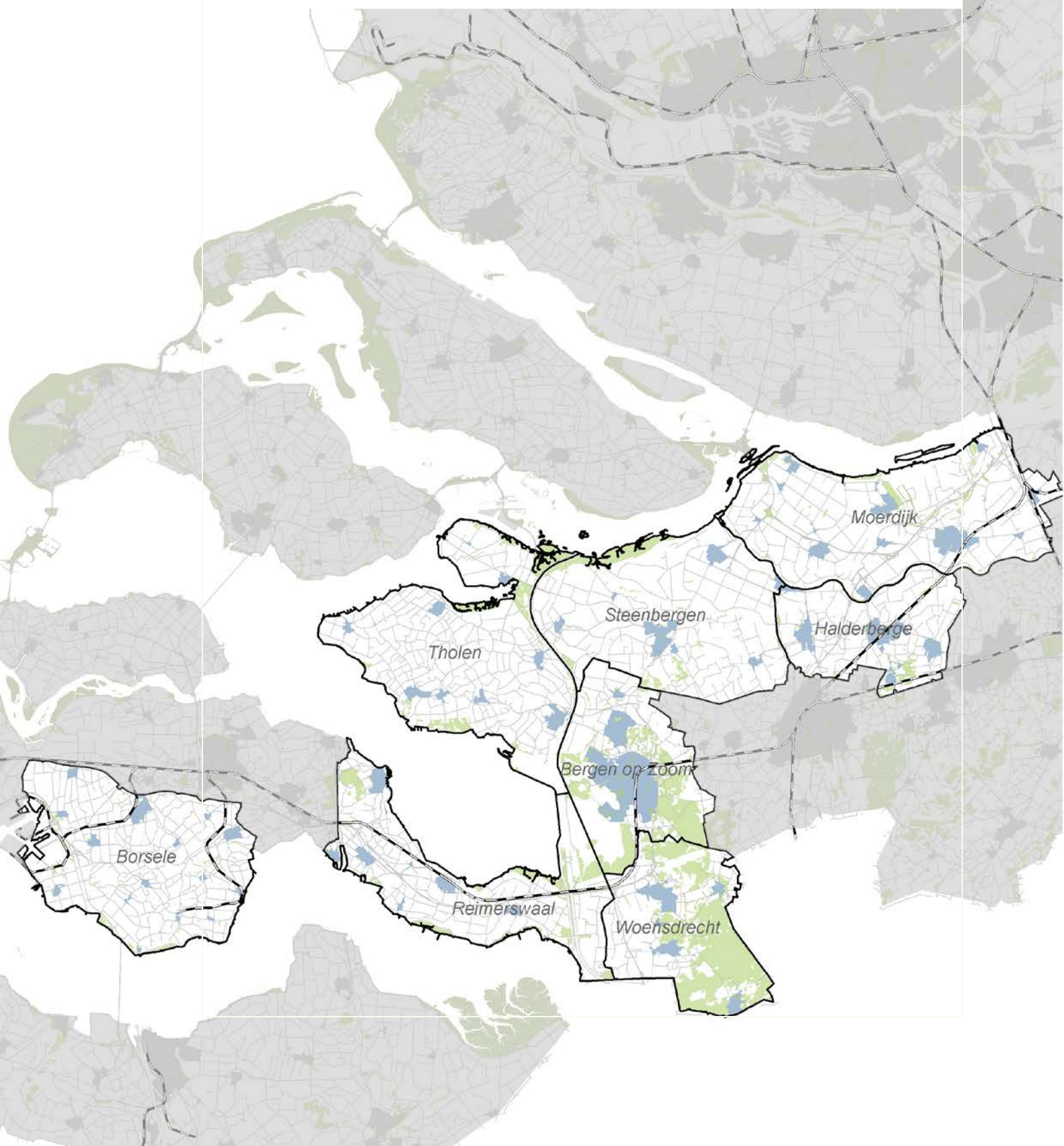


RAPPORT 17-03-2015

Woonlasten- en behoefteonderzoek

In de regio West-Brabant en Zeeland



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

RAPPORT 17-03-2015

Woonlasten- en behoefteonderzoek

In de regio West-Brabant en Zeeland

Opdrachtgevers

Stadlander, namens de zes samenwerkende corporaties

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Rapportnummer

P29390

Uitgave

17-03-2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

0	Samenvatting	1
1	Inleiding	8
2	Actuele situatie voorraad en huishoudens	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Woningvoorraad	10
2.3	Huishoudens	12
2.4	Inkomensgroepen	14
3	Woonlasten van huurders	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Actuele woonlasten	18
3.3	Huurquotes vergeleken met normquotes	24
4	De bestedingsruimte van de doelgroep	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Inkomen en uitgaven	28
4.3	De bestedingsruimte van de doelgroep	30
4.4	De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten	32
5	Toekomstige ontwikkelingen	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Demografische ontwikkelingen	37
5.3	Economische ontwikkelingen	42
5.4	Ontwikkeling van het eigenwoningbezit	43

6	Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte	44
6.1	Inleiding	44
6.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	44
6.3	Ontwikkeling van de woningbehoefte	46
6.4	De behoefte aan betaalbare huurwoningen	50
Bijlage 1	Begrippenlijst	
	55	

0 Samenvatting

Voorliggend onderzoek biedt inzicht in de betaalbaarheid van het wonen onder zittende huurders in acht gemeenten in West-Brabant en Zeeland. Ook wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte en de gewenste omvang van de betaalbare huurvoorraad. In de studie *Betaalbaar wonen in de regio, RIGO, september 2014* is een beeld gegeven van de betaalbaarheid van het vrijkomend aanbod voor nieuwe huurders.

Actuele situatie voorraad en huishoudens

De gemeente Bergen op Zoom kent als provinciestad een corporatie huurwoningvoorraad die met 33% groter is dan totaal in de regio (27%) en in Nederland (31%). In de landelijke gemeenten ligt dit aandeel met 25% lager en is de koopsector met 71% dominant. In Woensdrecht is de corporatie huursector met 19% het kleinst en de koopsector met 78% het grootst. Het lagere aandeel corporatie huurwoningen in de landelijke gemeenten hangt samen met de bevolkingssamenstelling: de doelgroep van beleid¹ is hier aanmerkelijk kleiner dan in de gemeente Bergen op Zoom (tabel 0-1).

De grote doelgroep van beleid in de gemeente Bergen op Zoom hangt samen met de leeftijdsopbouw. Als provinciestad vervult Bergen op Zoom een functie in de opvang van jongere huishoudens, die in de landelijke gemeenten minder vaak voorkomen. In de landelijke gemeenten wonen meer gezinnen (met 40% vooral in Reimerswaal en Tholen) en 65-plussers (met 32% vooral in Woensdrecht). Ook de sociale huursector is in de landelijke gemeenten meer vergrijsd dan in Bergen op Zoom en de komende jaren komen door sterfte veel woningen vrij voor nieuwe huurders. De aankomende generatie ouderen woont vooral in de koopsector en een groot deel zal hier in de toekomst blijven wonen.

In de regio woont circa 48% van de doelgroep van beleid in de huurvoorraad van woningcorporaties. Daarmee weet ruim de helft van de doelgroep zich buiten de sociale huursector te redden. Dit is het meest het geval in Woensdrecht, waar 39% van de doelgroep in de corporatie huurvoorraad woont en 61% buiten de sociale huursector. In Halderberge en in Bergen op Zoom woont de doelgroep het vaakst in de corporatie huurvoorraad (met respectievelijk 53% en 52%). In Halderberge is ook de omvang van de goedkope scheefheid² in de corporatie huurvoorraad met 34% het grootst, gevolgd door Moerdijk met eveneens 34%. In Steenbergen is de omvang van de goedkope scheefheid met 26% het laagst, gevolgd door Bergen op Zoom met 27%. In totaal ligt

¹ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.678.

² In dit onderzoek gedefinieerd als huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan € 34.678 in de corporatie huurvoorraad tot € 699.

de omvang van de goedkope scheefheid in de regio met 29% wat hoger dan landelijk (circa 26%).

tabel 0-1 Kenmerken voorraad- en huishoudenssamenstelling in de gemeenten in de regio, 2014*

	corporatie		65+	doelgroep gezin	doelgroep van beleid	aandeel doelgroep goedkope scheefheid	
	huurvoorraad	koopwoning voorraad				in corporatie huurvoorraad	in corporatie huurvoorraad
Bergen op Zoom	33%	59%	28%	34%	44%	52%	27%
Borsele	22%	74%	29%	37%	38%	41%	28%
Halderberge	31%	68%	31%	36%	38%	53%	34%
Moerdijk	28%	68%	29%	37%	35%	52%	34%
Reimerswaal	25%	70%	27%	40%	39%	45%	28%
Steenbergen	24%	71%	29%	35%	39%	42%	26%
Tholen	25%	72%	29%	40%	39%	45%	28%
Woensdrecht	19%	78%	32%	36%	35%	39%	29%
totaal regio	27%	68%	29%	36%	39%	48%	29%

*rood = hoogste percentage; groen = laagste percentage

Bronnen: CBS, corporaties in de regio, WoON2012, woningmarktsimulatie RIGO

Woonlasten van de doelgroep van beleid

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen door de gemeente en het waterschap. In Bergen op Zoom zijn de gemeentelijke belastingen het hoogst en in Woensdrecht het laagst.

Opgeteld is de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio € 515 in de maand kwijt aan wonen (tabel 0-2). Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 330. Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer € 150 minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van de doelgroep bedraagt circa € 120 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 65. Het percentage van het besteedbaar inkomen dat de doelgroep van beleid uitgeeft aan huur (huurquote) bedraagt 23% en aan de totale woonlasten (woonquote) 36%.

De verschillen tussen de gemeenten zijn gering. In Bergen op Zoom is de woonquote met 37% het hoogst. Onder nieuwe huurders liggen de huur- en woonquoten doorgaans wat hoger dan onder zittende huurders. Het gros van de huurders in de regio kan de huur goed betalen. Ongeveer 8% van de doelgroep van beleid heeft mogelijk moeite met het betalen van de huur. In Bergen op Zoom gaat het om 10% en in Tholen en Moerdijk om 5%.

tabel 0-2 Woonlasten, quoten en inkomen van de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de gemeenten in de regio, 2014, in medianen*

	besteedbaar inkomen	netto huur (incl. huurtoeslag)	totaal netto woonlasten	huurquote	woonquote	aandeel huurders met hogere huurquote dan normquote
Bergen op Zoom	€ 1.425	€ 330	€ 515	24%	37%	10%
Borsele	€ 1.470	€ 360	€ 540	25%	36%	8%
Halderberge	€ 1.465	€ 335	€ 520	24%	35%	7%
Moerdijk	€ 1.475	€ 315	€ 500	22%	35%	5%
Reimerswaal	€ 1.430	€ 330	€ 515	23%	36%	8%
Steenbergen	€ 1.470	€ 330	€ 520	23%	35%	7%
Tholen	€ 1.430	€ 305	€ 500	22%	35%	5%
Woensdrecht	€ 1.475	€ 350	€ 525	24%	36%	9%
totaal regio	€ 1.440	€ 330	€ 515	23%	36%	8%

*rood = hoogste percentage; groen = laagste percentage

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

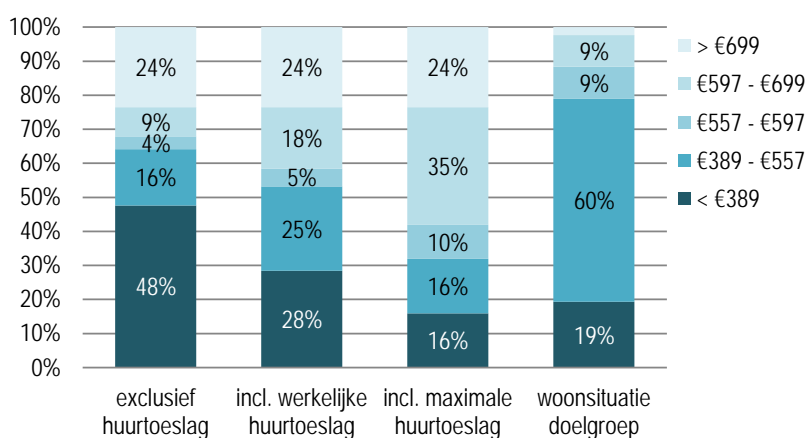
De bestedingsruimte van de doelgroep

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomen en bestedingsruimte. In deze studie hebben we de bestedingsruimte van de doelgroep onderzocht, in absolute bedragen. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud zijn afgetrokken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen (inclusief en exclusief huurtoeslag).

In de regio kan bijna de helft van de doelgroep van beleid zonder ondersteuning van de huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden (figuur 0-1). Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als er wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag gaat het om 28% (huidige huurtoeslag) tot 16% (maximale huurtoeslag).

Als de bestedingsruimte van huurders wordt vergeleken met de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar prijsklasse, dan blijken beide vrij goed op elkaar aan te sluiten. Er zijn binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Mogelijk bestaat er een klein tekort aan goedkope huurwoningen onder de € 389. Als het streefhuurbeleid wordt doorgevoerd neemt het aantal woningen tot € 389 in de regio echter af, waarbij geldt dat er uiteraard verschillen zijn tussen de gemeenten (weergegeven in figuur 4-3 en figuur 4-4 in hoofdstuk 4 van deze rapportage). In het prijssegment tussen € 389 en € 557 kan een deel van de doelgroep van beleid wat meer huur betalen. In de meeste gemeenten wordt hier met het streefhuurbeleid op ingespeeld.

figuur 0-1 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in de regio, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Toekomstige ontwikkelingen

De toekomstige woningmarkt wordt in belangrijke mate bepaald door economische en demografische ontwikkelingen. In dit onderzoek is deze invloed concreet gemaakt, waar het gaat om de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte.

Wat betreft de aannamen over de demografische ontwikkelingen is aangesloten bij de huishoudensprognose van de provincies Noord-Brabant (2014) en Zeeland (2014). Voor elke prognose geldt dat het gaat om een effectverkenning: hoe de toekomst eruit zal zien is en blijft onzeker. Volgens de provinciale prognoses neemt het aantal huishoudens in de regio toe met 6.260 huishoudens in de periode 2014 tot 2025 en met 7.380 huishoudens in de periode 2014 tot 2030. Na 2030 (en in sommige gemeenten al eerder) groeit het aantal huishoudens nauwelijks meer. De eerstkomende jaren neemt vooral het aantal 65-plussers toe. Dit is een behoorlijk zekere ontwikkeling: ouderen zijn honkvast en beperkt verhuisgeneigd. Ook is het zeker dat het eigenwoningbezit onder de toekomstige generatie ouderen hoger ligt dan onder de huidige generatie ouderen. Het aantal huishoudens onder de 65 jaar neemt naar verwachting af. Bij het tempo van deze afname is vooral de migratie een onzekere component.

Wat betreft economische ontwikkelingen zijn in deze studie drie varianten doorgerekend voor wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht (basis, negatief en positief).

Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

De komende jaren neemt de omvang van de doelgroep van beleid in de regio toe: van 39% in 2014 tot 42% in 2025 in het basisscenario. In elke gemeente wordt een toename van de doelgroep verwacht. Dit betekent niet dat de omvang van de betaalbare huurvoorraad (< € 699) van de corporaties in gelijke mate moet toenemen. De toename van de doelgroep van beleid bestaat vooral uit ouderen (met inkomensterugval)

in de koopsector. Mede daardoor neemt de behoefte aan koopwoningen toe, waarbij het vooral gaat om grondgebonden koopwoningen.³

Ook de behoefte aan betaalbare huurwoningen⁴ neemt onder gedane aannamen toe (vooral huurappartementen), met circa 1.000 woningen in de regio in de periode 2014 tot 2025 (economisch basisscenario). Een groot deel van de toenemende behoefte manifesteert zich in Bergen op Zoom (tabel 0-3).

tabel 0-3 Voorraad betaalbare huurwoningen en woonsituatie 2014 en ontwikkeling behoefte in 2014 tot 2025 in de regio, uitgesplitst naar de gemeenten

		2014 huidige (woon)situatie	negatief	2025 basis	positief
A.	doelgroep van beleid	41.320	48.410	47.120	45.820
Waarvan woonachtig in:					
B.	betaalbare voorraad	19.400	21.290	20.890	20.330
C.	overige voorraad	21.920	27.120	26.240	25.490
D.	betaalbare voorraad bewoond door overige huishoudens	7.960	7.480	7.480	7.530
E. = B+D	gewenste betaalbare voorraad	27.360	28.770	28.370	27.860
	ontwikkeling 2014 tot 2025 regio		1.410	1.010	500
<i>ontwikkeling 2014 tot 2025 in:</i>					
	Bergen op Zoom		820	700	530
	Borsele		-10	-40	-80
	Halderberge		160	100	30
	Moerdijk		310	230	150
	Reimerswaal		50	20	-30
	Steenbergen		110	80	40
	Tholen		-10	-40	-90
	Woensdrecht		0	-20	-50

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Deze extra behoefte is vooral afkomstig van ouderen, behorende tot de doelgroep van beleid. Voor een deel wonen deze ouderen op dit moment al in de huursector, voor een ander deel in de koopsector. Voor de eerste groep geldt dat het gat tussen de huidige huur en de huur na verhuizing (de huursprong die men moet maken bij verhuizing) steeds groter wordt. Dat kan ertoe leiden dat minder ouderen de stap gaan maken. Ook voor de tweede groep (ouderen die nu in een koopwoning wonen) geldt dat het onzeker is of zij in gelijke mate als in het verleden de stap naar de huursector

³ Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte heeft RIGO een helder – onderzoeksmatig – uitgangspunt gehanteerd: de huishoudens (naar inkomen, gezinsfase en leeftijd) moeten in de toekomst op dezelfde wijze kunnen wonen als op dit moment. Hierbij geldt dat we bij ouderen hebben gecorrigeerd voor generatieverschillen. De toekomstige generatie ouderen verschilt qua zelfredzaamheid en qua wooncarrière immers enorm van de huidige generatie.

⁴ Corporatie huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014.

kunnen en willen maken. De meer welgestelde ouderen kunnen niet meer in het DAEB-segment instromen en als deze ouderen bereid zijn om een markthuur te betalen kunnen problemen met de verkoop van de huidige woning een verhuizing in de weg staan. Stagneert de instroom, dan valt de behoefte aan betaalbare huurwoningen lager uit.

Een ander onzeker element is de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. Ook het woonpatroon van scheefwoners is bij de raming van de woningbehoefte naar de toekomst doorgetrokken. Er wordt echter steeds strenger aan de voordeur geselecteerd, waardoor het lastiger wordt voor hogere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen. Daarnaast gaat van – inkomensafhankelijke – huurverhogingen voor bestaande scheefwoners een stimulans uit om te gaan verhuizen. Neemt de goedkope scheefheid in de voorraad af, dan valt ook hierdoor de behoefte aan betaalbare huurwoningen lager uit.

