

Rapport

Doelgroepen en betaalbaarheid Etten-Leur

Rapport

Doelgroepen en betaalbaarheid Etten-Leur

Opdrachtgevers

Gemeente Etten-Leur en Alwel

Contactpersoon

Tanja Ten Brink

Datum

05-02-2026

Auteurs

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding.....	12
2 Profielen van de doelgroepen	14
2.1 Inkomensgroepen.....	14
2.2 Jongeren t/m 27 jaar.....	16
2.3 Huishoudens van 28 t/m 35 jaar	17
2.4 Ouderen vanaf de AOW-leeftijd.....	18
3 Huidige situatie en terugblik	19
3.1 Ontwikkeling van de doelgroepen.....	19
3.2 Huidige woonsituatie van de doelgroepen.....	22
3.3 Woonwensen en financieringsruimte van de doelgroepen.....	28
3.4 Schaarste op de woningmarkt: doelgroepen in de knel?.....	36
4 Betaalbaarheid van vaste (woon)lasten	39
4.1 Ontwikkeling inkomens, woonlasten en betaalbaarheidsproblemen.....	39
4.2 Woonlasten 2024.....	44
4.3 Betaalbaarheidsproblemen en financiële mogelijkheden 2024	46
5 Demografische en economische ontwikkelingen	55
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	55
5.2 Economische ontwikkelingen	59
6 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte	61
6.1 Ontwikkeling doelgroepen.....	61
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte	64
6.3 Ontwikkeling woningbehoefte van de doelgroepen.....	67
7 Wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen	72
7.1 Ouderen met een zorgbehoefte en huisvestingsvormen	72
7.2 De thuissituatie	77
Bijlage 1 Begrippenlijst	79

Samenvatting

Inleiding

De bevolking in Etten-Leur is in de periode 2019 tot 2025 sterk gegroeid, vooral als gevolg van binnenlandse migratie. Bij deze groei heeft ook de buitenlandse migratie een rol gespeeld. Voor de provincie Noord-Brabant als geheel geldt dat in 2024 het saldo van geboorte en sterfte negatief was en hetzelfde gold voor de binnenlandse migratie. In andere woorden: de bevolkingsgroei van de provincie was volledig toe te schrijven aan buitenlandse migratie en dit geldt ook voor Nederland als geheel.

Het aantal huishoudens in Etten-Leur nam toe van 18.755 in 2019 tot 19.985 in 2024, een toename van 1.230 huishoudens. In deze periode veranderde de woningmarkt. Inwoners kregen te maken met stijgende woningprijzen, hoge inflatie en nieuw nationaal en lokaal beleid. Ondanks een turbulente periode nam de welvaart onder de bevolking gemiddeld genomen toe, maar tegelijkertijd ook de ernst van armoede.

De toekomstige bevolkingsgroei in de provincie is vooral afkomstig van groepen die van elders komen. Dit is ook van invloed op de bevolkingsgroei in Etten-Leur. Dat betekent dat Etten-Leur goed moet nadenken over welke doelgroepen men wil en kan huisvesten en wat daarvoor nodig is. Volgens de *Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050* moeten er keuzes gemaakt worden over welke migratiestromen wel of niet worden gefaciliteerd en welke economische sectoren daarbij passen. Een goed door-dachte toekomstvisie en bijpassend (doelgroepgericht) beleid zijn daarbij essentieel. In deze studie staat mede daarom een doelgroepgerichte benadering centraal, en worden voor de toekomst twee groeiscenario's verkend (een hogere en lagere groei).

De belangrijkste bevindingen van deze studie worden in deze samenvatting per doelgroep omschreven. Gestart wordt met een terugblik op de ontwikkeling van de inkomensgroepen. Aan het einde van deze samenvatting worden cijfers per doelgroep in tabelvorm weergegeven. Voor een uitgebreid beeld van de doelgroepen, de overall situatie op de woningmarkt in Etten-Leur en meer achterliggende cijfers wordt verwezen naar de (thematische) hoofdstukken 1 t/m 7 van dit onderzoek.

Inkomensgroepen – terugblik 2019 tot 2024

De periode 2019 tot 2024 werd gekenmerkt door grote schokken: de coronapandemie, de oorlog in Oekraïne, hoge energieprijzen en hoge inflatie. Tegelijkertijd waren er compenserende maatregelen voor huishoudens, zoals het energieplafond, de energietoeslag, huurverlaging voor sociale huurders met een laag inkomen, en namen de lonen toe. Als gevolg van de ondersteunende maatregelen nam vooral de koopkracht van de lagere inkomens toe.

Uitgaande van de definitie van de inkomensgroepen uit 2019 nam in de periode 2019 tot 2024 de omvang van de sociale minima af in Etten-Leur. De secundaire doelgroep nam sterk toe en ook de midden- en hogere inkomens namen licht in omvang toe. Landelijk was een soortgelijke ontwikkeling zichtbaar, maar was de toename van het aandeel hogere inkomens sterker dan in Etten-Leur.

Ook in het corporatiebezit in Etten-Leur nam het aantal huishoudens met een midden- of hoger inkomen toe, waarmee de omvang van de goedkope scheefheid toenam. De doorsnee huur- en woonquote namen onder alle inkomensgroepen in het corporatiebezit af, net als het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie, ofwel huishoudens die moeite hebben met het betalen van vaste (woon)lasten.

Volgens het CBS is de armoede in Nederland gedaald, maar nam de ernst van de armoede toe, in die zin dat het inkomenstekort onder de arme bevolking toenam. Uit deze lokale studie blijkt dat hoewel de doorsnee woonquote van de sociale minima in het corporatiebezit in Etten-Leur afnam, er nog altijd een groep is (bijna een derde van de sociale minima) die niet goed kan rondkomen en waarvan een deel kampt met hardnekkige betaalbaarheidsproblemen. Deze groep is aangewezen op het goedkope huursegment. Overigens geldt dat armoede en betaalbaarheidsproblemen met huurbeleid alleen niet zijn op te lossen. Een integraal beleid is gewenst, waarbij ook oog is voor groepen die geen gebruik maken van recht op toeslagen ('onbenut recht').

Inkomensgroepen – doelgroep 120% van bijstandsniveau

Anno 2024 behoort circa 6% van de huishoudens in Etten-Leur tot de doelgroep met een belastbaar jaarinkomen tot 120% van bijstandsniveau. Het gaat vooral om eenpersoons-huishoudens (63%), en om zowel jongere als oudere huishoudens.

De meerderheid van deze doelgroep woont in een huurwoning, daarnaast woont een kwart in de koopsector. De groep heeft te maken met hoge huur- en woonquotes en ongeveer de helft bevindt zich in een financieel ongezonde situatie. Mogelijk ontvangt een deel van hen financiële steun van ouders of familie, of heeft een deel een inkomensbron die op basis van de beschikbare data niet bekend is. Het aantal huurachterstanden bij Alwel is beperkt en er waren in 2023 t/m 2025 geen huisuitzettingen wegens huurschuld.

Circa een kwart van de groep met een inkomen tot 120% van bijstandsniveau is verhuisgeneigd en de meerderheid daarvan wil verhuizen naar een betaalbare huurwoning. De druk op de huursector is echter groot, want de vraag naar het goedkope/betaalbare huursegment is ook afkomstig van thuiswonende starters en doelgroepen zoals statushouders of mensen uit de maatschappelijke opvang.

Voor de toekomst geldt dat de groep met een inkomen tot 120% van beperkt toeneemt in de periode 2024 tot 2040. De toenemende woningbehoefte van deze groep gaat vooral uit naar huurappartementen en (grondgebonden) koopwoningen.

Inkomensgroepen – overige doelgroep passend toewijzen

De groep boven 120% bijstandsniveau, met een inkomen tot de grenzen van passend toewijzen, wordt in deze studie de overige doelgroep passend toewijzen genoemd. Anno 2024 behoort circa 14% van de huishoudens in Etten-Leur tot deze doelgroep. De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit huishoudens ouder dan 35 jaar en bijna de helft is 67 jaar of ouder. Naar huishoudentype bestaat de doelgroep voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens en een op de vijf huishoudens bestaat uit een eenoudergezin.

Ruim een kwart van de overige doelgroep passend toewijzen woont in een koopwoning. Het gaat onder andere om oudere huishoudens die de woning in het verleden – bij een hoger inkomen en lagere woningprijzen – hebben gekocht. Het gros van de doelgroep – bijna twee derde – woont in een huurwoning van de corporaties, in zowel grondgebonden woningen als appartementen, vaak met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Ruim een op de tien huishoudens van deze doelgroep in het corporatiebezit bevindt zich in een financieel ongezonde situatie. In de particuliere huursector gaat het om ruim een op de drie huishoudens. Kenmerkend voor deze groep is dat bij een (iets) ruimer uitgavenpatroon dan puur voor primair levensonderhoud, het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie snel toeneemt. In de praktijk is daarom het aantal huishoudens dat moeite heeft om de maandelijks vaste (woon)lasten te betalen mogelijk groter dan uitgaande van puur noodzakelijke uitgaven. Daarnaast heeft een deel van de doelgroep – uitgaande van minimale uitgaven voor primair levensonderhoud – een ruimere bestedingsruimte voor de huur. Het gaat vooral om huurders aan de bovenkant van de inkomensgroep. Voor deze groep geldt echter dat het aantal huurders dat een hogere huur kan betalen snel afneemt bij een ruimer uitgavenpatroon dan alleen noodzakelijk uitgaven.

Bijna een op de drie huishoudens van de overige doelgroep passend toewijzen is verhuigeneigd. Ongeveer de helft wil verhuizen naar een huurappartement, ruim een kwart is op zoek naar een grondgebonden huurwoning. Deze groep bestaat vooral uit doorstromers binnen de huursector, die hun woonsituatie willen verbeteren. Ook voor deze groep geldt dat vanwege de druk op de huursector het lastig kan zijn om een andere huurwoning te bemachtigen. Op de koopmarkt kunnen deze huishoudens vanwege hun beperkte financieringsruimte niet of nauwelijks terecht.

Voor de toekomst geldt dat de overige doelgroep passend toewijzen toeneemt in de periode 2024 tot 2040. De toenemende woningbehoefte van deze groep gaat deels uit naar huurappartementen, waarbij geldt dat als er meer jonge huishoudens worden agetrokken de behoefte groter is. Daarnaast neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe, een segment waarin de aankomende generatie ouderen blijft wonen, ook als men ouder wordt en tot de overige doelgroep passend toewijzen gaat behoren (als het inkomen daalt na pensionering).

Inkomensgroepen – overige doelgroep corporaties

De groep met een inkomen boven de grenzen voor passend toewijzen en onder de grenzen van de doelgroep van corporaties wordt in deze studie de overige doelgroep van de corporaties genoemd. Anno 2024 behoort circa 22% van de huishoudens in Etten-Leur tot deze doelgroep. Deze groep bestaat hoofdzakelijk uit huishoudens ouder dan 35 jaar en bijna de helft is 67 jaar of ouder. Ook deze doelgroep bestaat voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (58%), daarnaast bestaat ruim een kwart uit tweepersoonshuishoudens.

Hoewel deze doelgroep aanspraak maakt op een sociale huurwoning van corporaties, woont ruim de helft in de koopsector, vaak in grondgebonden koopwoningen. Het gaat deels om oudere huishoudens die de woning in het verleden – bij een hoger inkomen en

lagere woningprijzen – hebben gekocht. Daarnaast woont rond de 40% in een huurwoning van de corporaties, waarvoor geldt dat het gros de vaste (woon)lasten goed kan betalen. Binnen de koopsector en de particuliere huursector komen betaalbaarheidsproblemen wat vaker voor.

Ongeveer een kwart van de overige doelgroep van de corporaties is verhuisgeneigd. Ongeveer de helft van deze groep wil graag verhuizen naar een koopwoning. Deels gaat het om doorstromers binnen de koopsector, voor een ander deel (ruim een derde) gaat het om koopstarters met een beperkte financieringsruimte. Voor deze groep kan het lastig zijn om een volgende stap te zetten op de koopwoningmarkt. Mogelijk oriënteren zij zich alsnog op de huursector of ziet men af van een verhuizing. Daarnaast is rond de 30% van de doelgroep op zoek naar een huurappartement, waarbij het deels gaat om ouderen uit de koopsector (voor ongeveer een derde).

Voor de toekomst geldt dat de overige doelgroep van de corporaties sterk toeneemt in de periode 2024 tot 2040, waarbij het voor een groot deel gaat om oudere huishoudens. De toenemende woningbehoefte bestaat vooral uit (grondgebonden) koopwoningen (afkomstig van aankomende ouderen die al in dit segment wonen), gevolgd door huurappartementen. Als er meer jongere huishoudens worden aangetrokken is vooral de behoefte aan (betaalbare) huurwoningen groter.

Inkomensgroepen – lage middeninkomens

De groep met een laag middeninkomen (net boven de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen van de corporaties) bedraagt anno 2024 circa 11% van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur. Deze groep bestaat voor een derde uit eenpersoonshuishoudens, voor 39% uit tweepersoonshuishoudens en voor een vijfde uit gezinnen. De helft van de lage middeninkomens is tussen 36 en 67 jaar oud.

De meerderheid van de lage middeninkomens woont in de koopsector (vooral in grondgebonden woningen) en ruim een kwart woont in het corporatiebezit (vooral in appartementen). De meeste lage middeninkomens kunnen goed rond komen, al kunnen betaalbaarheidsproblemen onder deze groep wel voorkomen bij een (te) ruim uitgavenpatroon.

Ruim een derde van de lage middeninkomens is verhuisgeneigd. Ruim de helft van deze groep wil graag verhuizen naar een koopwoning. Deels gaat het om doorstromers uit de huursector (circa 185 huishoudens), maar omdat hun financieringsruimte voor een koopwoning beperkt is kan het voor deze huurders lastig zijn om een volgende stap te zetten op de koopwoningmarkt. Mogelijk ontvangt een deel hulp van ouders of familie bij de aanschaf van een woning (daar is in deze studie geen zicht op), een ander deel oriënteert zich alsnog op de huursector, of ziet af van een verhuizing. Daarnaast is bijna de helft van de lage middeninkomens op zoek naar een huurwoning, vaak met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, of net boven de liberalisatiegrens. Het gaat voor een klein deel om oudere eigenaar-bewoners (met vermogen), maar de grootste groep betreft doorstromers binnen de huursector (een kleine 300 lage middeninkomens).

Voor de toekomst geldt dat de lage middeninkomens in omvang toenemen in de periode 2024 tot 2040. De toenemende woningbehoefte van deze groep gaat vooral uit naar (grondgebonden) koopwoningen, gevolgd door huurappartementen.

Inkomensgroepen – hoge middeninkomens en hogere inkomens

De groep met een hoog middeninkomen bedraagt anno 2024 bijna 11% van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur. Ruim een derde van de huishoudens heeft een hoger inkomen. De groepen samen vormen bijna de helft (47%) van de huishoudens in Etten-Leur. Het gaat vaak om tweepersoonshuishoudens of gezinnen, tussen 36 en 67 jaar oud, die overwegend in de (grondgebonden) koopsector wonen (de hogere inkomens wat vaker dan de hoge middeninkomens). Betaalbaarheidsproblemen komen onder deze groepen nauwelijks voor. Rond de 30% is verhuiscandidate, waarbij het gros op zoek is naar een (andere) koopwoning. Hogere inkomens kunnen dit meestal goed financieren, voor de hoge middeninkomens in de huursector geldt dat ruim de helft een financiersruimte onder de betaalbaarheidsgrens heeft, waardoor de mogelijkheden voor deze groep op de koopwoningmarkt beperkt zijn.

De hoge middeninkomens en de hogere inkomens nemen op basis van de provinciale prognose niet veel meer toe, samenhangend met de afname van het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen tussen 50 en 65 jaar (vaak met een hoger inkomen). Deels heeft dit te maken met de vergrijzing en een daling van het inkomen na pensionering (men gaat tot een lagere inkomenscategorie behoren). Bij de extra groei variant is de toename van het aantal hogere inkomens groter, omdat er bij deze variant meer jongere tweepersoonshuishoudens en gezinnen worden aangetrokken. Hun woningbehoefte gaat vooral uit naar grondgebonden koopwoningen.

Jongeren t/m 27 jaar

Anno 2024 wonen er ruim 640 huishoudens in Etten-Leur die jonger zijn dan 28 jaar, waarbij studentenhuishoudens niet zijn meegenomen (er wonen circa 100 studentenhuishoudens in Etten-Leur die hoger onderwijs volgen, vermoedelijk meestal in Breda). De meeste jongeren t/m 27 jaar hebben betaald werk (81%). Deze groep bestaat voor bijna de helft uit eenpersoonshuishoudens en voor eveneens bijna de helft uit tweepersoonshuishoudens. Ruim een op de tien bestaat uit een (een)oudergezin. Wat betreft inkomen behoort bijna de helft tot de doelgroep van de corporaties en ruim een kwart heeft een hoger inkomen. De groep jongeren zonder werk bestaat bijna geheel uit eenpersoonshuishoudens en de inkomensgroep passend toewijzen.

Niet-werkende jongeren wonen vaak in (betaalbare) huurwoningen, werkende jongeren wonen vaak in de koopsector of in de particuliere huursector. Vooral onder niet-werkende jongeren zijn betaalbaarheidsproblemen groot. Werkende jongeren kunnen hun (woon)lasten doorgaans goed betalen, al komen in de particuliere huursector betaalbaarheidsproblemen soms wel voor (circa 5%).

Rond de 40% van de jongeren is verhuiscandidate. De meerderheid van de werkende groep jongeren wil graag verhuizen naar een koopwoning, waarbij het voor de helft

gaat om doorstromers uit de koopsector. De andere helft bestaat uit koopstarters, waarvoor geldt dat hun financieringsruimte doorgaans beperkt is. Mogelijk ontvangt een deel van hen hulp van ouders of familie bij de aanschaf van een woning (daar is in deze studie geen zicht op). Verhuisgeneigde niet-werkende jongeren oriënteren zich vooral op de huursector (het gaat om kleine aantallen). Daarnaast zijn er starters t/m 27 jaar op de markt, die op dit moment nog bij hun ouders wonen. Rond de 40% van deze groep heeft voorkeur voor een huurappartement, daarnaast oriënteert ruim de helft zich op een (betaalbare) koopwoning.

Voor de toekomst geldt dat tot 2030 het aantal jongeren t/m 27 jaar beperkt toeneemt, vooral bij de demografische variant waarbij wordt uitgegaan van het extra aantrekken (en behouden) van jonge huishoudens. De focus in de (beperkte) behoefteontwikkeling tot 2030 ligt op de (betaalbare) grondgebonden koopsector. Na 2030 neemt het aantal jonge huishoudens mogelijk af.

Huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Anno 2024 wonen er circa 2.325 huishoudens in Etten-Leur met een leeftijd tussen 28 en 36 jaar, ofwel 12% van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur. Het gaat om een diverse groep huishoudens. De groep bestaat voor ruim een derde uit eenpersoonshuishoudens, ruim een kwart bestaat uit tweepersoonshuishoudens en circa 38% bestaat uit een (eenouder)gezin. Wat betreft inkomen behoort bijna een derde tot de doelgroep van de corporaties, 30% heeft een middeninkomen en 40% heeft een hoger inkomen.

Ruim de helft van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar woont in de (grondgebonden) koopsector en een kwart woont in een huurwoning van de corporaties. Betaalbaarheidsproblemen zijn onder deze groep beperkt aanwezig, de meesten komen goed rond.

Circa de helft van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar is verhuisgeneigd. Veel huishoudens sorteren voor op de (aankomende) gezinsfase en oriënteren zich op grondgebonden woningen. Bijna tweederde is op zoek naar een grondgebonden koopwoning (zowel in het betaalbare als het duurdere segment) en bijna een kwart zoekt een grondgebonden huurwoning (met een huurprijs tussen de 1^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens).

Voor de toekomst geldt dat het aantal huishoudens van 28 t/m 35 jaar toeneemt in de periode 2024 tot 2035, waarbij het vooral gaat om tweepersoonshuishoudens en gezinnen. Na 2035 neemt het aantal huishoudens mogelijk af. De toenemende woningbehoefte in 2024 tot 2035 bestaat vooral uit (grondgebonden) koopwoningen en beperkt uit huurappartementen.

Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Anno 2024 behoren in Etten-Leur circa 5.755 huishoudens (29%) tot de doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd (67 jaar). Ruim de helft van deze groep bestaat uit (echt)paren en bijna de helft bestaat uit eenpersoonshuishouden. Bijna tweederde van de ouderen behoort tot de doelgroep van de corporaties en ruim een op de vijf ouderen heeft een laag of hoog middeninkomen.

De helft van de ouderen woont in de grondgebonden koopsector en ruim een op de tien woont in een koopappartement. Een derde woont in een huurwoning van de corporaties. Betaalbaarheidsproblemen zijn onder ouderen beperkt aanwezig, de meeste ouderen komen goed rond. In de particuliere huursector komen betaalbaarheidsproblemen relatief vaak voor, maar in aantallen gaat het om een kleine groep.

Circa een op de vijf ouderen is verhuisgeneigd. Ruim de helft van de ouderen oriënteert zich op huurappartementen en ruim een kwart oriënteert zich op koopappartementen. Van de ouderen die willen huren richt bijna de helft zich op huurwoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Van de ouderen die zich op de koopsector oriënteren zoekt bijna de helft een woning tot de betaalbaarheidsgrens en ruim een derde richt zich op het segment boven de NHG-grens. Uit de financieringsruimte van ouderen blijkt dat veel ouderen dit ook kunnen betalen.

Bij de woonwensen van ouderen geldt de kanttekening dat in de praktijk maar weinig ouderen de daad bij het woord voegen, vaak is men honkvast. Landelijk verhuisde in 2022 circa 2,5% van de huishoudens van 65 jaar of ouder naar een (andere) koop- of huurwoning (bron: Stec groep). Ongeveer een half procent van de ouderen verhuisde vanuit een koopwoning naar een corporatiewoning. Ook de aankomende generatie ouderen verhuist vermoedelijk beperkt. Deze generatie woont nog wat vaker dan de huidige generatie ouderen in een koopwoning, waardoor in de toekomst het aantal ouderen in de koopsector sterk zal toenemen. Daarnaast neemt in mindere mate ook de behoefte aan voor ouderen geschikte koop- en huurappartementen toe. Als ouderen vaker verhuizen dan verwacht (op basis van trends uit het verleden) is de behoefte aan appartementen in de toekomst mogelijk groter.

Onder een deel van de ouderen neemt de behoefte aan verpleegzorg toe, het gaat om bijna 300 ouderen in de periode 2025 tot 2040. Bij deze opgave is het van belang dat de ouderen de juiste zorg ontvangen in passende woonruimte. Het is zaak om in goed overleg met stakeholders te komen tot de juiste mix van oplossingen.

Overzichten: cijfers per doelgroep

Tot slot van deze samenvatting worden in tabel 1 en tabel 2 de cijfers per doelgroep in Etten-Leur weergegeven. In tabel 1 wordt teruggeblikt op de periode 2019 tot 2024 (conform de definities zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek 2019) en in tabel 2 zijn de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen tot 2040 opgenomen.

tabel 1 De omvang van de inkomensgroepen in 2019 en 2024 in Etten-Leur (conform de definities zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek 2019), de omvang van de goedkope en dure scheefheid en de omvang van de woonquotes en betaalbaarheidsproblemen

		sociale minima	overige primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	totaal huishoudens
aantal huishoudens	2019	1.600	1.710	3.760	1.040	1.210	9.450	18.760
	2024	960	1.550	4.800	1.260	1.300	10.110	19.990
aandeel huishoudens	2019	9%	9%	20%	6%	6%	50%	100%
	2024	5%	8%	24%	6%	7%	51%	100%
bewoning corporatiehuur tot liberalisatiegrens	2019	27%	26%	26%	6%	5%	11%	100%
	2024	14%	24%	36%	8%	4%	13%	100%
bewoning corporatiehuur boven liberalisatiegrens	2019	5%	8%	31%	10%	13%	33%	100%
	2024	1%	9%	16%	3%	16%	56%	100%
woonquote in corporatiehuur tot liberalisatiegrens	2019	38%	32%	38%	30%	29%	21%	34%
	2024	32%	27%	33%	27%	26%	20%	29%
financieel ongezond in corporatiehuur tot liberalisatiegrens o.b.v. basisbedragen Nibud, aantal huishoudens	2019	550	150	100				800
	2024	240	100	60				390
financieel ongezond in corporatiehuur tot liberalisatiegrens obv basisbedragen Nibud, aandeel van inkomensgroep	2019	44%	12%	9%				17%
	2024	31%	8%	3%				8%

tabel 2 De omvang, samenstelling, woonsituatie, woonwensen en betaalbaarheidsproblemen van de doelgroepen in 2024 in Etten-Leur en de ontwikkeling van de doelgroepen en hun woningbehoefte – onder gedane aannamen – in de periode 2024 tot 2040

		doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal huishoudens
	aantal huishoudens	1.220	2.790	4.415	2.170	2.245	7.150	520	120	2.325	5.755	19.985
	aandeel huishoudens	6%	14%	22%	11%	11%	36%	3%	1%	12%	29%	100%
samenstelling naar huishoudenstype	eenpersoons	63%	53%	58%	33%	10%	11%	45%	90%	36%	43%	32%
	tweepersoons	20%	21%	27%	39%	46%	35%	43%	3%	27%	52%	32%
	(eenouder)gezin	17%	26%	15%	28%	44%	54%	11%	7%	37%	5%	35%
samenstelling naar leeftijd	t/m 27 jaar	14%	5%	3%	2%	4%	2%	100%	100%			4%
	28 t/m 35 jaar	5%	8%	10%	15%	16%	13%			100%		12%
	36 t/m 66 jaar	42%	45%	40%	49%	58%	73%					56%
	67+	40%	42%	46%	33%	23%	12%				100%	29%
samenstelling naar inkomensklassen	doelgroep 120% bijstandsniveau	100%						2%	58%	2%	8%	6%
	overige doelgroep passend toewijzen		100%					16%	42%	10%	20%	14%
	overige doelgroep corporaties			100%				28%	0%	19%	36%	22%
	lage middeninkomens				100%			9%	0%	14%	12%	11%
	hoge middeninkomens					100%		16%	0%	15%	9%	11%
	hogere inkomens						100%	28%	0%	40%	15%	36%
woonsituatie eigendom	koop	26%	26%	46%	60%	77%	91%	47%	3%	58%	59%	63%
	particuliere huur	16%	8%	9%	12%	9%	5%	30%	45%	15%	6%	8%
	corporatiehuur	52%	64%	41%	28%	13%	4%	17%	49%	25%	32%	27%
	onzelfstandig / overig	7%	2%	3%	1%	1%	1%	6%	3%	1%	3%	2%
woonsituatie eigendom en type	koop grondgebonden	23%	22%	39%	51%	72%	85%	39%	3%	53%	49%	57%
	koop appartement	3%	4%	8%	9%	5%	6%	8%	0%	4%	11%	6%
	huur grondgebonden	36%	44%	30%	17%	15%	6%	13%	8%	18%	23%	20%
	huur appartement	31%	28%	21%	22%	7%	3%	34%	86%	23%	15%	15%
woonsituatie prijsklassen koop	tot betaalbaarheidsgrens	48%	63%	57%	51%	47%	24%	68%	0%	44%	44%	38%
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	12%	17%	17%	17%	18%	14%	14%	50%	21%	15%	16%
	boven NHG-grens	40%	20%	26%	32%	35%	62%	17%	50%	35%	41%	46%
woonsituatie prijsklassen huur	tot liberalisatiegrens	88%	95%	90%	77%	56%	39%	63%	81%	70%	87%	82%
	boven liberalisatiegrens	12%	5%	10%	23%	44%	61%	37%	19%	30%	13%	18%
verhuiscapaciteit	aantal huishoudens	310	820	1.170	820	680	2.190	225	40	1.175	1.180	5.990
	aandeel huishoudens	25%	29%	26%	38%	30%	31%	44%	36%	51%	20%	30%
woonwensen eigendom en type	koop grondgebonden	18%	16%	32%	41%	66%	76%	52%	12%	63%	12%	50%
	koop appartement	9%	7%	19%	15%	15%	14%	10%	5%	8%	28%	14%
	huur grondgebonden	25%	29%	21%	30%	8%	3%	7%	7%	26%	9%	15%
	huur appartement	49%	48%	29%	14%	10%	6%	32%	76%	3%	51%	20%
woonwensen prijsklassen koop	tot betaalbaarheidsgrens	40%	68%	58%	65%	47%	22%	42%		37%	45%	39%
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	23%	10%	18%	13%	22%	14%	21%		16%	20%	16%
	boven NHG-grens	37%	22%	24%	22%	31%	64%	37%		47%	35%	46%
woonwensen prijsklassen huur	tot liberalisatiegrens	77%	96%	85%	67%	60%	53%	66%		87%	80%	80%
	boven liberalisatiegrens	23%	4%	15%	33%	40%	47%	34%		13%	20%	20%
financieel ongezond o.b.v. basisbedragen Nibud aandeel van groep	koop	60%	14%	3%	2%	0,2%	1%	2%	75%	4%	4%	3%
	particuliere huur	83%	38%	4%	2%	3%	1%	5%	96%	7%	18%	17%
	corporatiehuur	30%	12%	0,3%				0%	21%	5%	2%	7%
	totaal koop en huur	47%	15%	2%	1%	0,4%	1%	2%	57%	4%	4%	6%
ontwikkeling huishoudens 2024-2040	provinciale prognose (prov)	165	365	785	340	20	205	15	-5	195	1.730	1.880
	extra groeivariant (extra groei)	200	475	945	435	110	535	25	-5	300	1.865	2.700
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar eigendom en type, prov	koop grondgebonden	65	205	460	170	-5	5	10	0	185	1.110	900
	koop appartement	30	25	80	60	10	65	-5	0	5	230	270
	huur grondgebonden	-15	-15	-10	-5	5	60	5	0	-5	-70	20
	huur appartement	60	100	180	110	10	50	-5	-5	15	300	515
	onzelfstandig / overig	20	45	75	5	5	30	0	0	0	160	175
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen koop, prov	tot betaalbaarheidsgrens	65	155	290	110	25	50	10		80	610	695
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	10	40	85	20	0	0	0		30	190	155
	boven NHG-grens	20	40	160	100	-20	20	0		80	535	320
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen huur, prov	tot liberalisatiegrens	20	35	55	65	-5	30	-10		-5	-5	205
	boven liberalisatiegrens	30	50	115	40	25	75	5		15	240	330
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar eigendom en type, extra groei	koop grondgebonden	75	230	520	215	60	285	15	0	245	1.180	1.380
	koop appartement	35	30	90	65	10	80	0	0	10	245	315
	huur grondgebonden	0	30	40	10	20	80	10	0	10	-45	180
	huur appartement	70	140	210	140	15	60	0	-5	35	320	635
	onzelfstandig / overig	20	50	80	5	5	30	5	0	0	165	185
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen koop, extra groei	tot betaalbaarheidsgrens	70	170	335	140	60	120	15		105	650	890
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	15	45	100	25	10	45	0		45	205	240
	boven NHG-grens	25	45	180	115	0	200	5		105	570	565
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen huur, extra groei	tot liberalisatiegrens	40	110	130	100	5	45	-5		15	30	430
	boven liberalisatiegrens	30	55	120	50	30	95	5		25	245	380

1 Inleiding

Aanleiding

In 2019 is de omvang en ontwikkeling van doelgroepen en hun woonlasten voor het laatst gedetailleerd onderzocht in Etten-Leur. Sindsdien is er veel veranderd, zowel in de samenleving, op de woningmarkt als in het beleid. Het voorliggende onderzoek biedt nieuwe, actuele inzichten die basis bieden aan het nader concretiseren en uitwerken van het woonbeleid van de gemeente Etten-Leur, de regionale woondeal SRBT, de portefeuillestrategie van Alwel en lokale prestatieafspraken.

