

Rapport

Doelgroepen en betaalbaarheid Breda

Rapport

Doelgroepen en betaalbaarheid Breda

Opdrachtgevers

Gemeente en corporaties Breda

Contactpersoon

Ties Teeuwen

Datum

27-01-2026

Auteurs

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding.....	11
2 Profielen van de doelgroepen	13
2.1 Inkomensgroepen.....	13
2.2 Jongeren t/m 27 jaar.....	15
2.3 Ouderen vanaf de AOW-leeftijd.....	16
2.4 Studenten.....	17
2.5 Mensen met vitale beroepen	19
3 Huidige situatie en terugblik	22
3.1 Ontwikkeling van de doelgroepen.....	22
3.2 Huidige woonsituatie van de doelgroepen	26
3.3 Woonwensen en financieringsruimte van de doelgroepen.....	31
3.4 Schaarste op de woningmarkt: doelgroepen in de knel?	39
4 Betaalbaarheid van vaste (woon)lasten	42
4.1 Ontwikkeling inkomens, woonlasten en betaalbaarheidsproblemen.....	42
4.2 Woonlasten 2024.....	47
4.3 Betaalbaarheidsproblemen en financiële mogelijkheden 2024	49
5 Demografische en economische ontwikkelingen	58
5.1 Demografische ontwikkelingen.....	58
5.2 Economische ontwikkelingen	62
6 Ontwikkeling doelgroepen en woningbehoefte	64
6.1 Ontwikkeling doelgroepen.....	64
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte	66
7 Wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen	73
7.1 Ouderen met een zorgbehoefte en huisvestingsvormen	73
7.2 De thuissituatie	78
8 Leefbaarheid en veerkracht.....	80
8.1 Omvang en spreiding van de focusgebieden.....	80
8.2 Kenmerken van de gebiedstypen	82
Bijlage 1 Begrippenlijst	86

Samenvatting

Inleiding

De bevolking in Breda is de afgelopen jaren sterk gegroeid, vooral als gevolg van buitenlandse migratie. Het aantal huishoudens nam toe van 88.250 in 2019 tot 91.990 in 2024. In deze periode veranderde de woningmarkt in Breda. De stad kreeg te maken met stijgende woningprijzen, nieuw nationaal en lokaal beleid en hoge inflatie. Ondanks een turbulente periode nam de welvaart onder de bevolking gemiddeld genomen toe, maar tegelijkertijd ook de ernst van armoede.

De toekomstige bevolkingsgroei in zowel de provincie Noord-Brabant als geheel in Breda is vooral afkomstig van groepen die van elders komen. Dat betekent dat Breda 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 doordachte 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 Bredase woningmarkt en meer achterliggende cijfers wordt verwezen naar de (thematische) hoofdstukken 1 t/m 8 van dit onderzoek.

Inkomensgroepen – terugblik 2019 - 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 de koopkracht van vooral 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 Breda. Landelijk was een soortgelijke ontwikkeling zichtbaar. De secundaire doelgroep en de hogere inkomens namen in omvang toe. In het corporatiebezit namen de groepen met een midden- of hoger inkomen toe, waarmee ook 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. In vergelijking met 2018 waren in het jaar 2023 relatief minder bijstandsontvangers en relatief meer werkenden arm. Zij kwamen vaak meer inkomen tekort dan bijstandsontvangers. Uit deze studie blijkt dat hoewel de doorsnee woonquote van de sociale minima in het corporatiebezit afnam, er nog altijd een grote groep is (ruim de helft 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 110% bijstand

Anno 2024 behoort bijna 12% van de huishoudens in Breda tot de doelgroep met een belastbaar jaarinkomen tot 110% van bijstandsniveau. Het gaat om een diverse groep huishoudens, bestaande uit jongeren, studenten en oudere huishoudens. Het gaat voornamelijk om eenpersoonshuishoudens. De meerderheid van deze groep woont in onzelfstandige woonruimten of in de particuliere huursector, een kwart woont in het corporatiebezit. De groep heeft te maken met hoge huur- en woonquotes, vooral in de particuliere huursector. Ook bevindt de meerderheid zich in een financieel ongezonde situatie (vooral eenpersoonshuishoudens). Mogelijk ontvangt een deel van hen financiële steun van ouders of familie, of heeft een deel een lening bij de Dienst Uitvoering Onderwijs (studenten). Het aantal huurachterstanden bij de corporaties is vooralsnog beperkt.

Bijna de helft van de groep met een inkomen tot 110% van bijstandsniveau is verhuisgeïnteresseerd en de meerderheid wil verhuizen naar een huurappartement. 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. Van de door de corporaties verhuurde woningen in Breda met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens werd meer dan de helft verhuurd aan huurders (met een laag inkomen) ouder dan 22 jaar.

Voor de toekomst geldt dat de groep met een inkomen tot 110% van bijstandsniveau ongeveer gelijk van omvang blijft of mogelijk licht afneemt in de periode 2024 tot 2040, waarbij het vooral gaat om een afname van jongeren/studenten tot 23 jaar. Hierdoor neemt ook de behoefte aan onzelfstandige woonruimte en goedkope huurwoningen mogelijk beperkt af.

Inkomensgroepen – overige doelgroep passend toewijzen

De groep boven 110% bijstandsniveau, met een inkomen tot de grenzen van passend toewijzen, wordt in deze studie de overige doelgroep passend toewijzen genoemd. Anno 2024 behoort circa 15% van de huishoudens in Breda tot deze doelgroep. De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit huishoudens ouder dan 27 jaar en ongeveer een derde is 67 jaar of ouder. Naar huishoudenstype bestaat de doelgroep voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens, het gaat om bijna twee derde. Daarnaast bestaat een op de vijf huishoudens uit een eenoudergezin.

Ruim een op de zes huishoudens woont in een koopwoning, vaak oudere huishoudens die de woning in het verleden – bij een hoger inkomen en lagere woningprijzen – hebben gekocht. Het gros van de doelgroep – twee derde – woont in een huurwoning van de corporaties, in zowel grondgebonden woningen als appartementen, vaak met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Een klein deel van deze groep woont in gebieden in Breda met (zeer) veel problemen op het gebied van overlast en onveiligheid en (zeer) veel kwetsbare bewoners.

Ruim een op de tien huishoudens van de overige doelgroep passend toewijzen in het corporatiebezit bevindt zich in een financieel ongezonde situatie, in de particuliere huursector gaat het om 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 (in het corporatiebezit) dat moeite heeft om de maandelijks vaste (woon)lasten te betalen mogelijk groter dan op basis van puur noodzakelijke uitgaven. Daarnaast kan – uitgaande van minimale uitgaven voor primair levensonderhoud – een deel van de doelgroep een hogere huur (boven de 2e aftoppingsgrens) betalen. 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).

Circa een op de drie huishoudens van de overige doelgroep passend toewijzen is verhuiscapabel. Bijna de helft wil verhuizen naar een huurappartement, een derde 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 slechts een deel zal slagen. 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 vooral uit naar (betaalbare) huurappartementen, waarbij geldt dat als er meer jongere huishoudens worden aangetrokken 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 ruim 19% van de huishoudens in Breda tot deze doelgroep. Deze groep bestaat hoofdzakelijk uit huishoudens ouder dan 27 jaar. Circa 40% is 67 jaar of ouder. Ook deze doelgroep bestaat voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens, het gaat om bijna twee derde. Daarnaast bestaat een op de vijf uit een tweepersoonshuishouden.

Hoewel deze doelgroep aanspraak maakt op een sociale huurwoning van de corporaties, woont ruim een derde 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 ruim een op de drie huishoudens 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 vaker voor.

Circa een op de drie huishoudens van de overige doelgroep corporaties is verhuisgeneigd. Bijna de helft van deze groep wil graag verhuizen naar een koopwoning. Deels gaat het om doorstromers uit de huursector, maar omdat hun financieringsruimte beperkt is lukt het veel huurders niet om een volgende stap te zetten op de koopwoningmarkt. Mogelijk oriënteren zij zich alsnog op de huursector of men ziet af van een verhuizing. Daarnaast is ruim een derde van de doelgroep op zoek naar een huurappartement (overwegend boven de tweede aftoppingsgrens), waarbij het deels gaat om ouderen uit de koopsector.

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, gevolgd door huurappartementen. Als er meer jongere huishoudens worden aangetrokken is vooral de behoefte aan (betaalbare) huurappartementen groter.

Inkomensgroepen – lage middeninkomens

De groep met een laag middeninkomen (net boven de inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen van de corporaties) bedraagt anno 2024 circa 9% van het totaal aantal huishoudens in Breda. Deze groep bestaat voor bijna de helft uit eenpersoonshuishoudens en voor ruim een derde uit tweepersoonshuishoudens. Bijna twee derde van de lage middeninkomens is tussen 28 en 66 jaar oud en bijna een derde is 67 jaar of ouder.

Bijna de helft van de middeninkomens woont in de koopsector (vooral in grondgebonden woningen) en ruim een kwart woont in het corporatiebezit (vooral in appartementen). Bijna een op de zes huishoudens woont in de particuliere huursector, waar circa 5% te maken heeft met betaalbaarheidsproblemen. Middeninkomens die een woning huren bij de corporaties kunnen meestal goed rond komen, al kunnen betaalbaarheidsproblemen onder deze groep wel voorkomen bij een (te) ruim uitgavenpatroon.

Ruim twee derde van de middeninkomens is verhuisgeneigd. De meerderheid van deze groep wil graag verhuizen naar een koopwoning. Deels gaat het om doorstromers uit de huursector (circa 1.000 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 op), een ander deel oriënteert zich alsnog op de huursector, of ziet af van een verhuizing. Daarnaast is een kwart van de middeninkomens op zoek naar een huurappartement, vaak met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens, of net boven de liberalisatiegrens.

Het gaat enerzijds om oudere eigenaar-bewoners (met vermogen) in de koopsector, anderzijds gaat het om doorstromers binnen de huur (circa 1.000 huishoudens) waarvoor de mogelijkheden beperkt zijn.

Voor de toekomst geldt dat de 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 9% van het totaal aantal huishoudens in Breda. Ruim een derde van de huishoudens heeft een hoger inkomen. De groepen samen vormen bijna de helft (45%) van de huishoudens in Breda. Het gaat vaak om tweepersoonshuishoudens of gezinnen, tussen 28 en 67 jaar, die overwegend in de (grondgebonden) koopsector wonen (de hogere inkomens wat vaker dan de hoge middeninkomens). Betaalbaarheidsproblemen komen onder beide groepen nauwelijks voor. Ongeveer een derde is verhuisgeneigd, waarbij het gros op zoek is naar een (andere) koopwoning. Hogere inkomens kunnen dit meestal goed financieren, voor de hoge middeninkomens geldt dat ruim de helft een financieringsruimte onder de betaalbaarheidsgrens heeft, waardoor de mogelijkheden voor deze groep op de koopwoningmarkt beperkt zijn.

De komende jaren neemt vooral het aantal hogere inkomens sterk toe, waarvan het overgrote deel behoefte heeft aan een grondgebonden koopwoning. Als er de komende jaren meer jongere huishoudens worden aangetrokken is de behoefte aan grondgebonden koopwoningen op de langere termijn groter (als de jongere huishoudens ouder worden in Breda).

Jongeren t/m 27 jaar

Anno 2024 wonen er ruim 5.300 huishoudens in Breda die jonger zijn dan 28 jaar, waarbij studentenhuishoudens niet zijn meegenomen (er wonen circa 7.200 studentenhuishoudens in Breda die hoger onderwijs volgen). De meerderheid van de jongeren t/m 27 jaar heeft betaald werk (80%). Deze groep bestaat voor ruim een derde uit tweepersoonshuishoudens en voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens. Wat betreft inkomen behoort ruim een derde tot de overige doelgroep van de corporaties, bijna een kwart heeft een hoger inkomen. De groep jongeren zonder werk bestaat vaker uit eenpersoonshuishoudens en het gros behoort tot de doelgroep tot 110% van bijstandsniveau.

Niet-werkende jongeren wonen vaak onzelfstandig of in (betaalbare) huurwoningen, werkende jongeren wonen wat vaker in de koopsector (een op de vijf huishoudens). Beide groepen wonen relatief vaak in de particuliere huursector, een segment waar betaalbaarheidsproblemen onder vooral de niet-werkende jongeren groot zijn. Ook in het corporatiebezit hebben veel niet-werkende jongeren te maken met een financieel ongezonde situatie.

Ruim de helft van de jongeren is verhuisgeneigd. Een kleine meerderheid van de werkende groep jongeren wil graag verhuizen naar een koopwoning, waarbij het vooral

gaat om doorstromers uit de huursector. Hun financieringsruimte is vaak beperkt, ruim twee derde heeft een financieringsruimte tot de betaalbaarheidsgrens. 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). Daarnaast kan een vijfde van de verhuiscapaciteit werkende jongeren een koopprijs boven de NHG-grens betalen. Verhuiscapaciteit niet-werkende jongeren oriënteren zich vooral op de huursector. Daarnaast zijn er starters t/m 27 jaar op de markt, die op dit moment bij hun ouders wonen (er is geen zicht op het inkomen of de werksituatie van deze groep). Bijna de helft van deze groep heeft voorkeur voor een huurappartement, eveneens bijna de helft oriënteert zich op de (betaalbare) koopsector.

Voor de toekomst geldt dat tot 2030 het aantal jongeren t/m 27 jaar naar verwachting toeneemt, vooral bij de demografische variant waarbij wordt uitgegaan van het extra aantrekken van jonge huishoudens. De toename van de behoefte gaat vooral uit naar huurappartementen. Mogelijk kan een deel van deze behoefte worden opgevangen via het delen van ruime (grondgebonden) huurwoningen. Na 2030 neemt het aantal jonge huishoudens mogelijk af.

Wat betreft studenten blijkt uit de *Landelijke monitor studentenhuysvesting 2024* van Kencen en ABF dat er momenteel een huysvestingstekort is van 300 eenheden. Voor de komende jaren wordt ingeschat dat de vraag-aanbodverhouding schommelt tussen een tekort van 300 eenheden en een overschot van 300 eenheden.

Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Anno 2024 behoren in Breda circa 21.440 huishoudens (23%) tot de doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd (67 jaar). De helft van deze groep bestaat uit eenpersoonshuishouden en bijna de helft bestaat uit (echt)paren. Ruim de helft van de ouderen behoort tot de doelgroep van de corporaties, een op de vijf ouderen behoort tot de hogere inkomens.

Ruim de helft van de ouderen woont in de koopsector en een derde woont in een huurwoning van de corporaties. Betaalbaarheidsproblemen zijn onder ouderen beperkt aanwezig, de meeste ouderen komen goed rond.

Circa een op de vijf ouderen is verhuiscapaciteit. Ruim de helft van de ouderen oriënteert zich op huurappartementen en bijna een derde oriënteert zich op koopappartementen. Van de ouderen die willen huren richt ruim 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 ruim de helft een woning tot de NHG-grens (30% tot de betaalbaarheidsgrens) en bijna de helft richt zich op het duurdere segment. Uit de financieringsruimte van ouderen blijkt dat veel ouderen dit 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 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 ver-

huist vermoedelijk beperkt. Deze generatie woont 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 wat mindere mate ook de behoefte aan voor ouderen geschikte huurappartementen toe. Als ouderen vaker verhuizen dan verwacht (op basis van trends uit het verleden) is de behoefte aan huurwoningen in de toekomst mogelijk groter.

Onder een deel van de ouderen neemt de behoefte aan verpleegzorg toe, het gaat om ongeveer 860 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 cijfers per doelgroep in Breda 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 toekomstige ontwikkelingen tot 2040 opgenomen.

tabel 1 De omvang van de inkomensgroepen in 2019 tot 2024 in Breda (conform de definities zoals gehanteerd in het woningmarktonderzoek 2019), de omvang van de goedkope en dure schefheid 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	13.050	10.600	17.200	4.340	5.170	38.310	88.680
	2024	8.480	10.330	20.190	4.710	5.600	42.690	91.990
aandeel huishoudens	2019	15%	12%	19%	5%	6%	43%	100%
	2024	9%	11%	22%	5%	6%	46%	100%
bewoning corporatiehuur tot liberalisatiegrens	2019	27%	31%	24%	5%	4%	9%	100%
	2024	14%	33%	30%	5%	6%	12%	100%
bewoning corporatiehuur boven liberalisatiegrens	2019	4%	10%	21%	8%	14%	42%	100%
	2024	3%	3%	14%	5%	17%	58%	100%
woonquote in corporatiehuur tot liberalisatiegrens	2019	41%	33%	37%	30%	29%	22%	35%
	2024	37%	28%	32%	28%	26%	20%	29%
financieel ongezond in corporatiehuur tot liberalisatiegrens o.b.v. basisbedragen Nibud, aantal huishoudens	2019	3.850	1.100	550				5.500
	2024	1.710	490	330	10			2.540
financieel ongezond in corporatiehuur tot liberalisatiegrens obv basisbedragen Nibud, aandeel van inkomensgroep	2019	63%	15%	10%				24%
	2024	55%	7%	5%	1%			11%

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

		doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal huishoudens
	aantal huishoudens	10.720	14.110	17.865	8.235	7.935	33.125	4.295	1.060	21.440	91.990
	aandeel huishoudens	12%	15%	19%	9%	9%	36%	5%	1%	23%	100%
samenstelling naar huishoudenstype	eenpersoons	84%	63%	65%	45%	19%	18%	60%	83%	50%	44%
	tweepersoons	6%	13%	21%	34%	45%	36%	36%	11%	45%	27%
	(eenouder)gezin	9%	24%	14%	20%	36%	46%	4%	6%	5%	29%
samenstelling naar leeftijd	t/m 27 jaar	67%	9%	10%	6%	6%	4%	100%	100%		14%
	28 t/m 66 jaar	23%	59%	50%	63%	71%	83%				63%
	67+	10%	32%	40%	32%	22%	13%			100%	23%
samenstelling naar inkomensklassen	doelgroep 110% bijstandsniveau	100%						6%	83%	5%	12%
	overige doelgroep passend toewijzen		100%					16%	13%	21%	15%
	overige doelgroep corporaties			100%				36%	1,4%	33%	19%
	lage middeninkomens				100%			9%	0,1%	12%	9%
	hoge middeninkomens					100%		10%	2,0%	8%	9%
	hogere inkomens						100%	23%	0,7%	20%	36%
woonsituatie eigendom	koop	10%	18%	38%	48%	66%	83%	21%	10%	55%	51%
	particuliere huur	28%	10%	16%	18%	16%	10%	44%	29%	9%	15%
	corporatiehuur	25%	64%	39%	29%	16%	5%	13%	21%	33%	26%
	onzelfstandig / overig	37%	8%	7%	4%	2%	2%	22%	40%	4%	8%
woonsituatie eigendom en type	koop grondgebonden	6%	13%	25%	36%	56%	71%	13%	3%	41%	41%
	koop appartement	4%	5%	13%	12%	10%	12%	8%	7%	13%	10%
	huur grondgebonden	15%	26%	18%	18%	15%	5%	9%	10%	16%	14%
	huur appartement	38%	49%	37%	29%	18%	10%	47%	40%	26%	27%
woonsituatie prijsklassen koop	tot betaalbaarheidsgrens	47%	57%	51%	41%	38%	19%	57%	66%	30%	30%
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	19%	14%	16%	16%	16%	13%	21%	8%	13%	14%
	boven NHG-grens	34%	29%	33%	42%	45%	68%	22%	27%	56%	56%
woonsituatie prijsklassen huur	tot liberalisatiegrens	84%	95%	81%	66%	50%	28%	47%	80%	85%	74%
	boven liberalisatiegrens	16%	5%	19%	34%	50%	72%	53%	20%	15%	26%
verhuisgeneidheid	aantal huishoudens	4.800	4.530	5.910	3.280	2.890	12.100	2.550	560	4.390	33.520
	aandeel huishoudens	45%	32%	33%	40%	36%	37%	59%	53%	20%	36%
woonwensen eigendom en type	koop grondgebonden	11%	12%	25%	35%	49%	67%	31%	6%	10%	40%
	koop appartement	15%	9%	21%	25%	18%	21%	20%	13%	31%	19%
	huur grondgebonden	14%	32%	16%	14%	12%	3%	7%	24%	7%	13%
	huur appartement	60%	48%	38%	26%	20%	9%	42%	57%	52%	29%
woonwensen prijsklassen koop	tot betaalbaarheidsgrens	60%	55%	60%	65%	48%	25%	55%	61%	39%	40%
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	15%	26%	19%	13%	20%	15%	18%	21%	17%	16%
	boven NHG-grens	25%	19%	22%	23%	32%	60%	27%	19%	44%	44%
woonwensen prijsklassen huur	tot liberalisatiegrens	70%	87%	72%	61%	56%	37%	48%	69%	73%	70%
	boven liberalisatiegrens	30%	13%	28%	39%	44%	63%	52%	31%	27%	30%
financieel ongezond o.b.v. basisbedragen Nibud aandeel van groep	koop	79%	17%	5%	2%	1%	1%	3%	86%	4%	4%
	particuliere huur	97%	34%	11%	5%	1%	0,4%	15%	90%	15%	28%
	corporatiehuur	58%	11%	1%				9%	67%	4%	11%
	totaal koop en huur	78%	15%	4%	2%	1%	1%	11%	81%	5%	10%
ontwikkeling huishoudens 2024-2040	provinciale prognose (prov)	-355	1.885	3.405	1.680	815	3.535	-215	-75	7.435	10.965
	extra groeivariant (extra groei)	-115	2.485	4.100	2.070	1.190	5.270	-120	-55	7.785	15.000
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar eigendom en type, prov	koop grondgebonden	55	650	1.330	665	400	1.965	-15	5	3.870	5.060
	koop appartement	30	205	670	310	95	730	-5	-15	1.380	2.045
	huur grondgebonden	-20	-10	100	120	10	125	-25	-5	-185	320
	huur appartement	-100	855	1.065	500	265	515	-100	-20	1.595	3.100
	onzelfstandig / overig	-320	180	240	95	45	205	-70	-40	770	445
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen koop, prov	tot betaalbaarheidsgrens	20	520	855	340	140	490	-10		1.635	2.370
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	25	90	330	165	95	240	-15		710	940
	boven NHG-grens	40	245	815	465	260	1.965	-5		2.905	3.795
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen huur, prov	tot liberalisatiegrens	-120	665	665	280	30	125	-60		245	1.645
	boven liberalisatiegrens	0	185	500	335	240	515	-95		1.170	1.770
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar eigendom en type, extra groei	koop grondgebonden	75	720	1.485	775	595	3.160	0	5	4.030	6.815
	koop appartement	45	240	760	350	130	955	5	-15	1.425	2.475
	huur grondgebonden	25	140	225	195	65	210	-20	0	-140	855
	huur appartement	0	1.175	1.340	650	345	725	-55	-10	1.680	4.240
	onzelfstandig / overig	-270	215	285	105	55	225	-50	-30	785	620
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen koop, extra groei	tot betaalbaarheidsgrens	35	575	985	420	240	775	5		1.700	3.035
	betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	30	105	375	185	135	430	-10		740	1.260
	boven NHG-grens	55	270	885	515	355	2.910	0		3.020	4.995
ontwikkeling behoefte 2024-2040 naar prijsklassen huur, extra groei	tot liberalisatiegrens	0	1.110	980	425	95	200	-25		340	2.815
	boven liberalisatiegrens	30	205	585	415	310	735	-65		1.200	2.275

1 Inleiding

Aanleiding

In 2019 is de omvang en ontwikkeling van doelgroepen en hun woonlasten voor het laatst gedetailleerd onderzocht in Breda. 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 de recent vastgestelde woonvisie van de gemeente Breda, de regionale woondeal SRBT, de portefeuillestrategie van de corporaties 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 Breda 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 Breda?
- 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 de te verwachten 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.
- Hoofdstuk 8 gaat in op het door In.Fact.Research uitgevoerde veerkrachtonderzoek, in opdracht van Aedes. In deze studie leggen we een link met dit onderzoek en brengen we in beeld hoe de populatie van verschillende gebiedstypen is samengesteld.
- 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 Breda en de corporaties;
- 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 Breda aan te sluiten.
- Overige bronnen zoals Klik voor Wonen/Kamers, Kences, het Nibud en het Centraal Planbureau.