Concluderend

- ✓ Woonlasten van de doelgroep:
 - Het gros van de huurders in de regio kan de huur goed betalen.
 - Circa 8% van de doelgroep van beleid (1.530 huishoudens) heeft mogelijk moeite met het betalen van de huur. Het gaat vooral om primaire doelgroep huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau (eenpersoons-huishoudens tot 65 jaar en (eenouder)gezinnen). Ook een klein deel van de secundaire doelgroep heeft mogelijk moeite met het betalen van de huur. Het gaat hier vooral om huishoudens die op basis van hun inkomen net niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- ✓ Bestedingsruimte van de doelgroep:
 - Binnen de betaalbare huurvoorraad is er vanuit het perspectief van de bestedingsruimte van de doelgroep ruimte voor enige huurverhoging, in elke gemeente.
 - Er moet voldoende aandacht blijven bestaan voor het goedkope segment/de allerminst bedeeden. Op dit moment is er geen overmaakt aan woningen in het segment tot € 389 en als het streefhuurbeleid wordt doorgezet neemt de omvang van dit segment af.
 - In het streefhuurbeleid wordt het huurniveau steeds meer afgestemd op de kwaliteit van de woningen (en de vastgoedwaarde). De bestedingsruimte van huurders speelt daarbij slechts een beperkte rol. Een dergelijk marktconform huurbeleid kan (en wellicht zal) betekenen dat de lagere inkomens meer inkomensondersteuning nodig hebben (een verschuiving van objectsubsidie naar subjectsubsidie). Dit kan bijvoorbeeld via de huurtoeslag, een gemeentelijk woonlastenfonds of een individuele huurverlaging.
 - Een zo goed mogelijk passende verhouding tussen de werkelijke huur en het inkomen is wenselijk om betaalbaarheidsproblemen ook op termijn te voorkomen. Het valt immers niet uit te sluiten dat op termijn aan de

huurtoeslag getoerd gaat worden (mogelijk in het kader van een bredere herziening van het belastingstelsel).

✓ Betaalbare huurvoorraad:

- Overall is de omvang van de betaalbare huurvoorraad in de regio voldoende, ook op langere termijn. Uitgaande van constante woonpatronen neemt de behoefte in de periode 2014 tot 2025 weliswaar toe, maar als de instroom van ouderen uit de koopsector afneemt – in combinatie met een afname van de goedkope scheefheid – zal de behoefte aan woningen in dit segment vermoedelijk stabiliseren. Na 2025 is er ruimte voor een (beperkte) afname van de betaalbare huurvoorraad.
- Er is sprake van regionale verschillen. In de gemeente Bergen op Zoom neemt de behoefte aan betaalbare huurwoningen in beperkte mate toe, terwijl in de meer landelijke gemeenten de behoefte op termijn zal stabiliseren, gevolgd door een afname.
- Binnen de kernvoorraad verschuift de behoefte van grondgebonden huurwoningen naar huurappartementen. Een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen kan mogelijk worden opgevangen in kleinere grondgebonden huurwoningen.

1 Inleiding

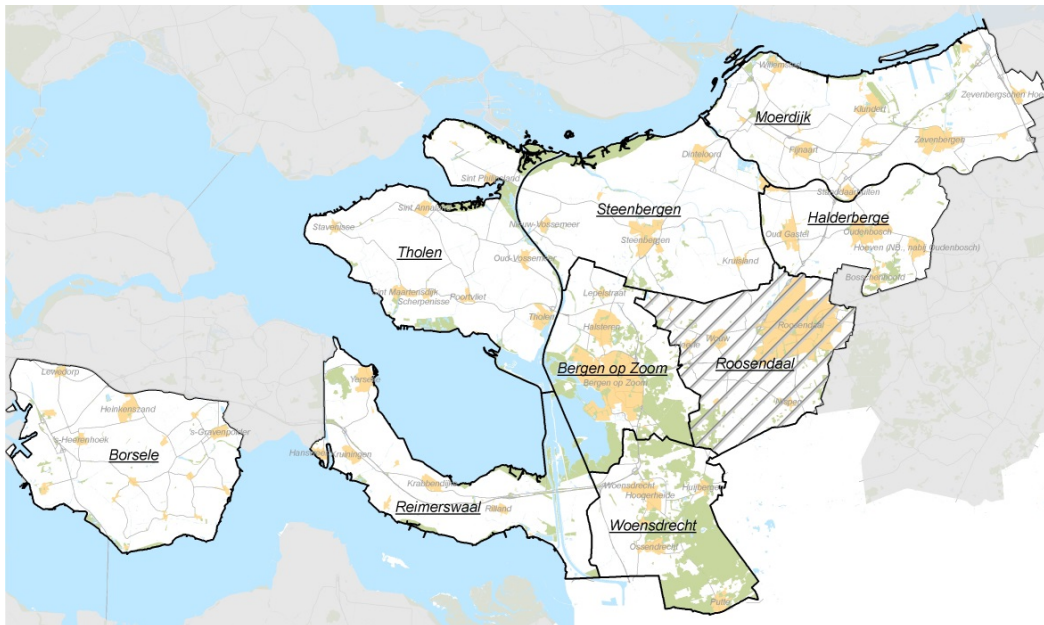
Aanleiding onderzoek

De zes samenwerkende corporaties⁵ die actief zijn in acht gemeenten in West-Brabant en Zeeland willen verkennen in hoeverre meer regionale afstemming in het (huurprijs)beleid wenselijk en haalbaar is. De corporaties hebben al een goed beeld van de betaalbaarheid van het vrijkomend aanbod voor nieuwe huurders (*Betaalbaar wonen in de regio, RIGO, september 2014*). Voorliggend onderzoek biedt inzicht in de betaalbaarheid van het wonen onder *zittende* huurders. En: wat is de toekomstige gewenste omvang van de betaalbare huurvoorraad?

Werkgebied corporaties

In figuur 1-1 is het werkgebied van de corporaties weergegeven. Het gaat om de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht, Steenbergen, Halderberge, Moerdijk, Tholen, Borsele, Reimerswaal en Roosendaal. De gemeente Roosendaal behoort niet tot het onderzoeksgebied in deze studie omdat RIGO in 2014 al een soortgelijk onderzoek heeft verricht (Doelgroepen en woonlasten, RIGO, maart 2014).

figuur 1-1 De 8 gemeenten in de regio West-Brabant en Zeeland (exclusief Roosendaal)



⁵ Bernardus Wonen, Brabantse Waard, Stadlander, R&B Wonen, Woningstichting Dinteloord, Woningstichting Woensdrecht.

Bronnen onderzoek

Het onderzoek is gebaseerd op het WoON 2012, waarmee via een geavanceerde wegingsmethodiek de lokale woningmarkt in de gemeenten in de regio anno 2014 zeer nauwkeurig is gesimuleerd. Hierbij is gebruik gemaakt van cijfers van de corporaties in de regio, het CBS, het CFV, de BAG en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Daarnaast is in deze studie gebruik gemaakt van de prognose van de provincie Noord-Brabant, de provincie Zeeland, de Pearl-prognose van het CBS/PBL en van cijfers van het CPB.

Leeswijzer

De snelle lezer verwijzen we naar de samenvatting en conclusies aan het begin van dit hoofdstuk. Verder is deze rapportage als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 beschrijven we de actuele situatie op de woningmarkt wat betreft de woningvoorraad, huishoudens en inkomensgroepen. We maken hierbij onder meer gebruik van gegevens die de corporaties hebben aangeleverd voor de studie *Betaalbaar wonen in de regio, RIGO, september 2014*.
- In hoofdstuk 3 staan de woonlasten van huurders van sociale huurwoningen centraal. Hoeveel betalen zij voor huur, energie en lokale heffingen? En hoe verhouden de huurlasten zich tot de normquotes (percentage van het inkomen dat acceptabel is om aan de huur te besteden) die in dit hoofdstuk gehanteerd worden?
- In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de bestedingsruimte voor wonen van de doelgroep van beleid. We vergelijken de bestedingsruimte met de actuele woonsituatie van de doelgroep en het streefhuurbeleid van de corporaties.
- In hoofdstuk 5 wordt de toekomst op drie terreinen verkend: demografie, economie en woonpatronen van huishoudens.
- In hoofdstuk 6 brengen we op basis van de aannamen in hoofdstuk 5 de ontwikkeling van de doelgroepen en de woningbehoefte in de regio in beeld. Ook gaan we in op de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad en de gewenste differentiatie binnen dit segment.

2 Actuele situatie voorraad en huishoudens

De gemeente Bergen op Zoom kent als provinciestad een corporatie huurwoningvoorraad die met 33% groter is dan totaal in de regio (27%) en in Nederland (31%). In de landelijke gemeenten ligt het aandeel corporatie huurwoningen met 25% lager en is de koopsector met 71% dominant. Ook de doelgroep van beleid is met 37% in de landelijke gemeenten kleiner dan in Bergen op Zoom (44%, landelijk 43%). De goedkope scheefheid in de corporatie huurvoorraad in de regio is met 29% wat hoger dan landelijk (circa 26%). De regio is met 29% 65+ meer vergrijsd dan Nederland (26%), vooral in enkele landelijke gemeenten (Halderberge, Woensdrecht). Ook de sociale huursector is vergrijsd en de komende jaren komen door sterfte veel woningen vrij voor nieuwe huurders. De aankomende generatie ouderen woont vooral in de koopsector en een groot deel zal hier in de toekomst blijven wonen.

2.1 Inleiding

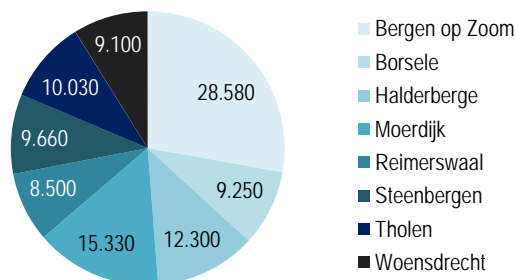
In dit hoofdstuk focussen we op de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeenten in de regio West-Brabant en Zeeland. Dan gaat het om zaken als de samenstelling van de voorraad, de omvang van inkomensgroepen, de woonsituatie van huishoudens, en de leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners. Dit alles in de breedte en op hoofdlijnen, als kader voor de verdiepende analyses in de volgende hoofdstukken.

2.2 Woningvoorraad

Omvang woningvoorraad

Op 1 januari 2014 bestond de bewoonde woningvoorraad in de regio West-Brabant en Zeeland uit circa 102.750 woningen. In figuur 2-1 is de omvang van de voorraad naar gemeente weergegeven.

figuur 2-1 Omvang bewoonde woningvoorraad in de regio, 2014



Bron: CBS, bewerking RIGO

De totale woningvoorraad is iets groter, omdat een klein deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie of sloop. Anno 2014 bedraagt de (frictie)leegstand in de totale voorraad in de regio naar schatting 4,5%, wat lager is dan het landelijke aandeel van circa 5%. De gemeente Bergen op Zoom is met 28.580 de grootste gemeente in de regio en de gemeente Reimerswaal met 8.500 de kleinste gemeente.

Samenstelling woningvoorraad

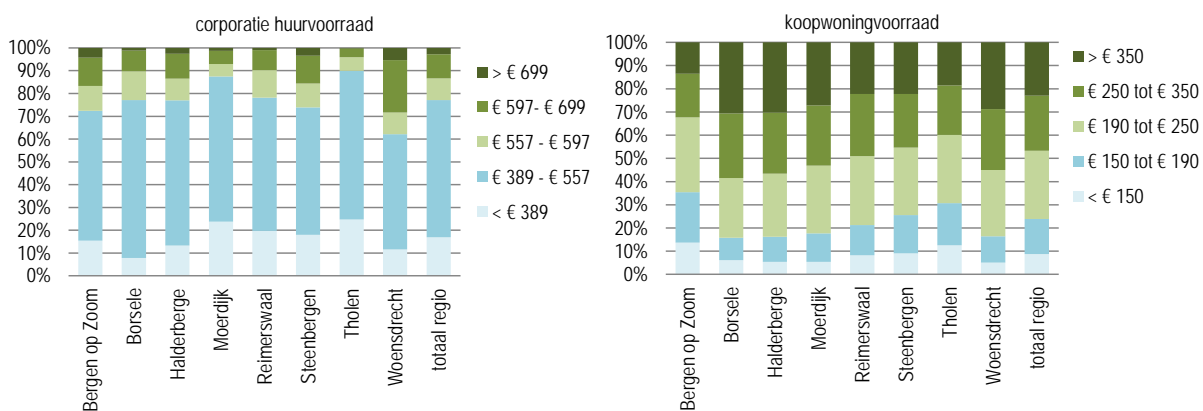
In figuur 2-2 en figuur 2-3 is de samenstelling van de bewoonde woningvoorraad weergegeven. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen (64% in de regio), terwijl het aandeel koopappartementen en particuliere huurwoningen gering is.

figuur 2-2 Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad naar eigendom en type, 2014



Bron: CBS, CFV, BAG, woningcorporaties in de regio, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-3 Samenstelling van de bewoonde corporatie huurvoorraad (links) en koopwoningvoorraad (rechts) naar prijs (kooprijzen * € 1.000), 2014



Bron: CBS, CFV, BAG, woningcorporaties in de regio, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In Bergen op Zoom en Tholen is de koopwoningvoorraad het meest betaalbaar (respectievelijk 35% en 31% heeft een geschatte verkoopwaarde tot € 190.000), terwijl in Woensdrecht, Borsele en Halderberge meer duurdere (vrijstaande) koopwoningen staan (rond de 30% heeft een geschatte verkoopwaarde van meer dan € 350.000).

In de regio bestaat circa 27% van de woningvoorraad uit corporatie huurwoningen, wat iets lager is dan het landelijk aandeel van circa 31%. In Bergen op Zoom is de sociale huursector met 33% naar verhouding het grootst (waarvan 14% grondgebonden woningen en 19% appartementen) en in Woensdrecht met 19% het kleinst (het gaat vooral om grondgebonden woningen).

De meeste corporatie huurwoningen in de regio hebben een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 557, 77%). Het aantal vrije sector huurwoningen (> € 699) is met circa 3% gering. In Tholen staan overwegend corporatie huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens, terwijl in Woensdrecht circa 28% een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens heeft (> € 597).

2.3 Huishoudens

Op 1 januari 2014 woonden er in de regio circa 105.060 huishoudens (bron: CBS). Het aantal huishoudens is iets groter dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting 2.310 huishoudens wonen buiten de reguliere woningvoorraad, zoals inwonende huishoudens en huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. In aandeel gaat het om circa 2%, wat lager is dan het landelijke aandeel van 5%. Deze categorie wordt in dit onderzoek aangeduid als onzelfstandige (en andere) woonruimten of onzelfstandig wonende huishoudens.

Huishoudenssamenstelling

De regio West-Brabant en Zeeland is met 29% 65+ (tabel 2-1) wat meer vergrijsd dan landelijk (26% is 65+). Naar verhouding wonen vooral er in Woensdrecht veel ouderen (32% is 65+). Reimerswaal is met 27% 65+ de minst vergrijsde gemeente, gevolgd door Bergen op Zoom met 28%.

tabel 2-1 Huishoudenssamenstelling in de regio, 2014

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal regio
< 25 jaar	3%	2%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%
25 tot 45 jaar									
eenpersoons	9%	7%	6%	7%	8%	8%	7%	6%	7%
tweepersoons	6%	5%	5%	5%	5%	6%	5%	5%	5%
gezin	15%	17%	14%	16%	21%	15%	18%	15%	16%
45 tot 65 jaar									
eenpersoons	10%	9%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%
tweepersoons	13%	13%	14%	14%	11%	15%	12%	14%	13%
gezin	17%	18%	19%	19%	17%	19%	19%	19%	18%
65+									
eenpersoons	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
meerpersoons	15%	17%	19%	17%	15%	17%	17%	20%	17%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N =	29.620	9.290	12.540	15.510	8.570	10.080	10.140	9.320	105.060

Bron: CBS, bewerking RIGO

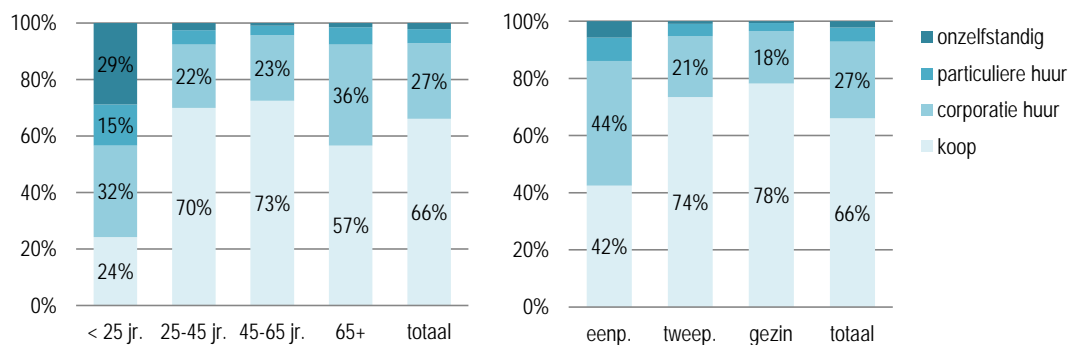
In vergelijking met Nederland wonen er in de regio veel stellen met en zonder kinderen. In Reimerswaal en Tholen wonen met 40% de meeste gezinnen (regionaal 36%) en in Woensdrecht wonen met 38% de meeste stellen zonder kinderen (regionaal 34%). In Bergen op Zoom wonen meeste eenpersoonshuishoudens (33%, tegen 29% in de regio).

Woonsituatie van huishoudens

Ouderen wonen naar verhouding vaak in de huurvoorraad van woningcorporaties, jongeren tot 25 jaar in onzelfstandige woonruimten en huishoudens tussen 25 en 65 jaar in de koopsector (figuur 2-4). Naar type huishoudens wonen vooral eenpersoonshuishoudens in de huurvoorraad van corporaties. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen wonen vaak in de koopsector. In elke gemeente is een soortgelijk beeld zichtbaar.

Een groot deel van de 73% eigenaar-bewoners onder de groep tussen 45 en 65 jaar in de regio zal in de toekomst in de huidige koopwoning blijven wonen.⁶ Dit blijkt ook uit figuur 2-5, waarin de leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de regio anno 2014 is weergegeven. De babyboomgeneratie die verantwoordelijk is voor de vergrijzing is er in hoge mate in geslaagd om een koopwoning te bemachtigen. De vergrijzing in de regio zal dus niet zozeer in de huursector plaatsvinden, maar in de koopsector. Dit beeld is zichtbaar in elke gemeente in de regio: de aankomende generatie ouderen woont vaker in de koopsector dan de huidige generatie ouderen (figuur 2-5).