Nieuw perspectief op woningmarktonderzoek

Naast de veranderingen op de woningmarkt en in het beleid is ook de wijze waarop naar woningmarktonderzoek wordt gekeken veranderd. In het verleden werd bijvoorbeeld sterk geleund op onderzoek bij het bepalen van het nieuwbouwprogramma. De gedachte was vaak dat dat programma berekend kon worden door de actuele tekorten te bepalen en de toekomstige woningbehoefte in beeld te brengen. Bij dat laatste werd dan een demografische prognose als input gehanteerd.

Inmiddels geldt dat beleidsmatige afspraken (zoals de woondeals) meer bepalend zijn voor de nieuwbouwprogrammering. En voor wat betreft de demografische ontwikkelingen geldt dat deze niet meer alleen als input, maar ook als output van beleid worden gezien. Het rapport 'Gematigde groei' van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. Nederland moet volgens de commissie keuzes maken welke migratiestromen we wel of niet willen faciliteren en welke economische sectoren we wel en welke niet willen laten bloeien. Een goed door-dachte toekomstvisie en bijpassend beleid zijn daarbij essentieel.

Op lokaal niveau gelden soortgelijke keuzes. Welke doelgroepen wil, kan of moet Etten-Leur in de toekomst huisvesten en welke niet of minder? En: wat is daarvoor nodig? Uit deze vragen blijkt het belang van een meer doelgroepgerichte benadering in woningmarktonderzoek. In het onderzoek uit 2019 is ook al een doelgroepgerichte analyse opgenomen, in het voorliggende onderzoek staat de doelgroepgerichte benadering nog meer centraal.

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een samenvatting opgenomen waarin de belangrijkste bevindingen per doelgroep zijn samengevat. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende (thematische) opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt een profiel geschetst van de in dit onderzoek onderscheiden doelgroepen. Waarom krijgen ze specifieke aandacht, welke definities worden exact gehanteerd en in welke aantallen wonen ze in Etten-Leur?

- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de huidige situatie op de woningmarkt, zoals de woonsituatie van de doelgroepen, de huidige marktspanning en in welke mate er sprake is van goedkope scheefheid binnen de sociale huurvoorraad.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal en worden de woonlasten van huurders en eigenaar-bewoners weergegeven, net als het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie.
- In hoofdstuk 5 worden aannamen gedaan over toekomstige demografische en economische ontwikkelingen en wordt een tweede demografische (groei)variant opgesteld.
- In hoofdstuk 6 wordt op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen de ontwikkeling van de doelgroepen en de woningbehoefte weergegeven.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen, ter aanvulling op de regionale woonzorganalyse uit 2023.
- Bijlage 1 bevat een begrippenlijst.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijftallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Bijvoorbeeld, als er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10).

Bronnen onderzoek

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- CBS (micro)data en cijfers aangeleverd door de gemeente Etten-Leur en Alwel;
- De bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Brabant (2023);
- Het 'LokaalCombinatiemodel' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het WoON 2024 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in Etten-Leur aan te sluiten.
- Overige bronnen zoals het Nibud en het Centraal Planbureau.

2 Profielen van de doelgroepen

In dit hoofdstuk worden profielen geschetst van de onderscheiden doelgroepen in Etten-Leur. Het gaat om de volgende doelgroepen, die in het vervolg van dit hoofdstuk nader worden toegelicht:

- Inkomensgroepen, waaronder:
 - Minima;
 - De doelgroep van de corporaties: de primaire en secundaire doelgroep;
 - Lage en hoge middeninkomens.
- Jongeren t/m 27 jaar, zowel werkend als niet werkend;
- Huishoudens van 28 t/m 35 jaar;
- Ouderen vanaf de AOW-leeftijd;

2.1 Inkomensgroepen

Op de woningmarkt worden verschillende inkomensgroepen onderscheiden, zoals bij de toewijzing van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. In bijgaand kader staat de definitie van de inkomensgroepen weergegeven zoals gehanteerd in dit onderzoek en aansluitend bij het huidige beleid.

Van de 19.985 huishoudens in Etten-Leur behoorde in 2024 circa 42% tot de doelgroep van de corporaties (tabel 2-1, in Nederland ging het om circa 46%), ofwel huishoudens die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Voor de corporaties geldt dat zij 92,5% van de woningen in het DAEB-segment moeten toewijzen aan deze doelgroep.

Binnen de doelgroep van de corporaties in Etten-Leur had circa een op de zeven huishoudens een inkomen tot 120% van bijstandsniveau (circa 6% van het totaal aantal huishoudens) en bijna de helft behoorde tot de doelgroep passend toewijzen (20% van het totaal aantal huishoudens). De doelgroep passend toewijzen komt in aanmerking voor een huurwoning van de corporaties met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Voor de corporaties geldt dat ten minste 95% van de toegewezen woningen aan deze doelgroep een kale huurprijs onder de aftoppingsgrenzen moet hebben.

Bijna 11% van de huishoudens in Etten-Leur behoorde tot de lage middeninkomens en eveneens rond de 11% behoorde tot de hoge middeninkomens. Daarmee behoorde in totaal circa 22% tot de groep middeninkomens op basis van de grenzen Wet betaalbare huur. Door de Wet betaalbare huur geldt er regulering van woningen met een middeldure huurprijs voor middeninkomens, waarbij het woningwaarderingstelsel (WWS) tot 186 punten geldt en waarbij de maximale huurprijs € 1.184,82 bedraagt (prijspeil 2025). De wet geldt voor nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024.

Definitie inkomensgroepen 2024

- Doelgroep 120% bijstandsniveau: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 120% van bijstandsniveau.
- Overige doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van 120% bijstandsniveau en onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- Overige doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van passend toewijzen en onder de grenzen van de doelgroep van corporaties: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024).
- Middeninkomens op basis van de grenzen Wet betaalbare huur: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.699 en € 62.191 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 52.671 en € 82.921 (prijspeil 2024). Binnen de groep middeninkomens worden in deze studie lage en hoge middeninkomens onderscheiden:
 - Lage middeninkomens: tussen € 47.699 en € 57.143 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 52.671 en € 66.126 voor meerpersoonshuishoudens.
 - Hoge middeninkomens: tussen € 57.143 en € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 66.126 en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens.
- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens.

tabel 2-1 Omvang inkomensgroepen in 2024 in Etten-Leur

	aantal	aandeel
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	1.220	6,1%
b. overige doelgroep passend toewijzen	2.790	14,0%
c. overige doelgroep corporaties	4.415	22,1%
lage middeninkomens	2.170	10,8%
hoge middeninkomens	2.245	11,2%
hogere inkomens	7.150	35,8%
totaal huishoudens	19.985	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	4.010	20,1%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	8.425	42,2%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 2-2 staat de samenstelling van de inkomensgroepen weergegeven naar huishoudentype en leeftijdsklasse. De doelgroep 120% bijstandsniveau bestaat voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens, met een leeftijd tussen 18 en 28 jaar of ouder dan 35 jaar. Ook de andere huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren be-

staan vaak uit eenpersoonshuishoudens, en zijn meestal ouder dan 35 jaar. Voor de middeninkomens geldt dat de lage middeninkomens voor 33% uit eenpersoonshuishoudens bestaan, terwijl dit percentage voor de hoge middeninkomens met 10% lager ligt. De hoge middeninkomens en hogere inkomens bestaan vooral uit tweepersoonshuishoudens en gezinnen, vaak met een leeftijd tussen 36 en 67 jaar.

tabel 2-2 Samenstelling inkomensgroepen in 2024 in Etten-Leur naar huishoudenstype (boven) en leeftijdsklasse (onder)

	eenpersoons	tweepersoons	gezin	eenoudergezin	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	63%	20%	9%	9%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	53%	21%	5%	21%	100%
c. overige doelgroep corporaties	58%	27%	8%	7%	100%
lage middeninkomens	33%	39%	19%	9%	100%
hoge middeninkomens	10%	46%	38%	6%	100%
hogere inkomens	11%	35%	52%	2%	100%
totaal huishoudens	32%	32%	28%	8%	100%

	t/m 27 jaar	28 t/m 35 jaar	36 t/m 66 jaar	67+	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	14%	5%	42%	40%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	5%	8%	45%	42%	100%
c. overige doelgroep corporaties	3%	10%	40%	46%	100%
lage middeninkomens	2%	15%	49%	33%	100%
hoge middeninkomens	4%	16%	58%	23%	100%
hogere inkomens	2%	13%	73%	12%	100%
totaal huishoudens	4%	12%	56%	29%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

2.2 Jongeren t/m 27 jaar

Bij jongeren t/m 27 jaar wordt gefocust op zowel de werkende als de niet-werkende jongeren (huishoudens), waarbij studenten buiten beschouwing worden gelaten. Ook worden thuiswonende jongeren t/m 27 die een start willen maken op de woningmarkt belicht. Jongeren staan beleidsmatig in de aandacht omdat een deel moeilijk een woning kan bemachtigen. Woningcorporaties bieden speciale woningen en contracten aan voor jongeren van 18 tot en met 27 jaar, ook wel jongerenwoningen of jongerencontracten genoemd.

In 2024 woonden er circa 745 jongerenhuishoudens t/m 27 jaar in Etten-Leur (tabel 2-3). Het ging om circa 100 studentenhuishoudens, waarbij het gaat om studenten die in Etten-Leur wonen en bijvoorbeeld in Breda studeren (de treinverbinding tussen Etten-Leur en Breda bedraagt acht minuten). Er woonden in 2024 circa 640 jongerenhuishoudens t/m 27 jaar in Etten-Leur die niet studeerden, wat de doelgroep is in deze studie. Binnen deze doelgroep hadden bijna 520 jongeren betaald werk (in deze studie werkende jongeren genoemd) en circa 120 jongeren hadden een uitkering, geen inkomensbron, of was de inkomensbron onbekend (in deze studie niet-werkende jongeren genoemd).

tabel 2-3 Samenstelling jongeren t/m 27 jaar (huishoudens) in Etten-Leur naar studenten, werkend en niet-werkend

	aantal	aandeel
a. huishouden met student in hoger onderwijs (overwegend eenpersoonshuishoudens)	105	14%
b. huishouden met betaald werk van hoofdkostwinner (excl. studenten)	520	70%
c. huishouden met uitkering, geen inkomensbron of inkomen onbekend (excl. studenten)	120	16%
totaal jongeren t/m 27 jaar (huishoudens)	745	100%
b. + c. doelgroep jongeren t/m 27 jaar (excl. studenten)	640	86%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 2-4 staat de samenstelling van de jongeren t/m 27 jaar weergegeven naar huishoudentype en inkomensgroep. De werkende jongeren bestaan voor 45% uit eenpersoonshuishoudens, onder niet-werkende jongeren gaat het om 90%. Het gros van de niet-werkende jongeren heeft een (zeer) laag inkomen en de gehele groep behoort tot de doelgroep van de corporaties. Van de werkende jongeren behoort circa 46% tot de doelgroep van de corporaties. Ruim een kwart heeft een hoger inkomen.

tabel 2-4 Samenstelling doelgroep jongeren t/m 27 jaar in Etten-Leur naar huishoudentype (boven) en inkomensgroep (onder), exclusief studenten

	eenpersoons	tweepersoons	(eenouder)gezin	totaal	N=
werkende jongeren	45%	43%	11%	100%	520
niet-werkende jongeren	90%	3%	7%	100%	120
totaal jongeren	54%	36%	11%	100%	640

	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
werkende jongeren	2%	16%	28%	9%	16%	28%	100%
niet-werkende jongeren	58%	42%	0%	0%	0%	0%	99%
totaal jongeren	12%	21%	23%	8%	13%	23%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

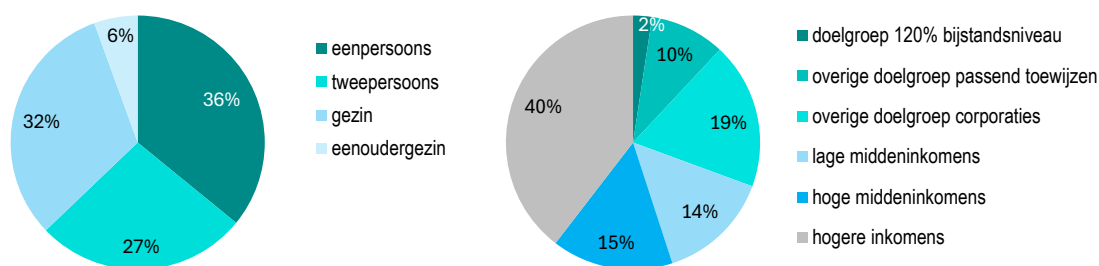
In 2024 woonden er circa 1.890 thuiswonende jongeren t/m 27 in Etten-Leur (bij hun ouders) die in de komende twee jaar een start willen maken op de woningmarkt (in Etten-Leur of elders). Op basis van het WoON is niet bekend hoeveel van deze jongeren werken, of wat hun mogelijke inkomen is.

2.3 Huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Anno 2024 woonden er in Etten-Leur circa 2.325 huishoudens met een leeftijd tussen 28 en 36 jaar. Het ging om 12% van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur. Ruim een derde van de groep huishoudens van 28 t/m 35 jaar bestond uit eenpersoonshuishoudens, ruim een kwart bestond uit tweepersoonshuishoudens en circa 38% bestond uit een (eenouder)gezin (6% eenoudergezinnen, figuur 2-1).

Circa 31% van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar behoorde op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties. Circa 30% behoorde tot de middeninkomens en 40% behoorde tot de hogere inkomens.

figuur 2-1 Samenstelling huishoudens van 28 t/m 35 jaar in Etten-Leur naar huishoudenstype (links) en inkomensgroep (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

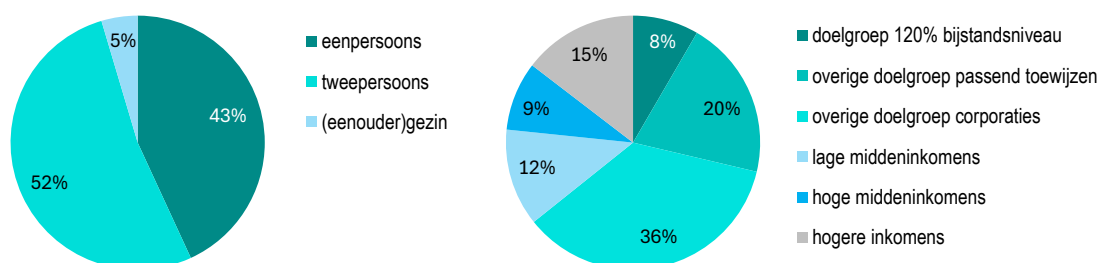
2.4 Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Voor ouderen geldt dat ze de komende jaren sterk in omvang toenemen, waarmee ook de zorgbehoefte en de behoefte aan geschikte (aangepaste) woningen toeneemt (zie ook de analyses in hoofdstuk 7). In deze studie wordt gefocust op de doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd. Voor de periode 2024 tot 2028 is de AOW-leeftijd vastgesteld op 67 jaar (vanaf 2028 wordt 67 jaar en 3 maanden aangehouden).

Anno 2024 behoorden in Etten-Leur circa 5.755 huishoudens tot de doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd (67 jaar). Het ging om 29% van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur. Ruim de helft van de groep ouderen vanaf de AOW-leeftijd bestond uit tweepersoonshuishoudens en circa 43% bestond uit eenpersoonshuishoudens (figuur 2-2).

Circa 64% van de ouderen vanaf de AOW-leeftijd behoorde op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties. Binnen deze groep hadden veel ouderen (ruim de helft) een inkomen boven de grenzen van passend toewijzen. Circa 21% van de ouderen behoorde tot de middeninkomens en 15% behoorde tot de hogere inkomens.

figuur 2-2 Samenstelling ouderen vanaf de AOW-leeftijd in Etten-Leur naar huishoudenstype (links) en inkomensgroep (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

3 Huidige situatie en terugblik

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de huidige (woon)situatie van de huishoudens in Etten-Leur, en in welke mate er sprake is van schaarste op de woningmarkt. We belichten daarbij specifiek de situatie van de inkomensgroepen, jongeren en ouderen. We starten met een terugblik: hoe hebben deze doelgroepen zich in de periode 2019 tot 2024 ontwikkeld?

3.1 Ontwikkeling van de doelgroepen

Ontwikkeling jongeren en ouderen

In tabel 3-1 staat de ontwikkeling van het aantal jongeren en ouderen in Etten-Leur in vijfjaars-leeftijdsklassen weergegeven.¹ Het aantal huishoudens tot 25 jaar en tot 35 jaar is beperkt toegenomen, en in aandeel van het totaal aantal huishoudens ongeveer gelijk gebleven. Het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder is flink toegenomen, met circa 810 huishoudens in 2019 tot 2024. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder nam toe van 30% in 2019 tot 32% in 2024, ofwel een toename van ruim twee procentpunten. De jongere leeftijdsgroep 35 tot 65 jaar nam af met ruim twee procentpunten (maar nam in aantal toe met 255 huishoudens).

tabel 3-1 Omvang aantal huishoudens naar leeftijdsklassen in 2019 en 2024 in Etten-Leur

	aantal			aandeel		
	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024
tot 25 jaar	300	350	50	2%	2%	0,2%
25 tot 30 jaar	960	1.000	40	5%	5%	-0,1%
30 tot 35 jaar	1.360	1.435	75	7%	7%	-0,1%
35 tot 65 jaar	10.455	10.710	255	56%	54%	-2,2%
65+	5.680	6.490	810	30%	32%	2,2%
totaal huishoudens	18.755	19.985	1.230	100%	100%	0,0%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling inkomensgroepen in de periode 2019 tot 2024 (definitie 2019)

In het woningmarktonderzoek 2019 werden de inkomensgroepen op basis van andere definities afgebakend dan in het voorliggende onderzoek. In bijgaand kader staan de definities weergegeven die in het woningmarktonderzoek 2019 werden gehanteerd.

De primaire doelgroep was gebaseerd op de huishoudens die op basis van hun inkomen én vermogen in aanmerking kwamen voor huurtoeslag. Binnen deze groep werd onderscheid gemaakt tussen de sociale minima en de overige primaire doelgroep. De primaire doelgroep en de secundaire doelgroep vormden samen de doelgroep van de corporaties, die in 2019 nog op basis van één inkomensgrens werd afgebakend. In 2022 kwam er een

¹ Op basis van de beschikbare data is het niet goed mogelijk om de ontwikkeling van de doelgroepen jongeren t/m 27 en ouderen vanaf de AOW-leeftijd exact in beeld te brengen.

grens voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens om de doelgroep van de corporaties af te bakenen. Ook werd na 2019 aangesloten bij de inkomensdefinitie voor passend toewijzen, waarbij het vermogen van het huishouden geen rol speelt.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

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

De grens van de lage middeninkomens was gebaseerd op een tijdelijk verhoogde inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen aan middeninkomens. De grenzen van de hoge middeninkomens en de hogere inkomens waren gebaseerd op de grenzen waarboven men in aanmerking kwam voor inkomensafhankelijke huurverhoging.

In tabel 3-2 staat aangegeven hoe de inkomensgroepen uit 2019 zich globaal hebben ontwikkeld. De omvang van de sociale minima is afgenomen in Etten-Leur, en de omvang van vooral de secundaire doelgroep is toegenomen. Ook landelijk nam het aandeel lagere inkomens af, maar naast de secundaire doelgroep nam landelijk ook het aandeel hogere inkomens (sterk) toe (tabel 3-2).

tabel 3-2 Omvang inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2019) in 2019 en 2024, in Etten-Leur en in Nederland

	Etten-Leur			Nederland		
	2019	2024	ontw. 2019-2024	2019	2024	ontw. 2019-2024
a. sociale minima	9%	5%	-3,7%	11%	6%	-4,4%
b. overige primaire doelgroep	9%	8%	-1,4%	12%	12%	-0,7%
c. secundaire doelgroep	20%	24%	4,0%	22%	24%	1,9%
lage middeninkomens	6%	6%	0,8%	5%	5%	-0,1%
hoge middeninkomens	6%	7%	0,1%	6%	6%	-0,1%
hogere inkomens	50%	51%	0,2%	44%	47%	3,3%
totaal	100%	100%		100%	100%	
totaal doelgroep (a+b+c)	38%	37%	-1,1%	45%	42%	-3,2%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Afname van armoede, toename intensiteit van armoede

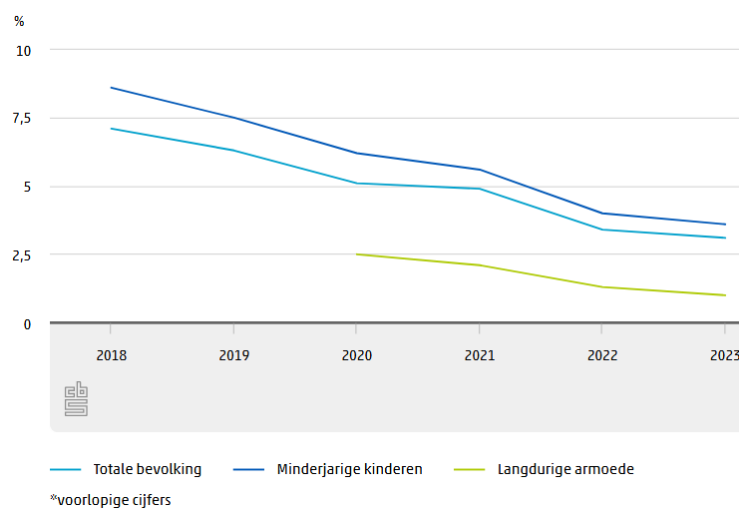
Volgens het CBS is de armoede in Nederland gedaald, maar nam de ernst van de armoede toe (figuur 3-1). In 2023 leefde 3,1% van de Nederlandse bevolking in armoede, ten opzichte van 7,1% in 2018. Per gemeente liep het armoedepercentage in 2023 uiteen van 0,1% (Rozendaal) tot 6,6% (Amsterdam). In Etten-Leur ging het volgens het CBS om 2,3% in 2023.

Het inkomenstekort onder de arme bevolking nam toe. Volgens het CBS was het doorsnee inkomenstekort van de arme bevolking 16% in 2023. In 2018 was de armoede minder ernstig: het doorsnee tekort was toen 10%. Het opgelopen tekort heeft volgens het CBS te maken met de veranderde samenstelling van de groep armen. In vergelijking met 2018 zijn in 2023 relatief minder bijstandsontvangers en relatief meer werkenden arm. Zij komen doorgaans meer inkomen te kort dan bijstandsontvangers.

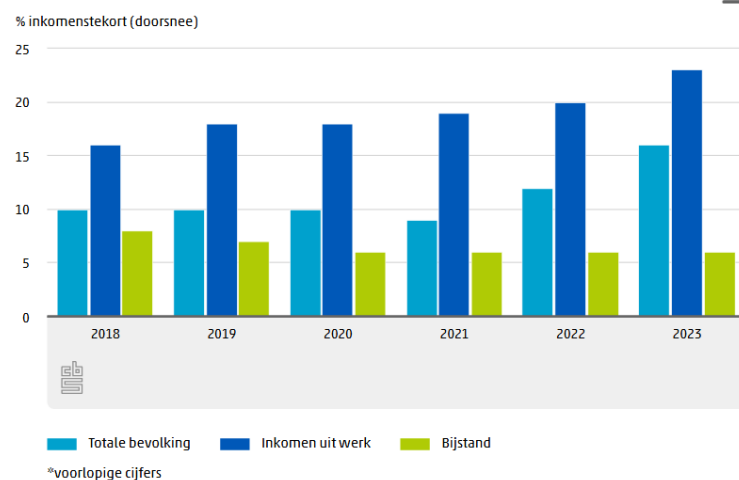
Anno 2025 zijn er signalen dat de afname van de armoede onder de totale bevolking mogelijk stagneert. Zo is het aantal mensen in de bijstand sinds 2024 (na een afname) weer toegenomen, waarbij het vooral jonge mannen betreft². Cijfers over 2025 (en 2024) zijn op moment van schrijven nog niet bekend.

figuur 3-1 Ontwikkeling omvang en intensiteit armoede in Nederland volgens het CBS

Armoede in Nederland*



Intensiteit van armoede*



Bron: CBS

² Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/35/opnieuw-meer-mensen-in-de-bijstand>.

