat maakt dat de focus in het woonbeleid steeds meer moet komen te liggen op de bestaande voorraad. De ontwikkeling van de woningbehoefte levert netto opgaven, die ook met ingrepen in de bestaande voorraad (huur-

beleid, herbestemming, verkoop, vernieuwbouw, renovatie etc.) kunnen worden gerealiseerd. Uitbreidingsnieuwbouw moet dan ook bij voorkeur worden ingebed in een integraal voorraadbeleid.

1 Inleiding

De 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2030' mag met recht worden bestempeld als een succesverhaal. De visie heeft de samenwerking in de regio bevorderd en geleid tot een realistische aanpak van de problemen in het werkgebied. Dit succes betekent niet dat het werk nu af is, het tegendeel is het geval. Het succes is eerder aanleiding om het gevolgde beleid voort te zetten, te verbreden en te verbeteren.

1.1 Naar een nieuwe visie

De meerwaarde

De corporaties in West-Brabant en Tholen hebben inmiddels een rijke traditie van samenwerking en visievorming. De gezamenlijke visie is hierbij een centrale spil geweest en is een instituut geworden. De eerste 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' dateert uit 2009. In 2013 hebben de corporaties deze visie uitgebreid en geactualiseerd: 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2030'. De meerwaarde van de visie is vooral dat bevestigd is én wordt dat de neuzen dezelfde kant op staan. Dat men gelijke doelen nastreeft. Ook straalt een gezamenlijke visie de wens dan wel noodzaak uit om te komen tot regionale afstemming. Dat is belangrijk voor de corporaties onderling, maar wellicht nog wel belangrijker als signaal naar de gemeenten.

Actualisatie in twee stappen

Het is dan ook van groot belang dat de (gedachte achter de) visie levend wordt gehouden. Dat is voor de corporaties een van de redenen om begin 2017 te komen met een geactualiseerde visie. Daarnaast zijn er uiteraard inhoudelijke redenen: de woningmarkt verandert en hetzelfde geldt voor de beleidsmatige context.

Net als bij de voorgaande visies zal de actualisatie plaatsvinden in twee stappen. De eerste stap bestaat uit het doen van onderzoek. De visie dient immers gebaseerd te zijn op een gegewe analyse van de actuele woningmarkt. In dit rapport worden de resultaten van dit woningmarktonderzoek weergegeven. Het visiedocument zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 gereedkomen.

Verbreding

De visie uit 2009 is opgesteld voor de regio Bergen op Zoom (bestaande uit de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht). In 2013 is de visie uitgebreid met de regio Roosendaal (bestaande uit de gemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Roosendaal). Bij de nieuwe visie is opnieuw een regio aangehaakt. Bij dit onderzoek wordt ook de situatie in de regio Bevelanden (bestaande uit de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal) in beeld gebracht.

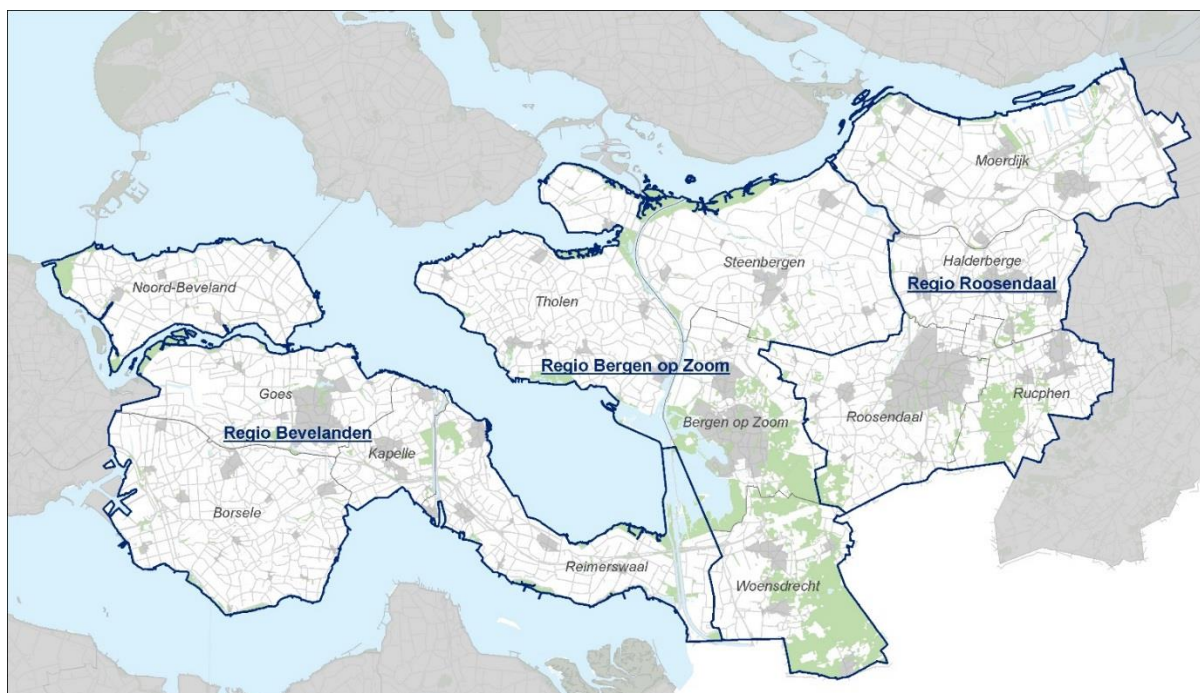
De regionaal werkzame corporaties zijn gezamenlijk opdrachtgever. Het gaat hier om de volgende corporaties: AlleeWonen, R&B-wonen, RWS, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier. Thuisvester (actief in Rucphen) heeft zelf recentelijk onderzoek uitgevoerd en heeft daarom niet financieel bijgedragen aan dit onderzoek. Ook WSG met een bezit van ruim 400 woningen in Roosendaal heeft in deze fase niet bijgedragen. Bij de visie zullen deze corporaties naar verwachting wel weer aansluiten, hetgeen betekent dat de visie gedragen zal worden door acht regionaal werkzame corporaties.

1.2 Het werkgebied

Uitgestrekt en gevarieerd

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

figuur 1-1 Het werkgebied van de deelnemende corporaties



In totaal telt het werkgebied 404.500 inwoners die samen 175.740 huishoudens vormen. Van deze huishoudens woont er 41% in de regio Roosendaal, 34% in de regio Bergen op Zoom en 25% in de regio Bevelanden (tabel 1-1). Circa 5.350 huishoudens in het totale werkgebied (3%) wonen niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige of andere woonruimten. Het gaat om studenten die op kamers wonen, inwonende huishoudens, of huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. Anno 2016 bestond de bewoonde woningvoorraad in het totale werkgebied uit circa 170.390 woningen. De totale voorraad in de regio was met circa 179.430 groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand. Anno 2015 ging het om circa 5% in het totale werkgebied, wat gelijk is aan het landelijk gemiddelde (bron: CBS).

tabel 1-1 Aantal inwoners, huishouden, bewoonde voorraad en de totale voorraad in de gemeenten en regio's, 2016

		inwoners	huishoudens	bewoonde voorraad	totale voorraad
regio Bergen op Zoom	Bergen op Zoom	66.240	29.660	28.360	29.740
	Steenbergen	23.480	10.450	9.590	10.010
	Tholen	25.420	10.250	10.100	10.630
	Woensdrecht	21.680	9.420	9.180	9.640
	totaal regio	136.820	59.780	57.230	60.020
regio Roosendaal	Halderberge	29.530	12.720	12.340	13.030
	Moerdijk	36.760	15.780	15.450	16.120
	Roosendaal	76.960	34.240	33.120	34.720
	Rucphen	22.280	9.550	9.170	9.530
	totaal regio	165.530	72.290	70.080	73.400
regio Bevelanden	Borsele	22.610	9.350	9.190	9.690
	Goes	37.210	16.970	16.760	17.750
	Kapelle	12.640	5.130	5.040	5.220
	Reimerswaal	22.270	8.700	8.580	9.000
	Noord-Beveland	7.420	3.520	3.510	4.350
	totaal regio	102.150	43.670	43.080	46.010
totale regio		404.500	175.740	170.390	179.430

Bron: CBS, bewerking RIGO

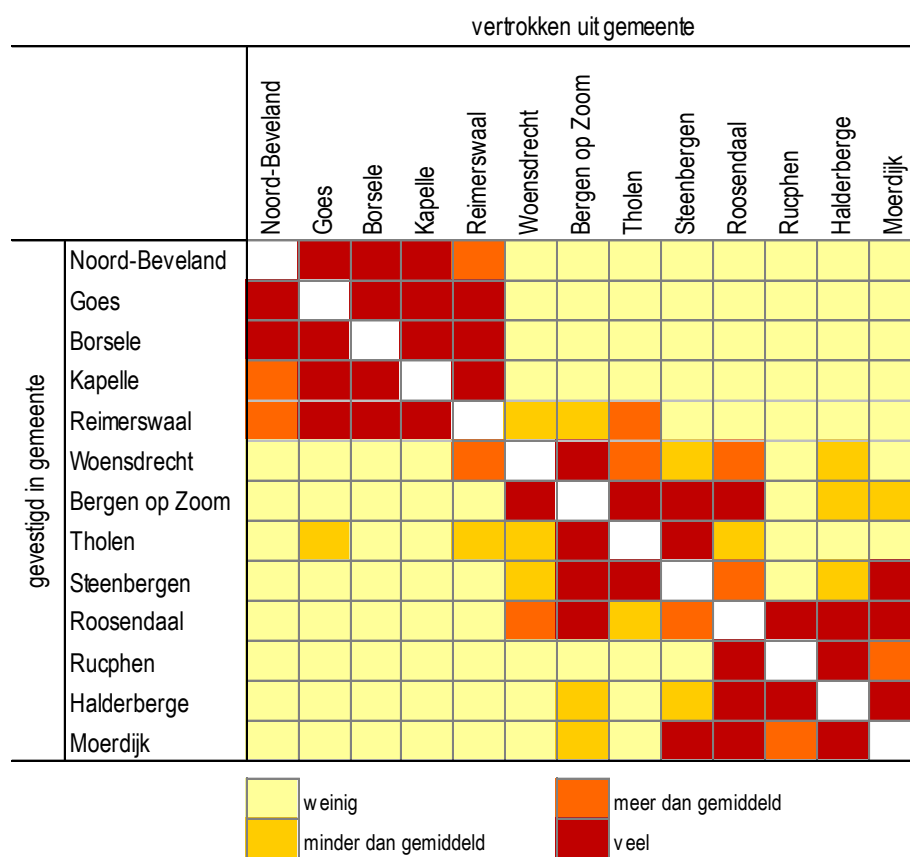
Aaneenschakeling gemeentelijke woningmarkten

Iedere gemeente bestaat op zijn beurt weer uit een (soms flink) aantal kernen met een eigen karakter. Uiteindelijk is het dan ook de bedoeling dat de visie op dit lokale niveau wordt uitgewerkt in concrete kernvisies. Op dit lokale niveau moeten concrete resultaten worden geboekt. Door regionaal samen te werken willen de corporaties dit lokale maatwerk optimaal ondersteunen.

Zoals voor de kernvisies geldt dat deze niet los kunnen worden gezien van het beleid op gemeentelijk niveau, geldt voor het gemeentelijk beleid dat deze niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen op regionaal niveau. Voor een belangrijk deel is er sprake van gemeentelijke woningmarkten, maar er zijn ook regionale afhankelijkheden. Deze maken samenwerking noodzakelijk en een gedeelde onderzoeksmatige onderlegger – zoals gepresenteerd in dit rapport – is daarbij een belangrijke eerste stap.

In figuur 1-2 staat de verhuisintensiteit tussen de gemeenten in het werkgebied aangegeven. Niet elke gemeente in het werkgebied heeft directe banden met de andere (zoals eerder aangegeven: de afstand tussen Noord-Beveland en Moerdijk is groot), maar er is wel sprake van een aaneenschakeling van samenhangende gemeentelijke woningmarkten. En op een wat hoger schaalniveau, onderscheiden zich de drie regio's rondom de steden Goes, Bergen op Zoom en Roosendaal. Dat bevestigt dat de in dit onderzoek gehanteerde regio-indeling ook een duidelijke inhoudelijke basis kent.

figuur 1-2 Verhuisintensiteit tussen gemeenten binnen het werkgebied (2012 t/m 2014)¹



Bron: CBS, bewerking Rigo

1.3 Bronnen en methode

Alle deelnemende corporaties hebben ten behoeve van dit onderzoek gegevens aangeleverd over de omvang en samenstelling van hun bezit. Deze data hebben als input gediend voor het RIGO-woningmarktsimulatiemodel, dat tevens gebruik maakt van het WoON 2015. Naast gegevens van de corporaties is dit model gevuld met actuele gegevens over de woningmarkt van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Het simulatiemodel biedt een zeer betrouwbaar en nauwkeurig beeld van de woningmarkt in de gemeenten en regio's. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn desalniettemin de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. 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.

¹ De verhuisintensiteit is berekend door het feitelijk aantal verhuizingen te delen door het aantal dat op basis van de omvang van de bestemmings- of afkomstgemeente verwacht mag worden. In bijlage 1 staat het feitelijk aantal verhuisbewegingen en het saldo van de binnenlandse verhuisbewegingen weergegeven.

Voor wat betreft de demografische prognoses is aangesloten bij de meest recente prognoses van de provincies Noord-Brabant en Zeeland. Dit in tegenstelling tot eerdere studies waarin is gewerkt met een door Rigo opgestelde migratiesaldo nul variant. Er wordt aangesloten op de provinciale prognoses, omdat deze vaak door gemeenten worden benut bij het onderbouwen van het beleid. Door als corporaties met een eigen prognose te komen, kan een discussie ontstaan over wat de beste prognose is. Dat is een zinloze discussie, want er is geen waarheid waar het gaat om de toekomst. Het is eerder zaak om op verschillende toekomstscenario's voorbereid te zijn (scenariobestendig beleid). Naast de provinciale variant is een tweede variant doorgerekend, zodat de consequenties van meer of minder demografische groei inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

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

- ✓ In hoofdstuk 2 wordt teruggekeken naar de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. In dit hoofdstuk staat de vraag centraal in hoeverre de verwachtingen uit de voorgaande visie zijn uitgekomen.
- ✓ In hoofdstuk 3 wordt een actueel beeld geschetst van de woningmarkt. Hierbij worden diverse zaken belicht, zoals de omvang van de doelgroepen en de samenstelling van de woningvoorraad.
- ✓ In hoofdstuk 4 wordt het vizier op de toekomst gericht. Welke ontwikkelingen zijn er te verwachten op het terrein van de demografie en de economie? Hierbij wordt gekomen tot vier mogelijke toekomstbeelden.
- ✓ In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de consequenties van de demografische en economische ontwikkelingen voor de omvang en samenstelling van de doelgroepen en de woningbehoefte.

In bovenstaande hoofdstukken wordt ingegaan op de ontwikkelingen op het niveau van de drie regio's. In bijlage 3 worden de belangrijkste uitkomsten per gemeente beknopt weergegeven in zogenoemde factsheets. Zoals gezegd is dit onderzoek de opmaat voor een breed gedragen visie op het wonen en leven in de regio's. Deze visie zal in het eerste kwartaal van 2017 beschikbaar komen.

2 Terugblik

In de afgelopen jaren zijn er binnen het werkgebied geen schokkende trendbreuken geweest. De huishoudensgroei bleef in de regio's Roosendaal en Bergen op Zoom wat achter bij de verwachtingen, maar dat heeft deels administratieve oorzaken. In Bergen op Zoom en Bevelanden was het migratiesaldo licht positief, in Roosendaal licht negatief. Ook door geboorte en sterfte nam het aantal inwoners in Roosendaal af, terwijl er in de beide andere regio's meer kinderen werden geboren dan dat er mensen kwamen te overlijden. De nieuwbouwproductie is in elk van de drie regio's beperkt geweest, maar op basis van het aantal verleende vergunningen mag de komende jaren herstel van de productie worden verwacht. Met name de lokale economie in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal heeft te lijden gehad onder de crisis, het aantal banen is in beide regio's fors afgenomen. In Bevelanden is er tegen de landelijke trend in sprake geweest van banengroei.

2.1 Inleiding

De kracht van de 'Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030' is dat er wordt uitgegaan van een realistische, pragmatische blik op de toekomst. Niet zelden rekenen gemeenten zich rijk, omdat uitgegaan wordt van te hoge prognosemodellen. Als die huishoudensgroei uiteindelijk niet tot stand komt, kan dat leiden tot verliezen op de grondexploitatie en/of leefbaarheidsproblemen als gevolg van overproductie.

Bij het opstellen van de Visie is uitgegaan van een migratiesaldo nul variant voor wat betreft de demografische ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt gekeken in hoeverre deze prognose bewaarheid is geworden. Dit gebeurt in paragraaf 2.2. Vervolgens wordt teruggekeken naar enkele mogelijke oorzaken van de verschillen: de migratiepatronen, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de ontwikkeling van het aantal banen.

2.2 Lagere huishoudensgroei?

In tabel 2-1 staat de in 2011 verwachte huishoudensgroei afgezet tegen de werkelijke ontwikkelingen. Voor de regio Bergen op Zoom werd een groei verwacht van 1.560 huishoudens, terwijl er volgens het CBS slechts 1.320 zijn bijgekomen. Ook in de regio Roosendaal blijft het huishoudensaantal achter bij de verwachtingen: 72.000 in plaats van de verwachte 72.280. Binnen de beide regio's blijken met name de steden minder te zijn gegroeid, terwijl de landelijke gemeenten iets sterker zijn gegroeid.

Uit deze cijfers mag niet direct worden geconcludeerd dat de prognoses destijds te hoog waren. Het CBS heeft namelijk in 2014 de berekeningswijze van de institutionele huishoudens verandert. De institutionele adressen (adressen van verpleeghuizen en dergelijke) worden sinds dat jaar niet langer bij de gemeenten opgevraagd, maar afgeleid van de website zorgkaartnederland.nl. Deze nieuwe aanpak heeft ertoe geleid dat de institutionele bevolking met 16% is toegenomen en het aantal personen in particuliere huishoudens met een gelijk aantal is afgenomen. Door deze afname zijn er ook minder particuliere huishoudens, de eenheid waarmee in woningmarktonderzoeken als deze gerekend wordt. Door deze methodische wijziging, is ook het aantal particuliere huishoudens afgenomen. Dit vermoedelijk met name in de steden, waar het aanbod van verpleeg- en verzorgingshuizen het grootst is.

tabel 2-1 De in 2011 verwachte ontwikkelingen van het totaal aantal huishoudens in de periode 2011-2015 en de werkelijke ontwikkelingen volgens het CBS

	2011	geprognoseerd		werkelijk		verschil
		2015	2011-2015	2015	2011-2015	
Bergen op Zoom	29.320	30.150	830	29.600	280	-550
Tholen	10.090	10.470	380	10.210	120	-260
Steenbergen	9.800	10.040	240	10.450	650	410
Woensdrecht	9.110	9.220	110	9.370	260	150
Regio Bergen op Zoom	58.320	59.880	1.560	59.640	1.320	-240
Roosendaal	34.040	34.650	610	34.140	100	-510
Rucphen	9.270	9.540	270	9.490	220	-50
Halderberge	12.260	12.510	250	12.640	380	130
Moerdijk	15.240	15.580	340	15.740	500	160
Regio Roosendaal	70.810	72.280	1.470	72.000	1.190	-280

Bron: CBS en Rigo

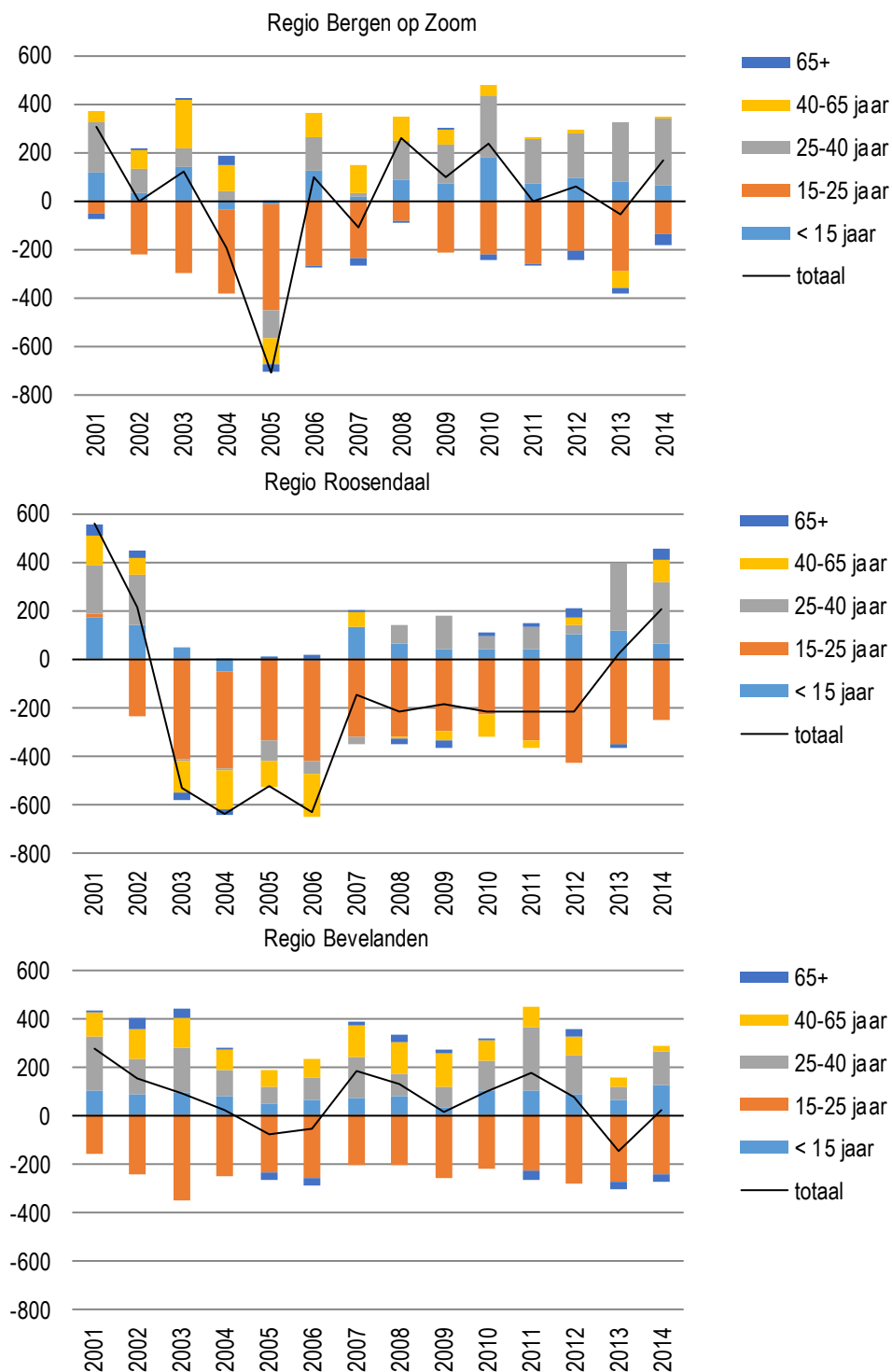
2.3 Migratiepatronen

Voor de gemeenten Steenbergen, Woensdrecht, Halderberge en Moerdijk geldt dat zij een sterkere groei hebben laten zien dan volgens de migratiesaldo nul prognose werd verwacht. Uit de migratiesaldi van de gemeenten blijkt dan ook dat zij in de afgelopen jaren een positief migratiesaldo hebben gekend. In figuur 2-1 staan de migratiesaldi voor de drie regio's weergegeven. Hierbij zijn de binnenlandse en buitenlandse migratie samengenomen, omdat deze door de vluchtelingenproblematiek moeilijker te scheiden zijn: Een vluchteling die in een AZC een verblijfstatus krijgt, wordt (in de meeste gevallen) eerst in de gemeente van het AZC ingeschreven. Op het moment dat deze statushouder in een andere gemeente worden gehuisvest, telt deze verhuizing als binnenlandse verhuizing. Dit terwijl deze verhuizing ook kan worden beschouwd als buitenlandse vestiging.

Voor de regio Bergen op Zoom geldt dat over de jaren 2011 t/m 2014 een positief migratiesaldo werd gerealiseerd van 174 personen. Ook de regio Bevelanden realiseerde een positief saldo, van 131 personen. De regio Roosendaal kwam uit op een negatief saldo van 197 personen. De regio Bevelanden kent over een langere periode bezien een vrij structureel positief saldo. Voor de andere twee regio's geldt dat het saldo in de tijd soms flink fluctueert, vermoedelijk deels door administratieve correcties.

Voor elk van de drie regio's geldt dat men jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar ziet vertrekken. Deze jongeren vertrekken veelal naar steden buiten de regio, om daar te gaan studeren. Op latere leeftijd, in de gezinsfase, keert een deel van hen terug hetgeen leidt tot een positief migratiesaldo in de leeftijd van 25 tot 40 jaar.

figuur 2-1 De migratiesaldi per regio naar leeftijdsklasse (binnen- en buitenlandse migratie samen)



Bron: CBS, bewerking Rigo

2.4 Natuurlijke ontwikkelingen

Naast verhuisbewegingen zijn uiteraard ook geboorte en sterfte bepalend voor de bevolkingsontwikkeling. In figuur 2-2 staan de geboorte- en sterftcijfers over de afgelopen jaren per regio weergegeven. In elk van de drie regio's is het aantal geboorten het afgelopen decennium afgenomen. Dat is het simpele gevolg van het feit dat er minder vrouwen in de vruchtbare leeftijd waren, de massaal aanwezige babyboomgeneratie (geboren tussen 1945 en 1970) is inmiddels volledig de 45 jaar gepasseerd. De laatste jaren stabiliseert het geboorteaantal en dat zal naar verwachting de komende jaren zo blijven.

Dit geldt niet voor het aantal sterfgevallen. Ondanks de intredende vergrijzing is het aantal sterfgevallen de afgelopen jaren nauwelijks toegenomen. Alleen in de regio Roosendaal is een licht stijgende lijn zichtbaar. Op dit moment zijn de oudsten onder de babyboomers (geboren vlak na de oorlog) tegen de zeventig jaar oud en we worden in Nederland steeds ouder. Pas over enkele jaren zal het aantal sterfgevallen door de vergrijzing flink gaan toenemen. Overigens is de toegenomen levensverwachting ook de reden dat de prognoses wat zijn bijgesteld. Doordat ouderen langer leven komt het omslagpunt van groei naar krimp in aantal huishoudens enkele jaren later dan eerder verwacht.

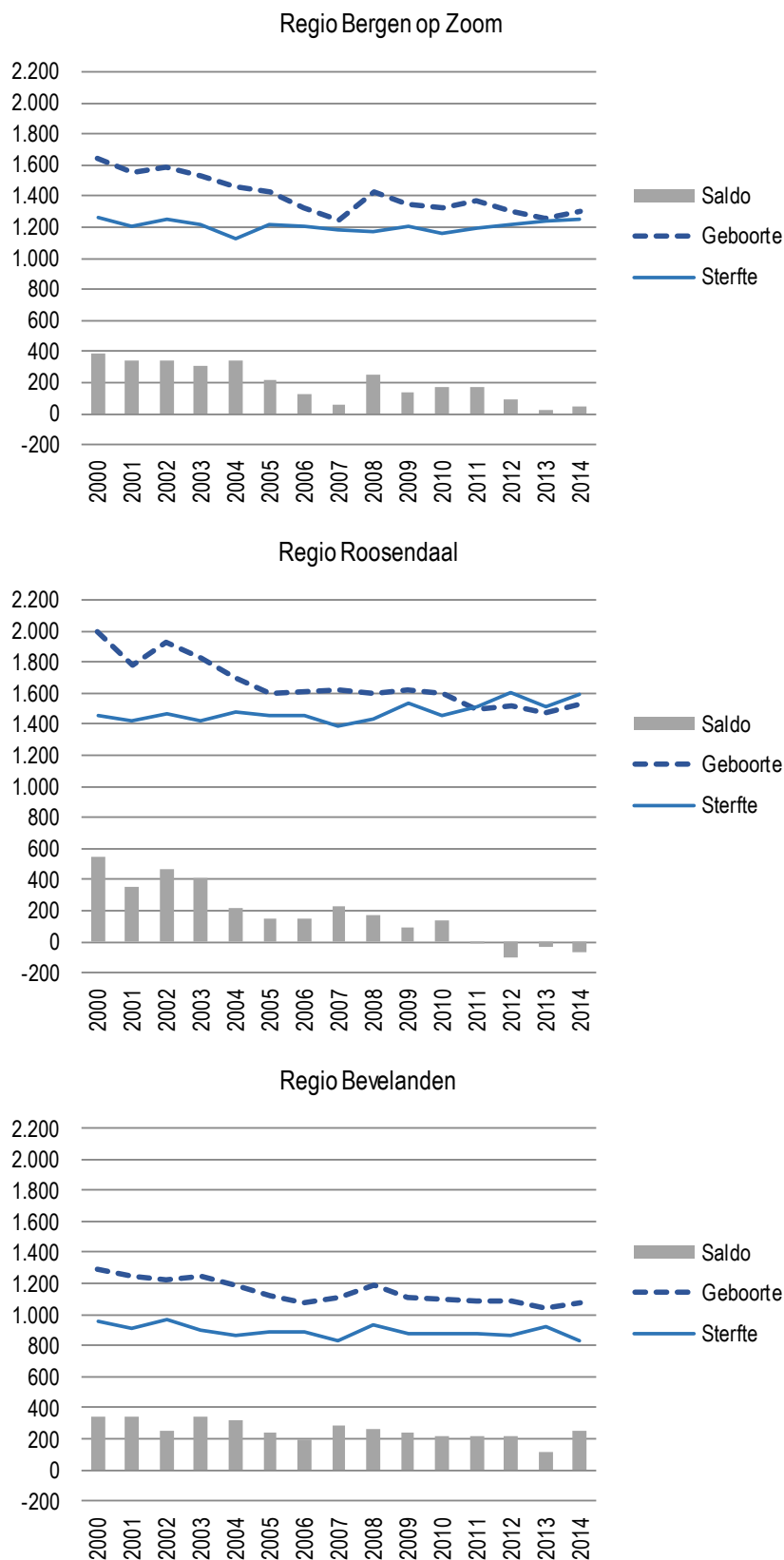
In de regio Roosendaal worden er sinds enkele jaren minder kinderen geboren dan dat er ouderen komen te overlijden. In deze regio zorgen natuurlijke ontwikkelingen dus voor een afname van de bevolkingsaantallen. In de regio Bergen op Zoom ligt het saldo van geboorte en sterfte rond de nul, terwijl in Bevelanden nog sprake is van natuurlijke groei. In deze regio zijn er niet zozeer veel meer gezinnen, maar de gezinnen zijn hier wel groter.

2.5 Ontwikkeling van de woningvoorraad

In figuur 2-3 staat de procentuele ontwikkeling van de woningvoorraad over de periode 2012 tot 2016 weergegeven. Landelijk nam de woningvoorraad over deze periode met 3,4% in aantal toe. In de provincie Noord-Brabant was de toename met 4,4% groter en in Zeeland met 1,3% kleiner. Binnen Zeeland is de regio Bevelanden een sterk groeiende regio. De woningvoorraad nam hier met 3,1% toe. Dat is tevens de grootste groei van de drie onderzoeksregio's. In Roosendaal groeide de woningvoorraad met 2,7% en in Bergen op Zoom met 1,4%. De groei in Bergen op Zoom is met name laag, omdat er in 2015 ruim 360 woningen zijn gesloopt.

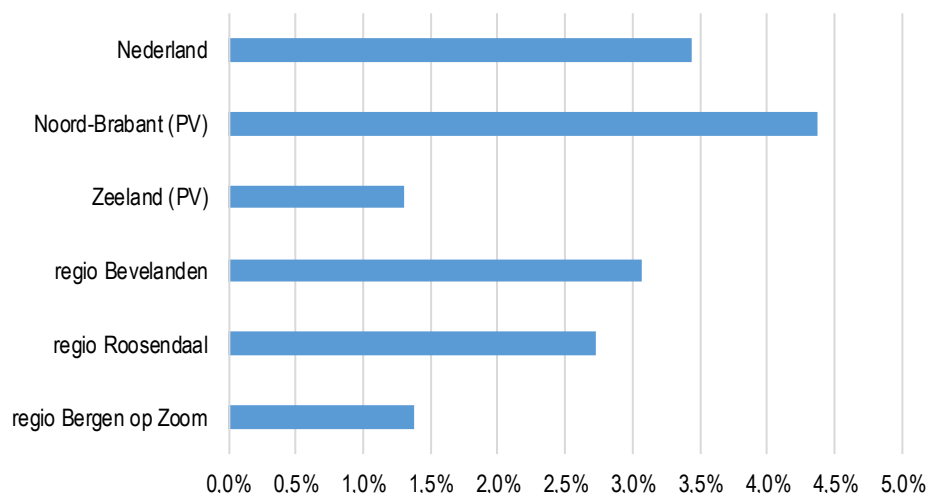
In figuur 2-4 staat de ontwikkeling van de voorraad per jaar uitgesplitst. Dit vanaf 2012, omdat in dat jaar het CBS is overgestapt van de woningmutatiebestanden naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). De BAG bleek niet bij elke gemeente al op orde, hetgeen met name in 2012 leidde tot veel administratieve correcties. Naast nieuwbouw zijn er zogenoemde 'overige toevoegingen'. Het gaat hier bijvoorbeeld om woningen die worden gesplitst, transformatie van verzorgingshuizen naar reguliere woningen, herbestemming van kantoorpanden etc. In de regio Bergen op Zoom was over de periode 2012-2016 62% van alle toevoegingen een nieuwbouwwoning, in de regio Bevelanden 59% en in de regio Roosendaal slechts 48%. Dit maakt het belangrijk om in het beleid niet alleen naar nieuwbouw te kijken, maar om te streven naar een integraal voorraadbeleid.

figuur 2-2 Het aantal geboorten en sterfgevallen per regio over de periode 2000-2014



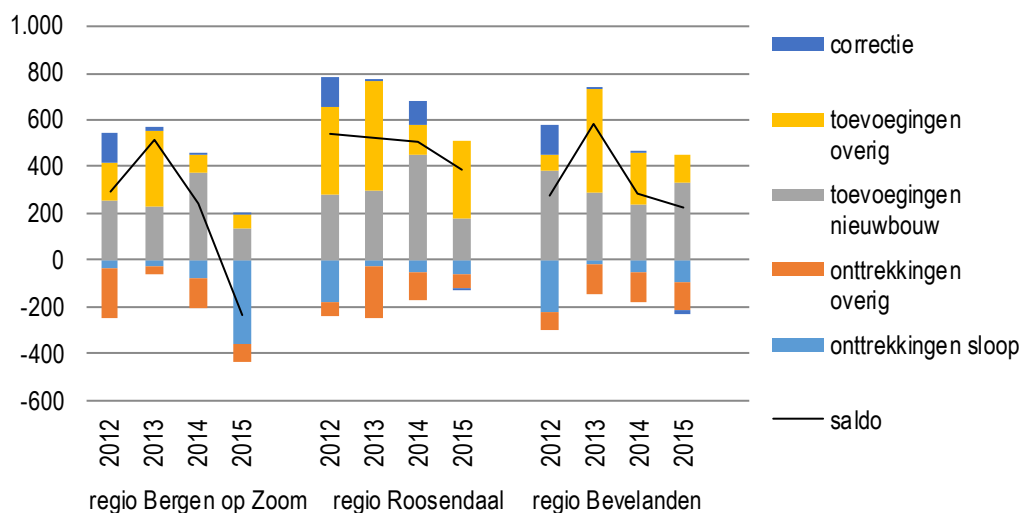
Bron: CBS

figuur 2-3 Procentuele toename van de woningvoorraad over de periode 2012 tot 2016 in de drie onderzoeksregio's



Bron: CBS, bewerking Rigo

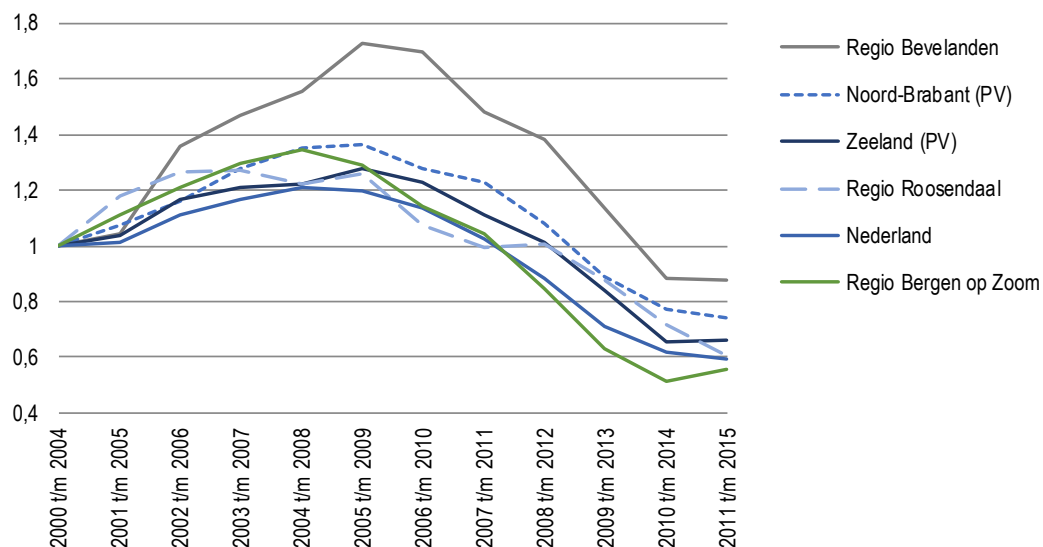
figuur 2-4 De ontwikkeling van de woningvoorraad in de drie onderzoeksregio's over de periode 2012 t/m 2015



Bron: CBS, bewerking Rigo

Historisch gezien was de toename van de voorraad over de periode 2012-2016 vrij laag. De nieuwbouwproductie is immers ingestort als gevolg van de economische crisis. In figuur 2-5 is dit zichtbaar gemaakt aan de hand van het aantal verleende bouwvergunningen. Na 2008 zijn er elk jaar minder vergunningen verleend. Dit tot het afgelopen jaar. In 2015 heeft het aantal bouwvergunningen zich enigszins hersteld. In de regio Bergen op Zoom werden in 2015 399 vergunningen verleend, terwijl dat er in 2013 slechts 86 waren. In Roosendaal nam het aantal over dezelfde periode toe van 148 naar 249 en in Bevelanden van 152 naar 438. Vermoedelijk zal de woningproductie in de komende jaren dan ook toenemen.

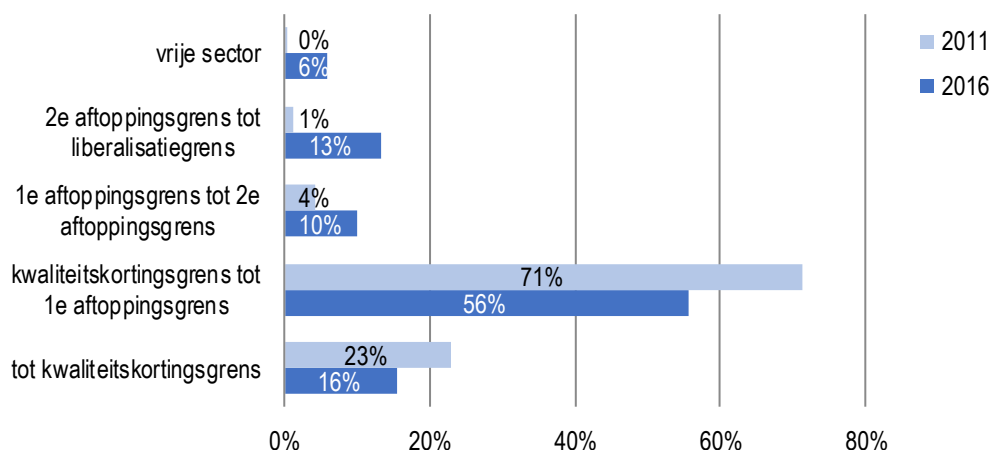
figuur 2-5 Ontwikkeling van het aantal verleende bouwvergunningen per vijfjaarsperiode in de drie onderzoeksregio's (indexcijfers, 2000 t/m 2005 = 1)



Bron: CBS, bewerking Rigo

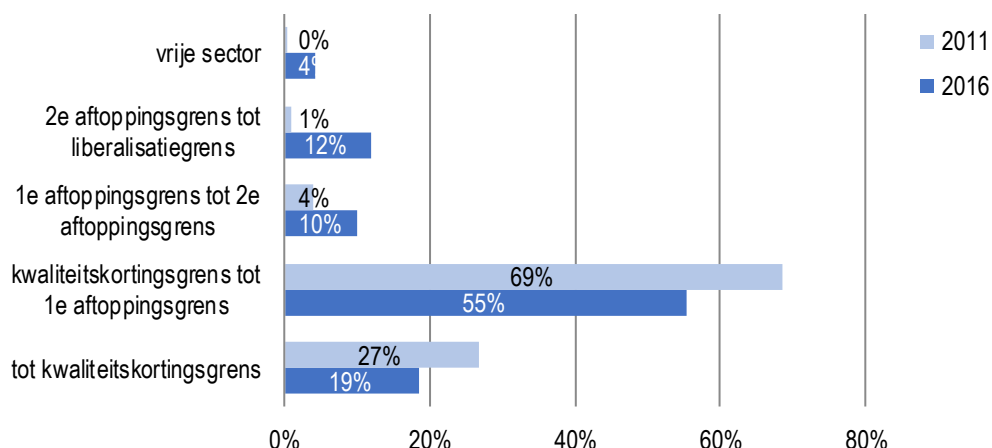
Het aantal woningen in het bezit van corporaties is in de afgelopen periode in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal ongeveer gelijk gebleven. Binnen het bezit hebben wel verschuivingen in de huurprijsstelling plaatsgevonden. Deze staan weergegeven in figuur 2-6 en figuur 2-7. In beide regio's is het aantal woningen beneden de eerste aftoppingsgrens afgenomen. In 2011 lag in de regio Bergen op Zoom de huur van 94% van het bezit onder deze grens, in 2016 is dit aandeel gedaald tot 72%. In Roosendaal is een soortgelijke trend zichtbaar, in 2011 lag de huur 96% van het bezit onder de eerste aftoppingsgrens in 2016 ligt dit aandeel op 74%.

figuur 2-6 Prijsopbouw van de corporatie huursector in de regio Bergen op Zoom in 2011 en 2016



Bron: corporaties in de regio, CFV, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-7 Prijsopbouw van de corporatie huursector in de regio Roosendaal in 2011 en 2016



Bron: corporaties in de regio, CFV, CBS, bewerking RIGO

2.6 Ontwikkeling van het aantal banen

Demografische ontwikkelingen hangen samen met economische ontwikkelingen. De samenhang betekent niet dat er sprake is van duidelijk causale verbanden. Soms is de economie bepalend (de vestiging van een grote multinational kan voor demografische groei zorgen), en soms de demografie (een nieuwbouwwijk zorgt voor een grotere voorzieningenbehoefte en een jonge goed opgeleide beroepsbevolking kan het vestigingsklimaat verbeteren). Maar los van de causaliteit is er dus wel sprake van een duidelijke samenhang.

figuur 2-8 Ontwikkeling van het aantal banen per december in de drie onderzoekregio's (indexcijfers, 2008 = 1)



Bron: CBS, Bewerking Rigo

Zo hangt de relatief beperkte demografische groei in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal waarschijnlijk mede samen met het banenverlies in deze regio's. Over de periode 2011-

2014 nam het aantal banen in Bergen op Zoom met 6% af, een banenverlies van 2.950. In de regio Roosendaal bedroeg de afname 5% (3.930 banen). Beide regio's presteren op dit terrein zwakker dan de landelijke en provinciale trend (zie ook figuur 2-8). De regio Bevelanden is op dit vlak een positieve uitzondering. In deze regio nam het aantal banen niet af, maar toe met 5% (er kwamen 2.060 banen bij).