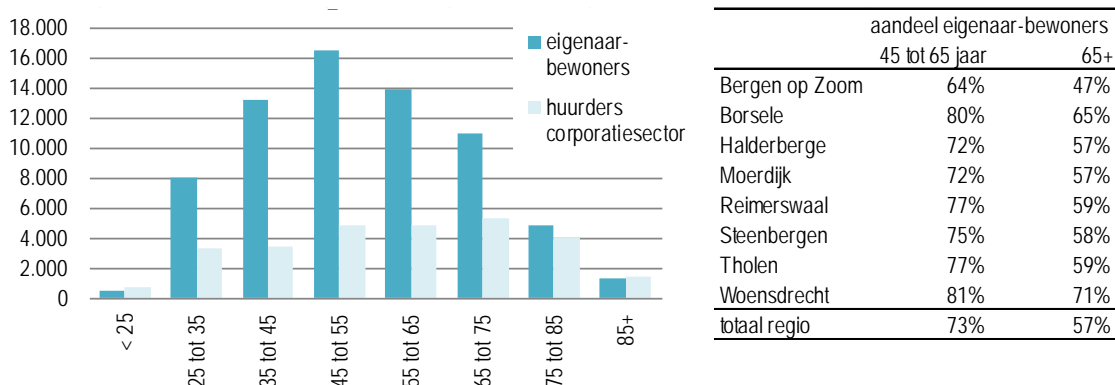
figuur 2-4 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd (links) en type (rechts) in de regio, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

⁶ Zie ook: 'Senioren op de woningmarkt', RIGO in opdracht van het Ministerie van BZK, 2009; 'Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen' TNO, 2012; 'Vergrijzing en de woningmarkt', Planbureau voor de Leefomgeving, 2013.

figuur 2-5 De leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de regio (links) en het aandeel eigenaar-bewoners naar gemeente (rechts), 2014

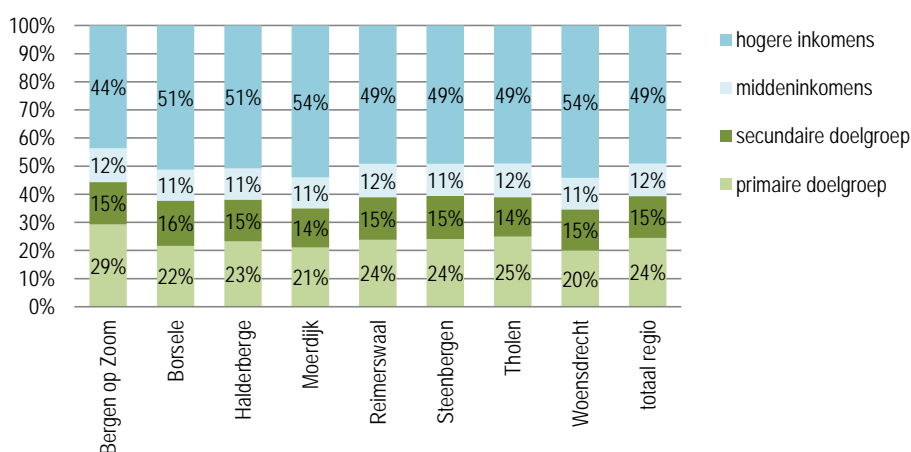


Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

2.4 Inkomensgroepen

In de regio behoort 24% van de huishoudens tot de primaire doelgroep, ofwel huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag (figuur 2-6).⁷ Circa 15% behoort tot de secundaire doelgroep. De primaire en secundaire doelgroep samen worden in dit onderzoek de doelgroep van beleid genoemd, ofwel huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.678. Het gaat om 39%, wat iets lager is dan het landelijke aandeel van 43% in 2012. Circa 12% van de huishoudens heeft een middeninkomen (tussen € 34.678 en € 44.800) en 49% een hoger inkomen (meer dan € 44.800). In Bergen op Zoom is de doelgroep van beleid met 44% het grootst en in Woensdrecht met 35% het kleinst (figuur 2-6 en tabel 2-2).

figuur 2-6 Omvang inkomensgroepen in de regio, 2014, in procenten



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

⁷ In bijlage 1 staat de definitie van de inkomensgroepen weergegeven.

tabel 2-2 Omvang inkomensgroepen in de regio, 2014, in aantallen

	A. primaire doelgroep	B. secundaire doelgroep	C. midden- inkomens	D. hogere inkomens	totaal	doelgroep van beleid (A+B)
Bergen op Zoom	8.670	4.460	3.570	12.920	29.620	13.130
Borsele	2.010	1.490	1.030	4.760	9.290	3.500
Halderberge	2.910	1.860	1.390	6.370	12.530	4.770
Moerdijk	3.270	2.150	1.710	8.380	15.510	5.420
Reimerswaal	2.040	1.300	1.010	4.220	8.570	3.340
Steenbergen	2.430	1.550	1.150	4.960	10.090	3.980
Tholen	2.530	1.430	1.210	4.980	10.150	3.960
Woensdrecht	1.870	1.360	1.050	5.050	9.330	3.230
totaal regio	25.730	15.600	12.120	51.640	105.090	41.330

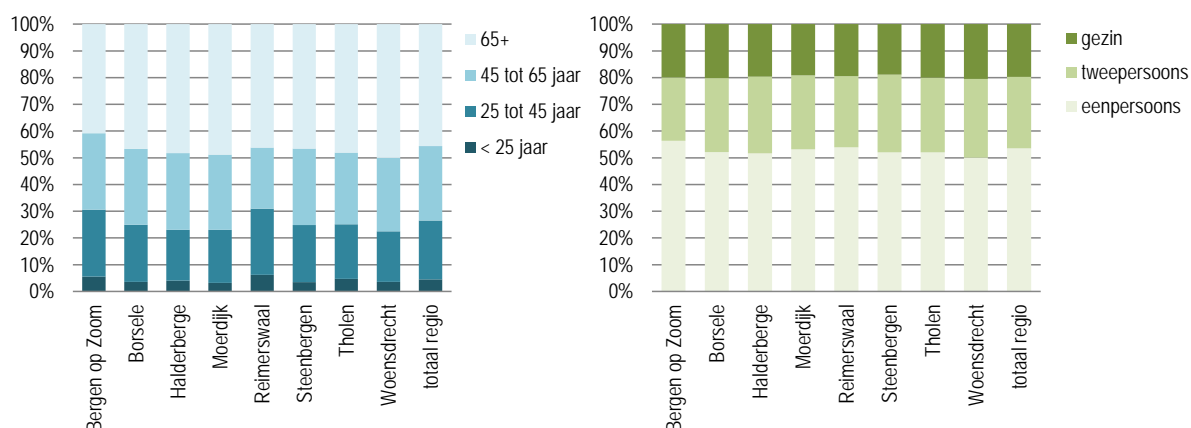
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling en woonsituatie doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid bestaat voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens (54%, figuur 2-7) en voor 20% uit gezinnen. Ongeveer 46% van de doelgroep van beleid is 65 jaar of ouder. In de toekomst zal dit aandeel naar verwachting toenemen, waarover meer in hoofdstuk 6. In elke gemeente is een soortgelijk beeld zichtbaar.

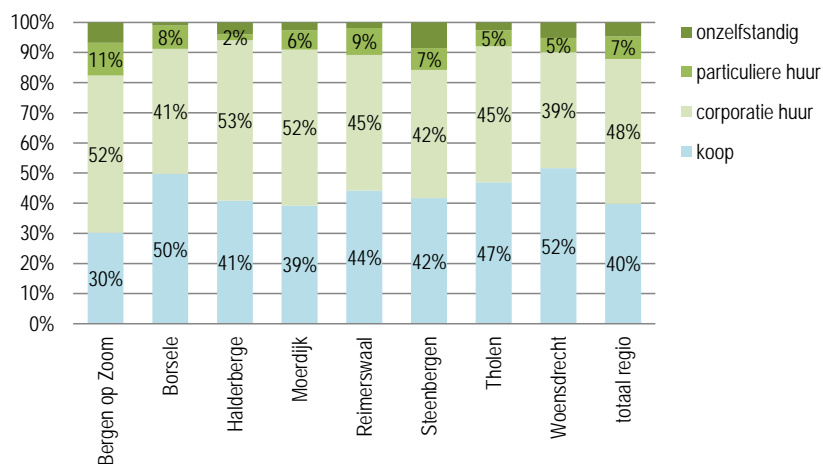
In de regio woont bijna de helft van de doelgroep van beleid (48%) in een huurwoning van de woningcorporaties (figuur 2-8, landelijk gaat het om circa 51%). In Halderberge, Bergen op Zoom en Moerdijk ligt dit aandeel iets hoger (rond de 52%) en in de andere gemeenten iets lager (in Woensdrecht met 39% het laagst). De andere helft van de doelgroep van beleid woont in particulier bezit, waarvan 40% in de koopsector. In Woensdrecht ligt dit aandeel op 52%. Een groot deel van de doelgroep van beleid weet zich dus buiten de sociale huursector te redden.

figuur 2-7 Samenstelling van de doelgroep van beleid naar leeftijd (links) en type (rechts) in de regio, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-8 Woonsituatie van de doelgroep van beleid, 2014

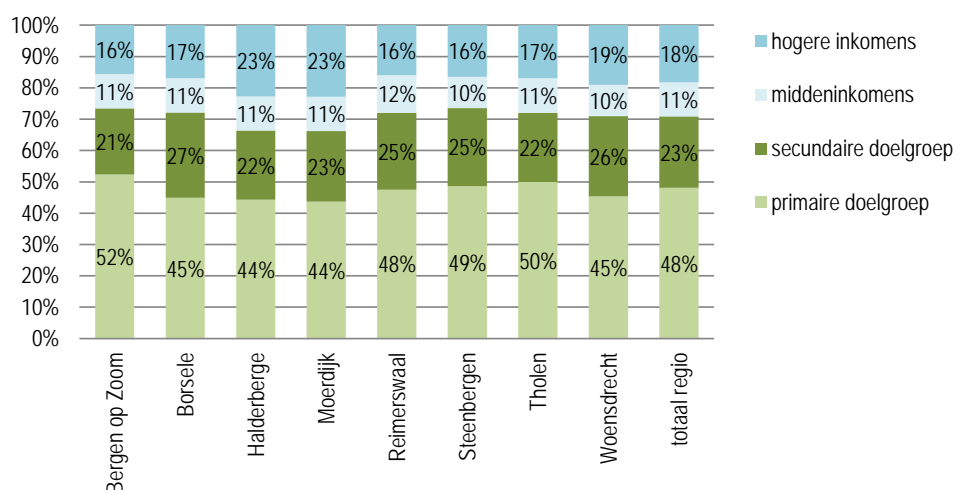


Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Goedkope scheefheid in de sociale huursector

In figuur 2-9 en in tabel 2-3 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad van de woningcorporaties in de regio weergegeven. Anno 2014 behoort 48% van de huurderspopulatie in de regio tot de primaire doelgroep en 71% tot de doelgroep van beleid. Circa 11% van de huurders heeft een middeninkomen en 18% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 29%, wat iets hoger is dan het landelijke scheefheidspercentage van 26% in 2012.

figuur 2-9 Bewoning van de gereguleerde corporatie huurvoorraad naar inkomensgroep, 2014, in percentages



Bron: CBS, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In Moerdijk en Halderberge is de goedkope scheefheid met 34% het hoogst en in Steenbergen met 26% het laagst. In Bergen op Zoom wordt de sociale huurvoorraad naar verhouding het vaakst bewoond door de primaire doelgroep (52%, tegen 48% in de regio).⁸

tabel 2-3 Bewoning van de gereguleerde corporatie huurvoorraad naar inkomensgroep, 2014, in aantallen

	A. primaire doelgroep	secundaire doelgroep	C. midden- inkomens	D. hogere inkomens	totaal	doelgroep van beleid (A+B)
Bergen op Zoom	4.700	1.900	980	1.400	8.980	6.600
Borsele	900	540	220	340	1.990	1.440
Halderberge	1.660	820	410	850	3.740	2.480
Moerdijk	1.830	950	460	960	4.190	2.780
Reimerswaal	980	510	250	330	2.060	1.490
Steenbergen	1.090	560	220	370	2.230	1.650
Tholen	1.240	550	270	420	2.470	1.790
Woensdrecht	760	430	170	320	1.680	1.190
totaal regio	13.160	6.260	2.980	4.990	27.390	19.420

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

⁸ Op basis van overzichten van de belastingdienst voor het bezit van Stadlander blijkt dat de omvang van de goedkope scheefheid vermoedelijk wat lager ligt. Mogelijk wordt de goedkope scheefheid in deze studie licht overschat.

3 Woonlasten van huurders

Een doorsnee huurder in de corporatie huurvoorraad in de regio West-Brabant en Zeeland is 21% van het inkomen kwijt aan de huur en 33% aan de huur plus overige woonlasten. Binnen de doelgroep van beleid liggen deze percentages op respectievelijk 23% en 36%. De verschillen tussen de gemeenten zijn gering. In Bergen op Zoom is de woonquote met 37% het hoogst. Onder nieuwe huurders liggen de huur- en woonquoten doorgaans wat hoger dan onder zittende huurders. Het gros van de huurders in de regio kan de huur goed betalen. Ongeveer 8% van de doelgroep van beleid heeft moeite met het betalen van de huur. In Bergen op Zoom gaat het om 10% en in Tholen en Moerdijk om 5%.

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is de woningmarkt in de gemeenten in de regio in de breedte belicht. In dit hoofdstuk wordt de focus verlegd naar de huurderspopulatie van de in de regio werkzame corporaties. We geven de actuele woonlasten weer en onderzoeken hoeveel huurders – gegeven bepaalde aannamen – te maken hebben met een te hoge huurquote.

3.2 Actuele woonlasten

Overall beeld

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen door de gemeente en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1 en tabel 3-2. In Bergen op Zoom zijn de gemeentelijke belastingen het hoogst en in Woensdrecht het laagst.

Opgeteld is een doorsnee huurder in de corporatie huurvoorraad in de regio € 575 in de maand kwijt aan wonen (figuur 3-1). Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 385. Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer € 150 minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders bedraagt circa € 125 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 70.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen (tabel 3-3). De woonquote van de primaire doelgroep in de regio is met 36% het hoogst. De huurquote van de secundaire doelgroep is met 25% iets hoger dan die van de primaire doelgroep (23%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen.

De woonquote is met 35% wel iets lager. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

tabel 3-1 Belastingen van de gemeenten en waterschappen, 2014, jaarbedragen⁹

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht
eenpersoons reinigingsheffing	€ 245	€ 202	€ 149	€ 201	€ 221	€ 243	€ 226	€ 170
rioolafvoerheffing	€ 316	€ 128	€ 149	€ 170	€ 154	€ 133	€ 171	€ 144
zuiveringsheffing	€ 52	€ 54	€ 52	€ 52	€ 54	€ 52	€ 54	€ 52
ingezetenenheffing	€ 48	€ 82	€ 48	€ 48	€ 82	€ 48	€ 82	€ 48
totaal per jaar	€ 661	€ 466	€ 399	€ 472	€ 511	€ 476	€ 533	€ 414
meerpersoons reinigingsheffing	€ 280	€ 303	€ 238	€ 269	€ 334	€ 324	€ 292	€ 224
rioolafvoerheffing	€ 316	€ 143	€ 199	€ 226	€ 207	€ 133	€ 209	€ 192
zuiveringsheffing	€ 157	€ 163	€ 157	€ 157	€ 163	€ 157	€ 163	€ 157
ingezetenenheffing	€ 48	€ 82	€ 48	€ 48	€ 82	€ 48	€ 82	€ 48
totaal per jaar	€ 801	€ 691	€ 642	€ 700	€ 785	€ 662	€ 746	€ 620

Bron: COELO

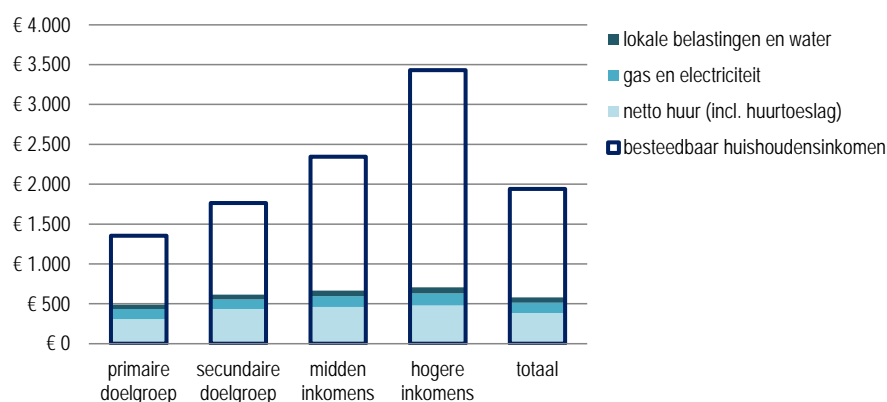
tabel 3-2 Tarieven water, elektriciteit en gas in 2014, jaarbedragen of per eenheid verbruik, inclusief belastingen en BTW

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht
water vastrecht leverancier	€ 75	€ 63	€ 75	€ 75	€ 63	€ 75	€ 63	€ 63
tarief per m3	€ 1,19	€ 1,31	€ 1,19	€ 1,19	€ 1,31	€ 1,19	€ 1,31	€ 1,05
electriciteit kosten netbeheer	€ 241	€ 265	€ 241	€ 241	€ 265	€ 241	€ 265	€ 241
vastrecht leverancier	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45
tarief per kWh	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22	€ 0,22
gas kosten netbeheer	€ 159	€ 166	€ 159	€ 159	€ 166	€ 159	€ 166	€ 159
vastrecht leverancier	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45
tarief per m3	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64	€ 0,64
teruggave energiebelasting	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385	€ 385

Bron: NUON, Energiedirect, Enexis, DELTA Netwerkgroep, Brabant Water en Evides

⁹ Voor de lagere inkomens wordt rekening gehouden met (gedeeltelijke) kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

figuur 3-1 Gemiddelde woonlasten en besteedbaar inkomen per maand van huurders in de corporatie huurvoorraad in de regio, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel 3-3 Woonquote van huurders in de corporatie huurvoorraad in de regio, 2014, in medianen¹⁰

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
woonquote	36%	35%	29%	22%	33%
huurquote	23%	25%	20%	14%	21%
energiequote	9%	7%	6%	4%	7%
belastingquote	5%	4%	3%	2%	4%
N =	13.450	6.410	3.080	5.210	28.140

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De woonquote van de primaire doelgroep in Bergen op Zoom is met 37% het hoogst en in Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht met 35% het laagst (tabel 3-4). In Bergen op Zoom is het besteedbaar huishoudensinkomens wat lager dan totaal in de regio, terwijl de totale netto woonlasten wat hoger liggen, deels door de hogere gemeentelijke belastingtarieven. In Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht is het doorsnee inkomen van de primaire doelgroep iets hoger, en de belastingen (en in Moerdijk ook de huur) iets lager.

In Moerdijk heeft een doorsnee huurder in de secundaire doelgroep een lagere woon- en huurquote dan een doorsnee huurder in de regio. Hetzelfde geldt voor Tholen, vooral vanwege een lagere huur. In Woensdrecht is de woonquote (37%) en de huurquote (27%) van de secundaire doelgroep het hoogst, vooral vanwege een hogere

¹⁰ De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

huur. In Bergen op Zoom en Borsele bedraagt de woonquote van de secundaire doelgroep 36%.

tabel 3-4 Woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de corporatieve huurvoorraad per gemeente in de regio, 2014, in medianen

primaire doelgroep	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 280	€ 280	€ 285	€ 265	€ 280	€ 280	€ 265	€ 295	€ 280
gas en electriciteit	€ 110	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 125	€ 130	€ 120	€ 120
lokale belastingen en water	€ 65	€ 50	€ 45	€ 50	€ 55	€ 50	€ 55	€ 45	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 475	€ 475	€ 470	€ 460	€ 480	€ 470	€ 465	€ 475	€ 475
besteedbaar inkomen	€ 1.270	€ 1.265	€ 1.305	€ 1.305	€ 1.275	€ 1.345	€ 1.280	€ 1.320	€ 1.290
woonquote	37%	36%	36%	35%	36%	35%	36%	35%	36%
huurquote	23%	23%	23%	21%	23%	22%	22%	23%	23%
energiequote	9%	9%	9%	9%	9%	9%	10%	9%	9%
belastingquote	5%	4%	4%	4%	5%	4%	5%	4%	5%

secundaire doelgroep	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 440	€ 455	€ 445	€ 420	€ 430	€ 435	€ 415	€ 460	€ 440
gas en electriciteit	€ 110	€ 115	€ 120	€ 115	€ 115	€ 115	€ 120	€ 115	€ 115
lokale belastingen en water	€ 70	€ 50	€ 45	€ 50	€ 55	€ 50	€ 55	€ 45	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 630	€ 640	€ 620	€ 605	€ 615	€ 620	€ 610	€ 635	€ 620
besteedbaar inkomen	€ 1.670	€ 1.650	€ 1.675	€ 1.650	€ 1.645	€ 1.650	€ 1.665	€ 1.675	€ 1.660
woonquote	36%	36%	35%	34%	35%	35%	34%	37%	35%
huurquote	25%	26%	25%	24%	24%	25%	23%	27%	25%
energiequote	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
belastingquote	4%	3%	3%	3%	4%	3%	4%	3%	4%

middeninkomens	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 465	€ 475	€ 460	€ 450	€ 445	€ 465	€ 445	€ 490	€ 460
gas en electriciteit	€ 125	€ 130	€ 140	€ 135	€ 135	€ 135	€ 150	€ 125	€ 135
lokale belastingen en water	€ 80	€ 75	€ 70	€ 75	€ 80	€ 70	€ 80	€ 65	€ 75
totaal netto woonlasten	€ 670	€ 680	€ 665	€ 655	€ 655	€ 675	€ 660	€ 685	€ 670
besteedbaar inkomen	€ 2.285	€ 2.245	€ 2.300	€ 2.270	€ 2.265	€ 2.290	€ 2.330	€ 2.300	€ 2.285
woonquote	29%	30%	29%	28%	29%	29%	28%	29%	29%
huurquote	20%	21%	20%	19%	19%	20%	18%	21%	20%
energiequote	5%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
belastingquote	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

hogere inkomens	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 495	€ 480	€ 480	€ 465	€ 470	€ 490	€ 465	€ 525	€ 480
gas en electriciteit	€ 135	€ 155	€ 150	€ 150	€ 155	€ 150	€ 160	€ 145	€ 145
lokale belastingen en water	€ 80	€ 75	€ 70	€ 75	€ 80	€ 70	€ 80	€ 65	€ 75
totaal netto woonlasten	€ 720	€ 715	€ 700	€ 685	€ 705	€ 705	€ 695	€ 745	€ 705
besteedbaar inkomen	€ 3.160	€ 3.180	€ 3.240	€ 3.245	€ 3.190	€ 3.245	€ 3.250	€ 3.185	€ 3.210
woonquote	22%	22%	21%	21%	22%	21%	21%	23%	22%
huurquote	15%	15%	15%	14%	14%	15%	14%	16%	14%
energiequote	4%	5%	4%	4%	5%	4%	5%	4%	4%
belastingquote	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Woonlasten van de doelgroep van beleid (primaire + secundaire doelgroep)

De woonquote van de doelgroep van beleid in de regio bedraagt 36% en de huurquote 23%. Vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar hebben een hoge woonquote (42%, tabel 3-5). Circa 30% van de doelgroep van beleid in de corporatie huursector bestaat uit eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar. Tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar en gezinnen hebben met 30% een lagere woonquote.