2 Profielen van de doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt een profiel geschetst van de onderscheiden doelgroepen in Breda. 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 (exclusief studenten);
- Ouderen vanaf de AOW-leeftijd;
- Studenten (geen hoofddoelgroep in deze studie);
- Mensen met vitale beroepen (geen hoofddoelgroep in deze studie).

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 91.990 huishoudens in Breda behoorde in 2024 circa 46% tot de doelgroep van de corporaties (tabel 2-1, in Nederland ging het ook 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 Breda had circa een kwart van de huishoudens een inkomen tot 110% van bijstandsniveau (12% van het totaal aantal huishoudens) en ruim de helft behoorde tot de doelgroep passend toewijzen (27% 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 9% van de huishoudens in Breda behoorde tot de lage middeninkomens en eveneens bijna 9% behoorde tot de hoge middeninkomens. Daarmee behoorde in totaal bijna 18% 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 woningwaarderingssysteem (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.

Circa 36% van de huishoudens behoorde in 2024 tot de hogere inkomens (landelijk 35%). Voor deze groep gelden geen toewijzingsregels op de woningmarkt.

Definitie inkomensgroepen 2024

- Doelgroep 110% bijstandsniveau: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 110% van bijstandsniveau.
- Overige doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van 110% 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 Breda

	aantal	aandeel
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	10.720	11,7%
b. overige doelgroep passend toewijzen	14.110	15,3%
c. overige doelgroep corporaties	17.865	19,4%
lage middeninkomens	8.235	8,9%
hoge middeninkomens	7.935	8,6%
hogere inkomens	33.125	36,0%
totaal huishoudens	91.990	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	24.830	27,0%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	42.695	46,4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 2-2 staat de samenstelling van de inkomensgroepen weergegeven naar huishoudentype en leeftijdsklasse. De doelgroep 110% bijstandsniveau bestaat voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens en uit huishouden t/m 27 jaar, waaronder studenten. Ook de andere huishoudens die tot de doelgroep van de corporaties behoren bestaan vaak uit eenpersoonshuishoudens, maar zijn meestal ouder dan 27 jaar. Circa 36% is 67 jaar of ouder. Voor de middeninkomens geldt dat de lage middeninkomens voor 45% uit eenpersoonshuishoudens bestaan, terwijl dit percentage voor de hoge middeninkomens met 19% veel lager ligt. De hoge middeninkomens en hogere inkomens bestaan vooral uit tweepersoonshuishoudens en gezinnen, vaak met een leeftijd tussen 28 en 67 jaar.

tabel 2-2 Samenstelling inkomensgroepen in 2024 in Breda naar huishoudentype (boven) en leeftijdsklasse (onder)

	eenpersoons	tweepersoons	gezin	eenoudergezin	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	84%	6%	3%	6%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	63%	13%	5%	19%	100%
c. overige doelgroep corporaties	65%	21%	7%	7%	100%
lage middeninkomens	45%	34%	15%	6%	100%
hoge middeninkomens	19%	45%	29%	7%	100%
hogere inkomens	18%	36%	43%	3%	100%
totaal huishoudens	44%	27%	22%	7%	100%

	t/m 27 jaar	28 t/m 66 jaar	67+	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	67%	23%	10%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	9%	59%	32%	100%
c. overige doelgroep corporaties	10%	50%	40%	100%
lage middeninkomens	6%	63%	32%	100%
hoge middeninkomens	6%	71%	22%	100%
hogere inkomens	4%	83%	13%	100%
totaal huishoudens	14%	63%	23%	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 12.455 jongerenhuishoudens t/m 27 jaar in Breda (tabel 2-3). Voor ruim de helft (57%) ging het om studentenuishoudens. Er woonden circa 5.355 jongerenhuishoudens t/m 27 jaar in Breda die in 2024 niet studeerden (of waarvan dit onbekend is), wat de doelgroep is in deze studie. Binnen deze doelgroep hadden bijna 4.300 jongeren betaald werk (80%, in deze studie werkende jongeren genoemd) en circa 1.060 jongeren hadden een uitkering, geen inkomensbron, of was de inkomensbron onbekend (20%, in deze studie niet-werkende jongeren genoemd).

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

	aantal	aandeel
a. huishouden met student in hoger onderwijs	7.100	57%
b. huishouden met betaald werk van hoofdkostwinner (excl. studenten)	4.295	34%
c. huishouden met uitkering, geen inkomensbron of inkomen onbekend (excl. studenten)	1.060	9%
totaal jongeren t/m 27 jaar (huishoudens)	12.455	100%
b. + c. doelgroep jongeren t/m 27 jaar (excl. studenten)	5.355	43%

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, exclusief studenten. De werkende jongeren bestaan voor 60% uit een eenpersoonshuishouden, onder niet-werkende jongeren gaat het om 83%. Het gros van de niet-werkende jongeren heeft een (zeer) laag inkomen en bijna de gehele groep behoort tot de doelgroep van de corporaties. Van de werkende jongeren behoort circa 58% tot de doelgroep van de corporaties. Bijna een kwart heeft een hoger inkomen.

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

	eenpersoons	tweepersoons	(eenouder)gezin	totaal	N=
werkende jongeren	60%	36%	4%	100%	4.295
niet-werkende jongeren	83%	11%	6%	100%	1.060
totaal jongeren	65%	31%	5%	100%	5.355

	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	totaal	N=
werkende jongeren	6%	16%	36%	9%	10%	23%	100%	4.295
niet-werkende jongeren	83%	13%	1%	0%	2%	1%	100%	1.060
totaal jongeren	21%	16%	29%	7%	8%	19%	100%	5.355

Bron: LC-model In.Fact.Research

In 2024 woonden er circa 7.000 thuiswonende jongeren t/m 27 in Breda die in de komende twee jaar een start willen maken op de woningmarkt. Op basis van het WoON is niet bekend hoeveel van deze jongeren werken, of wat hun mogelijke inkomen is.

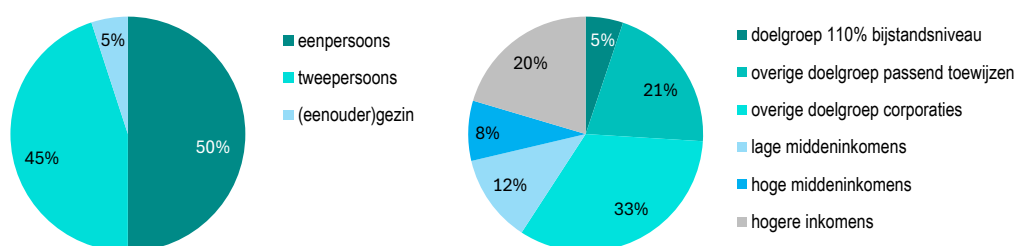
2.3 Ouderen vanaf de AOW-leeftijd

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 Breda circa 21.440 huishoudens tot de doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd (67 jaar). Het ging om 23% van het totaal aantal huishoudens in Breda. De helft van de groep ouderen vanaf de AOW-leeftijd bestond uit eenpersoonshuishoudens en de andere helft uit meerpersoonshuishoudens, waarbij het overwegend ging om (echt)paren (figuur 2-1).

Circa 59% 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 20% van de ouderen behoorde tot de middeninkomens en eveneens 20% behoorde tot de hogere inkomens.

figuur 2-1 Samenstelling doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd in Breda naar huishoudentype (links) en inkomensgroep (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

2.4 Studenten

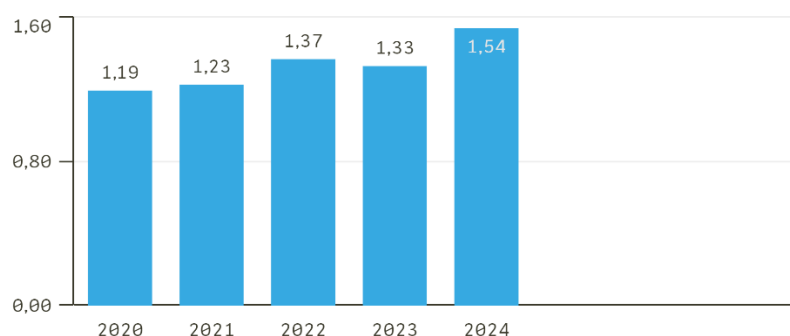
In Breda studeren in collegejaar 2024-2025 ruim 18.000 studenten aan de hogescholen in Breda en de Open Universiteit. De Bredase woningcorporaties ontwikkelen specifiek beleid voor studentenhuishuizing en de toewijzing van studenteneenheden verloopt via een apart toewijzingssysteem (Klik voor Kamers). Uiteraard bestaat er ook een relatie met de reguliere woningmarkt, zo oriënteert een deel van de studenten zich na hun studie op een zelfstandige (huur)woning.

In het collegejaar 2023-2024 waren er circa 7.200 ho-studenten uitwonend in Breda en in collegejaar 2024-2025 circa 6.900, zo blijkt uit de *Landelijke monitor studentenhuisvesting 2024 en 2025* van Kences en ABF. Circa 68% van de uitwonende studenten woonde in specifiek voor studenten bedoeld aanbod (in Nederland ging het om circa 58%).

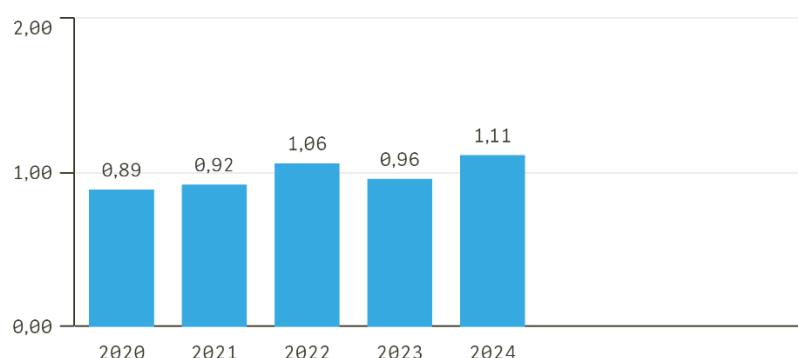
Volgens deze monitor was er in de gemeente Breda een huisvestingstekort van 200 eenheden voor ho-studenten in collegejaar 2024-2025. Voor collegejaar 2032-2033 wordt ervan uitgegaan dat er geen tekort meer is aan studentenhuisvesting.

Op basis van de toewijzing van studenteneenheden door de corporaties in Breda via Klik voor Kamers blijkt dat zowel de gemiddelde inschrijftijd als zoektijd van studenten licht is toegenomen in de afgelopen vijf jaar (figuur 2-2). In 2024 zochten studenten gemiddeld ruim een jaar naar een studenteneenheid. De zoektijd is de tijdsduur tussen de eerste reactie die een student plaatst op een aangeboden studenteneenheid en de acceptatie van een studenteneenheid.

figuur 2-2 Gemiddelde inschrijftijd (boven) en zoektijd (onder) van studenten bij toewijzing van een studenteneenheid in Breda



Figuur 302: Trend gemiddelde inschrijftijd tot en met 2024



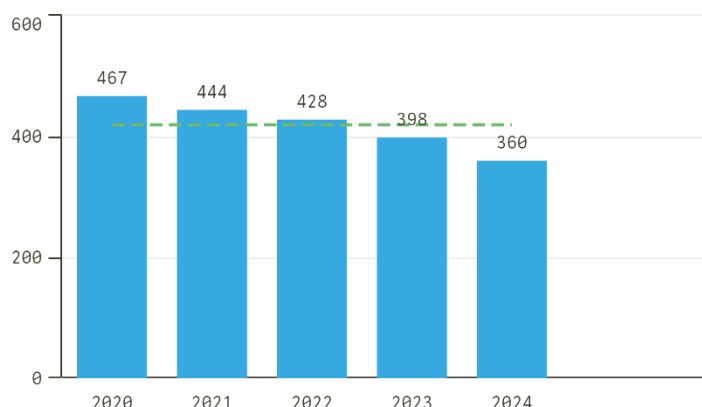
Figuur 303: Trend gemiddelde zoektijd tot en met 2024

Bron: Klik voor Kamers

Studenten die via loting een studenteneenheid kregen toegewezen in Breda hadden een gemiddelde inschrijftijd van 0,7 jaar en een gemiddelde zoektijd van 0,5 jaar in 2024. Studenten die op volgorde van inschrijfduur een studenteneenheid kregen toegewezen hadden een gemiddelde inschrijftijd van 3,5 jaar en een gemiddelde zoektijd van 2,5 jaar.

In 2024 werd bijna tweederde van de verhuurde studenteneenheden via loting toegewezen aan studenten. Ruim een kwart werd verhuurd op volgorde van inschrijfduur en ruim een tiende werd toegewezen via bemiddeling. In totaal werden in 2024 360 studenteneenheden verhuurd in Breda. In de afgelopen vijf jaar nam het aantal verhuringen elk jaar af (figuur 2-3).

figuur 2-3 Aantal verhuurde studenteneenheden in Breda door de woningcorporaties WonenBredburg, Alwel en Laurentius



Figuur 201: Ontwikkeling woningaanbod - voor de periode tot en met 2024

Bron: Klik voor Kamers

2.5 Mensen met vitale beroepen

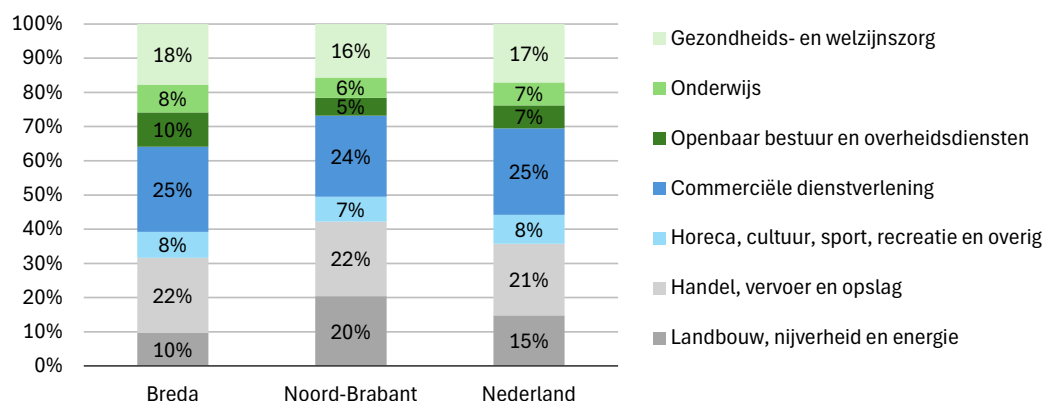
Voor mensen met vitale beroepen geldt dat de vernieuwde Huisvestingswet de mogelijkheid biedt om deze groepen met voorrang te huisvesten als zij vanwege schaarste op de woningmarkt geen passende huisvesting kunnen vinden. Het gaat om beroepen binnen onder andere het onderwijs en de zorg, maar in de Huisvestingswet wordt niet aangegeven welke beroepen en functies exact onder de definitie van vitale beroepen vallen.

In onderzoek van Rigo, samengevat in *Memo Vitale Beroepen* (november 2024) wordt aangegeven dat er zowel landelijk als in de regio van Breda tekorten zijn aan mensen die werken in vitale beroepsgroepen. Ook wordt de bestedingsruimte van mensen die werken in vitale beroepen aangegeven. Vooral starters en eenverdieners hebben beperkte mogelijkheden op de woningmarkt. Geconcludeerd wordt dat de effectiviteit van maatregelen echter beperkt is en dat bij de invoering hiervan de gemeente wordt belast met het opstellen, uitvoeren en monitoren van een huisvestingsverordening.

Ter aanvulling op het memo van Rigo wordt in dit onderzoek een beknopt beeld geschetst van enkele kenmerken van de arbeidsmarkt in de gemeente Breda, op basis van data van het CBS. In Breda werkten eind 2023 bijna 116.000 mensen. In figuur 2-4 staat de samenstelling van de banen van deze werknemers weergegeven. Circa 26% van de werknemers was werkzaam in de zorg of in het onderwijs, meer dan landelijk (24%) en in de provincie Noord-Brabant (22%). Het ging in totaal om ongeveer 30.000 banen, waarvan 20.500 banen in de zorg en 9.500 banen in het onderwijs.

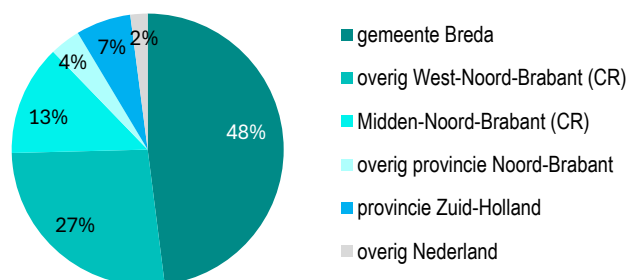
Bijna de helft van de werknemers in Breda woonde ook in Breda (figuur 2-5). Circa 27% woonde in de overige gemeenten in de Corop-regio West-Noord-Brabant en 13% woonde in de Corop-regio Midden-Noord-Brabant.

figuur 2-4 Banen van werknemers naar economische activiteit, december 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-5 Woonregio van werknemers die in Breda werken, december 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Of de 52% die op dit moment in Breda werkt (totaal beroepen) en buiten Breda woont ook graag in Breda wil gaan wonen is de vraag. De arbeidsmarkt is vooral een regionale markt. Het kan zijn dat een deel dat wel wenst en voor die specifieke groep kan het verlenen aan voorrang aan woningzoekenden met economische binding uitkomst bieden.

Het is op basis van de data van het CBS niet bekend waar de mensen wonen die in Breda werken in vitale beroepen zoals in de zorg en het onderwijs. Voor de Corop regio's¹ in Nederland is dit wel bekend (tabel 2-5). Bijna 80% van de werknemers in het onderwijs in de Corop-regio West-Noord-Brabant woonde ook in de regio West-Noord-Brabant. Binnen de gezondheids- en welzijnszorg lag dit aandeel op 83%. De gemiddelde woon-werkafstand van deze mensen lag op bijna 8,5 kilometer (tabel 2-6). Totaal in Nederland ging het binnen de zorg en het onderwijs om een woon-werkafstand van gemiddeld rond de 15 kilometer.

¹ Een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek. Zie voor de regionale indelingen <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2025/06/kaarten-regionale-indelingen-2025>.

tabel 2-5 Aantal banen binnen de zorg en het onderwijs in twee werkregio's naar woonregio van werknemers (aantallen x 1.000), exclusief werknemers in het buitenland en woonregio onbekend

Werkregio's	Baankenmerken	Woonregio's	
		totaal	West-Noord-Brabant (CR) Midden-Noord-Brabant (CR)
West-Noord-Brabant (CR)	SBI2008: P Onderwijs	18,7	14,8 1,9
	SBI2008: Q Gezondheids- en welzijnszorg	51,3	42,4 4,2
Midden-Noord-Brabant (CR)	SBI2008: P Onderwijs	15,4	1,2 11,4
	SBI2008: Q Gezondheids- en welzijnszorg	42,1	3,7 31,7

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-6 De gemiddelde woon-werkafstand van twee werkregio's naar woonregio van werknemers, exclusief werknemers in het buitenland en woonregio onbekend

Werkregio's	Baankenmerken	Woon-werkafstand met woonregio	
		totaal	West-Noord-Brabant (CR) Midden-Noord-Brabant (CR)
West-Noord-Brabant (CR)	SBI2008: P Onderwijs	14,9	8,4 20,6
	SBI2008: Q Gezondheids- en welzijnszorg	13,2	8,3 20,1
Midden-Noord-Brabant (CR)	SBI2008: P Onderwijs	14,2	23,5 5,8
	SBI2008: Q Gezondheids- en welzijnszorg	12,0	22,3 6,3

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

3 Huidige situatie en terugblik

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de huidige (woon)situatie van de huishoudens in Breda, 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 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 Breda in vijfjaars leeftijdsklassen weergegeven.² Het aantal jonge huishoudens tot 25 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 1.940 huishoudens in 2019 tot 2024. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder nam toe van 26% in 2019 tot 27% in 2024.