3 Actuele woningmarktsituatie

Van oudsher worden de drie regio's vooral bewoond door gezinnen met kinderen. Op dit moment verkeren de drie gezinsregio's in een transitiefase: De kinderen hebben veelal het ouderlijk huis verlaten om elders te gaan studeren en de ouders blijven met een leeg nest achter (als 'empty-nesters'). Een deel van deze ouders is of gaat binnenkort met pensioen en het aantal 65-plussers neemt sterk toe. Het aantal geboorten is de afgelopen jaren afgenomen. Deze afname lijkt ten einde, maar het aantal jongeren (en starters) zal voorlopig nog blijven afnemen (simpelweg omdat er in de afgelopen periode minder kinderen zijn geboren). De woningvoorraad wordt gedomineerd door grondgebonden koopwoningen. De vergrijzing in de komende jaren is er met name een van eigenaar-bewoners, de huursector is op dit moment al sterk vergrijsd. De scheefheid in de sociale huursector is de afgelopen jaren sterk afgenomen en ligt nu rond de 21%.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de drie regio's besproken. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de inwoners van de regio's in paragraaf 3.3 op de kenmerken van de woningen waarin zij wonen. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de woonpatronen (wie woont waar?).

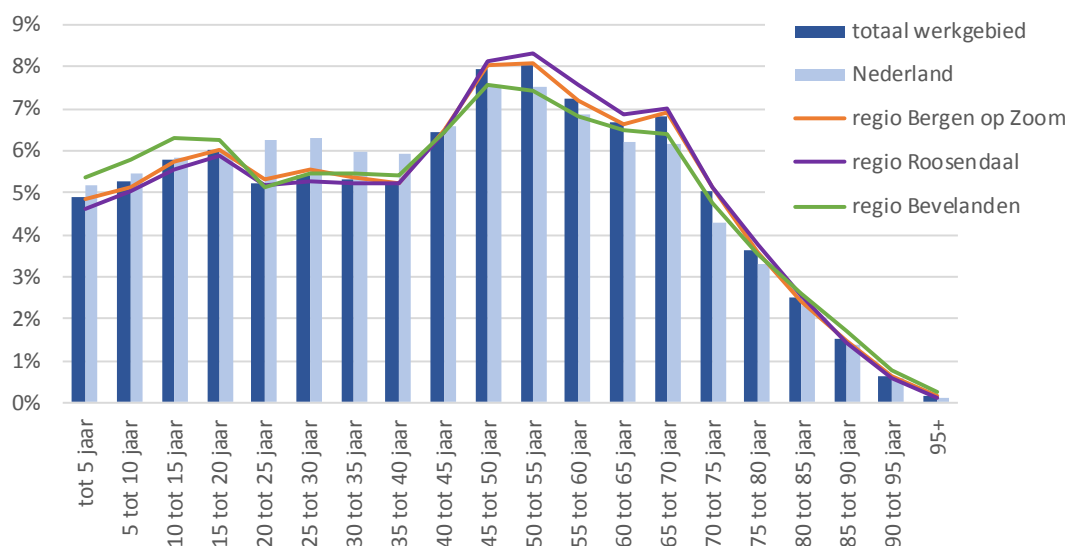
3.2 De inwoners

De leeftijdsverdeling

In figuur 3-1 staat de leeftijdsopbouw van de drie onderzoeksregio's weergegeven. De figuur maakt treffend het verschil tussen de regio Bevelanden en de andere twee regio's zichtbaar. Bevelanden is onderdeel van de zogenoemde bijbelbelt. In deze regio zijn gezinnen gemiddeld veel groter dan in de rest van het land, hetgeen leidt tot een relatieve oververtegenwoordiging van het aantal jonge kinderen. Van de inwoners is 20% 65 jaar of ouder. Dit aandeel ligt boven het landelijk aandeel van 18,2%. In Bergen op Zoom en Roosendaal is de vergrijzing nog wat meer manifest (respectievelijk 20,3% en 20,8% is 65 jaar of ouder).

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat jongeren de regio's veelal verlaten om elders te gaan studeren. Dat leidt in figuur 3-1 tot een ondervertegenwoordiging van personen in de leeftijd van 20 tot 30 jaar. Na de studie blijft men veelal hangen in of rond deze studentensteden hetgeen leidt tot een relatief klein aandeel dertigers. In elke regio is de na-oorlogse baby-boomgeneratie (geboren in de periode 1945-1970) zeer sterk vertegenwoordigd. Deze generatie is nu tussen de 45 en 70 jaar oud. In relatie met deze ontwikkeling is ook het aantal geboorten afgenomen, het aantal (jonge) moeders nam immers af (zie ook paragraaf 2.4). De komende jaren zal het aantal geboorten vermoedelijk gaan stabiliseren, omdat ook het aantal vrouwen in de leeftijd van 20 tot 45 jaar redelijk constant blijft.

figuur 3-1 De leeftijdsopbouw in de drie onderzoeksregio's, het totale werkgebied en Nederland per 1-1-2016 (alle inwoners)



Bron: CBS, bewerking RIGO

Huishoudensamenstelling

Ook uit de samenstelling van de huishoudens blijkt de ontgroening en vergrijzing in de regio's. Het aandeel huishoudens jonger dan 25 jaar ligt in de regio's op 2%, terwijl het landelijk aandeel op 5% ligt. Ook huishoudens tussen de 25 en 45 jaar zijn ondervertegenwoordigd. Het aandeel gezinnen ligt rond het landelijk gemiddelde van 32%. In Bevelanden ligt dit aandeel met 31% iets onder het landelijk gemiddelde: er wonen hier dus niet zozeer meer gezinnen, maar vooral grotere gezinnen. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder ligt met 30% in het werkgebied (en de afzonderlijke regio's) flink boven het landelijk gemiddelde van 26%.

tabel 3-1 De huishoudensamenstelling in het totale werkgebied en de regio's (2016) en in Nederland (2015) (alle particuliere huishoudens)

	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied	Nederland
< 25 jaar	2%	2%	2%	2%	5%
25 tot 45 jaar					
eenpersoons	8%	7%	8%	8%	11%
tweepersoons	5%	5%	5%	5%	6%
gezin	15%	14%	15%	15%	15%
45 tot 65 jaar					
eenpersoons	9%	9%	9%	9%	10%
tweepersoons	13%	13%	12%	13%	10%
gezin	18%	19%	17%	18%	17%
65 tot 75 jaar					
eenpersoons	5%	5%	5%	5%	5%
meerpersoons	12%	12%	11%	12%	9%
75+					
eenpersoons	7%	7%	8%	8%	7%
meerpersoons	6%	6%	6%	6%	5%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking RIGO

Sociaaleconomische samenstelling

Jongere huishoudens staan nog aan het begin van hun maatschappelijke carrière en hebben daardoor vaak nog een laag inkomen. Hun beperkte aanwezigheid zorgt er mede voor dat de doelgroep van beleid met 43% in vergelijking met de rest van het land relatief klein is. Landelijk behoort 46% van alle huishoudens tot de doelgroep van beleid. Ten opzichte van 2011 is er in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal sprake van een toename van de doelgroep van beleid. In 2011 behoorde in Bergen op Zoom 41% tot de doelgroep en in Roosendaal 40%.

De doelgroep van beleid bestaat uit alle huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739. Binnen deze groep zijn twee subgroepen onderscheiden:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
2. Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739.

Ook de groep met een hoger inkomen is ingedeeld in twee subgroepen:

3. Middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 45.717.
4. Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 45.717.

Bij alle inkomensgrenzen is gebruik gemaakt van het belastbaar jaarinkomen (en vermogen) met als peiljaar 2016. Het is met name de primaire doelgroep die in het werkgebied wat kleiner is dan landelijk en de hogere inkomens zijn wat sterker vertegenwoordigd (tabel 3-2).

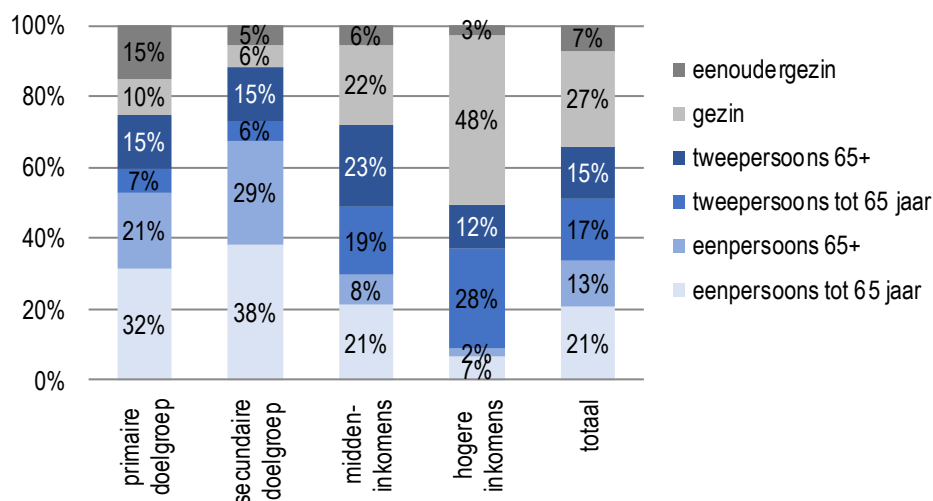
tabel 3-2 Omvang inkomensgroepen in het totale werkgebied en de regio's (2016) en in Nederland (2015) (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied	Nederland
A. primaire doelgroep	28%	26%	26%	27%	30%
B. secundaire doelgroep	16%	16%	17%	16%	16%
C. middeninkomens	13%	12%	13%	13%	12%
D. hogere inkomens	43%	45%	45%	44%	42%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	44%	43%	43%	43%	46%

Bron: WoON 2015, RIGO-woningmarktsimulatie

In figuur 3-2 is de samenstelling van inkomensgroepen in het totale werkgebied weergegeven naar leeftijd en type huishouden. De primaire en de secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens, terwijl de middeninkomens vaker uit tweepersoonshuishoudens en gezinnen bestaan. Ook onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen. Dit soort patronen zien we terug in elk van de regio's.

figuur 3-2 De samenstelling van de inkomensgroepen in het totale werkgebied, 2016 (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

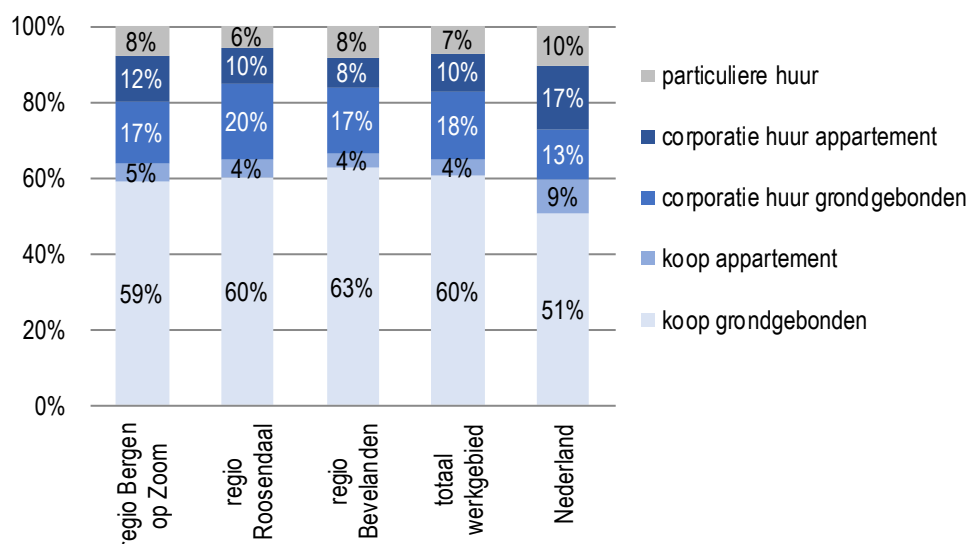


Bron: CBS, bewerking RIGO

3.3 De woningvoorraad

De woningvoorraad wordt in elk van de drie regio's gedomineerd door grondgebonden koopwoningen. In het totale werkgebied bestaat circa 60% van de woningvoorraad uit grondgebonden koopwoningen (figuur 3-3). Dit is meer dan het landelijke aandeel van 51% (bron: WoON 2015). In Bevelanden ligt het aandeel met 63% het hoogst, in Bergen op Zoom met 59% het laagst.

figuur 3-3 Samenstelling bewoonde woningvoorraad in het totale werkgebied en de regio's (2016) en in Nederland (2015) (exclusief onzelfstandige woonruimten)



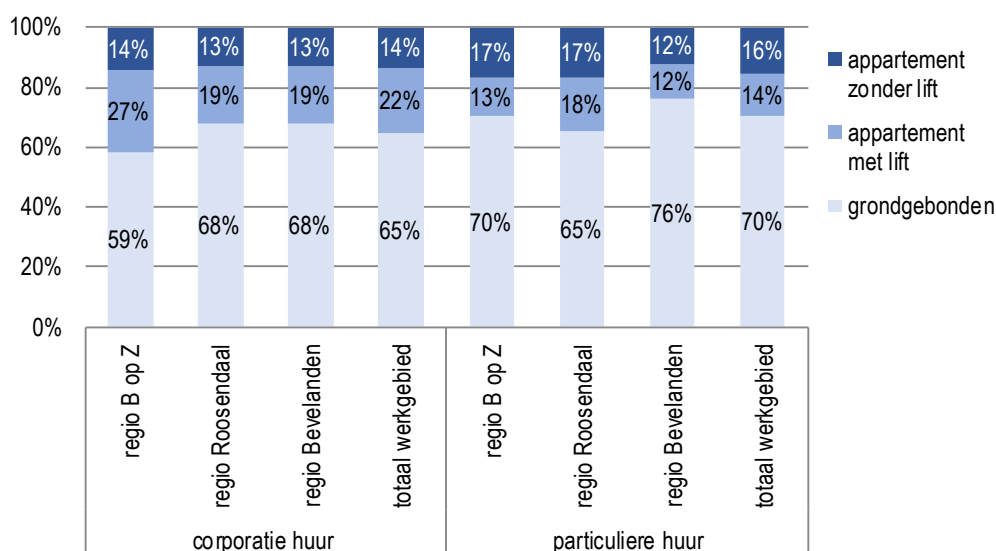
Bron: CBS, corporaties in de regio, Regiotool, bewerking RIGO

Ongeveer 7% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Het gaat hier om professionele verhuurders, maar ook om eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. Het gaat hier om een segment waar moeilijk grip op is te krijgen, in die zin dat onbekend is hoe de eigenaren in de toekomst gaan handelen. Ze kunnen de woningen verkopen, waardoor het weer koopwoningen worden. Ook kunnen zij de huren verhogen, waardoor er minder woningen in het sociale segment resteren. De opgaven voor corporaties zijn voor een deel afhankelijk van dit soort handelingen.

De corporaties hebben gezamenlijk 28% van de woningen in het werkgebied in handen. Dit is wat lager dan het landelijke aandeel van 30% (figuur 3-3). In de regio Roosendaal is het corporatiebezit met 30% het grootst en in de regio Bevelanden met 25% het kleinst. Ook het corporatiebezit bestaat met 65% grotendeels uit grondgebonden woningen. Daarnaast bestaat het bezit voor 22% uit appartementen met lift en 14% uit appartementen zonder lift (figuur 3-4). In de regio Bevelanden staan met 68% de meeste grondgebonden huurwoningen. In de regio Bergen op Zoom staan met 27% de meeste appartementen met lift.

Het corporatiebezit bestaat vrijwel volledig uit huurwoningen in het daeb-segment (45.900 woningen met een huurprijs tot € 711, zie ook tabel 3-3). In totaal behoort 27% van de woningvoorraad uit deze woningen, hetgeen vrijwel gelijk is aan het landelijke aandeel van 28%. De meeste corporatie huurwoningen hebben een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (< € 629, prijspeil 2016, zie ook figuur 3-5). Het gaat om 84%: van 81% in de regio Bergen op Zoom tot 90% in de regio Bevelanden. In Bevelanden is het corporatiebezit dus weliswaar wat kleiner van omvang, maar qua prijsstelling wel meer toegespitst op de lagere inkomens.

figuur 3-4 Samenstelling huurvoorraad naar woningtype in het totale werkgebied en de regio's, 2016



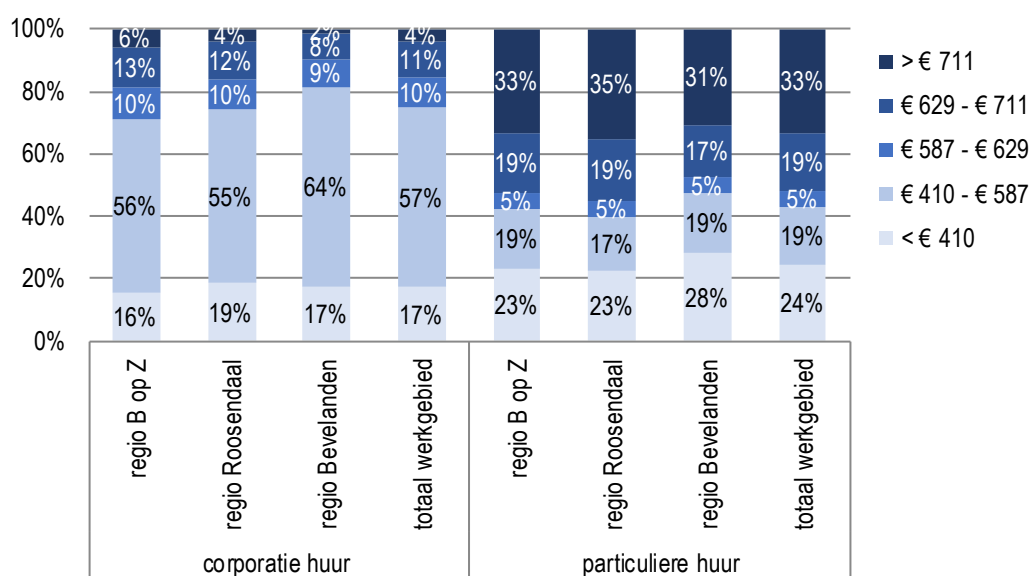
Bron: corporaties in de regio, WoON 2015, bewerking RIGO

tabel 3-3 Omvang corporatie huurvoorraad in het totale werkgebied en de regio's, 2016

	totaal corporatie huurvoorraad		corporatie huurvoorraad < € 711	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
regio Bergen op Zoom	16.240	28%	15.300	27%
regio Roosendaal	20.880	30%	19.990	29%
regio Bevelanden	10.790	25%	10.610	25%
totaal werkgebied	47.910	28%	45.900	27%
Nederland		30%		28%

Bron: CBS, corporaties in de regio, Regiotool, bewerking RIGO

figuur 3-5 Samenstelling huurvoorraad naar huurprijsklasse in het totale werkgebied en de regio's, 2016



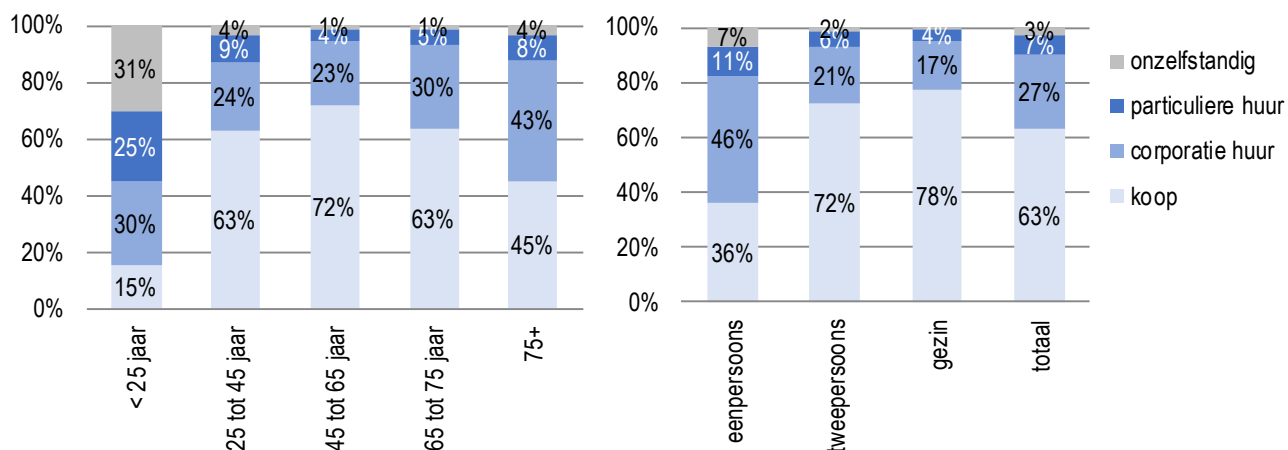
Bron: corporaties in de regio, WoON 2015, bewerking RIGO

3.4 Woonpatronen

Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 3-6 is te zien dat de jongeren in het werkgebied veelal een start aan hun wooncarrière maken in een huurwoning. In de levensfase die volgt weten velen een woning te kopen. Rond de leeftijd van 50 jaar heeft circa 72% een woning gekocht. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is maar zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op de 72% zoals bij de huidige groep 45 tot 65-jarigen maar een stuk lager.

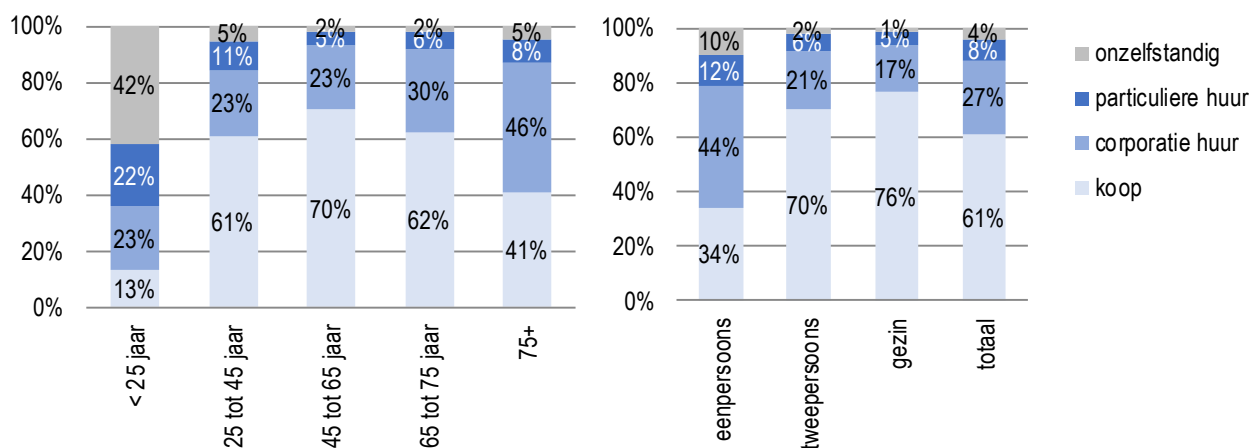
figuur 3-6 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type in het totale werkgebied, 2016



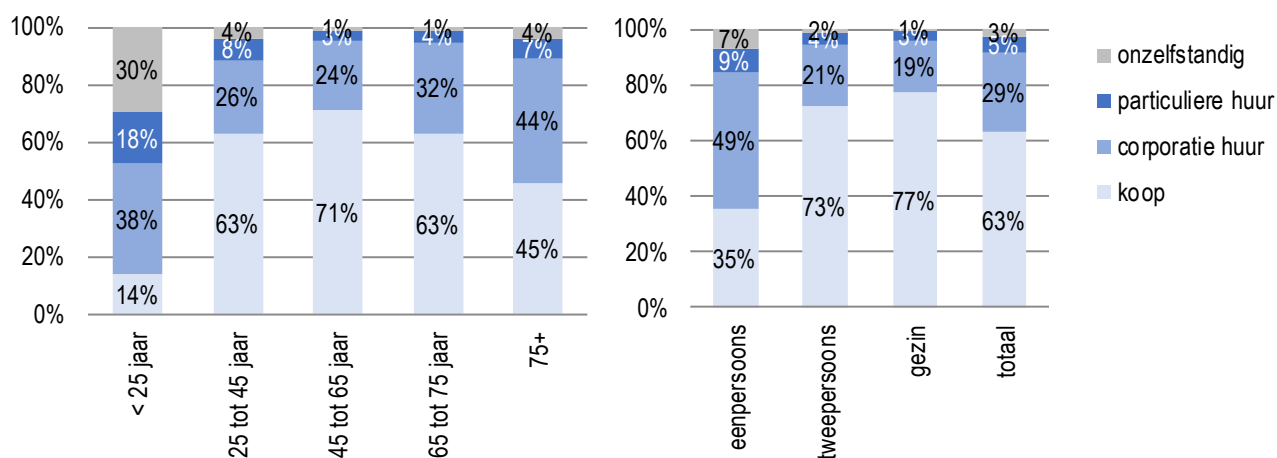
Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-7 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type in regio's, 2016

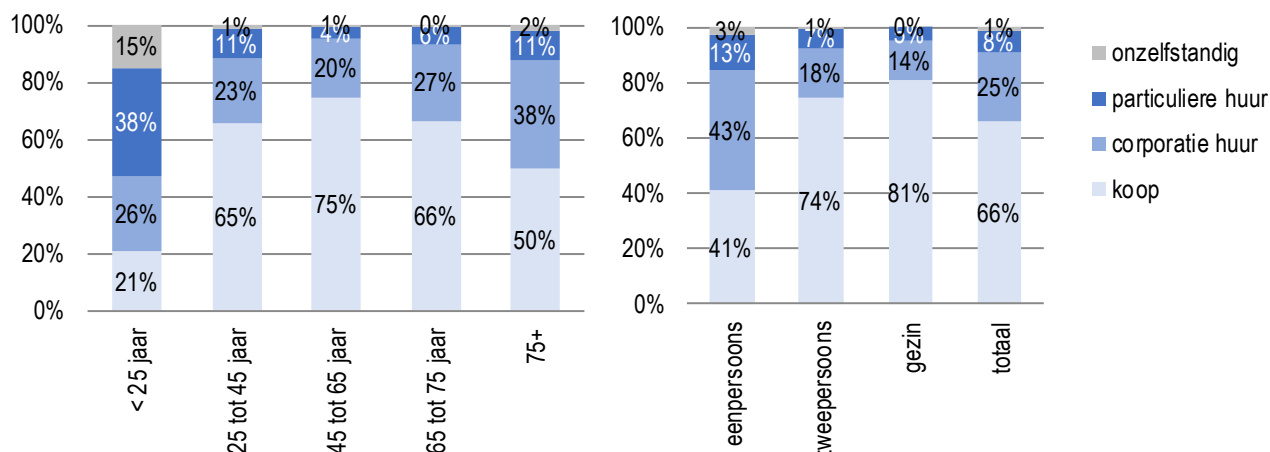
Regio Bergen op Zoom



Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

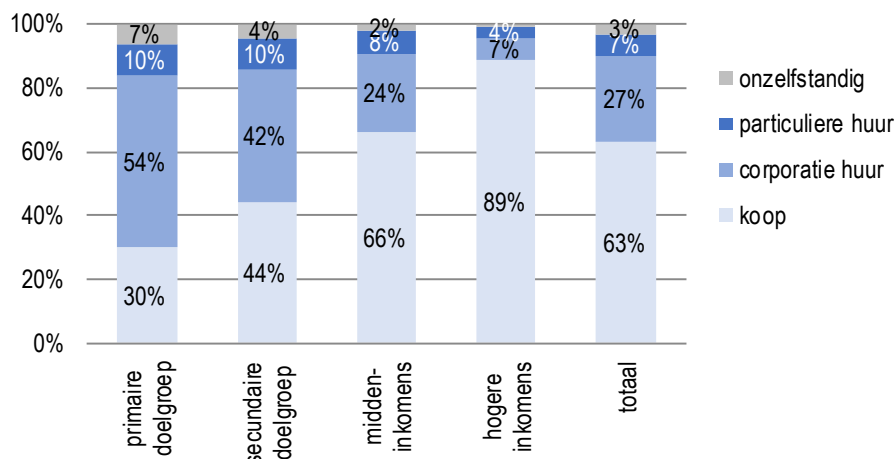
Er zijn geen grote verschillen in de woonpatronen tussen de regio's (zie figuur 3-7). Het meest in het oog springende verschil is dat er in de regio Bevelanden meer nog dan in de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal sprake is van een kopersmarkt. In de leeftijdsklasse van 45 tot 65 jaar heeft in Bevelanden 75% een woning gekocht, in de andere regio's ligt dit aandeel rond de 70%. Ook onder ouderen (en in samenhang daarmee onder alleenstaanden) is het aandeel eigenwoningbezit in Bevelanden hoger.

Voor jongeren geldt dat zij in Roosendaal vaak een start maken in de sociale huur, terwijl men in Bergen op Zoom wat vaker eerst onzelfstandig woont en in Bevelanden wat vaker in de particuliere huur woont. Voor de groep jongeren geldt overigens dat de achterliggende aantallen erg klein zijn. In het totale werkgebied gaat het om slechts 4.000 huishoudens, ofwel 2,3% van alle huishoudens.

Woonsituatie van inkomensgroepen

In figuur 3-8 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen weergegeven. De hogere inkomens hebben als vanzelfsprekend het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor het belangrijkste deel gaat het echter om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad. Het gaat vooral om ouderen die inmiddels met pensioen zijn. Van de doelgroep tot € 35.739 woont bijna de helft in een huurwoning van de corporaties (tabel 3-4). Dit aandeel loopt uiteen van 46% in de regio Bevelanden tot 53% in de regio Roosendaal.

figuur 3-8 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep in het totale werkgebied, 2016 (alle huishoudens)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 3-4 Woonsituatie van de doelgroep tot € 35.739 in het totale werkgebied en de regio's, 2016

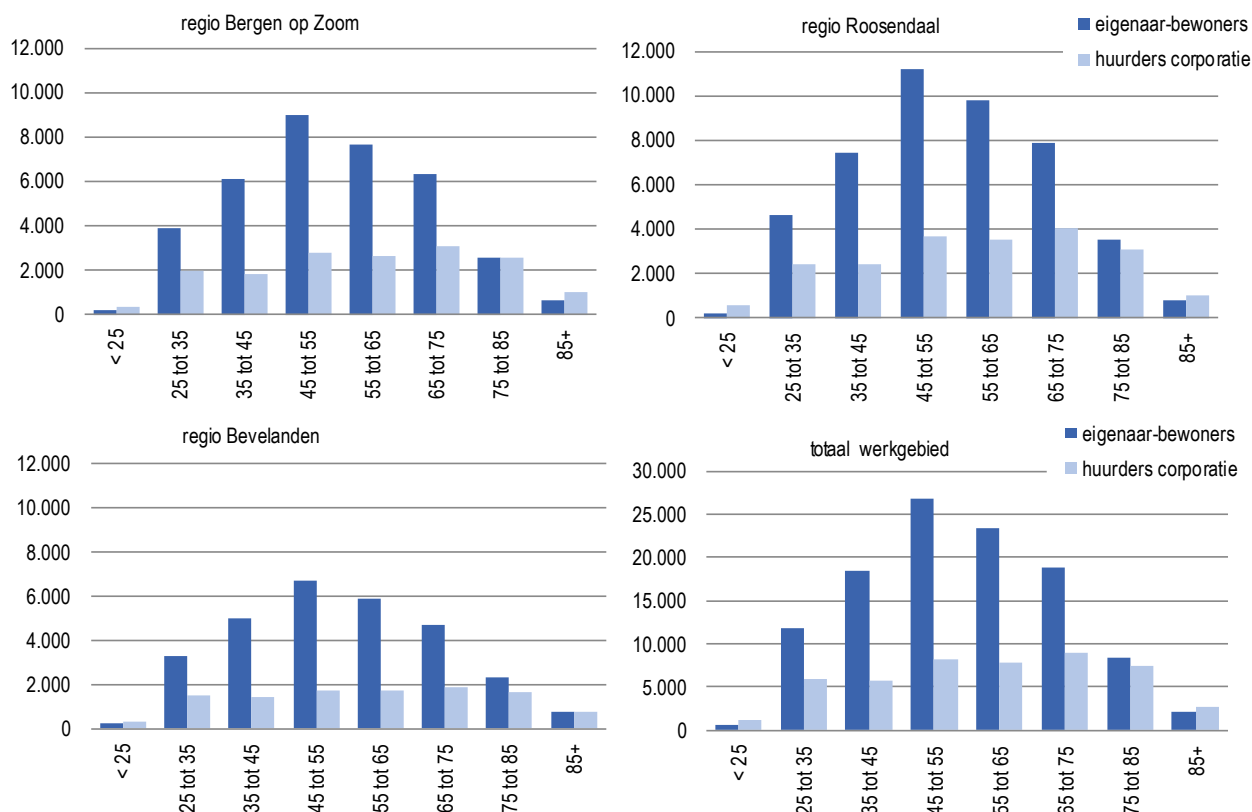
	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	34%	34%	40%	35%
corporatie huur	48%	53%	46%	49%
particuliere huur	11%	8%	12%	10%
onzelfstandig	8%	6%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, corporaties in de regio, Regiotool, bewerking RIGO

Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 3-9 staat de leeftijdsopbouw van zowel eigenaar-bewoners als huurders van corporaties in het totale werkgebied en de regio's weergegeven. De huursector is op dit moment al sterk vergrijsd. In het totale werkgebied is circa 40% van de huurderspopulatie 65 jaar of ouder (van 39% in de regio Roosendaal tot 41% in de regio Bergen op Zoom). Het gaat hier grotendeels om de vooroorlogse generatie die is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. De toekomstige generatie oudere huurders is niet zozeer groter, maar wel van de generatie dat je een dier was van je eigen portemonnee als je geen woning kocht. Dat betekent dat het aantal oudere huurders maar beperkt toeneemt, maar dat de sociaaleconomische positie van deze ouderen wel minder zal zijn.

figuur 3-9 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in het totale werkgebied en de regio's, 2016



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Op dit moment is slechts 27% van de eigenaar-bewoners 65 jaar of ouder. Doordat de naoorlogse babyboomgeneratie de komende decennia met pensioen gaat, zal het aandeel en aantal oudere eigenaar-bewoners fors gaan toenemen. Op dit moment is deze generatie tussen de 45 en 70 jaar en figuur 3-9 maakt duidelijk dat deze in het werkgebied massaal aanwezig is en vooral in de koopsector woont. De aankomende vergrijzing zal zich dan ook vooral in de koopsector zal manifesteren. Dit geldt voor elk van de drie regio's.

Afgenomen scheefheid

De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 35.739 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De afgelopen periode zijn de inkomens van veel huishoudens gedaald, bijvoorbeeld door het verlies van een baan. Door dit soort inkomensdalingen is het aantal en aandeel goedkope scheefwoners de afgelopen periode sterk afgenomen. Daarnaast speelden ook de strenge selectie bij toewijzing (als gevolg van de daeb) én de inkomensafhankelijke huurverhoging een rol bij de afname, maar deze is veel kleiner.

In tabel 3-5 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad van de corporaties in het totale werkgebied en de regio's weergegeven. In 2016 behoort circa 79% van de huurderspopulatie in de regio tot de doelgroep tot € 35.739. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 21% van de huurders goedkoop scheef: van 21% in de regio's Bergen op Zoom en Bevelanden tot 22% in de regio Roosendaal. Landelijk ging het in 2015 om circa 20% (bron:

WoON 2015). In 2011 woonde in de regio Bergen op Zoom nog 30% scheef en in Roosendaal 32%. De scheefheid in het werkgebied is dus, conform de landelijke trend, fors afgenomen.

tabel 3-5 Bewoning gereguleerde corporatie huurvoorraad naar inkomensgroep in het totale werkgebied en de regio's, 2016

	regio Bergen op Zoom	regio Roosendaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	54%	53%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	25%	25%	27%	26%
C. middeninkomens	11%	11%	11%	11%
D. hogere inkomens	10%	11%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	79%	78%	79%	79%
C + D overige huishoudens	21%	22%	21%	21%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Mogelijk kan in de toekomst de goedkope scheefheid nog iets verder dalen, maar een bepaalde mate van scheefheid zal er altijd zijn. Corporaties hebben bij de toewijzing van woningen een bepaalde beleidsvrijheid (vrije ruimte) om woningen aan huishoudens toe te wijzen die niet tot de doelgroep behoren. Daarvoor kunnen verschillende argumenten zijn, zoals de privésituatie van de betreffende persoon, een specifieke zorgbehoefte, herstructurering van de vorige woning, het streven naar sociaaleconomisch gemengde wijken en/of het simpele feit dat deze huishoudens geen andere geschikte woning kunnen bemachtigen. En als een huishouden bij de toewijzing wel tot de doelgroep behoort, hoeft dat in de toekomst niet het geval te zijn. Zeker bij jongeren geldt dat zij carrière maken en hun inkomen in de loop der jaren zien stijgen. Deze jongeren moeten op dit moment langer sparen alvorens men een woning kan kopen en in de tussentijd kan/zal men deels 'scheef' wonen. Kortom: scheefheid is van alle tijden en het huidige scheefheidspercentage moet niet als groot probleem worden beschouwd.

4 Toekomstscenario's

De komende decennia blijft het aantal huishoudens in het werkgebied toenemen, maar wel minder hard dan in het verleden. Langzaam maar zeker komt de groei ten einde en op de langere termijn ligt er een afname van het aantal huishoudens in het verschiet. Voor de woningbehoefte is niet alleen het totaal aantal huishoudens van belang, maar vooral ook de samenstelling naar inkomen, leeftijd en type. Op dit vlak is de vergrijzing in grote mate bepalend. Deze zorgt voor een toename van het aantal ouderen, maar ook voor een toename van het aantal kleine huishoudens (een- en tweepersoons) en het aantal huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739.

4.1 Inleiding

Ieder huishouden heeft een dak boven het hoofd nodig. Bij het ramen van het benodigde totaal aantal woningen volstaat een huishoudensprognose. Bij de woningbehoefteraming in het volgende hoofdstuk gaat het er vooral om te achterhalen welk type woningen het hier betreft. Hierbij wordt in dit onderzoek uitgegaan van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen wordt gecorrigeerd voor generatieverschillen. De toekomstige veranderingen in de woningbehoefte worden daardoor puur bepaald door veranderingen in de huishoudensamenstelling. 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 economische en demografische 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 direct in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die meer richting het ene of het andere scenario leiden.

4.2 Economische ontwikkelingen en varianten

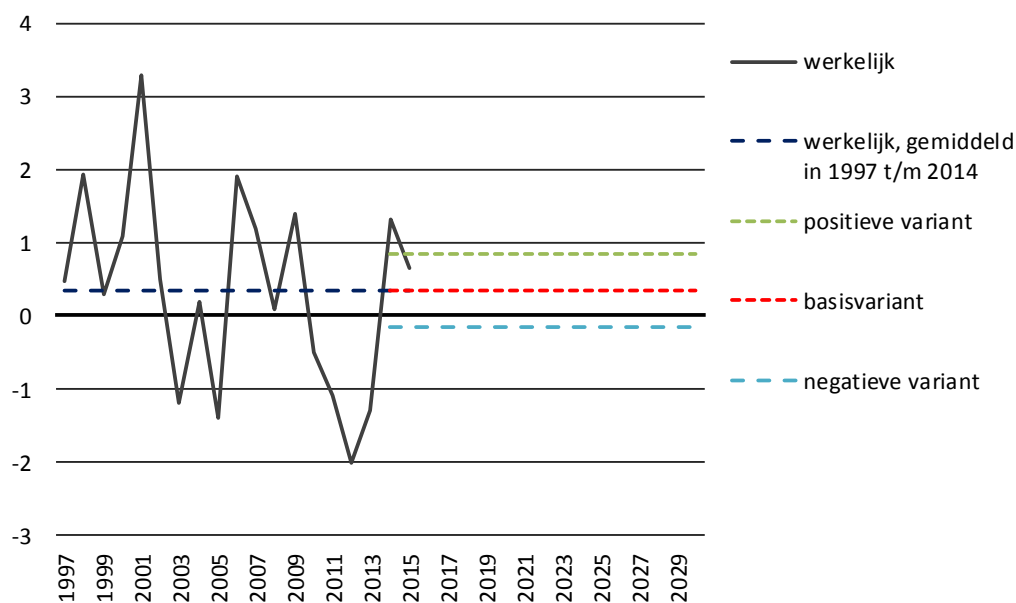
Uiteraard is het voor de woningbehoefte van groot belang wat huishoudens te besteden hebben. Neemt het inkomen toe, dan zal de vraag naar meer luxe woningen toenemen terwijl de vraag naar sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Dit laatste hebben we in de afgelopen jaren zien gebeuren, in figuur 4-1 is de crisis die in 2008 werd ingezet duidelijk zichtbaar.

De afgelopen jaren hebben ook duidelijk gemaakt dat het zeer lastig is voorspellingen te doen over de ontwikkeling van de koopkracht. Het Centraal Planbureau (CPB) moest met grote regelmaat haar prognoses (vaak omlaag) bijstellen. In haar meest recente voorspelling (de Macro Economische Verkenning 2016) gaat het CPB uit van een groei van 0,7 procentpunt voor 2016 en van 1,4 procentpunt voor 2017. Dit impliceert dat het CPB ervan uitgaat dat we de crisis definitief achter ons hebben gelaten. Uiteraard kan dat niet met zekerheid worden gesteld. Het is haast onmogelijk om bijvoorbeeld de effecten van de verdeeldheid in Europa en een mogelijke Brexit vooraf goed in te schatten. Vandaar ook dat het CPB zich zelden waagt aan voorspellingen voor de langere termijn.