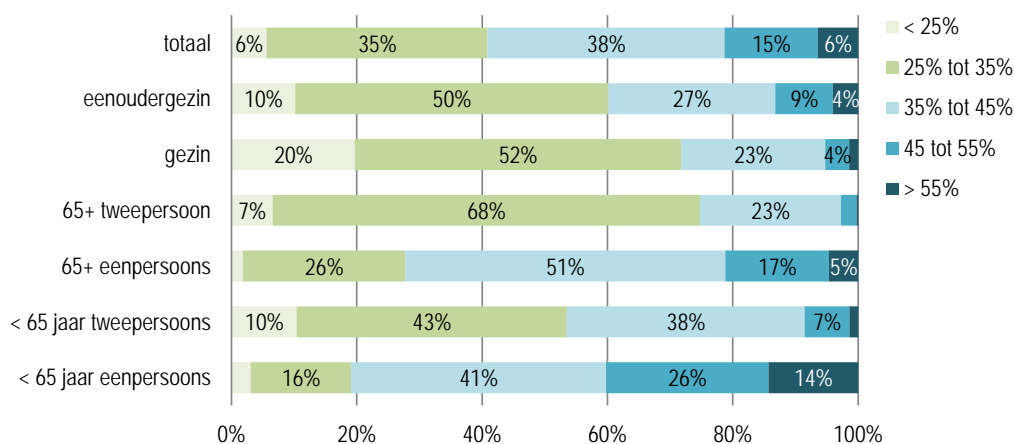
Als we kijken naar de spreiding van de woonquote zijn het vooral de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar waarvan een deel te maken heeft met een hoge woonquote (figuur 3-2). Circa 14% van deze groep is meer dan 55% van het besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten, ten opzichte van 6% totaal binnen de totale doelgroep van beleid. En circa 40% van de eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar is meer dan 45% kwijt aan woonlasten, tegen 21% binnen de totale doelgroep. Dit komt vooral door het lage inkomen van deze groep.

tabel 3-5 Woonlasten, quoten en inkomen per maand van de doelgroep van beleid naar huishoudenstype in de corporatie huurvoorraad in de regio, 2014, in medianen

	< 65 jaar 1p.	< 65 jaar 2p.	65+ 1p.	65+ 2p.	gezin	eenoudergezin	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 335	€ 370	€ 325	€ 360	€ 330	€ 270	€ 330
gas en electriciteit	€ 105	€ 135	€ 105	€ 135	€ 150	€ 135	€ 120
lokale belastingen en water	€ 55	€ 75	€ 50	€ 75	€ 85	€ 75	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 500	€ 575	€ 485	€ 565	€ 575	€ 500	€ 515
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.215	€ 1.655	€ 1.230	€ 1.840	€ 1.900	€ 1.610	€ 1.440
woonquote	42%	33%	37%	30%	30%	32%	36%
huurquote	28%	21%	25%	19%	17%	18%	23%
energiequote	9%	8%	8%	7%	8%	8%	8%
belastingquote	4%	4%	4%	4%	4%	5%	4%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

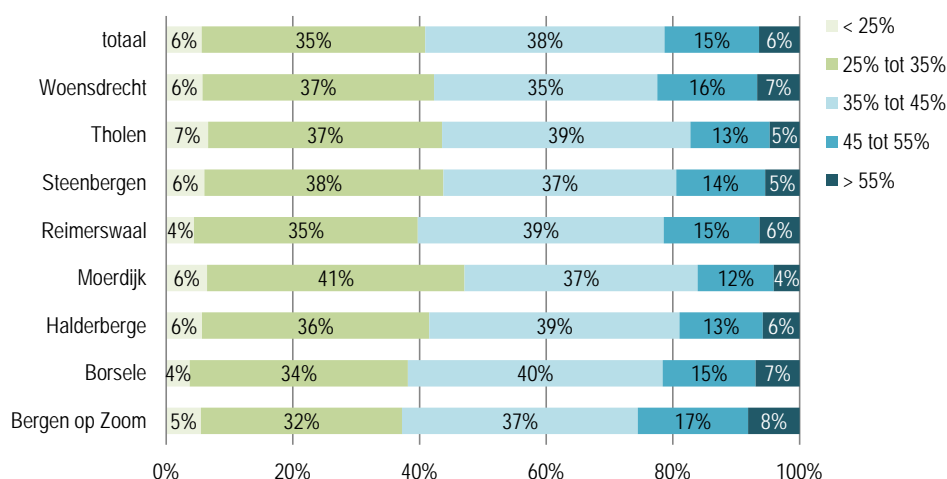
figuur 3-2 Spreiding van de woonquote van de doelgroep van beleid naar huishoudenstype in de corporatie huurvoorraad in de regio, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De doelgroep van beleid in Bergen op Zoom heeft naar verhouding het vaakst te maken met een woonquote van meer dan 45% (25% van de doelgroep, figuur 3-3). In Moerdijk hebben naar verhouding de meeste huurders die tot de doelgroep behoren (47%) een woonquote van minder dan 35%.

figuur 3-3 Spreiding van de woonquote van de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad per gemeente in de regio, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Woonlasten naar energielabel

Een doorsnee huurder van een woning met label A betaalt een wat hogere huur, maar de energiekosten zijn niet substantieel lager waardoor deze huishoudens een hogere huur- en woonquote hebben dan andere doelgروهhuishoudens (tabel 3-6).

tabel 3-6 Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van de doelgroep van beleid naar energielabel in de huurvoorraad van corporaties, 2014, in medianen

	A	B	C	D	E	F	G	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 370	€ 340	€ 320	€ 325	€ 330	€ 315	€ 315	€ 330
gas en electriciteit	€ 105	€ 105	€ 115	€ 125	€ 130	€ 140	€ 140	€ 120
lokale belastingen en water	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 545	€ 515	€ 500	€ 520	€ 525	€ 515	€ 520	€ 515
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.520	€ 1.430	€ 1.425	€ 1.435	€ 1.450	€ 1.470	€ 1.525	€ 1.440
woonquote	37%	36%	36%	35%	35%	36%	35%	36%
huurquote	26%	25%	24%	23%	22%	23%	21%	23%
energiequote	7%	7%	8%	8%	9%	9%	9%	8%
belastingquote	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Een doorsnee huurder in een woning met label G heeft met 9% een hoge energiequote, maar met 21% de laagste huurquote. Huurders in woningen met een B label hebben met 7% een lage energiequote, een huurquote van 25% en een woonquote die met 36% gelijk is aan die van de totale doelgroep van beleid.

Woonlasten van zittende en nieuwe huurders in de regio

Een doorsnee huurder die in 2011 naar een corporatie huurwoning in de regio is verhuisd is € 340 kwijt aan de netto huur en € 530 aan de totale woonlasten. Dit is hoger dan huurders die al langer in de corporatie huurvoorraad wonen. Ook de woonquote van nieuwe huurders is met 40% hoger dan de woonquote van de totale doelgroep van beleid in de regio (36%).

tabel 3-7 Woonlasten, quoten en inkomen per maand van de doelgroep van beleid in de regio naar het jaar waarin men verhuisd is naar een corporatie huurwoning, 2014, in medianen

	2011	2008 tot 2010	voor 2008	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 340	€ 325	€ 330	€ 330
gas en electriciteit	€ 115	€ 105	€ 120	€ 120
lokale belastingen en water	€ 65	€ 65	€ 65	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 530	€ 510	€ 515	€ 515
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.360	€ 1.385	€ 1.460	€ 1.440
woonquote	40%	38%	35%	36%
huurquote	26%	25%	23%	23%
energiequote	9%	8%	8%	8%
belastingquote	4%	4%	4%	4%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

3.3 Huurquotes vergeleken met normquotes

In deze paragraaf vergelijken we de actuele huurquotes van de huurders met opgestelde normquotes. Hiervoor is gebruikgemaakt van cijfers van het Nibud.

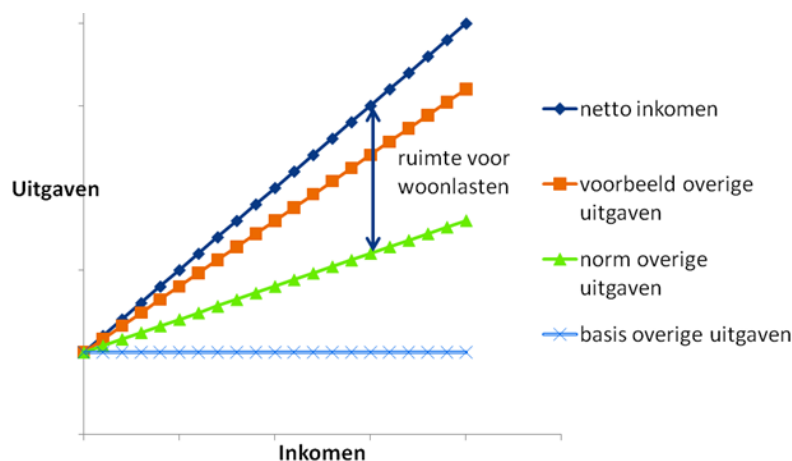
Nibud-benadering van woonlasten

In opdracht van woningcorporaties stelt het Nibud regelmatig adviesbureaus op. Op basis van kengetallen over de bestedingen van huishoudens aan diverse uitgavenposten adviseert het Nibud voor verschillende typen huishoudens over wat de maximale huren mogen zijn om voldoende inkomen over te houden voor uitgaven aan primair levensonderhoud.

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimaal benodigd bedrag bepaald, per huishoudenstype maar ongeacht inkomen. Deze bedragen worden basisbedragen genoemd. Daarnaast kijkt het Nibud naar het bedrag dat een huishouden werkelijk uitgeeft. Deze bedragen zijn representatief voor het inkomensniveau van het huishouden en worden voorbeeldbedragen genoemd. De normbedragen die het Nibud voor de uitgaven aan primair levensonderhoud hanteert, houden het midden tussen de basisbedragen en de voorbeeldbedragen. Het verschil tussen het besteedbaar in-

komen en de normbedragen vormt de (maximale) huur die het Nibud adviseert (figuur 3-4).

figuur 3-4 Schematische weergave van Nibud-benadering van woonlasten



Bron: Nibud

Van advieshuren naar normquotes

Om te kunnen bepalen of huurders meer kwijt zijn aan de huur dan het Nibud adviseert, hebben we de advieshuren van het Nibud uitgedrukt in een huurquote, door de advieshuur te delen door het besteedbaar inkomen dat bij een bepaald bruto inkomen hoort. Dit percentage beschouwen we als de maximaal acceptabele huurquote en vergelijken we met de werkelijke huurquote van huurders in de corporatie huurvoorraad.

Omvang huurders met een hogere huurquote dan de normquote

Anno 2014 hebben circa 1.530 huurders (5%) in de corporatie huurvoorraad in de regio een hogere huurquote dan de norm die we hier hanteren (tabel 3-8). De meeste huishoudens met een hogere huurquote behoren tot de primaire doelgroep, waarbij het vooral gaat om huishoudens rond bijstandsniveau. Binnen de primaire doelgroep in de regio heeft 9% een huurquote boven de normquote en binnen de secundaire doelgroep 4% (binnen de doelgroep van beleid 8%). Bij de secundaire doelgroep gaat het vooral om huishoudens die op basis van hun inkomen net niet meer in aanmerking komen voor huurtoeslag. Huishoudens met een midden- of hoger inkomen die een corporatiewoning huren, wonen over het algemeen niet te duur.

In Bergen op Zoom heeft de primaire doelgroep naar verhouding het vaakst te maken met mogelijk te hoge huurlasten (12%) en in Moerdijk en Tholen het minst vaak (6%).

tabel 3-8 Omvang huurders met een hogere huurquote dan de normquote in de corporatie huurvoorraad naar inkomensgroep, 2014

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
A. primaire doelgroep	12%	9%	8%	6%	10%	8%	6%	11%	9%
B. secundaire doelgroep	4%	4%	4%	4%	3%	5%	3%	5%	4%
C. middeninkomens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
D. hogere inkomens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
totaal	7%	5%	5%	4%	5%	5%	4%	6%	5%
doelgroep van beleid (A+B)	10%	8%	7%	5%	8%	7%	5%	9%	8%

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
A. primaire doelgroep	570	90	140	120	100	90	80	90	1.270
B. secundaire doelgroep	80	20	40	40	20	30	10	20	260
doelgroep van beleid (A+B)	650	110	180	160	120	120	90	110	1.530

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De groep met een huurquote boven de normquote binnen de doelgroep van beleid bestaat voor 44% uit eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar (tabel 3-9). Ook naar verhouding heeft deze groep vaak te maken met een te hoge huurquote: het gaat om 11% binnen deze groep, tegen 8% binnen de totale doelgroep van beleid. Ook eenoudergezinnen hebben naar verhouding vaak te maken met een huurquote die boven de normquote ligt (12%). Onder ouderen komt dit minder vaak voor.

tabel 3-9 Aantal en aandeel huurders binnen de doelgroep van beleid in de regio met een hogere huurquote dan de normquote, naar huishoudenstype, 2014

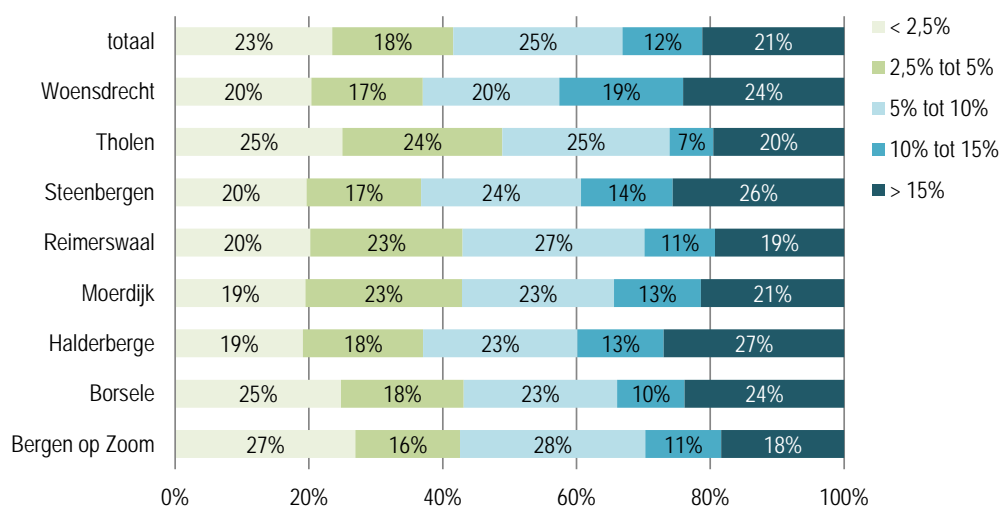
	aantal	aandeel	aandeel binnen groep
< 65 jaar 1p.	660	44%	11%
< 65 jaar 2p.	90	6%	8%
65+ 1p.	280	18%	5%
65+ 2p.	80	5%	3%
gezin	110	7%	9%
eenoudergezin	300	20%	12%
totaal	1.520	100%	8%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Spreiding van de huurquote boven de normquote

Van de 1.520 huurders binnen de doelgroep van beleid met een huurquote boven de normquote heeft 21% een huurquote die meer dan 15% hoger ligt dan de norm die hier gehanteerd wordt (figuur 3-5 en tabel 3-10). In Halderberge gaat het om 27% en in Bergen op Zoom om 18%. Circa 23% van de doelgroep in de regio heeft een huurquote die tot 2,5% boven de hier gehanteerde normquote ligt.

figuur 3-5 Spreiding van de huurquote boven de normquote van de doelgroep van beleid naar gemeente in de regio, 2014, in procenten



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel 3-10 Spreiding van de huurquote boven de normquote van de doelgroep van beleid naar gemeente in de regio, 2014, in aantallen

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
< 2,5%	175	25	35	30	25	25	25	20	360
2,5% tot 5%	100	20	30	35	25	20	20	20	275
5% tot 10%	180	25	40	35	30	30	25	20	385
10% tot 15%	75	10	25	20	10	15	5	20	180
> 15%	120	25	50	35	20	30	20	25	325
totaal	650	105	180	155	110	120	95	105	1.525

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

4 De bestedingsruimte van de doelgroep

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomen en bestedingsruimte. Bijna de helft van de doelgroep van beleid in de regio kan zonder ondersteuning van de huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden. Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als er wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag gaat het om 28% (huidige huurtoeslag) tot 16% (maximale huurtoeslag). Als de bestedingsruimte wordt afgezet tegen de huidige huren, dan blijkt een en ander vrij goed te passen. Er zijn ook binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Mogelijk bestaat er een klein tekort aan goedkope huurwoningen onder de € 389. Als het streefhuurbeleid wordt doorgevoerd neemt het aantal woningen tot € 389 in de regio echter af, waarbij geldt dat er uiteraard verschillen zijn tussen de gemeenten. In het prijssegment tussen € 389 en € 557 kan een deel van de doelgroep van beleid wat meer huur betalen. In de meeste gemeenten wordt hier met het streefhuurbeleid op ingespeeld.

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 zijn de huur- en woonquotes van de doelgroep van beleid in beeld gebracht en zijn de huurquotes vergeleken met normquotes. In dit hoofdstuk onderzoeken we de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid, waarbij we werken met absolute bedragen. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan we eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud aftrekken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen.