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

	aantal			aandeel		
	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024
tot 25 jaar	7.665	7.995	330	9%	9%	0,0%
25 tot 30 jaar	7.825	7.965	140	9%	9%	-0,2%
30 tot 65 jaar	50.245	51.575	1.330	57%	56%	-0,9%
65+	22.515	24.455	1.940	26%	27%	1,1%
totaal huishoudens	88.250	91.990	3.740	100%	100%	0,0%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling inkomensgroepen 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 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.

² 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.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2019:

- ✓ Sociale minima: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen tot 110% van bijstandsniveau.
- ✓ Overige primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag met een inkomen boven 110% 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, en de omvang van de secundaire doelgroep en de hogere inkomens is toegenomen. Landelijk is dezelfde ontwikkeling te zien, maar wat minder sterk dan in Breda.

Ook op basis van enkele inkomensindicatoren van het CBS blijkt dat de inkomens van huishoudens zijn gestegen over de periode 2018 tot 2023 (tabel 3-3), in Breda nog wat meer dan landelijk. Naast het inkomen nam ook het mediane vermogen van huishoudens sterk toe.

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

	Breda			Nederland		
	2019	2024	ontw. 2019-2024	2019	2024	ontw. 2019-2024
a. sociale minima	15%	9%	-5,5%	11%	6%	-4,4%
b. overige primaire doelgroep	12%	11%	-0,7%	12%	12%	-0,7%
c. secundaire doelgroep	19%	22%	2,5%	22%	24%	1,9%
lage middeninkomens	5%	5%	0,2%	5%	5%	-0,1%
hoge middeninkomens	6%	6%	0,3%	6%	6%	-0,1%
hogere inkomens	43%	46%	3,2%	44%	47%	3,3%
totaal	100%	100%		100%	100%	
totaal doelgroep (a+b+c)	46%	42%	-3,7%	45%	42%	-3,2%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-3 Enkele inkomensindicatoren (definitie CBS) in 2018 en 2023, voor Breda en Nederland, exclusief huishoudens met inkomen uit studiefinanciering of onvolledig jaarinkomen

	Breda			Nederland		
	2018	2023	ontw. 2018-2023	2018	2023	ontw. 2018-2023
gem. gestandaardiseerd inkomen van huishoudens	€ 29.600	€ 39.100	€ 9.500	€ 29.500	€ 38.300	€ 8.800
huishoudens met een laag inkomen	8%	4%	-4,6%	8%	4%	-4,1%
huishoudens onder of rond sociaal minimum	7%	6%	-0,9%	7%	7%	-0,5%
huishoudens tot 110% van sociaal minimum	11%	10%	-1,2%	11%	10%	-0,9%
huishoudens tot 120% van sociaal minimum	14%	12%	-1,4%	13%	12%	-1,2%
mediaan vermogen van particuliere huishoudens	€ 35.100	€ 118.100	€ 83.000	€ 39.400	€ 133.300	€ 93.900

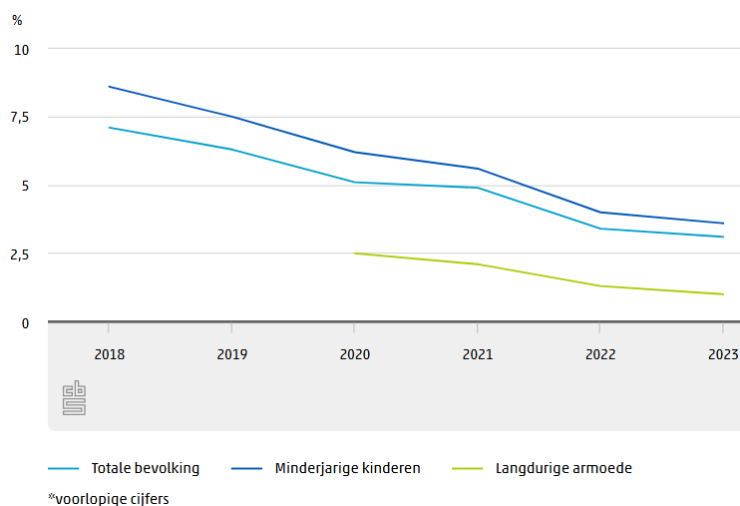
Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Afname van armoede, toename intensiteit van armoede

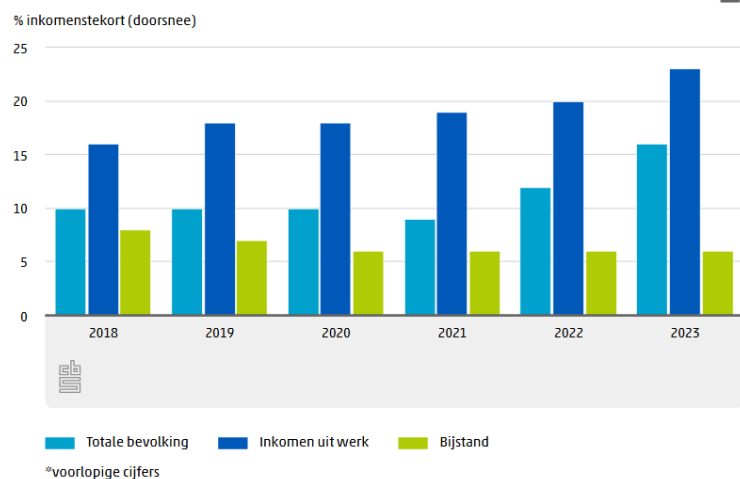
Volgens het CBS is de armoede in Nederland gedaald, maar nam de ernst van de armoede wel toe (figuur 3-1). In 2023 leefde 3,1% van de Nederlandse bevolking in armoede, ten opzichte van 7,1% in 2018. Per gemeente liep het armoedepercentage in 2023 uiteen van 0,1% (Rozendaal) tot 6,6% (Amsterdam). In Breda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

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

Armoede in Nederland*



Intensiteit van armoede*



Bron: CBS

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 (23% tegen 6% in 2023).

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 betreft³. Cijfers over 2025 (en 2024) zijn op moment van schrijven nog niet bekend.

Ontwikkeling inkomensgroepen in het corporatiebezit

In tabel 3-4 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. Voor de primaire en secundaire doelgroep totaal ging het om een afname van 82% in 2019 tot 77% in 2024, ofwel een afname van vijf procentpunten. Het aandeel midden- en hogere inkomens in het corporatiebezit nam toe met vijf 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 (primaire en secundaire doelgroep in het corporatiebezit boven de liberalisatiegrens) nam af, van 36% in 2019 tot 20% in 2024. Er wonen vooral meer midden- en hogere inkomens in de duurere huurwoningen.

tabel 3-4 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%	-14%
b. overige primaire doelgroep	31%	33%	2%
c. secundaire doelgroep	24%	30%	7%
lage middeninkomens	5%	5%	1%
hoge middeninkomens	4%	6%	2%
hogere inkomens	9%	12%	2%
totaal	100%	100%	
totaal doelgroep (a+b+c)	82%	77%	-5%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huurprijsgrenzen in 2025

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

3.2 Huidige woonsituatie van de doelgroepen

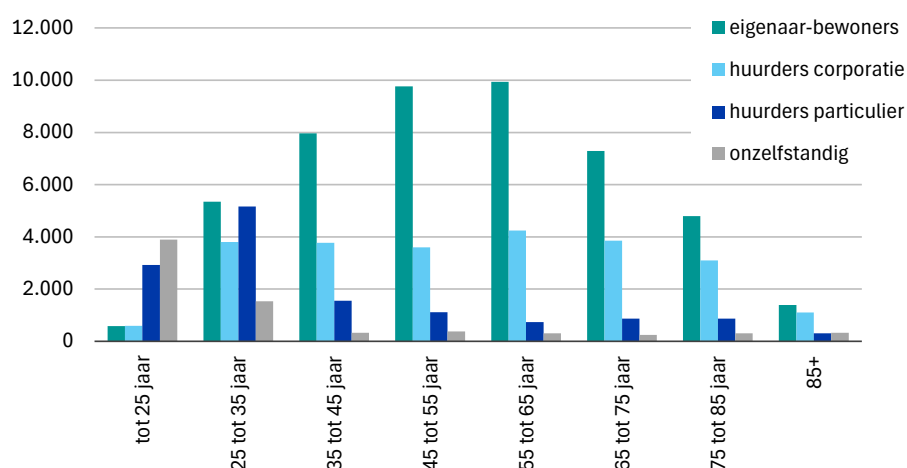
In deze paragraaf gaan we in op de woonsituatie van de doelgroepen in Breda. Voorafgaand gaan we meer algemeen in op de woonsituatie van huishoudens in Breda, en hoe de samenstelling van de eigenaar-bewoners en de huurders eruit ziet. Dit is weergegeven in figuur 3-2.

De woonsituatie van huishoudens hangt vaak nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een (particuliere) 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 Breda (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.

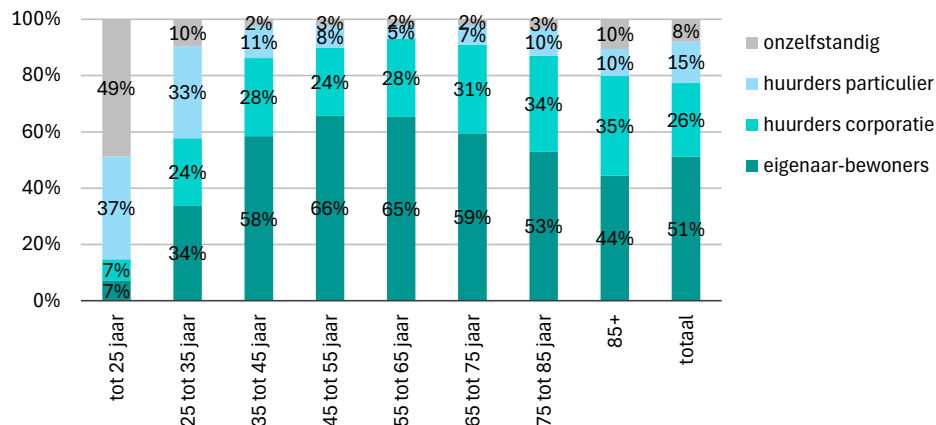
De huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger 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 zal wonen.

figuur 3-2 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Breda, 2024 (absoluut)



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-3 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Breda, 2024 (percentages)



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van de inkomensgroepen (definitie 2024)

De woonsituatie van de inkomensgroepen laat een bekend patroon zien. Huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau wonen overwegend in de huursector, of zijn onzelfstandig wonend (waaronder studenten). Naarmate het inkomen toeneemt, neemt het aandeel huishoudens in de (grondgebonden) koopsector toe (zie ook tabel 3-5 en tabel 3-6). Toch is het niet zo dat er in de koopsector geen huishoudens met een laag inkomen wonen. Onder de doelgroep van de corporaties woont ongeveer 1 op de 4 huishoudens in een koopwoning. Voor tweederde gaat het om huishoudens van 55 jaar of ouder. Ongeveer 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 2024⁴), ten opzichte van 30% van het totaal aantal huishoudens (tabel 3-7).

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

	koop	particuliere huur	corporatie huur	onzelfstandig	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	10%	28%	25%	37%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	18%	10%	64%	8%	100%
c. overige doelgroep corporaties	38%	16%	39%	7%	100%
lage middeninkomens	48%	18%	29%	4%	100%
hoge middeninkomens	66%	16%	16%	2%	100%
hogere inkomens	83%	10%	5%	2%	100%
totaal huishoudens	51%	15%	26%	8%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	15%	18%	47%	20%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	24%	17%	44%	15%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

⁴ In bijlage 1 staat een overzicht van de koop- en huurprijsklassen weergegeven.

tabel 3-6 Woonsituatie inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar eigendom en woningtype, 2024

	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement	onzelfstandig	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	6%	4%	15%	38%	37%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	13%	5%	26%	49%	8%	100%
c. overige doelgroep corporaties	25%	13%	18%	37%	7%	100%
lage middeninkomens	36%	12%	18%	29%	4%	100%
hoge middeninkomens	56%	10%	15%	18%	2%	100%
hogere inkomens	71%	12%	5%	10%	2%	100%
totaal huishoudens	41%	10%	14%	27%	8%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	10%	5%	21%	44%	20%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	16%	8%	20%	41%	15%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-7 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 110% bijstandsniveau	47%	19%	34%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	57%	14%	29%	100%
c. overige doelgroep corporaties	51%	16%	33%	100%
lage middeninkomens	41%	16%	42%	100%
hoge middeninkomens	38%	16%	45%	100%
hogere inkomens	19%	13%	68%	100%
totaal huishoudens	30%	14%	56%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	54%	15%	30%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	52%	16%	32%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Ook voor de huursector geldt dat naarmate het inkomen toeneemt, men vaker in een huurwoning met een hogere huurprijs woont (tabel 3-8). 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 81% tot de doelgroep van de corporaties. Circa 9,5% van de huurders heeft een laag middeninkomen en eveneens 9,5% heeft een hoger middeninkomen of een hoger inkomen (tabel 3-9). De goedkope scheefheid in het corporatiebezit anno 2024 bedraagt daarmee circa 19%. Voor de volledigheid staat in tabel 3-10 de samenstelling van de inkomensgroepen in het corporatiebezit weergegeven naar huishoudenstype en leeftijdsklasse.

tabel 3-8 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 110% bijstandsniveau	27%	24%	20%	5%	8%	5%	12%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	10%	32%	42%	4%	7%	3%	2%	100%
c. overige doelgroep corporaties	7%	23%	21%	12%	18%	12%	7%	100%
lage middeninkomens	3%	15%	9%	9%	29%	23%	11%	100%
hoge middeninkomens	5%	9%	9%	8%	19%	28%	22%	100%
hogere inkomens	2%	6%	4%	4%	12%	28%	45%	100%
totaal huishoudens	10%	21%	22%	7%	14%	13%	13%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	16%	29%	34%	4%	7%	4%	5%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	13%	26%	29%	7%	11%	7%	6%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-9 Samenstelling huurders naar inkomen (definitie woningmarktonderzoek 2024) in corporatiehuurwoningen, 2024

	tot liberalisatiegrens	boven liberalisatiegrens	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	12%	3%	11%
b. overige doelgroep passend toewijzen	39%	4%	38%
c. overige doelgroep corporaties	30%	15%	29%
lage middeninkomens	10%	18%	10%
hoge middeninkomens	5%	19%	5%
hogere inkomens	5%	41%	7%
totaal huishoudens	100%	100%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	81%	22%	78%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-10 Samenstelling inkomensgroepen in 2024 in Breda naar huishoudentype (boven) en leeftijdsklasse (onder) in corporatiehuurwoningen

	eenpersoons	tweepersoons	gezin	eenoudergezin	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	70%	8%	4%	17%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	65%	9%	5%	21%	100%
c. overige doelgroep corporaties	67%	18%	8%	6%	100%
lage middeninkomens	45%	31%	17%	6%	100%
hoge middeninkomens	20%	47%	31%	2%	100%
hogere inkomens	29%	38%	29%	3%	100%
totaal huishoudens	60%	18%	10%	12%	100%

	t/m 27 jaar	28 t/m 66 jaar	67+	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	29%	46%	25%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	3%	67%	29%	100%
c. overige doelgroep corporaties	6%	54%	40%	100%
lage middeninkomens	2%	77%	21%	100%
hoge middeninkomens	1%	84%	15%	100%
hogere inkomens	2%	85%	12%	100%
totaal huishoudens	7%	64%	29%	100%

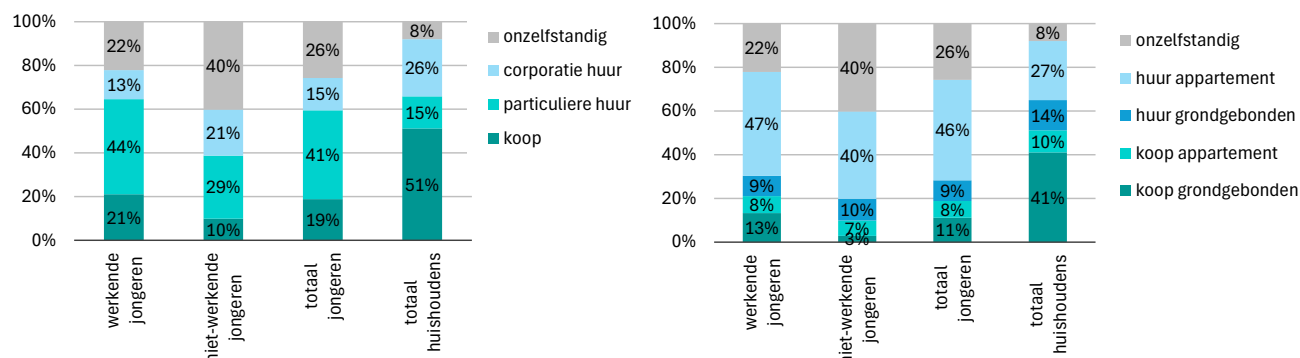
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van jongeren t/m 27 jaar

Voor jongeren t/m 27 jaar geldt dat bijna de helft in een huurappartement woont en ruim een kwart onzelfstandig. Onder niet-werkende jongeren woont circa 40% onzelfstandig, werkende jongeren wonen vaker in huurappartementen en (in mindere mate) in grondgebonden koopwoningen (figuur 3-4).

Niet-werkende jongeren in de huursector wonen overwegend in de goedkopere huursegmenten, terwijl werkende jongeren veel vaker in duurdere huurwoningen boven de liberalisatiegrens wonen, vaak in particulier bezit. Jongeren in de koopsector wonen voor ruim de helft (58%) in koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (figuur 3-5).

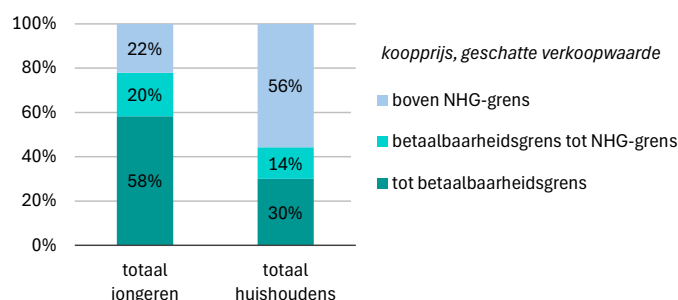
figuur 3-4 Woonsituatie jongeren t/m 27 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-5 Woonsituatie jongeren t/m 27 jaar naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024

huurprijs	tot kwaliteits-kortingsgrens	kwaliteits-kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens tot 1e	2e aftoppingsgrens tot 2e	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	tot maximale huurprijs Wet	boven maximale huurprijs Wet	totaal
werkende jongeren	15%	5%	14%	5%	8%	24%	29%	100%	
niet-werkende jongeren	31%	13%	27%	1%	8%	9%	11%	100%	
totaal jongeren	18%	7%	16%	4%	8%	21%	26%	100%	
totaal huishoudens	10%	21%	22%	7%	14%	13%	13%	100%	



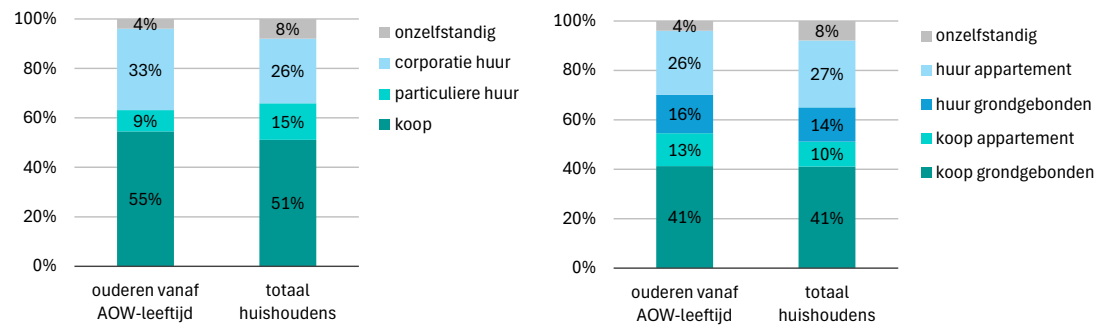
Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie van ouderen vanaf de AOW-leeftijd

Ouderen vanaf de AOW-leeftijd wonen voor circa 55% in de koopsector en voor 33% in een huurwoning van de corporaties. Ouderen wonen minder vaak dan het totaal aantal huishoudens onzelfstandig of in de particuliere huursector (figuur 3-6).