In deze studie wordt daarom gewerkt met verschillende economische varianten. In het basisscenario sluiten we aan op de langere termijntrend uit het verleden. In de periode 1997 -

2015 nam de koopkracht gemiddeld per jaar met 0,35 procentpunt toe. In de komende twee jaar ligt de basisvariant dus onder de verwachting van het CPB, maar ook het CPB verwacht niet dat de koopkrachtgroei op de langere termijn op dit hoge niveau zal blijven. Mocht dit laatste wel het geval zijn, dan kan de koopkrachtstijging voor de komende decennia uitkomen op 0,85 procentpunt gemiddeld per jaar. Van dit percentage gaan we uit in de positieve variant. Daarnaast is er een variant opgesteld die ervan uitgaat dat de crisis nog niet voorbij is, dat Europa verdeeld blijft en dat we een periode van langdurige economische tegenspoed tegemoet gaan. In deze variant gaan we uit van een negatieve koopkrachtontwikkeling van 0,15 procentpunt per jaar.

figuur 4-1 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 1997-2015 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CBS, bewerking Rigo

4.3 Demografische prognoses

In vergelijking met economische ontwikkelingen zijn demografische ontwikkelingen een stuk eenvoudiger te voorspellen. Terwijl veel mensen hun loonstrookje voor het volgend jaar vaak niet kunnen voorspellen, weet men zeker dat men een jaartje ouder zal worden. De langere termijn verwachting voor heel Nederland is dat de huishoudensgroei zal gaan afnemen. In een aantal gebieden zal de groei zelfs omslaan in een huishoudenskrimp. Dit laatste is in het werkgebied van de deelnemende corporaties voorlopig niet het geval. Pas rond 2030 is de groei definitief voorbij en zal het totaal aantal huishoudens in het werkgebied volgens de huidige inzichten af gaan nemen.

Over deze ontwikkeling op hoofdlijnen bestaat geen discussie. Wel kan men discussiëren over het exacte jaartal waarop de huishoudensgroei eindigt en welke groei in de tussenliggende jaren nog zal worden gerealiseerd. Een dergelijke discussie kan echter niet anders eindigen dan met de conclusie dat we het niet exact weten. Vandaar dat in dit onderzoek is gewerkt met twee demografische varianten. Bij het benoemen van deze varianten is ervoor gekozen, op gemeentelijk niveau, aan te sluiten bij de prognoses van de provincies Zeeland

en Noord-Brabant. Deze keuze is ingegeven door het feit dat veel gemeenten deze prognoses als uitgangspunt nemen bij beleid.

Bij de ene gemeente is de provinciale prognose aan de lage kant, bij de andere gemeente juist relatief hoog. Dat laatste is het geval bij alle gemeenten in de regio Roosendaal. Van daar dat voor deze regio ook een variant is doorgerekend, waarbij de door de provincie voorspelde groei voor 60% wordt gerealiseerd. Deze variant ligt dicht bij de migratiesaldo nul variant, die in 2011 door Rigo is opgesteld. In 2030 komt het totaal aantal huishoudens in deze regio uit op 74.750 bij de lage groeivariant en op 76.510 bij de hoge (provinciale) variant. Gemiddeld komt dit neer op een toename van tussen de 160 en 280 huishoudens per jaar in de komende vijftien jaar. De afgelopen 15 jaar lag dit jaargemiddelde nog op 450.

Binnen de andere regio's varieert het beeld per gemeente. Voor de regio Bergen op Zoom geldt dat de voorspelde groei voor Tholen en (in mindere mate) Woensdrecht relatief laag is. In deze gemeenten is naast de provinciale prognose een hogere groeivariant doorgerekend, waarbij is uitgegaan van 140% van de voorspelde groei (een percentage dat gezien de recente ontwikkelingen en andere demografische prognoses als realistisch kan worden beschouwd). Voor Bergen op Zoom en Steenbergen is de provinciale prognose relatief positief en is net als voor de regio Roosendaal een lage groei variant doorgerekend waarbij de groei voor 60% is gerealiseerd. De lage varianten bij elkaar opgeteld komen uit op 61.980 huishoudens in de regio in 2030. Bij de hoge variant wonen er in de regio Bergen op Zoom in 2030 63.210 huishoudens. De jaarlijkse huishoudensgroei ligt hiermee tussen de 150 en 230 huishoudens per jaar. In de afgelopen 15 jaar lag dit jaargemiddelde nog op 370.

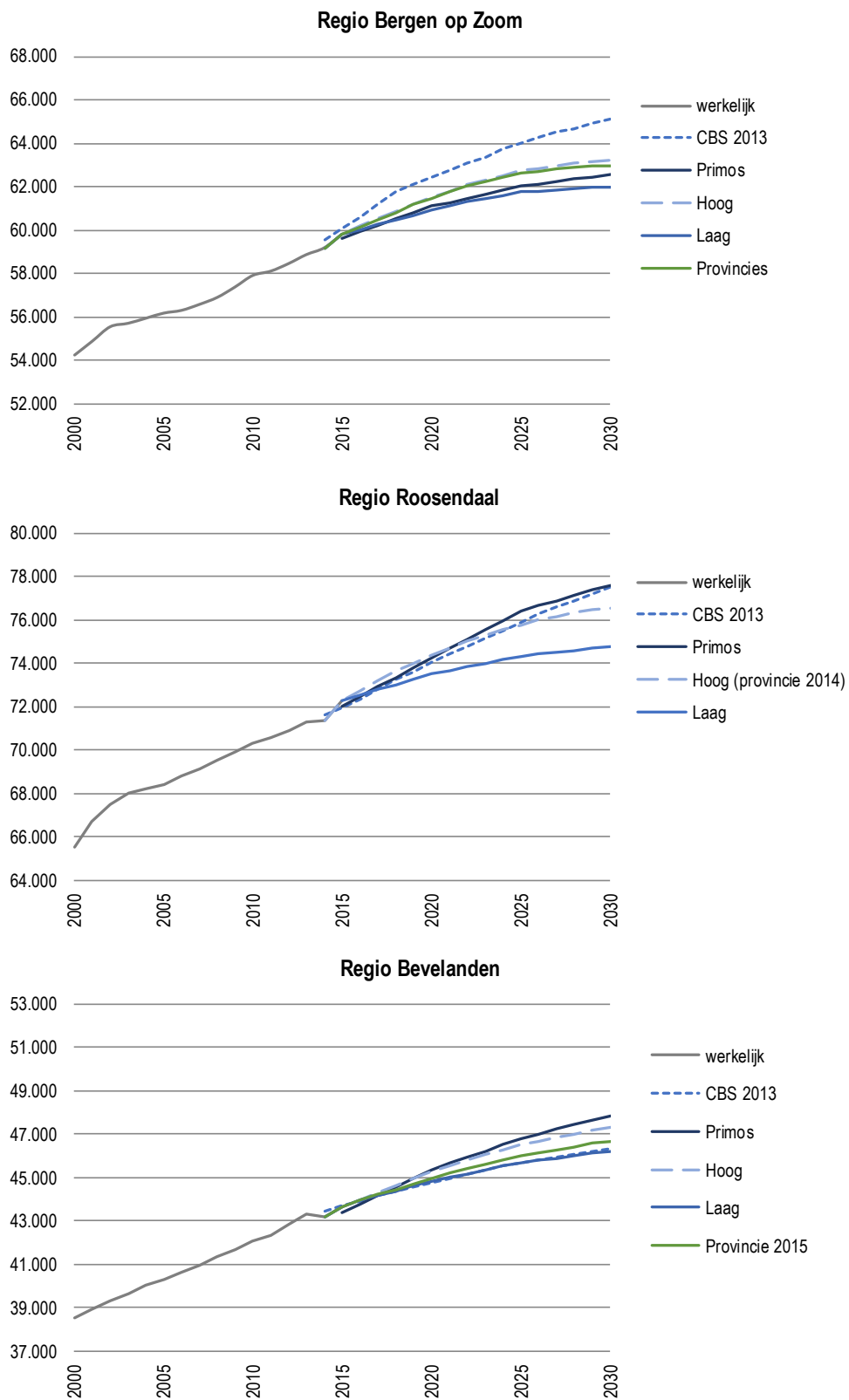
Ook voor de gemeenten Reimerswaal en Kapelle in de regio Bevelanden geldt dat de provinciale prognose relatief positief is en dat een lagere variant is opgesteld met 60% van de voorspelde groei. Voor de andere drie gemeenten in deze regio (Noord-Beveland, Borsele en Goes) geldt dat de door de provincie voorspelde groei aan de lage kant van het spectrum zit. In deze gemeenten is een tweede variant doorgerekend waarbij 140% van de groei wordt gerealiseerd. Op regionaal niveau komt het aantal huishoudens in 2030 uit op 47.300 bij de hoge groeivariant en 46.210 bij de lage groeivariant. De gemiddelde groei ligt hiermee de komende 15 jaar tussen de 170 en 240 per jaar. In de afgelopen 15 jaar lag dit gemiddelde nog op 340 per jaar.

tabel 4-1 De huishoudensgroei per vijf jaar in het verleden en in de toekomst, volgens twee demografische varianten (alle huishoudens)

		2000 - 2005	2005 - 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	2020 - 2025	2025 - 2030
Bergen op Zoom	werkelijk	1.920	1.730	1.880			
	hoog				1.710	1.240	470
	laag				1.150	800	230
Roosendaal	werkelijk	2.890	1.910	1.970			
	hoog				2.090	1.390	750
	laag				1.200	830	430
Bevelanden	werkelijk	1.760	1.820	1.570			
	hoog				1.630	1.240	780
	laag				1.140	870	540

Bronnen: CBS, provincies Noord-Brabant en Zeeland, Rigo

figuur 4-2 De ontwikkeling van het aantal huishoudens in de periode 2000 tot 2030 volgens verschillende prognose-varianten (alle huishoudens)

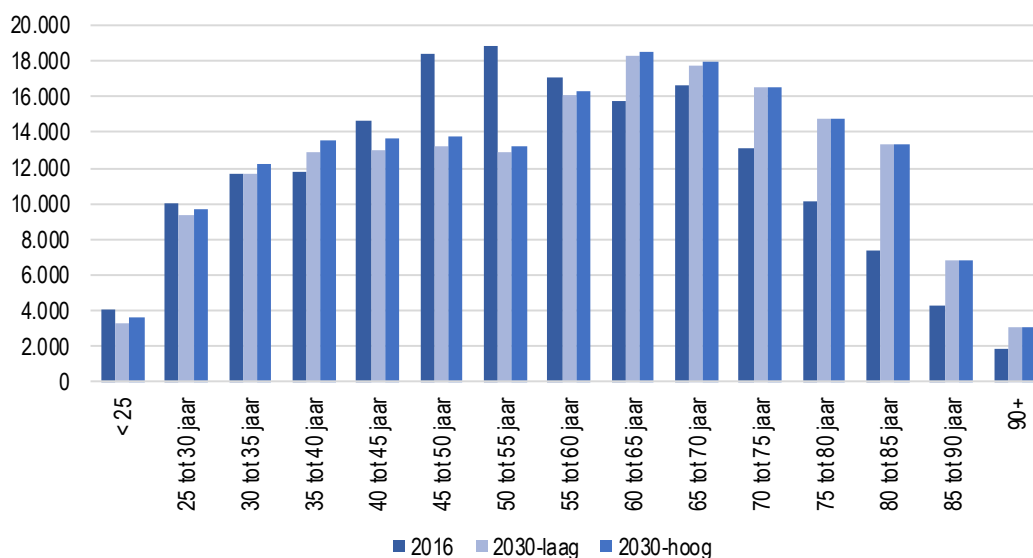


Bron: CBS, provincies Noord-Brabant en Zeeland, ABF en Rigo

Uit voorgaande mag worden opgemaakt dat de prognoses van de provincie Noord-Brabant² over het algemeen wat aan de hoge kant zijn en die van Zeeland wat voorzichtiger zijn. Beide prognoses zijn echter realistisch en kunnen bewaarheid worden. Dat geldt ook voor de in deze studie gehanteerde hoge en lage demografische variant. Ze moeten dan ook niet worden beschouwd als een minimum en maximum variant. De demografische groei kan ook best wat hoger of lager uitvallen. De varianten zijn bovenal bedoeld om de gevolgen van meer of minder demografische groei voor de woningbehoefte inzichtelijk te maken. Als dan gedurende de komende jaren blijkt dat de demografische prognoses van de provincies te positief of te negatief uitvallen, weet men in welke richting men het voorraadbeleid moet bijstellen.

In figuur 4-3 is de samenstelling van de huishoudens in het volledige werkgebied naar leeftijd volgens de twee varianten weergegeven. De belangrijkste verschillen tussen de varianten zijn terug te vinden bij de beroepsbevolking: de leeftijdsklassen van 25 tot 65 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. Ouderen verhuizen maar zeer beperkt en als ze wel verhuizen, dan vaak binnen de gemeentegrenzen.

figuur 4-3 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd in 2016 en 2030 volgens de hoge en lage demografische variant voor het gehele werkgebied (alle huishoudens)



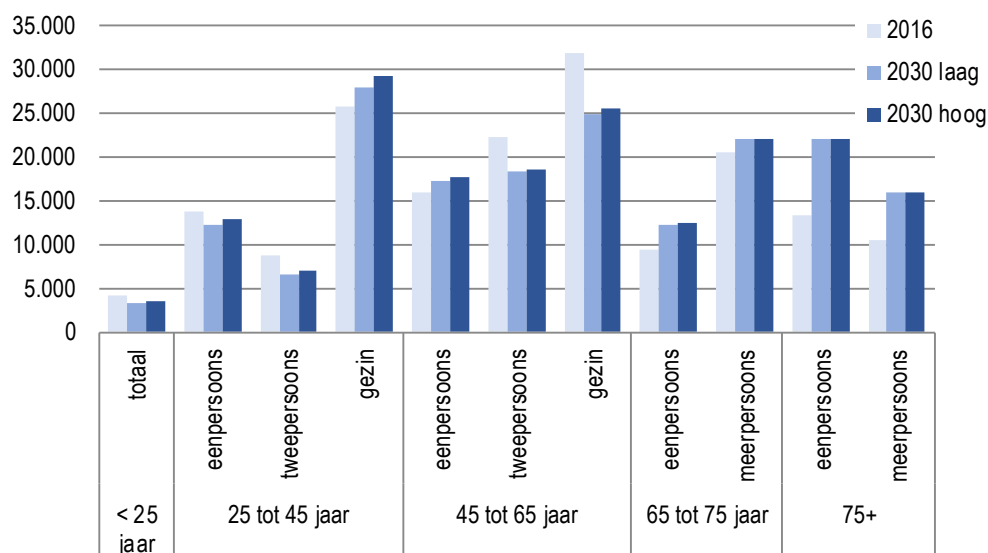
Bron: CBS, prognoses provincie Noord-Brabant en Zeeland, bewerking RIGO

In figuur 4-4 en tabel 4-2 is de toekomstige huishoudenssamenstelling naar type en leeftijd volgens de beide prognose varianten weergegeven. Hieruit blijkt dat de voorspelde huishoudensgroei mede voortkomt uit de individualisering. Het aantal alleenstaanden neemt in alle

² De provincie Noord-Brabant stelt naast de huishoudensprognose ook een voorraadprognose op, die als leidraad wordt genomen bij de woningbouwafspraken. Deze prognose gaat uit van een actueel tekort van 2% dat in 2030 volledig moet zijn ingelopen. Deze aantallen moeten vooral worden gezien als een ambitie (die niet per definitie haalbaar is). Deze prognose is niet uitgewerkt in aantal huishoudens (naar type en leeftijd) waardoor hij voor dit onderzoek ook niet direct bruikbaar is.

leeftijdsklassen toe. Bij de ouderen (75-plus) geldt dat dit mede het gevolg is van het overlijden van een van de partners, bij de jongere groepen is sprake van individualisering en (echt)scheidingen. De verdeling naar type huishouden binnen de verschillende leeftijdscategorieën is bij beide demografische varianten gelijk verondersteld.

figuur 4-4 Het aantal huishoudens naar leeftijd en type in het totale werkgebied, 2016 en 2030 (alle huishoudens)



Bron: CBS, Rigo, Provincie Noord-Brabant, Provincie Zeeland

In de prognoses van de provincies wordt gewerkt met een langjarig gemiddelde voor wat betreft de buitenlandse migratie. Pieken in de immigratie zoals in de afgelopen jaren worden bij een dergelijke benadering maar beperkt zichtbaar. Maar voor de langere termijn is het effect van de huidige piek in de vluchtelingenstroom ook beperkt. Het gaat weliswaar om grote aantallen, maar als percentage van de totale bevolking (en ook de totale groep vestigers) gaat het nog altijd om een kleine groep. Op dit moment zorgt de vluchtelingenstroom wel voor een extra druk op de sociale huursector. Er moeten voor de groep immers woningen worden vrijgemaakt en dat kan ten koste gaan van reguliere woningzoekenden. Het huisvesten van deze groep is echter niet de enige belangrijke opgave. Wellicht belangrijker nog is de integratie van de statushouders. Op het moment van aankomst in Nederland is elke vluchteling aangewezen op de sociale sector. Indien de integratie slaagt, zal een deel van de statushouders echter de sociale huursector verlaten. Ook zal een deel van de statushouders op termijn het werkgebied verlaten en in de Randstad gaan wonen. Kortom: het huisvesten van de vluchtelingenstroom levert op korte termijn logistieke opgaven, maar de effecten op lange termijnramingen waar dit rapport met name over handelt, zijn relatief beperkt.

tabel 4-2 Het aantal huishoudens naar leeftijd en type in het totale werkgebied en de regio's in 2016 en de ontwikkeling in 2016 tot 2030 (alle huishoudens)

Regio Bergen op Zoom

		2016-2030		2016-2030
		2016	laag	hoog
< 25 jaar	totaal	1.490	-290	-210
25 tot 45 jaar	eenpersoons	4.730	-400	-220
	tweepersoons	3.010	-720	-630
	gezin	8.710	660	1.040
45 tot 65 jaar	eenpersoons	5.400	200	310
	tweepersoons	7.560	-1.290	-1.190
	gezin	10.770	-2.460	-2.270
65 tot 75 jaar	eenpersoons	3.220	770	800
	meerpersoons	7.040	550	610
75+	eenpersoons	4.420	3.240	3.240
	meerpersoons	3.450	1.930	1.930
totaal		59.790	2.180	3.410

Regio Bevelanden

		2016-2030		2016-2030
		2016	laag	hoog
< 25 jaar	totaal	1.020	-190	-110
25 tot 45 jaar	eenpersoons	3.610	-630	-480
	tweepersoons	2.170	-570	-490
	gezin	6.770	840	1.210
45 tot 65 jaar	eenpersoons	4.100	570	660
	tweepersoons	5.180	-890	-810
	gezin	7.520	-990	-830
65 tot 75 jaar	eenpersoons	2.200	860	880
	meerpersoons	4.830	360	400
75+	eenpersoons	3.500	1.840	1.840
	meerpersoons	2.770	1.350	1.360
totaal		43.650	2.560	3.640

Regio Roosendaal

		2016-2030		2016-2030
		2016	laag	hoog
< 25 jaar	totaal	1.540	-240	-140
25 tot 45 jaar	eenpersoons	5.320	-300	-40
	tweepersoons	3.530	-760	-630
	gezin	10.310	590	1.130
45 tot 65 jaar	eenpersoons	6.430	530	700
	tweepersoons	9.510	-1.730	-1.580
	gezin	13.620	-3.560	-3.280
65 tot 75 jaar	eenpersoons	3.960	1.270	1.310
	meerpersoons	8.570	640	700
75+	eenpersoons	5.320	3.760	3.760
	meerpersoons	4.180	2.210	2.210
totaal		72.280	2.430	4.160

totaal werkgebied

		2016-2030		2016-2030
		2016	laag	hoog
< 25 jaar	totaal	4.050	-720	-460
25 tot 45 jaar	eenpersoons	13.660	-1.330	-750
	tweepersoons	8.710	-2.050	-1.740
	gezin	25.780	2.100	3.390
45 tot 65 jaar	eenpersoons	15.930	1.300	1.670
	tweepersoons	22.250	-3.920	-3.580
	gezin	31.910	-7.010	-6.380
65 tot 75 jaar	eenpersoons	9.390	2.890	2.980
	meerpersoons	20.440	1.550	1.710
75+	eenpersoons	13.230	8.850	8.850
	meerpersoons	10.390	5.510	5.510
totaal		175.720	7.170	11.220

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

4.4 Vier scenario's

Verschillen tussen demografische prognoses ontstaan niet of nauwelijks door verschillende aannamen over geboorte en sterfte. Vrijwel alle prognoses volgen op dit punt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De verschillen ontstaan door andere aannamen over huishoudensvorming en (vooral) over verhuisbewegingen van en naar de gemeenten. Waar het gaat om verhuizingen, is er een duidelijke relatie tussen de (regionale) economische ontwikkelingen en de demografische groei. Het beginnen aan een nieuwe baan is namelijk (naast studie) de belangrijkste reden om over gemeentegrenzen heen te verhuizen.

Vanuit dit gegeven is het niet logisch om een negatieve economische ontwikkeling te combineren met een positieve demografische groei. En omgekeerd is het niet logisch om een positieve economische ontwikkeling te laten samengaan met een matige demografische groei. Dat maakt dat er vier integrale scenario's resteren. Deze staan weergegeven in tabel 4-3.

Door een vergelijking van de varianten 2 en 3 kan het effect van de demografische ontwikkelingen afzonderlijk worden beschouwd, door een vergelijking van 1 en 2 en de combinatie 3 en 4 kan het effect van de koopkrachtontwikkelingen afzonderlijk worden beschouwd. Door een vergelijking van alle scenario's samen kan het integrale effect van economische en demografische ontwikkelingen worden achterhaald.

tabel 4-3 Voorstel vier scenario's voor economische en demografische groei

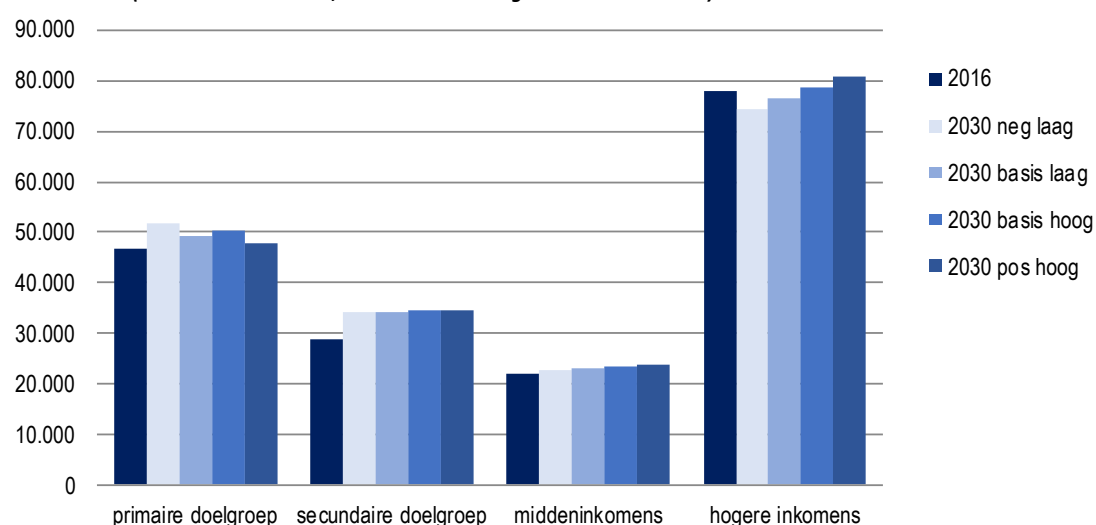
		Demografie	
		Lage groei	Hoge groei
economie	negatieve variant	1	
	basisvariant	2	3
	positieve variant		4

4.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

Omvang inkomensgroepen

In figuur 4-5 staat de inkomensverdeling in het totale werkgebied weergegeven volgens de vier scenario's. Van enige afstand bezien zijn er nauwelijks verschillen waarneembaar. Dit is een belangrijke constatering: hoewel de demografische en economische ontwikkelingen wel degelijk impact hebben, is er op hoofdlijnen sprake van een vrij stabiel beeld.

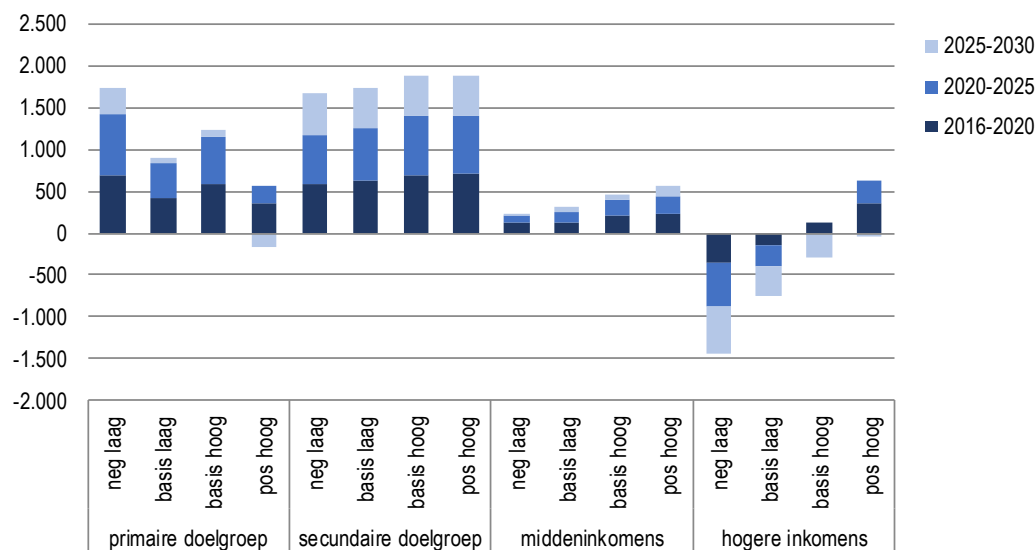
figuur 4-5 Omvang inkomensgroepen in 2016 tot 2030 in het totale werkgebied volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

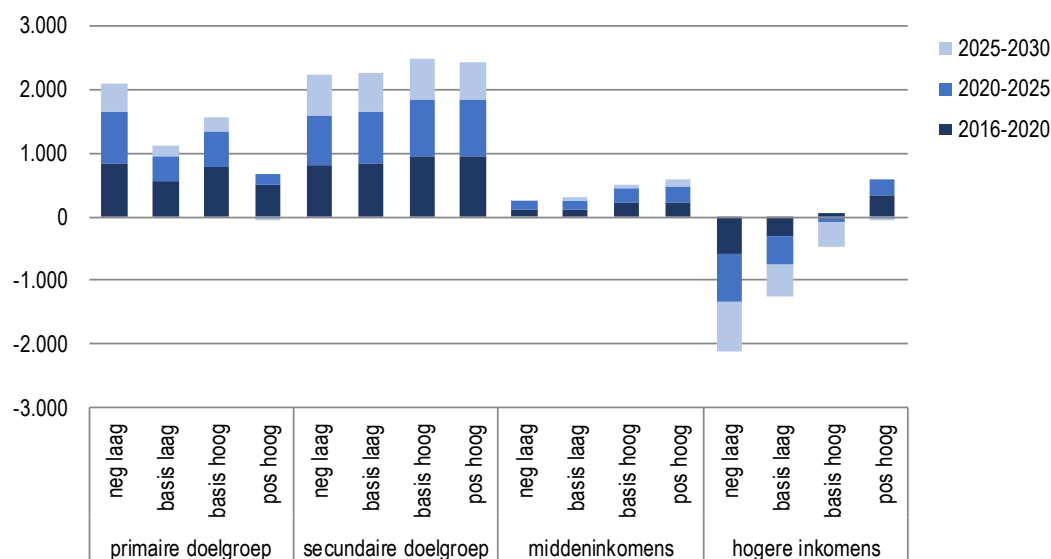
In figuur 4-6 t/m figuur 4-8 is gefocust op de verandering in omvang van de verschillende inkomensgroepen in de regio's. Bij de middeninkomens zijn de verschillen tussen de scenario's relatief klein: groeit de economie sterker, dan zullen meer lagere inkomens hiertoe gaan behoren, maar een ander deel zal juist in een hogere inkomensklasse belanden. De meeste variatie in de ontwikkeling is dan ook zichtbaar bij de primaire doelgroep en de hogere inkomens.

figuur 4-6 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2016 tot 2030 in de regio Bergen op Zoom volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-7 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2016 tot 2030 in de regio Roosendaal volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

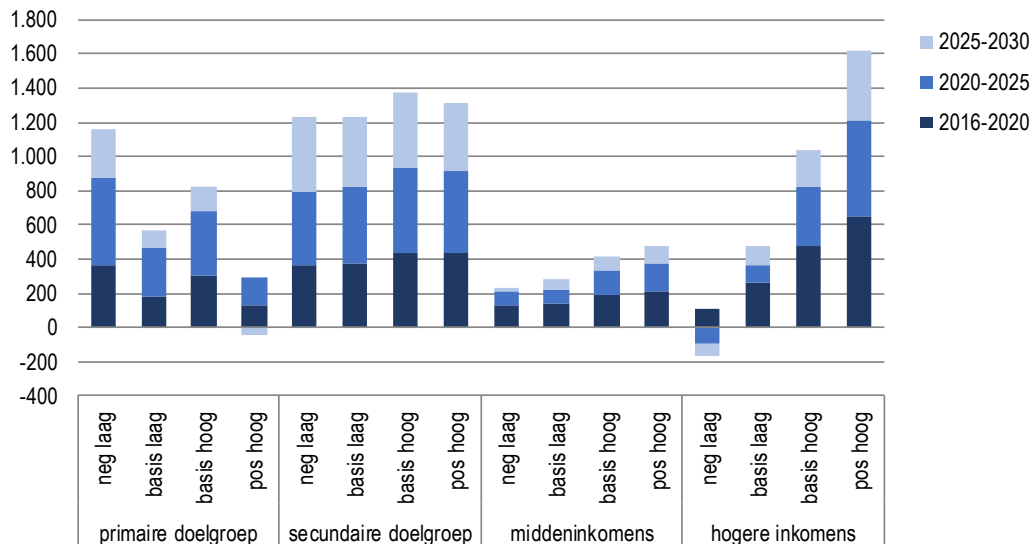


Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

De ontwikkeling in de regio Roosendaal is op hoofdlijnen gelijk aan de regio Bergen op Zoom. De doelgroep van beleid neemt hier sterk in omvang toe, terwijl het aantal hogere inkomens stabiliseert of (bij de minder positieve scenario's) afneemt. In de regio Bevelanden neemt ook het aantal hogere inkomens in aantal toe. Dit verschil heeft te maken met de demografische opbouw in de drie regio's. In de regio Bevelanden wonen (ook) in de toekomst wat minder 65-plussers terwijl de beroepsbevolking juist wat sterker vertegenwoordigd is. Bij de veronderstelde economische groei, zal een deel van deze beroepsbevolking een inkomen gaan verdienen boven de € 45.717. Ook de ouderen gaan erop vooruit bij economische

groei, maar de toename van het inkomen is uiteraard niet voldoende om de inkomensterugval veroorzaakt door het met pensioen gaan, teniet te doen.

figuur 4-8 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2016 tot 2030 in de regio Bevelanden volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

In het totale werkgebied en de drie regio's afzonderlijk zal de komende jaren de doelgroep met een inkomen tot € 35.739 in omvang toenemen (zie ook tabel 4-4). Dit zowel in aantal als in aandeel huishoudens. De toename in het totale werkgebied ligt tussen de 6.880 huishoudens bij het positieve economische scenario en 10.110 huishoudens bij het negatieve economische scenario in de periode 2016 tot 2030. In aandeel neemt de doelgroep toe van 43% in 2016 tot tussen de 44% en 47% in 2030 (zie ook tabel 4-4). In de regio Bevelanden is de toename van de doelgroep wat minder sterk dan in de andere twee regio's.

De doelgroep neemt dus toe, ondanks de veronderstelde economische groei (ook bij het basisscenario is er sprake van groei). De vergrijzing is dan ook de belangrijkste drijfveer achter de toename: de economische groei kan niet verhinderen dat ouderen op het moment dat ze met pensioen gaan te maken krijgen met een inkomensdaling.

tabel 4-4 Ontwikkeling van de doelgroep tot € 35.739 in 2016 tot 2020/25/30 in de regio's volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

Regio Bergen op Zoom

		omvang 2016	ontwikkeling 2016- 2020/25/30	aandeel
2016		26.230		44%
2020	neg laag	27.500	1.270	45%
	basis laag	27.280	1.050	45%
	basis hoog	27.520	1.290	45%
	pos hoog	27.280	1.050	44%
2025	neg laag	28.830	2.600	47%
	basis laag	28.320	2.090	46%
	basis hoog	28.760	2.530	46%
	pos hoog	28.200	1.970	45%
2030	neg laag	29.630	3.400	48%
	basis laag	28.850	2.620	47%
	basis hoog	29.350	3.120	46%
	pos hoog	28.510	2.280	45%

Regio Bevelanden

		omvang 2016	ontwikkeling 2016- 2020/25/30	aandeel
2016		18.610		43%
2020	neg laag	19.340	730	43%
	basis laag	19.170	560	43%
	basis hoog	19.350	740	43%
	pos hoog	19.180	570	43%
2025	neg laag	20.280	1.670	45%
	basis laag	19.900	1.290	44%
	basis hoog	20.230	1.620	44%
	pos hoog	19.820	1.210	43%
2030	neg laag	21.010	2.400	45%
	basis laag	20.410	1.800	44%
	basis hoog	20.810	2.200	44%
	pos hoog	20.170	1.560	43%

Regio Roosendaal

		omvang 2016	ontwikkeling 2016- 2020/25/30	aandeel
2016		30.760		43%
2020	neg laag	32.420	1.660	44%
	basis laag	32.150	1.390	44%
	basis hoog	32.480	1.720	44%
	pos hoog	32.200	1.440	43%
2025	neg laag	33.970	3.210	46%
	basis laag	33.360	2.600	45%
	basis hoog	33.920	3.160	45%
	pos hoog	33.260	2.500	44%
2030	neg laag	35.070	4.310	47%
	basis laag	34.130	3.370	46%
	basis hoog	34.800	4.040	46%
	pos hoog	33.800	3.040	44%

Totaal werkgebied

		omvang 2016	ontwikkeling 2016- 2020/25/30	aandeel
2016		75.600		43%
2020	neg laag	79.260	3.660	44%
	basis laag	78.600	3.000	44%
	basis hoog	79.350	3.750	44%
	pos hoog	78.650	3.050	44%
2025	neg laag	83.080	7.480	46%
	basis laag	81.580	5.980	45%
	basis hoog	82.910	7.310	45%
	pos hoog	81.280	5.680	44%
2030	neg laag	85.710	10.110	47%
	basis laag	83.390	7.790	46%
	basis hoog	84.950	9.350	45%
	pos hoog	82.480	6.880	44%

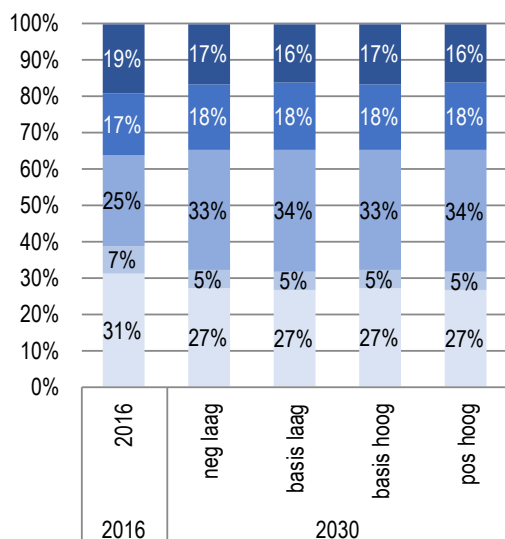
Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Samenstelling inkomensgroepen

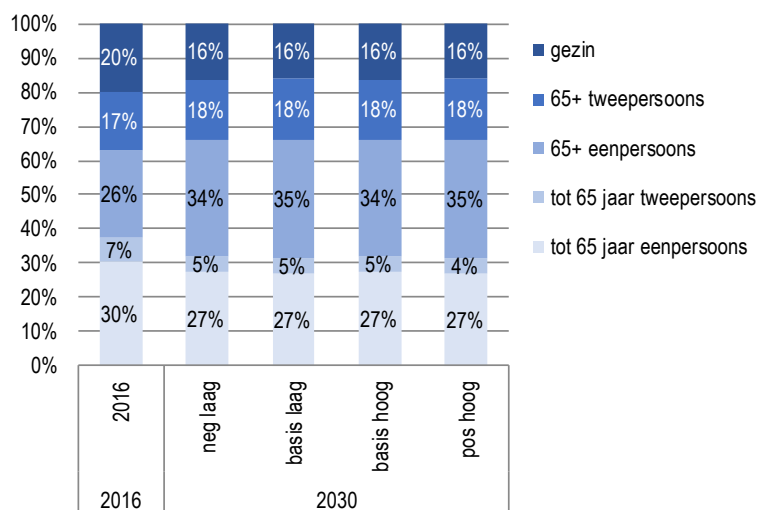
In 2016 is in het gehele werkgebied 43% van de doelgroep tot € 35.739 65 jaar of ouder (van 42% in de regio Bergen op Zoom tot 44% in de regio Bevelanden). In 2030 zal dit aandeel zijn toegenomen tot ongeveer 52% in de totale regio (zie ook figuur 4-9). In de regio Bergen op Zoom is de toename van het aandeel ouderen binnen de doelgroep met 9 procentpunten het grootst en in de regio Bevelanden met 7,5 procentpunten het kleinst. Deels parallel aan de vergrijzing neemt ook het aandeel alleenstaanden binnen de doelgroep toe. Anno 2016 bestaat 57% van de doelgroep in de totale regio uit alleenstaanden; in 2030 zal 61% van de doelgroep alleenstaand zijn. Het gaat hier om robuuste trends: de verschillen tussen de scenario's zijn beperkt.

figuur 4-9 De samenstelling van de doelgroep tot € 35.739 in de regio's in 2016 en 2030 volgens vier scenario's (alle huishoudens, huurders en eigenaar-bewoners)

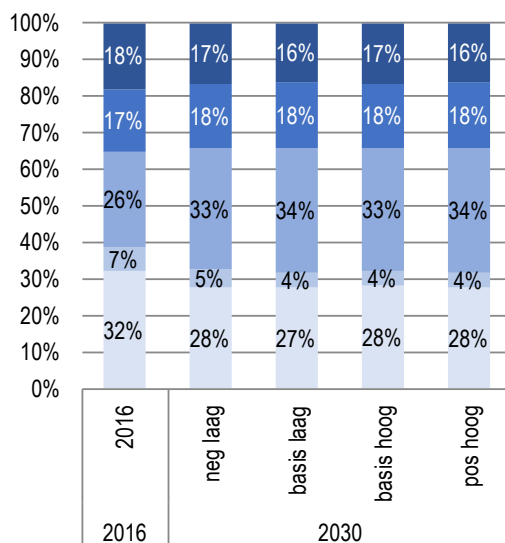
Regio Bergen op Zoom



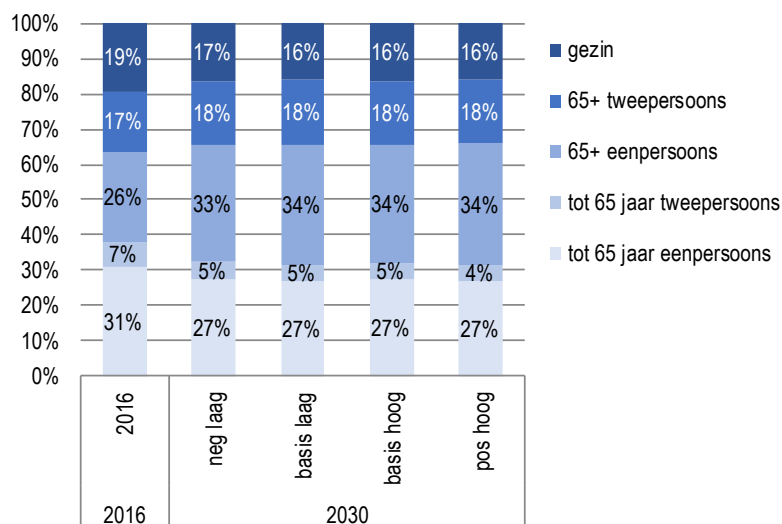
Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



Totaal werkgebied



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

5 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Ondanks de in aantal toenemende doelgroep van beleid, neemt de behoefte aan sociale huurwoningen de komende jaren niet toe. Na 2020 zal er zelfs sprake zijn van een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen. Dit is een gevolg van de situatie dat de doelgroep in toenemende mate bestaat uit ouderen die steeds vaker een eigen koopwoning bewonen. Binnen de sociale huursector verschuift de behoefte van grondgebonden naar gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen zoals appartementen en (vooral) naar het huursegment beneden de eerste aftoppingsgrens. Door de vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met beperkingen toe. Dit levert (zeker voor de huursector) slechts beperkte fysieke opgaven, de woningvoorraad is geschikter om met beperkingen in te wonen dan soms verondersteld.

5.1 Inleiding

Er is de afgelopen jaren veel veranderd op de Nederlandse woningmarkt: door de beperkte dynamiek konden er minder mensen verhuizen. Door de strengere hypotheekvoorwaarden konden met name jongeren en zzp-ers moeilijker een koopwoning bemachtigen. Door de extramuralisering moesten meer mensen zelfstandig wonen. Bovendien zijn de corporaties zich meer op de kerntaken gaan richten.

Dit alles heeft zijn invloed gehad op de woonpatronen van de Nederlandse huishoudens. Als naar de toekomst wordt gekeken is het lastig dat we niet weten welke trends zich doortrekken. Een voorbeeld: sinds het intreden van de crisis is het percentage eigenwoningbezit onder jongeren voor het eerst in decennia afgenomen. De redenen zijn veelzijdig. We noemen er drie: strengere hypotheekvoorwaarden, beperkt bereikbaar woningaanbod en koopkrachtverlies. De laatste twee kunnen zich de komende jaren gaan herstellen, hetgeen kan leiden tot een hoger eigenwoningbezit onder jongeren. De eerste is echter permanent en er is zelfs niet uit te sluiten dat de voorwaarden verder worden aangescherpt. Kortom: het is onzeker wat de toekomst op dit terrein gaat brengen.

Om deze reden is er in dit onderzoek gekozen voor een helder uitgangspunt: dat van de constante woonpatronen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Dit is niet alleen een helder, maar ook realistisch uitgangspunt. De gevolgen van de demografische en economische ontwikkelingen voor de woningbehoefte kunnen dus via deze weg goed inzichtelijk worden gemaakt.