Ontwikkeling inkomensgroepen in het corporatiebezit

In tabel 3-3 staat de omvang van de inkomensgroepen uit 2019 in het corporatiebezit tot de liberalisatiegrens in 2019 en 2024 weergegeven. De omvang van de sociale minima in het corporatiebezit is sterk afgenomen, van 27% in 2019 tot 14% in 2024. De omvang van de secundaire doelgroep nam toe met tien procentpunten. Voor de primaire en secundaire doelgroep samen ging het om een afname van 79% in 2019 tot 75% in 2024, ofwel een afname van vier procentpunten. Het aandeel midden- en hogere inkomens in het corporatiebezit nam toe met vier procentpunten, waarmee de omvang van de goedkope scheefheid is toegenomen in 2019 tot 2024 (volgens de definitie zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek 2019).

De omvang van de dure scheefheid in Etten-Leur (de primaire en secundaire doelgroep in het corporatiebezit boven de liberalisatiegrens) nam af, van 44% in 2019 tot 25% in 2024. Er wonen vooral meer hogere inkomens in de duurdere huurwoningen.

tabel 3-3 Samenstelling huurders naar inkomen (definitie woningmarktonderzoek 2019) in corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens in 2019 en 2024

	2019	2024	ontw. 2019-2024
a. sociale minima	27%	14%	-12%
b. overige primaire doelgroep	26%	24%	-1%
c. secundaire doelgroep	26%	36%	10%
lage middeninkomens	6%	8%	3%
hoge middeninkomens	5%	4%	-0,4%
hogere inkomens	11%	13%	2%
totaal	100%	100%	
totaal doelgroep (a+b+c)	79%	75%	-4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huurprijsgrenzen in 2025

De liberalisatiegrens is de scheiding tussen woningen die gereguleerd zijn en woningen die in de vrije sector vallen. Sinds 1 juli 2024 – bij het in werking treden van de Wet betaalbare huur – is de liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen verhoogd en gelijk gesteld aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten (€ 1.184,82 per maand in 2025).

In dit onderzoek wordt met de liberalisatiegrens nog aangesloten op de voorgaande definitie, namelijk huurwoningen in het gereguleerde segment met een huurprijs tot € 900,07 in 2025. Bij de vergelijking met het onderzoek uit 2019 kan hierdoor geen verwarring ontstaan.

3.2 Huidige woonsituatie van de doelgroepen

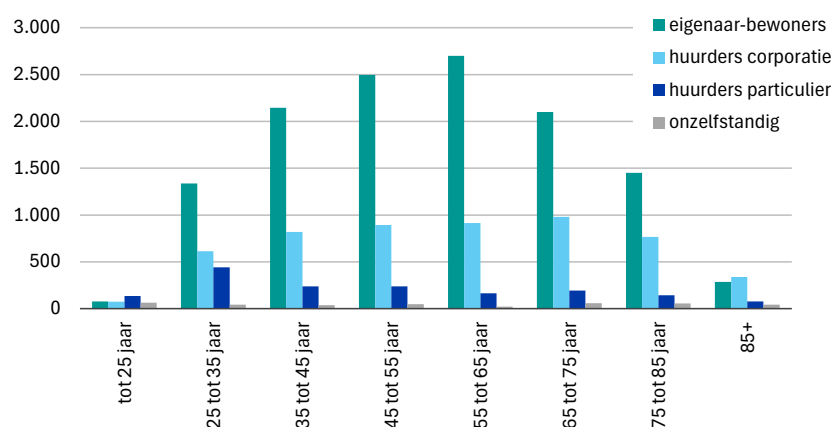
In deze paragraaf gaan we in op de woonsituatie van de doelgroepen in Etten-Leur. Voorafgaand gaan we meer algemeen in op de woonsituatie van huishoudens in Etten-Leur, en hoe de samenstelling van de eigenaar-bewoners en de huurders eruit ziet. Dit is weergegeven in figuur 3-2.

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

Naast dit soort vrij constante woonpatronen komen ook generatieverschillen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen in Etten-Leur (tussen de 55 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de huidige generatie ouderen vaker een woning huurt. Dit komt deels omdat een beperkt aantal ouderen van koop naar huur verhuist, maar de belangrijkste reden betreft generatieverschillen.

De huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen (zie ook figuur 3-2). Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector neemt hierdoor toe en deze toename zal in de toekomst verder doorzetten, waardoor men minder vaak in de (sociale) huursector woont.

figuur 3-2 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Etten-Leur, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van de inkomensgroepen (definitie 2024)

De woonsituatie van de inkomensgroepen laat een gangbaar patroon zien. Huishoudens met een inkomen op 120% bijstandsniveau of net daarboven wonen overwegend in de huursector. Naarmate het inkomen toeneemt, neemt het aandeel huishoudens in de (grondgebonden) koopsector toe (zie ook tabel 3-4 en tabel 3-5). Toch is het niet zo dat er in de koopsector geen huishoudens met een laag inkomen wonen. Onder de doelgroep van de corporaties woont circa 37% van de huishoudens in een koopwoning. Voor bijna driekwart gaat het om huishoudens van 55 jaar of ouder. Ruim de helft van de

doelgroep van de corporaties in een koopwoning woont in een koopwoning met een geschatte verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024³), ten opzichte van 38% van het totaal aantal huishoudens (tabel 3-6).

tabel 3-4 Woonsituatie inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar eigendom, 2024

	koop	particuliere huur	corporatie huur	onzelfstandig	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	26%	16%	52%	7%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	26%	8%	64%	2%	100%
c. overige doelgroep corporaties	46%	9%	41%	3%	100%
lage middeninkomens	60%	12%	28%	1%	100%
hoge middeninkomens	77%	9%	13%	1%	100%
hogere inkomens	91%	5%	4%	1%	100%
totaal huishoudens	63%	8%	27%	2%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	26%	10%	60%	4%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	37%	10%	50%	3%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-5 Woonsituatie inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar eigendom en woningtype, 2024

	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement	onzelfstandig	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	23%	3%	36%	31%	7%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	22%	4%	44%	28%	2%	100%
c. overige doelgroep corporaties	39%	8%	30%	21%	3%	100%
lage middeninkomens	51%	9%	17%	22%	1%	100%
hoge middeninkomens	72%	5%	15%	7%	1%	100%
hogere inkomens	85%	6%	6%	3%	1%	100%
totaal huishoudens	57%	6%	20%	15%	2%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	23%	4%	41%	29%	4%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	31%	6%	35%	25%	3%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-6 Woonsituatie inkomensgroepen in de koopsector (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen koop (geschatte verkoopwaarde), 2024

	tot betaalbaarheidsgrens	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	boven NHG- grens	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	48%	12%	40%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	63%	17%	20%	100%
c. overige doelgroep corporaties	57%	17%	26%	100%
lage middeninkomens	51%	17%	32%	100%
hoge middeninkomens	47%	18%	35%	100%
hogere inkomens	24%	14%	62%	100%
totaal huishoudens	38%	16%	46%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	58%	15%	26%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	57%	17%	26%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

³ In bijlage 1 staat een overzicht van de in dit onderzoek gehanteerde koop- en huurprijsklassen.

Ook voor de huursector geldt dat naarmate het inkomen toeneemt, men vaker in een huurwoning met een hogere huurprijs woont (tabel 3-7). Maar ook in de lagere huursegmenten wonen midden- en hogere inkomens. In het corporatiebezit, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024), behoort circa 80% tot de doelgroep van de corporaties. Circa 11% van de huurders heeft een laag middeninkomen en circa 9% heeft een hoger middeninkomen of een hoger inkomen (tabel 3-8). De goedkope scheefheid in het corporatiebezit anno 2024 bedraagt daarmee circa 20%. Voor de volledigheid staat in tabel 3-9 de samenstelling van de inkomensgroepen in het corporatiebezit weergegeven naar huishoudentype en leeftijdsklasse.

tabel 3-7 Woonsituatie inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen huur, 2024

	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	16%	41%	26%	2%	3%	7%	5%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	13%	47%	23%	7%	6%	4%	1%	100%
c. overige doelgroep corporaties	7%	37%	9%	13%	23%	8%	2%	100%
lage middeninkomens	2%	34%	3%	9%	28%	17%	6%	100%
hoge middeninkomens	4%	24%	4%	7%	17%	27%	17%	100%
hogere inkomens	3%	11%	2%	4%	19%	37%	24%	100%
totaal huishoudens	8%	37%	13%	8%	16%	12%	6%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	13%	45%	24%	5%	5%	5%	2%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	11%	42%	17%	9%	13%	6%	2%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-8 Samenstelling huurders naar inkomen (definitie woningmarktonderzoek 2024) in corporatiehuurwoningen boven en onder de liberalisatiegrens, 2024

	tot liberalisatiegrens	boven liberalisatiegrens	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	12%	3%	12%
b. overige doelgroep passend toewijzen	34%	11%	33%
c. overige doelgroep corporaties	34%	13%	34%
lage middeninkomens	11%	11%	11%
hoge middeninkomens	5%	31%	6%
hogere inkomens	4%	32%	5%
totaal huishoudens	100%	100%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	80%	27%	78%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-9 Samenstelling inkomensgroepen in 2024 in Etten-Leur naar huishoudentype (boven) en leeftijdsklasse (onder) in corporatiehuurwoningen

	eenpersoons	tweepersoons	gezin	eenoudergezin	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	72%	17%	5%	7%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	56%	18%	4%	22%	100%
c. overige doelgroep corporaties	66%	21%	7%	6%	100%
lage middeninkomens	48%	28%	13%	11%	100%
hoge middeninkomens	9%	57%	26%	9%	100%
hogere inkomens	32%	34%	28%	6%	100%
totaal huishoudens	57%	23%	8%	12%	100%

	t/m 27 jaar	28 t/m 35 jaar	36 t/m 66 jaar	67+	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	4%	4%	46%	46%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	5%	9%	50%	37%	100%
c. overige doelgroep corporaties	1%	12%	50%	37%	100%
lage middeninkomens	1%	21%	62%	15%	100%
hoge middeninkomens	3%	14%	54%	29%	100%
hogere inkomens	4%	12%	75%	9%	100%
totaal huishoudens	3%	11%	52%	34%	100%

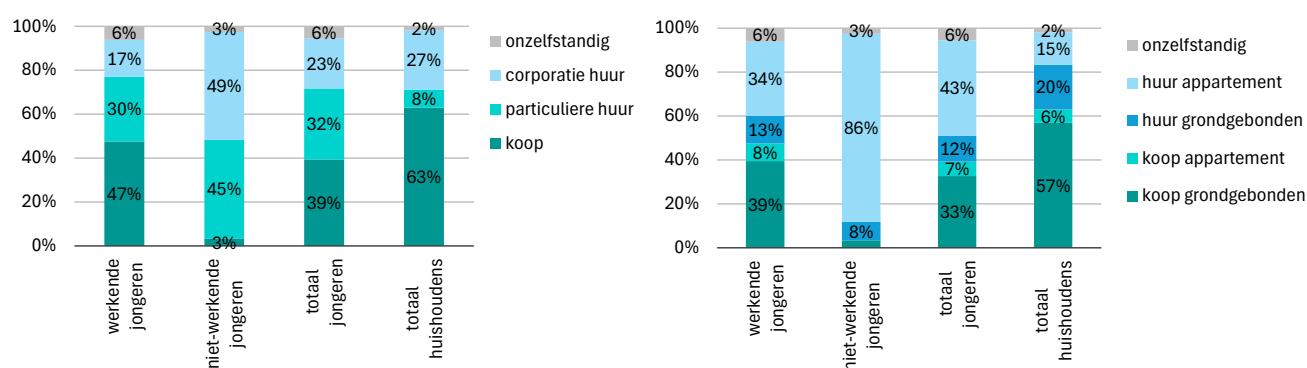
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van jongeren t/m 27 jaar

Voor jongeren t/m 27 jaar geldt dat circa 43% in een huurappartement woont, niet werkende jongeren vaker dan werkende jongeren. Werkende jongeren wonen vaker in de (grondgebonden) koopsector (figuur 3-3).

Niet-werkende jongeren in de huursector wonen overwegend in de goedkopere huursegmenten, terwijl werkende jongeren vaker in duurdere huurwoningen boven de liberalisatiegrens wonen, vaak in particulier bezit. Jongeren in de koopsector wonen voor ongeveer twee derde in koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (figuur 3-4).

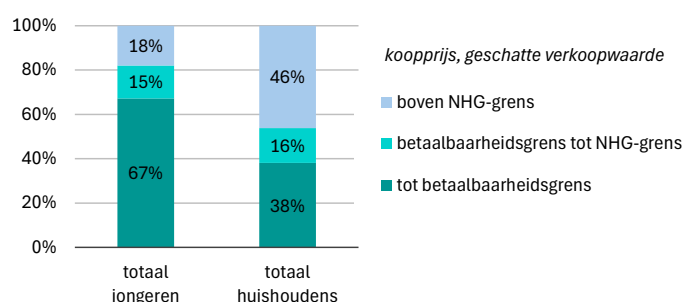
figuur 3-3 Woonsituatie jongeren t/m 27 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-4 Woonsituatie jongeren t/m 27 jaar naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024

huurprijs	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
werkende jongeren	29%	17%	2%	7%	8%	25%	12%	100%
niet-werkende jongeren	54%	3%	19%	4%	1%	9%	10%	100%
totaal jongeren	37%	13%	8%	6%	6%	20%	11%	100%
totaal huishoudens	8%	37%	13%	8%	16%	12%	6%	100%



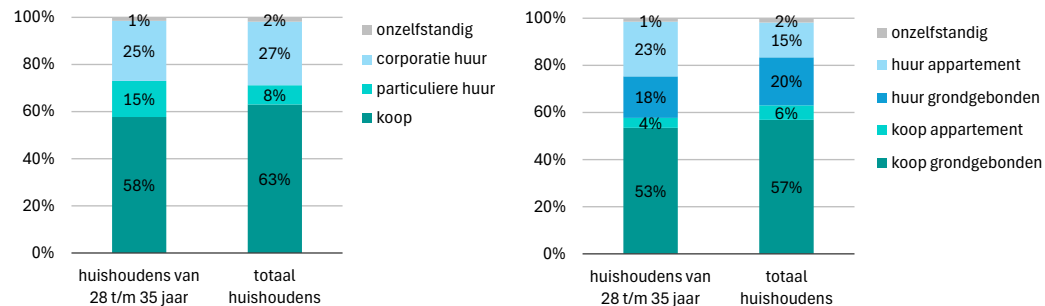
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Ruim de helft van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar (58%) woont in de koopsector. Een kwart woont in het corporatiebezit en circa 15% woont in de particuliere huursector (ten opzicht van 8% van het totaal aantal huishoudens, figuur 3-5).

Huishoudens van 28 t/m 35 jaar in de huursector wonen vaker dan het totaal aantal huishoudens in huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (30%, ten opzichte van 18% van het totaal aantal huishoudens). In de koopsector wonen huishoudens van 28 t/m 35 jaar vaker dan het totaal aantal huishoudens in koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde onder de NHG-grens (figuur 3-6).

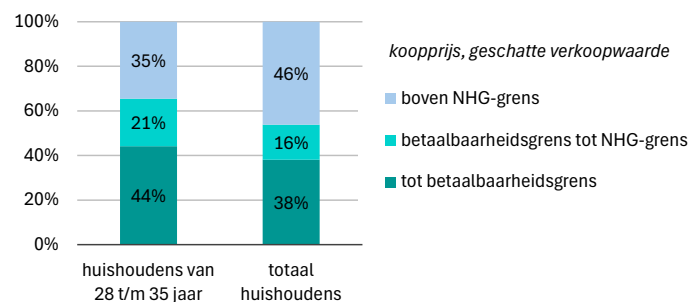
figuur 3-5 Woonsituatie van huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-6 Woonsituatie van huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar prijsklassen huur- en koop, 2024

huurprijs	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
huishoudens van 28 t/m 35 jaar	7%	31%	6%	13%	13%	17%	12%	100%
totaal huishoudens	8%	37%	13%	8%	16%	12%	6%	100%



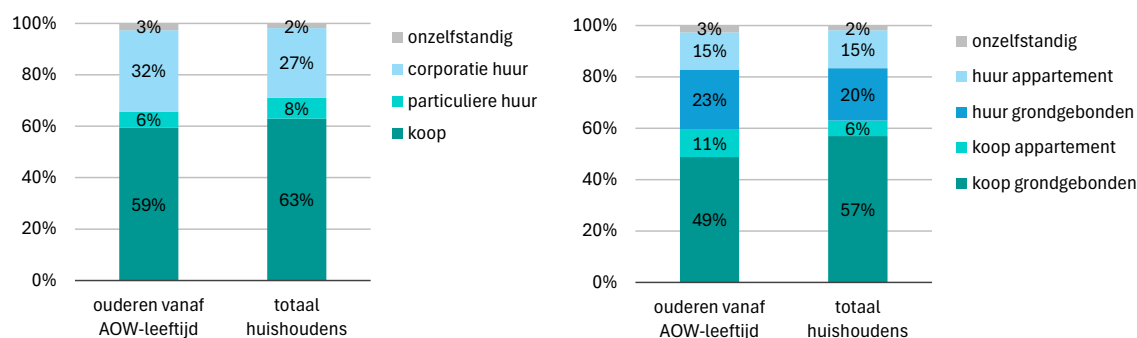
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van ouderen vanaf de AOW-leeftijd

De helft van de ouderen vanaf de AOW-leeftijd woont in grondgebonden koopwoningen en bijna een kwart woont in grondgebonden huurwoningen. Ouderen wonen vaker dan het totaal aantal huishoudens in corporatie huurwoningen (figuur 3-7, 32%, ten opzichte van 27% van het totaal aantal huishoudens).

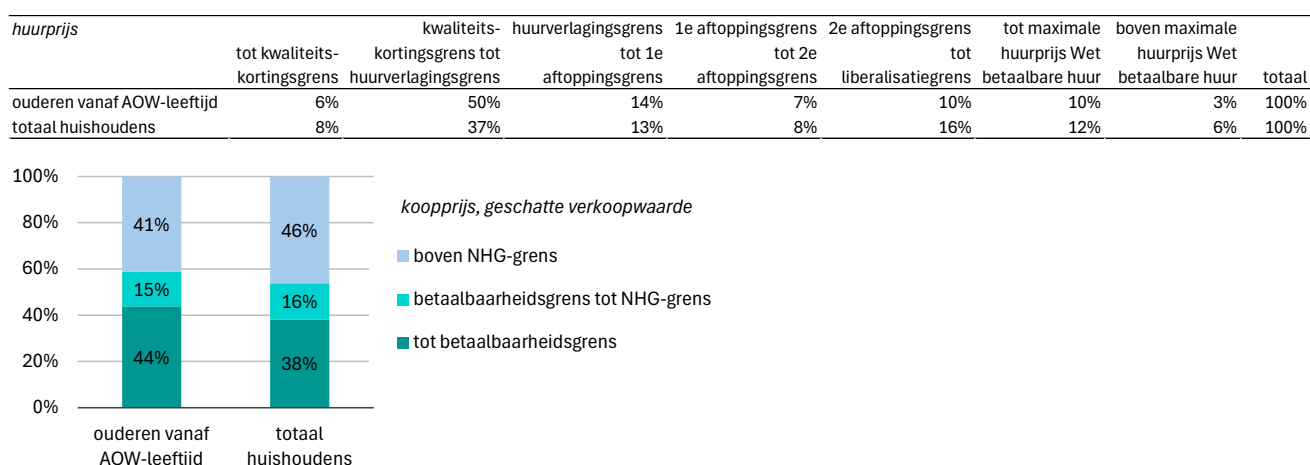
Ouderen vanaf de AOW-leeftijd in de huursector wonen vaker dan het totaal aantal huishoudens in huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de huurverlagingsgrens (50%, ten opzichte van 37% van het totaal aantal huishoudens). In de koopsector wonen ouderen vaker dan het totaal aantal huishoudens in koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde onder de betaalbaarheidsgrens (figuur 3-8).

figuur 3-7 Woonsituatie ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-8 Woonsituatie ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar prijsklassen huur- en koop, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Woonwensen en financieringsruimte van de doelgroepen

Veel huishoudens in Etten-Leur wonen naar wens, maar een deel overweegt een verhuizing en oriënteert zich op de woningmarkt. In deze paragraaf wordt ingegaan op de woonwensen van de doelgroepen en daarnaast wordt de financieringsruimte van de doelgroepen voor de koopsector besproken.

Woonwensen en financieringsruimte van de inkomensgroepen (definitie 2024)

In Etten-Leur wonen in totaal bijna 6.000 huishoudens die in de komende twee jaar een verhuizing overwegen (tabel 3-10). Van het totaal aantal huishoudens gaat om het circa 30%. Het gaat om een brede groep, waar ook veel twijfelaars tussen zitten. Circa 14% van de huishoudens geeft aan beslist te willen verhuizen in de komende twee jaar.

In het jaar 2024 verhuisde bijna 7% van het totaal aantal inwoners in Etten-Leur: men verhuisde binnen de gemeente of men vertrok naar een andere gemeente of naar het buitenland (bron: CBS, bewerking In.Fact.Research). Op huishoudensniveau heeft het CBS deze cijfers niet gepubliceerd.

tabel 3-10 Omvang verhuisgeneigde huishoudens naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024), 2024

	aantal verhuisgeneigd	aandeel verhuisgeneigd
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	310	25%
b. overige doelgroep passend toewijzen	820	29%
c. overige doelgroep corporaties	1.170	26%
lage middeninkomens	820	38%
hoge middeninkomens	680	30%
hogere inkomens	2.190	31%
totaal huishoudens	5.990	30%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	1.130	28%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	2.300	27%

Bron: LC-model In.Fact.Research

De lagere inkomens die een verhuizing overwegen oriënteren zich vooral op de huursector. Onder de doelgroep 120% bijstand richt een klein deel zich op de koopsector. Het gaat vooral om huishoudens die al in dit segment wonen.

Het gros van de hogere inkomens richt zich op de grondgebonden koopsector (tabel 3-11). Onder hoge middeninkomens heeft bijna tweederde voorkeur voor een grondgebonden koopwoning, terwijl lage middeninkomens zich vaker op de huursector oriënteert.

tabel 3-11 Woonwensen van verhuisgeneigde inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar gewenst eigendom en woningtype, 2024

	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	18%	9%	25%	49%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	16%	7%	29%	48%	100%
c. overige doelgroep corporaties	32%	19%	21%	29%	100%
lage middeninkomens	41%	15%	30%	14%	100%
hoge middeninkomens	66%	15%	8%	10%	100%
hogere inkomens	76%	14%	3%	6%	100%
totaal huishoudens	50%	14%	15%	20%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	16%	7%	28%	48%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	24%	13%	24%	38%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Als huishoudens een huurwoning overwegen, wenst ruim de helft van de huishoudens een woning met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (tabel 3-12). Onder de doelgroep passend toewijzen gaat het om 73% en onder de doelgroep van de corporaties om 69%. Een deel van de doelgroep wenst een huurwoning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen, of boven de liberalisatiegrens. In de woonwensen klinkt vaak een vraag naar meer woonkwaliteit door, en in veel gevallen geldt, hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. De hogere huurprijs wordt daarbij veelal voor lief genomen, omdat deze deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag.

Lage en hoge middeninkomens zoeken vaak een huurwoning met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de maximale huurprijs op basis van de Wet betaalbare huur. Vooral hogere inkomens zoeken ook boven dit segment.

tabel 3-12 Woonwensen van verhuisgeneigde inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen huur, 2024

	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	2%	16%	19%	25%	16%	10%	13%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	1%	16%	24%	36%	19%	2%	2%	100%
c. overige doelgroep corporaties	2%	10%	20%	33%	21%	13%	2%	100%
lage middeninkomens	1%	1%	4%	13%	48%	30%	3%	100%
hoge middeninkomens	6%	4%	5%	21%	23%	25%	15%	100%
hogere inkomens	0%	6%	8%	18%	22%	32%	16%	100%
totaal huishoudens	2%	10%	16%	27%	24%	15%	5%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	1%	16%	23%	33%	18%	4%	5%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	1%	13%	22%	33%	19%	8%	4%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Als huishoudens zich oriënteren op een verhuizing naar een (andere) koopwoning richt circa 39% zich op een koopwoning onder de betaalbaarheidsgrens, uiteenlopend van 59% onder de doelgroep corporaties tot 22% onder de hogere inkomens. De meerderheid van de hogere inkomens oriënteert zich op koopwoningen boven de NHG-grens (tabel 3-13).

tabel 3-13 Woonwensen van verhuisgeneigde inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen koop, 2024

	tot betaalbaarheidsgrens	betalbaarheidsgrens tot NHG-grens	boven NHG- grens	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	40%	23%	37%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	68%	10%	22%	100%
c. overige doelgroep corporaties	58%	18%	24%	100%
lage middeninkomens	65%	13%	22%	100%
hoge middeninkomens	47%	22%	31%	100%
hogere inkomens	22%	14%	64%	100%
totaal huishoudens	39%	16%	46%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	59%	14%	27%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	59%	17%	25%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 3-14 staat de financieringsruimte van verhuisgeneigde huishoudens voor de aanschaf van een (andere) koopwoning weergegeven, ongeacht de opgegeven wens voor een koop- of huurwoning. De mogelijkheden van huishoudens op de koopwoningmarkt staan bij deze analyse centraal, waarbij onderscheid is gemaakt tussen eigenaar-bewoners en huishoudens die huren of onzelfstandig wonen. Het verschil tussen beide groepen is groot.

De financieringsruimte in tabel 3-14 is berekend op basis van financieringslastnormen van het Nibud per inkomensklasse (factor lening/inkomen) in 2024. Er is uitgegaan van

een gemiddeld rentepercentage van 3,75% (geldig bij een rentevaste periode van ongeveer 10 jaar). Daarnaast is het vermogen van huishoudens en de eventuele overwaarde op de huidige woning volledig meegeteld bij de aanschaf van een (andere) woning.

Het gros (89%) van de zittende eigenaar-bewoners kan onder gedane aannamen een woning financieren boven de NHG-grens, alleen onder de laagste inkomens ligt dit aandeel beduidend lager.

Onder verhuisgeneigde huurders en huishoudens die onzelfstandig wonen (koopstarters) is het overgrote deel aangewezen op koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens (81% van het totaal). Voor deze groep is bij de analyse een extra klasse aan de onderkant van de markt toegevoegd (tot 2,5 ton), waarmee duidelijk wordt dat de financieringsruimte van veel potentiële koopstarters beperkt is (60% heeft een financieringsruimte tot 2,5 ton). Alleen hogere inkomens kunnen vaak meer financieren, ruim tweederde kan een woning met een koopprijs boven de NHG-grens aanschaffen. Ook onder hoge middeninkomens zijn er wat meer mogelijkheden. Lage middeninkomens zijn bijna volledig aangewezen op het segment onder de betaalbaarheidsgrens. Het gaat om circa 450 middeninkomens in de huursector, waarvan 170 middeninkomens een wens hebben voor een koopwoning. Mogelijk ontvangen zij hulp van ouders of familie bij de aanschaf van een woning, maar daar is in deze studie geen zicht op.

tabel 3-14 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuisgeneigde inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024), naar eigenaar-bewoners en huurders/onzelfstandig, 2024

	eigenaar-bewoners				huurders en onzelfstandig				
	tot betaalbaarheids- grens	betalbaarheids- grens tot NHG- grens	boven NHG- grens	totaal	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheids- grens	betalbaarheids- grens tot NHG- grens	boven NHG- grens	totaal
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	40%	1%	59%	100%	85%	6%	4%	5%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	18%	16%	67%	100%	93%	6%	1%	1%	100%
c. overige doelgroep corporaties	22%	11%	67%	100%	75%	17%	1%	7%	100%
lage middeninkomens	7%	8%	85%	100%	50%	45%	2%	3%	100%
hoge middeninkomens	5%	4%	92%	100%	0%	55%	13%	32%	100%
hogere inkomens	1%	1%	98%	100%	3%	16%	13%	68%	100%
totaal huishoudens	7%	4%	89%	100%	60%	21%	4%	14%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	24%	11%	64%	100%	91%	6%	2%	2%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	23%	11%	66%	100%	84%	10%	1%	4%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen en financieringsruimte van jongeren t/m 27 jaar

Circa 42% van de jongeren t/m 27 jaar overweegt in de komende twee jaar een verhuizing, wat hoger is dan onder het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur (30%, tabel 3-15).

tabel 3-15 Omvang verhuisgeneigde huishoudens naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024), 2024

	aantal verhuisgeneigd	aandeel verhuisgeneigd
werkende jongeren	225	44%
niet-werkende jongeren	40	36%
totaal jongeren	270	42%
totaal huishoudens	5.990	30%

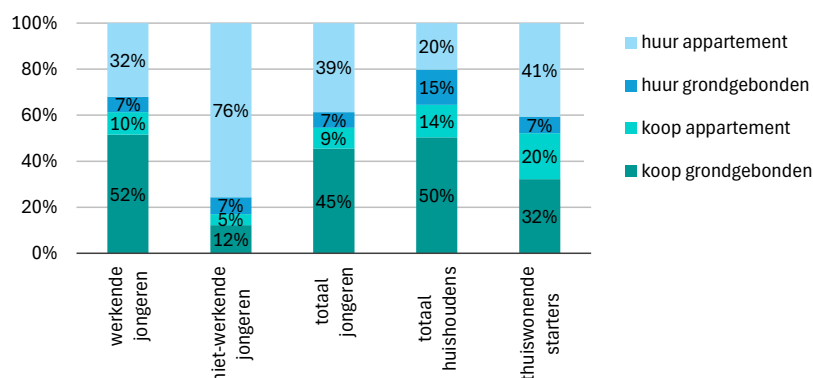
Bron: LC-model In.Fact.Research

De meerderheid van de werkende jongeren oriënteert zich op de koopsector (62%), onder de totale groep jongeren gaat het om bijna 55% (figuur 3-9). Bijna de helft daarvan (42%) richt zich op het segment tot de betaalbare koopgrens (figuur 3-10), en ruim een derde zoekt een woning boven de NHG-grens, waarbij het vooral gaat om tweepersoonshuishoudens. Ongeveer de helft van de jongeren die op zoek is naar een koopwoning laat na verhuizing een andere koopwoning achter. De andere helft van de jongeren wil graag doorstromen van een huur- naar een koopwoning (koopstarters).