4.2 Inkomen en uitgaven

Inkomensvariatie binnen de doelgroep van beleid

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomens. Circa 30% van de doelgroep in de regio heeft niet meer dan € 1.200 per maand te besteden (tabel 4-1). In Bergen op Zoom gaat het om 33% en in Woensdrecht en Steenbergen om 26% (tabel 4-2). Vooral onder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar zijn de inkomens laag, maar zij hebben ook minder uitgaven. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder en gezinnen hebben vaak meer dan € 1.600 te besteden. Deze laatste groep heeft echter ook de hoogste uitgaven voor primair levensonderhoud. In Woensdrecht wonen naar verhouding de meeste huishoudens die meer dan € 1.600 per maand te besteden hebben (40%).

tabel 4-1 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio, naar huishoudenstype

	N =	< € 1.000	€ 1.000 tot € 1.200	€ 1.200 tot € 1.600	> € 1.600	totaal
< 65 jaar eenpersoons	6.030	35%	15%	34%	17%	100%
< 65 jaar tweepersoons	1.070	0%	0%	46%	54%	100%
65+ eenpersoons	5.840	0%	45%	40%	15%	100%
65+ tweepersoon	3.180	0%	0%	21%	79%	100%
gezin	1.270	0%	0%	22%	78%	100%
eenoudergezin	2.480	6%	7%	36%	51%	100%
totaal	19.860	11%	19%	34%	36%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad naar gemeente in de regio

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
< € 1.000	13%	12%	10%	9%	11%	9%	11%	8%	11%
€ 1.000 tot € 1.200	19%	17%	18%	19%	18%	17%	19%	18%	19%
€ 1.200 tot € 1.600	33%	35%	34%	33%	35%	35%	34%	34%	34%
> € 1.600	34%	36%	38%	38%	36%	39%	35%	40%	36%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaven voor primair levensonderhoud

Om te komen tot een bedrag dat huishoudens kunnen besteden aan de huur worden er diverse uitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. De woon- en huurlasten worden bij deze benadering als rest-post beschouwd. Cruciale vraag bij een dergelijke benadering is vast te stellen (a) welke uitgaveposten tot de 'primaire uitgaven' worden berekend en (b) welk bedrag per post als reëel wordt beschouwd. In dit onderzoek is wat dit betreft aangesloten op de uitgangspunten van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

tabel 4-3 Minimaal benodigde bedragen voor primair levensonderhoud, maandbedragen per huishoudenstype¹¹

	< 65 jaar 1p.	< 65 jaar 2p.	65+ 1p.	65+ 2p.	gezin	eenoudergezin
minimale bedragen	€ 670	€ 1.120	€ 650	€ 1.090	€ 1.430	€ 1.100

Bron: Nibud, bewerking RIGO

¹¹ Het gaat om uitgaven aan de zorgverzekering, ziektekosten, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering, studiekosten en uitgaven aan telefoon, kabel en internet, contributies, vervoer, kleding, inventaris, recreatie en boodschappen. Als huishoudens zorgtoeslag ontvangen dan is dit bedrag opgeteld bij het besteedbaar huishoudensinkomen.

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimum bedrag bepaald dat nodig is om een basisbestaan te borgen, ongeacht inkomen. Deze staan in maandbedragen weergegeven in tabel 4-3 (bewerking RIGO). Het gaat hier om onderzoeksmatige aannamen en om minimaal benodigde bedragen (basisbedragen). In de praktijk zullen zeker de laagste inkomens alles in het werk stellen om de kosten zo laag mogelijk te houden, maar er zullen ook huishoudens zijn die met het budget in tabel 4-3 moeilijk rond kunnen komen.

4.3 De bestedingsruimte van de doelgroep

Bestedingsruimte voor wonen

Als de kosten voor primair levensonderhoud worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat een restbedrag dat aan wonen kan worden besteed. In de regio heeft circa 17% van de doelgroep van beleid minder dan € 300 per maand beschikbaar voor wonen. In Bergen op Zoom is dit aandeel met 21% het hoogst en in Moerdijk en Woensdrecht met 13% het laagst (tabel 4-5). Het zijn vooral gezinnen en huishoudens onder de 65 jaar met kleine budgetten (tabel 4-4). Ouderen, en dan vooral tweepersoonshuishoudens, houden de meeste ruimte over voor wonen: in de regio heeft 59% van de stellen ouder dan 65 jaar meer dan € 700 per maand te besteden aan wonen.

tabel 4-4 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio naar huishoudentype, 2014

	N =	< € 300	€ 300 tot € 700	> € 700	totaal
< 65 jaar eenpersoons	6.030	31%	31%	38%	100%
< 65 jaar tweepersoons	1.070	30%	37%	34%	100%
65+ eenpersoons	5.840	0%	64%	36%	100%
65+ tweepersoon	3.180	0%	41%	59%	100%
gezin	1.270	32%	37%	31%	100%
eenoudergezin	2.480	32%	36%	32%	100%
totaal	19.860	17%	44%	39%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-5 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad naar gemeente in de regio, 2014

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
< € 300	21%	15%	15%	13%	16%	15%	16%	13%	17%
€ 300 tot € 700	42%	43%	44%	46%	44%	42%	45%	42%	44%
> € 700	36%	42%	41%	40%	40%	43%	39%	45%	39%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Bestedingsruimte voor de huur

De woonlasten bestaan niet alleen uit de huur, er moeten ook andere vaste lasten uit het voor wonen beschikbare bedrag worden betaald. Het gaat dan om kostenposten als water en energie en belastingen van gemeente en waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1 en tabel 3-2 in hoofdstuk 3. In het enkele geval dat de energielasten van de huurders boven het landelijk gemiddelde uitkomen, is er gerekend met het landelijk gemiddelde.

Als we het voor wonen beschikbare inkomen verminderen met de overige woonlasten, dan ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 4-6. Bijna de helft van de doelgroep van beleid in de regio kan – onder gedane aannamen, zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 389 euro aan huur betalen. In Bergen op Zoom is dit aandeel met 52% het hoogst en in Woensdrecht met 41% het laagst (tabel 4-7). Het gaat vooral om gezinnen en huishoudens tot 65 jaar die niet meer dan € 389 euro aan huur kunnen betalen. Ouderen, en dan vooral tweepersoonshuishoudens, hebben vaak een ruimere bestedingsruimte.

tabel 4-6 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio naar huishoudenstype, 2014

	N =	< € 389	€ 389 tot € 597	> € 597	totaal
< 65 jaar eenpersoons	6.030	50%	16%	33%	100%
< 65 jaar tweepersoons	1.070	58%	19%	23%	100%
65+ eenpersoons	5.840	45%	24%	31%	100%
65+ tweepersoon	3.180	28%	30%	43%	100%
gezin	1.270	63%	14%	22%	100%
eenoudergezin	2.480	61%	13%	26%	100%
totaal	19.860	48%	20%	32%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-7 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad naar gemeente in de regio, 2014

	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
< € 389	52%	45%	44%	46%	47%	44%	48%	41%	48%
€ 389 tot € 597	18%	20%	21%	21%	23%	22%	21%	22%	20%
> € 597	29%	35%	35%	33%	31%	34%	30%	37%	32%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.4 De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

De huurtoeslag

Bij de betalingsmogelijkheden van huurders speelt de huurtoeslag een belangrijke rol. Deze afhankelijkheid maakt ook dat op het moment dat er een belastingherziening plaatsvindt waarbij de toeslagen komen te vervallen of anders worden gericht, de betaalbaarheid van het wonen onder druk kan komen te staan. Het huidige kabinet heeft de plannen voor een belastingherziening vooralsnog voor zich uitgeschoven, maar het is in de toekomst niet ondenkbaar dat er aan de huurtoeslag zal worden getoerd.

In figuur 4-1 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag exclusief en inclusief huurtoeslag. Bij de huurtoeslag is zowel de huurtoeslag weergegeven die men op dit moment ontvangt als de maximale huurtoeslag die het huishouden maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudentype. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep van beleid op dit moment woont.

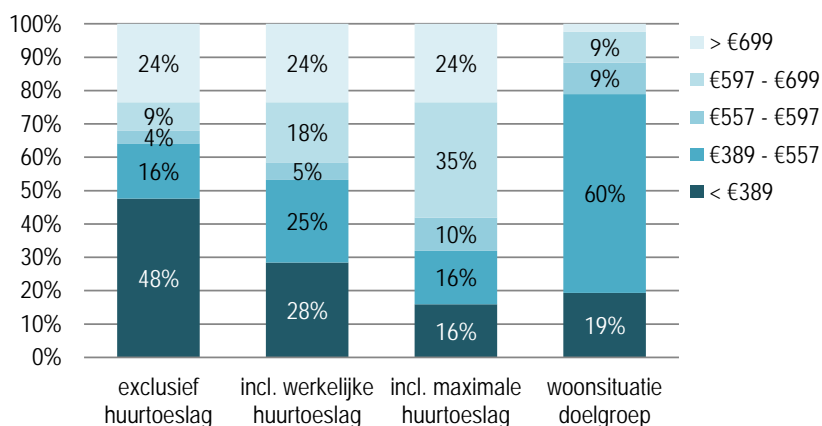
De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

Exclusief huurtoeslag kan in de regio 48% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 389 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt gaat het om 28% en inclusief (de theoretische situatie van) maximale huurtoeslag om 16%. De doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad woont voor 19% in een huurwoning tot € 389. Gegeven de bestedingsruimte van de huurders is er mogelijk een klein tekort aan goedkope huurwoningen onder de € 389: alleen bij de ideale match van bestedingsruimte en woonlasten én uitgaande van maximale huurtoeslag kan de doelgroep passend in het goedkope segment worden gehuisvest. In werkelijkheid wonen doelgroephuishoudens met een geringe bestedingsruimte echter ook vaak in het segment tussen de € 389 en € 557 en besparen op de minimaal noodzakelijke uitgaven om de huur te kunnen betalen.

Aan de bovenkant van het spectrum is er ruimte voor enige huurverhoging, uitgaande van een ideale match tussen bestedingsruimte en woonlasten. In de regio kan inclusief werkelijke huurtoeslag 42% van de doelgroep meer betalen dan € 597 per maand (inclusief maximale huurtoeslag 58%), terwijl 12% een woning in deze prijsklasse bewoont.

Circa 24% van de doelgroep kan een huurprijs van meer dan € 699 betalen. Het gaat hier vrijwel uitsluitend om huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren. Het gaat enerzijds om eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen van circa € 30.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 1.650 een huurprijs van rond de € 750 kunnen betalen. Anderzijds gaat het om oudere stellen met een belastbaar jaarinkomen van circa € 33.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 2.150 een huurprijs van rond de € 850 kunnen betalen (onder gedane aannamen).

figuur 4-1 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep in de corporatiehuurvoorraad*



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

* In de figuur is de werkelijke huurtoeslag de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt, geraamd op basis van het WoON 2012. De maximale huurtoeslag is de huurtoeslag die men maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudenstype.

* Leeswijzer: exclusief huurtoeslag kan 48% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 389 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt gaat het om 28% en inclusief maximale huurtoeslag om 16%. Op dit moment woont circa 19% van de doelgroep van beleid in een corporatie huurwoning met een huurprijs tot € 389 (3.840 huishoudens).

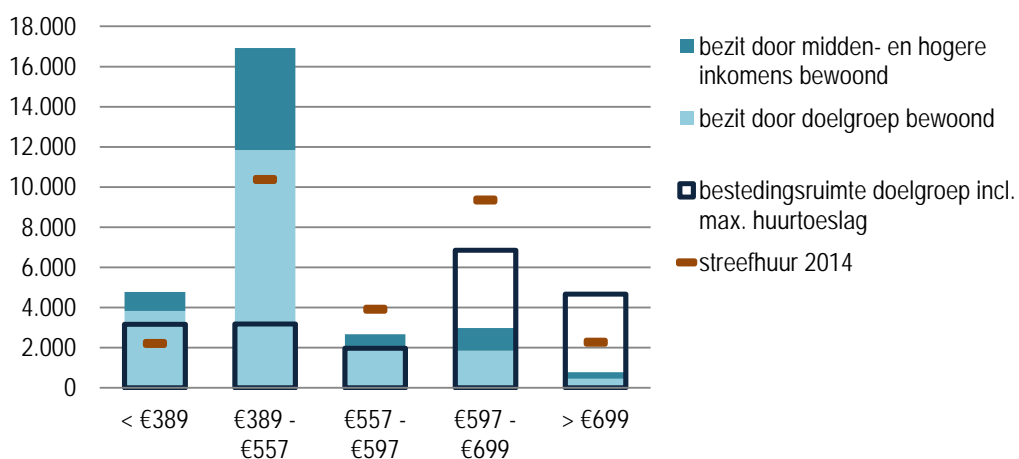
De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten en de streefhuur

In figuur 4-2 is de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid nogmaals weergegeven (inclusief maximale huurtoeslag), maar dan in absolute aantallen. Ook het bezit dat door de doelgroep wordt bewoond is in absolute aantallen weergegeven, aangevuld met het bezit dat door de midden- en hogere inkomens wordt bewoond. Deze staafjes in figuur 4-2 zijn aangevuld met de streefhuren van de corporaties, ingedeeld in klassen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de streefhuren die de corporaties hebben aangeleverd voor de studie *Betaalbaar wonen in de regio, RIGO, september 2014*.

Het streefhuurbeleid van de meeste corporaties is gericht op hogere huren bij mutatie. Een deel van de doelgroep van beleid zou deze hogere huren (met ondersteuning van de huurtoeslag) moeten kunnen betalen, maar aan de onderkant dreigt er een tekort aan echt goedkope woningen. Als morgen alle huren zouden worden opgetrokken tot de streefhuren ontstaat er een 'tekort' in het goedkoopste segment tot € 389. Circa 3.170 doelgroephuishoudens kunnen maximaal € 389 per maand aan huur besteden. Op dit moment wonen er 3.840 doelgroephuishoudens in een huurwoning tot € 389. Naast de doelgroep van beleid wonen er ook 940 midden- en hogere inkomens in het segment tot € 389. Als alle huren per direct zouden worden opgetrokken tot de streefhuur, neemt het aanbod in het segment tot € 389 af van 4.770 tot 2.210 woningen en ontstaan er mogelijk tekorten. Uiteraard zijn er verschillen tussen de gemeen-

ten, in bestedingsruimte van de doelgroep en het streefhuurbeleid van de corporaties. Deze staan weergegeven in figuur 4-3 en figuur 4-4.

figuur 4-2 De bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in de corporatie huurvoorraad in de regio (inclusief maximale huurtoeslag), afgezet tegen de voorraad (bewoond door de doelgroep en hogere inkomens) en de streefhuur*

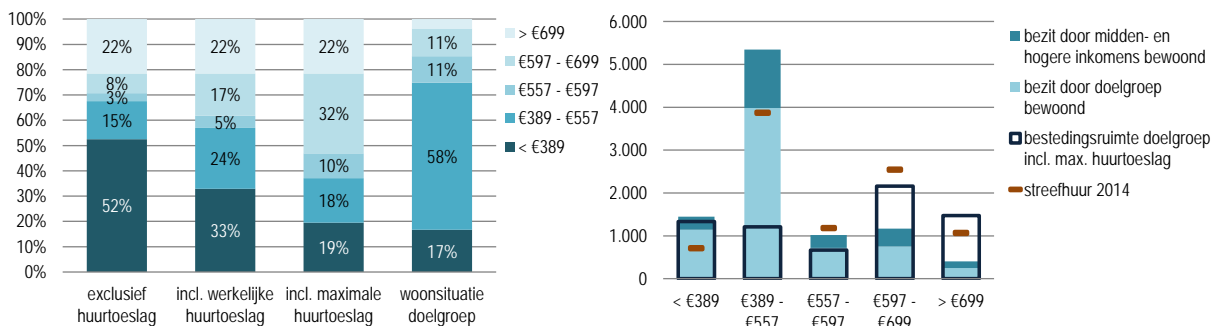


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

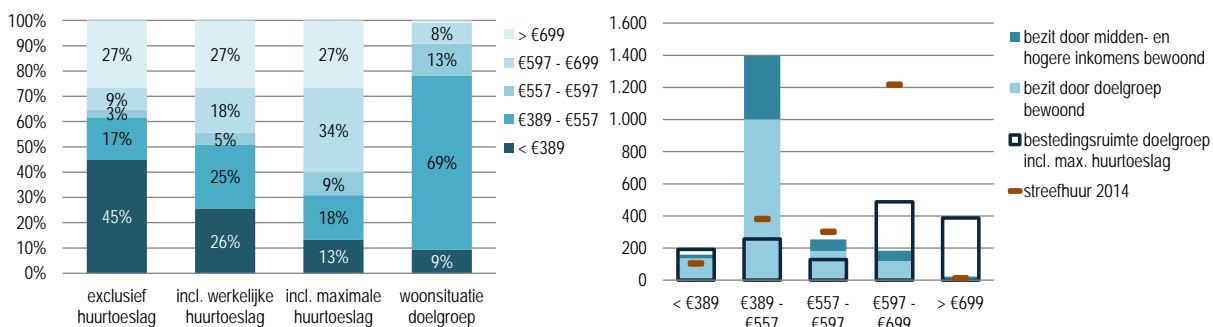
* Leeswijzer linker staafje: Circa 3.170 doelgroephuishoudens kunnen maximaal € 389 per maand aan huur besteden (donkerblauw kader). Op dit moment wonen er 3.840 doelgroephuishoudens in een huurwoning tot € 389 (lichtblauw staafje). Naast de doelgroep van beleid wonen er ook 940 midden- en hogere inkomens in het segment tot € 389 (donkerblauw staafje). Als alle huren per direct zouden worden opgetrokken tot de streefhuur, neemt het aanbod in het segment tot € 389 af van 4.770 tot 2.210 woningen.

figuur 4-3 Links: de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep. Rechts: idem, inclusief de streefhuur