In de paragrafen 5.2 tot en met 5.4 wordt de methode nader toelicht, worden de uitkomsten gepresenteerd en wordt aangegeven hoe deze moeten worden geïnterpreteerd. In paragraaf 5.5 wordt vervolgens stilgestaan bij het thema wonen en zorg en wordt aangegeven welke gevolgen de extramuralisering en vergrijzing hebben voor de benodigde woningvoorraad.

5.2 Ontwikkeling woonpatronen: generatiecorrectie

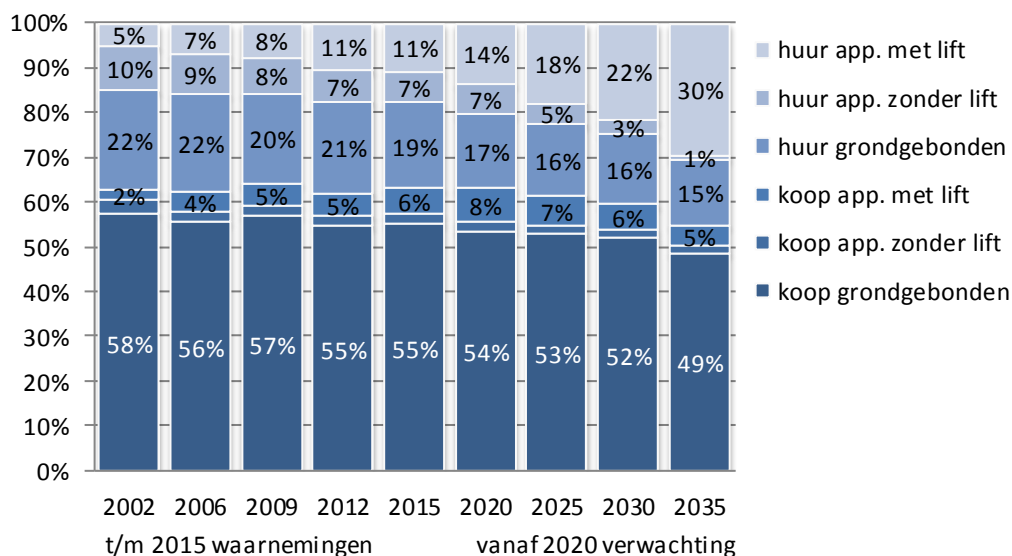
De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de oorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor vele malen hoger dan onder de huidige generatie. Doordat ouderen

niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen de komende tijd flink veranderen. Daarvoor is de woningbehoefteraming gecorrigeerd.

Langzaam maar zeker ontstaat er meer zicht op het verhuisgedrag van de naoorlogse babyboomgeneratie. In de afgelopen jaren zijn de eerste babyboomers immers met pensioen gegaan. Het gaat om de generatie die is geboren in de jaren vlak na de oorlog (tussen 1945 en 1950, de totale babyboomgeneratie betreft de groep die is geboren in de periode 1945-1970). Deze groep was in 2015 tussen de 65 en 70 jaar. In figuur 5-1 is te zien hoe de woonsituatie van deze groep zich de afgelopen periode heeft ontwikkeld. Opvallend is dat het aandeel dat in appartementen met lift woont in de periode tot 2015 langzaam is toegenomen, maar dat men sectortrouw is – in de zin dat de stap van een koop- naar een huurwoning nauwelijks wordt gemaakt. In de figuur is ook een verwachting voor de toekomst weergegeven. Om hiertoe te komen is gekeken naar de verschuivingen in woonpatronen van de oudere generaties. Ook op latere leeftijd verhuist men niet vaak. Echter, als eigenaar-bewoners boven de 75 jaar wél verhuizen is de bestemming logischerwijs vaak een huurwoning. Vandaar dat over 10 jaar het aandeel eigenwoningbezit onder de generatie 1945-1950 wat zal gaan afnemen.

Door het verschil in generaties, zal het aandeel eigenwoningbezit onder ouderen de komende jaren gaan toenemen. In figuur 5-2 staat dit aangegeven voor de leeftijdsklasse van 75 tot 80 jaar. In 2025 heeft de eerder besproken generatie 1945-1950 deze leeftijd bereikt. Van deze generatie woont naar verwachting op deze leeftijd 61% in een koopwoning. Dat is aanmerkelijk hoger dan de generatie die op dit moment deze leeftijd heeft. Bij deze generatie (geboren in de jaren 1935-1940) ligt het aandeel eigen woningbezit anno 2015 op 49%.

figuur 5-1 De ontwikkeling van de woonsituatie van de generatie geboren in de jaren 1945-1950 in Nederland

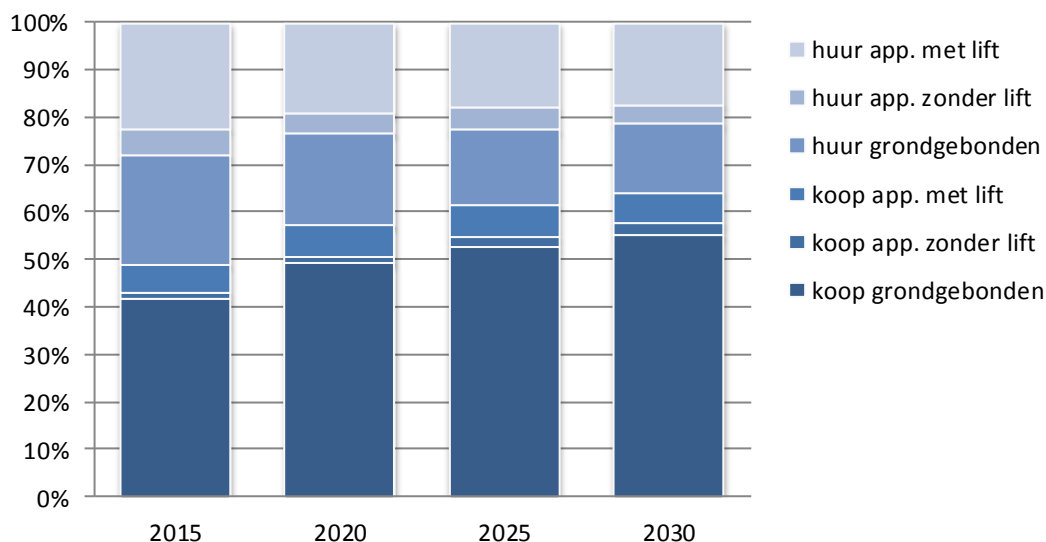


Bron: WoON 2002, 2006, 2009, 2012, 2015 en de jaren 2020, 2025, 2030 en 2035 doorrekening Rigo

In de behoefte- en woningbehoefteraming is voor deze veranderende woonpatronen bij de groep ouderen gecorrigeerd. Het is belangrijk om te beseffen dat deze toename van het eigen woningbezit onder ouderen geen gevolg is van verhuizingen en/of beleid. Het is simpelweg een gevolg van ver-

schillen in de huidige woonsituatie van verschillende generaties ouderen. De naoorlogse generatie waarvoor kopen de norm is neemt langzaam maar zeker de plaats in van de vooroorlogse generatie waarvoor huren heel gewoon was.

figuur 5-2 De ontwikkeling van de woonsituatie van huishoudens in de leeftijd van 75 tot 80 jaar in Nederland



Bron: WoON 2015 en de jaren 2020,2025 en 2030, doorrekening Rigo

Ook in de woningmarktverkenningen uit 2009 en 2012 is een dergelijke correctie toegepast. De correctie is bij elke studie gebaseerd geweest op de feitelijke verhuizingen van ouderen in de afgelopen pakweg 15 jaar. Nieuw in het voorliggend onderzoek is dus dat de feitelijke ontwikkelingen in de periode 2012-2015 meewegen. In deze drie jaar is er door ouderen weinig verhuisd, deels vanwege generatieverschillen maar deels ook vanwege de beperkte dynamiek op de woningmarkt. Dat laatste is mogelijk een tijdelijk effect. Om te voorkomen dat dit tijdelijke effect wordt doorgetrokken naar de toekomst, is gecorrigeerd op basis van de waargenomen verschuivingen in woonpatronen over een periode vanaf 2010. Op dit moment is dat de best mogelijke aanname, maar het verhuisgedrag van ouderen blijft een belangrijke onzekerheid voor de toekomst. Monitoring op dit vlak is dan ook gewenst.

5.3 Ontwikkeling woningbehoefte

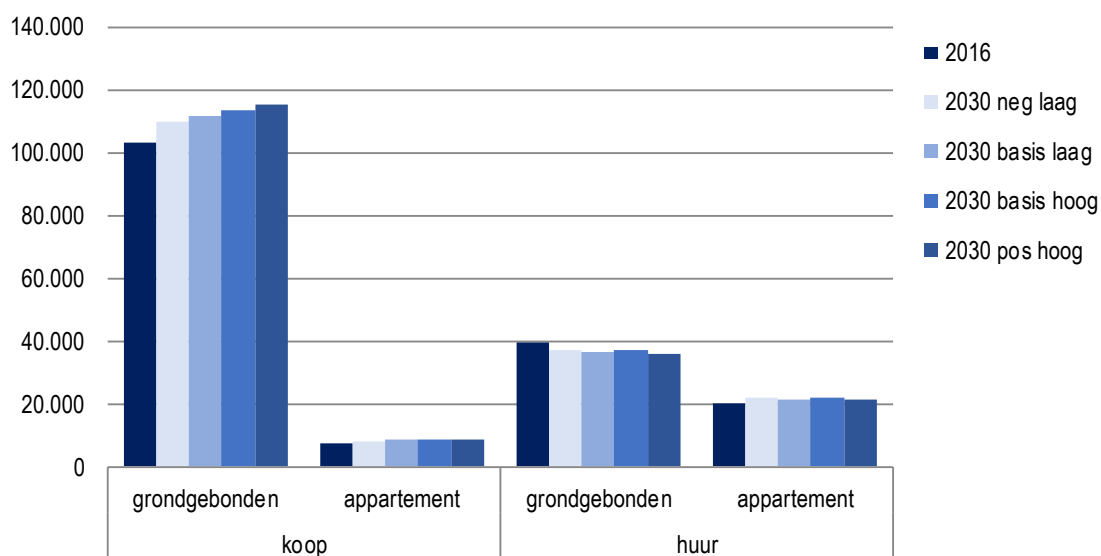
Overall behoefte

In figuur 5-3 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven volgens de verschillende scenario's. Hierbij is voor ouderen gecorrigeerd voor generatie verschillen, bij de overige huishoudens zijn de woonpatronen constant gehouden. Net als bij de inkomensverdeling (figuur 4-5) geldt ook hier dat van een afstand de verschillen beperkt zijn. Grootschalige verschuivingen in de woningbehoefte zijn dus – op basis van de demografische en economische scenario's – niet te verwachten. En, de verschuivingen die er wel zijn kunnen deels worden opgevangen binnen de bestaande voorraad. Zo kan bijvoorbeeld mogelijk een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen worden opgevangen in gelijkvloerse grondgebonden huurwoningen.

In figuur 5-4, figuur 5-5 en figuur 5-6 wordt gefocust op de verschuivingen in de behoefte in de komende 14 jaar in de regio's. Let op: de aantallen bij grondgebonden koopwoningen moeten worden vermenigvuldigd met 5. In elke regio blijft de behoefte aan grondgebonden huurwoningen de komende vier jaar ongeveer constant of neemt licht af. Na 2020 zal de behoefte aan grondgebonden huurwoningen gaan afnemen, vooral omdat de huidige huurders komen te overlijden. De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt door de vergrijzing en individualisering licht toe. Uitzondering is de behoefte aan huurappartementen in de regio Bevelanden, deze stabiliseert.

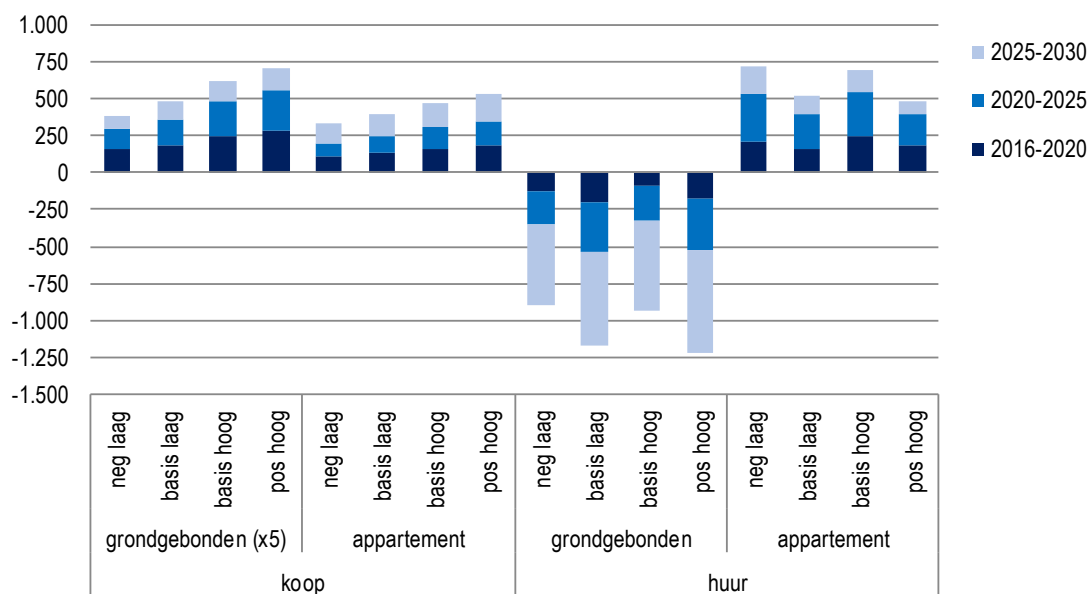
De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt in elke regio het sterkst toe. Dit met name in de periode tot 2025. De behoefte neemt toe omdat ouderen steeds vaker in deze woningen blijven wonen en daardoor is er onvoldoende ruimte in de bestaande voorraad om plaats te bieden aan nieuwe kopers. De exacte omvang van de behoefte aan woningen in dit segment verschilt sterk per scenario. In Nederland verhuist met name de beroepsbevolking over de gemeentegrenzen (omwille van studie en werk) en deze huishoudens wonen vooral in de grondgebonden koop. De behoefte aan appartementen (huur en koop) is in toenemende mate afkomstig van ouderen. Als de ouderen al verhuizen, dan doen ze dat vaak binnen de eigen gemeente. Vandaar dat de behoefte aan appartementen relatief weinig verschilt per scenario.

figuur 5-3 Omvang van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype in het totale werkgebied in 2016 en 2030 volgens vier scenario's (alle zelfstandig wonende huishoudens)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

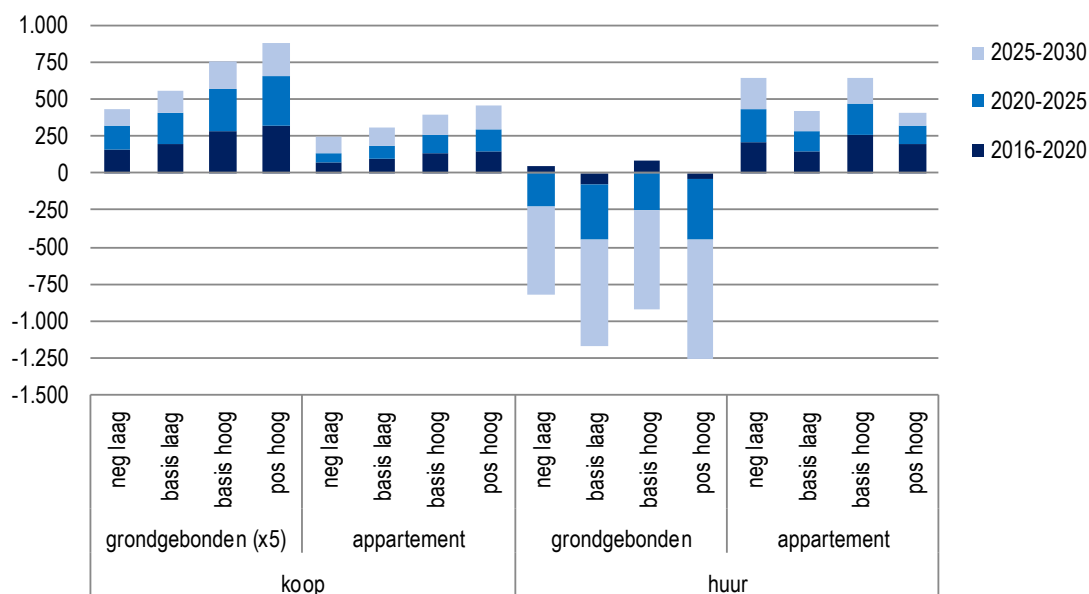
figuur 5-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de regio Bergen op Zoom in 2016 tot 2030 volgens vier scenario's (alle zelfstandig wonende huishoudens)*



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

* aantallen grondgebonden koop x 5

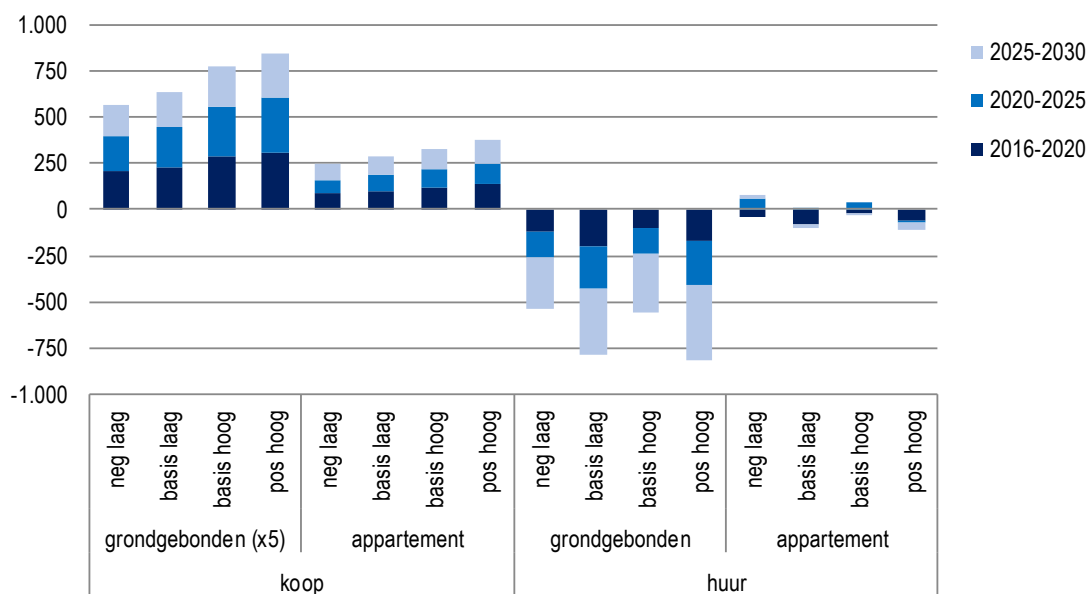
figuur 5-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de regio Roosendaal in 2016 tot 2030 volgens vier scenario's (alle zelfstandig wonende huishoudens)*



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

* aantallen grondgebonden koop x 5

figuur 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de regio Bevelanden in 2016 tot 2031 volgens vier scenario's (alle zelfstandig wonende huishoudens)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

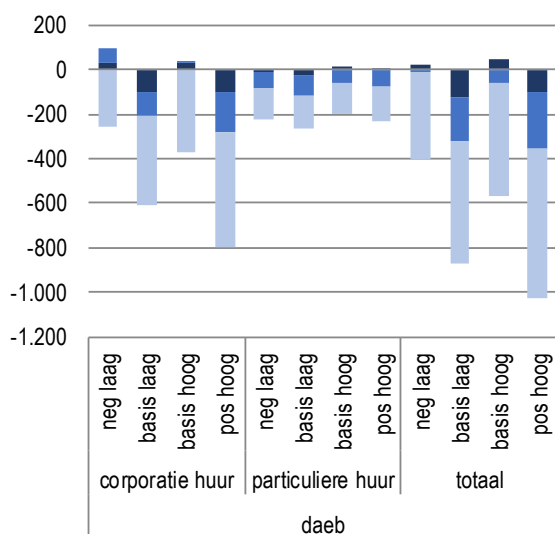
* aantallen grondgebonden koop x 5

Sociale huurwoningen

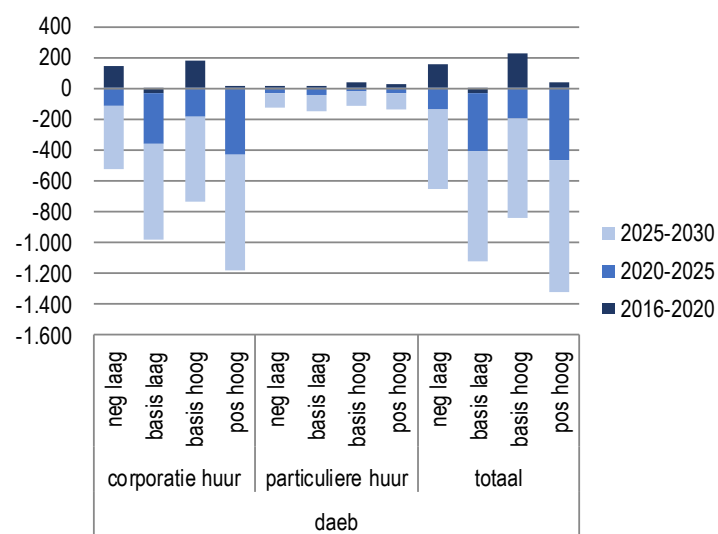
De behoefte aan huurwoningen zal de komende jaren stabiliseren en na 2020 gaan afnemen. Dit geldt ook voor de huurwoningen in het daeb-segment (< € 711). Over de periode 2016 tot 2030 neemt de behoefte in het totale werkgebied bij elk scenario af. De afname is met 3.340 woningen het grootst bij het scenario met een positieve economische en demografische groei. Uitgaande van de basisvariant qua economische groei neemt de behoefte af met 1.750 woningen bij een hogere demografische groei en met 2.910 bij een lagere demografische groei. Gaat het economisch minder dan neemt de behoefte tot 2030 met 1.410 woningen af. De afname van de behoefte vindt plaats tegen de achtergrond van een toenemende omvang van de doelgroep van beleid (zie paragraaf 4.5). Dit komt omdat de doelgroep in toenemende mate bestaat uit oudere eigenaar-bewoners. Alleen in de regio Roosendaal is er op korte termijn nog een toename van de behoefte aan huurwoningen te verwachten, gevolgd door een afname na 2020.

figuur 5-7 Ontwikkeling behoefte aan zelfstandige huurwoningen in het daeb-segment (tot € 711) in de regio's in 2016 tot 2030 volgens vier scenario's

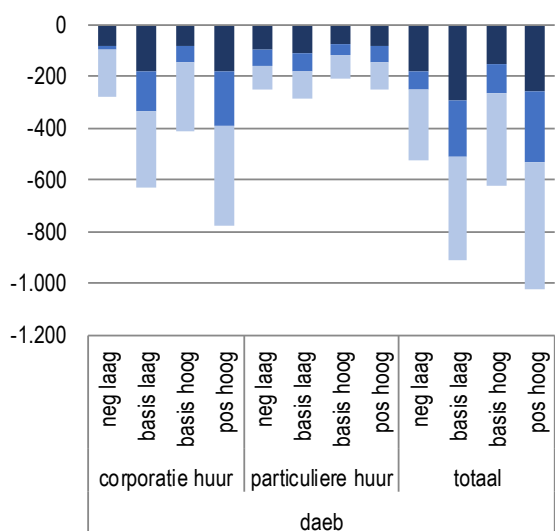
Regio Bergen op Zoom



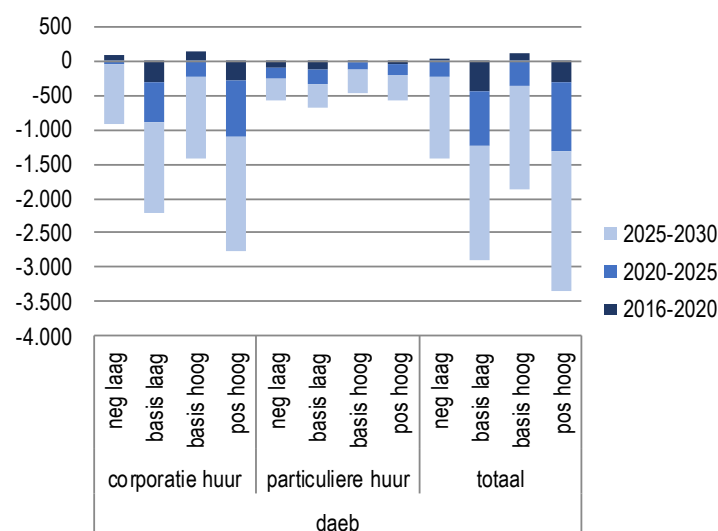
Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



Totaal werkgebied



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaande van constante woonpatronen, neemt ook de behoefte aan huurwoningen in handen van particulieren af. Het gedrag van particuliere verhuurders is moeilijk te voorspellen. Mogelijk zal de afname groter zijn dan hier verwacht. Eigenaar-bewoners die de woning tijdelijk verhuren omdat men deze niet verkocht krijgen, kunnen deze bijvoorbeeld wel verkopen als de markt aantrekt. Als het aantal particuliere huurwoningen sterker afneemt, betekent dit een geringere afname van de behoefte aan huurwoningen in corporatiebezit.

Het geliberaliseerde segment

Daar waar de behoefte aan huurwoningen in het daeb-segment afneemt, geldt dat niet voor de behoefte aan woningen in het geliberaliseerde segment (zie ook figuur 5-8). Op basis van

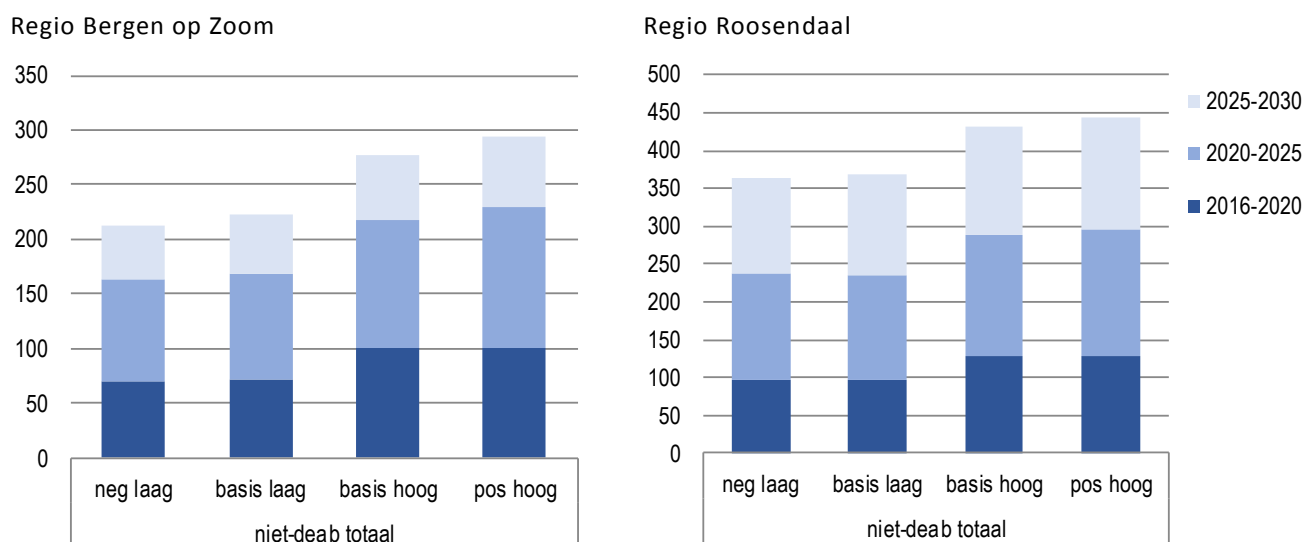
constante woonpatronen neemt deze behoefte toe met tussen de 600 en 800 woningen over de periode tot 2030. Per jaar betekent dit een toename van tussen de 43 en 57 woningen, verspreid over het gehele werkgebied. Het blijft dus gaan om een klein marktsegment, maar er is wel sprake van een lichte toename van de behoefte.

Er zijn aanleidingen om te veronderstellen dat de behoefte (wat) sterker zal toenemen dan op basis van constante woonpatronen mag worden verwacht. Er kan een extra behoefte ontstaan van (op hoofdlijnen) twee groepen:

- ✓ Landelijk is er sprake van een toenemende behoefte in dit segment van de babyboomgeneratie.³ Het gaat hier om oudere eigenaar-bewoners die op latere leeftijd naar dit segment willen doorverhuizen.
- ✓ Jongeren en mensen met een flexibel arbeidscontract die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar toch geen hypotheek kunnen krijgen.

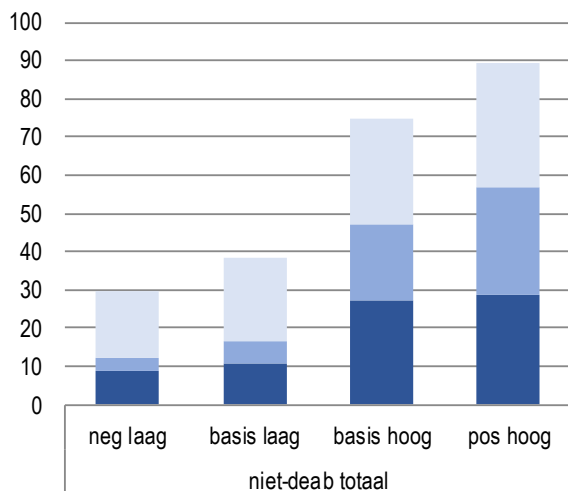
In hun splitsingsvoorstellen moeten de corporaties eind 2016 kenbaar maken of zij in dit segment actief willen blijven. Daarbij zal de vraag of marktpartijen de opgaven oppakken een belangrijke rol spelen. Naar verwachting is dat voor wat betreft de behoefte van ouderen wel het geval, maar bestaat het risico dat de tweede groep niet wordt bediend en in de knel komt. Monitoring zal dit moeten uitwijzen.

figuur 5-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in het niet deab-segment (meer dan € 711) in 2016 tot 2030 in de regio's volgens vier scenario's (alle huurwoningen in bezit van corporaties of particulieren)

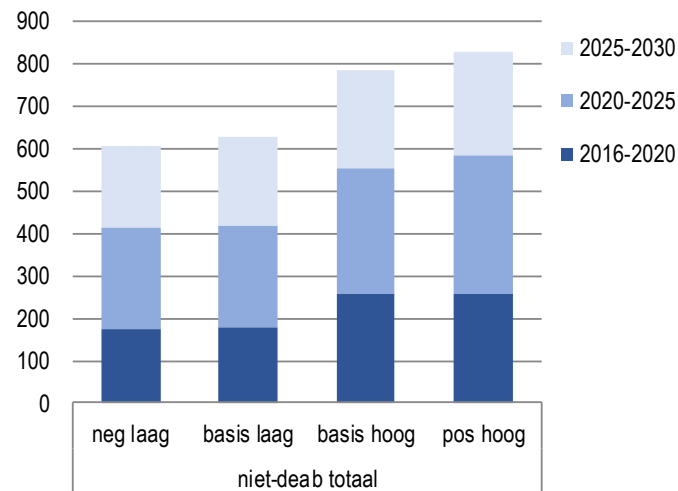


³ Zie ook de themapublicatie 'Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt' op basis van het WoON 2015 (RIGO in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, 2016)

Regio Bevelanden



Totaal werkgebied



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Huurders in het daeb-segment

Met het hier gehanteerde principe van constante woonpatronen is niet te bepalen hoe de prijsstelling binnen het daeb-segment eruit zou moeten zien. Door de regels van het 'passend toewijzen' zal in de toekomst de huur vaker in lijn zijn met het inkomen. De woonpatronen gaan mede hierdoor veranderen, dus deze constant houden is onrealistisch. Wat wel mogelijk is, is om te kijken welke naar inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de toename van de behoefte aan woningen in het daeb-segment.

In figuur 5-9 is de ontwikkeling weergegeven voor de drie regio's en het totale werkgebied in de periode 2016 tot 2025. De huurderspopulatie zal (uitgaande van constante woonpatronen) in toenemende mate bestaan uit alleenstaande huishoudens of stellen, behorende tot de primaire doelgroep. Volgens de normen van het passend toewijzen zijn zij aangewezen op het segment beneden de eerste aftoppingsgrens. De behoefte aan woningen in dit segment zal dan ook toenemen, terwijl de behoefte in het segment tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zal afnemen. Deze trend geldt met name voor de regio's Bergen op Zoom en Roosendaal. In de regio Bevelanden is de behoefte aan huurwoningen beneden de eerste aftoppingsgrens tamelijk constant (al zijn er wel verschillen zichtbaar per scenario). Bezien over een langere termijn – de periode 2016 tot 2030 – geldt dit ook voor de andere twee regio's (figuur 5-10).

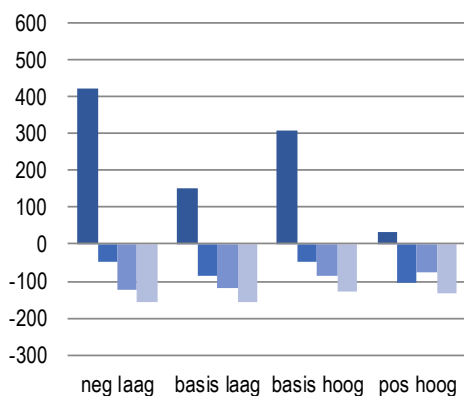
De trends in de behoefte aan sociale huurwoningen komen in Roosendaal en Bergen op Zoom niet overeen met het gevolgde huurbeleid in de afgelopen jaren. Mede onder invloed van het overheidsbeleid en de verhuurdersheffing is het aantal woningen beneden de eerste aftoppingsgrens juist afgenomen, terwijl het bezit in de duurdere huurklassen toenam (zie ook paragraaf 2.5).

Verschillende corporaties in het werkgebied hebben de afgelopen jaren specifiek onderzoek laten uitvoeren naar de bestedingsruimte van de huurders. Deze onderzoeken bieden een

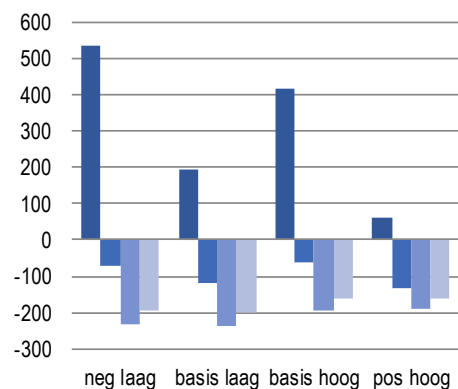
actueel inzicht in de bestedingsruimte en inkomenspositie van huurders, dat benut kan worden bij het huur- en inkomensbeleid van gemeenten en corporaties. Een dergelijke detailanalyse maakt geen onderdeel uit van de onderhavige studie.

figuur 5-9 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in het daeb-segment naar huishoudens-type en inkomen in de regio's in 2016 tot 2025 volgens vier scenario's (huurders in de corporatie huursector)

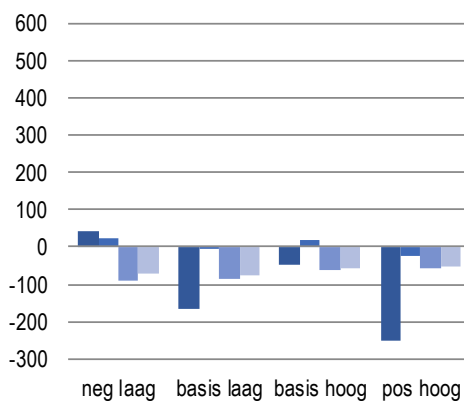
Regio Bergen op Zoom



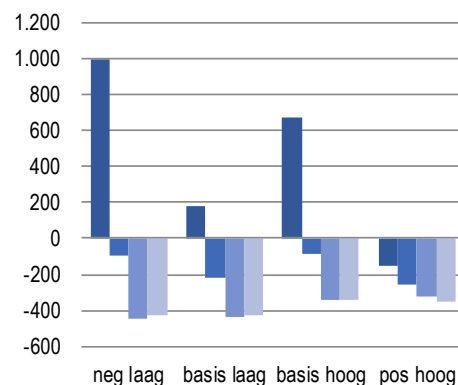
Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



Totaal werkgebied



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 5-10 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in het daeb-segment naar huishoudenstype en inkomen in de regio's in 2016 tot 2030 volgens vier scenario's (huurders in de corporatie huursector)



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

5.4 Interpretatie en overige invloedsferen

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

In tabel 5-1 staan de actuele woonpatronen naar huishoudentype en leeftijd weergegeven in het totale werkgebied. Om de verschuivingen helder te maken staan in tabel 5-2 en tabel 5-3 de verwachte woonpatronen in 2025 en 2030 weergegeven, conform de hoge groeivariant in combinatie met het economisch basisscenario. De keuze voor dit hoge groeiscenario is arbitrair, het is niet zo dat deze het meest realistisch wordt geacht. In bijlage 2 zijn de woonpatronen per regio weergegeven.

tabel 5-1 De actuele woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in het totale werkgebied

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	520	100	1.120	1.070	2.810	19%	4%	40%	38%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	3.270	1.520	3.020	4.510	12.320	27%	12%	25%	37%	100%
	tweepersoons	5.340	670	1.470	1.030	8.510	63%	8%	17%	12%	100%
	gezin	18.770	680	4.960	1.100	25.510	74%	3%	19%	4%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	5.740	840	5.180	3.640	15.400	37%	5%	34%	24%	100%
	tweepersoons	16.960	780	3.610	620	21.970	77%	4%	16%	3%	100%
	gezin	25.440	380	5.090	770	31.680	80%	1%	16%	2%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	3.540	480	3.240	1.960	9.220	38%	5%	35%	21%	100%
	meerpersoons	14.050	810	4.430	940	20.230	69%	4%	22%	5%	100%
75+	eenpersoons	3.770	650	4.500	3.660	12.580	30%	5%	36%	29%	100%
	meerpersoons	5.670	530	2.790	1.160	10.150	56%	5%	27%	11%	100%
totaal		103.060	7.440	39.430	20.470	170.400	60%	4%	23%	12%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-2 De woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in 2025 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in het totale werkgebied

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	620	90	1.110	1.020	2.840	22%	3%	39%	36%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	3.280	1.530	2.940	4.380	12.130	27%	13%	24%	36%	100%
	tweepersoons	4.890	600	1.250	850	7.590	64%	8%	16%	11%	100%
	gezin	20.170	770	5.200	1.210	27.350	74%	3%	19%	4%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	6.780	950	5.860	4.050	17.640	38%	5%	33%	23%	100%
	tweepersoons	15.940	690	3.000	530	20.160	79%	3%	15%	3%	100%
	gezin	22.330	350	4.670	710	28.060	80%	1%	17%	3%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	4.790	630	3.110	2.360	10.890	44%	6%	29%	22%	100%
	meerpersoons	15.340	840	3.610	950	20.740	74%	4%	17%	5%	100%
75+	eenpersoons	7.580	1.020	5.210	4.200	18.010	42%	6%	29%	23%	100%
	meerpersoons	9.480	750	2.750	1.250	14.230	67%	5%	19%	9%	100%
totaal		111.180	8.230	38.710	21.500	179.620	62%	5%	22%	12%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-3 De woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in 2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in het totale werkgebied

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	580	80	990	890	2.540	23%	3%	39%	35%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	3.170	1.490	2.830	4.180	11.670	27%	13%	24%	36%	100%
	tweepersoons	4.440	540	1.100	740	6.820	65%	8%	16%	11%	100%
	gezin	21.500	820	5.340	1.250	28.910	74%	3%	18%	4%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	6.670	970	5.530	3.900	17.070	39%	6%	32%	23%	100%
	tweepersoons	14.670	650	2.650	490	18.460	79%	4%	14%	3%	100%
	gezin	20.220	320	4.170	650	25.360	80%	1%	16%	3%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5.500	720	3.300	2.630	12.150	45%	6%	27%	22%	100%
	meerpersoons	16.480	850	3.610	990	21.930	75%	4%	16%	5%	100%
75+	eenpersoons	9.770	1.300	5.120	4.730	20.920	47%	6%	24%	23%	100%
	meerpersoons	10.810	900	2.460	1.380	15.550	70%	6%	16%	9%	100%
totaal		113.810	8.640	37.100	21.830	181.380	63%	5%	20%	12%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 5-4 staan de verschuivingen in de woonpatronen bij dit scenario weergegeven over de periode 2016 tot 2030. Er is te zien aan welke groepen de ontwikkeling van de woningbehoefte te wijten is. De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen wordt vooral veroorzaakt doordat ouderen hier blijven wonen. Daardoor is er weinig ruimte om de jongere huishoudens en startende gezinnen een plek te geven en neemt de behoefte per saldo toe. De behoefte aan appartementen neemt vooral toe als gevolg van de individualisering en wederom de vergrijzing. Het aantal alleenstaanden neemt hierdoor sterk toe en zij wonen relatief vaak in appartementen.

De verschuivingen in tabel 5-4 zijn puur te wijten aan de veranderende leeftijd en huishoudenssamenstelling (binnen de weergegeven categorieën) en de koopkrachtontwikkelingen. Ze blijven dan ook zeer beperkt. Er is in de breedte een lichte toename van het eigen woningbezit, vanwege de aangenomen stijging van de koopkracht. Bij ouderen neemt het eigen woningbezit sterker toe, maar dat is geen gevolg van verhuizingen maar juist van het uitblijven daarvan (zie ook paragraaf 5.2). Het blijft echter zo dat bijvoorbeeld jongeren massaal in de huursector wonen en gezinnen massaal in de grondgebonden koop.

De 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. 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.

tabel 5-4 De verschuivingen in de woonsituatie over de periode 2016-2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in het totale werkgebied

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	60	-20	-130	-180	-270	4%	0%	-1%	-3%	0%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	-100	-30	-190	-330	-650	1%	0%	0%	-1%	0%
	tweepersoons	-900	-130	-370	-290	-1.690	2%	0%	-1%	-1%	0%
	gezin	2.730	140	380	150	3.400	1%	0%	-1%	0%	0%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	930	130	350	260	1.670	2%	0%	-1%	-1%	0%
	tweepersoons	-2.290	-130	-960	-130	-3.510	2%	0%	-2%	0%	0%
	gezin	-5.220	-60	-920	-120	-6.320	-1%	0%	0%	0%	0%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.960	240	60	670	2.930	7%	1%	-8%	0%	0%
	meerpersoons	2.430	40	-820	50	1.700	6%	0%	-5%	0%	0%
75+	eenpersoons	6.000	650	620	1.070	8.340	17%	1%	-11%	-6%	0%
	meerpersoons	5.140	370	-330	220	5.400	14%	1%	-12%	-3%	0%
totaal		10.750	1.200	-2.330	1.360	10.980	2%	0%	-3%	0%	0%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie. De weergegeven percentages zijn de verschillen tussen tabel 5-1 en tabel 5-3. Het aandeel alleenstaande 75-plussers in een grondgebonden koopwoning neemt toe van 30% naar 47%: een toename van 17%.