Circa 46% van de verhuisgeneigde jongeren wil graag huren, waarbij het vooral gaat om doorstromers binnen de huursector. De meerderheid richt zich op het segment boven de tweede aftoppingsgrens.

Voor thuiswonende jongeren t/m 27 jaar geldt dat hun voorkeur vaker uitgaat naar koop- en huurappartementen dan onder jongeren t/m 27 jaar die al wel een huishouden vormen. Daarnaast geldt dat thuiswonende jongeren vaker zoeken in de goedkope koop- en huursegmenten.

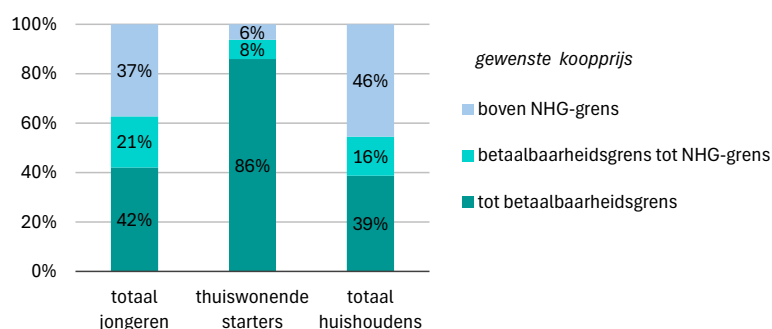
figuur 3-9 Woonwensen van jongeren t/m 27 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-10 Woonwensen van jongeren t/m 27 jaar naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024

gewenste huurprijs	kwaliteits-			1e aftoppingsgrens		tot maximale		boven maximale		totaal
	tot kwaliteits-	kortingsgrens tot	huurverlagingsgrens	tot 2e	2e aftoppingsgrens	huurprijs Wet	huurprijs Wet			
	kortingsgrens	huurverlagingsgrens	tot 1e aftoppingsgrens	aftoppingsgrens	tot liberalisatiegrens	betaalbare huur	betaalbare huur			
totaal jongeren	1%	16%	1%	11%	38%	22%	11%	100%		
thuiswonende starters	10%	18%	14%	6%	26%	14%	12%	100%		
totaal huishoudens	2%	10%	16%	27%	24%	15%	5%	100%		



Bron: LC-model In.Fact.Research

De financieringsruimte van verhuisgeneigde jongeren voor de aanschaf van een (andere) koopwoning is doorgaans beperkt, voor circa 60% geldt een maximale financieringsruimte tot de betaalbaarheidsgrens (tabel 3-16). Ruim een derde van de jongeren heeft een financieringsruimte voor een duurdere koopwoning (boven de NHG-grens).

tabel 3-16 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuisgeneigde jongeren t/m 27, 2024

	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheidsgrens	betaalbaarheids-grens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal
totaal jongeren	42%	18%	3%	36%	100%
totaal huishoudens	28%	11%	4%	57%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

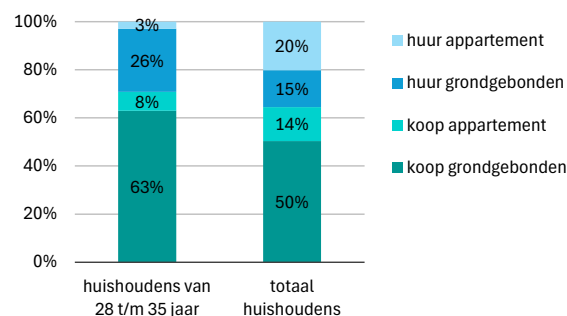
Woonwensen van huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Ongeveer de helft van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar is verhuisgeneigd, ten opzichte van 30% van het totaal aantal huishoudens. Een deel van hen sorteert voor op de (aankomende) gezinsfase, de overgrote meerderheid van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar is op zoek naar een grondgebonden woning. Circa 63% van de huishoudens oriënteert zich op de grondgebonden koopsector en bijna een kwart oriënteert zich op de grondgebonden huursector (figuur 3-11).

Van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar die willen huren richt bijna driekwart zich op huurwoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Van de huishoudens die zich op de koopsector oriënteren zoekt ruim de helft een woning tot de NHG-grens en circa 47% richt zich op het duurdere segment (figuur 3-12).

De financieringsruimte van verhuisgeneigde huishoudens van 28 t/m 35 laat een gemengd beeld zien, een deel (38%) kan niet meer dan 2,5 ton financieren, een ander deel (43%) heeft een ruimere financieringsruimte van boven de NHG-grens (tabel 3-17).

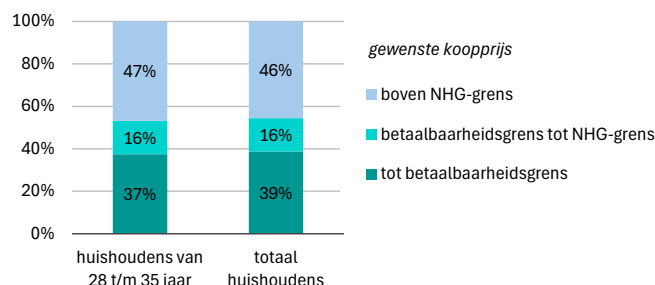
figuur 3-11 Woonwensen van huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-12 Woonwensen van huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024

gewenste huurprijs	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
huishoudens van 28 t/m 35 jaar	0%	3%	11%	32%	41%	7%	6%	100%
totaal huishoudens	2%	10%	16%	27%	24%	15%	5%	100%



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-17 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuisgeneigde van huishoudens van 28 t/m 35 jaar, 2024

	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheidsgrens	betaalbaarheids- grens tot NHG-grens	boven NHG- grens	totaal
huishoudens van 28 t/m 35 jaar	38%	12%	7%	43%	100%
totaal huishoudens	28%	11%	4%	57%	100%

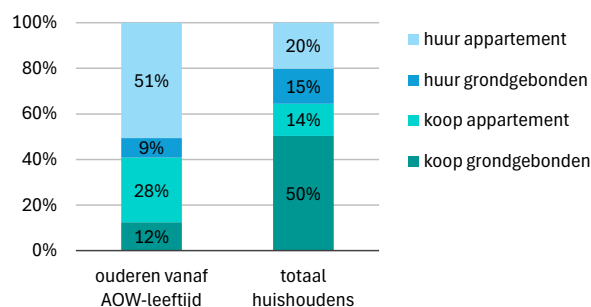
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen en financieringsruimte ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Circa 20% van de ouderen vanaf de AOW-leeftijd is verhuisgeneigd, ten opzichte van 30% van het totaal aantal huishoudens. Ruim de helft van de ouderen oriënteert zich op huurappartementen en ruim een kwart oriënteert zich op koopappartementen (figuur 3-13).

Van de ouderen die willen huren richt bijna de helft zich op huurwoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Van de ouderen die zich op de koopsector oriënteren zoekt bijna de helft een woning tot de betaalbaarheidsgrens en ruim een derde richt zich op het segment boven de NHG-grens (figuur 3-14). Uit de financieringsruimte van ouderen blijkt dat veel ouderen dit ook kunnen betalen (57%, tabel 3-18).

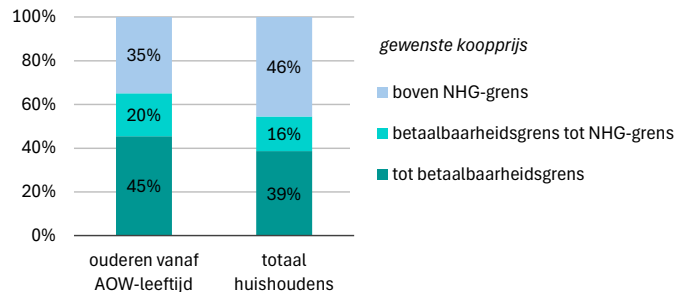
figuur 3-13 Woonwensen van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-14 Woonwensen van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024

gewenste huurprijs	kwaliteits-			1e aftoppingsgrens			tot maximale		boven maximale	
	tot kwaliteits- kortingsgrens	kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	huurprijs Wet betaalbare huur	huurprijs Wet betaalbare huur	totaal		
ouderen vanaf AOW-leeftijd	2%	14%	17%	28%	19%	15%	5%	100%		
totaal huishoudens	2%	10%	16%	27%	24%	15%	5%	100%		



Bron: LC-model In.Fact.Research

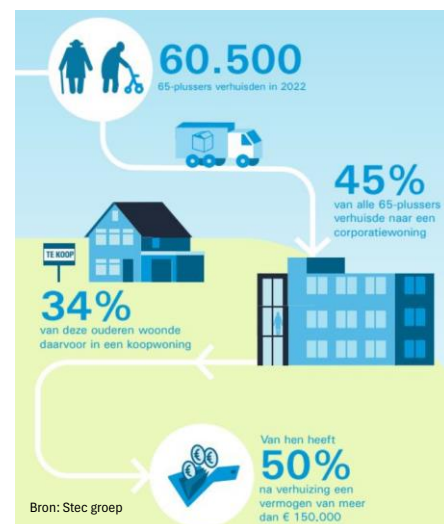
tabel 3-18 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuiscapabele ouderen vanaf de AOW-leeftijd, 2024

	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheidsgrens	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal
ouderen vanaf AOW-leeftijd	25%	12%	6%	57%	100%
totaal huishoudens	28%	11%	4%	57%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen versus werkelijke verhuizingen

Bij de woonwensen van ouderen geldt de kanttekening dat in de praktijk maar weinig ouderen de daad bij het woord voegen, vaak is men honkvast. In Nederland woonden in 2022 ruim 2.382.000 huishoudens van 65 jaar of ouder, waarvan 60.500 huishoudens naar een andere koop- of huurwoning zijn verhuisd in 2022 (2,5%), zo blijkt uit onderzoek van Stec groep (*Doorstroming, dé sleutel op de woningmarkt*, Stec groep, 2025). Van deze groep verhuisde bijna de helft naar een corporatiewoning (27.250 huishoudens). Een deel hiervan woonde al in een andere (corporatie) huurwoning, een ander deel verhuisde vanuit de koopsector naar een corporatiewoning. Stec heeft uitgezocht dat circa 34% van de groep die naar een corporatiewoning verhuisde een koopwoning achterliet. De helft hiervan had na verhuizing een vermogen van meer dan € 150.000.



Het is niet bekend welke huurprijs ouderen zijn gaan betalen na de verhuizing van een koopwoning naar een corporatiewoning. Een deel kan verhuisd zijn naar een duurdere

huurwoning, als naast het vermogen ook het inkomen hoog is. Daarnaast geldt dat ouderen met een laag inkomen, maar met vermogen, door corporaties gehuisvest mogen worden in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Op het niveau van de gemeente Etten-Leur zijn deze cijfers niet bekend. Een globale inschatting van de orde van grootte kan worden gemaakt door de landelijke verhoudingen toe te passen op het aantal oudere huishoudens in Etten-Leur. Dit is gedaan in tabel 3-19. Onder gedane aannamen zijn dan naar schatting 25 ouderen verhuisd vanuit een koopwoning naar een corporatiewoning, waarvan 10 ouderen met vermogen. De komende jaren zal dit aantal nog iets toenemen, omdat ook het aantal ouderen (in een koopwoning) toeneemt. Daarbij geldt wel dat de toekomstige generatie ouderen welvaarder is dan de huidige generatie ouderen en dat zij mogelijk minder snel de stap zetten naar een corporatiewoning (bij de huidige samenstelling van het bezit). Bij een toename van specifiek voor ouderen geschikt aanbod kan dit aantal juist toenemen.

tabel 3-19 Aantal oudere huishoudens (65+) en het aantal verhuizingen naar koop- of huurwoningen, in Nederland en raming Etten-Leur op basis van de landelijke percentages, 2022

	Nederland	raming Etten-Leur
aantal 65-plussers huishoudens in 2022	2.382.095	6.215
aantal 65+ verhuisd, totaal huishoudens	60.500	160
% 65+ verhuisd, totaal huishoudens	2,5%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning	27.250	70
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning	1,14%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit huurwoning	17.985	45
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit huurwoning	0,76%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning	9.265	25
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning	0,39%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning met vermogen	4.635	10
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning met vermogen	0,19%	

Bron: Stec groep (Nederland) en bewerking In.Fact.Research (Etten-Leur)

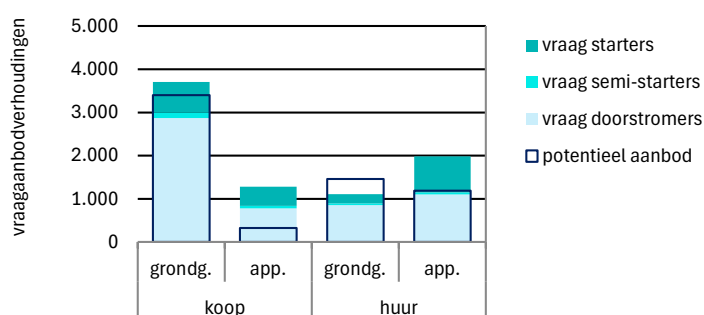
Bij deze aantallen geldt dat het alleen gaat over de (mogelijke) instroom van ouderen in het corporatiebezit, en niet over de netto ontwikkeling. Hiervoor moet onder andere ook zicht zijn op de uitstroom van ouderen, enerzijds vanwege het verhuizen naar particuliere huur, tussenvormen (onzelfstandig) of intramurale huisvesting, en anderzijds vanwege het overlijden van ouderen.

3.4 Schaarste op de woningmarkt: doelgroepen in de knel?

In figuur 3-15 t/m figuur 3-18 staan de woonwensen van alle huishoudens en starters in Etten-Leur weergegeven, afgezet tegen het potentiële aanbod dat doorstromers bij een verhuizing achterlaten (zogenoemde vraagaanbodverhoudingen). De figuren geven een bepaalde marktspanning aan onder gedane aannamen. In de praktijk zien veel mensen af van een verhuizing, stellen hun woonwensen bij of gaan op zoek naar een woning buiten Etten-Leur. De vraag/woonwensen van buiten de gemeente is niet in beeld en kan dus niet worden meegenomen. De vraagaanbodverhoudingen hebben dus een theoretisch karakter, de uitkomsten moeten niet absoluut worden geïnterpreteerd, maar ze geven een indicatie van de spanning op de markt uitgaande van woonwensen.

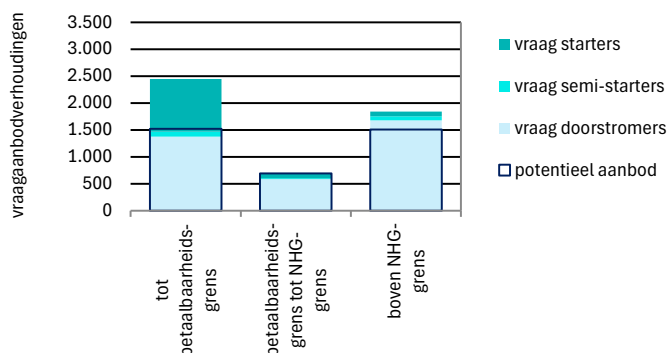
Op basis van vraagaanbodverhoudingen is de druk op de woningmarkt het grootst op de koopsector (figuur 3-15). Zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen geldt dat de vraag groter is dan het potentiële aanbod. De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van (koop)starters, die vanwege hun beperkte financieringsruimte moeite hebben om een koopwoning te bemachtigen. De druk op het betaalbare koopsegment is dan ook groot (figuur 3-16). De gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning in Etten-Leur is volgens het CBS toegenomen van ruim € 300.000 in 2019 tot bijna € 417.000 in 2024 (landelijk € 450.000 in 2024), wat neerkomt op een prijsstijging van bijna 40%. De gemiddelde transactieprijs lag daarmee boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 in 2024.

figuur 3-15 Vraagaanbodverhouding naar eigendom en woningtype in Etten-Leur, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-16 Vraagaanbodverhouding naar gewenste prijsklassen koop in Etten-Leur, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Op basis van vraagaanbodverhoudingen blijkt dat ook de (totale) vraag naar huurwoningen groter is dan het potentiële aanbod (figuur 3-15). In de praktijk is de vraag naar huurwoningen vermoedelijk groter en het potentiële aanbod aan huurwoningen kleiner (omdat midden- en hogere inkomens moeite hebben om door te stromen naar de koopsector). Hierdoor is ook de druk op de huursector groot. Zo ligt de gemiddelde zoektijd naar een huurwoning van Alwel rond de drie jaar in Etten-Leur (tabel 3-20). Ook het gemiddeld aantal reacties op gepubliceerde huurwoningen nam sterk toe (figuur 3-17).

Op basis van de vraagaanbodverhoudingen is de druk op de huursector het grootst binnen het segment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (figuur 3-18). Deze vraag is deels afkomstig van middeninkomens, die beleidsmatig vooral zijn aange-

wezen op duurdere huursegmenten of de koopsector. Vooral voor de lage middeninkomens die op dit moment huren zijn de mogelijkheden om door te stromen op de woningmarkt beperkt. Het gaat in Etten-Leur om circa 450 (verhuiscapaciteit) lage middeninkomens.

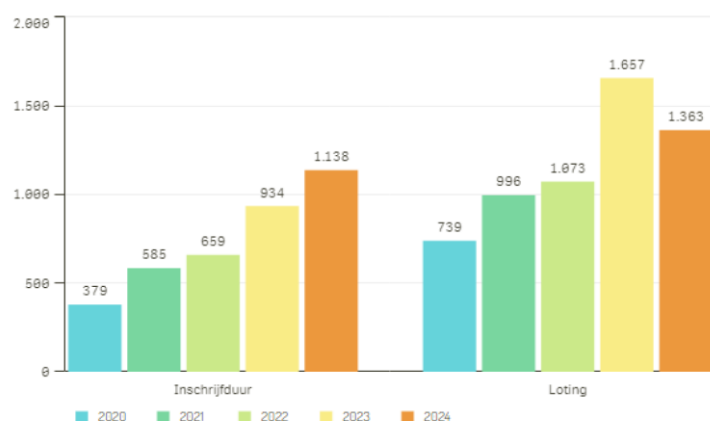
Ook binnen het goedkopere segment tot de aftoppingsgrenzen is de druk hoog. Er is namelijk ook vraag naar goedkope huur vanuit aandachtsgroepen – zoals statushouders, of mensen uit de maatschappelijke opvang – die niet zijn geëncquêteerd, terwijl zij vaak wel behoefte hebben aan een goedkope sociale huurwoning. Deze groepen hebben (in de regio) moeite om een passende woning te bemachtigen. Hierdoor zijn de tekorten in de huursector (onder de aftoppingsgrenzen) groter dan de vraagaanbodverhoudingen doen vermoeden.

tabel 3-20 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd van woningzoekenden bij acceptatie van een corporatie huurwoning in Etten-Leur

	2020	2021	2022	2023	2024
gemiddelde inschrijfduur in jaren	8,1	8,0	6,6	8,0	8,3
gemiddelde zoektijd in jaren	1,8	2,8	2,8	3,1	2,9

Bron: Klik voor Wonen, bewerking In.Fact.Research

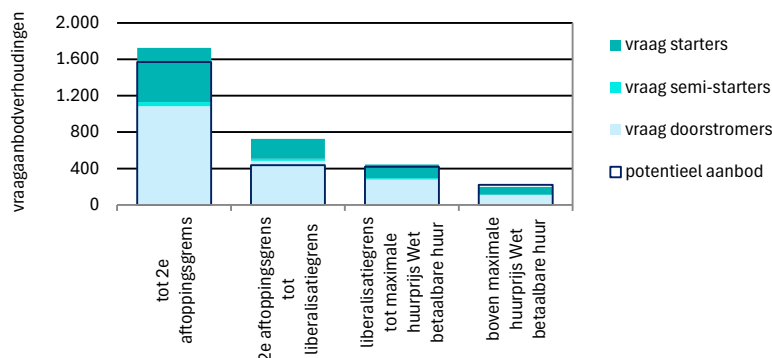
figuur 3-17 Gemiddeld aantal reacties per gepubliceerde corporatie huurwoning in Etten-Leur



Figuur 315: Trend gemiddeld aantal reacties per woning tot en met 2024

Bron: Klik voor Wonen, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-18 Vraagaanbodverhouding naar gewenste prijsklassen huur in Etten-Leur, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

4 Betaalbaarheid van vaste (woon)lasten

In dit deel van het onderzoek identificeren we de groepen die mogelijk in de knel zitten met hun vaste lasten. Daarbij blikken we terug op de situatie in 2019. Voor welke groepen is de betaalbaarheid verbeterd? En voor welke groepen verslechterd? We geven globaal aan hoe de betaalbaarheid van de vaste (woon)lasten zich heeft ontwikkeld.

4.1 Ontwikkeling inkomens, woonlasten en betaalbaarheidsproblemen

Bij de terugblik over de periode 2019 tot 2024 gaat het om een turbulente periode. In februari 2020 brak de coronapandemie uit en in februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen, met een energiecrisis en hoge inflatie tot gevolg. Huishoudens werden via diverse kanalen ondersteund, zo kwam er een prijsplafond voor de energielasten (in 2022), alle huishoudens kregen een eenmalig bedrag van € 190 (in 2022) en lagere inkomens konden € 1.300 aanvragen ter compensatie voor de hogere energielasten (in 2022 en 2023). Huurprijzen werden verlaagd en veel werknemers werden met een hoger loon gecompenseerd voor de hoge inflatie. In paragraaf 3.1 bleek al dat de inkomens in de periode 2019 tot 2024 zijn gestegen. In deze paragraaf onderzoeken we de verhouding tussen de gestegen lasten en de inkomens.

Ontwikkeling van de (dynamische) koopkracht

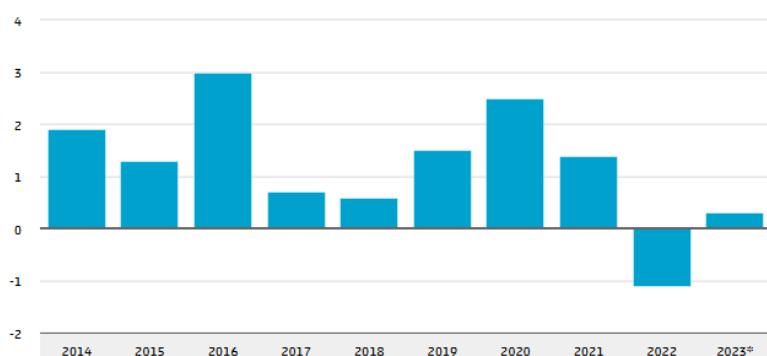
Het CBS brengt jaarlijks de landelijke ontwikkeling van de dynamische koopkracht in beeld. De dynamische koopkracht geeft de ontwikkeling van de koopkracht weer inclusief rekening te houden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden, zoals een andere baan of verandering in gezinssamenstelling. De koopkracht is de hoeveelheid goederen en diensten die met een bepaald inkomen gekocht kunnen worden.

In de jaren 2019, 2020 en 2021 was de dynamische koopkrachtontwikkeling in Nederland positief, ofwel de inkomens namen meer toe dan de stijging van de prijzen van goederen en diensten (figuur 4-1). In 2022 was de koopkrachtontwikkeling negatief, behalve voor huishoudens met huurtoeslag en bijstandsontvangers. De koopkracht van bijstandsontvangers nam toe met 4,7% in 2022, als gevolg van de ondersteunende financiële energiemaatregelen. In 2023 nam ook de koopkracht van een doorsnee huishouden weer toe in Nederland. De grootste stijging van de koopkracht in 2023 was zichtbaar onder de laagste 10% inkomensgroep, hogere inkomens gingen er wat op achteruit (figuur 4-1).

figuur 4-1 Enkele figuren met betrekking tot de dynamische koopkrachtontwikkeling in Nederland volgens het CBS

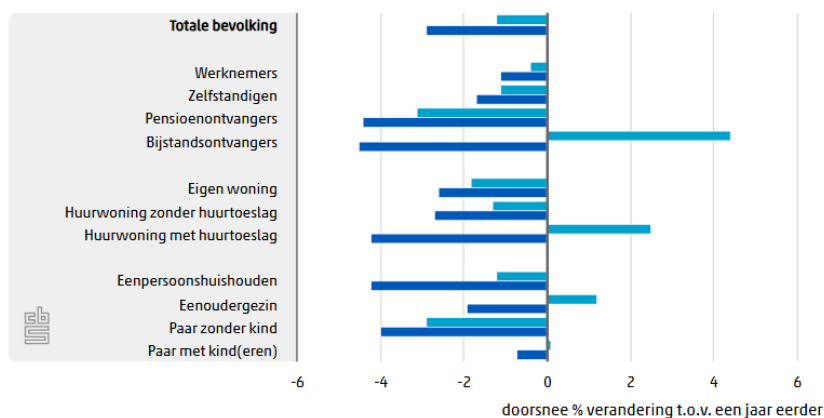
Koopkrachtontwikkeling

% verandering t.o.v. vorig jaar (doorsnee)



*voorlopige cijfers

Effect van energiemaatregelen op koopkrachtontwikkeling, 2022*

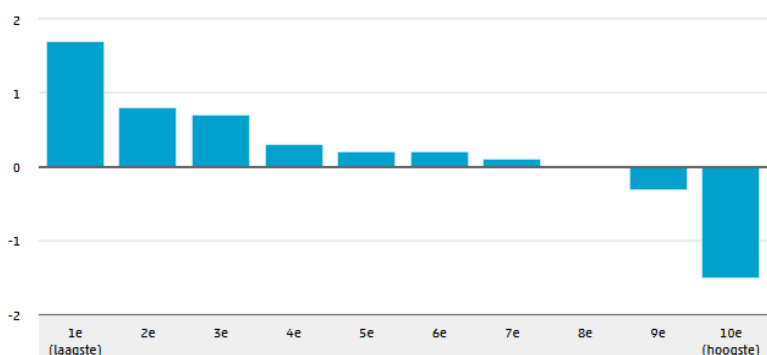


Met energiemaatregelen Zonder energiemaatregelen

* voorlopige cijfers

Koopkrachtontwikkeling personen per 10%-inkomensgroep, 2023*

% verandering t.o.v. vorig jaar (doorsnee)



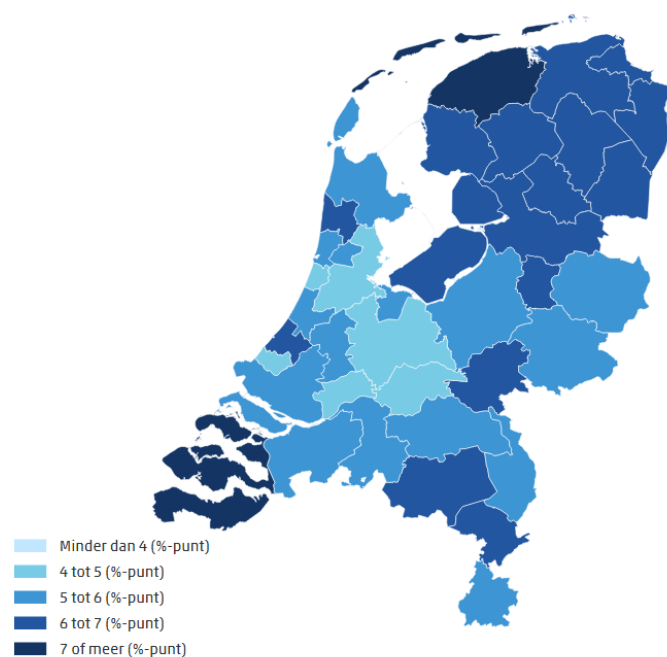
*voorlopige cijfers

Bron: CBS

Het CBS heeft recent (juni 2025) berekend hoe de mediane woonquotes van huurders van woningcorporaties zich hebben ontwikkeld in Nederland. De positieve koopkrachtontwikkeling van met name de lagere inkomens droeg bij aan een afname van de woonquote van huurders van woningcorporaties. Het CBS berekende dat landelijk de woonquote in 2023 afnam met 5,6% ten opzichte van 2018 (van 31,0% in 2018 tot 24,4% in 2023). In de regio West-Noord-Brabant ging het om een afname van 5,5% (figuur 4-2, van 31,3% in 2018 tot 25,8% in 2024).

figuur 4-2 Ontwikkeling woonquote van huurders van woningcorporaties volgens het CBS

Daling mediane woonquote van huurders van een woningcorporatie naar COROP, 2023* t.o.v. 2018



*voorlopige cijfers

Bron: CBS

In het najaar van 2025 heeft het CBS de koopkrachtontwikkeling over het jaar 2024 gepubliceerd. De koopkracht nam in 2024 toe met 3,6%, wat volgens het CBS de grootste stijging is in ruim twintig jaar. De koopkrachtgroei kwam vooral door de grootste cao-loonstijging in ruim veertig jaar. Mensen in werknemershuishoudens gingen er het meest op vooruit (5,3%), mensen in bijstandshuishoudens het minst (+0,2%). Bijstandshuishoudens kregen in 2024 te maken met het wegvallen van de energietoeslag, maar door de stijging van het minimumloon, de bijstandsuitkering en de AOW-uitkering, en door de verruiming van huurtoeslag en het kindgebonden budget, ging het wegvallen van de energietoeslag niet gepaard met een koopkrachtdaling. Wat het effect van deze ontwikkeling is op de woonquotes van huishoudens anno 2025 is op moment van schrijven nog niet bekend.