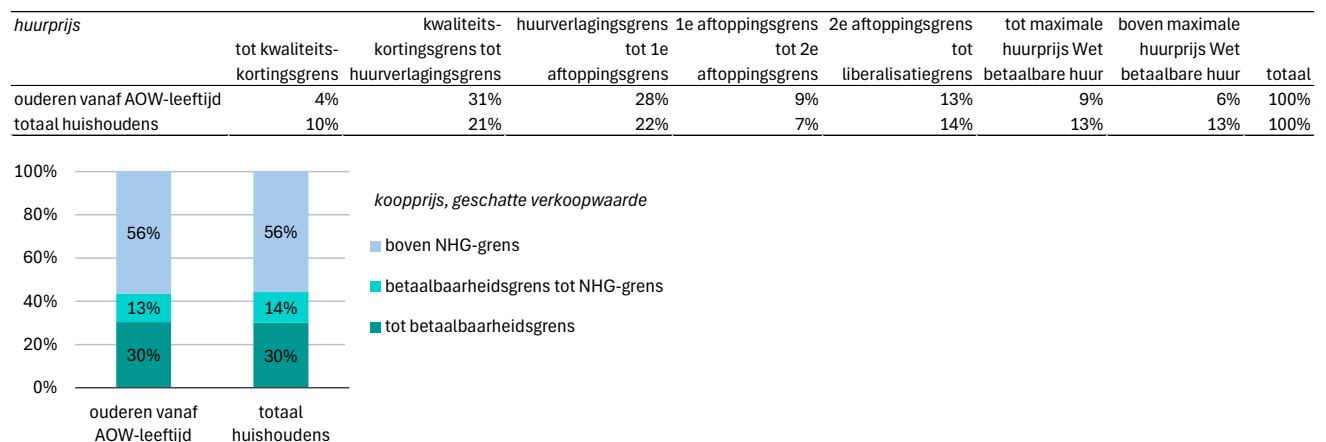
Ouderen vanaf de AOW-leeftijd in de huursector wonen vaker dan het totaal aantal huishoudens in huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2^e aftoppingsgrens (68%, ten opzichte van 51% van het totaal aantal huishoudens). In de koopsector is er wat betreft de woonsituatie naar prijsklassen weinig verschil tussen ouderen vanaf de AOW-leeftijd en het totaal aantal huishoudens (figuur 3-7).

figuur 3-6 Woonsituatie ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-7 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 Breda 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 Breda wonen in totaal bijna 34.000 huishoudens die in de komende twee jaar een verhuizing overwegen (tabel 3-11). Van het totaal aantal huishoudens gaat om het circa 36%. Het gaat om een brede groep, waar ook veel twijfelaars tussen zitten. Circa 17% van de huishoudens geeft aan beslist te willen verhuizen in de komende twee jaar.

In 2024 verhuisde 12% van het totaal aantal inwoners in Breda: 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 3-11 Omvang verhuisgeneigde huishoudens naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024), 2024

	aantal verhuisgeneigd	aandeel verhuisgeneigd
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	4.800	45%
b. overige doelgroep passend toewijzen	4.530	32%
c. overige doelgroep corporaties	5.910	33%
lage middeninkomens	3.280	40%
hoge middeninkomens	2.890	36%
hogere inkomens	12.100	37%
totaal huishoudens	33.520	36%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	9.330	38%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	15.240	36%

Bron: LC-model In.Fact.Research

De verhuisgeneigdheid is onder alle inkomensgroepen hoog, het hoogst onder de doelgroep op bijstandsniveau (waar ook onzelfstandig wonenden / studenten onder vallen).

De lagere inkomens die een verhuizing overwegen oriënteren zich vooral op de huursector (vooral appartementen). Onder de doelgroep 110% bijstand richt een deel zich ook op de koopsector. Het gaat voor bijna een vijfde om huishoudens die al in de koopsector wonen. De grootste groep (60%) betreft jongeren t/m 27 jaar die hoger onderwijs volgen (studenten) en die momenteel vooral in onzelfstandige woonruimte of de particuliere huursector wonen. Na hun studie (als ze een baan hebben) oriënteren zij zich op de koopsector.

Het gros van de hogere inkomens richt zich op de grondgebonden koopsector (tabel 3-12). Onder hoge middeninkomens heeft bijna de helft voorkeur voor een grondgebonden koopwoning, terwijl lage middeninkomens zich vaker op koop- en huurappartementen oriënteren.

tabel 3-12 Woonwensen van verhuisgeneigde inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar gewenst eigendom en woningtype, 2024

	koop grondgebonden	koop appartement	huur grondgebonden	huur appartement	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	11%	15%	14%	60%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	12%	9%	32%	48%	100%
c. overige doelgroep corporaties	25%	21%	16%	38%	100%
lage middeninkomens	35%	25%	14%	26%	100%
hoge middeninkomens	49%	18%	12%	20%	100%
hogere inkomens	67%	21%	3%	9%	100%
totaal huishoudens	40%	19%	13%	29%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	12%	12%	22%	54%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	17%	15%	20%	48%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Als huishoudens een huurwoning overwegen wenst bijna de helft van de huishoudens een huurwoning met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (tabel 3-13). Onder de doelgroep passend toewijzen gaat het om 57% en onder de doelgroep van de corporaties om 54%. 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 wensen vaak (rond de 56% voor beide groepen) 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 3-13 Woonwensen van verhuiscandidate inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen huur, 2024

	tot kwaliteits- kortingsgrens	kwaliteits- kortingsgrens tot huurverlagingsgrens	huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1e aftoppingsgrens		tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	totaal
				tot 2e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens			
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	10%	12%	13%	16%	19%	19%	10%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	2%	13%	19%	28%	25%	6%	7%	100%
c. overige doelgroep corporaties	1%	9%	13%	23%	26%	19%	9%	100%
lage middeninkomens	3%	2%	9%	18%	29%	26%	13%	100%
hoge middeninkomens	1%	3%	13%	12%	27%	29%	15%	100%
hogere inkomens	1%	5%	4%	10%	17%	33%	30%	100%
totaal huishoudens	4%	9%	14%	20%	23%	18%	12%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	6%	12%	16%	22%	22%	12%	9%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	4%	11%	15%	22%	23%	14%	9%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Als huishoudens zich oriënteren op een verhuizing naar een (andere) koopwoning richt circa 40% zich op een koopwoning onder de betaalbaarheidsgrens, uiteenlopend van circa 60% onder de doelgroep bijstand tot 25% onder de hogere inkomens. Het gros van de hogere inkomens oriënteert zich op koopwoningen boven de NHG-grens (tabel 3-14).

tabel 3-14 Woonwensen van verhuiscandidate inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024) naar prijsklassen koop, 2024

	tot betaalbaarheidsgrens	tot betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	boven NHG- grens	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	60%	15%	25%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	55%	26%	19%	100%
c. overige doelgroep corporaties	60%	19%	22%	100%
lage middeninkomens	65%	13%	23%	100%
hoge middeninkomens	48%	20%	32%	100%
hogere inkomens	25%	15%	60%	100%
totaal huishoudens	40%	16%	44%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	58%	20%	23%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	59%	19%	22%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 3-15 staat de financieringsruimte van verhuiscapabele 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 onafhankelijk wonen. Het verschil tussen beide groepen is groot.

De financieringsruimte in tabel 3-15 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 meegerekend bij de aanschaf van een (andere) woning.

Het gros (90%) van de zittende eigenaar-bewoners kan onder gedane aannames een woning financieren boven de NHG-grens, alleen onder de doelgroep passend toewijzen ligt dit aandeel met rond de 50% beduidend lager.

Onder verhuiscapabele huurders en huishoudens die onafhankelijk wonen (koopstarters) is het overgrote deel aangewezen op koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens (78%). 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 zeer beperkt is (64% heeft een financieringsruimte tot 2,5 ton). Alleen hogere inkomens kunnen vaak meer financieren, circa driekwart 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 bijna 2.000 middeninkomens in de huursector, waarvan ruim 1.000 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 3-15 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuiscapabele inkomensgroepen (definitie woningmarktonderzoek 2024), naar eigenaar-bewoners en huurders/onafhankelijk, 2024

	eigenaar-bewoners				huurders en onafhankelijk				
	tot betaalbaarheidsgrens	grens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal	tot 2,5 ton	2,5 ton tot betaalbaarheidsgrens	grens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	32%	9%	59%	100%	88%	3%	1%	8%	100%
b. overige doelgroep passend toewijzen	43%	11%	47%	100%	94%	3%	1%	3%	100%
c. overige doelgroep corporaties	20%	8%	72%	100%	83%	11%	1%	5%	100%
lage middeninkomens	10%	9%	81%	100%	54%	39%	2%	5%	100%
hoge middeninkomens	2%	2%	95%	100%	6%	58%	14%	22%	100%
hogere inkomens	2%	1%	97%	100%	3%	12%	11%	74%	100%
totaal huishoudens	7%	3%	90%	100%	64%	14%	4%	19%	100%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	39%	10%	51%	100%	91%	3%	1%	6%	100%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	27%	8%	64%	100%	88%	5%	1%	6%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen en financieringsruimte van jongeren t/m 27 jaar

Circa 58% van de jongeren t/m 27 jaar overweegt in de komende twee jaar een verhuizing, wat veel hoger is dan onder het totaal aantal huishoudens in Breda (36%, tabel 3-16).

tabel 3-16 Omvang verhuisgeneigde huishoudens naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024), 2024

	aantal verhuisgeneigd	aandeel verhuisgeneigd
werkende jongeren	2.550	59%
niet-werkende jongeren	560	53%
totaal jongeren	3.110	58%
totaal huishoudens	33.520	36%

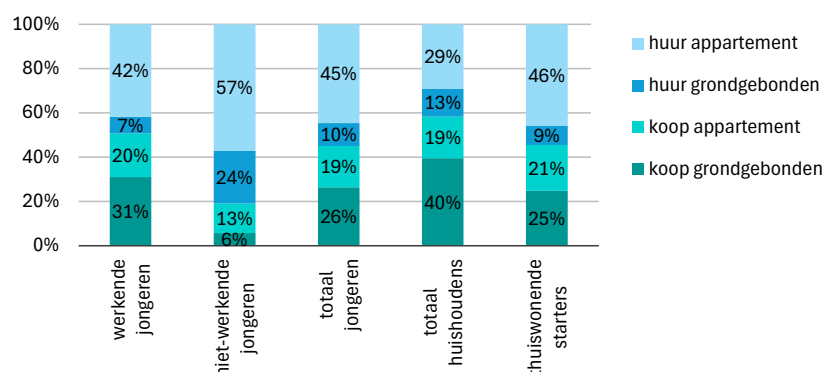
Bron: LC-model In.Fact.Research

Ruim de helft van de werkende jongeren oriënteert zich op de koopsector, onder de totale groep jongeren gaat het om circa 45% (figuur 3-8). Ruim de helft daarvan (55%) richt zich op het segment tot de betaalbare koopgrens (figuur 3-9), en ongeveer een kwart zoekt een woning boven de NHG-grens, waarbij het vooral gaat om tweepersoonshuishoudens. Daarnaast gaat het om jongeren die mogelijk voorsorteren op een toename van het inkomen naarmate men carrière maakt. Ook kan het zijn dat jongeren door bijvoorbeeld ouders financieel worden ondersteund bij de aanschaf van een woning.

Circa 55% van de verhuisgeneigde jongeren wil graag huren. De meerderheid richt zich op het segment boven de tweede aftoppingsgrens (figuur 3-9).

Voor thuiswonende jongeren t/m 27 jaar geldt dat ze ongeveer even vaak een koop- of een huurwoningen wensen als jongeren t/m 27 jaar die al wel een huishouden vormen. Wel geldt dat thuiswonende jongeren vaker zoeken in de goedkope koop- en huursegmenten.

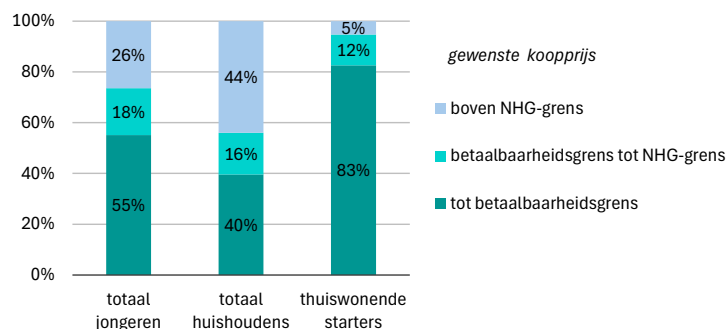
figuur 3-8 Woonwensen van jongeren t/m 27 jaar naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-9 Woonwensen van jongeren t/m 27 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
werkende jongeren	4%	9%	10%	11%	15%	28%	24%	100%
niet-werkende jongeren	8%	16%	8%	14%	22%	17%	13%	100%
totaal jongeren	5%	11%	9%	12%	17%	25%	21%	100%
totaal huishoudens	4%	9%	14%	20%	23%	18%	12%	100%
thuiswonende starters	8%	16%	12%	19%	18%	17%	10%	100%



Bron: LC-model In.Fact.Research

De financieringsruimte van verhuisgeneigde jongeren voor de aanschaf van een (andere) koopwoning is doorgaans beperkt, voor circa driekwart geldt een maximale financieringsruimte tot de betaalbaarheidsgrens (tabel 3-17). Circa een vijfde van de jongeren heeft een financieringsruimte voor een duurdere koopwoning (boven de NHG-grens).

tabel 3-17 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuisgeneigde jongeren t/m 27, 2024

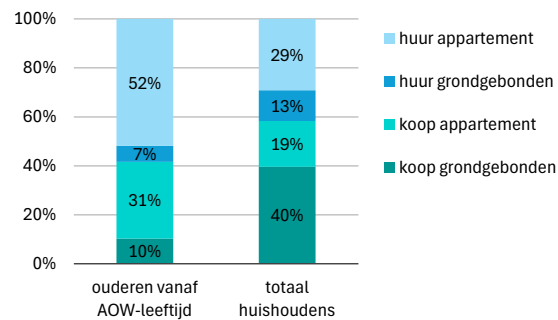
	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheids- grens	betaalbaarheids- grens tot NHG- grens	boven NHG- grens	totaal
werkende jongeren	58%	11%	6%	25%	100%
niet-werkende jongeren	94%	2%	0%	4%	100%
totaal jongeren	64%	10%	5%	21%	100%
totaal huishoudens	39%	10%	3%	47%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen en financieringsruimte ouderen vanaf de AOW-leeftijd

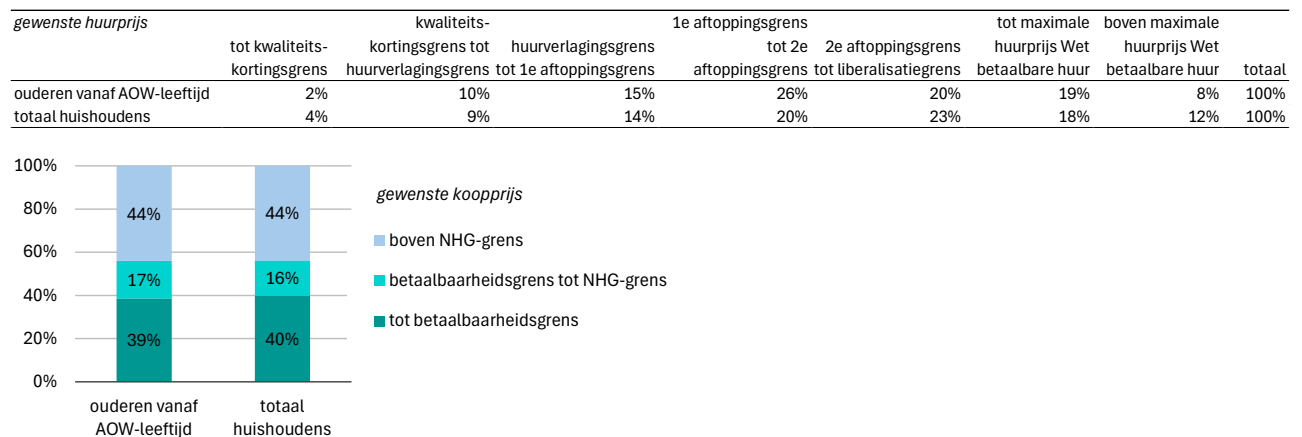
Circa 20% van de ouderen vanaf de AOW-leeftijd is verhuisgeneigd, ten opzichte van 36% van het totaal aantal huishoudens. Ruim de helft van de ouderen oriënteert zich op huurappartementen en bijna een derde oriënteert zich op koopappartementen (figuur 3-10).

figuur 3-10 Woonwensen van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-11 Woonwensen van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar prijsklassen huur- en koopwoningen, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Van de ouderen die willen huren richt ruim de helft (56%) zich op huurwoningen met een huurprijs tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Van de ouderen die zich op de koopsector oriënteren zoekt ruim de helft een woning tot de NHG-grens en circa 44% richt zich op het duurdere segment (figuur 3-11). Uit de financieringsruimte van ouderen blijkt dat veel ouderen dit ook kunnen betalen (59%, tabel 3-18, ten opzicht van 47% onder het totaal aantal huishoudens).

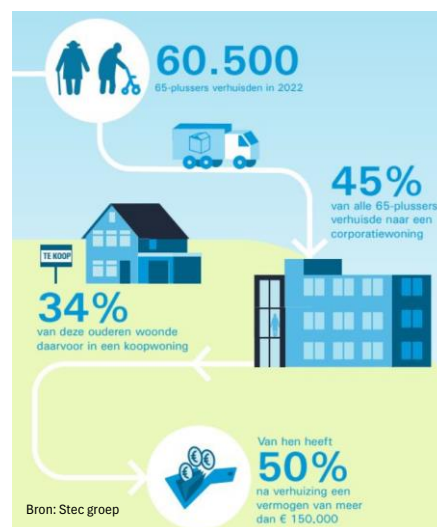
tabel 3-18 Financieringsruimte voor koopwoningen van verhuisgeneigde ouderen vanaf de AOW-leeftijd, 2024

	tot 2,5e ton	2,5e ton tot betaalbaarheids-grens	betaalbaarheids-grens tot NHG-grens	boven NHG-grens	totaal
ouderen vanaf AOW-leeftijd	28%	9%	3%	59%	100%
totaal huishoudens	39%	10%	3%	47%	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 koop- of huurwoning zijn verhuisd in 2022, 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 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 Breda zijn deze cijfers niet bekend. Een globale inschatting van de orde van grootte kan worden gemaakt door de landelijke percentages toe te passen op het aantal oudere huishoudens in Breda. Dit is gedaan in tabel 3-19. Onder gedane aannamen zijn dan naar schatting 95 ouderen verhuisd van een koopwoning naar een corporatiewoning, waarvan 45 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 welvarender 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 Breda op basis van de landelijke percentages, 2022

	Nederland	raming Breda
aantal 65-plussers huishoudens in 2022	2.382.095	23.875
aantal 65+ verhuisd, totaal huishoudens	60.500	605
% 65+ verhuisd, totaal huishoudens	2,5%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning	27.250	275
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning	1,14%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit huurwoning	17.985	180
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit huurwoning	0,76%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning	9.265	95
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning	0,39%	
aantal 65+ verhuisd naar corporatiewoning vanuit koopwoning met vermogen	4.635	45
% 65+ verhuisd naar corporatiewoning met vermogen	0,19%	

Bron: Stec groep (Nederland) en bewerking In.Fact.Research (Breda)

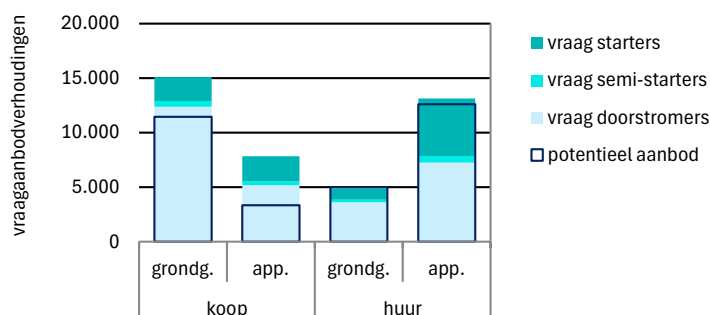
Bij de aantallen geldt dat het alleen gaat over de (mogelijke) instroom van ouderen in het corporatiebezit, en niet over de netto ontwikkeling. Hiervoor moet onder andere ook zicht zijn op de uitstroom van ouderen, enerzijds vanwege het verhuizen naar particuliere huur, tussenvormen (onzelfstandig) of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

3.4 Schaarste op de woningmarkt: doelgroepen in de knel?

In figuur 3-12 t/m figuur 3-15 staan de woonwensen van alle huishoudens en starters in Breda 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 Breda. 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.

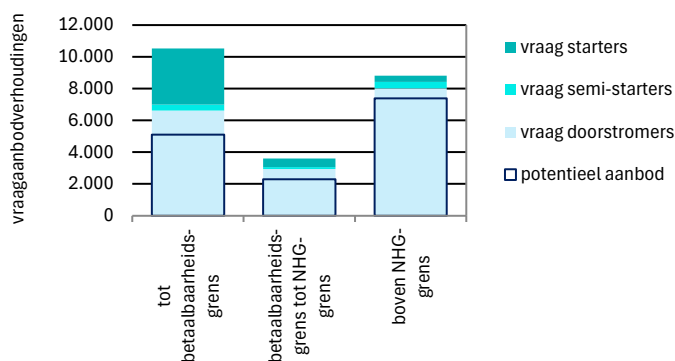
Op basis van vraagaanbodverhoudingen is de druk op de woningmarkt het grootst op de koopsector (figuur 3-12). Zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen geldt dat de vraag groter is dan het potentiële aanbod. De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van koopstarters, die vanwege hun beperkte financieringsruimte moeite hebben om een koopwoning te bemachtigen. De druk op het betaalbare koopsegment is dan ook groot (figuur 3-13). De gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning in Breda is volgens het CBS toegenomen van € 350.000 in 2019 tot € 485.000 in 2024 (landelijk € 450.000 in 2024), wat neerkomt op een prijsstijging van bijna 40%. De gemiddelde transactieprijs lag daarmee ruim boven de NHG-grens van € 435.000 in 2024.

figuur 3-12 Vraagaanbodverhouding naar eigendom en woningtype in Breda, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-13 Vraag-aanbodverhouding naar gewenste prijsklassen koop in Breda, 2024



Bron: LC-model In.Fact.Research

Vanwege de druk op het betaalbare koopsegment zijn in de praktijk veel huishoudens aangewezen op de huursector. Op basis van vraag-aanbodverhoudingen blijkt dat vraag en aanbod in de huursector ongeveer in evenwicht is (figuur 3-12), maar in de praktijk is de vraag naar huurwoningen groter en het potentiële aanbod aan huurwoningen kleiner (omdat midden- en hogere inkomens moeite hebben om door te stromen). Hierdoor is ook de druk op de huursector groot. Zo is in Breda de gemiddelde zoektijd naar een huurwoning van de corporaties opgelopen van 2,3 jaar in 2020 tot 3,0 jaar in 2024 (tabel 3-20). Ook het gemiddeld aantal reacties op gepubliceerde corporatiewoningen nam sterk toe (figuur 3-14).