Ten tweede geldt dat de woonpatronen kunnen veranderen. Dit bijvoorbeeld als gevolg van 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.

- ✓ De afgelopen jaren is de sociale huurwoningvoorraad gekrompen (door huurverhoging en verkoop) en zijn er meer woningen boven de liberalisatiegrens bijgekomen. Deze trend was géén gevolg van behoefteontwikkeling, maar van landelijk beleid en het beleid van individuele corporaties. In de behoefte-raming is de huidige woonsituatie als het ware 'bevroren', maar het (landelijke) beleid kan uiteraard voor veranderingen zorgen. Op lokaal niveau kunnen de beleidskeuzen van de corporaties inzake de scheiding van daeb- en niet-daeb activiteiten het komend jaar verschil maken.
- ✓ In het werkgebied is er een kleine particuliere huursector. Deels gaat het hier om individuele eigenaar-bewoners die hun woning tijdelijk verhuren, in afwachting van verbetering van de koopwoningmarkt. Deze woningen worden bij een aantrekkelijke markt uiteindelijk weer verkocht. Daarnaast zijn er enkele particuliere verhuurders in de gemeenten actief. Van particuliere verhuurders is bekend dat zij niet zelden uit zijn op winstopimalisatie. 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.
- ✓ Door de regels van het passend toewijzen wordt gepoogd betaalrisico's van huishoudens te voorkomen. De regels hebben niet zozeer consequenties voor de behoefte aan sociale huurwoningen in totaliteit, maar vooral voor de prijsstelling daarbinnen. Wil men de (slaag)kansen borgen voor de laagste inkomens, dan kan uitbreiding van de goedkope segmenten wenselijk zijn.
- ✓ De daeb-regeling zorgt ervoor dat het voor huishoudens met een inkomen boven de € 35.739 lastiger kan worden een sociale huurwoning te bemachtigen. De mate waarin dat het geval zal zijn verschilt per corporatie, zij kunnen al dan niet beslissen de 10% vrije ruimte in woonruimteverdeling (tijdelijk is deze 20%) al dan niet te benutten. Als de kansen voor deze groep verminderen, kan er vanuit deze groep een extra behoefte ontstaan aan huurwoningen net boven de liberalisatiegrens. Op dit moment is er in het werkgebied nog weinig aanbod aan geliberaliseerde huur, maar dat wil niet zeggen dat deze er op beperkte schaal niet kan komen. Dit is mede afhankelijk van het beleid van de corporaties, die eind dit jaar een scheidingsvoorstel moeten afronden.
- ✓ Met een strengere selectie aan de voordeur (via de daeb-regeling) en de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaak gepoogd de scheefheid terug te dringen. Op dit moment is deze circa 21% en het is niet de verwachting dat deze nog veel verder af kan/zal nemen. Met de aanname van constante woonpatronen wordt ook de scheefheid (per huishoudentype) constant verondersteld. Als er echter op dit vlak actief beleid wordt gevoerd, is een afname niet uit te sluiten.
- ✓ 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. 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.

Voor de woonruimteverdelingsbestanden geldt overigens dat deze de woningmarkt vanuit een andere invalshoek belichten. Idealiter laten deze de wachtrij zien voor de sociale huursector. Deze wachtrij kan veelal worden opgelost door de doorstroming op de markt te bevorderen, met name de uitstroom uit de sociale huur. Uitbreiding van de sociale huur kan, maar hoeft zeker niet aan de orde te zijn. Vaak leveren woonruimteverdelingsbestanden overigens geen zuiver beeld van de werkelijke wachtrij. Er zijn in het werkgebied verschillende verdeelsystemen, bij een belangrijk deel daarvan is de inschrijftijd een voorrangscriterium. Dit zorgt ervoor dat mensen zich uit voorzorg inschrijven terwijl men nog niet op zoek is. Ook schrijft men zich lang niet altijd uit op het moment dat men via een andere weg een woning heeft gevonden of als de verhuishwens om andere redenen is komen te vervallen. Kortom: woonruimteverdelingsbestanden leveren waardevolle informatie, maar alleen als deze ook op een juiste wijze worden geïnterpreteerd.

5.5 Wonen met zorg

Er wordt in Nederland een steeds groter beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen, ook van diegenen die met beperkingen te maken hebben of krijgen. Ook zij moeten langer en vaker zelfstandig wonen. Om dit mogelijk te maken, moet wel aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Zo moet de benodigde ondersteuning geboden worden en moet de woonomgeving geschikt zijn (veiligheid, voorzieningen en dergelijke). Ook worden er extra eisen gesteld aan de woningen. Ten opzichte van de verkenningen uit 2009 en 2012 zijn er enkele aanvullende analyses gedaan om dit thema te belichten. In de hoofdtekst staan alleen de uitkomsten voor het gehele werkgebied op hoofdlijnen weergegeven, in bijlage 1 staan de aantallen per regio weergegeven.

Extramuralisering van mensen met verstandelijke en psychiatrische beperkingen

De extramuralisering heeft betrekking op uiteenlopende groepen. Naast ouderen moeten ook personen met psychiatrische en verstandelijke beperkingen vaker zelfstandig wonen. Deze (qua samenstelling gevarieerde) groepen moeten na verblijf in een instelling vaak re-integreren in de maatschappij. Het verkrijgen van zelfstandige woonruimte is een belangrijke stap in dit proces. Deze groepen hebben vrijwel per definitie een laag inkomen en behoren daardoor tot de doelgroep van corporaties. Het gaat niet om enorme aantallen: in het totale werkgebied werden in 2015 570 indicaties voor GGZ C-pakketten⁴ afgegeven en 360 indicaties voor te extramuraliseren groepen met verstandelijke beperkingen. Het gaat echter om een kwetsbare, en om deze reden belangrijke groep.

⁴ Binnen de GGZ wordt onderscheid gemaakt tussen B en C-pakketten. Bij B-pakketten verblijven cliënten in instellingen omwille van hun behandeling. Deze zorg wordt gefinancierd vanuit de zorgverzekeringswet, lokale partijen hebben geen directe betrokkenheid al is afstemming natuurlijk wel van belang. Bij C-pakketten verblijven cliënten vaak (tijdelijk) in een instelling, maar staat behandeling niet (meer) centraal. Centrumgemeenten zijn verantwoordelijk geworden voor de ondersteuning en huisvesting van deze groepen.

Een woning alleen is voor deze groepen niet voldoende, men heeft vaak ook nog begeleiding en ondersteuning nodig. De eisen die men stelt aan een woning zijn heel anders dan die van ouderen met beperkingen. Het moet een zo gewoon mogelijke woning zijn, in een normale buurt, met buurtbewoners die hen accepteren en een woonomgeving die prikkelvrij is en mogelijkheden biedt voor participatie. Ook sociale veiligheid is – met name bij mensen met verstandelijke beperkingen – erg belangrijk. Het belangrijkste kenmerk van de woning zelf is de huurprijs. Deze groep heeft immers vaak een laag inkomen. Het moge duidelijk zijn dat het bedienen van deze doelgroep niet puur een taak is van de corporaties, maar een gezamenlijke verantwoordelijkheid van verschillende partijen.

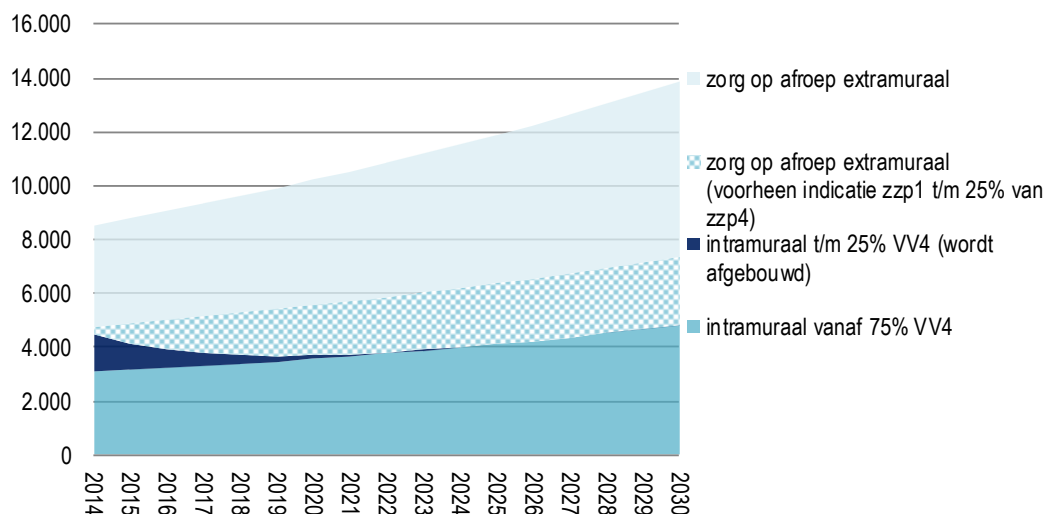
Ontwikkeling behoefte aan intramurale capaciteit voor ouderen

Door de toegenomen zelfredzaamheid van ouderen waren de afgelopen periode verzorgingshuizen bij deze groep steeds minder in trek. Verzorgingshuizen kregen hierdoor te maken met leegstand. Deels volgend op deze maatschappelijke ontwikkeling heeft het Rijk de toegang tot intramurale huisvesting aan bepaalde groepen ook daadwerkelijk onttrokken. De groepen met een indicatie 1, 2, 3 en vanaf 2016 een kwart van de groep met een indicatie 4 wordt de toegang tot instellingen onthouden. Overigens wordt sinds vorig jaar niet langer gesproken over zorgzwaartepakketten, maar van zorgprofielen. Inhoudelijk is er echter weinig veranderd.

Dat de toegang tot instellingen wordt beperkt, wil niet zeggen dat bestaande cliënten (bewoners van verpleeg- en verzorgingshuizen) per direct moeten verhuizen. Doordat er geen nieuwe cliënten meer worden toegelaten, neemt de behoefte aan intramurale capaciteit op de korte termijn echter wel af. In 2016 wonen er in het werkgebied naar schatting nog 700 inwoners intramuraal, met beperkingen die geen recht meer geven op intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 5-11). In de toekomst komen zij te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen. In figuur 5-11 is te zien in welk tempo het intramurale aanbod voor de sector verpleging en verzorging kan worden afgebouwd. In totaal neemt de behoefte in de periode vanaf 2016 tot 2021 af met circa 195 plaatsen. Deze afname komt bovenop de afname in de voorbije jaargangen tot 2016.

De komende jaren neemt de behoefte aan intramurale woonvormen van mensen met zwaardere beperkingen langzaam toe. Een beperkt deel van de vrijkomende verzorgingshuiscapaciteit kan – afhankelijk van de bouwkundige staat – worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit. Voor een deel van het vrijkomend vastgoed zal mogelijk een alternatieve bestemming moeten worden gezocht, of er zal tot sloop moeten worden overgegaan.

figuur 5-11 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in het totale werkgebied in de periode 2015 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2015: CIZ; prognose provincies Noord-Brabant en Zeeland en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

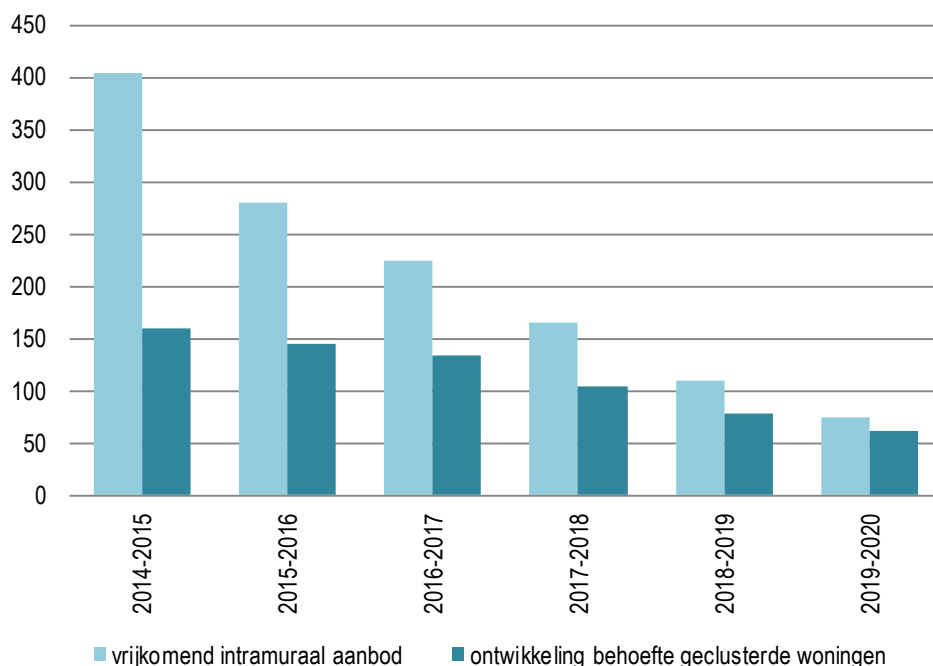
Behoeftte aan geclusterde woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden (zie ook het lichtblauwe vlak in figuur 5-11). Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. Naar schatting geldt voor 80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een geclusterde woonvorm nodig hebben. Het gaat hier om een cluster van geschikte woningen, in een veilige omgeving. Men woont met een zwaardere zorgbehoefte in elkaars nabijheid om zo voldoende draagvlak te creëren voor een zorgpost en mogelijk wat andere voorzieningen. Bij de categorie zzp4 ligt dit percentage lager dan bij zzp3, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. De extramuralisering van zzp3 heeft naar verwachting al gezorgd voor een behoefte aan ongeveer 304 geclusterde woonvormen in het totale werkgebied. In de periode tot 2020 zal er een extra behoefte ontstaan van nog eens 380 geclusterde woonvormen.

Hoewel exacte cijfers ontbreken, mag worden verwacht dat door herbestemming van verzorgingshuizen deels in deze behoefte wordt voorzien. In figuur 5-12 staat het vrijkomend intramuraal aanbod afgezet tegen de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen. Uit de figuur valt op te maken dat in ieder geval voor een deel de behoefte in bestaand vastgoed kan worden opgevangen. Alvorens aan nieuwbouw te denken, is het van belang de mogelijkheden in bestaand vastgoed te verkennen. Dit enerzijds om te voorkomen dat er een tekort aan aanbod voor kwetsbare groepen ontstaat en anderzijds om overproductie (en desinvesteringen) te voorkomen.

Voor de corporaties kunnen hier opgaven liggen. Dit ook als de ouderen niet tot de (primaire doelgroep) behoren, want zodra huishoudens een zorgindicatie hebben mag binnen de toewijzingseis (voor 'staatssteun') een uitzondering worden gemaakt.

figuur 5-12 *Verwacht vrijkomend intramuraal aanbod versus de ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen in het gehele werkgebied*

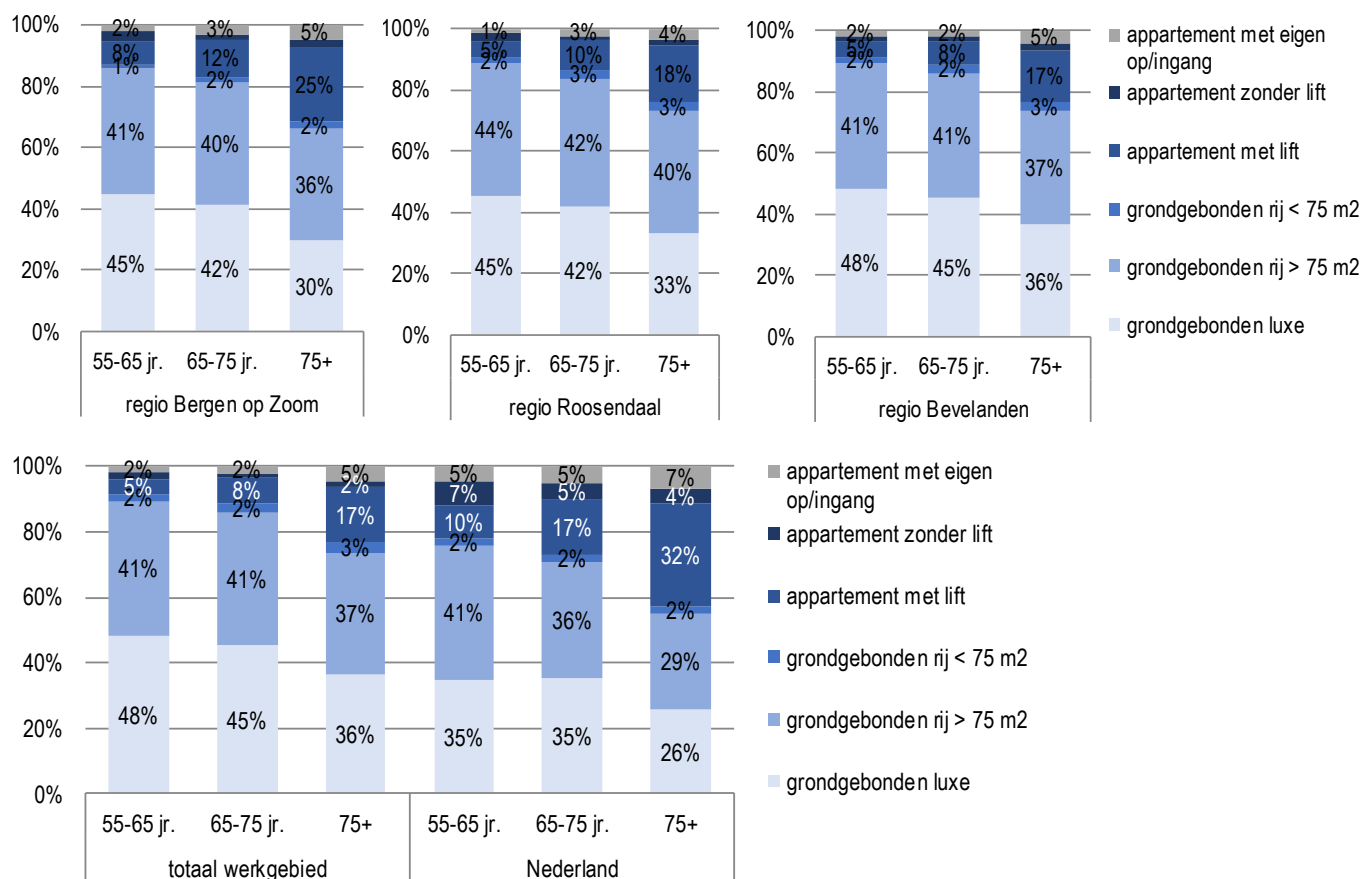


Bron: Rigo

Regulier wonen

Bovengenoemde behoefte aan geclusterde woonvormen is 'uit nood geboren'. Daarnaast kan er een meer kwalitatieve vraag naar dit type woningen zijn. Ook zal zoals in paragraaf 5.3 al is aangegeven, de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen (zoals appartementen of andere gelijkvloerse woningen) toenemen. De meeste ouderen zullen zich echter naar verwachting in de reguliere woningvoorraad (in hun huidige woning) weten te redden. Wel zullen er in deze voorraad soms fysieke aanpassingen benodigd zijn en/of zal er zorg aan huis moeten worden geboden. Het is zowel de wens van de ouderen als de doelstelling van beleid dat men zo veel mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving blijft wonen. Om de opgaven te identificeren is het dan ook vooral van belang te kijken naar de actuele woonsituatie van de verschillende generaties ouderen. In figuur 5-13 staat de woonsituatie van de ouderen in het werkgebied afgezet tegen het landelijke gemiddelde. Van de hierin onderscheiden woningtypen zijn de appartementen zonder lift en/of met eigen op-/ingang en de kleine grondgebonden woningen veelal ongeschikt om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Voor de grotere grondgebonden woningen geldt dat ouderen hier met wat aanpassingen vaak prima in kunnen blijven wonen. De figuur maakt duidelijk dat ten opzichte van het landelijke gemiddelde ouderen in het werkgebied minder vaak in een ongeschikte woning wonen. Landelijk woont 14% van de 75-plussers in een van de drie genoemde woningtypen, in het werkgebied ligt dat aandeel op 9%. De figuur maakt ook duidelijk dat de nieuwe generatie nog minder vaak in dit soort typen woont.

figuur 5-13 De woonsituatie van verschillende generaties ouderen in het werkgebied in 2016 en in Nederland in 2015 naar woningtype (alle zelfstandig wonende huishoudens, huurders en eigenaren)

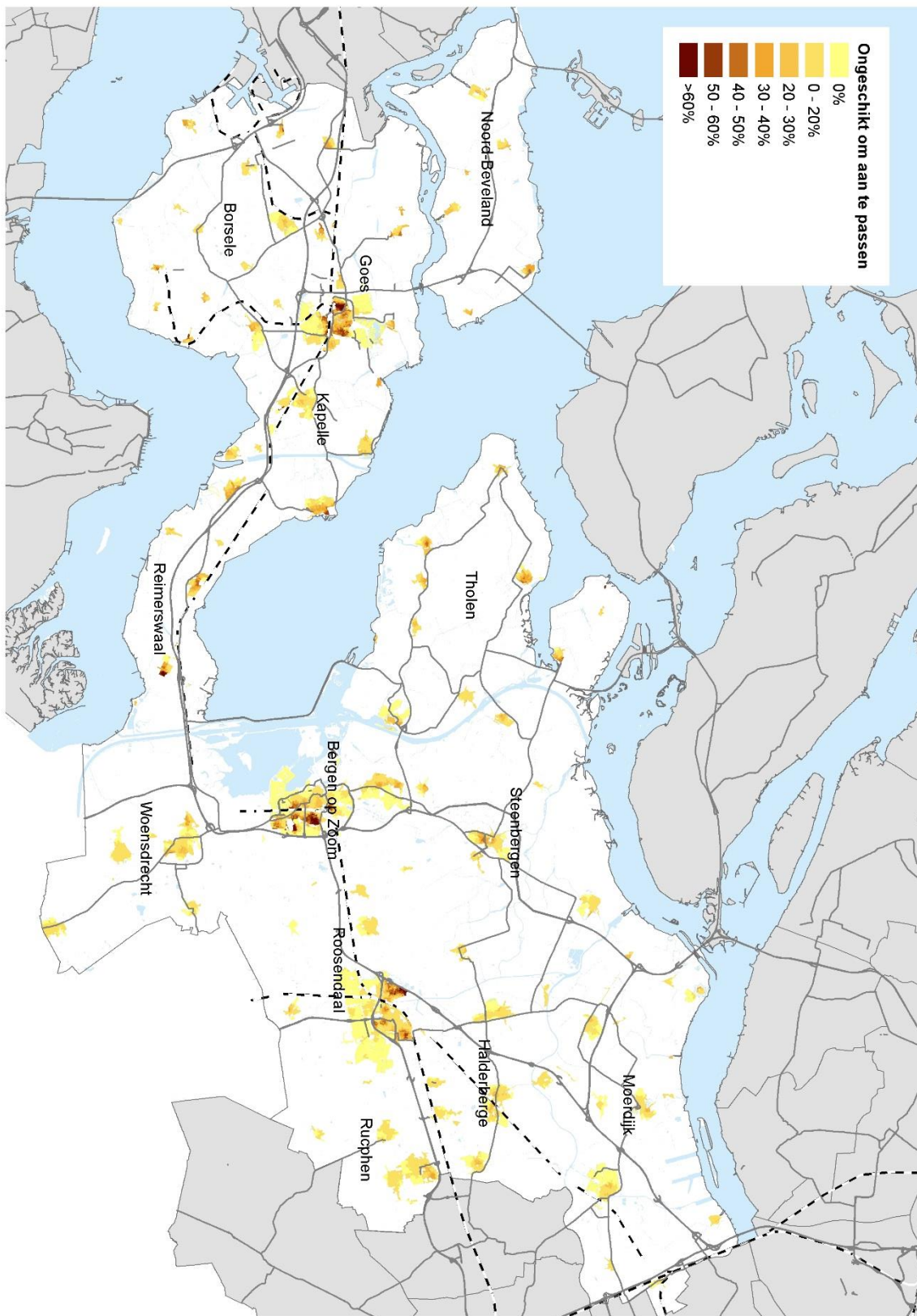


Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Er zal dus slechts in beperkte mate sprake zijn van door ouderdomsgebreken noodzakelijke verhuizingen. Toch zijn er ook situaties waar het mogelijk gaat knellen. In figuur 5-14⁵ staan de woningen weergegeven waar men niet met mobiliteitsbeperkingen kan wonen (de portieketage woningen en de kleinere gezinswoningen met een 180 graden draaitrap, met name gebouwd in de jaren '60, waar geen traplift in kan). In een groot deel van het werkgebied (het lichtgeel gekleurde deel) kunnen ouderen met mobiliteitsproblemen – mogelijk met wat aanpassingen – prima wonen. Er zijn echter enkele buurten, met name in de steden, waar dit niet het geval is. In figuur 5-15 is te zien dat in 2030 ook in deze buurten vergrijzing op zal treden. In deze buurten kunnen er specifieke aanpassingsopgaven liggen en/of kan het gewenst zijn ouderen te verleiden om te verhuizen.

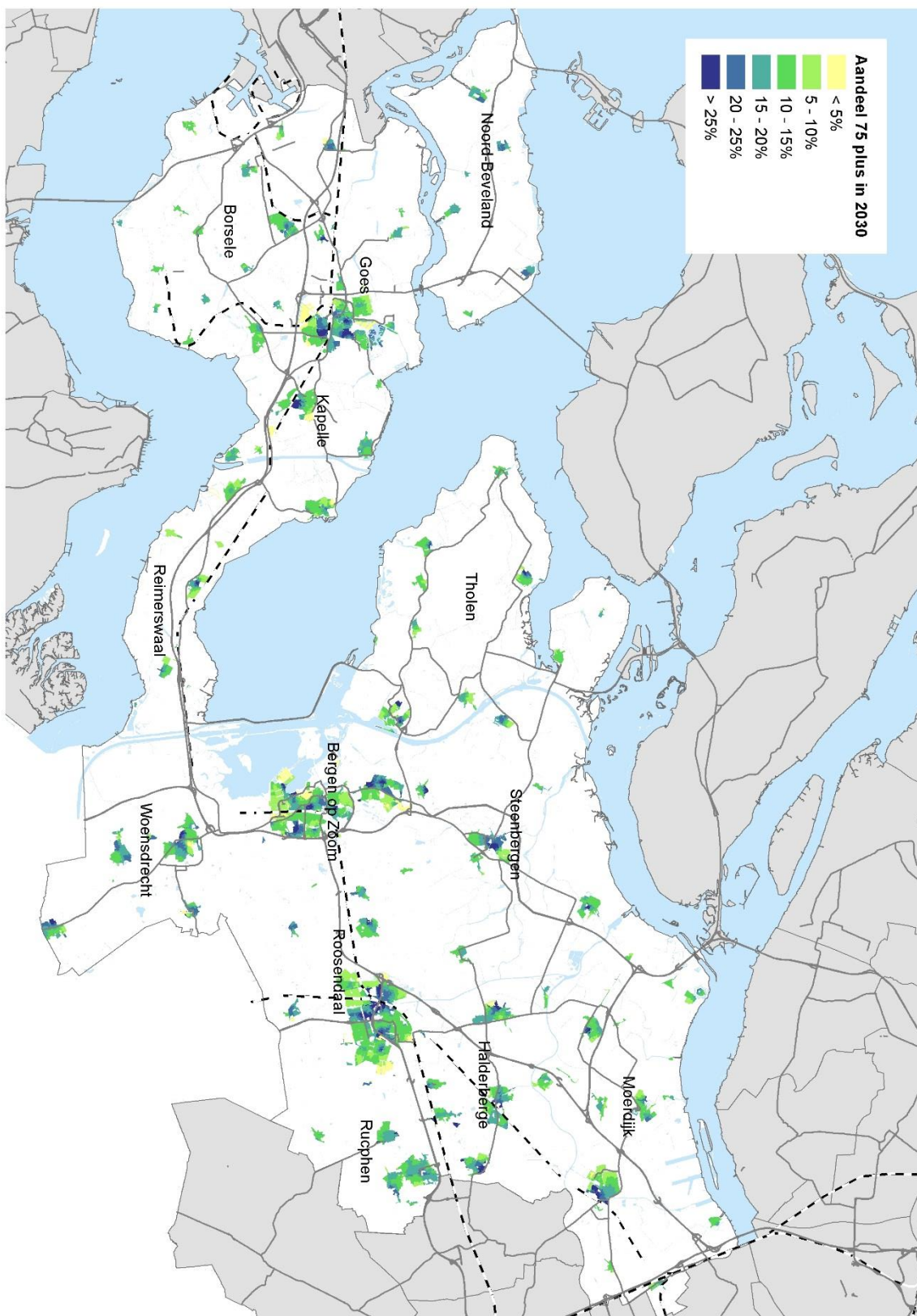
⁵ De kaarten in figuur 5-14 en figuur 5-15 kennen een zeer laag schaalniveau: de zes positionele postcode. Omdat er bij weergave op één A4 veel detailinzicht verloren gaat zijn de kaarten ook in losse bestanden met een hoge resolutie aan de opdrachtgevers ter beschikking gesteld.

figuur 5-14 Aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in het werkgebied



Bron: RIGO

figuur 5-15 Aandeel 75+ in 2030 in het werkgebied



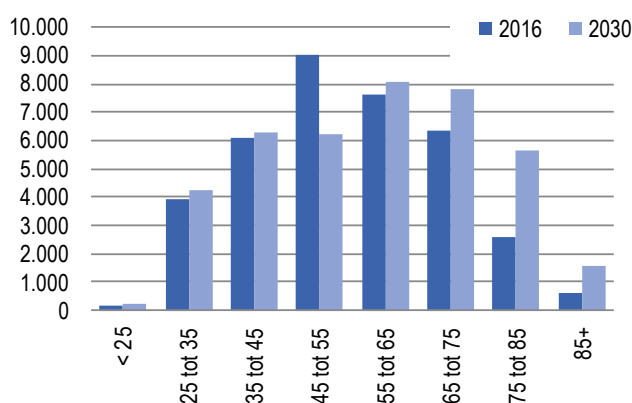
Bron: RIGO

Huur- en koopsector

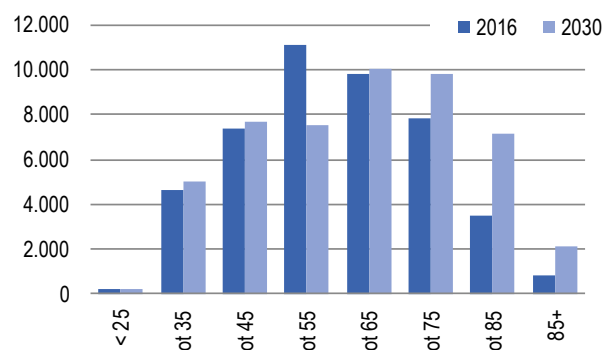
Zoals gezegd zal er een aanpassingsbehoefte in de bestaande voorraad ontstaan. Deels kan deze door de Wmo worden gefinancierd, maar gemeenten kunnen de bekostiging ook (deels) aan de eigenaren zelf over laten. Voor de huursector geldt dat de vergrijzing beperkt is. In figuur 5-17 is de leeftijdsverdeling van de huurders in 2016 en 2030 weergegeven. Het aantal 75-plussers neemt in het totale werkgebied met ongeveer 1.290 huishoudens toe. In de koopsector (figuur 5-16) is de vergrijzing veel manifester en neemt het aantal 75-plussers met bijna 8.200 toe. De belangrijkste aanpassingsopgaven liggen dus in de koopsector. Ook voor de huursector geldt echter dat de ouderen van de toekomst vooral in de huidige woning oud willen wonen. Dat zijn niet de woningen waar de huidige ouderen wonen, dus ook in de huursector blijven woningaanpassingen van belang.

figuur 5-16 De leeftijdsopbouw van de eigenaar-bewoners in 2016 en 2030, volgens de hoge demografische groei variant in combinatie met het economisch basisscenario

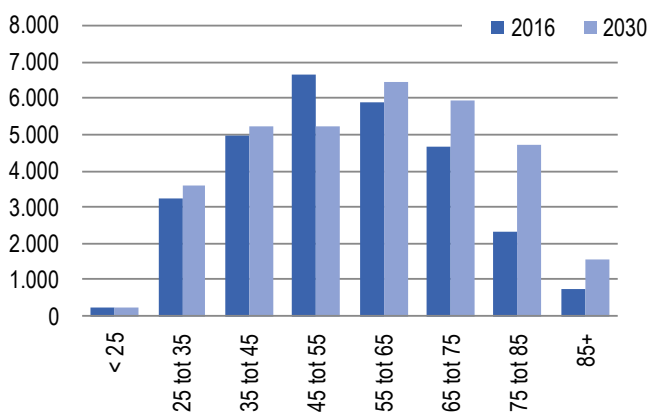
Regio Bergen op Zoom



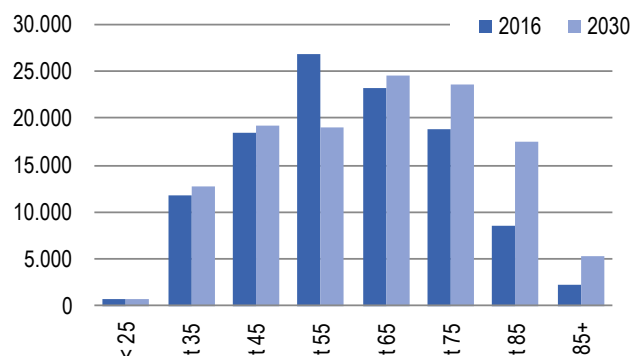
Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



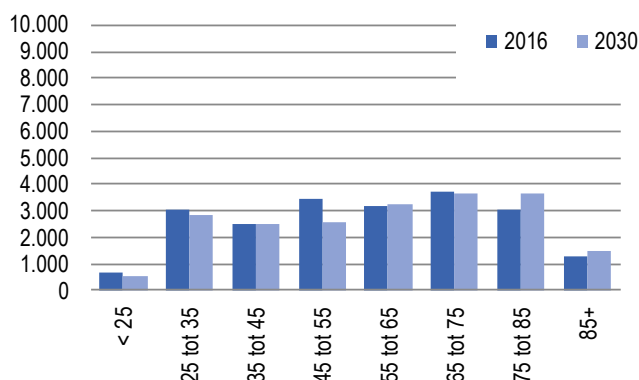
totaal werkgebied



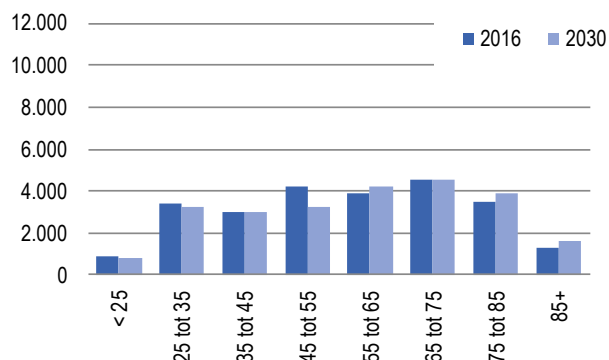
Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 5-17 De leeftijdsopbouw van de huurders in 2016 en 2030, volgens de hoge demografische groei variant in combinatie met het economisch basisscenario

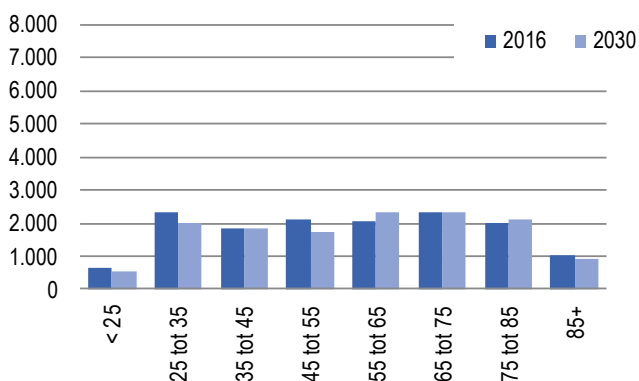
Regio Bergen op Zoom



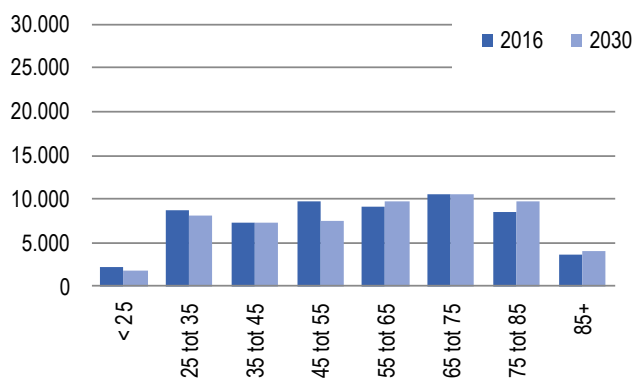
Regio Roosendaal



Regio Bevelanden



totaal werkgebied



Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Conclusie

De woningvoorraad levert weinig beperkingen om zelfstandig te kunnen wonen. De andere randvoorwaarden (inzake de woonomgeving en de benodigde ondersteuning) zijn vermoedelijk van groter belang. Op het gebied van het wonen is het wel zaak 'behoefte en aanbod' zo goed mogelijk te matchen. Er zijn geen grote kwantitatieve tekorten (bouwopgaven) die dit in de weg staan, maar het matchen van vraag en aanbod (de juiste cliënt op de juiste plek) is wel een belangrijke opgave op zichzelf. Het streven daarbij is om cliënten zo zelfstandig mogelijk te laten wonen. Slaagt men hier niet in dan ontstaat uiteindelijk alsnog een zwaardere zorgbehoefte die (deels) intramuraal moet worden opgevangen (in die zin is er sprake van communicerende vaten?).

De extramuralisering zorgt maar in beperkte mate voor extra kwantitatieve opgaven voor corporaties. Wel worden de opgaven van de corporaties meer specialistisch. Een in aantal toenemende groep met verstandelijke en psychische beperkingen moet immers zelfstandig wonen. Deze groep heeft een beperkte zelfredzaamheid vanwege genoemde beperkingen en

het lage inkomen. Het creëren van de juiste randvoorwaarden voor zelfstandig wonen is natuurlijk een integrale opgave. De corporaties kunnen dit niet alleen en moeten samenwerken met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen.

Ook de extramuralisering van ouderen zorgt in samenspel met de vergrijzing voor meer specialistische opgaven. De vergrijzing in de huursector is weliswaar beperkt, maar de nieuwe generatie oudere huurders is veelal minder zelfredzaam. De sociale huursector is immers in toenemende mate alleen bestemd voor de laagste inkomens. De instroom vanuit de koopsector zal daardoor vermoedelijk beperkt in aantal zijn. Als deze instroom wel tot stand komt, zal het vaak gaan om groepen met beperkingen en een zorgindicatie. Indien er sprake is van een zorgindicatie vervallen immers de inkomenscriteria (de EU-normen) bij de toewijzing.