Ontwikkeling woonlasten en betaalbaarheidsproblemen 2019-2024 in Etten-Leur

In tabel 4-1 staat de ontwikkeling van de inkomens en de woonlasten van de huurders in het corporatiebezit in Etten-Leur weergegeven in de periode 2019 tot 2024, in media-nen. In 2019 zijn de woonlasten weergegeven voor corporatiehuurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, voor 2024 zijn in tabel 4-1 dezelfde uitgangspun-ten gehanteerd.

De netto huurlasten onder alle huurders namen in doorsnee toe met circa € 80 per maand, maar deze stijging kwam vooral terecht bij de hogere inkomens. Vooral voor de overige primaire doelgroep daalden de netto huurlasten. Dit kwam onder meer door de eenmalige huurverlaging in 2023, waarbij huurders met een laag inkomen in huurwo-ningen met een huurprijs boven € 575 huurverlaging konden aanvragen. Hierdoor nam het totaal aantal huurwoningen van Alwel onder de eerste aftoppingsgrens toe (zie ook figuur 4-3). Daarbinnen nam vooral het aantal woningen met een huurprijs aan de bo-venkant van deze categorie toe, terwijl het aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens afnam. Ook waren er in 2024 veel minder verhueringen van wo-ningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens dan in 2019 (figuur 4-4). Mede hierdoor namen de netto huurlasten onder de sociale minima minder sterk af.

Wat betreft de energielasten was er een toename zichtbaar onder alle inkomensgroepen, al bleef de prijsstijging beperkt omdat het energieverbruik van huishoudens afnam (veel mensen gingen over op energiebesparende maatregelen).

Onder alle inkomensgroepen nam het doorsnee besteedbaar huishoudensinkomen toe en namen de huur- en woonquote af (de lasten ten opzichte van het inkomen). Onder de primaire en de secundaire doelgroep nam de woonquote sterker af dan onder de mid-den- en hogere inkomens.

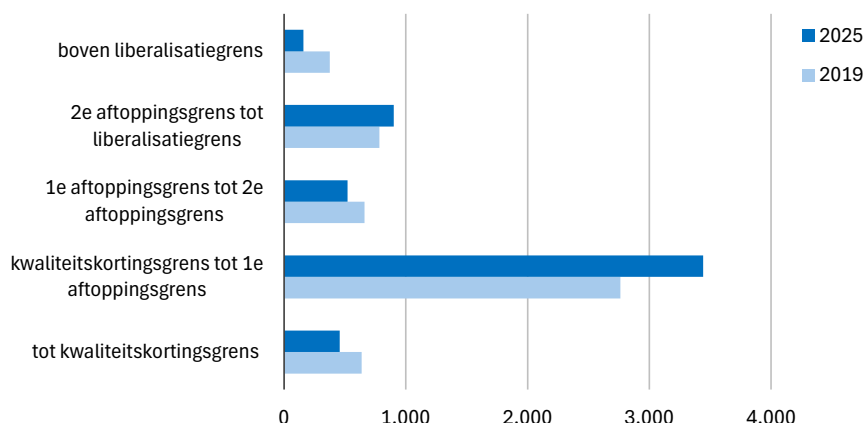
tabel 4-1 Doorsnee woonlasten en -quotes van huurders in Etten-Leur naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2019) in corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens in 2019 en 2024 (medianen)

2019	sociale minima	overige primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal huurders
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 270	€ 335	€ 540	€ 560	€ 590	€ 590	€ 415
gas en electriciteit	€ 110	€ 120	€ 115	€ 130	€ 135	€ 145	€ 120
lokale belastingen en water	€ 50	€ 65	€ 50	€ 65	€ 65	€ 65	€ 50
totaal netto woonlasten	€ 420	€ 530	€ 715	€ 755	€ 790	€ 800	€ 595
besteedb. huishoudensinkomen	€ 1.025	€ 1.570	€ 1.850	€ 2.450	€ 2.700	€ 3.665	€ 1.725
huurquote	25%	21%	28%	22%	22%	16%	23%
woonquote	38%	32%	38%	30%	29%	21%	34%

2024	sociale minima	overige primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal huurders
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 260	€ 295	€ 545	€ 590	€ 575	€ 680	€ 495
gas en electriciteit	€ 130	€ 145	€ 140	€ 130	€ 185	€ 170	€ 145
lokale belastingen en water	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 80	€ 80	€ 60
totaal netto woonlasten	€ 445	€ 535	€ 750	€ 770	€ 850	€ 930	€ 710
besteedb. huishoudensinkomen	€ 1.325	€ 1.905	€ 2.250	€ 3.310	€ 3.445	€ 4.390	€ 2.300
huurquote	19%	16%	24%	19%	17%	14%	19%
woonquote	32%	27%	33%	27%	26%	20%	29%

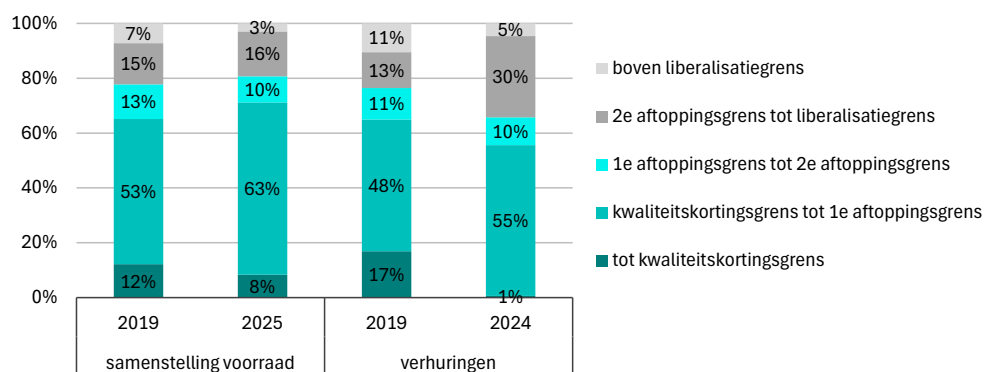
Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-3 Samenstelling corporatiebezit in Etten-Leur naar huurprijs in 2019 en 2025



Bron: Alwel, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-4 Samenstelling corporatiebezit en verhuringen in Etten-Leur naar huurprijs in 2019 en 2024



Bron: Alwel, Klik voor Wonen, bewerking In.Fact.Research

Naast woonlasten hebben huishoudens kosten voor (primair) levensonderhoud, zoals kleding en boodschappen. Als de totale vaste lasten van huishoudens hoger zijn dan hun bestedingsruimte ontstaat er een financieel ongezonde situatie. Deze huishoudens hebben het krap of kunnen zelfs niet meer rondkomen. Voor het bepalen van de kosten voor primair levensonderhoud is zowel in 2019 als 2024 aangesloten op de basisbedragen van het Nibud.

In tabel 4-2 staat het aantal huurders in een financieel ongezonde situatie weergegeven, in 2019 en 2024. In 2019 ging het nog om rond de 800 huurders, in 2024 is dit aantal afgenomen tot bijna 400 huurders. Onder de primaire en secundaire doelgroep samen is het aandeel huurders in een financieel ongezonde situatie afgenomen van 22% in 2019 tot 10% in 2024.

tabel 4-2 Omvang huurders in een financieel ongezonde situatie in het corporatiebezit in Etten-Leur met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2019) in 2019 en 2024

	aantal		aandeel	
	2019	2024	2019	2024
a. sociale minima	550	240	44%	31%
b. overige primaire doelgroep	150	100	12%	8%
c. secundaire doelgroep	100	60	9%	3%
lage middeninkomens	0	0	0%	0%
hoge middeninkomens	0	0	1%	0%
hogere inkomens	0	0	0%	0%
totaal huurders	800	390	17%	8%
totaal doelgroep (a+b+c)	800	390	22%	10%

Bron: LC-model In.Fact.Research

4.2 Woonlasten 2024

Woonlasten van de doelgroepen (inkomen definitie 2024)

In tabel 4-3 staan de gemiddelde woonlasten van de doelgroepen begin 2024 weergegeven, van zowel eigenaar-bewoners als huurders, en conform de in 2024 bepaalde definities en doelgroepen (zie paragraaf 4.1 voor een terugblik op de periode 2019 tot 2024 conform de definities in 2019).

Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld 23% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de totale woonlasten (netto woonquote). Ook de lage en hoge middeninkomens en de doelgroep ouderen zijn bijna een kwart van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Jongeren en lagere inkomens in de koopsector besteden (veel) meer van hun inkomen aan woonlasten, hogere inkomens minder.

In de particuliere huursector geeft men meer van het inkomen uit aan woonlasten, gemiddeld genomen rond de 40%. Vooral niet-werkende jongeren t/m 27 jaar en huurders net boven bijstandsniveau hebben hoge woonquotes, waarbij het deels om overlappende groepen gaat. Mogelijk ontvangen deze huurders/jongeren financiële steun van ouders of andere familie. Ook onder de andere doelgroepen in de particuliere huursector ligt de woonquote hoger dan de onder de doelgroepen in de koopsector en in het corporatiebezit.

Huurders in het corporatiebezit besteden gemiddeld 21% van hun inkomen aan de huur en 31% aan de totale woonlasten. De huur- en woonquotes van ouderen, werkende jongeren en huishoudens van 28 t/m 35 jaar liggen hier iets onder. Niet-werkende jongeren en huishoudens op 120% bijstandsniveau hebben hogere huur- en woonquotes, de middeninkomens en de hogere inkomens in het corporatiebezit besteden (veel) minder van hun inkomen aan woonlasten.

De overige doelgroep passend toewijzen in het corporatiebezit heeft met gemiddeld 30% een lagere woonquote dan de overige doelgroep van de corporaties (32%), omdat deze doelgroep in aanmerking komt voor huurtoeslag. Wel geldt dat het inkomen van de overige doelgroep passend toewijzen lager is, waardoor men minder overhoudt voor

het betalen van de overige vaste lasten. Hierdoor komen betaalbaarheidsproblemen onder deze groep vaker voor (zie ook paragraaf 4.3).

tabel 4-3 Gemiddelde woonlasten en -quotes van eigenaar-bewoners en huurders in Etten-Leur naar doelgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024)

<i>eigenaar-bewoners</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal huishoudens
Bruto hypotheekuitgaven	€ 530	€ 345	€ 375	€ 405	€ 645	€ 875	€ 1.005		€ 1.040	€ 280	€ 675
Reservering groot onderhoud	€ 145	€ 130	€ 130	€ 130	€ 135	€ 155	€ 120		€ 121	€ 150	€ 145
Bijkomende koopuitgaven	€ 85	€ 70	€ 75	€ 75	€ 80	€ 95	€ 65		€ 75	€ 85	€ 85
Bruto koopuitgaven	€ 760	€ 545	€ 580	€ 615	€ 855	€ 1.130	€ 1.190		€ 1.237	€ 510	€ 905
Belastingeffect eigen woning	-€ 10	-€ 40	-€ 50	-€ 55	-€ 105	-€ 155	-€ 170		€ 158	-€ 40	-€ 110
Netto koopuitgaven	€ 750	€ 505	€ 530	€ 560	€ 750	€ 975	€ 1.025		€ 1.079	€ 475	€ 795
Energiekosten	€ 215	€ 185	€ 180	€ 185	€ 200	€ 225	€ 175		€ 186	€ 200	€ 210
Heffingen, belastingen, water	€ 75	€ 70	€ 70	€ 75	€ 80	€ 80	€ 75		€ 78	€ 75	€ 80
Netto woonuitgaven	€ 1.035	€ 760	€ 780	€ 825	€ 1.030	€ 1.280	€ 1.275		€ 1.343	€ 745	€ 1.080
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.830	€ 2.485	€ 2.965	€ 3.640	€ 4.585	€ 6.995	€ 4.865		€ 5.263	€ 3.605	€ 5.270
Netto koopquote	41%	22%	18%	16%	16%	15%	23%		23%	14%	17%
Netto woonquote	54%	33%	27%	23%	23%	20%	28%		28%	23%	23%

<i>huurders particuliere huur</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal huishoudens
Bruto huur	€ 865	€ 735	€ 835	€ 950	€ 1.060	€ 1.130	€ 800	€ 985	€ 968	€ 880	€ 935
Huurtoeslag	€ 70	€ 130	€ 15	€ 15	€ 5	€ 0	€ 15	€ 15	€ 23	€ 40	€ 30
Netto huur	€ 795	€ 605	€ 820	€ 940	€ 1.055	€ 1.130	€ 780	€ 970	€ 945	€ 840	€ 905
Heffingen, belastingen, water	€ 175	€ 195	€ 180	€ 165	€ 180	€ 195	€ 185	€ 165	€ 170	€ 170	€ 180
Energiekosten	€ 65	€ 70	€ 65	€ 70	€ 75	€ 75	€ 65	€ 60	€ 72	€ 65	€ 70
Netto woonuitgaven	€ 1.040	€ 870	€ 1.065	€ 1.175	€ 1.310	€ 1.400	€ 1.035	€ 1.195	€ 1.188	€ 1.080	€ 1.160
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.075	€ 2.135	€ 2.780	€ 3.480	€ 4.110	€ 5.740	€ 3.185	€ 690	€ 4.048	€ 2.715	€ 3.430
Netto huurquote	64%	29%	30%	28%	27%	22%	25%	78%	26%	33%	31%
Netto woonquote	76%	42%	40%	35%	33%	27%	34%	95%	33%	43%	40%

<i>huurders corporatie huur</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal huishoudens
Bruto huur	€ 525	€ 550	€ 615	€ 630	€ 700	€ 720	€ 525	€ 425	€ 600	€ 585	€ 595
Huurtoeslag	€ 225	€ 190	€ 35	€ 5	€ 10	€ 5	€ 60	€ 170	€ 94	€ 115	€ 105
Netto huur	€ 295	€ 360	€ 580	€ 625	€ 690	€ 720	€ 465	€ 260	€ 508	€ 470	€ 495
Heffingen, belastingen, water	€ 150	€ 155	€ 150	€ 155	€ 185	€ 155	€ 135	€ 105	€ 144	€ 150	€ 155
Energiekosten	€ 65	€ 70	€ 65	€ 70	€ 80	€ 75	€ 70	€ 60	€ 66	€ 65	€ 70
Netto woonuitgaven	€ 510	€ 580	€ 795	€ 850	€ 950	€ 950	€ 670	€ 420	€ 717	€ 690	€ 715
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.500	€ 2.120	€ 2.570	€ 3.375	€ 4.530	€ 5.530	€ 3.060	€ 1.185	€ 2.838	€ 2.370	€ 2.645
Netto huurquote	29%	18%	23%	19%	16%	14%	18%	27%	20%	20%	21%
Netto woonquote	42%	30%	32%	26%	22%	19%	27%	44%	28%	30%	31%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Onbenut recht

Bij het besteedbaar inkomen wordt rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen, zoals zorg-, energie- en huurtoeslag. Niet alle huishoudens die recht hebben op toeslagen maken hier echter gebruik van. Het Centraal Planbureau heeft recent onderzoek gedaan naar het aantal niet-gebruikers in Nederland (bron: Onbenut recht, CPB, maart 2025). De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn:

- In 2021 maakte 9% van de huishoudens geen gebruik van het kindgebonden budget, maar veel niet-gebruikers (70%) maakte na een jaar alsnog gebruik van de toeslag (vaak ouders met een eerste kind).
- Circa 12% van de personen maakte geen gebruik van zorgtoeslag. Meer dan de helft van deze groep maakte hier langdurig niet gebruik van. Paren en 65-plussers zijn grote groepen binnen de groep langdurige niet-gebruikers. Onder jongeren tot 23 jaar is het niet-gebruik van de zorgtoeslag laag.
- Ongeveer 20% van de huurders die huren van een private verhuurder maakte geen gebruik van het recht op huurtoeslag. Het niet-gebruik onder huurders van een corporatiewoning lag met 10% tot 11% bijna de helft lager. Gepensioneerden en alleenstaanden vormen de grootste groep langdurige niet-gebruikers van huurtoeslag.
- Hoe lager het bedrag waar mensen recht op hebben, hoe hoger het aantal mensen dat geen gebruik maakt van een toeslag.
- Het niet-gebruik is laag onder mensen in de bijstand. Onder zzp'ers is het niet-gebruik van toeslagen relatief hoog. Een op de vier vraagt geen huurtoeslag aan.

Het Centraal Planbureau concludeert dat het totale niet-gebruik mogelijk te verlagen is door gepensioneerden en zzp'ers gericht te informeren. Ook in Etten-Leur zou men alert kunnen zijn op de omschreven groepen die geen gebruik maken van hun recht op toeslagen.

4.3 Betaalbaarheidsproblemen en financiële mogelijkheden 2024

Huishoudens in een financieel ongezonde situatie

Als de totale vaste lasten van huishoudens hoger zijn dan hun bestedingsruimte ontstaat er een financieel ongezonde situatie. Deze huishoudens hebben het krap of kunnen niet meer rondkomen. Voor het bepalen van de kosten voor primair levensonderhoud is aangesloten op de basisbedragen van het Nibud per huishoudenstype (tabel 4-4). Deze bedragen zijn vrij minimaal ingevuld, zo wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met autobezit, vakanties of de mogelijkheid om te kunnen sparen. Daarom zijn in deze studie ook de effecten aangegeven van een hoger uitgavenpatroon, namelijk bij 10%, 20% en 50% extra uitgaven ten opzichte van de basisbedragen van het Nibud.

tabel 4-4 Basisbedragen vaste lasten per maand van eigenaar-bewoners en huurders, 2024, exclusief woonlasten

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 945	€ 965
	tweepersoons	€ 1.615	€ 1.640
65+	eenpersoons	€ 920	€ 940
	tweepersoons	€ 1.565	€ 1.585
eenoudergezin	1 kind	€ 1.230	€ 1.250
	2 kinderen	€ 1.630	€ 1.655
	3+ kinderen	€ 2.085	€ 2.110
gezin	1 kind	€ 1.830	€ 1.850
	2 kinderen	€ 2.205	€ 2.230
	3+ kinderen	€ 2.660	€ 2.680

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-5 staat het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in 2024 weergegeven in de koop- en de huursector, op basis van de basisbedragen van het Nibud. Onder eigenaar-bewoners zijn betaalbaarheidsproblemen beperkt, circa 3% heeft moeite met het betalen van de vaste lasten. Particuliere huurders hebben hier meer moeite mee (17%), vooral onder huurders met een inkomen net boven bijstandsniveau.

tabel 4-5 Aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de koop- en de huursector in Etten-Leur op basis van de basisbedragen van het Nibud, 2024 (definitie woningmarktonderzoek 2024)

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	190	160	190	60%	83%	30%
b. overige doelgroep passend toewijzen	105	85	205	14%	38%	12%
c. overige doelgroep corporaties	65	15	5	3%	4%	0,3%
lage middeninkomens	25	5		2%	2%	
hoge middeninkomens	5	5		0,2%	3%	
hogere inkomens	35	5		1%	1%	
totaal huishoudens	425	275	400	3%	17%	7%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	295	245	395	28%	59%	16%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	360	260	400	12%	32%	9%

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
werkende jongeren	5	5	0	2%	5%	0%
niet-werkende jongeren	5	50	10	75%	96%	21%
totaal jongeren	10	60	10	3%	28%	8%

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
huishoudens van 28 t/m 35 jaar	50	25	25	4%	7%	5%

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
ouderen vanaf AOW-leeftijd	125	65	35	4%	18%	2%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Onder huurders in het corporatiebezit bevindt circa 7% zich in een financieel ongezonde situatie (circa 400 huurders). Onder jongeren t/m 27 jaar gaat het om circa 8% en onder ouderen om circa 2%. Naar huishoudentype bestaat de groep in een financieel ongezonde situatie in het corporatiebezit voor ruim twee derde uit eenpersoonshuishoudens en voor 16% uit eenoudergezinnen.

Een ruimer uitgavenpatroon

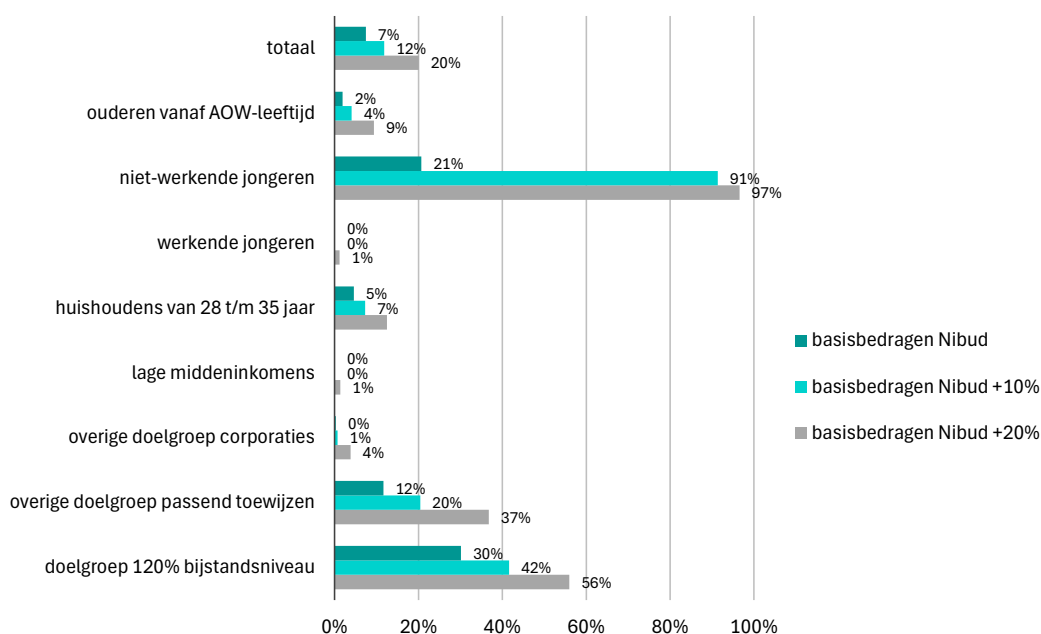
Bij een ruimer uitgavenpatroon (dan de basisbedragen van het Nibud) is het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie groter. Onder eigenaar-bewoners blijft deze groep aanvankelijk beperkt in omvang, omdat veel eigenaar-bewoners een hoog inkomen hebben en meer kunnen besteden aan niet-noodzakelijke uitgaven dan huurders (tabel 4-6). Bij 50% extra uitgaven ten opzichte van de basisbedragen van het Nibud neemt het aandeel eigenaar-bewoners in een financieel ongezonde situatie toe tot circa 12%.

tabel 4-6 Aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de koop- en de huursector in Etten-Leur op basis van de basisbedragen van het Nibud en 10%, 20% en 50% daarboven, 2024

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
basisbedragen Nibud	425	270	400	3%	17%	7%
basisbedragen Nibud +10%	520	300	640	4%	18%	12%
basisbedragen Nibud +20%	670	325	1.085	5%	20%	20%
basisbedragen Nibud +50%	1.450	580	2.420	12%	36%	45%

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-5 Omvang huurders in een financieel ongezonde situatie in het corporatiebezit in Etten-Leur naar doelgroep op basis van de basisbedragen van het Nibud en 10% en 20% daarboven, 2024 (definitie woningmarktonderzoek 2024)



Bron: LC-model In.Fact.Research

Onder particuliere huurders neemt het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie toe van 17% uitgaande van de basisbedragen tot 20% bij 20% extra uitgaven, wat neerkomt op een toename van drie procentpunten. Onder huurders in het corporatiebezit is deze toename groter, van 7% uitgaande van de basisbedragen tot 20% bij 20% extra uitgaven (een toename van 13 procentpunten, tabel 4-6). Uitgesplitst naar doelgroep neemt vooral onder de lagere inkomensgroepen het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie snel toe bij een hoger uitgavenpatroon (figuur 4-5).

Omvang van het financiële tekort of restruimte

In tabel 4-7 staat de omvang van het financiële tekort of de financiële restruimte weergegeven die huishoudens hebben op basis van hun besteedbaar inkomen na aftrek van woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud). Vooral in de particuliere huursector is het aandeel huishoudens dat maandelijks meer dan € 500 tekort komt met 9% groot. Mogelijk ontvangt (een deel van) deze groep financiële steun van ouders of andere familie. Onder eigenaar-bewoners zijn de tekorten beperkt en heeft het gros (92%) een restruimte van meer dan € 500 per maand.

Onder huurders in het corporatiebezit zijn de tekorten minder groot dan in de particulier huursector, maar ook hier komt circa 4% van de huurders elke maand meer dan € 250 tekort om rond te kunnen komen. Vooral onder niet-werkende jongeren en de doelgroep net boven bijstandsniveau zijn de tekorten groot (tabel 4-8). Mogelijk ontvangen deze groepen giften van familie of vrienden, of heeft men werk/een inkomstenbron die bij de belastingdienst niet bekend is (zoals schoonmaakwerk bij particulieren).