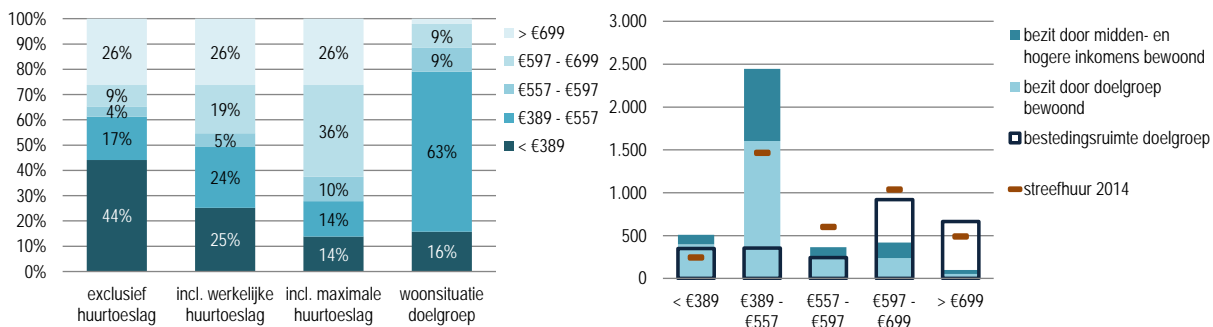
Bergen op Zoom



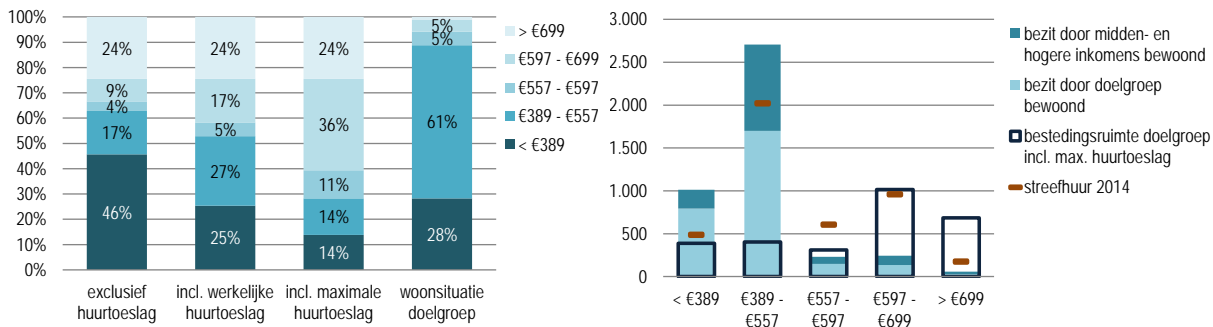
Borsele



Halderberge

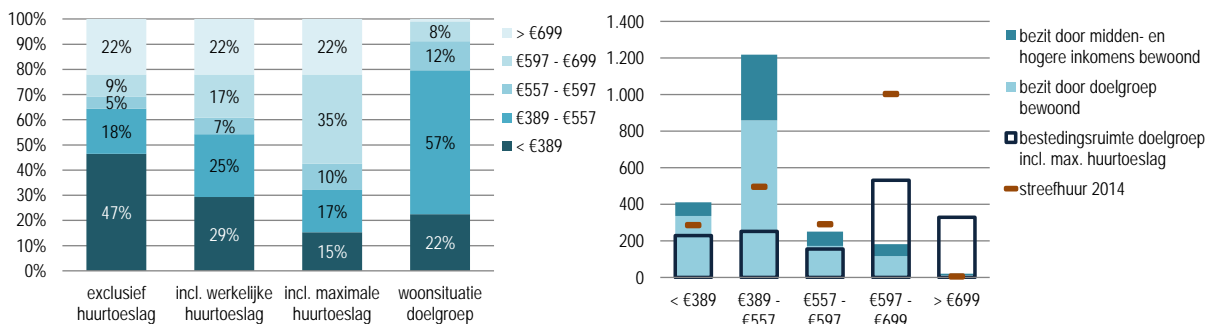


Moerdijk

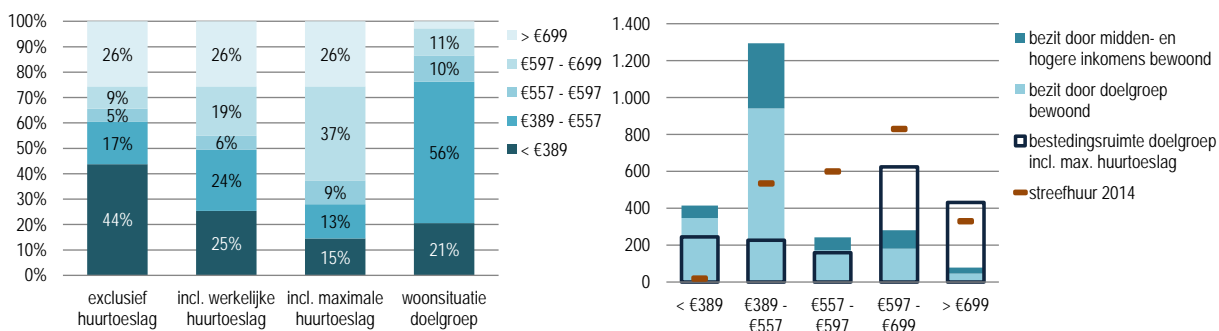


figuur 4-4 Links: de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep. Rechts: idem, inclusief de streefhuur

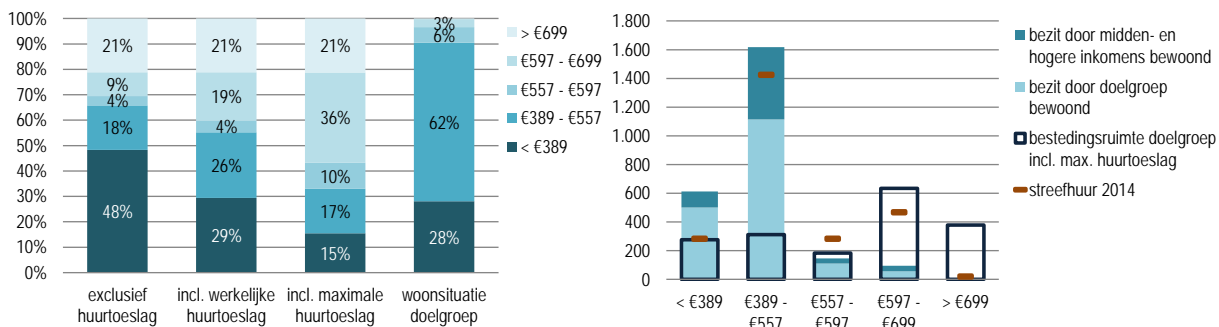
Reimerswaal



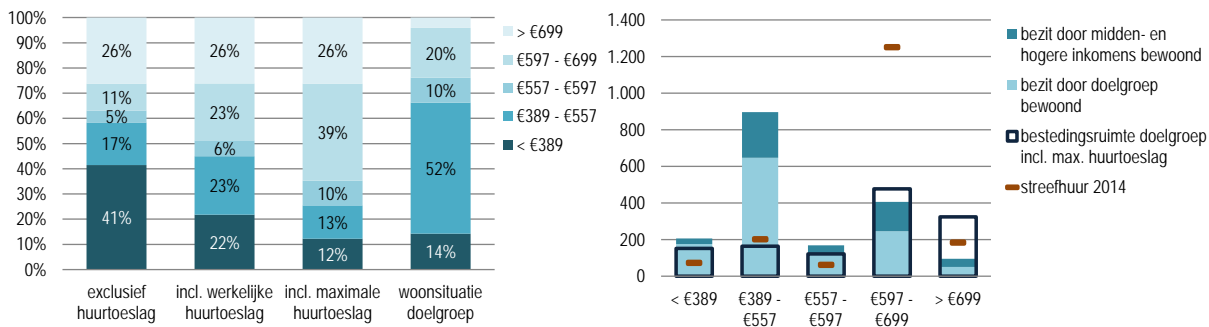
Steenbergen



Tholen



Woensdrecht



5 Toekomstige ontwikkelingen

Het aantal huishoudens in de regio neemt de komende jaren toe, in elke gemeente. Volgens de prognose van de provincies Noord-Brabant en Zeeland gaat het om een toename van 7.380 huishoudens in de regio in de periode 2014 tot 2030. Deze toename bestaat vooral uit 65-plussers. Dit is een behoorlijk zekere ontwikkeling: ouderen zijn honkvast en beperkt verhuisgeneigd. Ook is het zeker dat het eigenwoningbezit onder de toekomstige generatie ouderen hoger ligt dan onder de huidige generatie ouderen. Het aantal huishoudens onder de 65 jaar neemt naar verwachting af. Bij het tempo van deze afname is vooral de migratie een onzekere component. De afgelopen jaren nam de instroom van buiten Nederland toe, maar nam de binnenlandse vestigingsstroom af. Het is onzeker of deze trends zich in de toekomst zullen voortzetten.

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk verkennen we enkele toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomstige woningbehoefte. Het gaat om demografische en economische ontwikkelingen en de ontwikkeling van het eigenwoningbezit. In hoofdstuk 6 brengen we de effecten van deze aannamen in beeld op de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte.

5.2 Demografische ontwikkelingen

Er zijn in Nederland verschillende bevolkingsprognoses voorhanden: landelijke prognoses van het CBS/PBL en Primos en lokale prognoses van provincies, regio's en gemeenten. Voor elke prognose geldt dat het gaat om een effectverkenning: hoe de toekomst eruit zal zien is en blijft onzeker.

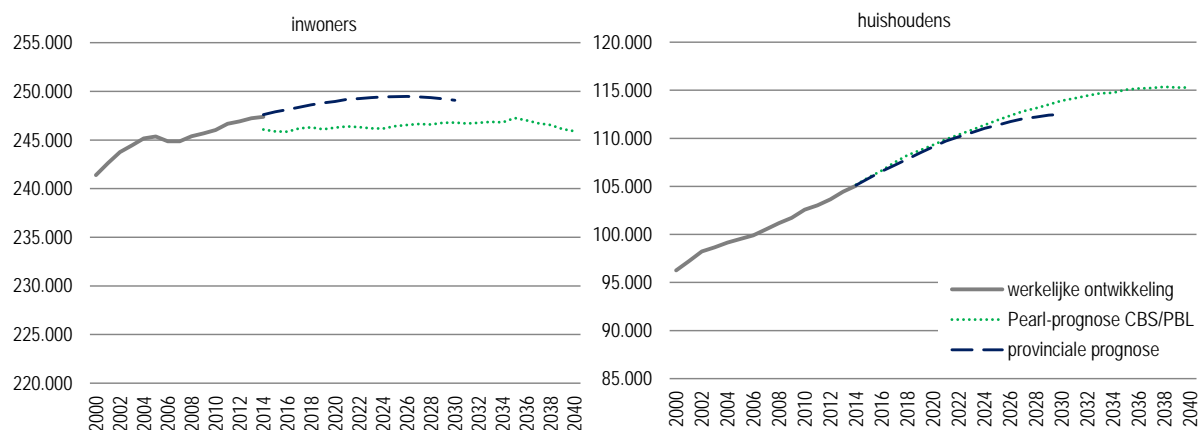
Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens

In figuur 5-1 is de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de regio volgens twee prognosevarianten weergegeven: de Pearlprognose van het CBS/PBL (2013) en de prognose van de provincie Noord-Brabant (2014) en de provincie Zeeland (2014).

Volgens beide prognoses neemt het aantal inwoners nauwelijks nog toe: met 720 volgens de Pearlprognose en met 1.500 volgens de provinciale prognoses in de periode 2014 tot 2030. Het aantal huishoudens neemt nog wel toe: met 8.750 volgens de Pearlprognose en met 7.380 volgens de provinciale prognoses in de periode 2014 tot 2030. Na 2025 begint de groei van het aantal huishoudens af te nemen. Dit beeld is zichtbaar in elke gemeente. In de gemeenten Halderberge, Steenbergen, Woensdrecht

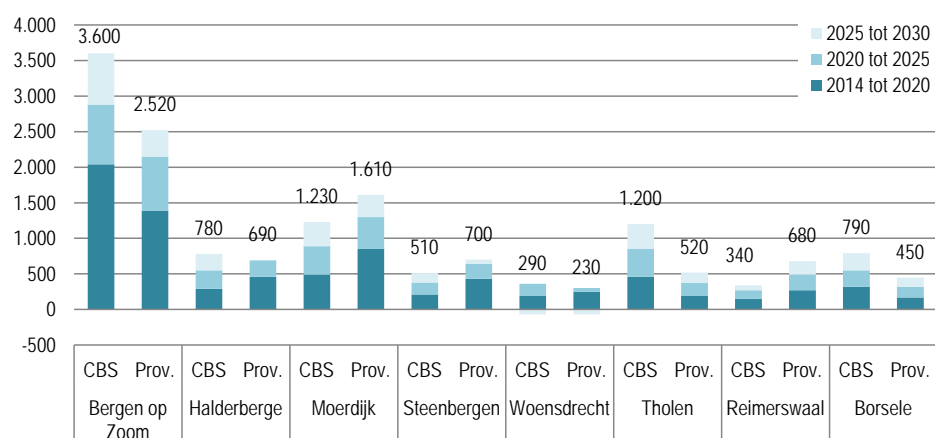
en Tholen neemt het aantal huishoudens in 2025 tot 2030 volgens de provinciale prognose nauwelijks of niet meer toe (figuur 5-2).

figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de regio, werkelijk in 2000 tot 2014 en prognose tot 2040 volgens twee prognosevarianten



Bron: CBS, Pearl-prognose CBS/PBL 2013, prognoses provincie Noord-Brabant en Zeeland 2014

figuur 5-2 Huishoudensprognose in de gemeenten in de regio in 2014 tot 2030 volgens twee prognosevarianten



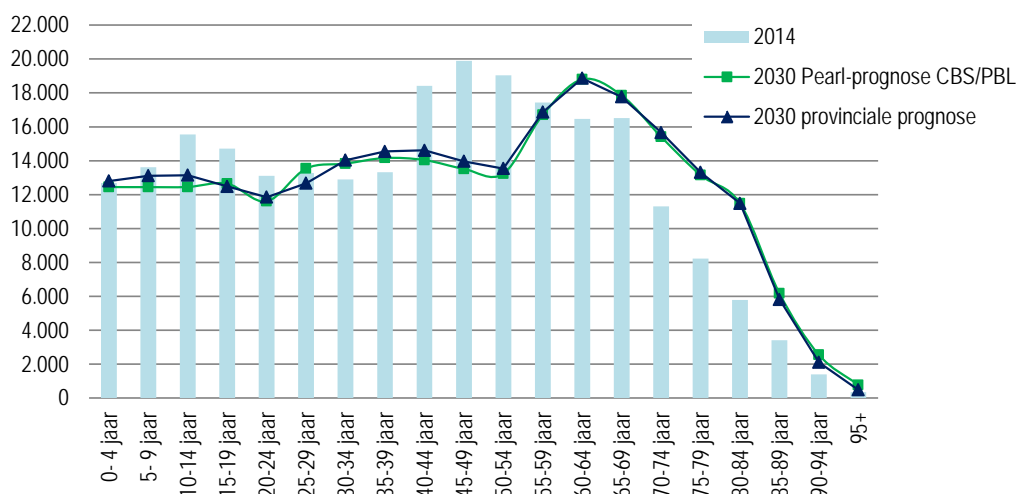
Bron: CBS, Pearl-prognose CBS/PBL 2013, prognoses provincie Noord-Brabant en Zeeland 2014

Een veranderende samenstelling van de bevolking

In de discussie over prognoseresultaten wordt vaak gefocust op de toe- of afname van het totaal aantal huishoudens. Dit vanwege de samenhang met de nieuwbouwprogrammering. De onzekerheid bij prognoses zit vooral in de overall plussen en minnen. De ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking is behoorlijk zeker, omdat de bestaande bevolking overheerst.

In figuur 5-3 is weergegeven dat de veranderende samenstelling van de bevolking nauwelijks verschilt tussen de Pearl-prognose van het CBS/PBL en de prognoses van de provincie Noord-Brabant en Zeeland. Het aantal ouderen neemt toe en het aantal inwoners tussen 40 en 60 jaar neemt af. Bij de jongere leeftijdsgroepen is er wat meer onzekerheid, vanwege een hogere verhuismobiliteit. Ouderen daarentegen zijn honkvast en beperkt verhuiscapabel.

figuur 5-3 De bevolkingsopbouw in de regio, werkelijk in 2014 en prognose 2030 volgens twee prognosevarianten



Bron: CBS, Pearl-prognose CBS/PBL 2013, prognoses provincie Noord-Brabant en Zeeland 2014

Migratie als onzekere component

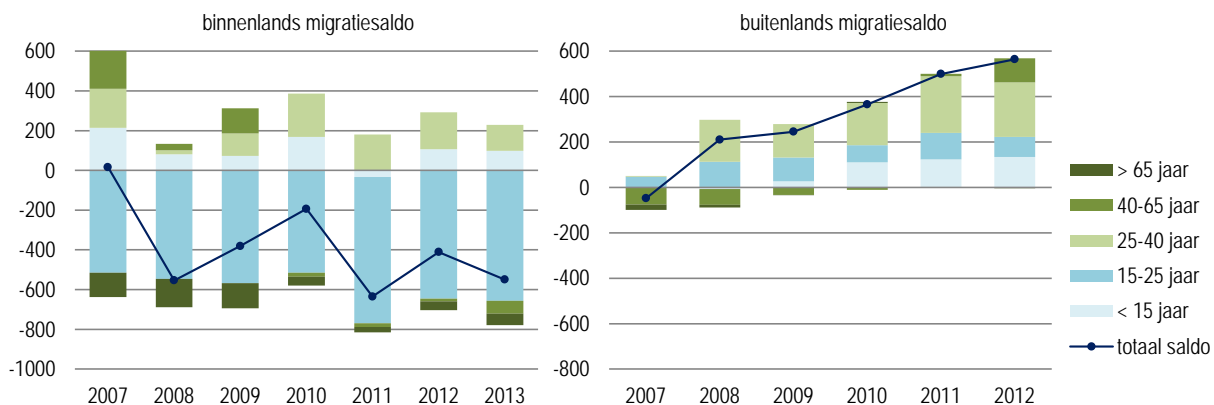
Bij de plussen en minnen voor wat betreft het totaal aantal inwoners en huishoudens geldt veel onzekerheid. Daarbij zijn vooral aannamen over verhuisstromen bepalend (naast trends als individualisering en extramuralisering) en juist deze verhuisstromen laten zich moeilijk voorspellen.

In figuur 5-4 is de ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de regio weergegeven naar leeftijd. De afgelopen jaren was het binnenlands migratiesaldo voor de regio negatief, vooral als gevolg van het vertrek van jongeren om elders te gaan werken of studeren. Deze jongeren verhuizen vooral naar (studenten)steden als Breda, Rotterdam en Tilburg. Voor een belangrijk deel is dit vertrek niet te stoppen, maar het probleem is dat deze jongeren na hun studie in onvoldoende mate terugkeren (vooral niet naar de gemeenten Borsele, Reimerswaal, Tholen en Woensdrecht, figuur 5-5). Dit heeft te maken met de relatief zwakke lokale en regionale arbeidsmarkt. Uit tabel 5-1 blijkt bijvoorbeeld dat het aantal banen per 1.000 inwoners van 15 tot 65 jaar in deze gemeenten gering is ten opzichte van grotere gemeenten als Breda en Rotterdam.