Bijlage 1 Aanvullende tabellen

tabel b- 1 Aantal tussen gemeenten in het werkgebied verhuisde personen over de periode 2012 t/m 2014

	vertrokken uit gemeente												
	Noord-Beveland	Goes	Borsele	Kapelle	Reimerswaal	Woensdrecht	Bergen op Zoom	Tholen	Steenbergen	Roosendaal	Rucphen	Halderberge	Moerdijk
gevestigd in gemeente	Noord-Beveland	0	207	58	41	32	6	18	10	1	15	3	1
	Goes	318	0	812	442	423	15	50	48	5	30	3	8
	Borsele	64	590	0	140	186	10	9	28	8	10	3	5
	Kapelle	38	405	169	0	187	3	15	12	1	12	0	7
	Reimerswaal	33	276	126	143	0	35	71	53	21	24	1	4
	Woensdrecht	11	22	7	2	60	0	478	59	36	138	8	36
	Bergen op Zoom	9	68	13	18	80	652	0	467	550	668	41	117
	Tholen	10	54	22	16	40	53	367	0	147	77	16	13
	Steenbergen	2	15	16	0	15	60	435	182	0	259	23	69
	Roosendaal	3	28	7	12	22	177	746	81	259	0	322	589
	Rucphen	0	4	3	3	2	13	48	14	21	396	0	183
	Halderberge	4	8	7	2	1	44	116	21	86	591	247	0
	Moerdijk	6	4	8	1	5	22	92	22	111	224	39	247
saldo vestiging en vertrek	Noord-Beveland	-111	-6	3	-1	-5	9	0	-1	12	3	-3	-5
	Goes	111		222	37	147	-7	-18	-6	-10	2	-1	0
	Borsele	6	-222		-29	60	3	-4	6	-8	3	0	-2
	Kapelle	-3	-37	29		44	1	-3	-4	1	0	-3	5
	Reimerswaal	1	-147	-60	-44		-25	-9	13	6	2	-1	3
	Woensdrecht	5	7	-3	-1	25		-174	6	-24	-39	-5	-8
	Bergen op Zoom	-9	18	4	3	9	174		100	115	-78	-7	1
	Tholen	0	6	-6	4	-13	-6	-100		-35	-4	2	-8
	Steenbergen	1	10	8	-1	-6	24	-115	35		0	2	-17
	Roosendaal	-12	-2	-3	0	-2	39	78	4	0		-74	-2
	Rucphen	-3	1	0	3	1	5	7	-2	-2	74		-64
	Halderberge	3	0	2	-5	-3	8	-1	8	17	2	64	
	Moerdijk	5	-2	-3	-1	3	6	15	11	25	6	5	-17

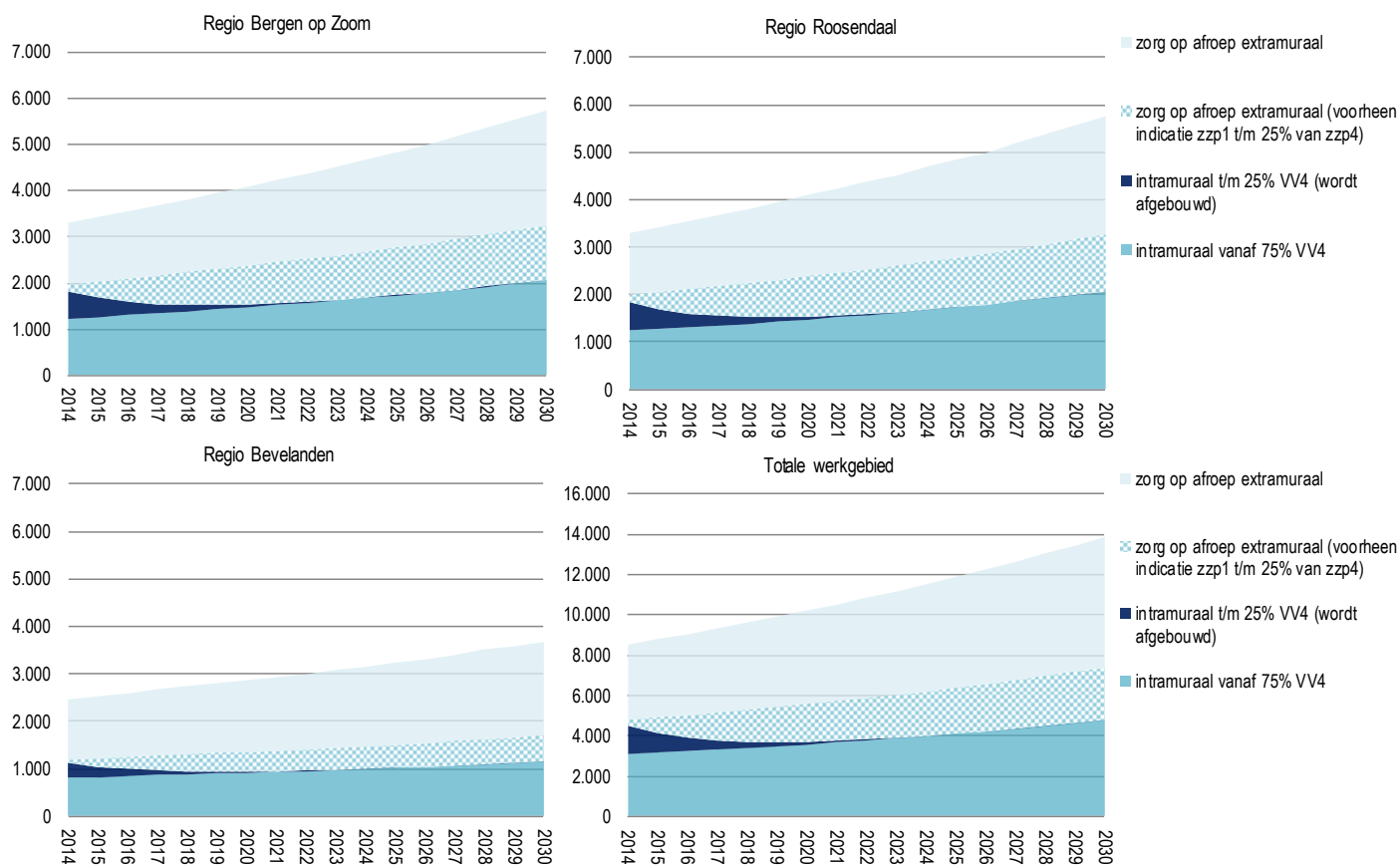
Bron: CBS, bewerking RIGO

tabel b- 2 Aantal Indicaties voor te extramuraliseren groepen, per regio in 2015

	Regio Bergen op Zoom	Regio Roosendaal	Regio Bevelanden	Totaal werkgebied
GGZ C-pakketten	175	130	265	570
Verstandelijke beperkingen	135	150	80	360

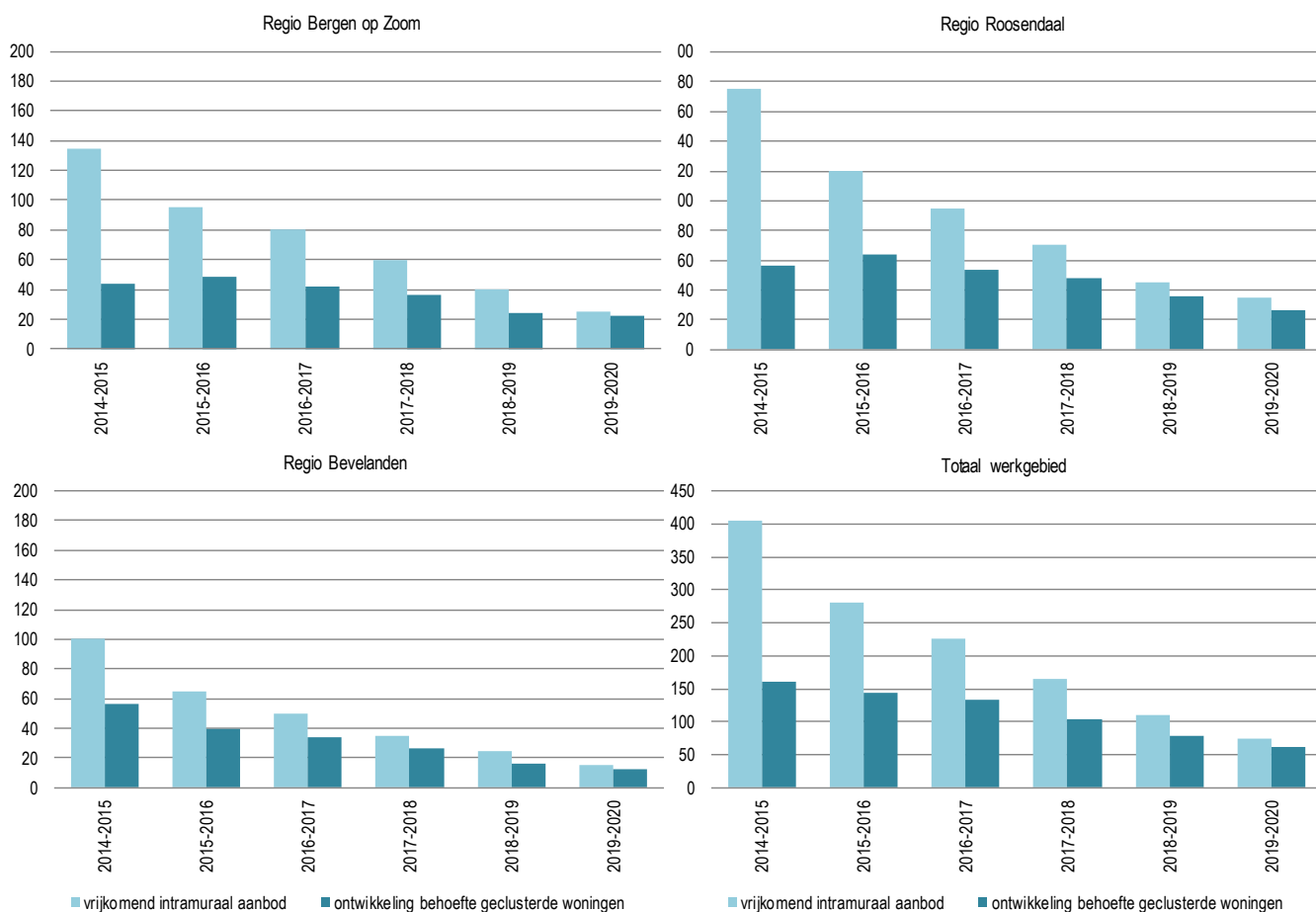
Bron: CIZ, bewerking RIGO

figuur b- 1 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie per regio in de periode 2015 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2015: CIZ; prognose provincies Noord-Brabant en Zeeland en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

figuur b- 2 Verwacht vrijkomend intramuraal aanbod versus de ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen per regio



Bron: Rigo

Bijlage 2 Tabellen actuele en toekomstige woonsituatie in de regio's

Regio Bergen op Zoom

tabel b- 3 De actuele woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in de regio Bergen op Zoom

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	170	30	360	310	870	20%	3%	41%	36%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.060	500	950	1.550	4.060	26%	12%	23%	38%	100%
	tweepersoons	1.730	260	540	390	2.920	59%	9%	18%	13%	100%
	gezin	6.200	280	1.640	470	8.590	72%	3%	19%	5%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.870	290	1.540	1.440	5.140	36%	6%	30%	28%	100%
	tweepersoons	5.620	310	1.210	280	7.420	76%	4%	16%	4%	100%
	gezin	8.380	160	1.760	370	10.670	79%	1%	16%	3%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.160	170	1.000	820	3.150	37%	5%	32%	26%	100%
	meerpersoons	4.770	280	1.450	450	6.950	69%	4%	21%	6%	100%
75+	eenpersoons	1.140	200	1.290	1.520	4.150	27%	5%	31%	37%	100%
	meerpersoons	1.720	150	970	510	3.350	51%	4%	29%	15%	100%
totaal		33.810	2.620	12.710	8.090	57.230	59%	5%	22%	14%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 4 De woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in 2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Bergen op Zoom

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	190	20	320	240	770	25%	3%	42%	31%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.020	500	890	1.480	3.890	26%	13%	23%	38%	100%
	tweepersoons	1.430	210	400	280	2.320	62%	9%	17%	12%	100%
	gezin	6.990	320	1.780	530	9.620	73%	3%	19%	6%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.080	330	1.580	1.470	5.460	38%	6%	29%	27%	100%
	tweepersoons	4.910	260	880	220	6.270	78%	4%	14%	4%	100%
	gezin	6.570	130	1.420	310	8.430	78%	2%	17%	4%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.670	230	970	1.040	3.910	43%	6%	25%	27%	100%
	meerpersoons	5.590	300	1.180	470	7.540	74%	4%	16%	6%	100%
75+	eenpersoons	3.030	490	1.490	2.120	7.130	42%	7%	21%	30%	100%
	meerpersoons	3.420	310	870	640	5.240	65%	6%	17%	12%	100%
totaal		36.900	3.090	11.780	8.790	60.560	61%	5%	19%	15%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 5 De verschuivingen in de woonsituatie over de periode 2016-2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Bergen op Zoom

		koop		huur		totaal	koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	20	-10	-40	-70	-100	5%	-1%	0%	-4%	0%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	-40	0	-60	-70	-170	0%	1%	-1%	0%	0%
	tweepersoons	-300	-50	-140	-110	-600	2%	0%	-1%	-1%	0%
	gezin	790	40	140	60	1.030	0%	0%	-1%	0%	0%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	210	40	40	30	320	2%	0%	-1%	-1%	0%
	tweepersoons	-710	-50	-330	-60	-1.150	3%	0%	-2%	0%	0%
	gezin	-1.810	-30	-340	-60	-2.240	-1%	0%	0%	0%	0%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	510	60	-30	220	760	6%	0%	-7%	1%	0%
	meerpersoons	820	20	-270	20	590	6%	0%	-5%	0%	0%
75+	eenpersoons	1.890	290	200	600	2.980	15%	2%	-10%	-7%	0%
	meerpersoons	1.700	160	-100	130	1.890	14%	1%	-12%	-3%	0%
totaal		3.090	470	-930	700	3.330	2%	1%	-3%	0%	0%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Regio Roosendaal

tabel b- 6 De actuele woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in de regio Roosendaal

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement				grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	170	40	390	470	1.070			16%	4%	36%	44%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.210	650	1.090	1.840	4.790			25%	14%	23%	38%	100%
	tweepersoons	2.220	280	530	430	3.460			64%	8%	15%	12%	100%
	gezin	7.400	280	2.050	470	10.200			73%	3%	20%	5%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.130	340	2.270	1.470	6.210			34%	5%	37%	24%	100%
	tweepersoons	7.230	300	1.630	240	9.400			77%	3%	17%	3%	100%
	gezin	10.810	150	2.300	260	13.520			80%	1%	17%	2%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.450	200	1.450	790	3.890			37%	5%	37%	20%	100%
	meerpersoons	5.870	320	1.930	360	8.480			69%	4%	23%	4%	100%
75+	eenpersoons	1.480	260	2.000	1.280	5.020			29%	5%	40%	25%	100%
	meerpersoons	2.350	210	1.060	450	4.070			58%	5%	26%	11%	100%
totaal		42.310	3.030	16.690	8.060	70.090			60%	4%	24%	11%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 7 De woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in 2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Roosendaal

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement				grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	170	30	360	430	990			17%	3%	36%	43%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.230	660	1.080	1.790	4.760			26%	14%	23%	38%	100%
	tweepersoons	1.880	230	410	320	2.840			66%	8%	14%	11%	100%
	gezin	8.330	330	2.140	530	11.330			74%	3%	19%	5%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.490	400	2.420	1.610	6.920			36%	6%	35%	23%	100%
	tweepersoons	6.200	250	1.190	200	7.840			79%	3%	15%	3%	100%
	gezin	8.110	120	1.830	220	10.280			79%	1%	18%	2%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	2.300	310	1.480	1.090	5.180			44%	6%	29%	21%	100%
	meerpersoons	6.890	340	1.570	380	9.180			75%	4%	17%	4%	100%
75+	eenpersoons	4.050	450	2.420	1.660	8.580			47%	5%	28%	19%	100%
	meerpersoons	4.450	300	970	500	6.220			72%	5%	16%	8%	100%
totaal		46.100	3.420	15.850	8.710	74.080			62%	5%	21%	12%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 8 De verschuivingen in de woonsituatie over de periode 2016-2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Roosendaal

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement				grondgeb.	appartement	grondgeb.	appartement	
< 25 jaar	totaal	0	-10	-30	-40	-80			1%	-1%	0%	0%	0%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	20	10	-10	-50	-30			1%	0%	0%	-1%	0%
	tweepersoons	-340	-50	-120	-110	-620			2%	0%	-1%	-1%	0%
	gezin	930	50	90	60	1.130			1%	0%	-1%	0%	0%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	360	60	150	140	710			2%	0%	-2%	0%	0%
	tweepersoons	-1.030	-50	-440	-40	-1.560			2%	0%	-2%	0%	0%
	gezin	-2.700	-30	-470	-40	-3.240			-1%	0%	1%	0%	0%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	850	110	30	300	1.290			7%	1%	-9%	1%	0%
	meerpersoons	1.020	20	-360	20	700			6%	0%	-6%	0%	0%
75+	eenpersoons	2.570	190	420	380	3.560			18%	0%	-12%	-6%	0%
	meerpersoons	2.100	90	-90	50	2.150			14%	0%	-10%	-3%	0%
totaal		3.790	390	-840	650	3.990			2%	0%	-2%	0%	0%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Regio Bevelanden

tabel b- 9 De actuele woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in de regio Bevelanden

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb. appartement		grondgeb. appartement					grondgeb. appartement		grondgeb. appartement		
< 25 jaar	totaal	180	30	360	290	860			21%	3%	42%	34%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.000	370	980	1.120	3.470			29%	11%	28%	32%	100%
	tweepersoons	1.390	140	410	220	2.160			64%	6%	19%	10%	100%
	gezin	5.170	130	1.280	170	6.750			77%	2%	19%	3%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.740	210	1.380	730	4.060			43%	5%	34%	18%	100%
	tweepersoons	4.120	160	780	100	5.160			80%	3%	15%	2%	100%
	gezin	6.250	80	1.030	140	7.500			83%	1%	14%	2%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	940	110	790	350	2.190			43%	5%	36%	16%	100%
	meerpersoons	3.410	210	1.050	140	4.810			71%	4%	22%	3%	100%
75+	eenpersoons	1.150	190	1.210	860	3.410			34%	6%	35%	25%	100%
	meerpersoons	1.600	170	760	210	2.740			58%	6%	28%	8%	100%
totaal		26.950	1.800	10.020	4.320	43.090			63%	4%	23%	10%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 10 De woonsituatie naar huishoudenstype en leeftijd in 2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Bevelanden

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb. appartement		grondgeb. appartement					grondgeb. appartement		grondgeb. appartement		
< 25 jaar	totaal	220	20	320	230	790			28%	3%	41%	29%	100%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	920	330	860	920	3.030			30%	11%	28%	30%	100%
	tweepersoons	1.120	100	290	150	1.660			67%	6%	17%	9%	100%
	gezin	6.170	170	1.430	190	7.960			78%	2%	18%	2%	100%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.110	250	1.530	830	4.720			45%	5%	32%	18%	100%
	tweepersoons	3.560	140	580	80	4.360			82%	3%	13%	2%	100%
	gezin	5.550	70	930	120	6.670			83%	1%	14%	2%	100%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.530	180	850	500	3.060			50%	6%	28%	16%	100%
	meerpersoons	4.000	210	850	140	5.200			77%	4%	16%	3%	100%
75+	eenpersoons	2.690	360	1.210	960	5.220			52%	7%	23%	18%	100%
	meerpersoons	2.930	300	620	240	4.090			72%	7%	15%	6%	100%
totaal		30.810	2.130	9.460	4.340	46.740			66%	5%	20%	9%	100%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

tabel b- 11 De verschuivingen in de woonsituatie over de periode 2016-2030 volgens de hoge demografische groeivariant i.c.m. het economisch basisscenario in de regio Bevelanden

		koop		huur		totaal			koop		huur		totaal
		grondgeb. appartement		grondgeb. appartement					grondgeb. appartement		grondgeb. appartement		
< 25 jaar	totaal	40	-10	-40	-60	-70			7%	-1%	-1%	-5%	0%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	-80	-40	-120	-200	-440			2%	0%	0%	-2%	0%
	tweepersoons	-270	-40	-120	-70	-500			3%	0%	-2%	-1%	0%
	gezin	1.000	40	150	20	1.210			1%	0%	-1%	0%	0%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	370	40	150	100	660			2%	0%	-2%	0%	0%
	tweepersoons	-560	-20	-200	-20	-800			2%	0%	-2%	0%	0%
	gezin	-700	-10	-100	-20	-830			0%	0%	0%	0%	0%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	590	70	60	150	870			7%	1%	-8%	0%	0%
	meerpersoons	590	0	-200	0	390			6%	0%	-5%	0%	0%
75+	eenpersoons	1.540	170	0	100	1.810			18%	1%	-12%	-7%	0%
	meerpersoons	1.330	130	-140	30	1.350			13%	1%	-13%	-2%	0%
totaal		3.860	330	-560	20	3.650			3%	0%	-3%	-1%	0%

Bron: WoON 2015, RIGO woningmarktsimulatie

Bijlage 3 Factsheets gemeenten

Op de volgende pagina's staan in een drietal pagina's enkele kencijfers per gemeente weer-gegeven. Voor een juiste interpretatie van deze cijfers wordt aangeraden de thematische beschouwingen in de hoofdtekst door te nemen.

Factsheet Bergen op Zoom

De inwoners

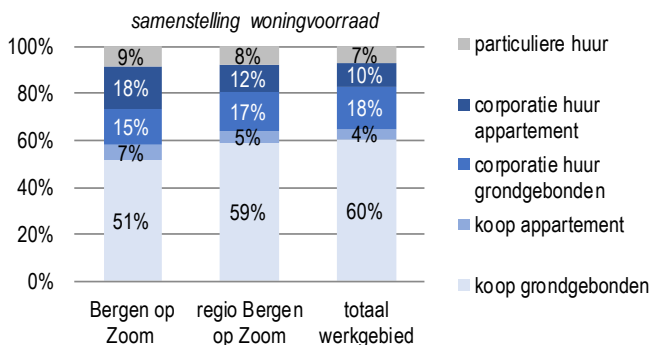
huishoudenssamenstelling		Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
< 25 jaar		3%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	9%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	14%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	10%	9%	9%
	tweepersoons	12%	13%	13%
	gezin	17%	18%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	6%	5%	5%
	meerpersoons	11%	12%	12%
75+	eenpersoons	8%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Bergen op Zoom relatief veel jongeren en alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Het aandeel gezinnen en stellen ligt wat onder het regionale gemiddelde.

omvang inkomensgroepen		Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
	aantal	aandeel	op Zoom	
A. primaire doelgroep	9.110	31%	28%	27%
B. secundaire doelgroep	4.760	16%	16%	16%
C. middeninkomens	3.680	12%	13%	13%
D. hogere inkomens	12.120	41%	43%	44%
totaal	29.660	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	13.870	47%	44%	43%

In totaal behoort 47% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 44%. Met name de primaire doelgroep is sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Bergen op Zoom telt relatief veel huurappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt met 51% ver onder het gemiddelde van 59% in de regio. Corporaties zijn met 33% van de woningvoorraad relatief sterk vertegenwoordigd.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
koop	28%	34%	35%
corporate huur	53%	48%	49%
particuliere huur	11%	11%	10%
onzelfstandig	8%	8%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid is in Bergen op Zoom wat jonger en woont wat minder vaak in de koopsector en wat vaker in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Bergen op Zoom	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	56%	54%	53%
B. secundaire doelgroep	24%	25%	26%
C. middeninkomens	10%	11%	11%
D. hogere inkomens	10%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	80%	79%	79%
C + D overige huishoudens	20%	21%	21%

Het scheefheidpercentage is in Bergen op Zoom met 20% iets lager dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030	2016-2030
			laag	hoog
< 25 jaar	totaal	770	-190	-140
25 tot 45 jaar	eenpersoons	2.590	-100	30
	tweepersoons	1.550	-380	-320
	gezin	4.250	250	500
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.970	80	150
	tweepersoons	3.620	-600	-530
	gezin	5.110	-1.220	-1.120
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.670	490	520
	meerpersoons	3.260	350	390
75+	eenpersoons	2.230	1.570	1.570
	meerpersoons	1.650	950	950
totaal		29.670	1.190	2.000

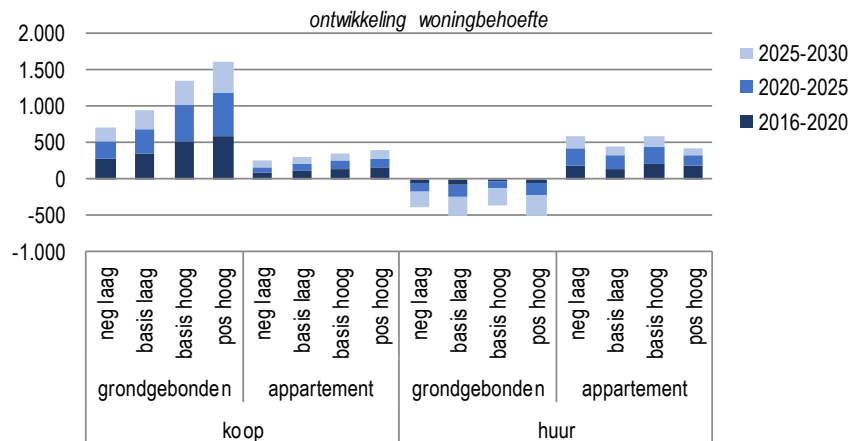
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		13.870		47%
2030	neg laag	15.660	1.790	51%
	basis laag	15.240	1.370	49%
	basis hoog	15.580	1.710	49%
	pos hoog	15.120	1.250	48%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 1190 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 2000 huishoudens.

Het aantal gezinnen neemt sterk af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 1250 en 1790 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte

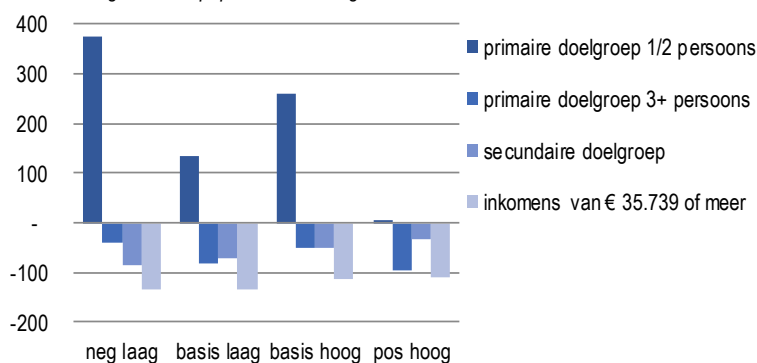


Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 850 woningen toe (koop en met name huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt na 2020 af.

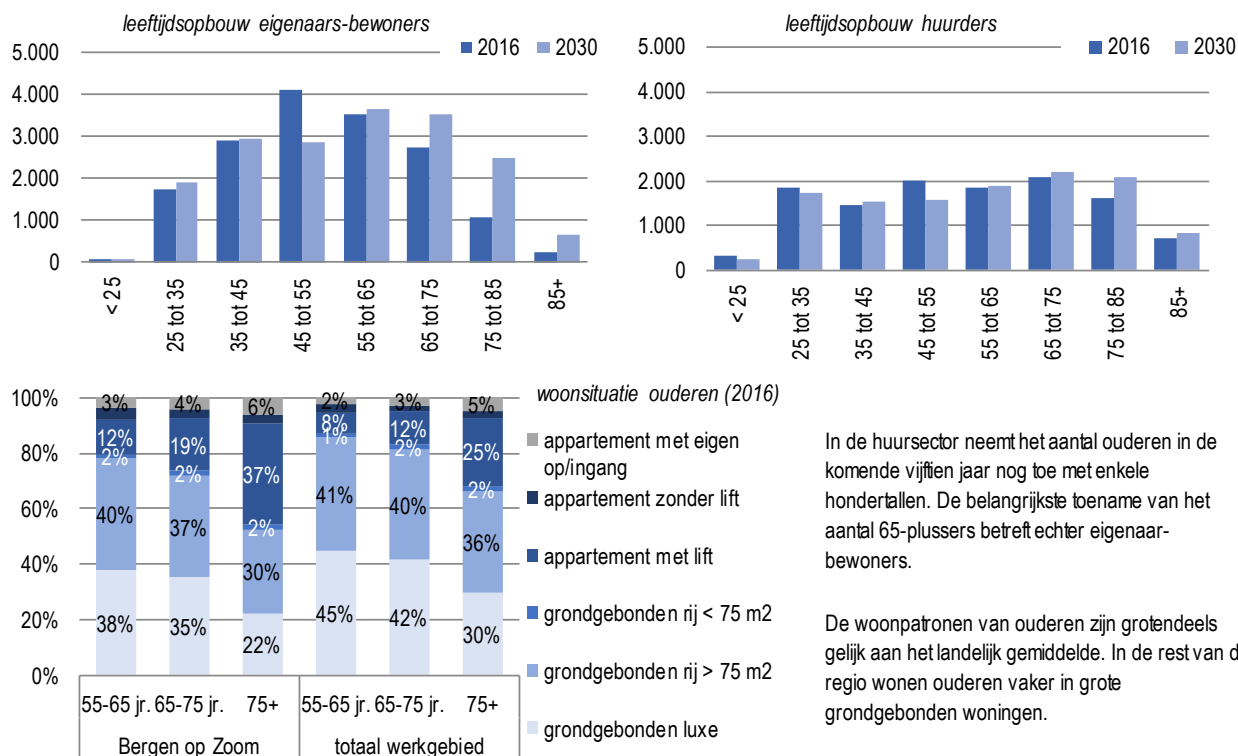
Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment blijft tot 2030 ongeveer gelijk of neemt licht af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte toenemen met 20 woningen of afnemen met 320 woningen.

In het daeb-segment wonen steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens toe.

Vergrijzing



Factsheet Steenbergen

De inwoners

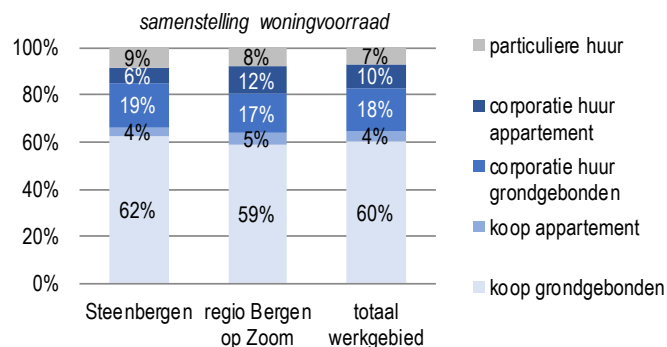
huishoudenssamenstelling		Steenbergen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
< 25 jaar		3%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	8%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	13%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	14%	13%	13%
	gezin	19%	18%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	12%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Steenbergen relatief weinig jonge gezinnen tussen 25 en 45 jaar. Het aandeel ouderen is ongeveer gelijk.

omvang inkomensgroepen		Steenbergen aantal	aandeel	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.780	27%	28%	27%
B. secundaire doelgroep		1.710	16%	16%	16%
C. middeninkomens		1.380	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		4.590	44%	43%	44%
totaal		10.460	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		4.490	43%	44%	43%

In totaal behoort 43% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is iets lager dan het regionale gemiddelde van 44%.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Steenbergen telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 62% boven het gemiddelde van 59% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 25% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep		Steenbergen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
koop		34%	34%	35%
corporatie huur		40%	48%	49%
particuliere huur		11%	11%	10%
onzelfstandig		15%	8%	6%
totaal		100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Steenbergen minder vaak in de sociale huursector en vaker in onzelfstandige woonruimten dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur		Steenbergen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		50%	54%	53%
B. secundaire doelgroep		25%	25%	26%
C. middeninkomens		13%	11%	11%
D. hogere inkomens		12%	10%	10%
totaal		100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		75%	79%	79%
C + D overige huishoudens		25%	21%	21%

Het scheefheidsperscentage is in Steenbergen met 25% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	340	-70	-60
25 tot 45 jaar	eenpersoons	890	-110	-80
	tweepersoons	530	-130	-120
	gezin	1.360	170	240
45 tot 65 jaar	eenpersoons	830	0	10
	tweepersoons	1.460	-360	-340
	gezin	1.950	-430	-400
65 tot 75 jaar	eenpersoons	550	180	180
	meerpersoons	1.270	80	90
75+	eenpersoons	710	660	660
	meerpersoons	590	310	310
totaal		10.460	300	510

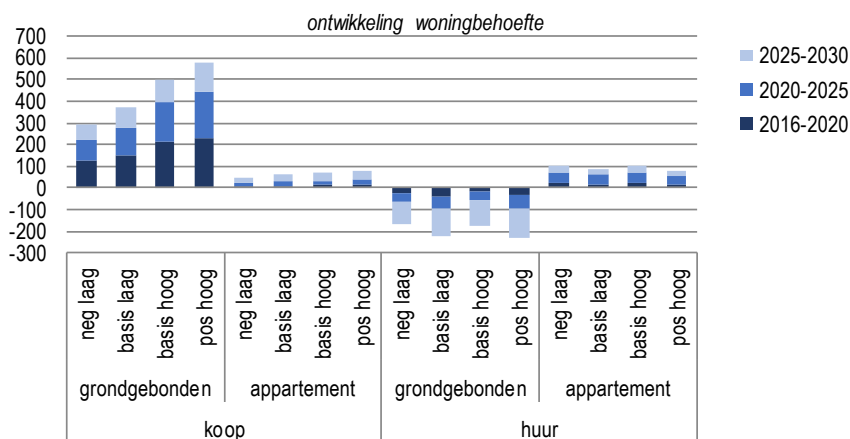
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		4.490		43%
2030	neg laag	5.140	650	48%
	basis laag	5.010	520	47%
	basis hoog	5.090	600	46%
	pos hoog	4.950	460	45%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 300 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 510 huishoudens.

Het aantal stellen en gezinnen tussen 45 en 65 jaar neemt sterk af, terwijl het aantal oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 460 en 650 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



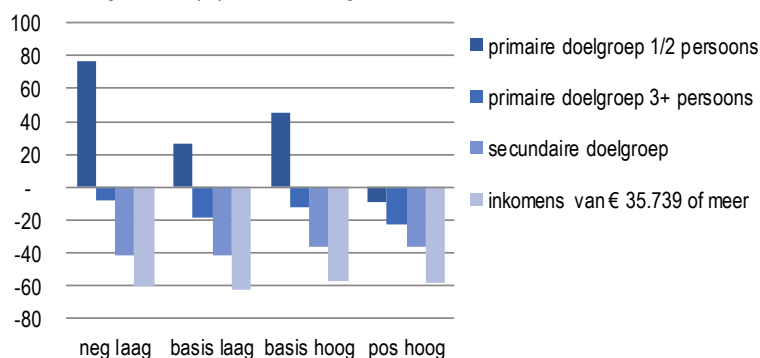
Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 150 woningen toe (koop en huur). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

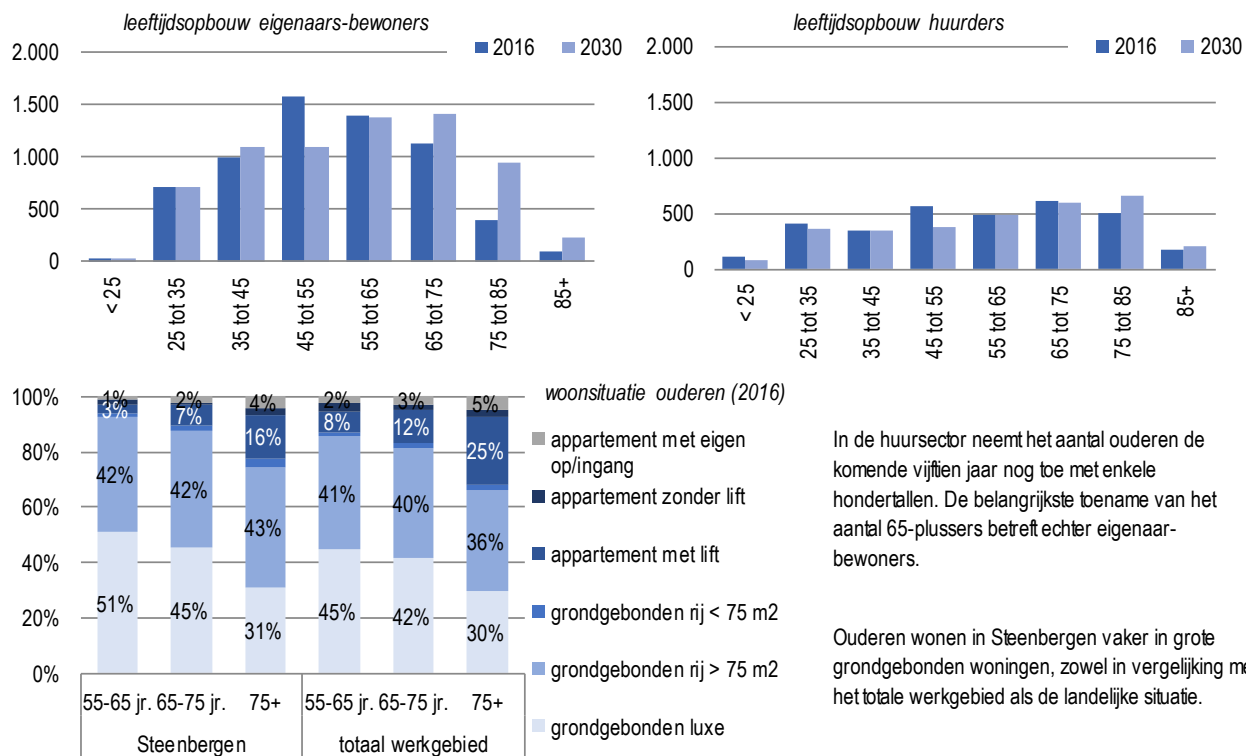
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 80 tot 180 woningen in de periode tot 2030.

In het daeb-segment wonen steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste afloppingsgrens licht toe.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Tholen

De inwoners

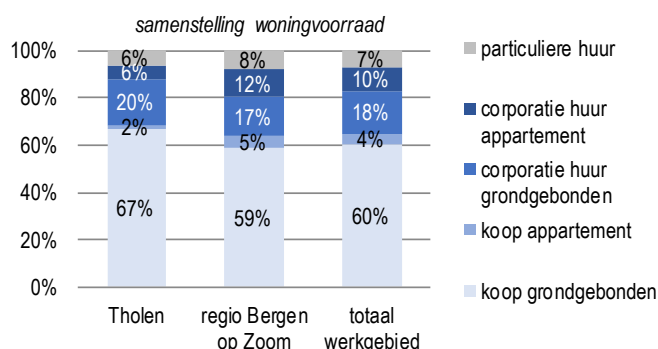
huishoudenssamenstelling		Tholen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	7%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	17%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	12%	13%	13%
	gezin	19%	18%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	11%	12%	12%
75+	eenpersoons	8%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Tholen relatief weinig eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en veel gezinnen. Het aandeel ouderen is ongeveer gelijk.

omvang inkomensgroepen		Tholen aantal	aandeel	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.580	25%	28%	27%
B. secundaire doelgroep		1.680	16%	16%	16%
C. middeninkomens		1.330	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		4.660	45%	43%	44%
totaal		10.250	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		4.260	42%	44%	43%

In totaal behoort 42% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 44%. Met name de primaire doelgroep is kleiner van omvang.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Tholen telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 67% ver boven het gemiddelde van 59% in de regio. De corporatieve huurvoorraad is met 25% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep		Tholen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
koop		41%	34%	35%
corporate huur		47%	48%	49%
particuliere huur		9%	11%	10%
onzelfstandig		3%	8%	6%
totaal		100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Tholen wat minder vaak in de sociale huursector en vaker in de koopsector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur		Tholen	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		50%	54%	53%
B. secundaire doelgroep		29%	25%	26%
C. middeninkomens		11%	11%	11%
D. hogere inkomens		10%	10%	10%
totaal		100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		79%	79%	79%
C + D overige huishoudens		21%	21%	21%

Het scheefheidsperscentage is in Tholen met 21% gelijk aan het percentage in het totale werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de secundaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	240	-20	20
25 tot 45 jaar	eenpersoons	690	-150	-130
	tweepersoons	530	-90	-80
	gezin	1.780	200	250
45 tot 65 jaar	eenpersoons	850	130	150
	tweepersoons	1.220	-190	-170
	gezin	1.920	-360	-320
65 tot 75 jaar	eenpersoons	490	140	150
	meerpersoons	1.160	110	120
75+	eenpersoons	800	430	430
	meerpersoons	580	330	330
totaal		10.250	540	750

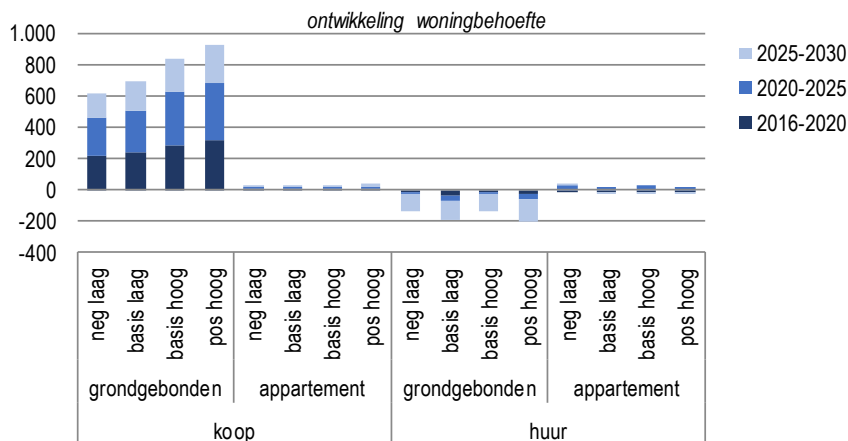
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		4.260		42%
2030	neg laag	4.840	580	45%
	basis laag	4.710	450	44%
	basis hoog	4.800	540	44%
	pos hoog	4.670	410	42%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 540 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 750 huishoudens.

Het aantal oudere gezinnen neemt af, terwijl het aantal jonge gezinnen en oudere huishoudens toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 410 en 580 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

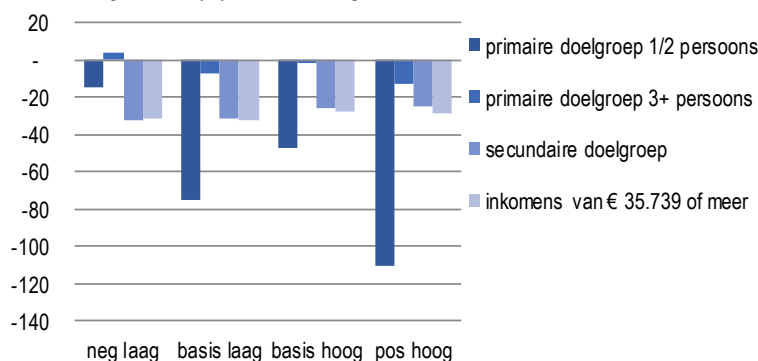
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 50 woningen toe (koop en huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

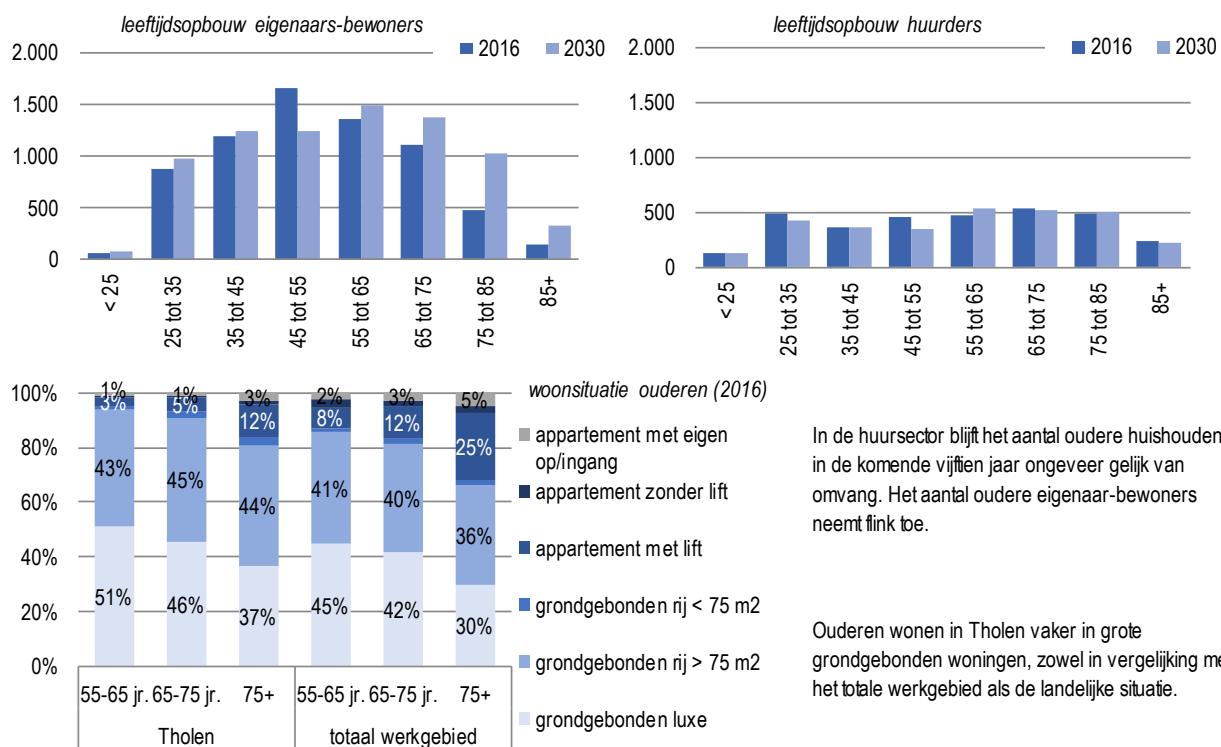
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 110 tot 210 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Woensdrecht

De inwoners

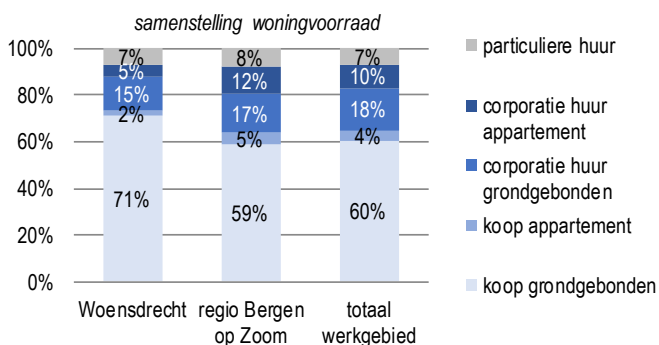
huishoudenssamenstelling		Woensdrecht	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	6%	8%	8%
	tweepersoons	4%	5%	5%
	gezin	14%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	14%	13%	13%
	gezin	19%	18%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	14%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	7%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Woensdrecht relatief weinig jonge huishoudens tussen 25 en 45 jaar. Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder ligt met 34% hoger dan het regionale aandeel van 30%. Er wonen vooral meer oudere stellen.

omvang inkomensgroepen		Woensdrecht aantal	aandeel	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.110	22%	28%	27%
B. secundaire doelgroep		1.500	16%	16%	16%
C. middeninkomens		1.220	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		4.590	49%	43%	44%
totaal		9.420	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		3.610	38%	44%	43%

In totaal behoort 38% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 44%. Met name de primaire doelgroep is wat minder sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Woensdrecht telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 71% boven het gemiddelde van 59% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 20% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep		Woensdrecht	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
koop		45%	34%	35%
corporatie huur		38%	48%	49%
particuliere huur		11%	11%	10%
onzelfstandig		5%	8%	6%
totaal		100%	100%	100%

De doelgroep van beleid is in Woensdrecht wat ouder en woont vaker in de koopsector en minder vaak in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur		Woensdrecht	regio Bergen op Zoom	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		52%	54%	53%
B. secundaire doelgroep		26%	25%	26%
C. middeninkomens		11%	11%	11%
D. hogere inkomens		12%	10%	10%
totaal		100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		77%	79%	79%
C + D overige huishoudens		23%	21%	21%

Het scheefheidspercentage is in Woensdrecht met 23% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	150	-30	-30
25 tot 45 jaar	eenpersoons	560	-50	-40
	tweepersoons	390	-100	-100
	gezin	1.320	40	50
45 tot 65 jaar	eenpersoons	760	-10	-10
	tweepersoons	1.270	-150	-150
	gezin	1.790	-440	-440
65 tot 75 jaar	eenpersoons	520	-50	-50
	meerpersoons	1.340	20	20
75+	eenpersoons	690	570	570
	meerpersoons	630	340	340
totaal		9.420	140	150

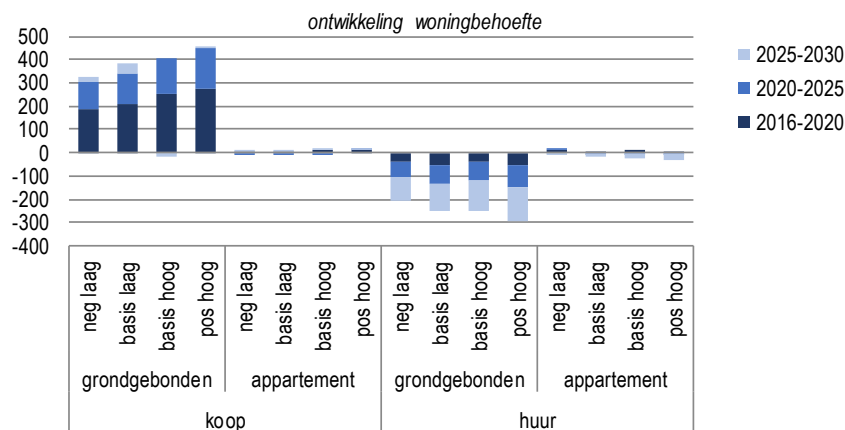
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		3.610		38%
2030	neg laag	3.990	380	42%
	basis laag	3.880	270	41%
	basis hoog	3.890	280	41%
	pos hoog	3.770	160	39%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 140 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 150 huishoudens.