Onder huurders in het corporatiebezit die uitgaande van de basisbedragen van het Nibud wel rond kunnen komen, heeft in totaal 12% een restruimte tot € 250 per maand (tabel 4-7). Dit is een kwetsbare groep, want bij een ruimer uitgavenpatroon (20% extra) neemt de restruimte met gemiddeld bijna € 250 per maand af. Bij een ruimer uitgavenpatroon komt men dus mogelijk niet of moeilijk rond. Naar inkomensgroep bestaat deze groep vooral uit de overige doelgroep passend toewijzen (68%, figuur 4-6). Vooral onder deze groep is in de praktijk het aantal huurders in een financieel ongezonde situatie mogelijk groter dan uitgaande van de basisbedragen van het Nibud.

tabel 4-7 De omvang van het financiële tekort of de financiële restruimte die huishoudens in Etten-Leur hebben op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van de woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud), 2024

	aantal			aandeel		
	eigenaar-bewoners	particuliere huur	corporatie huur	eigenaar-bewoners	particuliere huur	corporatie huur
tekort van meer dan € 500 p.m.	215	150	100	2%	9%	2%
tekort tussen € 250 en € 500 p.m.	90	55	85	1%	3%	2%
tekort tussen € 100 en € 250 p.m.	65	40	45	1%	3%	1%
tekort tussen € 0 en € 100 p.m.	40	25	170	0%	2%	3%
ruimte tussen € 0 en € 100 p.m.	60	20	245	0%	1%	5%
ruimte tussen € 100 en € 250 p.m.	120	40	395	1%	2%	7%
ruimte tussen € 250 en € 500 p.m.	375	155	1.070	3%	9%	20%
ruimte van meer dan € 500 p.m.	11.620	1.145	3.290	92%	70%	61%
totaal	12.590	1.630	5.400	100%	100%	100%

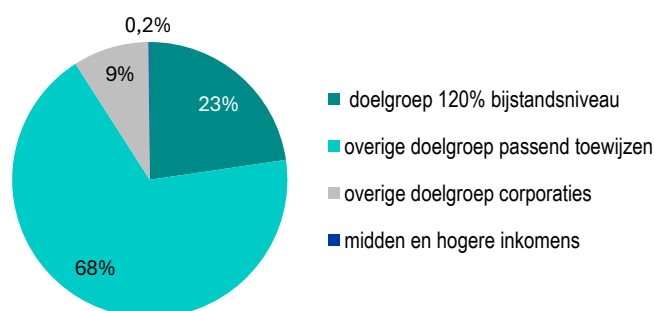
Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 4-8 De omvang van het financiële tekort of de financiële ruimte van de huurders in het corporatiebezit in Etten-Leur naar doelgroep, 2024, op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van de woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud)

<i>huurders corporatie huur, basisbedragen</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW- leeftijd	totaal
tekort van meer dan € 500 p.m.	16%	0,2%					21%	2%	0,2%	2%
tekort tussen € 250 en € 500 p.m.	6%	2%						2%	0,4%	2%
tekort tussen € 100 en € 250 p.m.	3%	1%						0,3%	0,1%	1%
tekort tussen € 0 en € 100 p.m.	5%	7%	0,3%					1%	1%	3%
ruimte tussen € 0 en € 100 p.m.	11%	10%	0,3%				71%	2%	2%	5%
ruimte tussen € 100 en € 250 p.m.	12%	15%	3%	0,2%		23%	3%	4%	4%	7%
ruimte tussen € 250 en € 500 p.m.	38%	34%	12%	2%		10%	2%	9%	40%	20%
ruimte van meer dan € 500 p.m.	9%	30%	84%	98%	100%	66%	3%	79%	52%	61%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-6 Samenstelling van de huurders in het corporatiebezit in Etten-Leur met een financiële restruimte tot € 250 per maand, 2024, op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van de woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud)



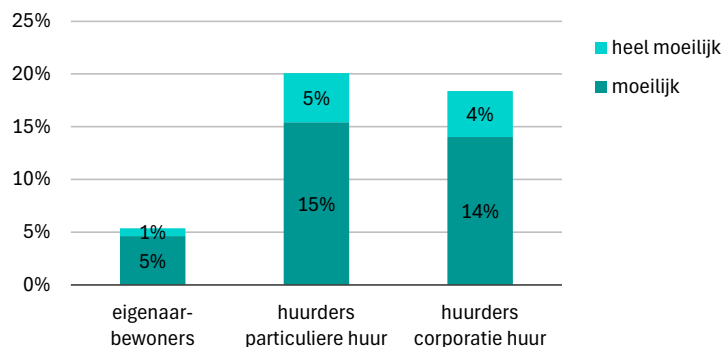
Bron: LC-model In.Fact.Research

Door huishoudens ervaren tekorten en huurachterstanden

Naast een rekenkundige benadering is in het WoonOnderzoek Nederland ook aan huishoudens gevraagd of ze het (heel) moeilijk vinden om de maandelijkse woonlasten te betalen. Dan blijken eigenaar-bewoners in Etten-Leur dit niet vaak te vinden (6%), in tegenstelling tot huurders. In de particuliere huursector geeft circa 20% aan het (heel) moeilijk vinden om de maandelijkse woonlasten te betalen, onder huurders in het corporatiebezit gaat het om circa 18%.

Landelijk blijkt uit het onderzoek Sociale samenhang en welzijn van het CBS dat circa 79% van de mensen van 18 jaar en ouder tevreden is over hun financiële situatie (in 2024). Ruim een kwart geeft echter aan veel zorgen te hebben over hun financiële toekomst. Huurders die huurtoeslag ontvingen maakten zich met 37% het vaakst zorgen over hun financiële toekomst. Van de huurders die geen huurtoeslag ontvingen maakte 35% zich veel zorgen. Mensen met een koopwoning maakten zich met 21% het minst vaak zorgen.

figuur 4-7 Aandeel huishoudens in Etten-Leur dat aangeeft dat het (heel) moeilijk is om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij Alwel schommelde het aantal debiteuren met huurachterstanden in 2025, zo bedroeg het aantal in juli rond de 2.200 huurders, in september rond de 1.300 huurders en in oktober rond de 2.300 huurders. In 2023 bedroeg het aantal debiteuren met huurachterstanden in december 1.589 huurders, in december 2024 ging het om 1.338 huurders. Er waren in Etten-Leur in 2023 t/m 2025 geen huisuitzettingen wegens huurschuld.

Bestedingsruimte van huurders voor de huur

Naast de 'restruimte' van huurders kan ook hun bestedingsruimte voor de huur worden berekend, door van het besteedbaar inkomen de overige woonlasten (lasten voor energie en water, belastingen van de gemeente en het waterschap) en de overige vaste lasten af te trekken. In tabel 4-9 staat het resultaat hiervan weergegeven voor huurders in het corporatiebezit (per onderscheiden doelgroep). Voor de overige vaste lasten is uitgegaan van de basisbedragen van het Nibud en van 20% extra uitgaven. Bij de indeling van de bestedingsruimte voor de huur is aangesloten op de beleidsmatige huurprijs-grenzen.

Voor de midden- en de hogere inkomens in het corporatiebezit geldt dat het gros een huurprijs boven de liberalisatiegrens kan betalen. Dit geldt ook bij een wat ruimer uitgavenpatroon (+20%), maar uitgaande van meer dan 1,5 keer de basisbedragen van het Nibud (+50%) geldt voor de lage middeninkomens dat een deel is aangewezen op het segment onder de liberalisatiegrens. Voor de doelgroep ouderen geldt dat een deel een ruime bestedingsruimte heeft voor de huur, maar dat een ander deel bij een wat ruimer uitgavenpatroon al snel is aangewezen op de goedkopere huursegmenten. Hetzelfde geldt voor de werkende jongeren in het corporatiebezit.

tabel 4-9 Bestedingsruimte voor de huur van de onderscheiden doelgroepen in het corporatiebezit in Etten-Leur, op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van overige woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud en +20%), exclusief huurtoeslag, 2024

<i>huurders corporatie huur, basisbedragen, exclusief huurtoeslag</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	48%	26%	0%	0%	0%	5%	95%	8%	2%	14%
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	22%	8%	0%	0%	0%	0%	2%	3%	9%	5%
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	12%	5%	1%	0%	0%	6%	0%	2%	6%	3%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2%	7%	0%	0%	0%	21%	0%	2%	6%	3%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	3%	13%	1%	0%	0%	1%	0%	4%	10%	5%
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	8%	23%	32%	1%	0%	13%	3%	23%	27%	19%
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	4%	19%	66%	99%	100%	55%	0%	59%	41%	51%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

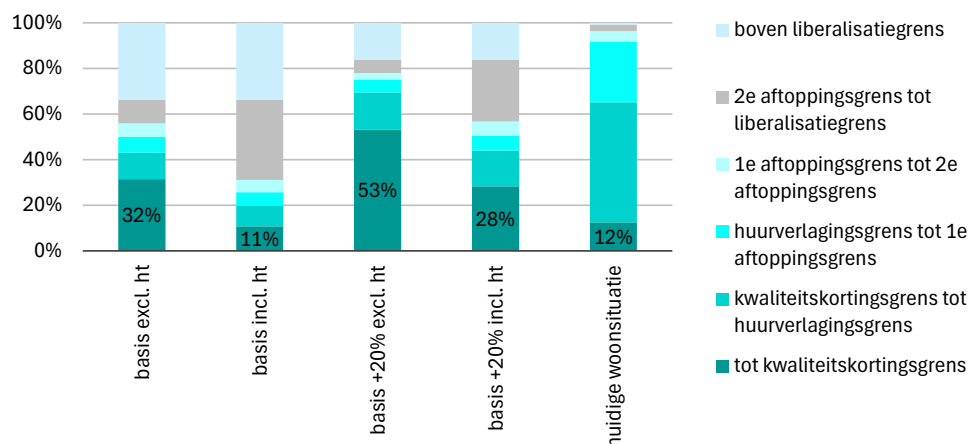
<i>huurders corporatie huur, basisbedragen +20%, exclusief huurtoeslag</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	huishoudens van 28 t/m 35 jaar	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	84%	42%	2%	0%	0%	12%	97%	12%	20%	24%
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	2%	21%	1%	0%	0%	21%	3%	5%	15%	8%
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	5%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	3%	6%	3%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	1%	4%	3%	1%	0%	0%	0%	0%	4%	2%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0%	8%	7%	1%	0%	3%	0%	1%	8%	5%
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5%	6%	52%	10%	0%	23%	0%	35%	23%	21%
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	3%	13%	34%	88%	100%	41%	0%	43%	24%	36%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij de bestedingsruimte voor de huur speelt voor de doelgroep passend toewijzen ook de huurtoeslag een rol. In figuur 4-8 is hiermee rekening gehouden, door voor de doelgroep passend toewijzen het effect van de huurtoeslag op de bestedingsruimte voor de huur weer te geven. Ook is de huidige woonsituatie van de doelgroep passend toewijzen in het corporatiebezit weergegeven. Exclusief huurtoeslag kan circa 32% van de doelgroep passend toewijzen niet meer betalen dan een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, inclusief huurtoeslag gaat het om 11%. Circa 12% van de doelgroep woont in een huurwoning met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens, wat redelijk op elkaar aansluit. Uitgaande van een ruimer uitgavenpatroon (basis +20%) en inclusief huurtoeslag kan circa 28% niet meer betalen dan een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Daarnaast kan een deel van de doelgroep passend toewijzen een hogere huur betalen (boven de 2^e aftoppingsgrens), waarbij het vooral gaat om huurders aan de bovenkant van de inkomensgroep. Met een toename van het inkomen nemen echter vaak ook de uitgaven toe, en bij 20% extra uitgaven neemt de groep die een hogere huur kan betalen in omvang af (figuur 4-8). Uitgaande van 50% extra uitgaven (1,5 keer de basisbedragen) is de doelgroep passend toewijzen die een hogere huur kan betalen grotendeels verdwenen (niet in de figuur weergegeven).

figuur 4-8 Bestedingsruimte van de doelgroep passend toewijzen voor de huur in het corporatiebezit in Etten-Leur en de huidige woonsituatie van de doelgroep, bestedingsruimte op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van overige woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud en +20%), exclusief en inclusief huurtoeslag, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Effecten wijzigingen huurtoeslagregels

Voor de toekomst geldt dat de betaalbaarheid van het wonen voor huurders mogelijk verbetert als gevolg van wijzigingen in de huurtoeslagregels. Het volgende verandert in 2026:

- Er komt een nieuwe groep mensen bij die recht krijgt op huurtoeslag. Dit zijn huurders met een lager inkomen en een hogere huur. Deze huurders hebben qua inkomen recht op huurtoeslag, maar krijgen dat nu nog niet. Dit komt omdat hun huurprijs boven de maximum huurgrens ligt. Vanaf 2026 kunnen zij huurtoeslag aanvragen over het huurdeel tot € 900,07 (bedrag 2025).
- Jongeren onder de 21 jaar kunnen vanaf 2026 huurtoeslag aanvragen als hun huur hoger is dan € 477,20 (bedrag 2025). Nu is dat alleen mogelijk als de huur lager is dan € 477,20. De huurtoeslag geldt voor het deel van de huur tot € 477,20.
- Jongeren krijgen nu vanaf 23 jaar recht op volledige huurtoeslag. In 2026 krijgen jongeren vanaf 21 jaar recht op volledige huurtoeslag.
- Alle mensen die huurtoeslag krijgen, gaan netto € 7,58 minder betalen voor hun eigen bijdrage.
- Huurtoeslag voor gemeenschappelijke servicekosten vervalt, gemiddeld gaat het om € 9 euro per maand.

Op dit moment wonen er circa 200 huurders in Etten-Leur die een huurprijs betalen boven de liberalisatiegrens (€ 900,07 in 2025) en op basis van hun inkomen tot de doelgroep passend toewijzen behoren (en in aanmerking komen voor huurtoeslag). Deze groep zal vanaf 2026 recht hebben op huurtoeslag. Ook wonen er circa 75 jongeren tot 23 jaar in de huursector in Etten-Leur die vanaf 2026 in aanmerking komen voor (extra) huurtoeslag.

De meerderheid van de huurders die in 2026 extra huurtoeslag kan verwachten woont in de particuliere huursector. Het aantal huurders in een financieel ongezonde situatie in de particuliere huursector neemt als gevolg van de extra huurtoeslag echter beperkt af, met circa 20 huishoudens. Dit komt omdat het inkomen van deze huurders vaak erg laag is, en de extra huurtoeslag hen (nog altijd) onvoldoende in staat stelt om alle vaste lasten te kunnen betalen (en de huurtoeslag geldt niet over het huurgedeelte boven € 900,07, bedrag 2025). Wel neemt het bedrag dat men maandelijks tekort komt af. Ook biedt het huurders in de toekomst wat betreft betaalbaarheid meer keuzemogelijkheden op de woningmarkt (waardoor woonpatronen mogelijk wat kunnen veranderen).

Voor de corporatie huursector geldt dat de effecten beperkt zijn. Het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de corporatie huursector neemt als gevolg van de extra huurtoeslag met enkele huurders af. Een groot deel van de inkomensgroepen woont op basis van het inkomen al passend (wat betreft huurprijs) en men ontvangt huurtoeslag. Het aantal jongeren onder de 23 jaar dat een (zelfstandige) corporatiewoning huurt is beperkt.

Of jongeren in de toekomst vaker een duurdere huurwoning gaan huren van de corporaties (deels gedekt door de extra huurtoeslag) kan gemonitord worden op basis van cijfers over de woonruimteverdeling van Klik voor Wonen. Van de jongeren t/m 22 jaar die in de afgelopen drie jaar een corporatiewoning kregen toegewezen (in totaal 64 jongeren), huurde 22% een woning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Vanuit de woningvoorraad beredeneerd geldt dat (in de afgelopen drie jaar) van de verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens 20% werd verhuurd aan jongeren t/m 22 jaar, en dat 80% werd verhuurd aan oudere huurders (inclusief bemiddeling, het gros van de oudere huurders had een laag inkomen). Het goedkope huursegment bedient op dit moment dus een uiteenlopende groep huurders.

5 Demografische en economische ontwikkelingen

Naast zicht op de huidige situatie maken we inzichtelijk hoe de verschillende doelgroepen en hun woningbehoefte zich in de toekomst gaan ontwikkelen en welke onzekerheden daarbij gelden. Hiervoor is het van belang aannamen te doen over toekomstige demografische en economische ontwikkelingen.

5.1 Demografische ontwikkelingen

De provinciale huishoudensprognose wordt in de provincie Noord-Brabant in vele lokale en regionale beleidsdocumenten als basis genomen. Dit is ook het geval in deze studie. Het is van belang om te beseffen dat het gaat om een richtinggevende prognose, opgesteld op basis van recente inzichten en trends. Het is dus niet zo dat deze prognoses ook bewaarheid zal worden.

Feitelijk wordt de demografische ontwikkeling mede bepaald door het gevoerde beleid (zowel landelijk als lokaal). Het rapport ‘Gematigde groei’ van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 heeft dit nog eens duidelijk gemaakt. Nederland moet volgens deze commissie keuzes maken welke migratiestromen we wel of niet willen faciliteren en welke economische sectoren we wel en welke niet willen laten bloeien.

Dit is een van de redenen waarom in deze studie een meer doelgroepgerichte benadering wordt gehanteerd. Ook vormt het een reden om in dit onderzoek een tweede demografische variant door te rekenen. Bij deze tweede variant sluiten we – meer dan in de provinciale prognose – aan bij de ambities uit de woondeal en van de gemeente Etten-Leur.

Migratie als motor van de groei

Het aantal inwoners en huishoudens in Etten-Leur is de afgelopen periode sterk toegenomen (tabel 5-1). Voor een belangrijk deel kwam deze groei op conto van binnenlandse migratie (figuur 5-1). Het saldo van geboorte en sterfte was negatief.

Bij de migratie geldt echter dat het steeds lastiger is om in registraties de binnenlandse en buitenlandse migratie van elkaar te onderscheiden. Zo worden asielzoekers soms ingeschreven op de locatie van het asielzoekerscentrum en worden ze als ze een woning betrekken als binnenlandse migranten geregistreerd. Vermoedelijk is de invloed van de buitenlandse migratie dan ook groter geweest dan figuur 5-1 doet vermoeden. Voor de provincie Noord-Brabant als geheel geldt dat in 2024 het saldo van de geboorte en sterfte negatief was en hetzelfde geldt voor de binnenlandse migratie. In andere woorden: de bevolkingsgroei van de provincie was volledig toe te schrijven aan de buitenlandse migratie en dit geldt ook voor Nederland als geheel.

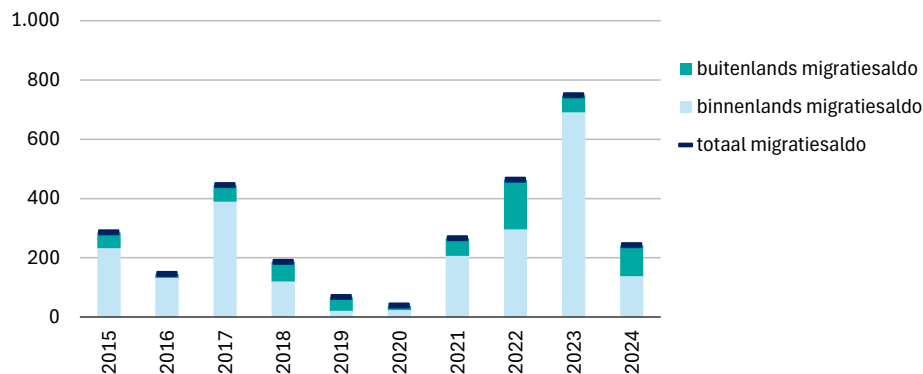
tabel 5-1 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in Etten-Leur in 2019 tot 2024

	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024
aantal inwoners	43.775	45.235	1.465
aantal huishoudens	18.755	19.985	1.230

Bron: CBS

De toenemende invloed van de buitenlandse migratie betekent ook dat de onzekerheden in prognoses toenemen. De autonome bevolkingsontwikkelingen (geboorte, sterfte, huishoudensvorming) zijn met een vrij hoge betrouwbaarheid te ramen, voor de buitenlandse migratie geldt dat veel minder. De omvang en samenstelling van deze stromen zijn van veel zaken afhankelijk, van de situatie in de herkomstlanden tot de werkgelegenheid in specifieke sectoren in de regio rondom Etten-Leur. Dit vormt een extra reden om te werken met twee varianten. Daarmee kan immers het effect van een hogere of lagere demografische groei op de woningmarkt inzichtelijk worden gemaakt.

figuur 5-1 Ontwikkeling migratiesaldo in Etten-Leur naar binnen- en buitenlandse migratie



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Provinciale prognoses versus beleidsmatige ambitie

In de meest recente prognose van de Provincie Noord-Brabant (2023) is de groei van het aantal huishoudens in Etten-Leur in de jaren 2023 en 2024 lager ingeschat dan de werkelijke ontwikkeling, mede omdat Etten-Leur veel nieuwbouwwoningen heeft opgeleverd. Ook de komende jaren liggen de groeiambities van gemeente Etten-Leur hoger dan de groei conform de provinciale prognose (2023). Volgens het huidige woningbouwprogramma worden er tot en met 2026 circa 1.600 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan er begin 2024 al meer dan 1.000 zijn opgeleverd. Verder is het de ambitie van de gemeente om circa 100 woningen op tijdelijke locaties te realiseren voor het jaar 2026. Het college van Etten-Leur staat niet alleen in haar inspanningen om meer woningen toe te voegen. Ook in de woondeal van de Stedelijke Regio Etten-Leur Tilburg is de ambitie uitgesproken om meer woningen toe te voegen.

Twee demografische varianten

Gegeven het voorgaande ligt het voor de hand om naast de provinciale prognose een tweede demografische variant door te rekenen, die meer aansluit bij de ambities van de gemeente en de regio. We stellen de volgende twee demografische varianten voor (zie ook figuur 5-2):

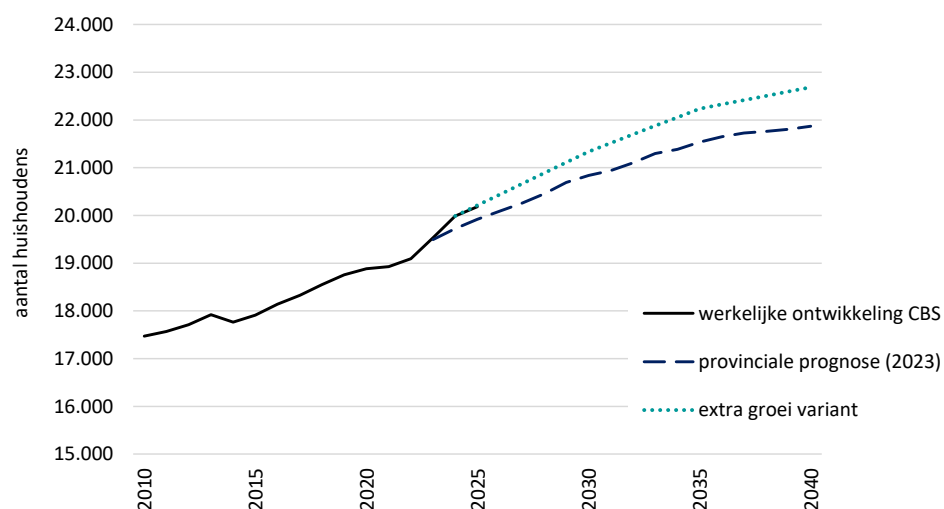
1. Een prognosevariant die aansluit op de provinciale huishoudensprognose (2023). We houden bij deze variant het voorspelde aantal huishoudens in toekomstige prognosejaren aan (dus niet de voorspelde toename over de periode 2024-2040). In de periode

2024 tot 2040 neemt het aantal huishoudens bij deze variant toe met 1.880 huishoudens.

2. Een prognosevariant die aansluit bij de gemeentelijke ambities. Daarbij gaan we ervan uit dat de woningbouwproductie en de huishoudensgroei boven de provinciale prognose ligt. Over de periode 2024 tot 2030 gaan we bij deze extra groeivariant uit van bijna 60% extra groei. Voor de periode daarna is aangenomen dat het verschil kleiner is. In de periode 2030 tot 2040 gaan we ervan uit dat de groei rond de 30% boven de provinciale prognose ligt. De gedane aannamen leiden bij deze extra groei variant tot een toename van 2.700 huishoudens over de periode 2024 tot 2040 (820 meer dan op basis van de provinciale prognose).

De twee demografische varianten geven geen minimale en maximale groei van het aantal huishoudens aan. De groei kan ook lager uitvallen, bijvoorbeeld omdat de bouwproductie geen gelijke tred houdt met de vraag. De twee varianten geven vooral de effecten aan van meer of minder groei van het aantal huishoudens in Etten-Leur.

figuur 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens in Etten-Leur, werkelijk tot 2025 en prognose tot 2040 volgens twee prognosevarianten



	aantal huishoudens				ontwikkeling aantal huishoudens			
	2024	2030	2035	2040	2024-2030	2030-2035	2035-2040	2024-2040
provinciale prognose (2023)	19.985	20.840	21.535	21.865	855	695	335	1.880
extra groei variant	19.985	21.335	22.235	22.685	1.350	900	450	2.700

Bron: CBS, prognose Provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

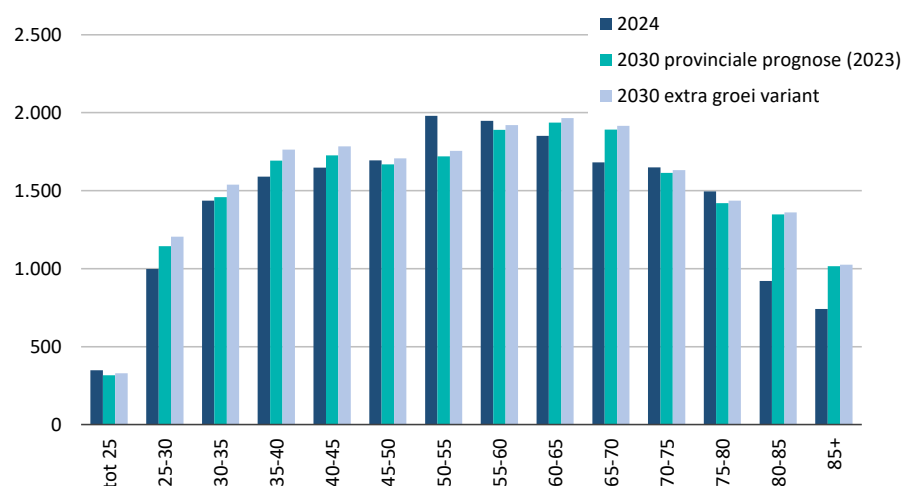
Samenstelling demografische varianten

Bij de provinciale prognose is de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling bekend, naar leeftijd en type huishouden. Voor het bepalen van de samenstelling van de extra huishoudensgroei baseren we ons op migratiepatronen uit het verleden (naar leeftijd). Bij de extra huishoudensgroei gaan we ervan uit dat er meer mensen naar Etten-Leur verhuizen en dat er minder mensen vertrekken (en ouder worden in Etten-Leur).

De verhuismobiliteit verschilt tussen de leeftijdsklassen. Met name de jongere beroepsbevolking verhuist, ofwel vanwege verandering in de gezinssamenstelling ofwel vanwege het verkrijgen van een nieuwe studie of baan. De toename van het aantal ouderen is een meer 'zekere' ontwikkeling. Ouderen verhuizen weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen.