Op basis van vraag-aanbodverhoudingen is de druk op de huursector het grootst binnen het segment tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (figuur 3-15). De vraag is deels afkomstig van lagere inkomens die op zoek zijn naar meer woonkwaliteit en de hogere huur voor lief nemen, omdat deze deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Beleidsmatig moeten de lagere inkomens vooral gehuisvest worden in huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Hierdoor is de vraag naar goedkopere huurwoningen in de praktijk groter. Ook is er vraag naar goedkope huur vanuit aandachtsgroepen – zoals statushouders, of mensen uit de maatschappelijke opvang – die niet zijn geïntegreerd, terwijl zij vaak wel behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Deze groepen hebben moeite om een passende woning te bemachtigen. Hierdoor zijn de tekorten in de huursector (onder de aftoppingsgrenzen) groter dan de vraag-aanbodverhoudingen doen vermoeden.

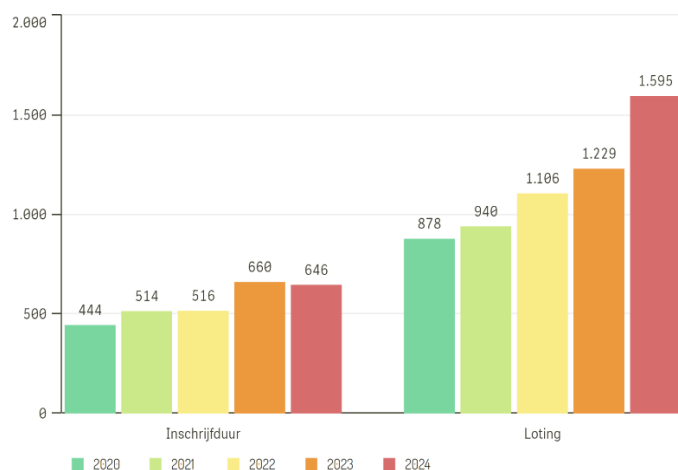
De vraag naar huurwoningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is deels afkomstig van (lage) middeninkomens, die beleidsmatig vooral zijn aangewezen op het (middel)dure huursegment of de koopsector. Vooral voor de lage middeninkomens die op dit moment huren of onzelfstandig wonen zijn de mogelijkheden op de woningmarkt beperkt. Het gaat in Breda om circa 2.000 (verhuisgeneigde) lage middeninkomens.

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

	2020	2021	2022	2023	2024
gemiddelde inschrijfduur in jaren	6,4	6,4	6,3	5,9	6,7
gemiddelde zoektijd in jaren	2,3	2,4	2,7	2,8	3,0

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

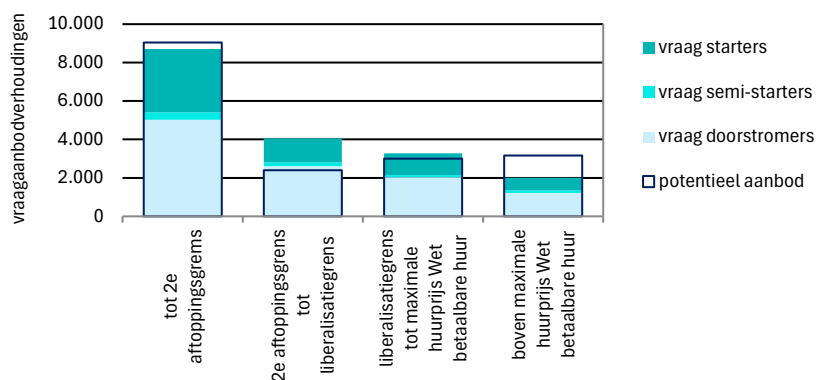
figuur 3-14 Gemiddeld aantal reacties per gepubliceerde corporatie huurwoning in Breda



Figuur 47: Trend gemiddeld aantal reacties per woning tot en met 2024

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

figuur 3-15 Vraagaanbodverhouding naar gewenste prijsklassen huur in Breda, 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

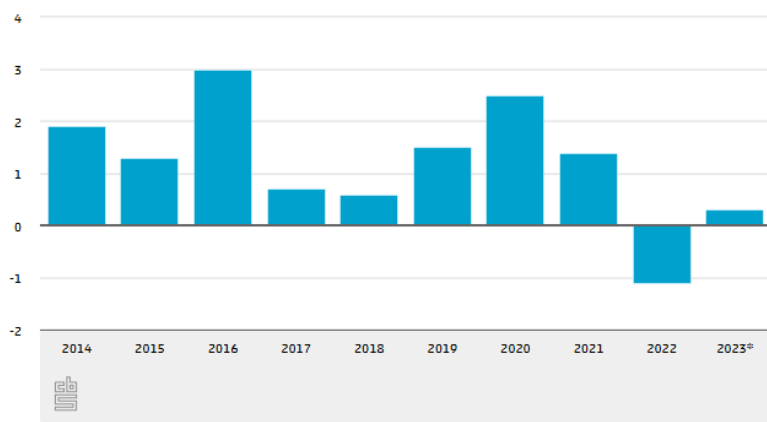
Het CBS brengt jaarlijks de landelijke ontwikkeling van de dynamische koopkracht in beeld. De dynamische koopkracht geeft de ontwikkeling van de koopkracht weer inclusief rekening te houden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden, zoals een andere baan of verandering in gezinssamenstelling. 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

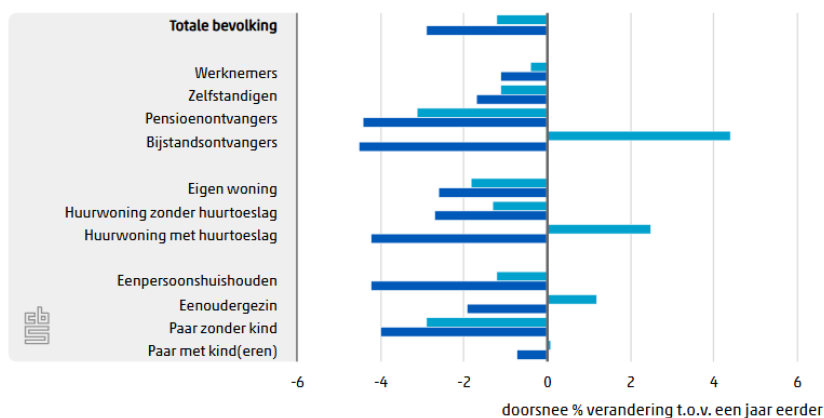
Koopkrachtontwikkeling

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



*voorlopige cijfers

Effect van energemaatregelen op koopkrachtontwikkeling, 2022*

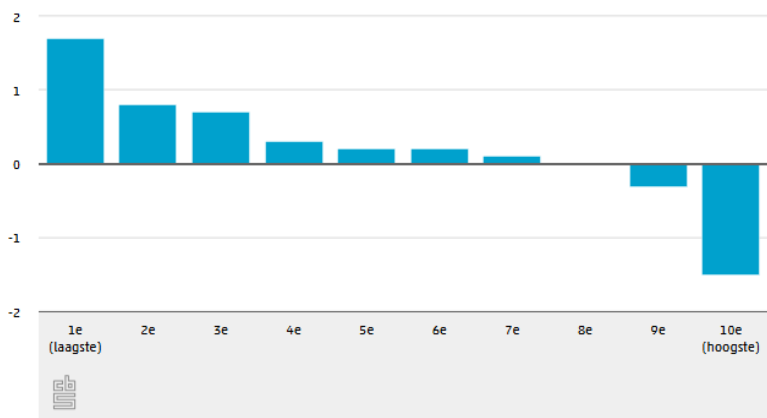


Met energiematregelen Zonder energiematregelen

* voorlopige cijfers

Koopkrachtontwikkeling personen per 10%-inkomensgroep, 2023*

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



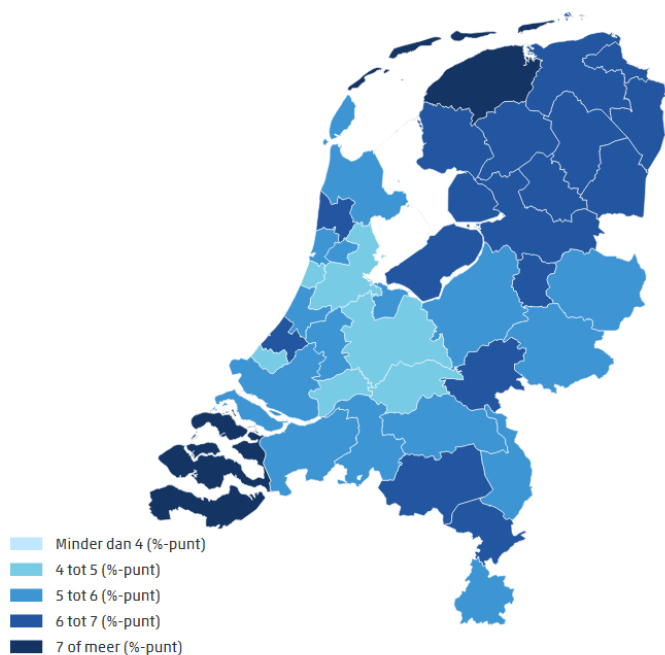
*voorlopige cijfers

Bron: CBS

Het CBS heeft recent (juni 2025) ook 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

Op moment van schrijven 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 Breda

In tabel 4-1 staat de ontwikkeling van de inkomens en de woonlasten van de huurders van woningcorporaties in Breda weergegeven in de periode 2019 tot 2024, in medianen. In 2019 zijn de woonlasten weergegeven voor corporatiehuurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, voor 2024 zijn in tabel 4-1 dezelfde uitgangspunten aangehouden.

De netto huurlasten onder alle huurders namen in doorsnee toe met circa € 90 per maand, maar deze stijging kwam vooral terecht bij de midden- en hogere inkomens. 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 huurwoningen met een huurprijs boven € 575 huurverlaging konden aanvragen. Hierdoor nam het totaal aantal huurwoningen van de corporaties onder de eerste aftoppingsgrens toe (zie ook figuur 4-3). Daarbinnen nam vooral het aantal woningen met een huurprijs aan de bovenkant van deze categorie toe, het aantal woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens nam af. Ook waren er in 2024 minder verhuuringen van woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens dan in 2019 (figuur 4-4). Mede hierdoor namen de netto huurlasten onder de sociale minima beperkt toe.

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 midden- en hogere inkomens.

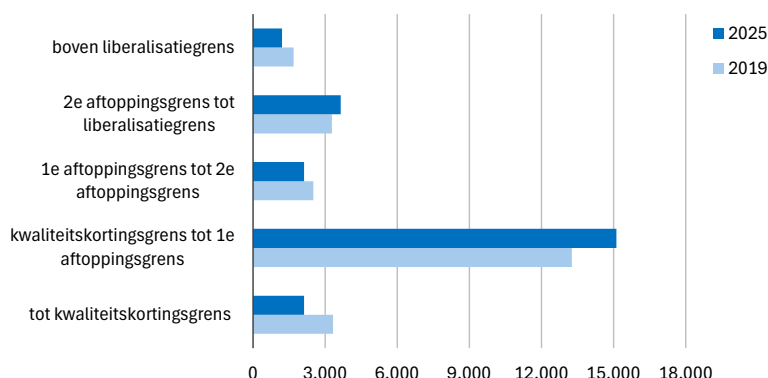
tabel 4-1 Doorsnee woonlasten en -quotes van huurders in Breda naar inkomensgroep (definitie woningmarktonderzoek 2019) in corporatiehuurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens in 2019 en 2024 (medianen)

2019	sociale minima	overige primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal huurders
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 260	€ 325	€ 515	€ 560	€ 565	€ 595	€ 370
gas en electriciteit	€ 105	€ 120	€ 110	€ 120	€ 125	€ 140	€ 115
lokale belastingen en water	€ 55	€ 75	€ 55	€ 75	€ 75	€ 75	€ 55
totaal netto woonlasten	€ 410	€ 520	€ 690	€ 755	€ 760	€ 800	€ 550
besteedb. huishoudensinkomen	€ 965	€ 1.525	€ 1.800	€ 2.475	€ 2.615	€ 3.530	€ 1.575
huurquote	26%	21%	28%	23%	21%	16%	23%
woonquote	41%	33%	37%	30%	29%	22%	35%

2024	sociale minima	overige primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal huurders
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 270	€ 280	€ 565	€ 665	€ 675	€ 680	€ 460
gas en electriciteit	€ 115	€ 140	€ 125	€ 135	€ 140	€ 160	€ 135
lokale belastingen en water	€ 65	€ 65	€ 65	€ 90	€ 90	€ 90	€ 65
totaal netto woonlasten	€ 460	€ 510	€ 760	€ 885	€ 915	€ 935	€ 675
besteedb. huishoudensinkomen	€ 1.290	€ 1.820	€ 2.305	€ 3.065	€ 3.410	€ 4.610	€ 2.205
huurquote	22%	17%	24%	21%	19%	14%	19%
woonquote	37%	28%	32%	28%	26%	20%	29%

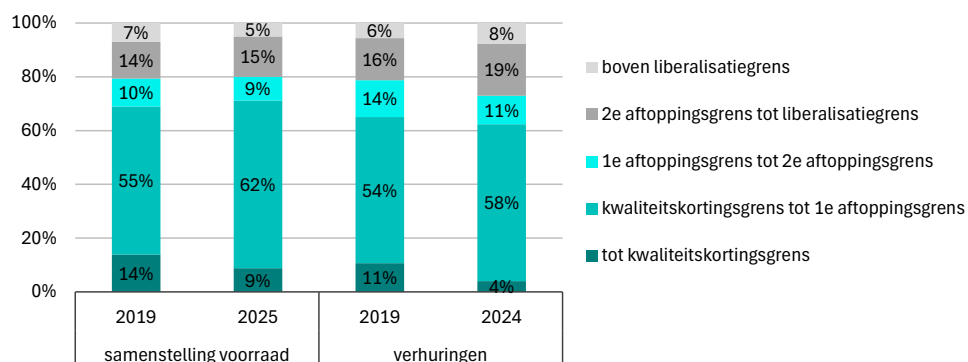
Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: Woningcorporaties Breda, bewerking In.Fact.Research

figuur 4-4 Samenstelling corporatiebezit in 2019 en 2025 en verhuringen in Breda naar huurprijs in 2019 en 2024



Bron: Woningcorporaties Breda, 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 5.500 huurders, in 2024 is dit aantal afgenomen tot 2.540 huurders. Onder de primaire en secundaire doelgroep is het aandeel huurders in een financieel ongezonde situatie ongeveer gehalveerd, van 30% in 2019 tot 14% in 2024.

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

	aantal		aandeel	
	2019	2024	2019	2024
a. sociale minima	3.850	1.710	63%	55%
b. overige primaire doelgroep	1.100	490	15%	7%
c. secundaire doelgroep	550	330	10%	5%
lage middeninkomens	0	10	0%	1%
hoge middeninkomens	0	0	0%	0%
hogere inkomens	0	0	0%	0%
totaal huurders	5.500	2.550	24%	11%
totaal doelgroep (a+b+c)	5.500	2.540	30%	14%

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).

Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld 24% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de totale woonlasten. Ook de lage en hoge middeninkomens en de doelgroep ouderen zijn ongeveer een kwart van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Jongeren en lagere inkomens besteden (veel) meer van hun inkomen aan woonlasten, hogere inkomens minder.

In de particuliere huursector geeft men veel meer van het inkomen uit aan woonlasten, gemiddeld bijna de helft (49%). Vooral niet-werkende jongeren t/m 27 jaar en huurders op bijstandsniveau hebben hoge woonquotes, waarbij het deels om overlappende groepen gaat. Mogelijk ontvangen deze huurders/jongeren financiële steun van ouders of familie, of gaat het om studenten (onderdeel van de doelgroep bijstand) die geld lenen van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Ook onder de andere doelgroepen in de particuliere huursector ligt de woonquote hoger dan de onder de doelgroepen in de koopsector en de corporatie huursector.

Huurders in het corporatiebezit besteden gemiddeld 22% van hun inkomen aan de huur en 32% aan de totale woonlasten. De huur- en woonquotes van ouderen en werkende jongeren liggen rond deze gemiddeldes. Niet-werkende jongeren en lagere inkomens hebben hogere huur- en woonquotes, de middeninkomens en de hogere inkomens 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 (een soortgelijk beeld is zichtbaar in de particuliere huursector). Wel geldt dat het inkomen van de overige doelgroep passend toewijzen (veel) 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 Breda naar doelgroep (definitie woningmarktonderzoek 2024)

<i>eigenaar-bewoners</i>										
	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal
Bruto hypotheekuitgaven	€ 455	€ 315	€ 395	€ 385	€ 645	€ 905	€ 1.045	€ 265	€ 280	€ 715
Reservering groot onderhoud	€ 130	€ 125	€ 125	€ 130	€ 130	€ 155	€ 105	€ 130	€ 150	€ 140
Bijkomende koopuitgaven	€ 80	€ 75	€ 75	€ 80	€ 85	€ 105	€ 65	€ 70	€ 100	€ 95
Bruto koopuitgaven	€ 665	€ 515	€ 595	€ 595	€ 860	€ 1.165	€ 1.220	€ 465	€ 530	€ 955
Belastingeffect eigen woning	-€ 10	-€ 30	-€ 60	-€ 45	-€ 100	-€ 145	-€ 170	-€ 5	-€ 35	-€ 110
Netto koopuitgaven	€ 655	€ 480	€ 535	€ 550	€ 760	€ 1.020	€ 1.050	€ 460	€ 495	€ 845
Energielasten	€ 200	€ 180	€ 175	€ 180	€ 195	€ 225	€ 160	€ 195	€ 205	€ 210
Heffingen, belastingen, water	€ 75	€ 80	€ 75	€ 85	€ 90	€ 90	€ 85	€ 70	€ 80	€ 85
Netto woonuitgaven	€ 930	€ 740	€ 790	€ 815	€ 1.045	€ 1.330	€ 1.295	€ 730	€ 780	€ 1.140
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.380	€ 2.395	€ 2.895	€ 3.510	€ 4.530	€ 7.435	€ 4.810	€ 1.355	€ 4.020	€ 5.720
Netto koopquote	53%	21%	19%	16%	17%	15%	24%	42%	14%	17%
Netto woonquote	68%	33%	28%	23%	24%	20%	30%	56%	23%	24%

<i>huurders particuliere huur</i>										
	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal
Bruto huur	€ 795	€ 775	€ 945	€ 1.050	€ 1.080	€ 1.290	€ 1.025	€ 830	€ 970	€ 1.005
Huurtoeslag	€ 55	€ 150	€ 25	€ 5	€ 5	€ 0	€ 20	€ 75	€ 50	€ 35
Netto huur	€ 740	€ 625	€ 920	€ 1.040	€ 1.075	€ 1.290	€ 1.010	€ 755	€ 915	€ 970
Heffingen, belastingen, water	€ 185	€ 160	€ 155	€ 155	€ 160	€ 160	€ 155	€ 195	€ 150	€ 165
Energielasten	€ 65	€ 75	€ 70	€ 75	€ 80	€ 85	€ 75	€ 70	€ 75	€ 75
Netto woonuitgaven	€ 990	€ 855	€ 1.150	€ 1.270	€ 1.320	€ 1.530	€ 1.240	€ 1.015	€ 1.140	€ 1.210
Netto besteedbaar inkomen	€ 655	€ 2.020	€ 2.590	€ 3.230	€ 4.025	€ 5.710	€ 3.380	€ 870	€ 2.870	€ 3.095
Netto huurquote	78%	32%	37%	33%	28%	25%	35%	76%	36%	41%
Netto woonquote	88%	44%	45%	40%	34%	29%	42%	87%	44%	49%

<i>huurders corporatie huur</i>										
	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW-leeftijd	totaal
Bruto huur	€ 565	€ 575	€ 630	€ 685	€ 715	€ 765	€ 610	€ 495	€ 615	€ 620
Huurtoeslag	€ 205	€ 235	€ 50	€ 5	€ 5	€ 5	€ 70	€ 225	€ 120	€ 130
Netto huur	€ 360	€ 335	€ 575	€ 680	€ 710	€ 765	€ 545	€ 270	€ 490	€ 490
Heffingen, belastingen, water	€ 140	€ 140	€ 135	€ 145	€ 165	€ 155	€ 140	€ 125	€ 140	€ 140
Energielasten	€ 70	€ 75	€ 75	€ 80	€ 85	€ 85	€ 70	€ 70	€ 75	€ 75
Netto woonuitgaven	€ 570	€ 550	€ 785	€ 905	€ 960	€ 1.005	€ 750	€ 460	€ 705	€ 710
Netto besteedbaar inkomen	€ 1.295	€ 1.940	€ 2.580	€ 3.435	€ 4.390	€ 5.565	€ 2.540	€ 1.115	€ 2.365	€ 2.575
Netto huurquote	39%	19%	23%	20%	17%	15%	24%	40%	22%	22%
Netto woonquote	53%	30%	32%	27%	23%	19%	33%	54%	31%	32%

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 Breda 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 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 4% heeft moeite met het betalen van de vaste lasten. Particuliere huurders hebben hier meer moeite mee (28%), vooral onder huurders met een inkomen op bijstandsniveau. Onder huurders in het corporatiebezit bevindt ruim één op de tien zich in een financieel ongezonde situatie (11%, circa 2.625 huurders). Onder jongeren t/m 27 jaar gaat het om één op de vier huurders en onder ouderen om circa 4%. De groep in een financieel ongezonde situatie in het corporatiebezit bestaat voor 72% uit eenpersoonshuishoudens en voor 11% uit eenoudergezinnen.

tabel 4-5 Aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de koop- en de huursector in Breda 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 110% bijstandsniveau	865	2.910	1.560	79%	97%	58%
b. overige doelgroep passend toewijzen	425	475	1.005	17%	34%	11%
c. overige doelgroep corporaties	330	315	60	5%	11%	1%
lage middeninkomens	90	80		2%	5%	
hoge middeninkomens	35	20		1%	1%	
hogere inkomens	195	15		1%	0%	
totaal huishoudens	1.940	3.815	2.625	4%	28%	11%
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	1.295	3.385	2.565	36%	77%	22%
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	1.625	3.700	2.625	16%	50%	14%

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
werkende jongeren	25	275	55	3%	15%	9%
niet-werkende jongeren	90	275	150	86%	90%	67%
totaal jongeren	115	550	200	11%	25%	25%

	aantal			aandeel van groep		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
ouderen vanaf AOW-leeftijd	475	270	290	4%	15%	4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Bij een hoger uitgavenpatroon (dan de basisbedragen van het Nibud) neemt het aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie toe. Onder eigenaar-bewoners is deze toename beperkt, omdat veel eigenaar-bewoners een hoog inkomen hebben en (veel) meer kunnen besteden aan niet-noodzakelijke uitgaven (tabel 4-6).