Het aantal gezinnen neemt sterk af, terwijl het aantal oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 160 en 380 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

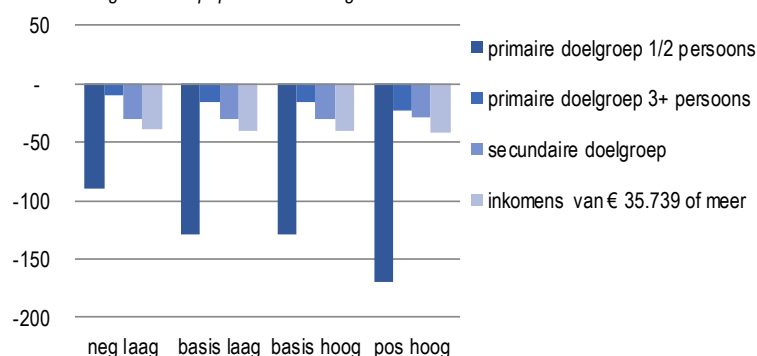
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) blijft in de periode tot 2030 ongeveer gelijk van omvang.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

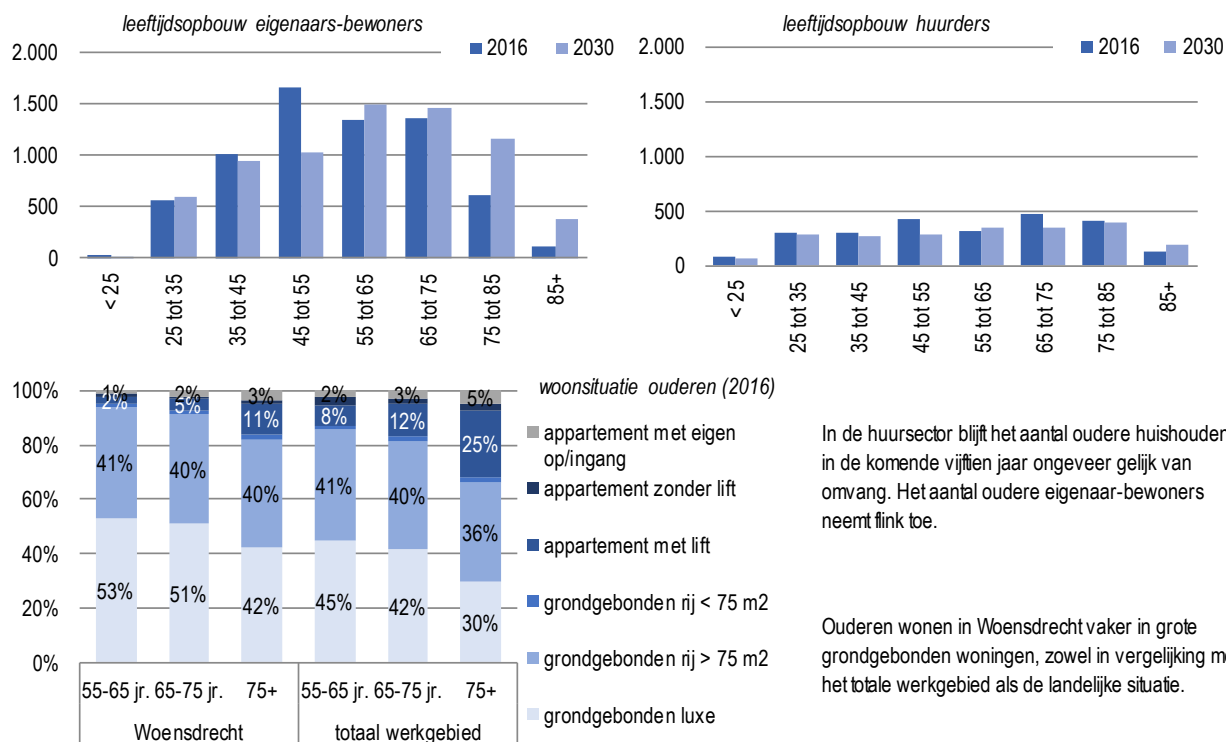
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 210 tot 320 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Roosendaal

De inwoners

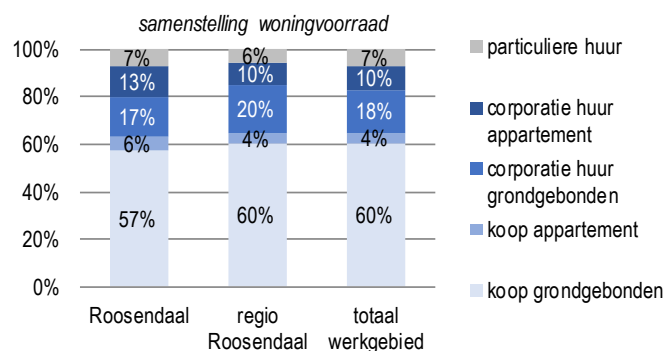
huishoudenssamenstelling		regio		totaal
		Roosendaal	Roosendaal	werkgebied
< 25 jaar		3%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	9%	7%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	14%	14%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	10%	9%	9%
	tweepersoons	12%	13%	13%
	gezin	18%	19%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	6%	5%	5%
	meerpersoons	11%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Roosendaal relatief veel jongeren en alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 45 jaar. Het aandeel gezinnen en stellen tussen 45 en 65 jaar ligt wat onder het regionale gemiddelde.

	Roosendaal		regio	totaal
<i>omvang inkomensgroepen</i>	aantal	aandeel	Roosendaal	werkgebied
A. primaire doelgroep	9.700	28%	26%	27%
B. secundaire doelgroep	5.710	17%	16%	16%
C. middeninkomens	4.220	12%	12%	13%
D. hogere inkomens	14.600	43%	45%	44%
totaal	34.240	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	15.410	45%	43%	43%

In totaal behoort 45% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Roosendaal telt relatief veel huurappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt met 57% onder het gemiddelde van 60% in de regio. De corporaties hebben 29% van de woningvoorraad in bezit, tegen 30% in de regio.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep		regio		totaal
		Roosendaal	Roosendaal	werkgebied
koop		33%	34%	35%
corporatie huur		51%	53%	49%
particuliere huur		10%	8%	10%
onzelfstandig		6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

De doelgroep van beleid is in Roosendaal wat jonger dan in de regio. In vergelijking met de regio woont de doelgroep wat vaker in de particuliere huursector en wat minder vaak in de sociale huursector.

bewoning corporatiehuur		regio		totaal
		Roosendaal	Roosendaal	werkgebied
A. primaire doelgroep		57%	53%	53%
B. secundaire doelgroep		25%	25%	26%
C. middeninkomens		9%	11%	11%
D. hogere inkomens		9%	11%	10%
totaal		100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		82%	78%	79%
C + D overige huishoudens		18%	22%	21%

Het scheefheidsperscentage is in Roosendaal met 18% kleiner dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	950	-110	-50
25 tot 45 jaar	eenpersoons	3.080	-40	130
	tweepersoons	1.680	-330	-260
	gezin	4.940	360	650
45 tot 65 jaar	eenpersoons	3.370	330	430
	tweepersoons	4.060	-740	-670
	gezin	6.080	-1.440	-1.300
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.890	680	710
	meerpersoons	3.690	230	270
75+	eenpersoons	2.550	1.530	1.530
	meerpersoons	1.950	1.000	1.000
totaal		34.240	1.460	2.430

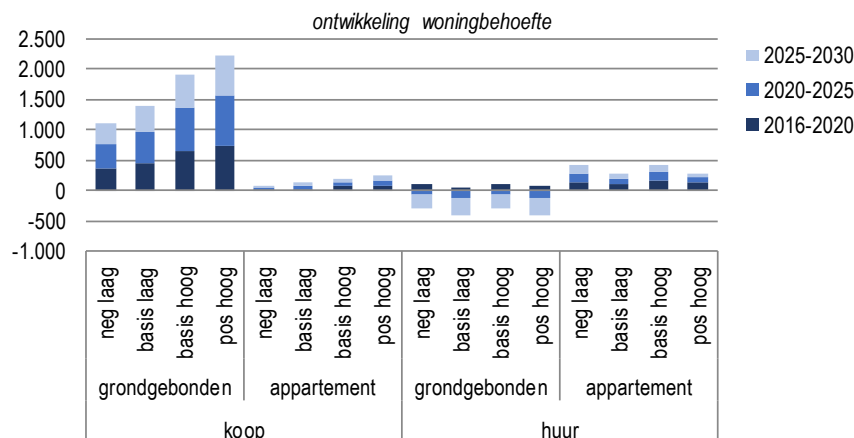
Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 1460 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 2430 huishoudens.

Het aantal gezinnen en stellen in de categorie 45 tot 65 jaar neemt sterk af, terwijl het aantal kleinere/ oudere huishoudens sterk toeneemt.

ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		15.410		45%
2030	neg laag	17.520	2.110	49%
	basis laag	17.050	1.640	48%
	basis hoog	17.460	2.050	48%
	pos hoog	16.960	1.550	46%

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 1550 en 2110 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte

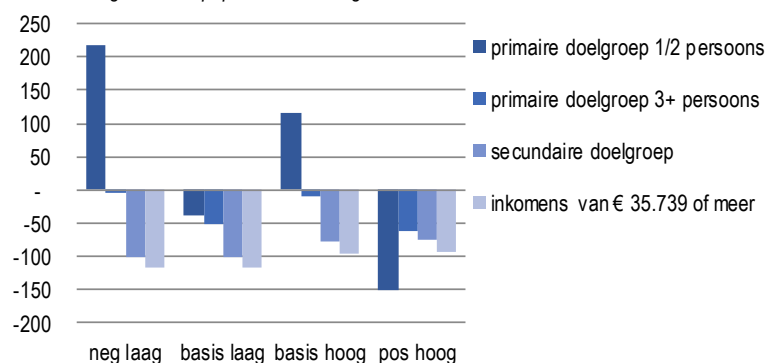


Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 500 woningen toe (koop en met name huur).

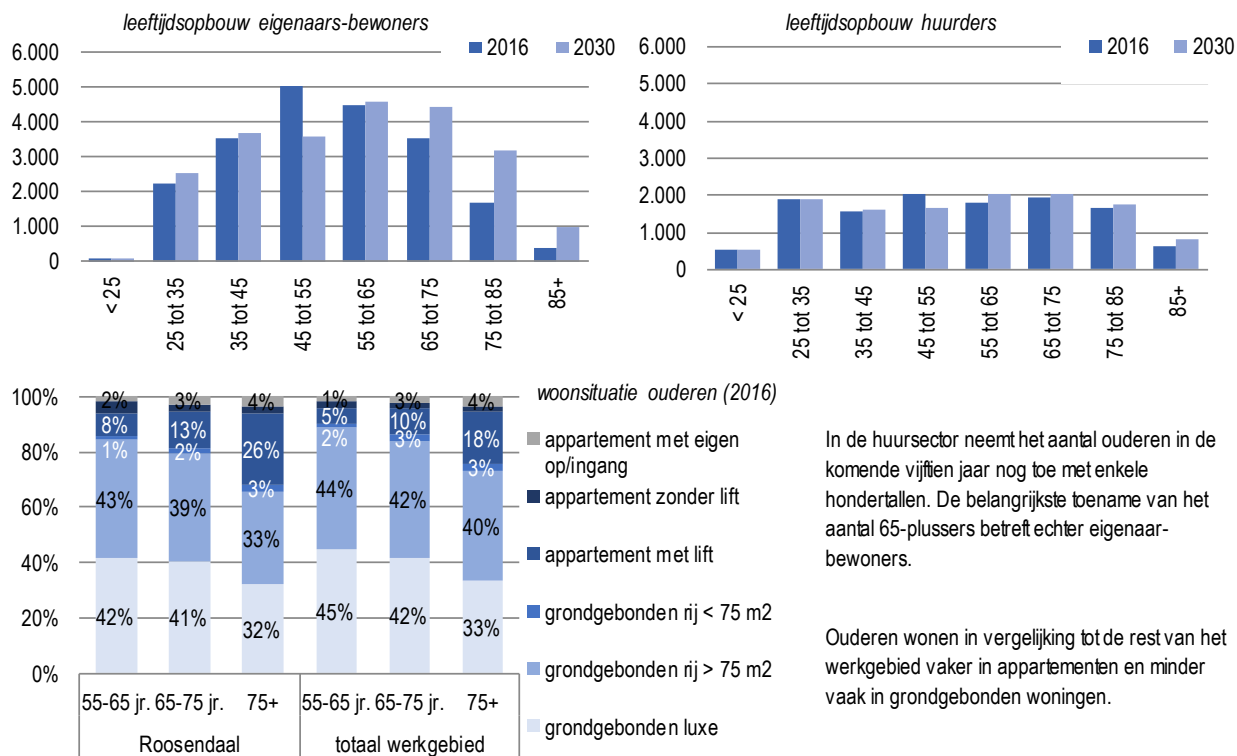
De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt na 2020 af.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt tot 2020 licht toe, gevolgd door een afname. Afhankelijk van het gekozen scenario neemt de behoefte af met 50 tot 420 woningen in de periode 2016 tot 2030. In het daeb-segment wonen steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste atoppingsgrens toe.

Vergrijzing



Factsheet Halderberge

De inwoners

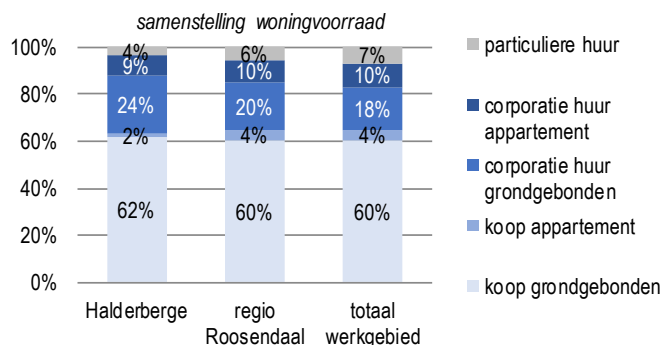
huishoudenssamenstelling		Halderberge	regio Roosendaal	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	6%	7%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	14%	14%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	14%	13%	13%
	gezin	19%	19%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	13%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

De huishoudenssamenstelling in Halderberge wijkt niet veel af van het regionale gemiddelde. Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder ligt met 32% iets hoger dan het regionale percentage van 30%.

omvang inkomensgroepen		Halderberge aantal	aandeel	regio Roosendaal	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		3.260	26%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		2.120	17%	16%	16%
C. middeninkomens		1.570	12%	12%	13%
D. hogere inkomens		5.770	45%	45%	44%
totaal		12.720	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		5.380	42%	43%	43%

In totaal behoort 42% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is iets lager dan het regionale gemiddelde van 43%.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Halderberge telt relatief veel grondgebonden woningen, in zowel de huur- als de koopsector. De corporatie huurvoorraad is met 33% van de woningvoorraad groter dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Halderberge	regio Roosendaal	totaal werkgebied
koop	34%	34%	35%
corporatie huur	56%	53%	49%
particuliere huur	5%	8%	10%
onzelfstandig	5%	6%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Halderberge wat vaker in de sociale huursector en minder vaak in de particuliere huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Halderberge	regio Roosendaal	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	50%	53%	53%
B. secundaire doelgroep	26%	25%	26%
C. middeninkomens	13%	11%	11%
D. hogere inkomens	12%	11%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	75%	78%	79%
C + D overige huishoudens	25%	22%	21%

Het scheefheidspercentage is in Halderberge met 25% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	220	-30	-20
25 tot 45 jaar	eenpersoons	740	-110	-70
	tweepersoons	670	-170	-140
	gezin	1.760	-20	70
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.030	70	100
	tweepersoons	1.750	-300	-260
	gezin	2.460	-660	-600
65 tot 75 jaar	eenpersoons	700	270	280
	meerpersoons	1.670	90	110
75+	eenpersoons	930	660	660
	meerpersoons	810	370	370
totaal		12.720	200	510

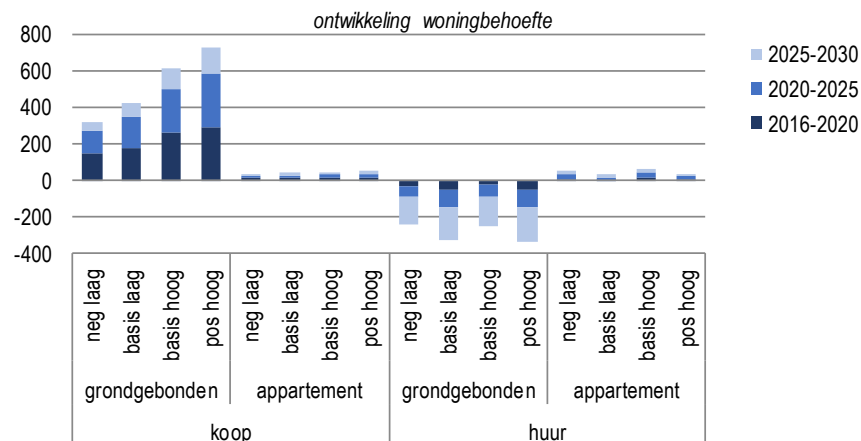
Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 200 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 510 huishoudens.

Het aantal gezinnen neemt sterk af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		5.370		42%
2030	neg laag	6.050	680	47%
	basis laag	5.890	520	46%
	basis hoog	6.000	630	45%
	pos hoog	5.830	460	44%

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 460 en 680 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

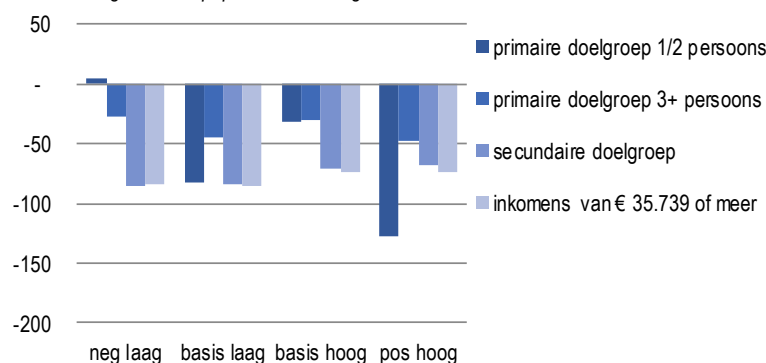
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 100 woningen toe (koop en huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

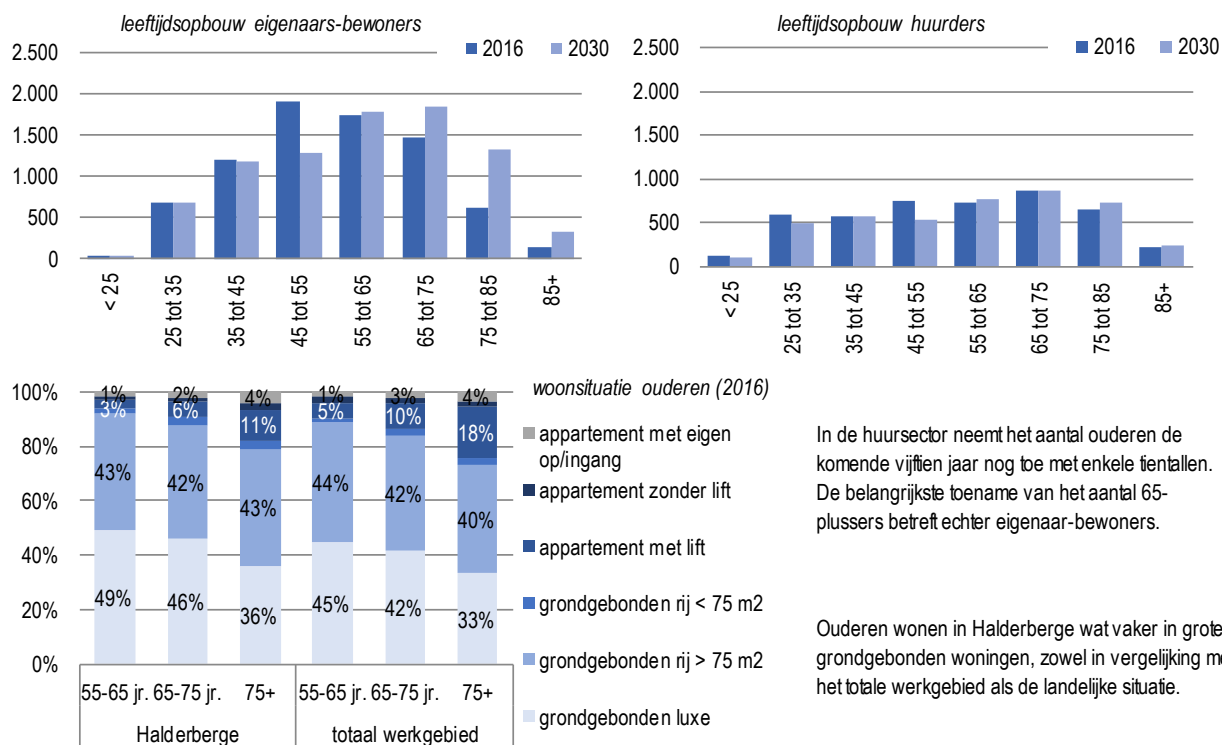
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 220 tot 340 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Moerdijk

De inwoners

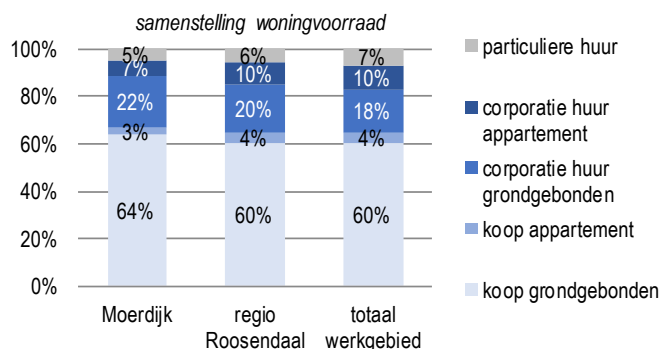
huishoudenssamenstelling		Moerdijk	regio Roosendaal	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	7%	7%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	15%	14%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	14%	13%	13%
	gezin	20%	19%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	12%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

De huishoudenssamenstelling in Moerdijk wijkt niet veel af van het regionale gemiddelde. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder bedraagt 31% (30% in de regio).

omvang inkomensgroepen	Moerdijk		regio Roosendaal	totaal werkgebied
	aantal	aandeel		
A. primaire doelgroep	3.710	24%	26%	27%
B. secundaire doelgroep	2.410	15%	16%	16%
C. middeninkomens	1.910	12%	12%	13%
D. hogere inkomens	7.750	49%	45%	44%
totaal	15.780	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	6.120	39%	43%	43%

In totaal behoort 39% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is wat minder sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Moerdijk telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 64% boven het gemiddelde van 60% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 28% van de woningvoorraad iets kleiner dan in de regio.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	regio		totaal
	Moerdijk	Roosendaal	werkgebied
koop	35%	34%	35%
corporatie huur	54%	53%	49%
particuliere huur	7%	8%	10%
onzelfstandig	4%	6%	6%
totaal	100%	100%	100%

De woonsituatie van de doelgroep van beleid in Moerdijk is ongeveer gelijk aan de woonsituatie van de doelgroep in de regio. Circa 54% van de doelgroep woont in de sociale huursector.

bewoning corporatiehuur	regio		totaal
	Moerdijk	Roosendaal	werkgebied
A. primaire doelgroep	51%	53%	53%
B. secundaire doelgroep	26%	25%	26%
C. middeninkomens	12%	11%	11%
D. hogere inkomens	12%	11%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	76%	78%	79%
C + D overige huishoudens	24%	22%	21%

Het scheefheidspercentage is in Moerdijk met 24% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	250	-40	-10
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.040	-100	-40
	tweepersoons	760	-180	-140
	gezin	2.310	200	360
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.290	120	170
	tweepersoons	2.160	-340	-280
	gezin	3.100	-740	-640
65 tot 75 jaar	eenpersoons	840	220	230
	meerpersoons	1.970	40	60
75+	eenpersoons	1.180	1.020	1.020
	meerpersoons	890	560	560
totaal		15.780	770	1.290

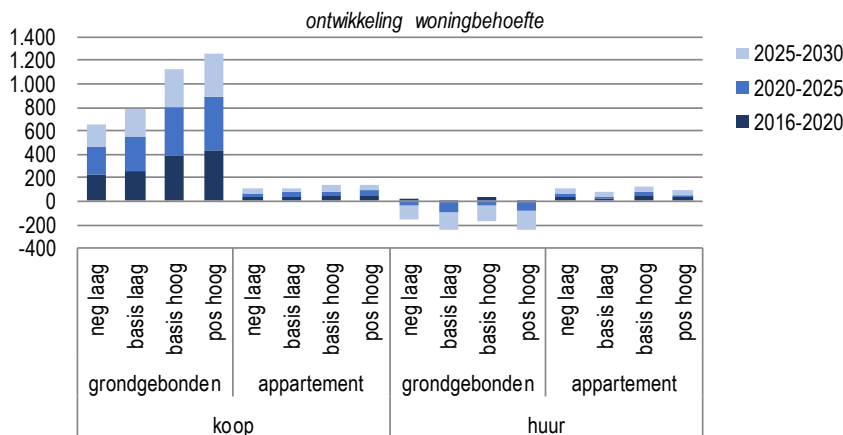
Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 770 toe in de periode tot 2030, bij de hoge variant bedraagt de groei 1290 huishoudens.

Het aantal jongere stellen en gezinnen neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		6.120		39%
2030	neg laag	7.210	1.090	44%
	basis laag	7.000	880	42%
	basis hoog	7.170	1.050	42%
	pos hoog	6.950	830	41%

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 830 en 1090 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

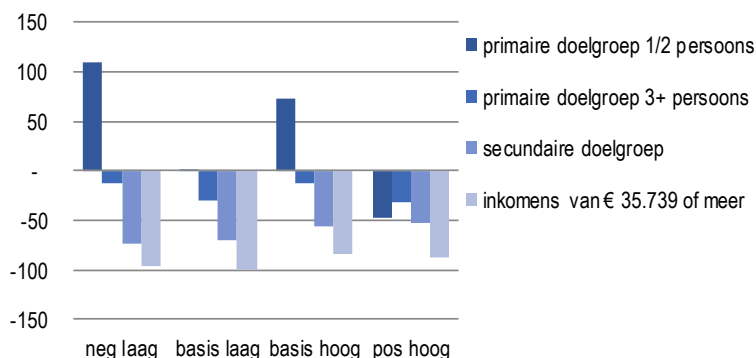
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 200 woningen toe (koop en huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt na 2020 af.

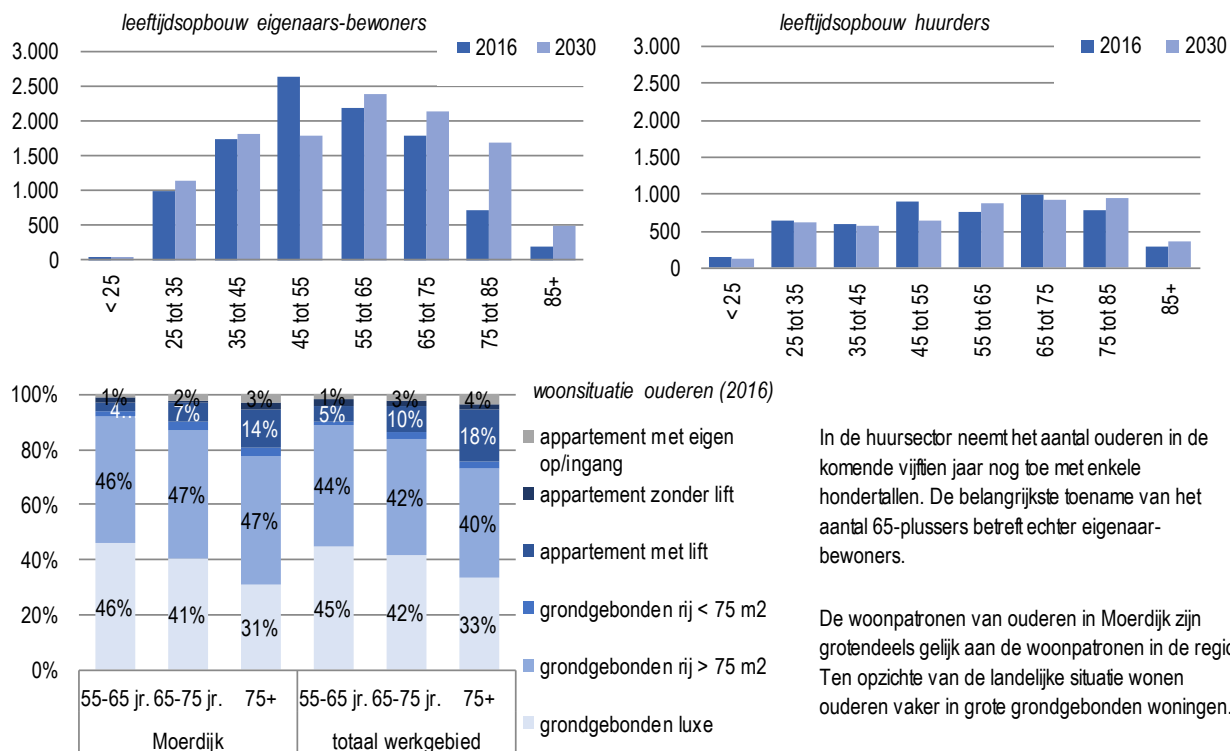
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 80 tot 230 woningen in de periode tot 2030.

In het daeb-segment wonen mogelijk steeds meer kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep. Daardoor neemt de behoefte aan woningen met een huurprijs beneden de eerste afloppingsgrens toe.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Rucphen

De inwoners

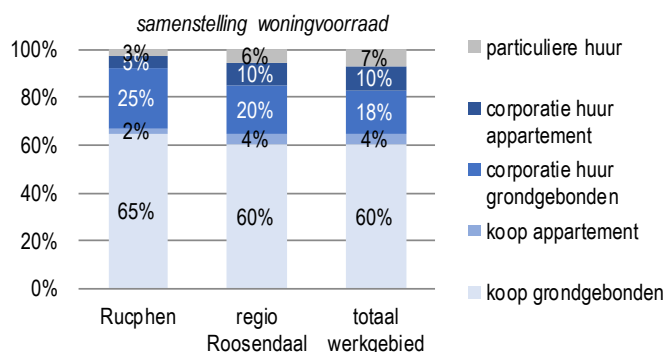
huishoudenssamenstelling		Rucphen	regio Roosendaal	totaal werkgebied
< 25 jaar		1%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	5%	7%	8%
	tweepersoons	4%	5%	5%
	gezin	14%	14%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	16%	13%	13%
	gezin	21%	19%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	6%	5%	5%
	meerpersoons	13%	12%	12%
75+	eenpersoons	7%	7%	8%
	meerpersoons	5%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Rucphen relatief veel stellen en gezinnen tussen 45 en 65 jaar. Er wonen minder alleenstaanden tot 65 jaar. Het aandeel ouderen is ongeveer gelijk.

omvang inkomensgroepen		Rucphen aantal	aandeel	regio Roosendaal	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.270	24%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		1.590	17%	16%	16%
C. middeninkomens		1.230	13%	12%	13%
D. hogere inkomens		4.460	47%	45%	44%
totaal		9.550	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		3.860	40%	43%	43%

In totaal behoort 40% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is wat minder sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Rucphen telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 65% boven het gemiddelde van 60% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 30% van de woningvoorraad gelijk aan het regionale aandeel.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Rucphen	regio Roosendaal	totaal werkgebied
koop	37%	34%	35%
corporatie huur	52%	53%	49%
particuliere huur	3%	8%	10%
onzelfstandig	7%	6%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Rucphen wat vaker in de koopsector en minder vaak in de particuliere huursector dan in de rest van het werkgebied. Circa 52% van de doelgroep woont in de sociale huursector.

bewoning corporatiehuur	Rucphen	regio Roosendaal	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	48%	53%	53%
B. secundaire doelgroep	25%	25%	26%
C. middeninkomens	14%	11%	11%
D. hogere inkomens	13%	11%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	73%	78%	79%
C + D overige huishoudens	27%	22%	21%

Het scheefheidspercentage is in Rucphen met 27% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	130	-70	-60
25 tot 45 jaar	eenpersoons	470	-60	-60
	tweepersoons	430	-90	-90
	gezin	1.300	50	60
45 tot 65 jaar	eenpersoons	740	0	10
	tweepersoons	1.550	-380	-370
	gezin	1.980	-740	-720
65 tot 75 jaar	eenpersoons	530	90	100
	meerpersoons	1.240	270	290
75+	eenpersoons	670	540	540
	meerpersoons	520	290	290
totaal		9.550	-80	-10

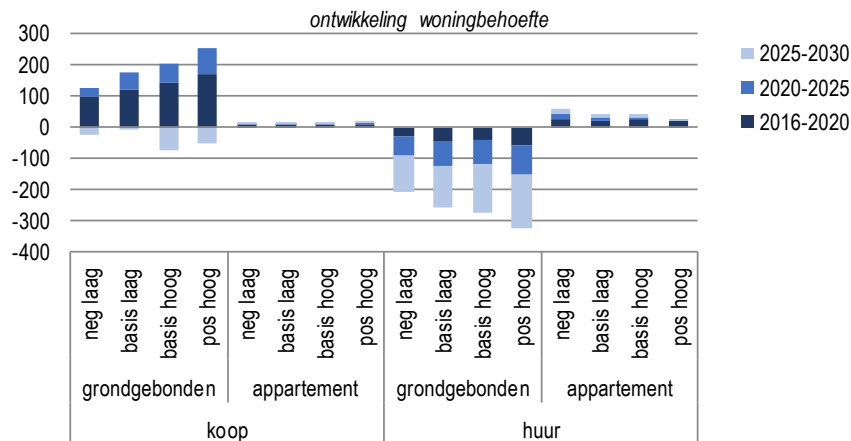
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		3.850		40%
2030	neg laag	4.300	450	45%
	basis laag	4.190	340	44%
	basis hoog	4.170	320	44%
	pos hoog	4.060	210	43%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 80 af in de periode tot 2030, bij de hoge variant blijft het aantal huishoudens ongeveer constant.

Het aantal stellen en gezinnen neemt sterk af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 210 en 450 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



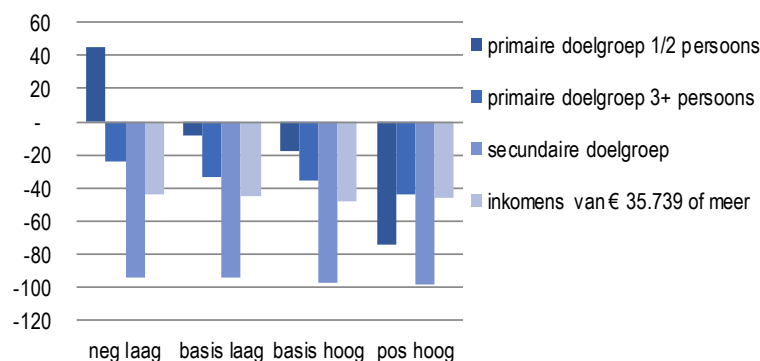
Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 50 woningen toe (koop en met name huur). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

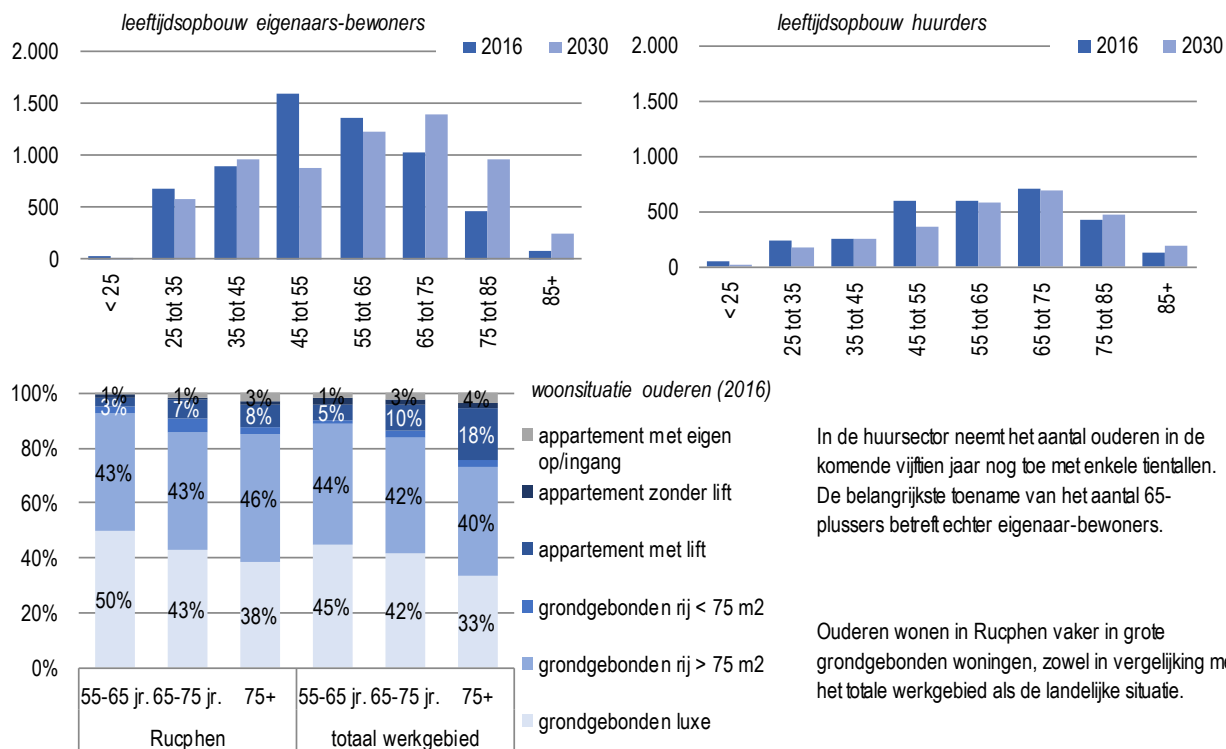
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 140 tot 290 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment. Alleen bij het negatieve scenario neemt de omvang van de primaire doelgroep mogelijk toe.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Goes

De inwoners

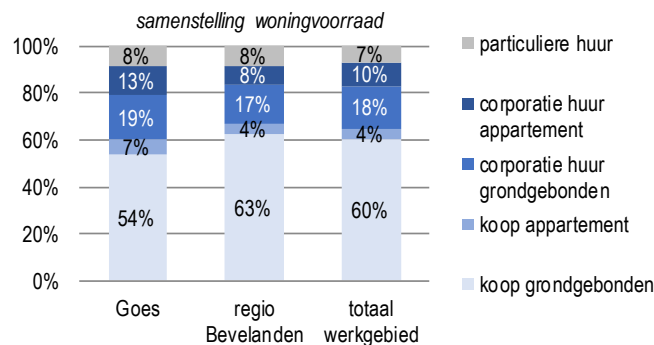
huishoudenssamenstelling		Goes	regio Bevelanden	totaal werkgebied
< 25 jaar		3%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	10%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	13%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	10%	9%	9%
	tweepersoons	11%	12%	13%
	gezin	16%	17%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	6%	5%	5%
	meerpersoons	11%	11%	12%
75+	eenpersoons	9%	8%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Goes relatief veel jongeren en alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Het aandeel gezinnen en stellen ligt wat onder het regionale gemiddelde. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder ligt met 32% iets hoger dan het regionale percentage van 30%.

omvang inkomensgroepen		Goes aantal	aandeel	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		4.900	29%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		3.000	18%	17%	16%
C. middeninkomens		2.120	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		6.940	41%	45%	44%
totaal		16.970	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		7.900	47%	43%	43%

In totaal behoort 47% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is hoger dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Goes telt relatief veel huurappartementen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt met 54% onder het gemiddelde van 63% in de regio. Corporaties zijn met 31% van de woningvoorraad relatief sterk vertegenwoordigd.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Goes	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	33%	40%	35%
corporatie huur	53%	46%	49%
particuliere huur	12%	12%	10%
onzelfstandig	2%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Goes minder vaak in de koopsector en vaker in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Goes	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	54%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	25%	27%	26%
C. middeninkomens	10%	11%	11%
D. hogere inkomens	10%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	80%	79%	79%
C + D overige huishoudens	20%	21%	21%

Het scheefheidspercentage is in Goes met 20% iets kleiner dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	470	-120	-90
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.700	-280	-210
	tweepersoons	840	-220	-180
	gezin	2.190	350	480
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.770	280	310
	tweepersoons	1.890	-330	-310
	gezin	2.770	-350	-310
65 tot 75 jaar	eenpersoons	940	470	480
	meerpersoons	1.820	30	50
75+	eenpersoons	1.500	590	590
	meerpersoons	1.090	540	540
totaal		16.970	970	1.350

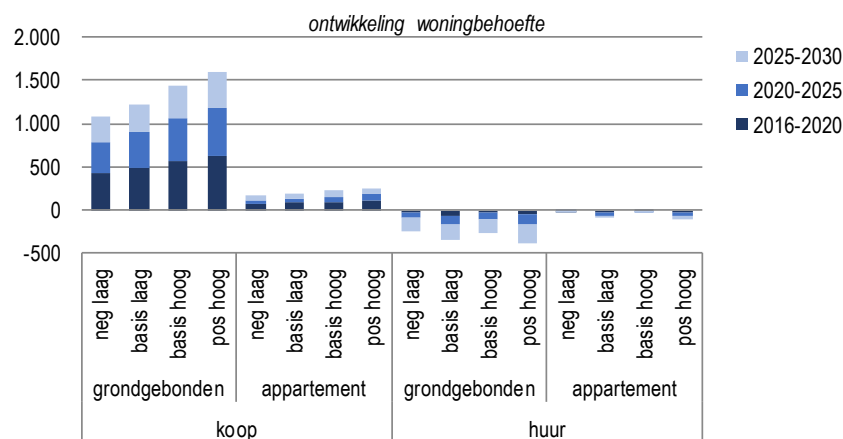
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		7.900		47%
2030	neg laag	8.680	780	48%
	basis laag	8.430	530	47%
	basis hoog	8.580	680	47%
	pos hoog	8.310	410	45%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 970 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 1350 huishoudens.