De regio (en daarbinnen elke gemeente) heeft te maken met een toenemende vestigingsstroom van buiten Nederland. Deels gaat het hier om (seizoen)arbeiders uit

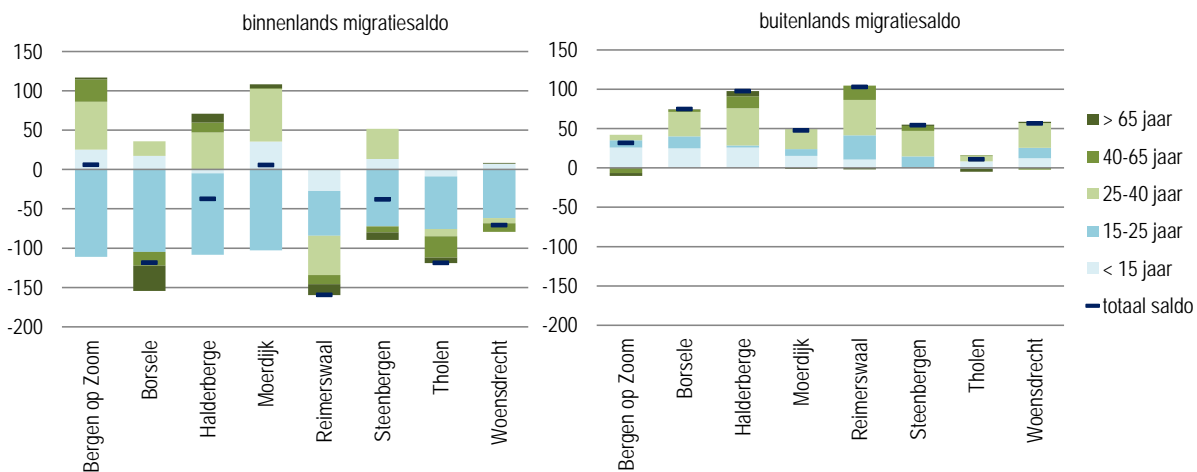
Midden- en Oost-Europa. Het is onzeker of deze trend zich in de toekomst zal blijven voortzetten, maar wel geldt dat de effecten van deze instroom niet moeten worden overschat: het gaat ten opzichte van de totale bevolking om kleine aantallen.

figuur 5-4 Ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de regio 2007 t/m 2012/2013



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 5-5 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeenten in de regio, driejaarlijks gemiddelde 2011 t/m 2013



Bron: CBS, bewerking RIGO

tabel 5-1 Aantal banen per 1.000 inwoners van 15 tot 65 jaar in 2012

	aantal banen	aantal inwoners van 15 tot 65 jaar	aantal banen per 1.000 inwoners van 15 tot 65 jaar
Tholen	6.080	16.240	375
Steenbergen	5.770	15.390	375
Halderberge	9.080	19.070	475
Borsele	7.450	14.520	515
Reimerswaal	7.970	13.580	585
Woensdrecht	8.480	14.000	605
provincie Zeeland	152.230	241.890	630
Bergen op Zoom	31.130	43.760	710
provincie Noord-Brabant	1.204.580	1.634.430	735
Roosendaal	37.820	50.770	745
Rotterdam	367.660	425.670	865
Breda	102.530	118.480	865
Moerdijk	21.490	23.890	900

Bron: CBS, bewerking RIGO

De provinciale huishoudensprognose als basisvariant

Bij de woningbehoefteraming in hoofdstuk 6 werken we met één demografische prognosevariant, omdat de focus ligt op de veranderende samenstelling van de bevolking (en die verschilt weinig tussen de verschillende prognosevarianten, zoals te zien in figuur 5-3). In overleg met de opdrachtgever is aangesloten bij de meest recente provinciale prognoses. De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling volgens deze prognoses is weergegeven in tabel 5-2.

tabel 5-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeenten in de regio in de periode 2014 tot 2025

	ontwikkeling 2014 tot 2025								
	Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
< 25 jaar	-20	0	-20	60	80	0	40	-20	120
25 tot 45 jaar									
eenpersoons	170	-170	-40	-60	-100	-70	-160	-50	-480
tweepersoons	-240	-100	-50	-90	-150	-80	-20	-130	-850
gezin	10	10	-120	10	200	130	-90	-110	40
45 tot 65 jaar									
eenpersoons	360	0	250	360	180	180	160	60	1.550
tweepersoons	-350	-120	-200	-210	-50	-250	-120	-40	-1.340
gezin	-580	-220	-280	-300	-100	-290	-180	-170	-2.130
65+									
eenpersoons	1.630	500	740	1.000	260	650	400	480	5.650
meerpersoons	1.170	420	410	510	190	370	340	290	3.700
totaal	2.150	320	690	1.290	490	640	370	300	6.260
aandeel 65+									
2014	28%	29%	31%	29%	27%	29%	29%	32%	29%
2025	35%	37%	38%	36%	30%	37%	35%	39%	36%

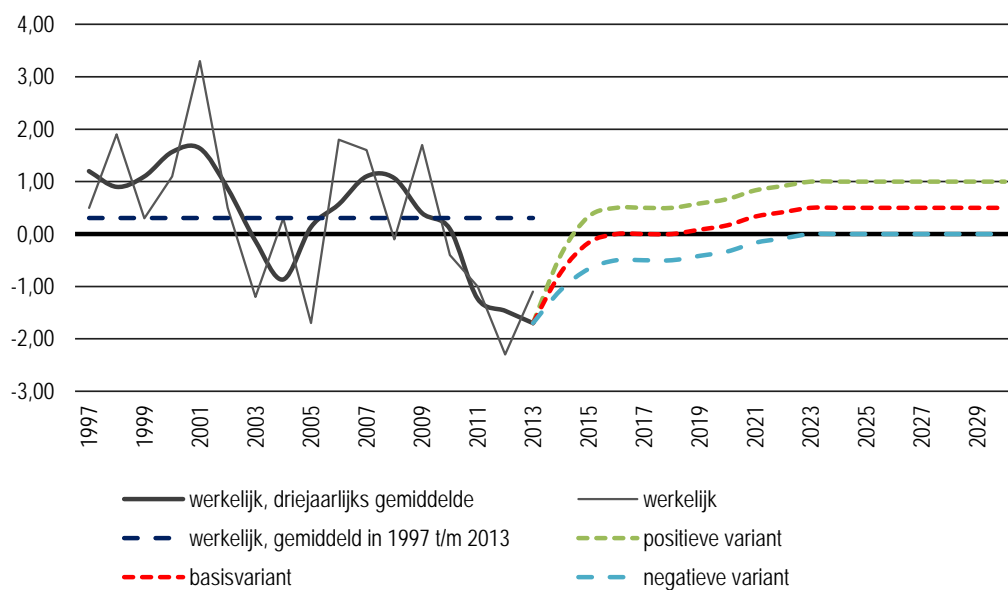
Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2014 en provincie Zeeland 2014, bewerking RIGO

Op basis van de provinciale huishoudensprognose neemt het aantal huishoudens in de regio toe met 6.260 huishoudens in de periode 2014 tot 2025 en met 7.380 huishoudens in de periode 2014 tot 2030. De huishoudenstoename bestaat vooral uit 65-plussers, in elke gemeente. In aandeel gaat het om een regionale toename van 29% in 2014 tot 36% in 2025 en 39% in 2030. Ook het aantal eenpersoonshuishoudens tussen 45 en 65 jaar neemt in de meeste gemeenten toe, terwijl het aantal huishoudens onder de 45 jaar en het aantal stellen en gezinnen tussen 45 en 65 jaar in de meeste gemeenten afneemt.

5.3 Economische ontwikkelingen

De financiële speelruimte van huishoudens op de woningmarkt hangt af van hun koopkracht. In de periode 2010 t/m 2013 was er sprake van een negatieve koopkrachtontwikkeling. In de kortetermijnraming van het CPB van maart 2014 wordt voor de jaren 2014 en 2015 een positieve koopkrachtontwikkeling verwacht. Voor de jaren daarna is onzekerheid troef en zelfs de korte termijnramingen worden door het CPB met grote regelmaat herzien.

figuur 5-6 *Koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten*



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Als er een ding wel zeker is in de economie, is dat ontwikkelingen op en neer gaan. De vraag is alleen wanneer, in welke snelheid en tot welk niveau het herstel zal inzetten. In de basisvariant gaan we ervan uit dat de economie langzaam weer zal aantrekken: na een negatief jaar in 2014 zal de koopkracht een aantal jaar niet toe- of afnemen, gevolgd door een positieve koopkrachtontwikkeling in de periode 2020 tot 2030

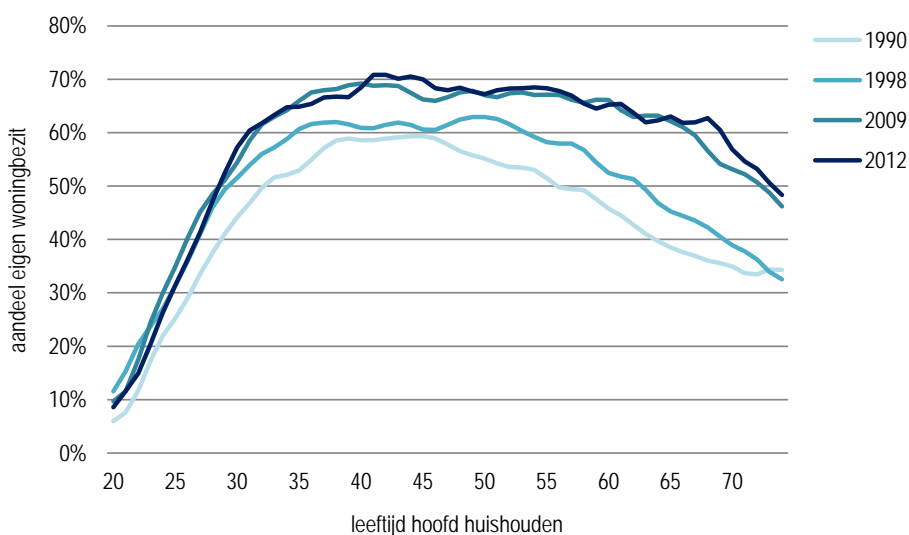
(figuur 5-6). Bij de negatieve variant is de daling van de koopkracht groter en houdt de economische crisis langer aan: tot 2022 neemt de koopkracht van huishoudens (licht) af. Dit lijkt wellicht extreem, maar ook tijdens bijvoorbeeld de oliecrisis in de jaren '70 was er ruim een decennium lang sprake van economische malaise. Bij de positieve variant is er sprake van een positieve koopkrachtontwikkeling gedurende de gehele periode 2014 tot 2030. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is echter uitermate onzeker.

5.4 Ontwikkeling van het eigenwoningbezit

De afgelopen decennia is het eigen woningbezit in Nederland gestaag toegenomen (figuur 5-7). De afgelopen drie jaar is deze toename echter tot stilstand gekomen en onder de nieuwe generatie huishoudens is het eigen woningbezit zelfs licht gedaald. Op de achtergrond spelen strengere kredieteeisen, toegenomen risicobesef en ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, die er voor zorgen dat jonge woningzoekenden zich niet kunnen en ook liever niet te snel willen binden aan een koopwoning. Voor de toekomst veronderstellen we daarom dat het eigen woningbezit onder nieuwe generaties op het huidige niveau zal blijven en niet verder zal toenemen.

Onder de toekomstige generatie ouderen neemt het eigen woningbezit wel toe. Steeds meer ouderen hebben in een eerder stadium van hun wooncarrière de stap naar een koopwoning gemaakt, terwijl de generatie voor wie een eigen huis alleen voor de happy few was weggelegd langzaam maar zeker in de minderheid raakt.

figuur 5-7 Ontwikkeling van het aandeel eigenwoningbezit naar leeftijd in Nederland in 1990 tot 2012



Bron: WBO 1990 en 1998, WoON 2009 en 2012, bewerking RIGO

6 Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

De komende jaren neemt de omvang van de doelgroep van beleid toe, maar dit betekent niet dat de omvang van de betaalbare huurvoorraad (< € 699) van de corporaties in gelijke mate moet toenemen. De toename van de doelgroep van beleid bestaat vooral uit ouderen (met inkomensterugval) in de koopsector. Mede daardoor neemt de behoefte aan koopwoningen sterk toe. Ook de behoefte aan (betaalbare) huurappartementen neemt toe (vooral in Bergen op Zoom), ten minste als ouderen in de toekomst net als in het verleden naar dit segment kunnen en willen verhuizen. Als de goedkope scheefheid in de betaalbare huurvoorraad afneemt, is de toenemende behoefte aan woningen in dit segment minder groot of neemt in de landelijk gemeenten af.

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 5 is de toekomst op drie terreinen verkend: demografie, economie en woonpatronen van huishoudens. Op basis van deze aannamen brengen we in dit hoofdstuk de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte in de gemeenten in de regio West-Brabant en Zeeland in beeld. Ook maken we – onder gedane aannamen – de behoefte aan betaalbare huurwoningen inzichtelijk.

De exacte doorwerking van het beleid, de economie en de demografie op de woningmarkt is en blijft echter ongewis. Er is geen model voorhanden waarmee exact kan worden berekend hoe de toekomst eruit ziet. Wel kunnen op basis van heldere aannamen effecten worden doorgerekend, wat we in dit hoofdstuk hebben gedaan.

6.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

Volgens elk toekomstscenario neemt de omvang van de doelgroep van beleid in de regio toe: in het economisch basisscenario met 5.810 huishoudens in de periode 2014 tot 2025 (tabel 6-1, tabel 6-2 en figuur 6-1). In aandeel gaat het om een toename van 39% in 2014 tot 42% in 2025 in het basisscenario. In het negatieve scenario is de toename groter (43% in 2025) en in het positieve scenario kleiner (41% in 2025). In elk scenario gaat het binnen de doelgroep van beleid om een toename van zowel de primaire als de secundaire doelgroep. Het aandeel hogere inkomens neemt af en de middeninkomens blijven ongeveer gelijk van omvang.

Deze ontwikkelingen zijn zichtbaar in elke gemeente in de regio. In Steenberghe is de toename van de doelgroep van beleid het grootst en in Reimerswaal het kleinst.

tabel 6-1 Omvang en ontwikkeling primaire en secundaire doelgroep in de gemeenten in de regio in de periode 2014 tot 2025 volgens drie scenario's

	primaire doelgroep				secundaire doelgroep			
	2014	2025			2014	2025		
		negatief	basis	positief		negatief	basis	positief
Bergen op Zoom	29%	32%	31%	30%	15%	17%	16%	16%
Borsele	22%	24%	23%	22%	16%	18%	17%	17%
Halderberge	23%	26%	25%	24%	15%	17%	16%	16%
Moerdijk	21%	24%	23%	22%	14%	16%	16%	15%
Reimerswaal	24%	26%	25%	24%	15%	16%	16%	16%
Steenbergen	24%	27%	26%	25%	15%	17%	17%	17%
Tholen	25%	27%	26%	25%	14%	15%	15%	15%
Woensdrecht	20%	22%	21%	20%	15%	16%	16%	16%
totaal	24%	27%	26%	25%	15%	17%	16%	16%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel 6-2 Omvang en ontwikkeling midden- en hogere inkomens in de gemeenten in de regio in de periode 2014 tot 2025 volgens drie scenario's

	middeninkomens				hogere inkomens			
	2014	2025			2014	2025		
		negatief	basis	positief		negatief	basis	positief
Bergen op Zoom	12%	12%	12%	12%	44%	39%	41%	42%
Borsele	11%	11%	11%	11%	51%	47%	49%	50%
Halderberge	11%	11%	11%	11%	51%	46%	48%	49%
Moerdijk	11%	11%	11%	11%	54%	49%	50%	51%
Reimerswaal	12%	12%	12%	12%	49%	46%	48%	49%
Steenbergen	11%	11%	11%	11%	49%	44%	45%	47%
Tholen	12%	12%	12%	12%	49%	46%	47%	48%
Woensdrecht	11%	12%	11%	11%	54%	50%	51%	53%
totaal	12%	12%	12%	12%	49%	45%	46%	47%

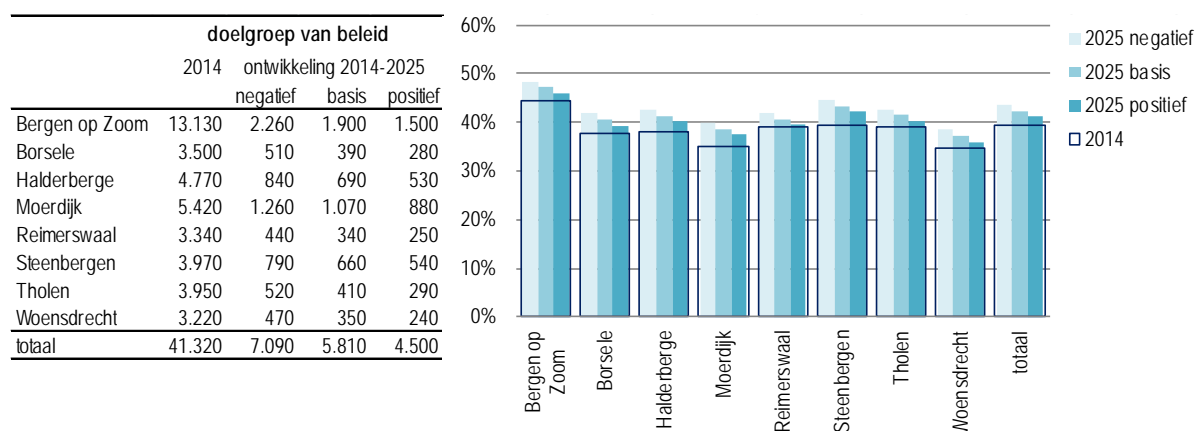
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid

In 2025 ziet de samenstelling van de doelgroep van beleid er anders uit dan in 2014: de doelgroep bestaat vaker uit oudere huishoudens. Het aandeel 65-plus binnen de doelgroep van beleid neemt in de regio toe van 46% in 2014 tot 53% in 2025 (figuur 6-2). In elke gemeente in de regio is een toename van het aandeel ouderen zichtbaar, met +9% het sterkst in Borsele.

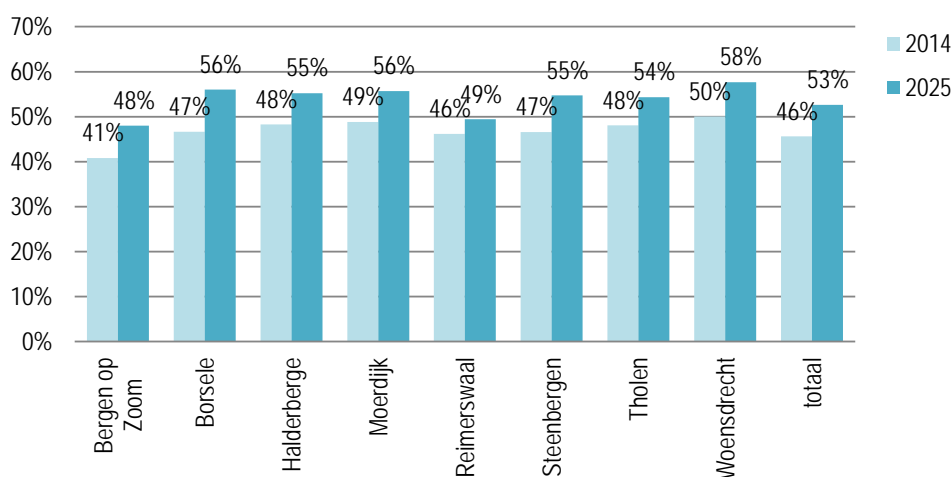
Onder de toekomstige generatie ouderen binnen de doelgroep van beleid ligt het eigenwoningbezit hoger dan onder de huidige generatie ouderen. In paragraaf 6.3 houden we hiermee rekening bij de raming van de samenstelling van de woningbehoefte in 2025.

figuur 6-1 Omvang en ontwikkeling doelgroep van beleid in de gemeenten in de regio in de periode 2014 tot 2025 volgens drie scenario's, in aantal en in aandeel



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 6-2 Aandeel 65+ binnen de doelgroep van beleid in 2014 en 2025 in de gemeenten in de regio, economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

6.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte zijn de woonpatronen anno 2014 geprojecteerd op de geprognosticeerde bevolking in de toekomst. Hierbij geldt dat we bij ouderen corrigeren voor generatieverschillen. De toekomstige generatie ouderen verschilt qua zelfredzaamheid én qua wooncarrière immers enorm van de huidige

generatie.¹² Andere woonpatronen houden we constant. Dit betekent dat ook in de toekomst hogere inkomens in gelijke mate als nu in de betaalbare huurvoorraad wonen. In paragraaf 6.4 gaan we in op de vraag wat een toe- of afname van de goedkope scheefheid betekent voor de behoefte aan betaalbare huurwoningen.