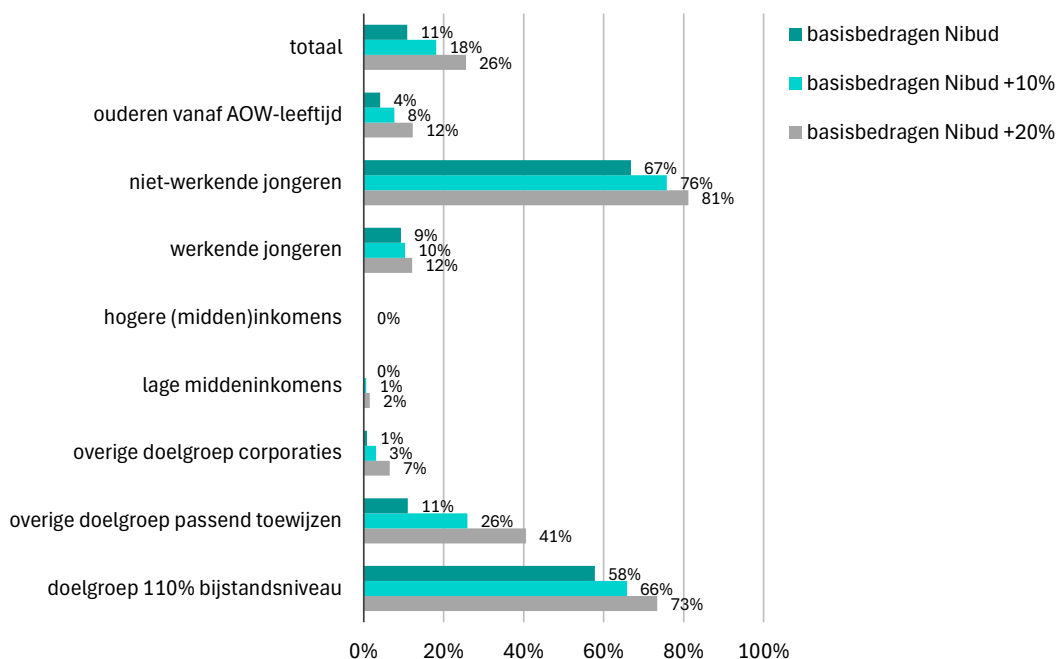
Onder particuliere huurders neemt het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie toe van 28% uitgaande van de basisbedragen tot 33% bij 20% extra uitgaven, wat neerkomt op een toename van vijf procentpunten. Onder huurders in het corporatiebezit is deze toename veel groter, van 11% uitgaande van de basisbedragen tot 26% bij 20% extra uitgaven (een toename van 15 procentpunten, tabel 4-6). Uitgesplitst naar doelgroep neemt vooral onder de overige doelgroep passend toewijzen het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie snel toe bij een hoger uitgavenpatroon (figuur 4-5).

tabel 4-6 Aantal huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de koop- en de huursector in Breda 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	1.940	3.815	2.625	4%	28%	11%
basisbedragen Nibud +10%	2.370	4.095	4.370	5%	30%	18%
basisbedragen Nibud +20%	2.825	4.455	6.160	6%	33%	26%
basisbedragen Nibud +50%	5.240	6.015	11.740	11%	44%	49%

Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

Omvang van het financiële tekort of de 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 20% groot. Mogelijk ontvangt (een deel van) deze groep financiële steun van ouders of familie, of een studentenlening van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). 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 6% van de huurders elke maand meer dan € 250 tekort om rond te kunnen komen. Vooral onder niet-werkende jongeren en de doelgroep op 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 16% een financiële 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. Naar inkomensgroep bestaat deze groep vooral uit de overige doelgroep passend toewijzen (77%, figuur 4-6). Vooral onder deze groep is in de praktijk het aantal huurders in een financieel ongezonde situatie mogelijk groter, zoals ook bleek uit figuur 4-5.

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

	aantal			aandeel		
	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporatie huur
tekort van meer dan € 500 p.m.	1.105	2.770	980	2%	20%	4%
tekort tussen € 250 en € 500 p.m.	275	495	535	1%	4%	2%
tekort tussen € 100 en € 250 p.m.	295	270	395	1%	2%	2%
tekort tussen € 0 en € 100 p.m.	165	280	720	0%	2%	3%
ruimte tussen € 0 en € 100 p.m.	360	260	1.720	1%	2%	7%
ruimte tussen € 100 en € 250 p.m.	565	460	2.075	1%	3%	9%
ruimte tussen € 250 en € 500 p.m.	1.155	1.285	4.140	2%	10%	17%
ruimte van meer dan € 500 p.m.	43.150	7.710	13.505	92%	57%	56%
totaal	47.075	13.525	24.065	100%	100%	100%

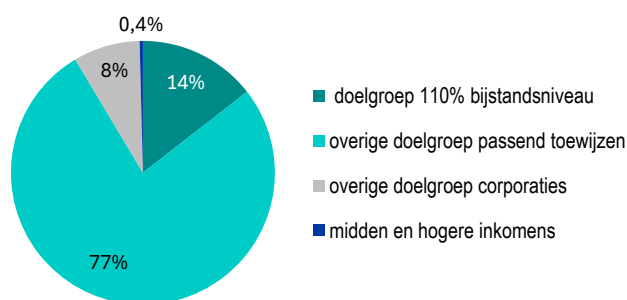
Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 4-8 De omvang van het financiële tekort of de financiële ruimte van de huurders in het corporatiebezit in Breda 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 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW- leeftijd	totaal
tekort van meer dan € 500 p.m.	34%	1%	0,0%			5%	39%	1%	4%
tekort tussen € 250 en € 500 p.m.	10%	3%	0,2%			4%	8%	1%	2%
tekort tussen € 100 en € 250 p.m.	7%	2%	0,3%			0%	3%	1%	2%
tekort tussen € 0 en € 100 p.m.	7%	6%	0,3%			0%	18%	1%	3%
ruimte tussen € 0 en € 100 p.m.	7%	15%	2%	0,1%		1%	9%	3%	7%
ruimte tussen € 100 en € 250 p.m.	13%	17%	3%	1%		2%	5%	8%	9%
ruimte tussen € 250 en € 500 p.m.	14%	29%	16%	1%		13%	5%	29%	17%
ruimte van meer dan € 500 p.m.	8%	28%	79%	98%	100%	75%	14%	56%	56%
totaal	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 Breda 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)



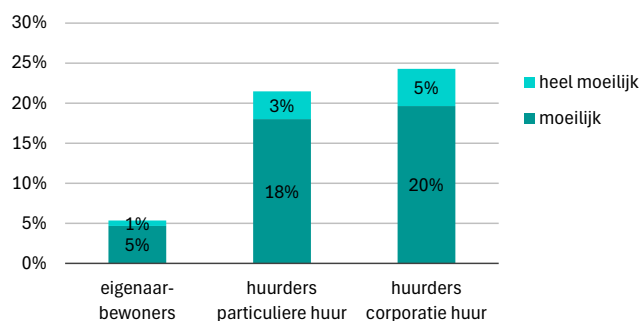
Bron: LC-model In.Fact.Research

Door huishoudens ervaren tekorten en huurachterstanden

Naast een rekenkundige benadering is in het WoON ook aan huishoudens gevraagd of ze het (heel) moeilijk vinden om de maandelijkse woonlasten te betalen. Dan blijken eigenaar-bewoners dit niet vaak te vinden (6%), in tegenstelling tot huurders. In de particuliere huursector geeft circa 21% aan het (heel) moeilijk vinden om de maandelijkse woonlasten te betalen, onder huurders in het corporatiebezit gaat het om circa 25%.

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 Breda dat aangeeft dat het (heel) moeilijk is om de maandelijkse woonlasten te betalen, 2024



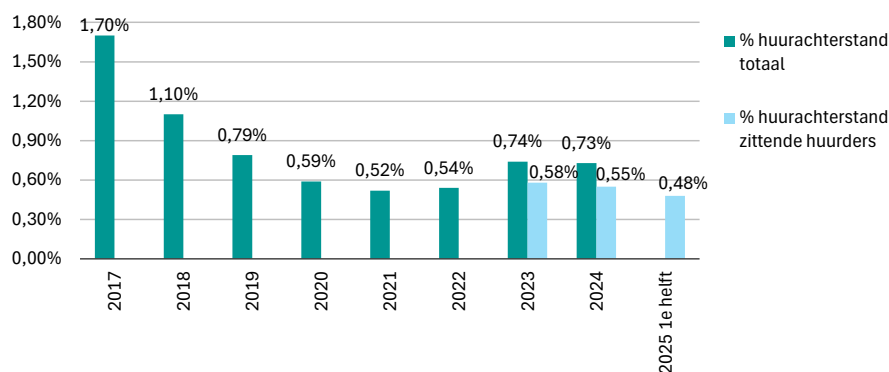
Bron: LC-model In.Fact.Research

Hoewel een deel van de huurders in het corporatiebezit het dus moeilijk vindt om de woonlasten te betalen, is het aantal huurachterstanden voorsnog beperkt. In figuur 4-8 staan de huurachterstanden van huurders van WonenBredburg weergegeven. De totale huurachterstand, uitgedrukt in aandeel van de totale jaarhuur, schommelde in de periode 2019 tot 2024 licht en bedroeg 0,73% in 2024.

Vooraf in de periode 2022-2023 nam het aandeel toe, maar sinds 2024/2025 lijken de huurachterstanden weer wat af te nemen. In de eerste helft van 2025 nam het totale bedrag aan huurachterstanden van zittende huurders van WonenBredburg af, en de huurachterstand als aandeel van de totale jaarhuur nam af van 0,55% in 2024 tot 0,48% over de eerste helft van 2025 (figuur 4-8). Het aantal lopende deurwaarderdossiers bedroeg gemiddeld 317 dossiers per maand in zowel de eerste helft van 2024 als de eerste helft van 2025.

Bij Laurentius schommelde de totale huurachterstand licht in de eerste helft van 2025. Hetzelfde gold voor het aantal debiteuren in 2025 met huurachterstanden bij Alwel. In 2023 bedroeg het aantal debiteuren met huurachterstanden 1.589 huurders, in 2024 ging het om 1.338 huurders. In zowel 2023 als 2024 was er sprake van 3 huisuitzettingen wegens huurschuld, in de eerste drie kwartalen van 2025 ging het om 4 huisuitzettingen.

figuur 4-8 Huurachterstanden bij WonenBredburg, uitgedrukt in aandeel van de totale jaarhuur, voor totaal zittende en vertrokken huurders en voor alleen zittende huurders



Bron: Documenten WonenBredburg, bewerking In.Fact.Research

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 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 van deze analyse 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 huurprijsgrenzen.

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.

Bij de bestedingsruimte voor de huur speelt voor de doelgroep passend toewijzen ook de huurtoeslag een rol. In figuur 4-9 is hiermee rekening gehouden.

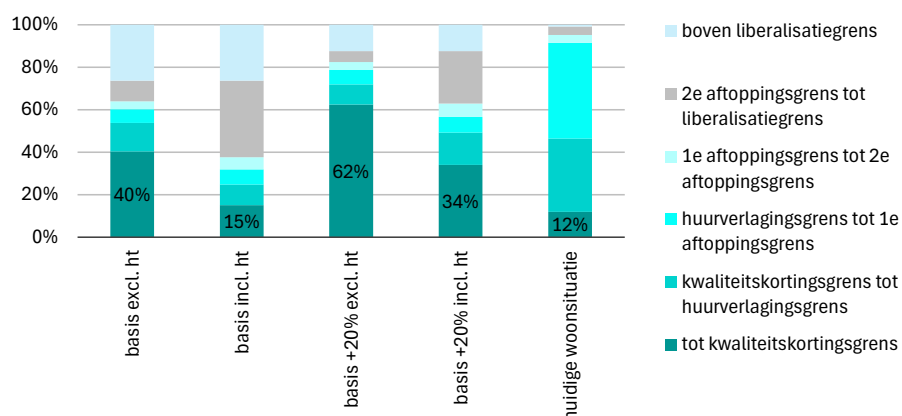
tabel 4-9 Bestedingsruimte voor de huur van de onderscheiden doelgroepen in het corporatiebezit in Breda, op basis van het besteedbaar inkomen na aftrek van overige woonlasten en overige vaste lasten (basisbedragen Nibud en +20%), exclusief huurtoeslag, 2024

<i>huurders corporatie huur, basisbedragen, exclusief huurtoeslag</i>	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW- leeftijd	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	69%	32%	0%	0%	0%	9%	81%	7%	20%
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	12%	14%	0%	0%	0%	2%	0%	8%	7%
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	6%	6%	1%	0%	0%	1%	3%	5%	3%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	1%	5%	1%	0%	0%	2%	6%	3%	2%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	3%	12%	3%	1%	0%	1%	1%	10%	6%
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	3%	18%	25%	1%	0%	27%	2%	24%	15%
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5%	13%	71%	99%	100%	58%	7%	44%	48%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<i>huurders corporatie huur, basisbedragen +20%, exclusief huurtoeslag</i>	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens en hogere inkomens	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW- leeftijd	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	88%	55%	3%	1%	0%	12%	91%	21%	31%
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	3%	11%	4%	0%	0%	2%	1%	9%	6%
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	3%	8%	2%	0%	0%	2%	0%	7%	4%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	1%	5%	2%	1%	0%	3%	0%	5%	3%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0%	7%	9%	0%	0%	18%	1%	8%	5%
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	1%	4%	39%	5%	0%	12%	5%	21%	13%
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	4%	10%	41%	94%	99%	51%	1%	29%	38%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 4-9 Bestedingsruimte van de doelgroep passend toewijzen voor de huur in het corporatiebezit in Breda 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

In figuur 4-9 is voor de doelgroep passend toewijzen het effect van de huurtoeslag op de bestedingsruimte voor de huur weergegeven. Ook is de huidige woonsituatie van de doelgroep passend toewijzen in het corporatiebezit weergegeven. Exclusief huurtoeslag kan circa 40% van de doelgroep passend toewijzen niet meer betalen dan een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, inclusief huurtoeslag gaat het om 15%. 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 34% 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 4-9). Uitgaande van 50% extra uitgaven (1,5 keer de basisbedragen) is de doelgroep passend toewijzen die een hogere huur kan betalen grotendeels verdwenen.

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 1.450 huurders in Breda 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 850 jongeren tot 23 jaar in de huursector in Breda die vanaf 2026 in aanmerking komen voor (extra) huurtoeslag.

Meer dan driekwart 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 ruim 100 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 bijvoorbeeld 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 af met circa 20 huurders. 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) woning huurt van de woningcorporaties is beperkt, en een meerderheid woont in een huurwoning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.

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 de jongeren t/m 22 jaar die in de afgelopen drie jaar een woning huurde van de corporaties, huurde 55% een woning met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Vanuit de woningvoorraad beredeneerd geldt dat van de verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens 44% werd verhuurd aan jongeren t/m 22 jaar, en dat 56% 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 de te verwachten 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. Van belang is 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 de woonvisie van de gemeente Breda.

Migratie als motor van de groei

Het aantal inwoners en huishoudens in Breda is de afgelopen periode sterk toegenomen (tabel 5-1). Voor een belangrijk deel kwam deze groei op conto van buitenlandse migratie (figuur 5-1). Arbeidsmigratie speelde daarbij een rol en daarnaast werden veel Oekraïners opgevangen. In de woonvisie van de gemeente Breda wordt de invloed van buitenlandse migratie herkend en wordt voor de toekomst rekening gehouden met een meer internationale samenstelling van de inwoners.

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

	2019	2024	ontwikkeling 2019-2024
aantal inwoners	183.875	188.080	4.205
aantal huishoudens	88.250	91.990	3.740

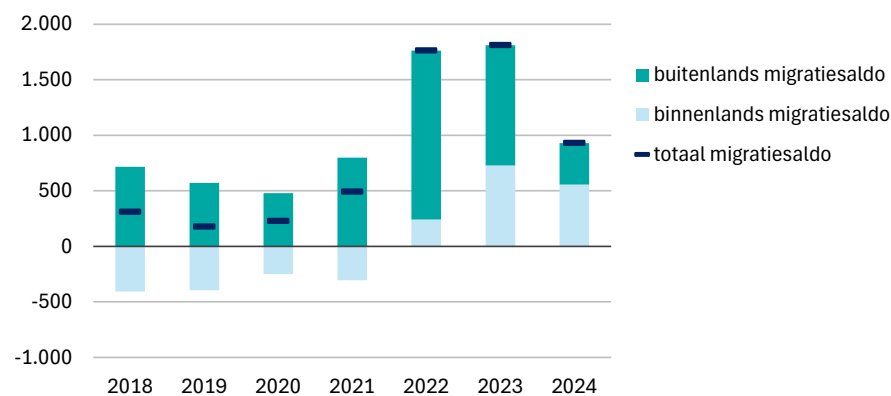
Bron: CBS

Bij de migratie geldt 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. De invloed van de buitenlandse migratie is 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 (dit geldt ook voor Nederland als geheel). De herkomst van de personen die zich vanuit een andere gemeente in Breda vestigt ligt dan ook vermoedelijk deels in het buitenland.

De toenemende invloed van 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 Bredase regio. 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 Breda 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 Breda lager ingeschat dan in de voorgaande prognose (2020). Dat is deels een gevolg geweest van aannamen over de spreiding van de buitenlandse migratie. Bij de prognose uit 2020 landde deze migratie vooral in de stedelijke gebieden, bij de prognose uit 2023 is deze migratie meer verspreid over de regiogemeenten. Daarmee wordt recht gedaan aan het feit dat ook in landelijke gemeenten (bijvoorbeeld in de landbouw) veel arbeidsmigranten werken en wonen. Aan de andere kant geldt voor Breda dat hier wel degelijk een belangrijk deel van de buitenlandse migratie terecht komt.

De groeiambities van gemeente Breda liggen hoger dan de groei conform de provinciale prognose. Het huidige college heeft ingezet op het bouwen of het in harde plannen hebben van gemiddeld 1.500 woningen per jaar, 6.000 over de gehele collegeperiode. Het is de verwachting dat er in 2025 1.250 woningen worden opgeleverd. En terwijl de oplevering nog even op zich laat wachten, slaagt het college er mogelijk wel in de 6.000 wonin-

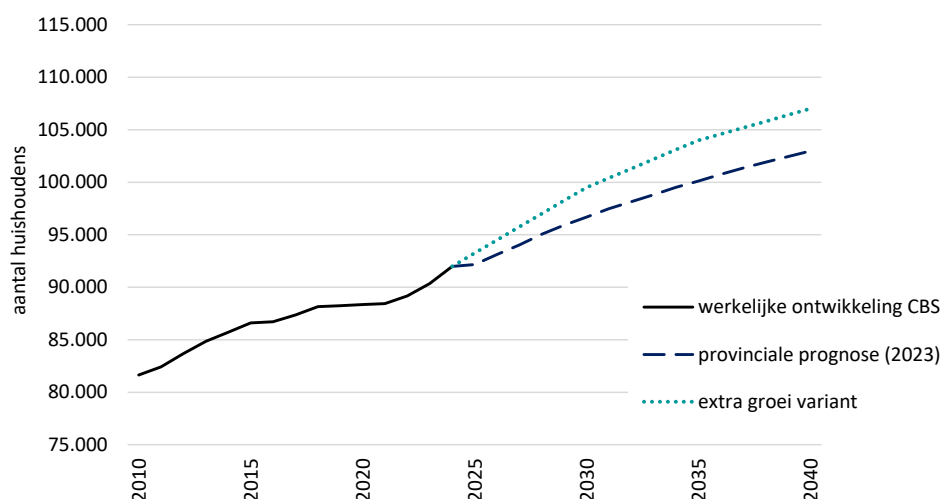
gen in harde plannen te gieten. Het college van Breda staat niet alleen in haar inspanningen om meer woningen toe te voegen. Ook in de woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg 2022-2030 is de ambitie uitgesproken meer woningen toe te voegen.

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. In deze studie wordt uitgegaan van de volgende twee demografische varianten voor (zie ook figuur 5-2):

1. Een prognosevariant die aansluit op de provinciale huishoudensprognose (2023). In deze variant wordt uitgegaan van het voorspelde aantal huishoudens in toekomstige prognosejaren (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 bijna 11.000 huishoudens.
2. Een prognosevariant die aansluit bij de gemeentelijke ambities en de SRBT-woondeal. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de productie tot 2030 op het huidige niveau blijft. Dat betekent dat de groei in de periode 2024 tot 2030 60% boven de provinciale prognose ligt. Voor de perioden daarna is aangenomen dat het verschil kleiner is. Voor de periode 2030 tot 2035 wordt ervan uitgegaan dat de groei 30% boven de provinciale prognose ligt en voor de periode 2035 tot 2040 5%. Uiteindelijk leidt dit tot een toename van 15.000 huishoudens over de periode 2024 tot 2040 bij deze extra groei variant.

figuur 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens in Breda, werkelijk tot 2024 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)	91.990	96.670	100.105	102.960	4.680	3.435	2.855	10.965
extra groei variant	91.990	99.490	103.990	106.990	7.500	4.500	3.000	15.000

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

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 de effecten aan van meer of minder groei van het aantal huishoudens in Breda.