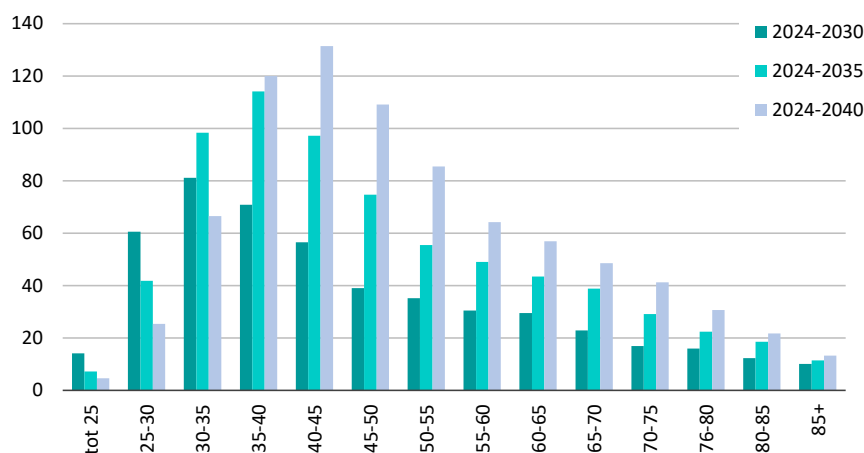
In figuur 5-3 is het aantal huishoudens in Etten-Leur naar leeftijd weergegeven in 2024 en 2030 bij de provinciale prognose (prov) en de extra groei variant (eg). In figuur 5-4 is de samenstelling van de extra huishoudens naar leeftijd in 2024 tot 2030, 2035 en 2040 weergegeven bij de extra groei variant. Duidelijk is dat op de korte termijn vooral de jongere huishoudens het verschil maken. Maar omdat ook deze groep na vestiging elk jaar een jaartje ouder wordt, gaat het op de langere termijn ook om meer oudere huishoudens, vooral tussen de 35 en 50 jaar.

figuur 5-3 Aantal huishoudens in Etten-Leur naar leeftijd in 2024 en 2030 bij twee prognosevarianten



Bron: CBS, prognose Provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

figuur 5-4 Samenstelling van de extra huishoudens naar leeftijd in 2024 tot 2030, 2035 en 2040 bij de extra groei variant, ten opzichte van de provinciale prognose



Bron: CBS, prognose Provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

In tabel 5-2 staat de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden weergegeven op basis van de twee prognosevarianten. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, zowel onder als boven de 65 jaar. Bij de extra groei variant is vooral de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar groter dan volgens de provinciale prognose.

Het aantal tweepersoonshuishoudens boven de 65 jaar neemt toe. Onder de 65 jaar wordt op termijn een afname verwacht van het aantal huishoudens, vooral bij de provinciale prognose. Bij de extra groeivariant wordt ervan uitgegaan dat deze groep vaker wordt aangetrokken / behouden blijft dan bij de provinciale prognose.

Het aantal eenoudergezinnen neemt naar verwachting toe in de gehele periode 2024 tot 2040. Het aantal gezinnen neemt volgens de provinciale prognose eerst af, om na 2030 te stabiliseren/licht toe te nemen. Bij de extra groeivariant is de afname van het aantal gezinnen tot 2030 kleiner en de toename van het aantal gezinnen na 2030 groter. Bij dit huishoudentype in tabel 5-2 is het (absolute) verschil tussen de beide prognosevarianten het grootst (in 2040 wonen er bij de extra groei variant 270 gezinnen meer in Etten-Leur dan bij de provinciale prognose).

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type in Etten-Leur in 2024 tot 2040

	2024	ontwikkeling 2024 tot 2030		ontwikkeling 2030 tot 2040		ontwikkeling 2024 tot 2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg
< 23 jaar	165	-25	-15	20	15	-5	0
23 tot 65 jaar eenpersoons	3.585	255	380	185	255	445	635
23 tot 65 jaar tweepersoons	3.000	15	110	-215	-185	-200	-75
65+ eenpersoons	2.760	530	560	665	700	1.195	1.260
65+ tweepersoons	3.380	170	210	165	200	335	410
gezin	5.575	-275	-120	50	165	-225	45
eenoudergezin	1.520	180	225	155	200	340	425
totaal	19.985	855	1.350	1.025	1.350	1.880	2.700

Bron: CBS, prognose Provincie Noord-Brabant, In.Fact.Research

5.2 Economische ontwikkelingen

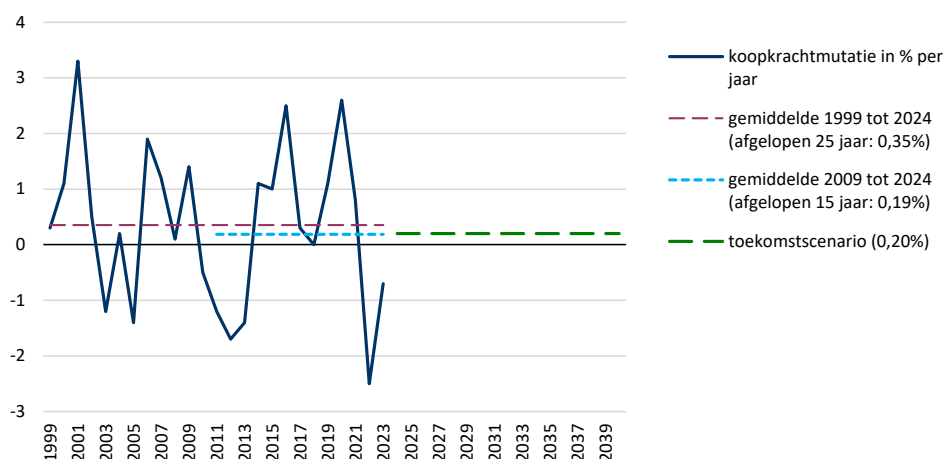
Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van huishoudens van belang is voor de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte. De ontwikkeling van de statische koopkracht⁴ schommelde in de afgelopen 25 jaar sterk en ook de komende jaren zal de ontwikkeling van de koopkracht van jaar op jaar fluctueren. In deze studie werken we met een langjarig gemiddelde van de koopkracht, gebaseerd op historische trends.

⁴ De statische koopkrachtontwikkeling geeft de ontwikkeling van de koopkracht weer zonder rekening te houden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden, zoals een andere baan of verandering in gezinssamenstelling (aannamen over de huishoudenssamenstelling zijn verwerkt in de demografische prognose). Het CPB hanteert deze ontwikkeling om bijvoorbeeld de invloed van beleidsmaatregelen op de koopkracht in kaart te brengen.

In de afgelopen 25 jaar groeide de statische koopkracht met gemiddeld 0,35% per jaar (figuur 5-5). Over de afgelopen vijftien jaar gezien lag de groei van de koopkracht wat lager, op gemiddeld 0,19% per jaar. Voor de periode 2024 tot 2040 gaan we uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,20% per jaar.

Het Centraal Planbureau gaat in haar raming van februari 2024 uit van een wat grotere groei van de koopkracht⁵. Na een daling van de koopkracht in 2022 en 2023 gaat men ervan uit dat de koopkracht zich in 2024 herstelt dankzij een stijging van de lonen en een daling van de inflatie. Voor de periode 2025 t/m 2028 gaat men uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,6% per jaar en voor de periode 2029 t/m 2032 raamt men een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,8% per jaar. Het CPB stelt haar koopkrachtramingen met regelmaat bij.

figuur 5-5 Ontwikkeling statische koopkracht, werkelijk tot 2024 en toekomstscenario onderzoek 2024 tot 2040



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

⁵ Bron: Centraal economisch plan 2024, Centraal Planbureau, februari 2024.

6 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de doelgroepen en de woningbehoefte weergegeven, op basis van de in hoofdstuk 5 besproken aannamen over demografische en economische ontwikkelingen.

6.1 Ontwikkeling doelgroepen

Inkomensgroepen

In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven in de periode 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten, de provinciale prognose (prov) en de extra groeivariant (eg). De (totale) doelgroep van de corporaties neemt toe, en daarbinnen vooral de groep met een inkomen boven de grenzen van passend toewijzen.

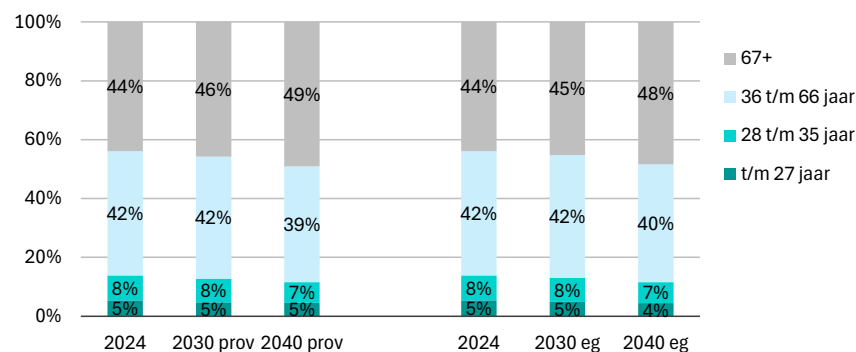
In de periode 2024 tot 2040 neemt de doelgroep van de corporaties toe met 1.315 huishoudens uitgaande van de provinciale prognose en met 1.625 huishoudens uitgaande van de extra groeivariant. In aandeel neemt de doelgroep licht toe in de komende jaren, van 42% in 2024 tot 43% in 2030 en 44% in 2040. De samenstelling van de doelgroep van de corporaties verschuift naar meer oudere huishoudens (67+), samenhangend met de vergrijzing (figuur 6-1).

tabel 6-1 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2024 tot 2040 in Etten-Leur bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
a. doelgroep 120% bijstandsniveau	1.220	65	95	60	65	35	45	165	200
b. overige doelgroep passend toewijzen	2.790	170	235	125	155	70	85	365	475
c. overige doelgroep corporaties	4.415	400	500	260	300	120	145	785	945
lage middeninkomens	2.170	145	200	135	155	65	75	340	435
hoge middeninkomens	2.245	-10	50	30	50	0	10	20	110
hogere inkomens	7.150	80	270	85	175	40	90	205	535
totaal huishoudens	19.985	855	1.350	695	900	335	450	1.880	2.700
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	4.010	235	330	185	220	105	130	530	675
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	8.425	640	830	445	520	225	275	1.310	1.620

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-1 Samenstelling van de (totale) doelgroep van de corporaties naar leeftijdsklassen in 2024, 2030 en 2040 in Etten-Leur bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

De hoge middeninkomens en de hogere inkomens nemen op basis van de provinciale prognose niet veel meer toe, samenhangend met de afname van het aantal tweepersoonshuishoudens en gezinnen tussen 50 en 65 jaar (vaak met een hoger inkomen). Deels heeft dit te maken met de vergrijzing (deze groep wordt ouder) en een daling van het inkomen na pensionering (men gaat tot een lagere inkomenscategorie behoren). Bij de extra groei variant is de toename van het aantal hoge middeninkomens en hogere inkomens groter, omdat er bij deze variant meer jongere tweepersoonshuishoudens en gezinnen worden aangetrokken.

Jongeren t/m 27 jaar

Het aantal jonge huishoudens t/m 27 jaar neemt de komende jaren beperkt toe (tabel 6-2). Het gaat om een toename van 15 huishoudens (provinciale prognose) tot 50 huishoudens (extra groei variant) in 2024 tot 2030. Het gaat naar verwachting vooral om werkende jongeren. Na 2030 blijft het aantal jongeren ongeveer constant van omvang, of neemt mogelijk licht af.

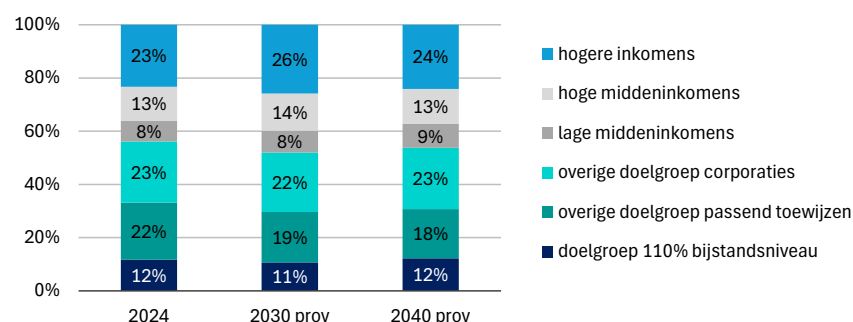
De samenstelling van de jongeren naar inkomensklassen schommelt licht de komende jaren (figuur 6-2). In 2024 behoorde circa 56% tot de doelgroep van de corporaties, in 2030 gaat het om ongeveer 52% en in 2040 om 54%, op basis van zowel de provinciale prognose als de extra groei variant.

tabel 6-2 Ontwikkeling doelgroep jongeren t/m 27 jaar in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
werkende jongeren	520	30	55	-5	-20	-5	-15	15	25
niet-werkende jongeren	120	-10	-5	5	0	0	0	-5	-5
totaal jongeren	635	15	50	0	-15	-10	-15	5	20

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-2 Samenstelling doelgroep jongeren t/m 27 jaar in Etten-Leur naar inkomensklassen in 2024, 2030 en 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

Huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Het aantal huishoudens van 28 t/m 35 jaar neemt de komende jaren toe (tabel 6-3), waarbij het vooral gaat om tweepersoonshuishoudens en gezinnen. In totaal gaat het om een toename van 155 huishoudens (provinciale prognose) tot 290 huishoudens (extra groei variant) in 2024 tot 2030. Na 2035 neemt het aantal huishoudens van 28 t/m 35 jaar mogelijk af.

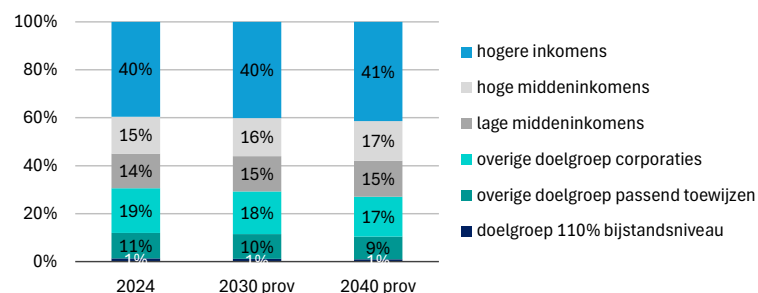
De samenstelling van de huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar inkomensklassen verschuift licht de komende jaren (figuur 6-3). In 2024 behoorde circa 31% tot de doelgroep van de corporaties, in 2030 gaat het om ongeveer 29% en in 2040 om 27%, op basis van zowel de provinciale prognose als de extra groei variant. Het aandeel midden- en hogere inkomens neemt beperkt toe.

tabel 6-3 Ontwikkeling huishoudens van 28 t/m 35 jaar in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
huishoudens van 28 t/m 35 jaar	2.325	155	290	115	125	-75	-115	195	300

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-3 Samenstelling huishoudens van 28 t/m 35 jaar in Etten-Leur naar inkomensklassen in 2024, 2030 en 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Het aantal ouderen vanaf de AOW-leeftijd neemt toe met tussen de 1.730 en 1.865 huishoudens in 2024 tot 2040, waarvan 1.140 tot 1.200 eenpersoonshuishoudens. De verschillen tussen de twee demografische varianten zijn minder groot dan bij de jongere huishoudens. Ouderen verhuizen weinig en als ze dat wel doen blijven ze vaak binnen de eigen gemeente wonen. In aandeel van het totaal aantal huishoudens in Etten-Leur gaat het om een toename van 29% in 2024 tot 34% in 2040 bij de provinciale variant en 33% bij de extra groeivariant (bij deze variant nemen de jongere groepen wat meer toe).

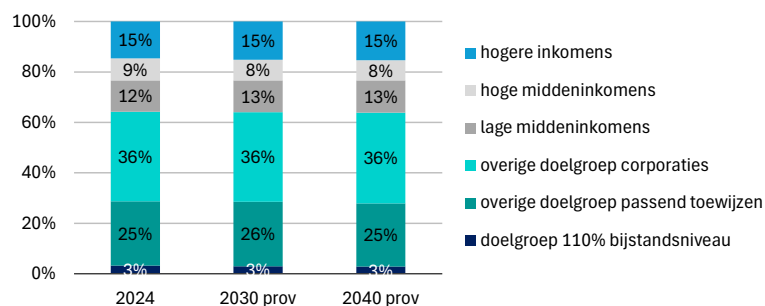
De samenstelling van de ouderen naar inkomensklassen blijft ongeveer constant (figuur 6-4). In 2024 behoorde circa 64% tot de doelgroep van de corporaties, in 2030 en 2040 gaat het om ongeveer dezelfde orde van grootte.

tabel 6-4 Ontwikkeling ouderen vanaf de AOW-leeftijd in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
ouderen vanaf AOW-leeftijd	5.755	710	780	630	665	390	420	1.730	1.865

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-4 Samenstelling ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar inkomensklassen in 2024, 2030 en 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

6.2 Ontwikkeling woningbehoefte

Uitgangspunten woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte wordt uitgegaan van de huishoudens- en inkomensontwikkeling zoals besproken in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment (de woonsituatie van huishoudens, zoals besproken in paragraaf 3.2). Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie ouderen in (grondgebonden) koopwoningen.

De ramingen maken inzichtelijk hoe de woningvoorraad zou moeten veranderen om huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want veel huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet worden gehouden bij het bepalen van bijvoorbeeld een bouwprogramma. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen (zie ook paragraaf 3.3 en 3.4), de problemen bij het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen moeten worden aangepakt en er ligt een opdracht van het Rijk om via nieuwbouw en verdeelafspraken te zorgen voor een meer evenwichtige spreiding van de kwetsbare aandachtsgroepen. Ook zijn beleidsmatige ambities en afspraken (zoals in de woondeals) in toenemende mate bepalend voor de nieuwbouwprogrammering.

Daarnaast kan men met beleid proberen om bepaalde woonpatronen aan te passen. Denk aan de situatie van dure of goedkope scheefheid of ouderen die in grote gezinswoningen wonen. Ook door het stimuleren van woningdelen kunnen andere patronen ontstaan. Er zijn in dit geval minder woningen benodigd om de behoefte op te vangen,

maar om een woning te kunnen delen moet de woning wel voldoende ruimte bieden (zoals minimaal drie slaapkamers en ten minste 80m² oppervlak).

Opgemerkt moet worden dat in sommige andere ramingen (van andere bureaus) niet gekeken wordt naar de werkelijke verhuizingen van groepen, maar naar de gewenste. In deze ramingen wordt ervan uitgegaan dat alle woningzoekenden in de toekomst hun wensen moeten kunnen realiseren. In.Fact.Research kiest hier niet voor, omdat de woonwensen sterk volatiel zijn. Afhankelijk van de context zijn in de ene periode andere groepen actief op de woningmarkt dan anderen. Ook geldt dat de woonwensen vaak niet hard zijn en er sprake kan zijn van substitutie. Het meest sprekende voorbeeld zijn de ouderen, zij geven vaak aan te willen verhuizen maar blijven om psychologische, praktische en financiële redenen vaak toch wonen waar men woont.

Ontwikkeling woningbehoefte van alle huishoudens

In tabel 6-5 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte van alle huishoudens in Etten-Leur weergegeven, naar eigendom en woningtype. De ontwikkeling van de behoefte is weergegeven op basis van de provinciale prognose (prov) en de extra groeivariant (eg). Onder de gedane aannamen neemt vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen en huurappartementen toe in de periode 2024 tot 2030. Vooral bij de extra groeivariant neemt ook de behoefte aan grondgebonden huurwoningen toe, omdat bij deze variant meer jongere huishoudens in Etten-Leur komen wonen.

tabel 6-5 Woningvoorraad 2024 en ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		totaal 2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
koop grondgebonden	11.375	380	660	295	425	225	300	900	1.380
koop appartement	1.215	130	160	100	110	40	45	270	315
huur grondgebonden	4.070	40	130	30	75	-50	-25	20	180
huur appartement	2.955	240	330	195	220	80	90	515	635
onzelfstandig	370	65	75	70	75	40	40	175	185
totaal	19.985	855	1.350	695	900	335	450	1.880	2.700

Bron: LC-model In.Fact.Research

Vanaf 2030 en vooral na 2035 verschuift de behoefte meer naar de grondgebonden koopsector. De jongere huishoudens die eerder in Etten-Leur zijn komen wonen worden ouder, vormen een gezin, en gaan zich op de grondgebonden koopsector oriënteren. De aanwas van nieuwe jonge huishoudens is beperkt. Tegelijkertijd geldt dat de grote groep eigenaar-bewoners tussen 55 en 65 jaar de komende periode ouder wordt en naar verwachting grotendeels in de koopsector blijft wonen. Slecht een (klein) deel van de oudere eigenaar-bewoners verhuist naar een huurappartement. Als dit vaker gebeurt dan verwacht (op basis van trends uit het verleden), is de behoefte aan huurwoningen in de toekomst mogelijk groter. Ouderen die een verhuizing overwegen, voegen echter om praktische, psychologische en/of financiële redenen lang niet altijd de daad bij het woord.

Een deel van de ouderen woont momenteel in zogenoemde tussenvormen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) voor ouderen.

Dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. Als het aandeel ouderen dat in dit soort woonvormen woont constant wordt gehouden dan neemt na 2030 ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen toe (tabel 6-5). Het is niet zo dat deze ouderen per definitie in een onzelfstandige woonvorm moeten worden gehuisvest, ook geclusterde woningen in de huursector kunnen voor deze groep gewenst zijn.

Prijsklassen koop en huur

Binnen de koopsector neemt zowel de behoefte aan betaalbare woningen toe als aan woningen met een koopprijs boven de NHG-grens (tabel 6-6). Binnen de huursector neemt de behoefte aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens toe met tussen de 130 (provinciale prognose) en 270 woningen (extra groeivariant) in 2024 tot 2030 (tabel 6-7). Totaal over de periode 2024 tot 2040 gaat het om een toename van circa 210 tot 435 woningen. Daarnaast neemt de behoefte aan duurdere huurwoningen toe, deels afkomstig van oudere huishoudens (eigenaar-bewoners).

tabel 6-6 Koopwoningen 2024 en ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koopprijs in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		totaal 2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
tot betaalbaarheidsgrens	4.795	350	470	210	260	135	160	695	895
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	1.975	70	120	50	70	35	50	155	240
boven NHG-grens	5.815	95	225	135	205	90	135	320	565
totaal koop	12.590	510	815	395	535	265	345	1.170	1.695

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-7 Huurwoningen 2024 en ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		totaal 2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
tot kwaliteitskortingsgrens	595	10	30	20	20	-10	-10	15	40
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	2.575	45	100	30	45	-15	0	60	145
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	925	5	25	25	35	5	10	35	75
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	585	15	35	15	20	-10	-10	20	45
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1.105	55	85	25	40	-5	5	75	130
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	830	110	135	95	105	55	60	260	295
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	410	40	55	20	25	10	10	70	90
totaal huur	7.030	280	460	230	295	30	65	535	820
totaal huur tot liberalisatiegrens	5.790	130	270	110	165	-35	-5	210	435

Bron: LC-model In.Fact.Research

6.3 Ontwikkeling woningbehoefte van de doelgroepen

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt – onder gedane aannamen – ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte van de in deze studie onderscheiden doelgroepen.

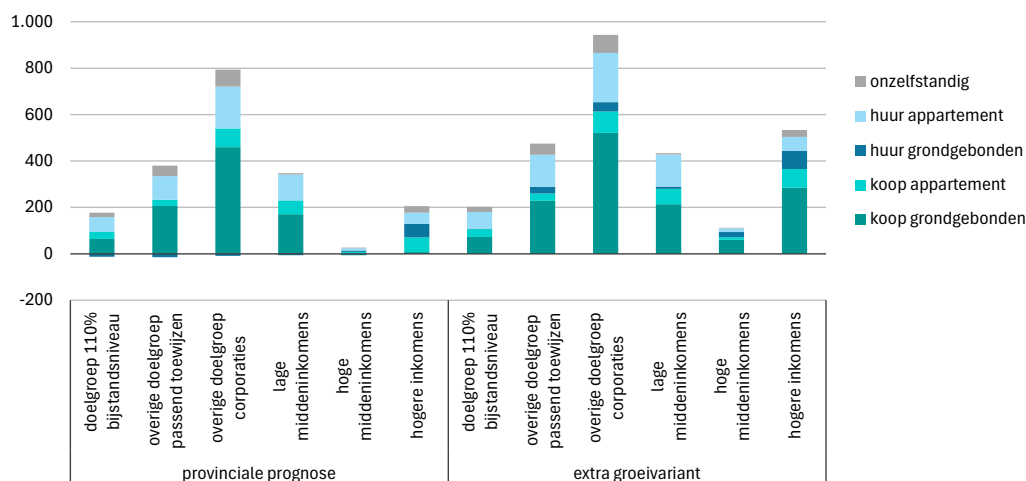
Inkomensgroepen

In figuur 6-5 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte van de verschillende inkomensgroepen weergegeven in 2024 tot 2040. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt bij de provinciale prognose vooral toe onder huishoudens met een laag middeninkomen en onder huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren. Bij de extra groeivariant neemt ook onder hogere inkomens de behoefte toe, vooral afkomstig van de extra jonge tweepersoonshuishoudens en gezinnen die bij deze variant worden aangetrokken.

De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen onder huishoudens met een lager inkomen komt enerzijds omdat een deel van deze groepen op dit moment ook in dit segment woont (behoefte op basis van constante woonpatronen), zoals is weergegeven in tabel 3-5 in hoofdstuk 3. Anderzijds gaat het om de toenemende groep ouderen in koopwoningen, een groep die na pensionering vaak te maken krijgt met een daling van het belastbaar jaarinkomen (en tot de doelgroep van de corporaties gaat behoren). Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning. Voor een deel gaat het om woningen met een koopprijs van boven de NHG-grens. Mede hierdoor is in tabel 6-8 te zien dat onder alle inkomensgroepen de behoefte aan woningen in dit segment toeneemt (koopwoningen boven de NHG-grens).