Het aantal stellen en gezinnen tussen 45 tot 65 jaar neemt sterk af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 410 en 780 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



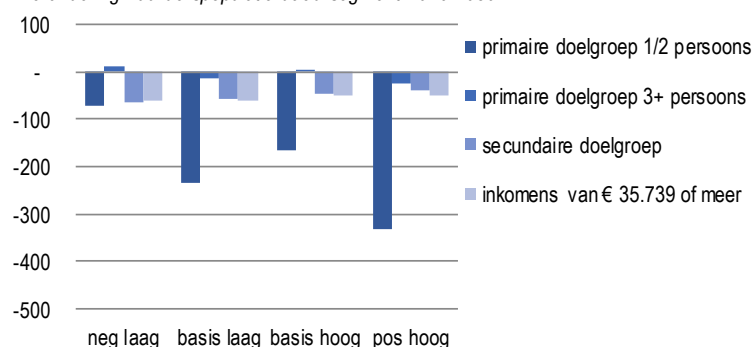
Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan koopappartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 150 woningen toe.

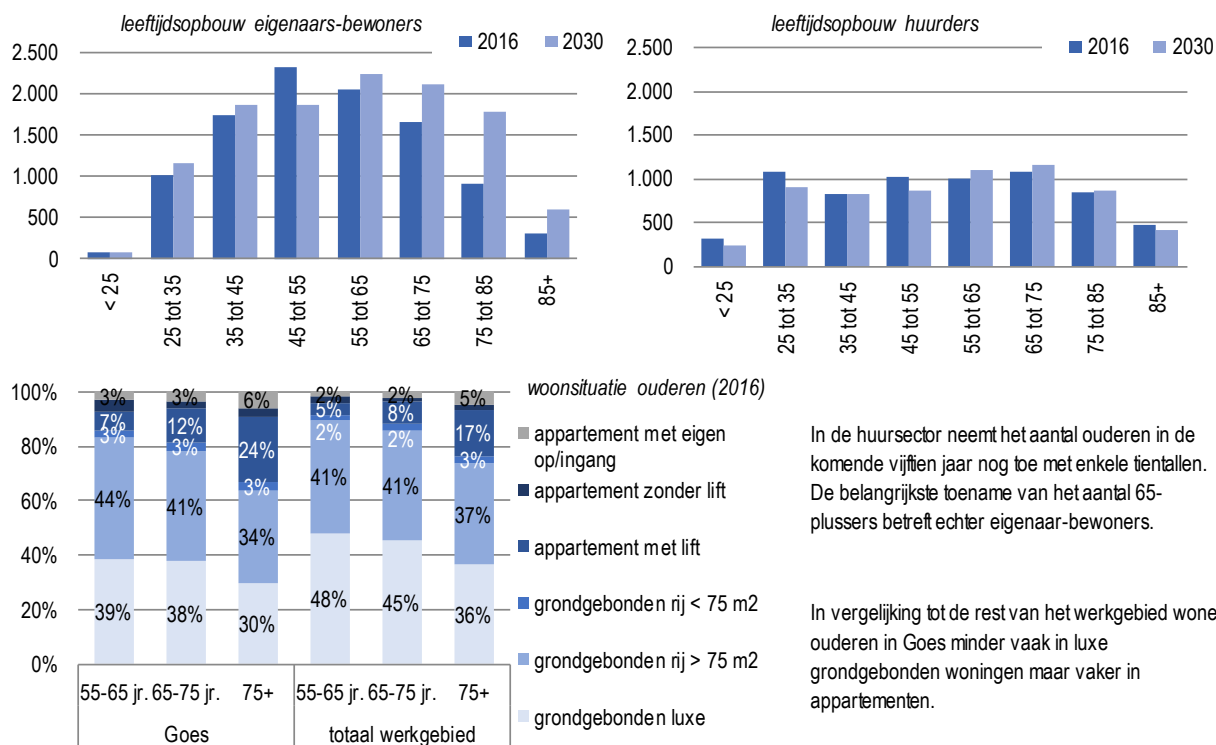
De behoefte aan huurappartementen blijft ongeveer gelijk, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt.

De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt in alle scenario's af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 300 tot 560 woningen in de periode tot 2030. Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Borsele

De inwoners

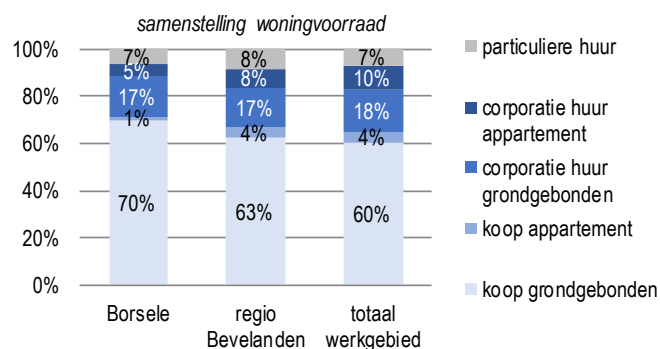
huishoudenssamenstelling		Borsele	regio Bevelanden	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	6%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	16%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	9%	9%	9%
	tweepersoons	13%	12%	13%
	gezin	19%	17%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5%	5%	5%
	meerpersoons	12%	11%	12%
75+	eenpersoons	7%	8%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Borsele relatief weinig alleenstaanden in de leeftijd van 25 tot 45 jaar. Het aandeel gezinnen en stellen ligt boven het regionale gemiddelde.

omvang inkomensgroepen		Borsele aantal	aandeel	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.140	23%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		1.530	16%	17%	16%
C. middeninkomens		1.200	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		4.470	48%	45%	44%
totaal		9.350	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		3.670	39%	43%	43%

In totaal behoort 39% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is minder sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Borsele telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 70% ver boven het gemiddelde van 63% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 22% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Borsele	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	45%	40%	35%
corporatie huur	42%	46%	49%
particuliere huur	10%	12%	10%
onzelfstandig	3%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Borsele vaker in de koopsector en minder vaak in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Borsele	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	50%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	27%	27%	26%
C. middeninkomens	13%	11%	11%
D. hogere inkomens	10%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	77%	79%	79%
C + D overige huishoudens	23%	21%	21%

Het scheefheidsperscentage is in Borsele met 23% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een minder groot deel uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	160	10	20
25 tot 45 jaar	eenpersoons	610	-130	-110
	tweepersoons	460	-100	-80
	gezin	1.510	120	180
45 tot 65 jaar	eenpersoons	840	20	30
	tweepersoons	1.240	-220	-210
	gezin	1.740	-350	-320
65 tot 75 jaar	eenpersoons	440	140	140
	meerpersoons	1.080	180	180
75+	eenpersoons	680	480	480
	meerpersoons	580	310	310
totaal		9.350	440	620

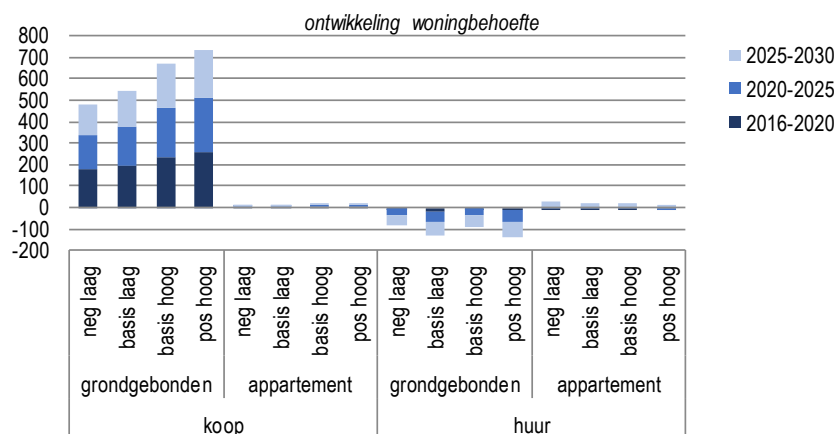
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		3.680		39%
2030	neg laag	4.280	600	44%
	basis laag	4.170	490	43%
	basis hoog	4.230	550	42%
	pos hoog	4.110	430	41%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 440 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 620 huishoudens.

Het aantal stellen en gezinnen neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 430 en 600 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

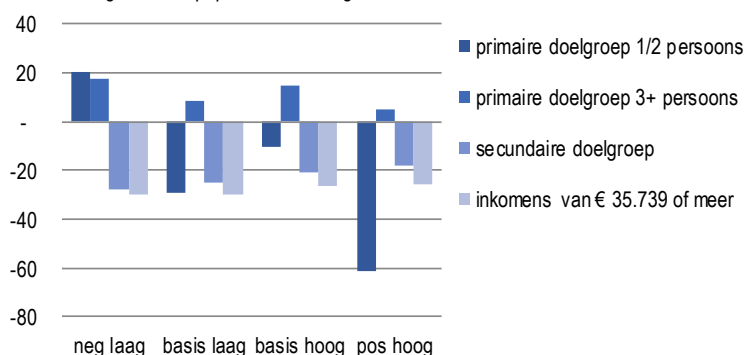
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 50 woningen licht toe (koop en huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

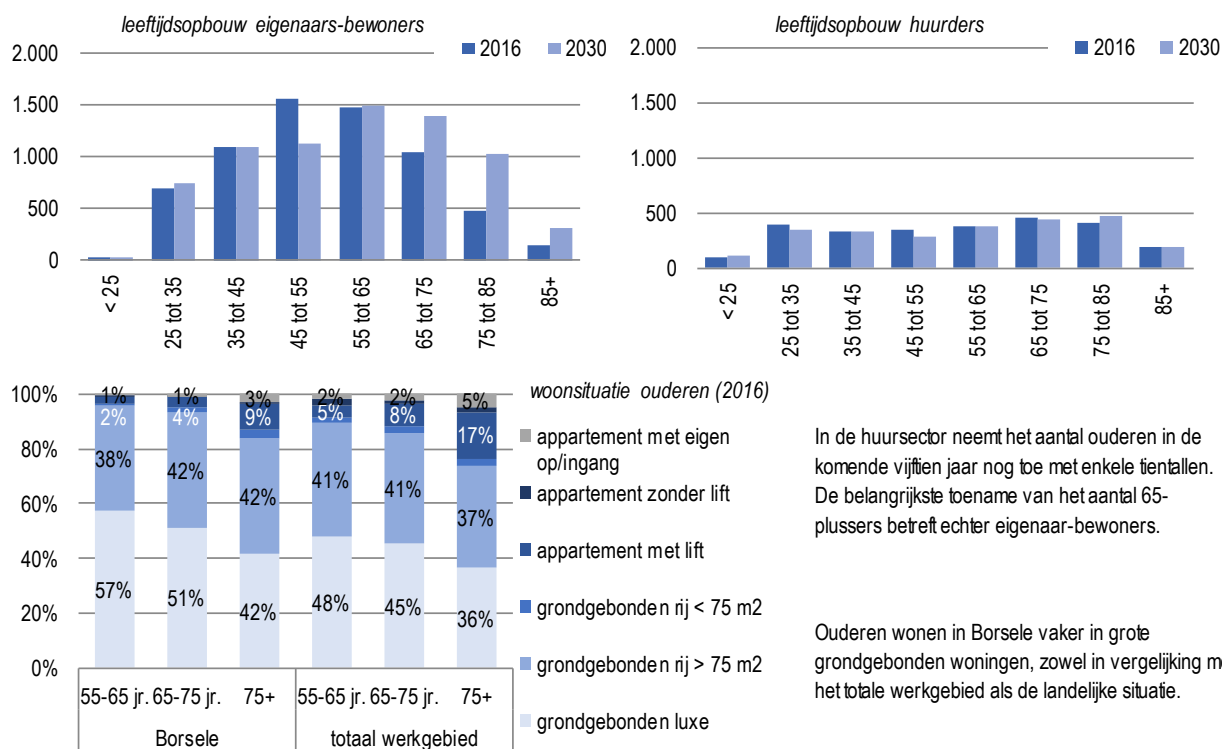
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 60 tot 140 woningen in de periode tot 2030.

Afhankelijk van het scenario neemt de omvang van de primaire doelgroep in het daeb-segment toe of af, en daarmee de behoefte aan woningen met een huurprijs tot de eerste of tweede atoppingsgrens.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Kapelle

De inwoners

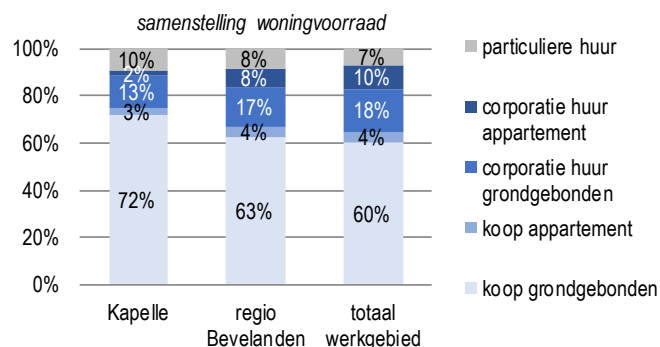
huishoudenssamenstelling		Kapelle	regio Bevelanden	totaal werkgebied
< 25 jaar		1%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	6%	8%	8%
	tweepersoons	5%	5%	5%
	gezin	18%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	7%	9%	9%
	tweepersoons	13%	12%	13%
	gezin	19%	17%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	4%	5%	5%
	meerpersoons	12%	11%	12%
75+	eenpersoons	8%	8%	8%
	meerpersoons	7%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Kapelle relatief weinig jongeren en alleenstaanden. Het aandeel gezinnen ligt ruim boven het regionale gemiddelde.

omvang inkomensgroepen		Kapelle aantal	aandeel	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		1.050	21%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		790	15%	17%	16%
C. middeninkomens		660	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		2.630	51%	45%	44%
totaal		5.130	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		1.840	36%	43%	43%

In totaal behoort 36% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is lager dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de primaire doelgroep is kleiner van omvang.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Kapelle telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 72% ver boven het gemiddelde van 63% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 15% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Kapelle	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	50%	40%	35%
corporatie huur	31%	46%	49%
particuliere huur	16%	12%	10%
onzelfstandig	4%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Kapelle vaker in de koopsector en minder vaak in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Kapelle	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	48%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	26%	27%	26%
C. middeninkomens	13%	11%	11%
D. hogere inkomens	13%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	74%	79%	79%
C + D overige huishoudens	26%	21%	21%

Het scheefheidspercentage is in Kapelle met 26% groter dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat vooral minder vaak uit huishoudens behorende tot de primaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	70	-10	10
25 tot 45 jaar	eenpersoons	320	-30	0
	tweepersoons	230	-40	-30
	gezin	910	0	60
45 tot 65 jaar	eenpersoons	370	30	40
	tweepersoons	680	-130	-110
	gezin	990	-140	-110
65 tot 75 jaar	eenpersoons	210	110	110
	meerpersoons	600	80	100
75+	eenpersoons	420	250	250
	meerpersoons	340	190	190
totaal		5.130	300	510

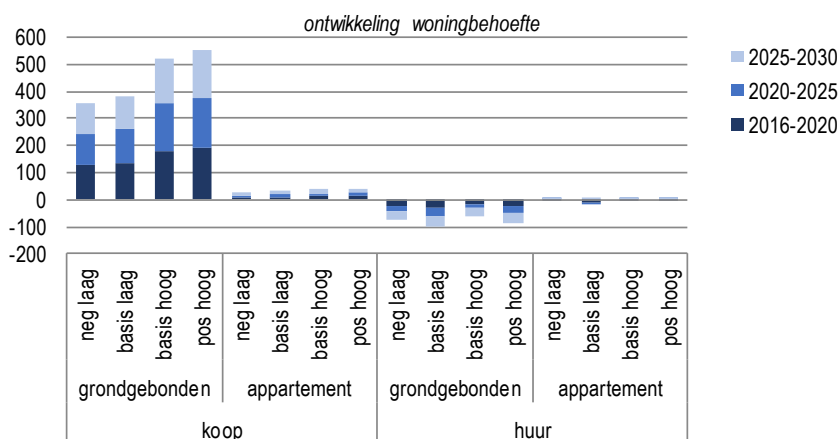
Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 300 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 510 huishoudens.

Het aantal gezinnen en stellen neemt af, terwijl het aantal oudere huishoudens sterk toeneemt.

ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		1.840		36%
2030	neg laag	2.170	330	40%
	basis laag	2.100	260	39%
	basis hoog	2.170	330	38%
	pos hoog	2.110	270	37%

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 270 en 330 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

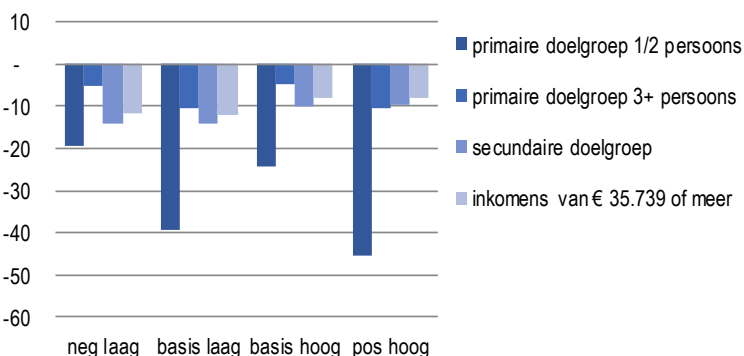
Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 50 woningen toe (huur en met name koop). De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

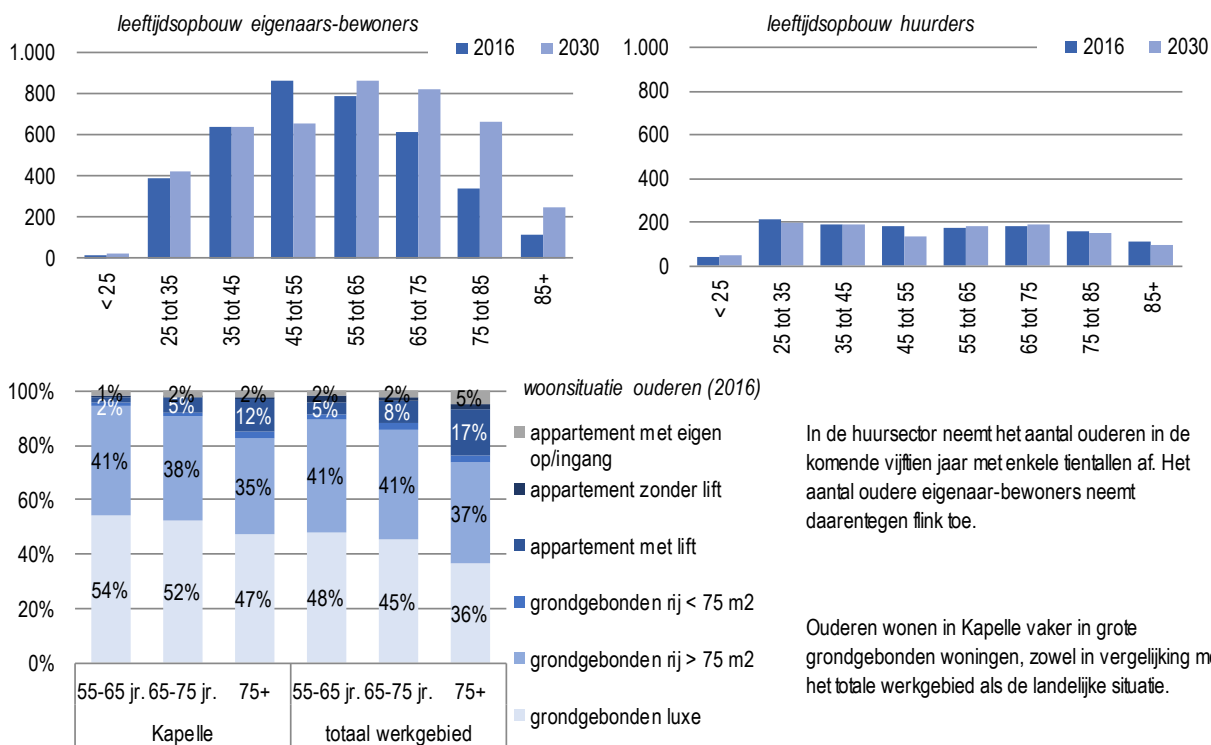
Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 60 tot 110 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Vergrijzing



Factsheet Reimerswaal

De inwoners

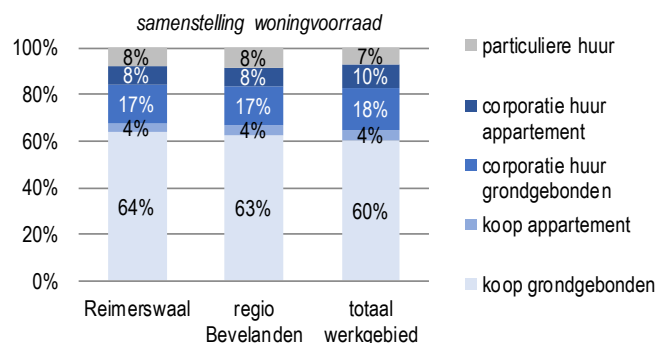
huishoudenssamenstelling		Reimerswaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied
< 25 jaar		3%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	8%	8%	8%
	tweepersoons	6%	5%	5%
	gezin	20%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	8%	9%	9%
	tweepersoons	11%	12%	13%
	gezin	18%	17%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	4%	5%	5%
	meerpersoons	10%	11%	12%
75+	eenpersoons	7%	8%	8%
	meerpersoons	6%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Reimerswaal relatief veel gezinnen. Het aandeel oudere huishoudens ligt wat onder het regionale gemiddelde.

omvang inkomensgroepen		Reimerswaal aantal	aandeel	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep		2.190	25%	26%	27%
B. secundaire doelgroep		1.460	17%	17%	16%
C. middeninkomens		1.110	13%	13%	13%
D. hogere inkomens		3.940	45%	45%	44%
totaal		8.690	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739		3.650	42%	43%	43%

In totaal behoort 42% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is iets lager dan het regionale gemiddelde van 43%.

De woningvoorraad



De samenstelling van de woningvoorraad in Reimerswaal is vrijwel gelijk aan de samenstelling in de regio. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt met 64% dicht bij het regionale gemiddelde van 63%. Het aandeel corporatie huurwoningen bedraagt 25% van de woningvoorraad, zowel in Reimerswaal als in de regio.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Reimerswaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	39%	40%	35%
corporatie huur	47%	46%	49%
particuliere huur	11%	12%	10%
onzelfstandig	3%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%

Ook de woonsituatie van de doelgroep van beleid in Reimerswaal is ongeveer gelijk aan de woonsituatie van de doelgroep in de regio. Circa 47% van de doelgroep woont in de sociale huursector.

bewoning corporatiehuur	Reimerswaal	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	52%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	30%	27%	26%
C. middeninkomens	10%	11%	11%
D. hogere inkomens	9%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	81%	79%	79%
C + D overige huishoudens	19%	21%	21%

Het scheefheidspercentage is in Reimerswaal met 19% kleiner dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de secundaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	250	-40	-30
25 tot 45 jaar	eenpersoons	700	-230	-210
	tweepersoons	490	-160	-150
	gezin	1.760	370	460
45 tot 65 jaar	eenpersoons	680	200	230
	tweepersoons	920	-110	-90
	gezin	1.540	-140	-100
65 tot 75 jaar	eenpersoons	380	140	140
	meerpersoons	850	130	140
75+	eenpersoons	620	260	260
	meerpersoons	510	210	210
totaal		8.700	630	860

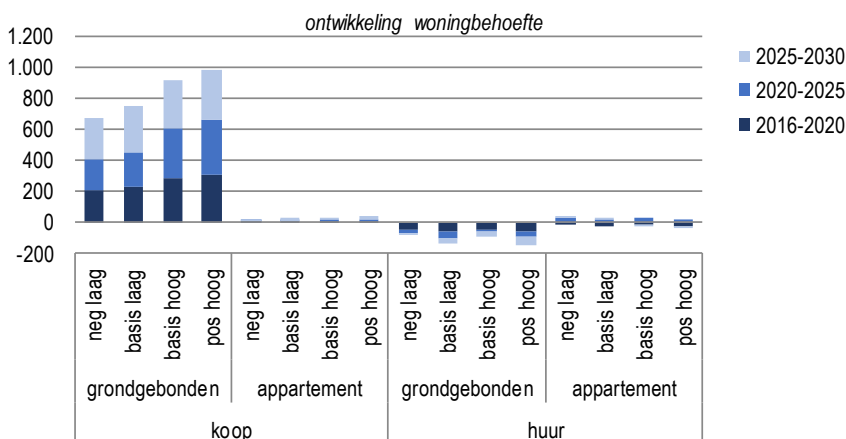
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		3.650		42%
2030	neg laag	4.060	410	44%
	basis laag	3.940	290	42%
	basis hoog	4.020	370	42%
	pos hoog	3.890	240	41%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 630 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 860 huishoudens.

Het aantal kleinere huishoudens tussen 25 en 45 jaar neemt sterk af, terwijl het aantal alleenstaanden tussen 45 en 65 jaar en het aantal ouderen sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 240 en 410 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

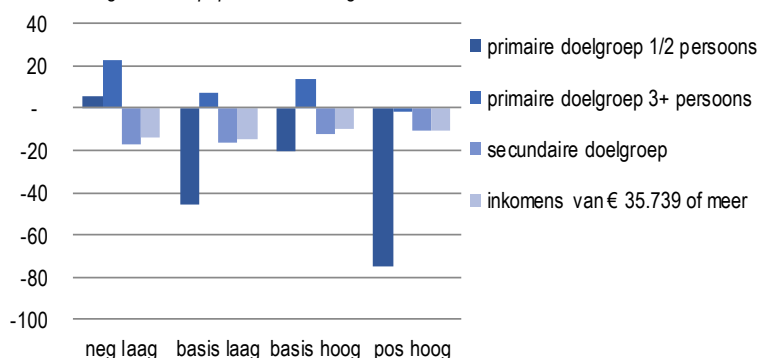
De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) neemt met circa 50 woningen toe (koop en huur).

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

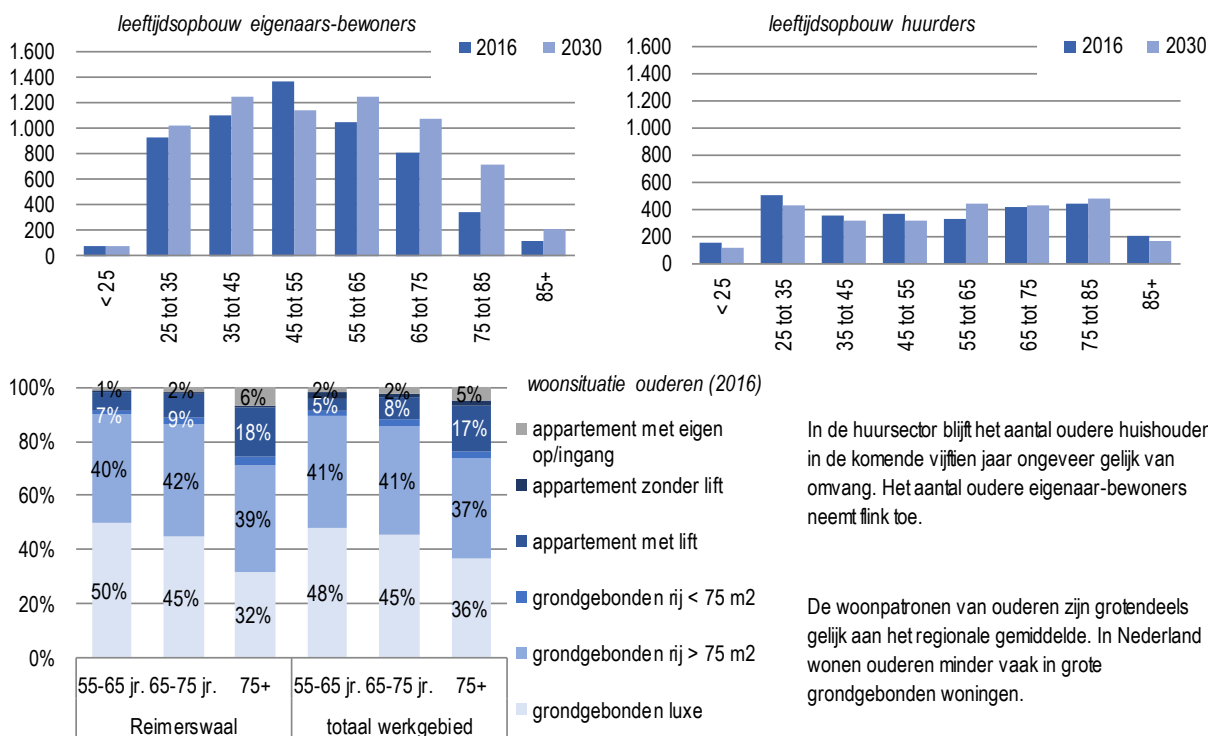
De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 50 tot 150 woningen in de periode tot 2030.

Afhankelijk van het scenario neemt de omvang van de primaire doelgroep in het daeb-segment toe of af, en daarmee de behoefte aan woningen met een huurprijs tot de eerste of tweede aftoppingsgrens.

Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



Vergrijzing



Factsheet Noord-Beveland

De inwoners

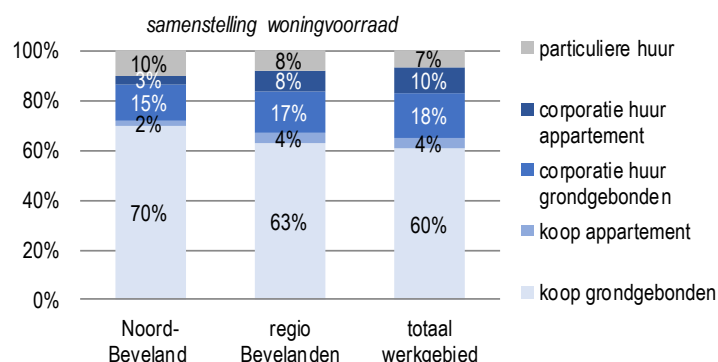
huishoudenssamenstelling		Noord-Beveland	regio Bevelanden	totaal werkgebied
< 25 jaar		2%	2%	2%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	8%	8%	8%
	tweepersoons	4%	5%	5%
	gezin	11%	15%	15%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	12%	9%	9%
	tweepersoons	13%	12%	13%
	gezin	14%	17%	18%
65 tot 75 jaar	eenpersoons	7%	5%	5%
	meerpersoons	14%	11%	12%
75+	eenpersoons	8%	8%	8%
	meerpersoons	7%	6%	6%
totaal		100%	100%	100%

Ten opzichte van de regio wonen er in Noord-Beveland relatief veel ouderen en eenpersoonshuishoudens tussen 45 en 65 jaar. Het aandeel gezinnen is een stuk lager.

omvang inkomensgroepen		Noord-Beveland		regio Bevelanden	totaal werkgebied
	aantal	aandeel			
A. primaire doelgroep	850	24%		26%	27%
B. secundaire doelgroep	700	20%		17%	16%
C. middeninkomens	490	14%		13%	13%
D. hogere inkomens	1.480	42%		45%	44%
totaal	3.520	100%		100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	1.550	44%		43%	43%

In totaal behoort 44% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid. Dit percentage is iets hoger dan het regionale gemiddelde van 43%. Met name de secundaire doelgroep is sterk vertegenwoordigd.

De woningvoorraad



De woningvoorraad in Noord-Beveland telt relatief veel grondgebonden koopwoningen. Het aandeel ligt met 70% boven het gemiddelde van 63% in de regio. De corporatie huurvoorraad is met 18% van de woningvoorraad kleiner dan in de rest van het werkgebied.

Woonsituatie

woonsituatie doelgroep	Noord-Beveland	regio Bevelanden	totaal werkgebied
koop	52%	40%	35%
corporatie huur	33%	46%	49%
particuliere huur	15%	12%	10%
onzelfstandig	0%	2%	6%
totaal	100%	100%	100%

De doelgroep van beleid woont in Noord-Beveland vaker in de koopsector en minder vaak in de sociale huursector dan in de rest van het werkgebied.

bewoning corporatiehuur	Noord-Beveland	regio Bevelanden	totaal werkgebied
A. primaire doelgroep	51%	52%	53%
B. secundaire doelgroep	31%	27%	26%
C. middeninkomens	11%	11%	11%
D. hogere inkomens	8%	10%	10%
totaal	100%	100%	100%
A + B doelgroep tot € 35.739	81%	79%	79%
C + D overige huishoudens	19%	21%	21%

Het scheefheidsperscentage is in Noord-Beveland met 19% kleiner dan het percentage in de rest van het werkgebied.

De huurderspopulatie bestaat voor een relatief groot deel uit huishoudens behorende tot de secundaire doelgroep.

Toekomstverwachting

ontwikkeling huishoudens		2016	2016-2030 laag	2016-2030 hoog
< 25 jaar	totaal	60	-10	-10
25 tot 45 jaar	eenpersoons	280	40	50
	tweepersoons	160	-60	-50
	gezin	400	10	30
45 tot 65 jaar	eenpersoons	440	40	50
	tweepersoons	450	-90	-90
	gezin	500	-30	-10
65 tot 75 jaar	eenpersoons	230	0	0
	meerpersoons	480	-70	-60
75+	eenpersoons	280	260	260
	meerpersoons	240	120	120
totaal		3.520	200	280

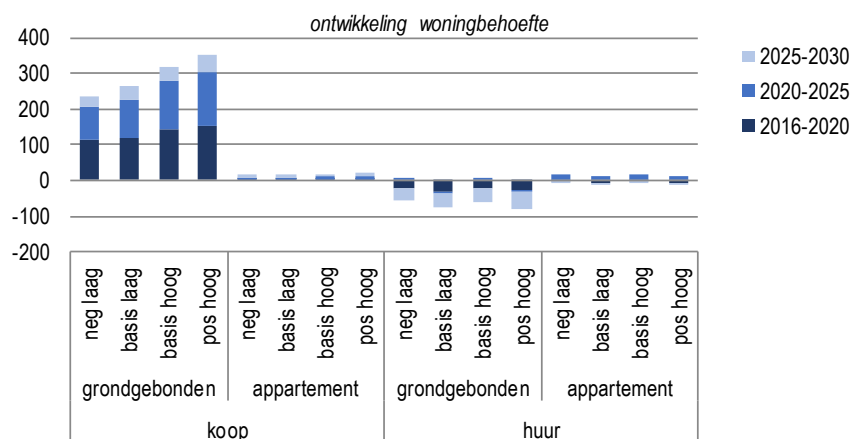
ontwikkeling doelgroep (huur en koop)		abs.	2016-2030	aandeel
2016		1.550		44%
2030	neg laag	1.820	270	49%
	basis laag	1.770	220	48%
	basis hoog	1.800	250	47%
	pos hoog	1.750	200	46%

Het aantal huishoudens neemt bij de lage demografische variant met 200 toe in de periode tot 2030. Bij de hoge variant bedraagt de groei 280 huishoudens.

Het aantal stellen tot 65 jaar neemt af, terwijl het aantal kleinere / oudere huishoudens sterk toeneemt.

De doelgroep van beleid neemt de komende jaren onder invloed van de vergrijzing toe, met tussen de 200 en 270 huishoudens. De doelgroep bestaat in toenemende mate uit eigenaar-bewoners.

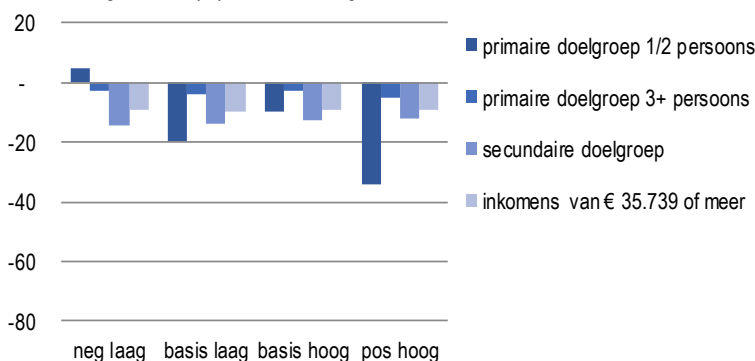
Ontwikkeling woningbehoefte



Bij het bepalen van de woningbehoefte is ervan uitgegaan dat elk huishouden (naar type, leeftijd en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen. De belangrijkste toename van de woningbehoefte heeft betrekking op grondgebonden koopwoningen.

De behoefte aan appartementen (of gelijkvloerse woningen) blijft ongeveer gelijk. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af.

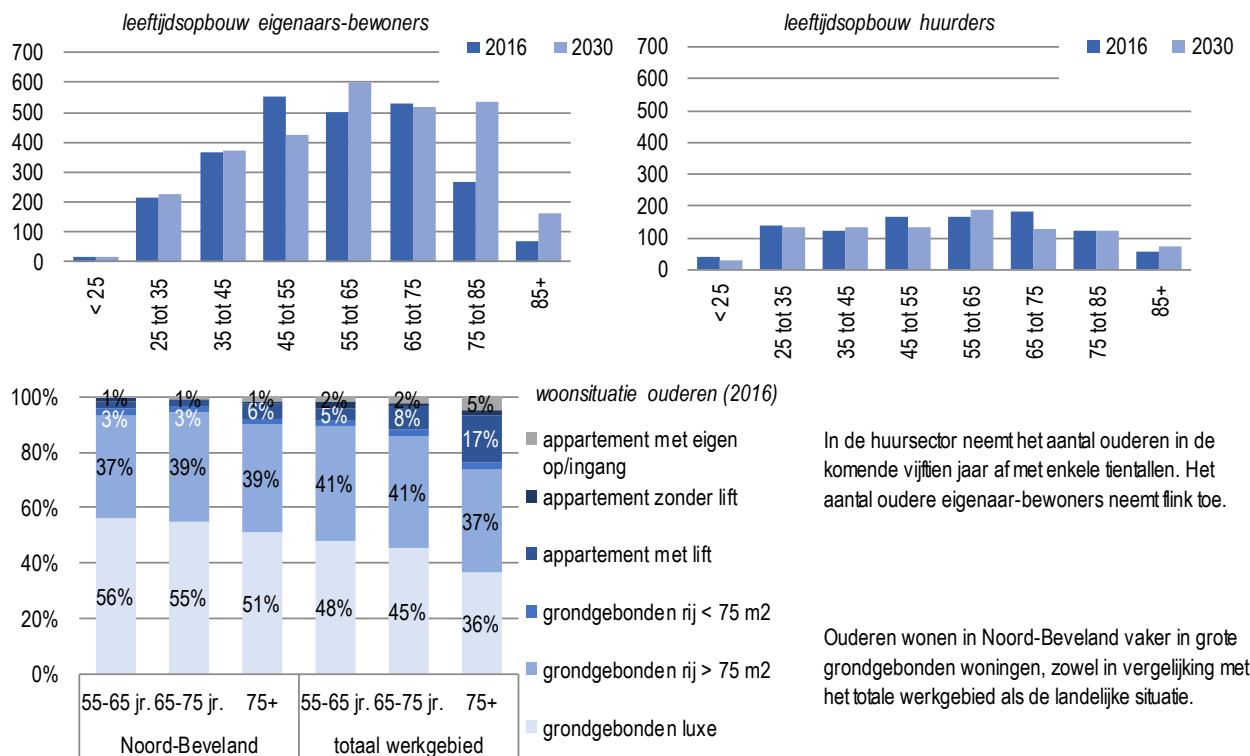
Verandering huurderspopulatie daeb-segment 2016-2030



De behoefte aan woningen in het totale daeb-segment neemt af. Afhankelijk van het gekozen scenario kan de behoefte afnemen met 40 tot 80 woningen in de periode tot 2030.

Het gaat om een afname van alle inkomensgroepen in het daeb-segment.

Vergrijzing



woon^u
kwartier

Stadlander



www.visiewoningmarkt2030.nl