Samenstelling demografische varianten

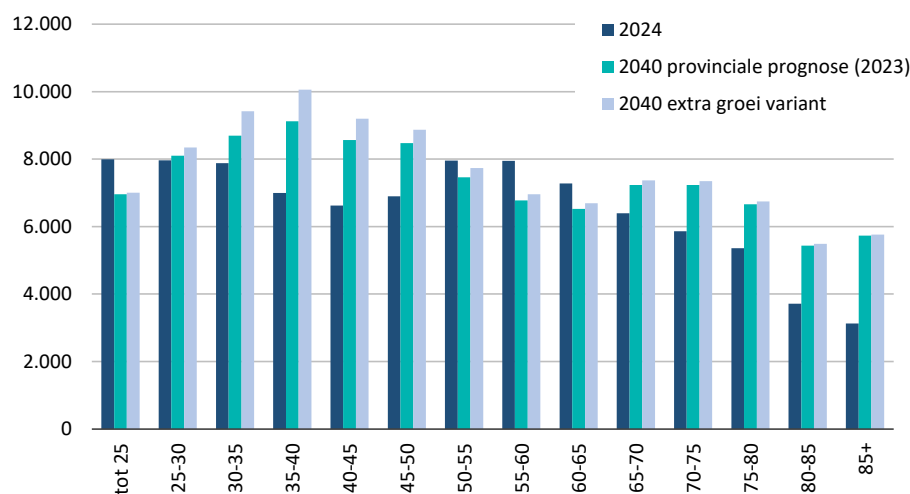
Bij de provinciale prognose is de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling bekend, naar leeftijd en type huishouden. Voor het bepalen van de samenstelling van de extra huishoudensgroei baseren we ons op migratiepatronen uit het verleden (naar leeftijd). Bij de extra huishoudensgroei gaan we ervan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

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 Breda naar leeftijd weergegeven in 2024 en 2040 bij de provinciale prognose en de extra groei variant. 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 jaar-tje ouder wordt, gaat het op de langere termijn ook om meer oudere huishoudens.

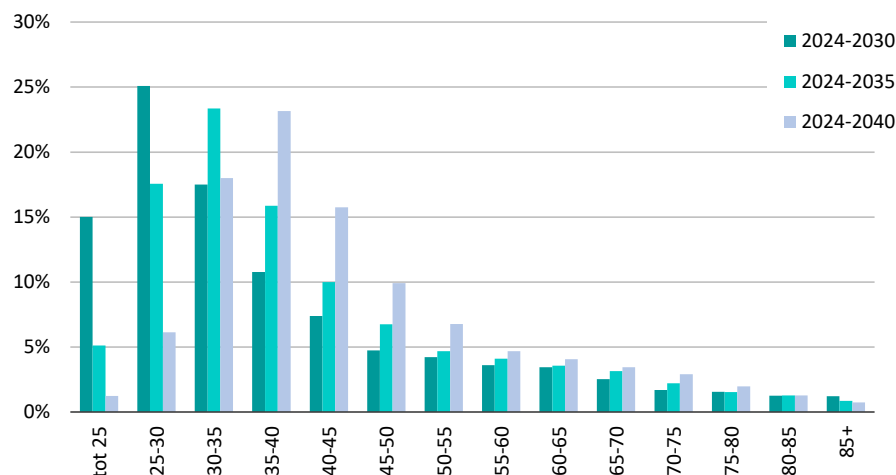
In tabel 5-2 staat de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden weergegeven op basis van de twee varianten. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, zowel onder als boven de 65 jaar. Ook onder (eenouder)gezinnen en oudere stellen is een toename te verwachten. Het aantal jonge huishoudens onder de 23 jaar neemt mogelijk licht af.

figuur 5-3 Aantal huishoudens in Breda naar leeftijd in 2024 en 2040 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

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type in Breda 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	4.600	-400	-150	-120	-340	-520	-490
23 tot 65 jaar eenpersoons	24.495	1.765	2.895	875	1.120	2.645	4.015
23 tot 65 jaar tweepersoons	13.410	125	655	-1.010	-910	-880	-255
65+ eenpersoons	11.890	1.885	2.000	3.360	3.450	5.245	5.450
65+ tweepersoons	10.990	735	835	1.265	1.345	2.000	2.180
gezin	20.155	255	790	1.145	1.845	1.395	2.635
eenoudergezin	6.450	315	480	765	990	1.080	1.470
totaal	91.995	4.680	7.500	6.290	7.495	10.965	14.995

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 woning-behoefte. De ontwikkeling van de statische koopkracht⁵ 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.

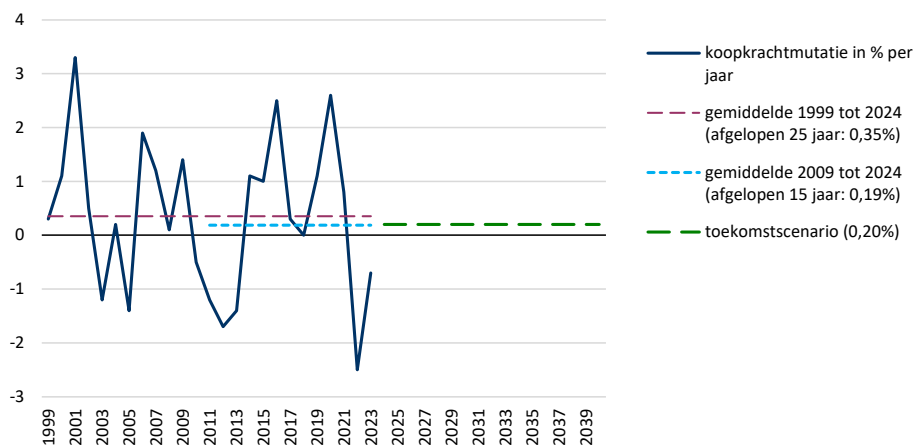
In de afgelopen 25 jaar groeide de statische koopkracht met gemiddeld 0,35% per jaar (figuur 5-5). Over de afgelopen vijftien jaar gezien lag de groei van de koopkracht wat

⁵ 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.

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 laatste raming (februari 2024) uit van een wat grotere groei van de koopkracht⁶. 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

⁶ 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

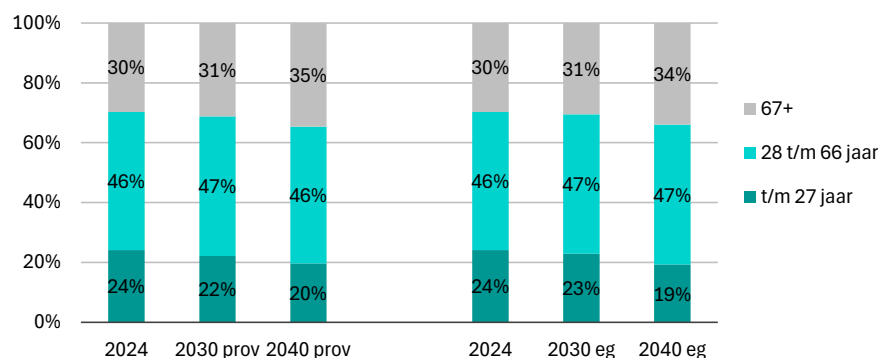
In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven in de periode 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten, de provinciale prognose (prov) en de extra groeivariant (eg). De (totale) doelgroep van de corporaties neemt toe, en daarbinnen vooral de groep met een inkomen boven de grenzen van passend toewijzen. In de periode 2024 tot 2040 neemt de doelgroep van de corporaties toe met 4.935 huishoudens uitgaande van de provinciale prognose en met 6.465 huishoudens uitgaande van de extra groeivariant. In aandeel blijft de doelgroep ongeveer constant van omvang, rond de 46% in 2024 en in toekomstige jaren. 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 Breda bij twee demografische prognosevarianten

	2024	2024-2030		2030-2035		2035-2040		2024-2040	
		prov	eg	prov	eg	prov	eg	prov	eg
a. doelgroep 110% bijstandsniveau	10.720	-230	290	-180	-300	50	-110	-355	-115
b. overige doelgroep passend toewijzen	14.105	725	1.095	715	890	440	495	1.885	2.485
c. overige doelgroep corporaties	17.870	1.590	2.100	940	1.130	880	870	3.405	4.100
lage middeninkomens	8.235	775	1.030	520	650	385	390	1.680	2.070
hoge middeninkomens	7.935	310	545	300	425	200	220	815	1.190
hogere inkomens	33.130	1.505	2.430	1.140	1.705	890	1.135	3.535	5.270
totaal huishoudens	91.995	4.675	7.500	3.435	4.500	2.855	3.000	10.965	15.000
totaal doelgroep passend toewijzen (a+b)	24.830	500	1.390	535	595	490	385	1.525	2.365
totaal doelgroep corporaties (a+b+c)	42.695	2.085	3.490	1.475	1.720	1.375	1.255	4.935	6.465

Bron: LC-model In.Fact.Research

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

Ook de midden- en hogere inkomens nemen toe, en dan vooral de hogere inkomens. Ook hierbij geldt dat in aandeel de inkomensgroepen ongeveer gelijk van omvang blijven in 2024 en in toekomstige jaren.

Jongeren t/m 27 jaar

Het aantal jonge huishoudens t/m 27 jaar neemt de komende jaren toe (tabel 6-2). Het gaat om een toename van 195 huishoudens (provinciale prognose) tot 595 huishoudens (extra groei variant) in 2024 tot 2030. Het gaat naar verwachting vooral om werkende jongeren. Na 2030 neemt het aantal jonge huishoudens mogelijk af.

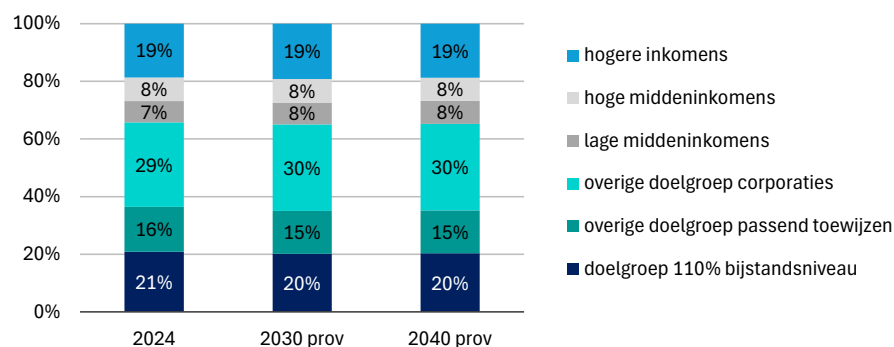
De samenstelling van de jongeren naar inkomensklassen blijft vrij constant de komende jaren (figuur 6-2). In 2024 behoorde circa 66% tot de doelgroep van de corporaties, in 2030 en 2040 gaat het om ongeveer 65%, op basis van zowel de provinciale prognose als de extra groei variant.

tabel 6-2 Ontwikkeling doelgroep jongeren t/m 27 jaar in Breda 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	4.295	185	510	-280	-330	-120	-300	-215	-120
niet-werkende jongeren	1.060	10	85	-60	-80	-20	-60	-75	-55
totaal jongeren	5.355	195	595	-340	-410	-140	-360	-290	-175

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-2 Samenstelling doelgroep jongeren t/m 27 jaar in Breda 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 flink toe met tussen de 7.435 en 7.785 huishoudens in 2024 tot 2040, waarvan 5.020 tot 5.200 eenpersoonshuishoudens. De verschillen tussen de twee demografische varianten zijn gering. 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 Breda gaat het om een toename van 23% in 2024 tot 28% in 2040 bij de provinciale variant en 27% bij de extra groeivariant (bij deze variant nemen vooral de jongere groepen meer toe).

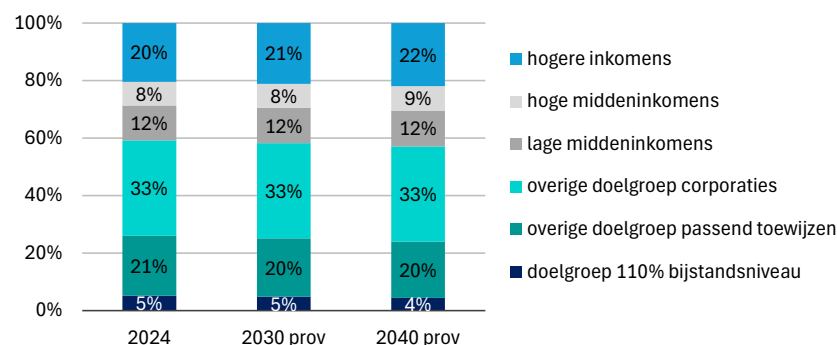
De samenstelling van de ouderen naar inkomensklassen verschuift gering (figuur 6-3). Het aandeel ouderen dat tot de doelgroep van de corporaties behoort neemt af. In 2024 behoorde circa 59% tot de doelgroep van de corporaties, in 2030 gaat het naar verwachting om 58% en in 2040 om 57%, op basis van zowel de provinciale prognose als de extra groei variant. Het aantal ouderen met een hoger inkomen neemt naar verwachting toe van 20% in 2024 tot 22% in 2040.

tabel 6-3 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	21.440	2.560	2.760	2.645	2.740	2.230	2.285	7.435	7.785

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-3 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 vra-

gen (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 6-4 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte van alle huishoudens in Breda 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. Circa 36% van de toename van de behoefte bestaat uit huurappartementen, zowel op basis van de provinciale prognose als bij de extra groeivariant (figuur 6-4). Anno 2024 woont 27% van de huishoudens in huurappartementen. Vooral bij de extra groeivariant neemt ook de behoefte toe aan grondgebonden huurwoningen (5% van de behoefte) en onzelfstandige eenheden (6% van de behoefte), omdat bij deze variant meer jonge huishoudens in Breda komen of blijven wonen.

Na 2030 blijft de behoefte aan elk woningtype toenemen, maar de nadruk verschuift naar de grondgebonden koopsector. De jonge huishoudens die eerder in Breda zijn komen wonen worden ouder 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.

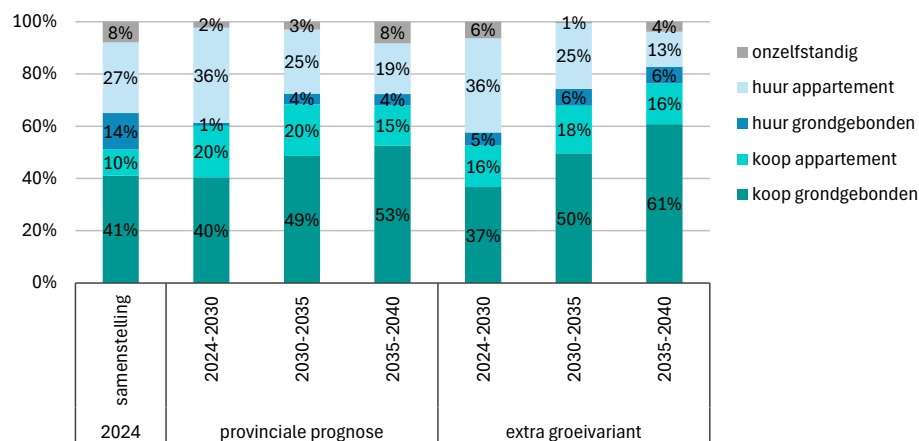
Een deel van de ouderen woont momenteel in zogenoemde tussenvormen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) voor ouderen. Dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. Als het aandeel ouderen dat in dit soort woonvormen woont constant wordt gehouden dan neemt na 2030 ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen toe (zie tabel 6-4). 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.

tabel 6-4 Woningvoorraad 2024 en ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Breda 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	37.775	1.890	2.755	1.670	2.235	1.500	1.825	5.060	6.810
koop appartement	9.295	920	1.190	680	820	440	470	2.040	2.475
huur grondgebonden	12.720	50	375	140	290	125	190	315	855
huur appartement	24.870	1.705	2.705	840	1.130	555	405	3.100	4.235
onzelfstandig	7.330	105	475	105	25	235	115	445	620
totaal	91.995	4.675	7.500	3.435	4.500	2.855	3.000	10.965	15.000

Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 6-4 Samenstelling woningvoorraad 2024 en samenstelling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Breda in 2024 tot 2030, 2035 en 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-5 Koopwoningen 2024 en ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koop prijs in Breda 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	14.140	1.095	1.490	745	960	530	590	2.370	3.035
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	6.710	390	570	305	415	240	275	935	1.260
boven NHG-grens	26.225	1.330	1.885	1.300	1.680	1.170	1.430	3.795	4.995
totaal koop	47.070	2.815	3.945	2.350	3.055	1.940	2.290	7.100	9.285

Bron: LC-model In.Fact.Research

Binnen de koopsector neemt zowel de behoefte aan betaalbare woningen toe als aan woningen met een koop prijs boven de NHG-grens (tabel 6-5). Binnen de huursector neemt de behoefte aan huurwoningen onder de liberalisatiegrens toe met tussen de 725 (provinciale prognose) en 1.590 (extra groeivariant) in 2024 tot 2030 (tabel 6-6). Totaal over de periode 2024 tot 2040 gaat het om een toename van circa 1.645 tot 2.815 woningen. Daarnaast neemt de behoefte aan duurdere huurwoningen toe.

tabel 6-6 Huurwoningen 2024 en ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Breda 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	3.695	45	225	-15	-20	-5	-50	25	160
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	8.000	160	365	155	225	120	130	435	720
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	8.435	200	440	145	255	165	185	510	880
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	2.685	65	135	55	90	55	65	175	290
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5.185	260	425	155	240	85	105	500	770
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	4.805	550	775	285	360	165	115	1.005	1.245
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	4.790	480	720	205	270	85	40	770	1.030
totaal huur	37.590	1.755	3.080	985	1.420	675	595	3.415	5.095
totaal huur tot liberalisatiegrens	28.000	725	1.590	495	790	425	440	1.645	2.815

Bron: LC-model In.Fact.Research

Ontwikkeling woningbehoefte van de doelgroepen

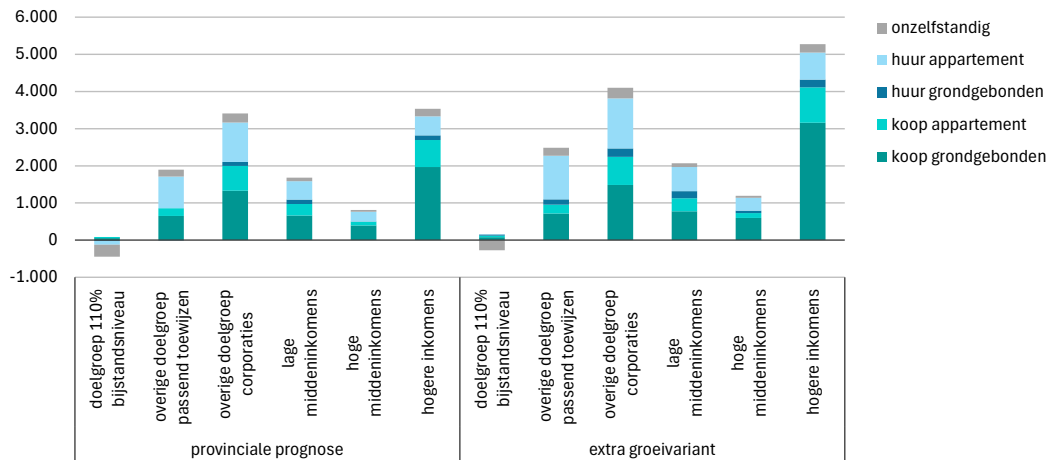
In het vervolg van deze paragraaf wordt – onder gedane aannamen – ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte van de in deze studie onderscheiden doelgroepen.

Inkomensgroepen

In figuur 6-5 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte van de verschillende inkomensgroepen weergegeven in 2024 tot 2040. Vooral onder hogere inkomens neemt de behoefte aan (grondgebonden) koopwoningen toe, maar ook onder lagere inkomensklassen is er sprake van een toenemende behoefte. Dit 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 3-6 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 koop prijs van boven de NHG-grens. Mede hierdoor is in tabel 6-7 te zien dat onder alle inkomensgroepen de behoefte aan woningen in dit segment (koopwoningen boven de NHG-grens) toeneemt.

De behoefte aan huurwoningen is vooral afkomstig van de lagere inkomens, maar ook onder hogere inkomens neemt de behoefte toe. Onder hogere inkomens en hoge middeninkomens neemt vooral de behoefte aan duurdere huurwoningen toe, onder lagere inkomens gaat het vooral om goedkopere huurwoningen (tabel 6-8). Onder de overige doelgroep van de corporaties en de lage middeninkomens is het beeld divers, de behoefte neemt toe aan zowel goedkopere als duurdere huurwoningen. Voor de lage middeninkomens geldt dat zij beleidsmatig vooral zijn aangewezen op het middeldure huursegment of de koopsector.