De behoefte aan huurwoningen is vooral afkomstig van de lagere inkomens, maar ook onder hogere inkomens neemt de behoefte beperkt toe. Onder hogere inkomens en hoge middeninkomens neemt vooral de behoefte aan duurdere huurwoningen toe. Onder de andere inkomensgroepen is het beeld divers, de behoefte neemt toe aan zowel goedkopere als duurdere huurwoningen (tabel 6-9).

figuur 6-5 Ontwikkeling woningbehoefte van de inkomensgroepen naar eigendom en woningtype in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-8 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen afkomstig van de inkomensgroepen in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

2024-2040		tot betaalbaarheidsgrens	betalbaarheidsgrens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal
<i>provinciale prognose</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	65	10	20	95
	overige doelgroep passend toewijzen	155	40	40	235
	overige doelgroep corporaties	290	85	160	540
	lage middeninkomens	110	20	100	230
	hoge middeninkomens	25	0	-20	0
	hogere inkomens	50	0	20	70
totaal koop		695	155	320	1.170
<i>extra groeivariant</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	70	15	25	105
	overige doelgroep passend toewijzen	170	45	45	260
	overige doelgroep corporaties	335	100	180	615
	lage middeninkomens	140	25	115	280
	hoge middeninkomens	60	10	0	70
	hogere inkomens	120	45	200	365
totaal koop		890	240	565	1.695

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-9 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen afkomstig van de inkomensgroepen in Etten-Leur in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

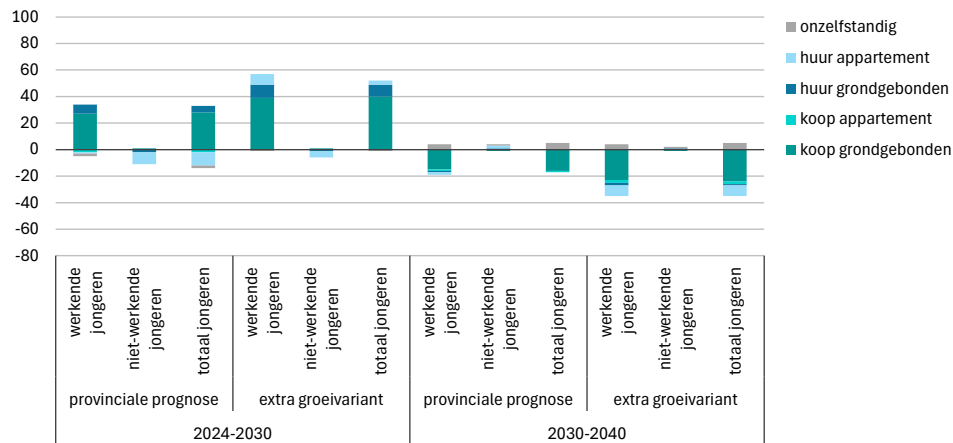
2024-2040		tot kwaliteits-kortingsgrens	kwaliteits-kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet	boven maximale huurprijs Wet	totaal
<i>provinciale prognose</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	5	20	-5	5	0	15	10	50
	overige doelgroep passend toewijzen	5	-10	25	0	15	40	10	85
	overige doelgroep corporaties	5	-5	15	-5	45	85	25	170
	lage middeninkomens	5	40	0	20	5	35	5	105
	hoge middeninkomens	0	0	0	0	-5	15	5	15
	hogere inkomens	0	10	0	5	15	65	10	105
totaal huur		15	55	35	20	75	260	70	535
<i>extra groeivariant</i>	doelgroep 120% bijstandsniveau	10	25	0	5	0	20	15	75
	overige doelgroep passend toewijzen	15	25	45	5	20	45	10	165
	overige doelgroep corporaties	10	20	25	5	70	95	30	255
	lage middeninkomens	5	55	0	25	15	45	5	150
	hoge middeninkomens	0	5	0	0	-5	20	10	35
	hogere inkomens	0	15	0	5	20	75	20	135
totaal huur		40	145	75	45	130	295	90	820

Bron: LC-model In.Fact.Research

Jongeren t/m 27 jaar

Onder jongeren t/m 27 jaar geldt dat de behoefte beperkt toeneemt in 2024 tot 2030, en na 2030 mogelijk afneemt (figuur 6-6). Binnen de groep jongeren neemt tot 2030 vooral het aantal oudere jongeren toe (26 en 27 jaar), terwijl het aantal jongeren onder de 25 jaar naar verwachting afneemt bij de provinciale prognose. Hierdoor ligt de focus in de (beperkte) behoefteontwikkeling tot 2030 op de (betaalbare) grondgebonden koopsector. Bij de extra groei variant worden meer jonge huishoudens tot 25 jaar aangetrokken, waardoor bij deze variant ook de behoefte aan huurwoningen beperkt toeneemt tot 2030. Na 2030, als deze huishoudens ouder zijn geworden en de nieuwe instroom beperkt is, neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk af. Het gaat bij deze ontwikkelingen echter om kleine aantallen.

figuur 6-6 Ontwikkeling woningbehoefte van jongeren t/m 27 jaar naar eigendom en woningtype in Etten-Leur in 2024 tot 2030 en 2030 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-10 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koop prijs in Etten-Leur van jongeren t/m 27 jaar in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot betaalbaarheidsgrens	15	-5	25	-15
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	5	-5	5	-10
boven NHG-grens	5	-5	5	-5
totaal koop	25	-15	40	-25

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-11 Ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Etten-Leur van jongeren t/m 27 jaar in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

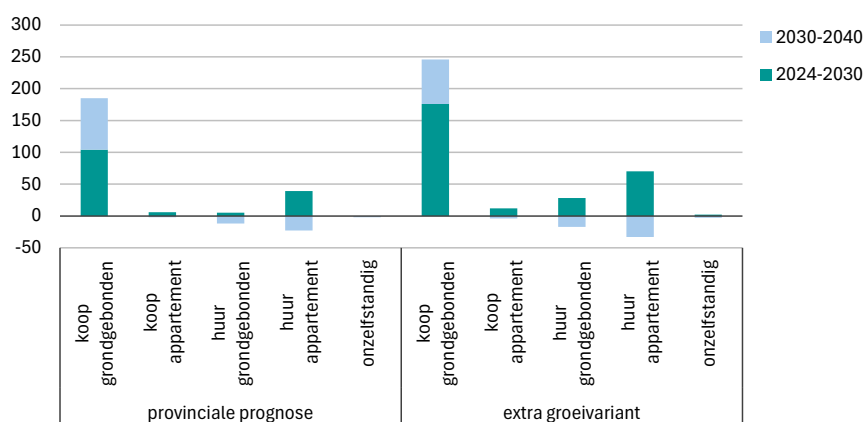
	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	-10	0	-5	-5
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	0	0	5	0
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	0	5	0	5
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	0	0	0	0
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0	0	0	0
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	0	5	0
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	0	0	5	-5
totaal huur	-5	0	10	-10

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huishoudens van 28 t/m 35 jaar

Onder huishoudens van 28 t/m 35 geldt dat de toename van de behoefte in 2024 tot 2030 vooral uitgaat naar grondgebonden koopwoningen (figuur 6-7), in elk prijssegment (tabel 6-12). Daarnaast neemt tot 2030 de behoefte aan huurappartementen beperkt toe. Na 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen mogelijk beperkt af.

figuur 6-7 Ontwikkeling woningbehoefte van huishoudens van 28 t/m 35 jaar naar eigendom en woningtype in Etten-Leur in 2024 tot 2030 en 2030 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-12 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koop prijs in Etten-Leur van huishoudens van 28 t/m 35 jaar in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot betaalbaarheidsgrens	55	25	85	20
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	25	10	40	5
boven NHG-grens	35	45	60	45
totaal koop	110	80	185	65

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-13 Ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Etten-Leur van huishoudens van 28 t/m 35 jaar in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	10	0	10	0
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	25	-15	40	-20
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	0	-5	5	-5
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	-15	-5	-10	-5
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	0	10	0
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	15	0	25	0
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	-10	15	-10
totaal huur	45	-35	100	-50

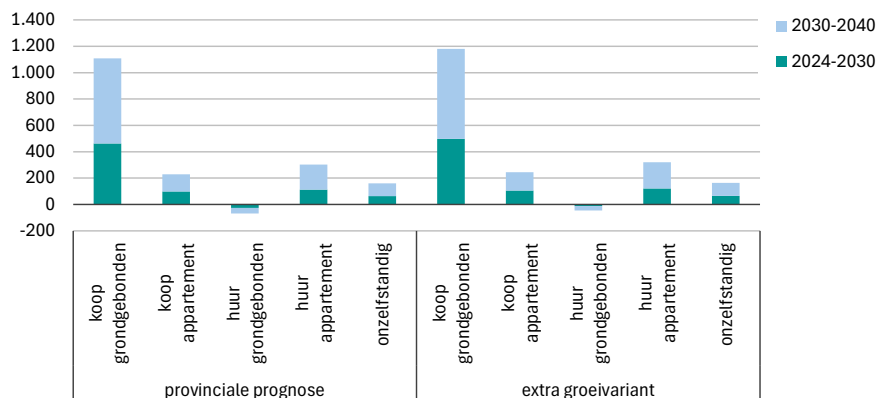
Bron: LC-model In.Fact.Research

Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Voor ouderen geldt dat zij vaak ouder worden in een grondgebonden koopwoning waar zij in een jongere levensfase al in woonden, waardoor in figuur 6-8 de behoefte aan woningen in dit segment toeneemt (in elk prijssegment, tabel 6-14). Daarnaast neemt ook de behoefte aan koop- en huurappartementen toe, net als de behoefte aan (onzelfstandige) tussenvormen, zoals geclusterde woonvormen voor ouderen.

De behoefte aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens blijft de komende jaren ongeveer constant onder ouderen (tabel 6-15). De behoefte aan duurdere huurwoningen onder ouderen (van een bepaalde kwaliteit) neemt toe in 2024 tot 2030 en 2040.

figuur 6-8 Ontwikkeling woningbehoefte van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype in Etten-Leur in 2024 tot 2030 en 2030 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-14 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koop prijs in Etten-Leur van ouderen vanaf de AOW-leeftijd in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot betaalbaarheidsgrens	260	350	280	370
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	80	110	85	120
boven NHG-grens	220	315	240	330
totaal koop	560	775	605	820

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-15 Ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Etten-Leur van ouderen vanaf de AOW-leeftijd in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	0	-5	5	0
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	5	-10	20	-5
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	-10	5	-5	5
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	0	0	5	0
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0	5	5	5
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	60	120	65	125
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	20	35	25	35
totaal huur	75	150	120	165

Bron: LC-model In.Fact.Research

7 Wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen

De komende decennia zal de voortgaande vergrijzing steeds meer zijn stempel drukken op de maatschappij, de woningmarkt inclusief. De gemeente heeft in haar woonzorgvisie op hoofdlijnen aangegeven hoe men de uitdagingen tegemoet wil treden. Deze woonzorgvisie dateert van april 2024 en is dus nog grotendeels actueel. De analyses in dit hoofdstuk zijn niet bedoeld om de visie bij te stellen, maar wel om te helpen bij de nadere uitwerking daarvan.

7.1 Ouderen met een zorgbehoefte en huisvestingsvormen

Ouderen met een zorgbehoefte

In 2023 hebben Bureau HHM en In.Fact.Research de regionale woonzorganalyse opgeleverd. In deze analyse is door In.Fact.Research geraamd hoeveel ouderen er in de toekomst aandoeningen hebben die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep of 24-uurs zorg. De eerste groep neemt met 145 ouderen toe in de periode 2022 tot 2030, de tweede met 170 ouderen.

In.Fact.Research heeft haar ramingsmodellen sinds 2023 op twee manieren aangepast. Ten eerste is de groep met een intensieve zorgbehoefte nader gepreciseerd: het gaat vooral om de groep met een behoefte aan verpleegzorg, gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Ten tweede wordt een langere tijdsperiode beschouwd. Over ruim vier jaar is het al 2030, de opgaven zijn van meer structurele aard.

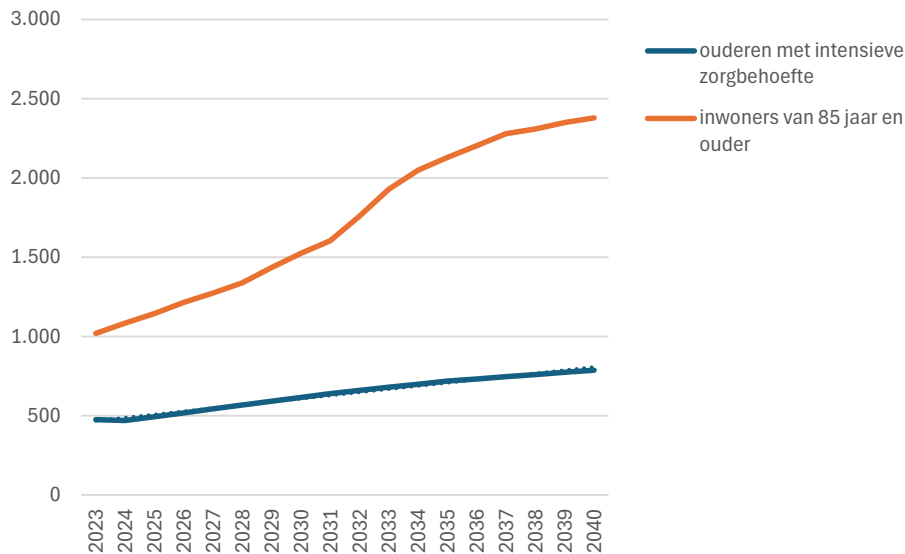
In figuur 7-1 staat aangegeven hoe het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg zich de komende jaren in Etten-Leur zal gaan ontwikkelen. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat door betere behandelingen en hulpmiddelen er minder ouderen door somatische aandoeningen een beroep hoeven te doen op verpleegzorg. Mede hierdoor neemt het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte minder sterk toe dan het aantal 85-plussers. Binnen de groep met een intensieve zorgbehoefte kampt er in de toekomst een groter aandeel met dementie.

Onder gedane aannamen neemt het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg toe van 495 in 2025 tot 790 in 2040. In totaal komen er over de periode 2025 tot 2040 dus bijna 300 ouderen met een behoefte aan verpleegzorg bij (figuur 7-1). Aan hen zal een passend arrangement van wonen, zorg en welzijn moeten worden geboden.

Richtinggevende opgaven

Het uitbreiden van intramurale woonvoorzieningen voor ouderen is waar het gaat om ouderen steeds lastiger. Het kan al lastig worden om de actuele capaciteit op peil te houden. Daarbij geldt als kanttekening dat complexen met geclusterd wonen waar inwoners met een volledig pakket thuis (vpt) of modulair pakket thuis (mpt) zorg ontvangen, nauwelijks te onderscheiden zijn van de verpleeghuizen. Het belangrijkste verschil is dat de ouderen huur betalen (wonen en zorg zijn financieel administratief gescheiden).

figuur 7-1 Ontwikkeling aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg en het aantal ouderen van 85 jaar en ouder in Etten-Leur



	2025	2030	2035	2040	2025-2030	2025-2035	2025-2040
ouderen met intensieve zorgbehoefte	495	615	720	790	120	225	295

Bron: Provinciale prognose en het ramingsmodel wonen en zorg van In.Fact.Research

De scheidslijn tussen intramuraal en extramuraal is steeds moeilijker te maken. Er is eerder sprake van wapperende gordijnen. Voor de ouderen is het label ook vaak niet relevant, zolang men maar het juiste arrangement van wonen, zorg en welzijn kan ontvangen. Dat geldt ook voor andere in het rijksbeleid onderscheiden woonvormen. Vaak wordt op dit punt gerefereerd aan de tabellen die door ABF in opdracht van het ministerie van BZK zijn opgesteld. Uitkomst van deze raming is dat er in de periode 2022 tot 2031 behoefte is aan:

- 240 nultredenwoningen. Daarvoor geldt het gaat om de toename van het aantal ouderen waarvoor het belangrijk is dat de woning gelijkvloers is. Deze ouderen wonen nu al ergens en vaak zullen zij eerst de optie verkennen om de eigen woning aan te passen. Als men verhuist, kan men vaak ook in de bestaande voorraad terecht.
- 190 geclusterde nultredenwoningen, waarvan 125 ook daadwerkelijk zorggeschikt. Daarvoor geldt dat het laatste aantal een raming betreft van het aantal ouderen die nu in een verpleeghuis terecht kan, maar door de bevriezing van de capaciteit straks niet meer. Dit aantal is dus eerder een minimumopgave. Later in dit hoofdstuk blijkt dat afhankelijk van de gekozen strategie er over de periode 2025 tot 2035 tussen de 380 en 485 extra geclusterde zorggeschikte woningen nodig kunnen zijn (tabel 7-1).

Het is niet zo dat het bij genoemde aantallen per definitie over een uitbreidingsopgave gaat. Het zijn richtinggevend aantallen over het aantal ouderen met bepaalde aandoeeningen/beperkingen waardoor men specifieke eisen stelt aan de woningen. Aantallen die overigens in de praktijk lang niet altijd worden herkend, omdat de berekeningswijze en gehanteerde uitgangspunten van ABF en BZK niet overal aansluiten op de lokale praktijk.

Hoe ouderen in de toekomst het beste kunnen wonen en zorg en ondersteuning ontvangen, kan per gemeente/context sterk verschillen. Idealiter wordt hier door de gemeente in samenspraak met stakeholders een visie op gevormd. Deze visie kan uiteraard leiden tot andere uitgangspunten dan door ABF gehanteerd bij haar landelijke doorrekeningen. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt een cijfermatige doorrekening weergegeven, die als basis kan dienen voor de gesprekken tussen gemeente en stakeholders. Uiteraard begint deze doorrekening bij de groep waar het met name om gaat: de ouderen met een intensieve zorgbehoefte.

Ouderen met intensieve zorgbehoefte: de ideale mix

In paragraaf 7.1 is aangegeven dat het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg zal toenemen met ongeveer 225 over de periode 2025 tot 2035. De intramurale verpleeghuiscapaciteit zal vermoedelijk gelijk blijven, maar het blijft zaak om deze capaciteit in overleg met de zorgaanbieders en het zorgkantoor goed te monitoren. Naast verpleeghuiszorg kan deze groep de gewenste zorg ontvangen in (a) (homogene) clusters met een volledig pakket thuis (vpt), (b) geclusterd wonen met vpt of (c) gespikkeld wonen met vpt of mpt.

De fysieke verschijning van de eerste woonvorm is nauwelijks te onderscheiden van een modern verpleeghuis, maar de bewoners betalen huur. Bij de tweede geldt dat een verhouding van 3 vragers ten opzichte van 7 dragers vaak als ideaal wordt beschouwd. Dit enerzijds voor de sociale samenhang binnen het complex, maar ook omdat de 7 dragers niet hoeven te verhuizen op het moment dat zij met aandoeningen te maken krijgen. Voor dat laatste is het dan wel van belang dat niet alleen de 3 woningen voor de vragers, maar ook de 7 woningen voor de dragers zorggeschikt zijn. Bij deze woonvorm valt dus de opgave aan zorggeschikte woningen hoger uit dan bij de opgave zoals ABF en BZK hebben becijferd.

Bij de laatste vorm – gespikkeld wonen – ontvangen de ouderen in de thuissituatie verpleegzorg. Voor ouderen is het vaak een wens om niet alleen zelfstandig, maar vooral ook thuis te blijven wonen. De mate waarin deze woonvorm mogelijk is hangt enerzijds af van de kenmerken van de huidige woonvorm en anderzijds moet het voor zorgaanbieders mogelijk zijn om de zorg te leveren. Bij dat laatste speelt ook de ligging een belangrijke rol: de arbeidsmarkt is krap en lange reistijden kunnen efficiënt werken in de weg staan.

In tabel 7-1 staan vier mogelijke uitkomsten weergegeven. Ze variëren op de volgende punten:

- Het aandeel ouderen dat in de thuissituatie (gespikkeld) verpleegzorg kan ontvangen. Dit aandeel is de afgelopen jaren langzaam maar zeker toegenomen. Als deze trend doorzet zal het aandeel in 2035 rond de 25% liggen, wordt de trend versterkt dan kan het aandeel ook op 30% uitkomen. Of dit mogelijk is, hangt samen met de capaciteiten in de zorgsector. Het is dus verstandig om het gesprek hierover met zorginstellingen en het zorgkantoor te voeren.

- Het aandeel ouderen dat in homogene clusters wordt gehuisvest. Hierbij gaat het om verpleeghuizen ‘nieuwe stijl’ waarbij wonen en zorg gescheiden zijn. Zorgbehovende ouderen wonen samen in een complex, met een preferente zorgaanbieder. Het vastgoed kan ontwikkeld worden door corporaties (in samenwerking met een zorgaanbieder) of er kan sprake zijn van een particulier initiatief (zoals de zogenoemde residenties). Als in ieder geval de ouderen met de zwaarste beperkingen in deze vorm worden opgevangen kom je uit op rond de 20%, maar het kan efficiënt zijn (financieel en qua personeel) een groter deel van de ouderen in een dergelijke vorm te huisvesten.
- Het aandeel ouderen dat in gemengde clusters wordt gehuisvest. Dit soort clusters worden zoals eerder aangegeven vaak als ideaal gezien, maar als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat zowel de vragers als de dragers in een zorggeschikte woning moeten wonen, leidt dit wel tot een grotere opgaven aan zorggeschikte woningen.

Bij elk van deze varianten kan ervoor worden gezorgd dat deze ouderen met een intensieve zorgbehoefte de juiste zorg ontvangen in passende woonruimte. De varianten maken duidelijk dat er op dit vlak – ook vanwege de onzekerheden rondom de nieuwbouwproductie en arbeidsmarkt – geen sprake kan zijn van blauwdrukplanning. Het is zaak om in continu overleg met de stakeholders te komen tot de juiste mix van oplossingen. Dat vergt continue overleg en afstemming met de zorgaanbieders, gemeente, corporaties en idealiter ook vertegenwoordigers van private initiatieven.

tabel 7-1 Vier mogelijk varianten om de toename van het aantal ouderen met verpleegzorg over de periode 2025 tot 2035 op te vangen

		variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
toename ouderen met intensieve zorgbehoefte		225	225	225	225
in thuissituatie	perc.	25%	25%	30%	30%
	abs.	55	55	65	65
homogeen cluster	perc.	20%	40%	20%	40%
	abs.	35	65	30	65
gemengd cluster - vragers	perc.	80%	60%	80%	60%
	abs.	135	100	125	95
gemengd cluster - dragers (7 dragers voor elke 3 vragers)		315	235	295	220
totaal opgave zorggeschikt		485	400	450	380

Bron: Ramingsmodel wonen en zorg In.Fact.Research

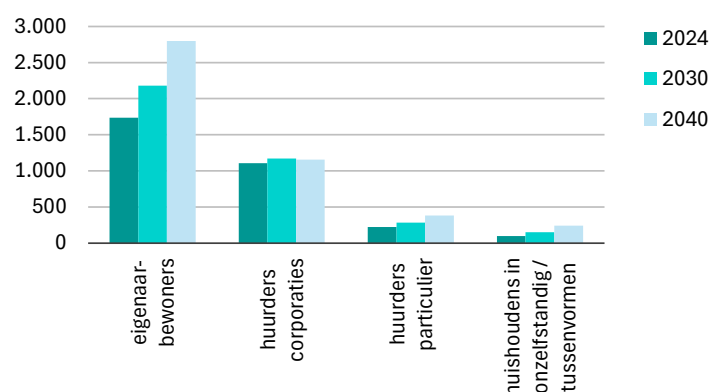
De rol van corporaties

Uiteraard zijn de corporaties een van de belangrijke stakeholders. Landelijk heeft Aedes met het Rijk afgesproken dat corporaties 50% van de opgave aan zorggeschikte woningen en ruim 60% van de opgave aan geclusterde woonvormen voor hun rekening nemen. Daaruit blijkt de maatschappelijke betrokkenheid van de corporaties bij dit vraagstuk.

Tegelijkertijd geldt dat de corporaties meer opgaven op hun bordje krijgen, zoals de verduurzaming van hun bezit. De primaire opgave van corporaties is en blijft het voorzien in huisvesting voor inwoners die daar, mede vanwege het lage inkomen, niet zelf in kunnen voorzien. Terwijl een deel van de ouderen ook in de toekomst tot de primaire

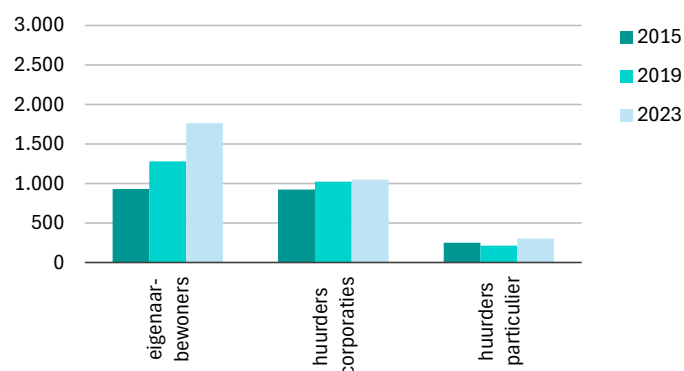
doelgroep van corporaties behoort, geldt dat voor het grootste deel van de toekomstige ouderen niet. In figuur 7-2 is te zien dat over de periode 2024-2040 een groot deel (circa drie kwart) van de toename van het aantal ouderen van 75 jaar of ouder in Etten-Leur bestaat uit eigenaar-bewoners. Ook in het verleden bestond de toename van het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder voor een groot deel uit eigenaar-bewoners (bron: CBS, figuur 7-3). Dit betekent dat corporaties bij het nakomen van de landelijke prestatieafspraken deels ook voor oudere eigenaar-bewoners gaan bouwen.

figuur 7-2 Aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigenaar-bewoners en huurders in 2024, 2030 en 2040



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 7-3 Aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigenaar-bewoners en huurders in 2015, 2019 en 2023, op basis van bewoonde woningen die bewoond worden door één particulier huishouden, exclusief eigendom onbekend



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

In de landelijke prestatieafspraken is ervan uitgegaan dat corporaties de ruimte en middelen hebben om een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke opgaven op het vlak van ouderenhuisvesting. Als de ruimte en middelen er niet zijn, moeten corporaties focussen op hun primaire doelstelling. Dit betekent dat in dat geval vaker een beroep zal moeten worden gedaan op private partijen en/of dat eigenaar-bewoners vaker in de thuissituatie zorg zullen moeten ontvangen.

7.2 De thuissituatie

Het ideaal van veel beleidsmakers en de ouderen zelf, is te blijven wonen in de huidige woning. De ouderen zijn gehecht aan de woning, kennen de omgeving en hebben hier een sociaal netwerk opgebouwd. Om thuis te kunnen blijven wonen moet de woning in zekere mate geschikt zijn én moet er zorg geleverd kunnen worden. Voor dat laatste punt geldt dat de ligging van de woning aan belang wint, bij te lange reistijden voor de zorgverleners kan niet efficiënt worden gewerkt en er is een tekort aan arbeidskrachten.

Voor wat betreft de geschiktheid van de woningen geldt dat het daar beter mee is gesteld dan soms verondersteld. In Etten-Leur is ongeveer 10% ongeschikt voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen, 77% is aanpasbaar en 13% gelijkvloers/nultreden. De geschiktheid van de bestaande voorraad is een van de redenen dat ouderen maar beperkt verhuizen. De noodzaak ontbreekt en men kan het zich veroorloven kritisch te zijn. Uiteraard zijn er op dit punt wel verschillen tussen de verschillende woongebieden in Etten-Leur. Deze worden inzichtelijk gemaakt in de provinciale WoonZorgwijzer (zie ook figuur 7-4).

figuur 7-4 Het aandeel nultredenwoningen in Etten-Leur



Bron: Noord-Brabantse WoonZorgwijzer

Vaak wil men (aankomende) ouderen actief bewegen tot een verhuizing. Dat wordt genoemd het bevorderen van de doorstroming. Doorstroming kan om verschillende redenen wenselijk zijn. Zo kunnen (grote) gezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Ook kan men ouderen verleiden om te verhuizen naar complexen/buurtten waar de zorglevering beter/efficiënter geregeld kan worden. Dat laatste is uiteraard niet alleen in het belang van de zorgaanbieders, ook de ouderen hebben daar (op termijn) baat bij.

Doorstroming heeft ook een andere kant. Ouderen worden geacht hun vertrouwde woning en woonomgeving te verlaten. Veel ouderen willen dat niet en zien er de noodzaak niet toe. En ook maatschappelijk gezien is het niet gewenst, ouderen hebben rondom de huidige woning een netwerk opgebouwd en kennen de omgeving. Dat stelt de ouderen op de langere termijn vaak juist in staat om langer zelfstandig te blijven wonen. Hoewel het ondersteunen van ouderen die willen verhuizen voorziet in een behoefte, is het lastig om het niet verhuizen van ouderen als een probleem te beschouwen.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Definitie inkomensgroepen 2024

- Doelgroep 120% bijstandsniveau: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 120% van bijstandsniveau.
- Overige doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van 120% bijstandsniveau en onder de inkomensgrenzen van passend toewijzen.
- Overige doelgroep corporaties: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van passend toewijzen en onder de grenzen van de doelgroep van corporaties: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024).
- Middeninkomens op basis van de grenzen Wet betaalbare huur: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 47.699 en € 62.191 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 52.671 en € 82.921 (prijspeil 2024). Binnen de groep middeninkomens worden lage en hoge middeninkomens onderscheiden:
 - Lage middeninkomens: tussen € 47.699 en € 57.143 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 52.671 en € 66.126 voor meerpersoonshuishoudens.
 - Hoge middeninkomens: tussen € 57.143 en € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 66.126 en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens.
- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens.

Prijsklassen koop- en huurwoningen

kooprijsklassen	2024	2025
tot betaalbaarheidsgrens	tot € 390.000	tot € 405.000
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	€ 390.000 tot € 435.000	€ 405.000 tot € 450.000
boven NHG-grens	> € 435.000	> € 450.000

huurrijsklassen	2024	2025
tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 454,47	t/m € 477,20
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	€ 454,48 t/m € 577,00	€ 477,21 t/m € 606,81
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	€ 577,01 t/m € 650,43	€ 606,82 t/m € 682,96
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	€ 650,44 t/m € 697,07	€ 682,97 t/m € 731,93
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	€ 697,08 t/m € 879,65	€ 731,94 t/m € 900,07
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	€ 879,66 t/m € 1.157,95	€ 900,08 t/m € 1.184,82
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	vanaf € 1.157,96	vanaf € 1.184,83

Belastingeffect eigen woning

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

Bijkomende koopuitgaven

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

Bruto hypotheekuitgaven

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

Bruto koopuitgaven

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

Doorstromer

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

Netto besteedbaar huishoudinkomen

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

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoelage.

Netto huurquote

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

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

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

Netto woonuitgaven

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

Netto woonquote

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

Onzelfstandig wonende huishoudens

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

Particulier huishouden

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

Reservering groot onderhoud

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

Semi-starter

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

Starter

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

in een studentenhuus of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

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

Zelfstandige woning

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