Wat betreft de ontwikkeling van de woningbehoefte zijn er op hoofdlijnen geen grote verschuivingen te verwachten. In tabel 6-3 is de samenstelling van de woningvoorraad in de regio in 2014 weergegeven en de samenstelling van de woningbehoefte in 2025 volgens drie scenario's. De procentuele ontwikkeling van de (gewenste) samenstelling is gering: circa 1% meer koopwoningen en 1% minder huurwoningen.

tabel 6-3 Samenstelling woningvoorraad in de regio in 2014 en omvang en ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens drie scenario's, in aandeel

		voorraad		woningbehoefte		ontwikkeling behoefte 2014-2025		
		2014	2025 negatief	2025 basis	2025 positief	negatief	basis	positief
koop	grondgebonden	62%	62%	62%	63%	-1%	0%	0%
	appartement	4%	5%	5%	5%	1%	1%	1%
	totaal	66%	66%	67%	67%	0%	1%	1%
huur	grondgebonden	21%	20%	19%	19%	-1%	-1%	-2%
	appartement	11%	12%	12%	12%	1%	1%	1%
	totaal	32%	31%	31%	31%	0%	-1%	-1%
onzelfstandig		2%	2%	2%	2%	0%	0%	0%
totaal		100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-4 Samenstelling woningvoorraad in de regio in 2014 en omvang en ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens drie scenario's, in aantal

		voorraad		woningbehoefte		ontwikkeling behoefte 2014-2025		
		2014	2025 negatief	2025 basis	2025 positief	negatief	basis	positief
koop	grondgebonden	65.470	68.710	69.190	69.700	3.240	3.720	4.230
	appartement	3.970	5.050	5.070	5.140	1.080	1.100	1.170
	totaal	69.440	73.760	74.260	74.840	4.320	4.820	5.400
huur	grondgebonden	21.810	21.800	21.480	21.160	-10	-330	-650
	appartement	11.500	13.200	13.080	12.870	1.700	1.580	1.370
	totaal	33.310	35.000	34.560	34.030	1.690	1.250	720
onzelfstandig		2.320	2.550	2.490	2.450	230	170	130
totaal		105.070	111.310	111.310	111.320	6.240	6.240	6.250

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 6-4 is de ontwikkeling van de woningbehoefte in aantallen weergegeven. In de periode 2014 tot 2025 neemt vooral de behoefte aan koopwoningen toe, waarbij het met name gaat om grondgebonden koopwoningen. Voor de huursector geldt dat

¹² Zie ook: 'Senioren op de woningmarkt', RIGO in opdracht van het Ministerie van BZK, 2009; 'Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen' TNO, 2012; 'Vergrijzing en de woningmarkt', Planbureau voor de Leefomgeving, 2013.

de behoefte aan huurappartementen toeneemt en de behoefte aan grondgebonden woningen afneemt. Deze ontwikkelingen zijn zichtbaar in de meeste gemeenten, weergegeven in tabel 6-5. Alleen in de gemeente Moerdijk is er – onder gedane aannamen – nog een geringe toenemende behoefte aan grondgebonden huurwoningen.

tabel 6-5 Samenstelling woningvoorraad in 2014 en ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens drie scenario's in de gemeenten in de regio

		koop grondgebonden appartement		huur grondgebonden appartement		onzelfstandig	totaal
Bergen	2014	15.300	1.480	5.390	6.410	1.040	29.620
op Zoom	2014-2025 neg.	670	410	-40	1.020	90	2.150
	2014-2025 basis	820	420	-100	950	60	2.150
	2014-2025 pos.	990	450	-170	840	40	2.150
Borsele	2014	6.670	140	1.910	530	40	9.290
	2014-2025 neg.	310	30	-40	30	0	330
	2014-2025 basis	350	30	-70	20	0	330
	2014-2025 pos.	390	30	-110	10	0	320
Halderberge	2014	7.840	460	3.080	920	240	12.540
	2014-2025 neg.	360	130	10	160	20	680
	2014-2025 basis	420	140	-40	150	20	690
	2014-2025 pos.	480	140	-90	130	20	680
Moerdijk	2014	9.690	750	3.850	1.040	180	15.510
	2014-2025 neg.	620	270	150	220	40	1.300
	2014-2025 basis	690	270	80	210	40	1.290
	2014-2025 pos.	770	280	20	190	30	1.290
Reimerswaal	2014	5.710	230	1.770	790	70	8.570
	2014-2025 neg.	380	40	-10	60	20	490
	2014-2025 basis	420	40	-30	50	10	490
	2014-2025 pos.	460	50	-60	30	10	490
Steenbergen	2014	6.490	380	2.090	710	420	10.090
	2014-2025 neg.	360	80	10	120	60	630
	2014-2025 basis	410	90	-20	120	50	650
	2014-2025 pos.	450	90	-40	110	40	650
Tholen	2014	6.960	270	2.170	620	120	10.140
	2014-2025 neg.	310	70	-60	50	10	380
	2014-2025 basis	350	70	-90	40	10	380
	2014-2025 pos.	400	70	-120	20	0	370
Woensdrecht	2014	6.820	250	1.560	480	220	9.330
	2014-2025 neg.	240	40	-40	60	0	300
	2014-2025 basis	280	40	-60	50	0	310
	2014-2025 pos.	310	40	-90	40	-10	290
totaal regio	2014	65.470	3.970	21.810	11.500	2.320	105.070
	2014-2025 neg.	3.250	1.070	-10	1.710	240	6.260
	2014-2025 basis	3.730	1.100	-330	1.580	180	6.260
	2014-2025 pos.	4.240	1.160	-650	1.370	140	6.260

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

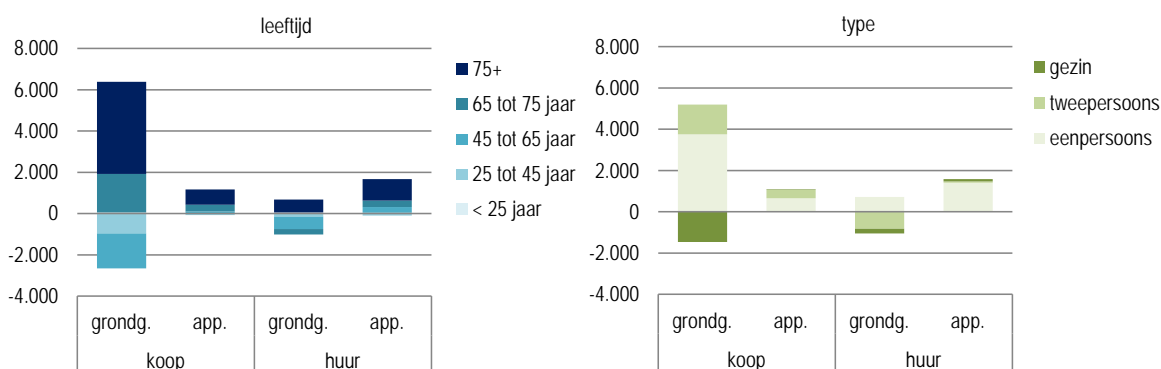
Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd en type huishouden

De toenemende woningbehoefte is vooral afkomstig van ouderen en eenpersoons-huishoudens (figuur 6-3 en figuur 6-4). Voor de toenemende behoefte aan grondge-bonden koopwoningen geldt dat hier vooral gaat om ouderen die in het verleden al in dit segment woonden. Het merendeel van de ouderen verhuist niet, waardoor het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen – door vergrijzing – sterk toeneemt.

Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Deels gaat het om huurders die ouder worden, maar voor een deel ook om ouderen die vanuit de koop de stap naar de huur maken. Hierbij geldt dat de vraag hoe de ouderen in de toekomst zullen gaan handelen cruciaal is. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat ouderen die in een grondgebonden koopwoning wonen in gelijke mate de stap naar een huurappartement zullen maken als in het verleden. Mede daardoor neemt de behoefte aan (huur)appartementen toe.

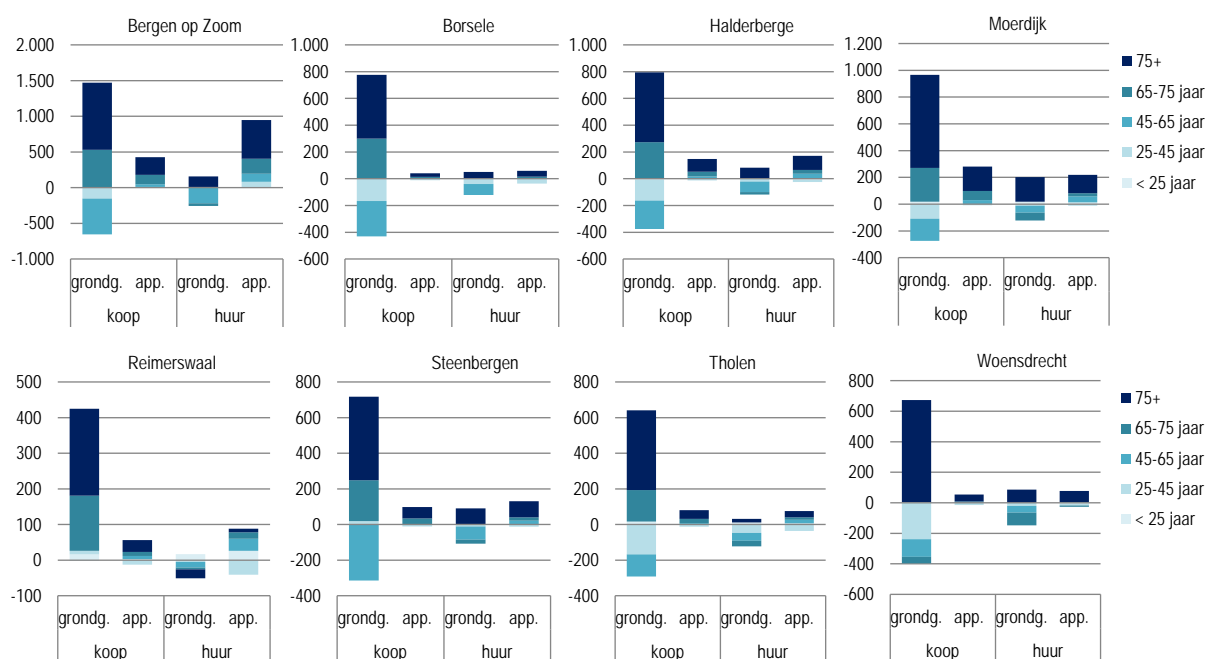
Niemand weet echter exact zeker hoe de nieuwe generatie ouderen zal gaan acteren op de woningmarkt. In het verleden maakte een deel van de ouderen in een grondge-bonden koopwoning de stap naar een huurwoning met een huurprijs beneden de € 699,- in het bezit van corporaties. Door de aangescherpte regels inzake de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zal dit voor de meer welgestelde ouderen lastiger worden. Of deze ouderen ook bereid zijn naar een huurappartement te ver-huizen als zij een markthuur moeten betalen, is nog maar de vraag. Daarnaast geldt voor de eigenaar-bewoners dat men eerst de huidige woning nog voor een redelijke prijs moet kunnen verkopen. Dit betekent dat als de instroom van ouderen afneemt de toenemende behoefte aan huurappartementen mogelijk minder groot is.

figuur 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd en type huishouden in 2014 tot 2025 in de regio volgens de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 6-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2014 tot 2025 in de gemeenten in de regio volgens de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

6.4 De behoefte aan betaalbare huurwoningen

In tabel 6-6 is de ontwikkeling van de behoefte aan betaalbare huurwoningen weer-geven (corporatie huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014). In de tabel is de behoefte uitgesplitst naar de doelgroep van beleid en de overige huishoudens. De huidige woonpatronen zijn constant gehouden (met uitzondering van ouderen) en geprojecteerd op de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen in de toekomst.

In de periode 2014 tot 2025 neemt – onder gedane aannamen – de behoefte aan betaalbare huurwoningen in de regio toe. Het gaat om een toename van ruim 1.000 woningen in het basisscenario, ruim 1.400 woningen in het negatieve scenario en 500 woningen in het positieve scenario. Het grootste deel van de toenemende woningbehoefte manifesteert zich in Bergen op Zoom (tabel 6-7). Ook in Halderberge, Moerdijk en Steenberg neemt de behoefte toe, hoewel het gemiddeld per jaar niet om grote aantallen gaat. Zoals eerder aangegeven is deze toenemende behoefte vooral afkomstig van ouderen en is het onzeker hoe deze groep in de toekomst zal gaan handelen, waardoor de behoefte mogelijk minder groot is. In Borsele, Reimerswaal, Tholen en Woensdrecht is de behoefte in 2025 vrijwel gelijk aan de omvang van de voorraad in 2014. Als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt, zijn er mogelijk minder woningen nodig om de doelgroep van beleid passend te kunnen huisvesten.

tabel 6-6 Voorraad betaalbare huurwoningen en woonsituatie 20014 en ontwikkeling behoefte in 2014 tot 2025 in de regio

		2014 huidige (woon)situatie	negatief	2025 basis	positief
A.	doelgroep van beleid	41.320	48.410	47.120	45.820
Waarvan woonachtig in:					
B.	betaalbare voorraad	19.400	21.290	20.890	20.330
C.	overige voorraad	21.920	27.120	26.240	25.490
D.	betaalbare voorraad bewoond door overige huishoudens	7.960	7.480	7.480	7.530
E. = B+D	gewenste betaalbare voorraad ontwikkeling 2014 tot 2025	27.360	28.770 1.410	28.370 1.010	27.860 500

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-7 Voorraad betaalbare huurwoningen 2014 en omvang en ontwikkeling behoefte in 2014 tot 2025 in de gemeenten in de regio

		Bergen op Zoom	Borsele	Halderberge	Moerdijk	Reimerswaal	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
omvang	2014	8.980	2.000	3.740	4.190	2.060	2.230	2.470	1.680	27.360
	2025 negatief	9.800	1.990	3.900	4.500	2.110	2.340	2.460	1.680	28.770
	2025 basis	9.680	1.960	3.840	4.420	2.080	2.310	2.430	1.660	28.370
	2025 positief	9.510	1.920	3.770	4.340	2.030	2.270	2.380	1.630	27.850
ontwikkeling	2014-2025 neg.	820	-10	160	310	50	110	-10	0	1.410
	2014-2025 basis	700	-40	100	230	20	80	-40	-20	1.010
	2014-2025 pos.	530	-80	30	150	-30	40	-90	-50	490
gemiddeld per jaar	2014-2025 neg.	75	0	15	30	5	10	0	0	130
	2014-2025 basis	65	-5	10	20	0	5	-5	0	90
	2014-2025 pos.	50	-5	5	15	-5	5	-10	-5	45

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De behoefte aan betaalbare huurwoningen bij een afnemende scheefheid

In tabel 6-6 is de scheefheid in de toekomst constant gehouden en verschuift alleen gering vanwege verandering van de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen. De instrumenten om scheefheid aan te pakken zijn echter toegenomen. Mede onder druk van de EU is het woningtoewijzingsregime aangescherpt en daarnaast zijn er mogelijkheden om aan hogere inkomensklassen huurverhogingen op te leggen. Hoe deze beleidsmaatregelen uiteindelijk doorwerken op de woningmarkt is onduidelijk. Vandaar dat we in dit hoofdstuk naast drie toekomstscenario's werken met varianten voor wat betreft de ontwikkeling van de scheefheid.

In tabel 6-8 is de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad in 2025 in de regio weergegeven bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages (in het economisch basisscenario). Als de scheefheid afneemt en de betaalbare huurvoorraad in 2025 voor 23% bewoond wordt door 'scheefwoners' kan de betaalbare huurvoorraad in omvang ongeveer gelijk blijven. Neemt de scheefheid verder af, dan is er – in theorie – een afname van de betaalbare voorraad mogelijk.

In de toekomst zal er echter altijd een bepaalde mate van overmaat aan betaalbare huurwoningen benodigd zijn omdat scheefheid nooit volledig valt te voorkomen. Zeker voor jongeren geldt dat zij met een laag inkomen instromen en vervolgens carrière maken waardoor scheefheid ontstaat. Daarnaast zal er op termijn aan de groep huishoudens tussen € 34.000 en € 38.000 extra toegang tot de sociale huursector worden geboden voor de duur van vijf jaar (en wonen hierdoor dus niet meer scheef). De exacte uitwerking en het moment van invoering van deze maatregel is nog onbekend.

tabel 6-8 Ontwikkeling behoefte aan betaalbare huurwoningen in de regio in 2014 tot 2025 in het economisch basisscenario bij diverse scheefheidsvarianten

	goedkope scheefheid	doelgroep van beleid (A)	overige huishoudens (B)	behoefte betaalbare voorraad (A+B)
2014 huidige (woon)situatie	29%	19.400	7.960	27.360
2025 basisscenario	29%	20.890	8.650	29.530
	26%	20.890	7.480	28.370
	23%	20.890	6.370	27.260
	20%	20.890	5.330	26.210
ontwikkeling 2014 tot 2025	29%	1.490	690	2.170
	26%	1.490	-480	1.010
	23%	1.490	-1.590	-100
	20%	1.490	-2.630	-1.150

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uiteraard zijn er verschillen tussen de gemeenten (tabel 6-9). In Bergen op Zoom neemt ook bij een geringe afname van de goedkope scheefheid de behoefte aan betaalbare huurwoningen toe. In Moerdijk kan de betaalbare huurvoorraad in omvang ongeveer gelijk blijven als de goedkope scheefheid met ruim 4% afneemt. Voor de andere gemeenten geldt dat bij een geringe afname van de goedkope scheefheid de betaalbare huurvoorraad in omvang kan afnemen. Gemiddeld per jaar gaat het hier echter om kleine aantallen.

tabel 6-9 Behoeft betaalbare voorraad in 2025 (economisch basisscenario) en ontwikkeling behoefte in 2014 tot 2025 bij diverse goedkope scheefheidsvarianten in 2025 in de gemeenten in de regio*

	goedkope scheefheid	doelgroep van beleid (A)	overige huishoudens (B)	behoefte betaalbare voorraad (A+B)	ontwikkeling behoefte 2014-2025	gemiddeld per jaar
Bergen	26%	7.340	2.590	9.930	950	85
op Zoom	24%	7.340	2.340	9.680	700	65
	22%	7.340	2.080	9.420	440	40
	20%	7.340	1.850	9.190	210	20
	18%	7.340	1.610	8.950	-30	-5
Borsele	27%	1.470	540	2.010	10	0
	25%	1.470	490	1.960	-40	-5
	23%	1.470	440	1.910	-90	-10
	21%	1.470	400	1.870	-130	-10
	19%	1.470	350	1.820	-180	-15
Halderberge	32%	2.680	1.270	3.950	210	20
	30%	2.680	1.160	3.840	100	10
	28%	2.680	1.050	3.730	-10	0
	26%	2.680	940	3.620	-120	-10
	24%	2.680	860	3.540	-200	-20
Moerdijk	32%	3.090	1.460	4.550	360	35
	30%	3.090	1.330	4.420	230	20
	28%	3.090	1.210	4.300	110	10
	26%	3.090	1.090	4.180	-10	0
	24%	3.090	980	4.070	-120	-10
Reimerswaal	29%	1.510	620	2.130	70	5
	27%	1.510	560	2.070	10	0
	25%	1.510	500	2.010	-50	-5
	23%	1.510	450	1.960	-100	-10
	21%	1.510	400	1.910	-150	-15
Steenbergen	25%	1.780	590	2.370	140	15
	23%	1.780	530	2.310	80	5
	21%	1.780	470	2.250	20	0
	19%	1.780	410	2.190	-40	-5
	17%	1.780	360	2.140	-90	-10
Tholen	28%	1.790	700	2.490	20	0
	26%	1.790	630	2.420	-50	-5
	24%	1.790	570	2.360	-110	-10
	22%	1.790	500	2.290	-180	-15
	20%	1.790	450	2.240	-230	-20
Woensdrecht	29%	1.220	490	1.710	30	5
	27%	1.220	440	1.660	-20	0
	25%	1.220	400	1.620	-60	-5
	23%	1.220	360	1.580	-100	-10
	21%	1.220	320	1.540	-140	-15

* vetgedrukt = 2025 basisscenario

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Inkomensgroepen (prijspeil 2014)

1. **Primaire doelgroep:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomens- en vermogensgrenzen zijn weergegeven in tabel b- 1.

tabel b- 1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen doelgroep huurtoeslag, 2014

		inkomensgrens
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.325
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.400

		vermogensgrens	
		inkomensgrens	per persoon
65-			€ 21.139
65+	< € 14.302		€ 49.123
	€ 14.302 - € 19.895		€ 35.131
	> € 19.895		€ 21.139

Bron: Ministerie van BZK

2. **Secundaire doelgroep:** huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.678. De primaire en secundaire doelgroep samen worden de **doelgroep van beleid** genoemd.
3. **Middeninkomens:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.678 en € 44.800.
4. **Hogere inkomens:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 44.800.