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-7 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen van de inkomensgroepen in Breda in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

2024-2040		tot betaalbaarheidsgrens		tot NHG-grens		boven NHG-grens		totaal
provinciale prognose	doelgroep 110% bijstandsniveau		20		25		40	85
	overige doelgroep passend toewijzen		520		90		245	855
	overige doelgroep corporaties		855		330		815	2.000
	lage middeninkomens		340		165		465	970
	hoge middeninkomens		140		95		260	495
	hogere inkomens		490		240		1.965	2.695
	totaal koop		2.370		940		3.795	7.100
extra groeivariant	doelgroep 110% bijstandsniveau		35		30		55	125
	overige doelgroep passend toewijzen		575		105		270	955
	overige doelgroep corporaties		985		375		885	2.245
	lage middeninkomens		420		185		515	1.125
	hoge middeninkomens		240		135		355	730
	hogere inkomens		775		430		2.910	4.115
	totaal koop		3.035		1.260		4.995	9.285

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-8 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen van de inkomensgroepen in Breda in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

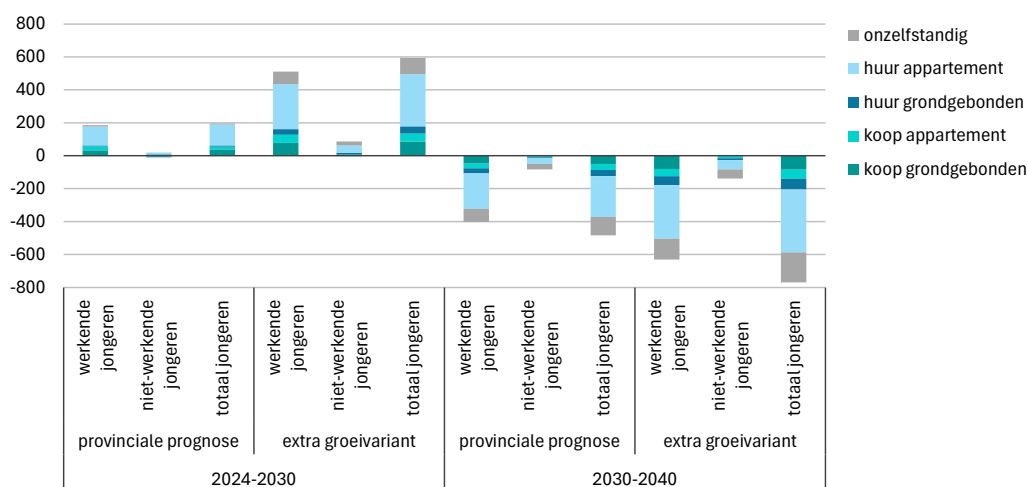
2024-2040		tot kwaliteits-kortingsgrens		kwaliteits-kortingsgrens tot huurverlagingsgrens		huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens		1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens		2e aftoppingsgrens tot maximale huurprijs Wet		tot maximale huurprijs Wet		totaal
provinciale prognose	doelgroep 110% bijstandsniveau		-145		-30		30		15		10		5	-120
	overige doelgroep passend toewijzen		70		205		265		55		70		150	845
	overige doelgroep corporaties		45		150		190		50		230		325	1.165
	lage middeninkomens		10		75		25		40		125		230	615
	hoge middeninkomens		40		-15		-20		0		25		115	270
	hogere inkomens		5		50		15		15		35		175	640
	totaal huur		25		435		505		175		500		1.005	3.415
extra groeivariant	doelgroep 110% bijstandsniveau		-125		0		75		25		30		10	30
	overige doelgroep passend toewijzen		125		335		460		80		110		165	1.315
	overige doelgroep corporaties		75		220		275		85		320		205	1.565
	lage middeninkomens		20		105		50		60		195		285	840
	hoge middeninkomens		50		-5		-10		10		50		155	405
	hogere inkomens		10		60		30		30		70		245	935
	totaal huur		155		715		880		290		770		1.245	5.090

Bron: LC-model In.Fact.Research

Jongeren t/m 27 jaar

Onder jongeren t/m 27 jaar (exclusief studenten) geldt dat de toename van de behoefte in 2024 tot 2030 vooral uitgaat naar huurappartementen (figuur 6-6), in elk huurprijs-segment (tabel 6-10). Vooral bij de extra groeivariant neemt deze behoefte toe, omdat het aantal jongeren bij deze variant sterker toeneemt. Na 2030 neemt deze behoefte mogelijk af als het aantal jongeren afneemt. Mogelijk kan een deel van de behoefte van jongeren in de periode 2024 tot 2030 worden opgevangen via het delen van (grondgebonden) huurwoningen.

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



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-9 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koopprijs in Breda 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	25	-40	70	-70
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	15	-25	30	-40
boven NHG-grens	10	-20	30	-30
totaal koop	55	-85	135	-140

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-10 Ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Breda van jongeren t/m 27 jaar in 2024 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten

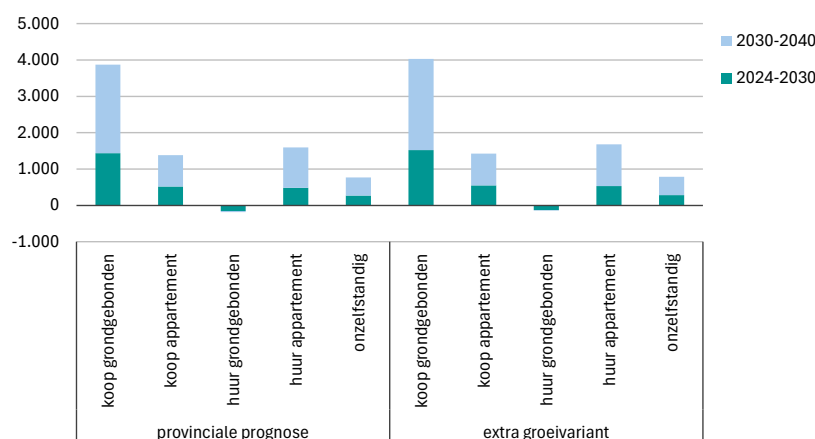
	provinciale prognose		extra groeivariant	
	2024-2030	2030-2040	2024-2030	2030-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	15	-40	50	-70
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	5	-15	20	-25
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	30	-40	70	-65
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	5	-10	15	-15
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	20	-25	40	-40
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	25	-55	75	-90
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	35	-100	95	-140
totaal huur	135	-285	360	-445

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 6-7 de behoefte aan woningen in dit segment toeneemt (in elk prijssegment, tabel 6-11). 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 6-12), gevolgd door een toename in de periode 2030 tot 2040 (als het aantal alleenstaande 75-plussers sterker toeneemt). De behoefte aan duurdere huurwoningen onder ouderen (met de gewenste kwaliteit) neemt toe in de gehele periode 2024 tot 2040.

figuur 6-7 Ontwikkeling woningbehoefte van ouderen vanaf de AOW-leeftijd naar eigendom en woningtype in Breda in 2024 tot 2030 en 2030 tot 2040 bij twee demografische prognosevarianten



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-11 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar koopprijs in Breda 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	645	990	680	1.020
betaalbaarheidsgrens tot NHG-grens	260	450	275	460
boven NHG-grens	1.055	1.850	1.115	1.905
totaal koop	1.960	3.290	2.075	3.385

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-12 Ontwikkeling behoefte huurwoningen naar huurprijs in Breda 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	5	-5	5	0
kwaliteitskortingsgrens tot huurverlagingsgrens	-10	100	10	110
huurverlagingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	-20	115	0	130
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	-30	15	-25	20
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	-5	85	5	90
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	225	455	230	460
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	170	325	175	330
totaal huur	330	1.085	405	1.140

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 woonvisie – met daarin specifieke aandacht voor zorg en welzijn – op hoofdlijnen aangegeven hoe men de uitdagingen tegemoet wil treden. Deze woonvisie dateert van 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 de woonvisie van de gemeente wordt geput uit de regionale woonzorganalyse die Bureau HHM en In.Fact.Research in 2023 hebben 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 360 ouderen toe in de periode 2022 tot 2030, de tweede met 400 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.

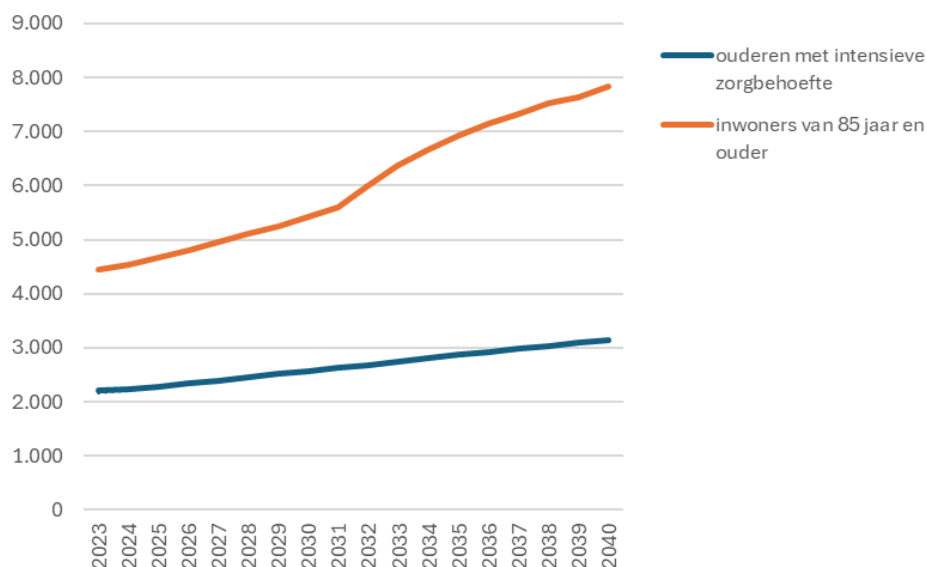
In figuur 7-1 staat aangegeven hoe het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg zich de komende jaren in Breda zal gaan ontwikkelen. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat door betere behandelingen en hulpmiddelen er minder ouderen door somatische aandoeningen een beroep hoeven te doen 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 2.285 in 2025, tot 2.565 in 2030 en 3.145 in 2040. In totaal komen er over de periode tot 2040 dus 860 ouderen met een behoefte aan verpleegzorg bij. Aan hen zal een passend arrangement van wonen, zorg en welzijn moeten worden geboden.

Richtinggevende opgaven

In de woonvisie van de gemeente wordt aangegeven dat men zoekt naar wegen om de intramurale woonvoorzieningen uit te breiden. Dit 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 Breda



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. In de woonvisie 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 tot 2031 behoefte is aan:

- 2.330 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.
- 1.800 geclusterde nultredenwoningen, waarvan 375 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 zal blijken dat afhankelijk van de gekozen strategie er over de periode 2025 tot 2035 tussen de 985 en 1.260 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 richtinggevende 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.

De ideale mix

In paragraaf 7.1 is aangegeven dat het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg zal toenemen met ongeveer 585 over de periode 2025-2035. 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 2025-2035 op te vangen

		variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
toename ouderen met intensieve zorgbehoefte		585	585	585	585
in thuissituatie	perc.	25%	25%	30%	30%
	abs.	145	145	175	175
homogeen cluster	perc.	20%	40%	20%	40%
	abs.	90	175	80	165
gemengd cluster - vragers	perc.	80%	60%	80%	60%
	abs.	350	265	330	245
gemengd cluster - dragers (7 dragers voor elke 3 vragers)		820	615	765	575
totaal opgave zorggeschikt		1.260	1.055	1.175	985

Bron: Ramingsmodel wonen en zorg In.Fact.Research

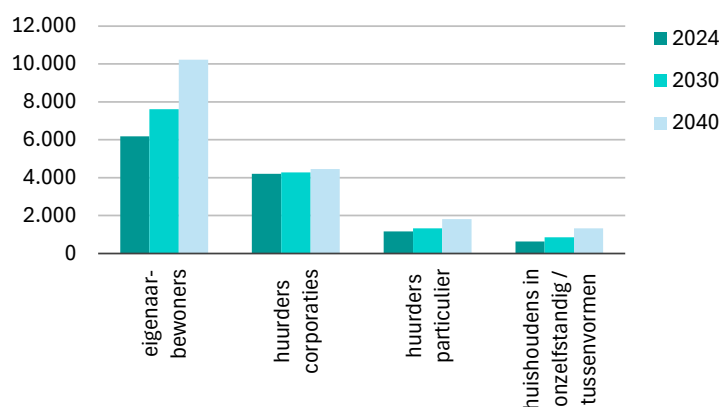
De rol van corporaties

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

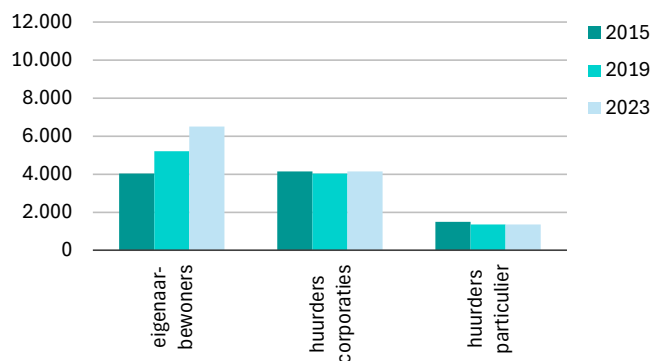
in kunnen voorzien. Terwijl een deel van de ouderen ook in de toekomst tot de primaire doelgroep van corporaties behoort, geldt dat niet voor 50/60% van de toekomstige ouderen. In figuur 7-2 is te zien dat over de periode 2024-2040 een groot deel (circa drie kwart) van de toename van het aantal ouderen van 75 jaar of ouder in Breda bestaat uit eigenaar-bewoners. In het verleden bestond de toename van het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder vrijwel volledig 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 Breda is ongeveer 17% ongeschikt voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen, 57% is aanpasbaar en 25% 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 Breda. Deze worden inzichtelijk gemaakt in de provinciale WoonZorgwijzer (zie ook figuur 7-4).

figuur 7-4 Het aandeel nultredenwoningen in Breda



Bron: Noord-Brabantse WoonZorgwijzer

De gemeente wil de (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.

In de woon(zorg)visie van de gemeente wordt stevig ingezet op het voorlichten van ouderen. Dat is belangrijk omdat veel ouderen er in een land als Nederland van uitgaan dat straks alles goed geregeld is of kan worden. Die garantie is echter niet te geven, het is zaak dat men zichzelf goed voorbereid op de oude dag. De gemeentelijke campagne *'Later is nu'* is vanuit dit oogpunt ontwikkeld.

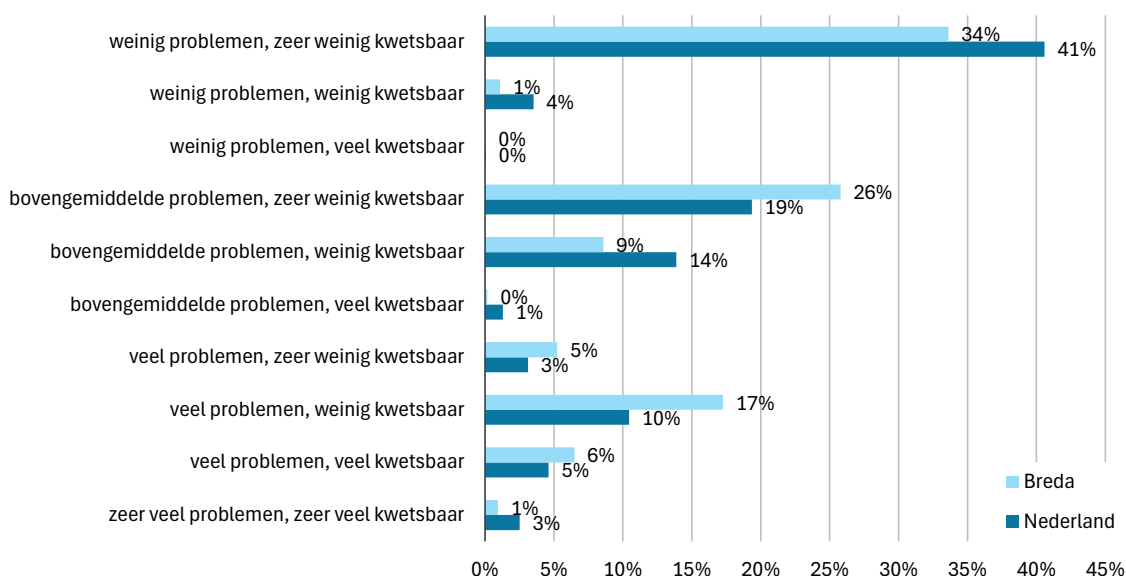
8 Leefbaarheid en veerkracht

In de eerdere hoofdstukken is ingegaan op de positie van doelgroepen op de woningmarkt en de mate waarin zij financieel gezond zijn. Met de vergaarde inzichten kan per doelgroep worden bepaald op welke wijze zij indien nodig het beste kunnen worden ondersteund. Naast doelgroepgericht beleid, kan ook gebiedsgericht beleid gewenst zijn. Dit bijvoorbeeld als er ruimtelijke concentraties ontstaan van groepen in een kwetsbare (woningmarkt)positie en als deze concentratie samengaat met andere problemen in de sfeer van leefbaarheid. Dit laatste is door In.Fact.Research in beeld gebracht met het in opdracht van Aedes uitgevoerde veerkrachtonderzoek. In dit hoofdstuk leggen we een link met deze studie.

8.1 Omvang en spreiding van de focusgebieden

In het in opdracht van Aedes uitgevoerde veerkrachtonderzoek worden tien gebiedstypen onderscheiden, waarin de mate van problemen op het gebied van overlast en onveiligheid is gecombineerd met het aantal kwetsbare bewoners. Bij kwetsbare inwoners gaat het om mensen met een laag inkomen, een lage opleiding, of om bewoners met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking (LVB-groep). Voor wat betreft de problemen op het vlak van overlast en onveiligheid is aangesloten op de Leefbaarometer. Gebieden die op beide aspecten hoog scoren en aandacht vragen worden focusgebieden genoemd.

figuur 8-1 Omvang gebiedstypen in Breda en Nederland, 2022

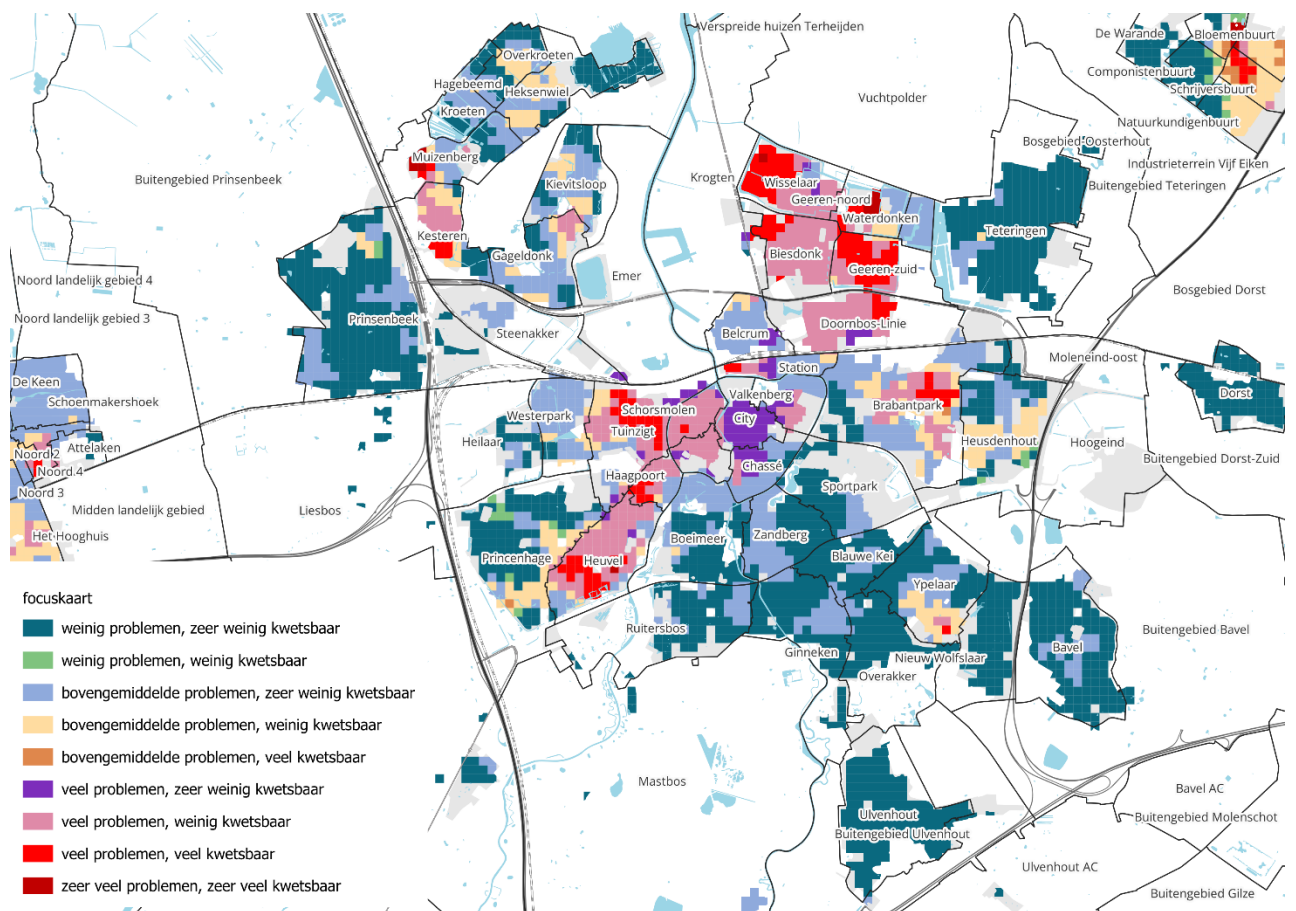


Bron: Aedes veerkracht data, bewerking In.Fact.Research

In figuur 8-1 is de omvang van de gebiedstypen in Breda weergegeven. Ter referentie is ook de landelijke situatie toegevoegd. Circa 34% van de huishoudens in de gemeente Breda woont in gebieden waar weinig problemen zijn op het gebied van overlast en onveiligheid en waar weinig kwetsbare bewoners wonen. In Nederland gaat het met 41% om een groter aandeel.

In Breda wonen relatief veel bewoners in gebieden met veel of bovengemiddelde problemen, maar met zeer weinig kwetsbare bewoners. Het gaat bijvoorbeeld om het centrum van Breda (City), zoals weergegeven in figuur 8-2. In de rode gebieden in figuur 8-2 komen (zeer) veel problemen voor én wonen (zeer) veel kwetsbare bewoners. Totaal in Breda gaat het om circa 7% van de huishoudens, ongeveer evenveel als het landelijke percentage. Het gaat bijvoorbeeld om gebieden in Hoge Vucht in Breda Noord, zoals in de buurt Wisselaar. Deze gebieden vragen extra aandacht en focus.

figuur 8-2 Focuskaart Breda, waarin de mate van problemen op het gebied van overlast en onveiligheid wordt gecombineerd met het aantal kwetsbare bewoners, 2022



Bron: Aedes veerkracht data, bewerking In.Fact.Research

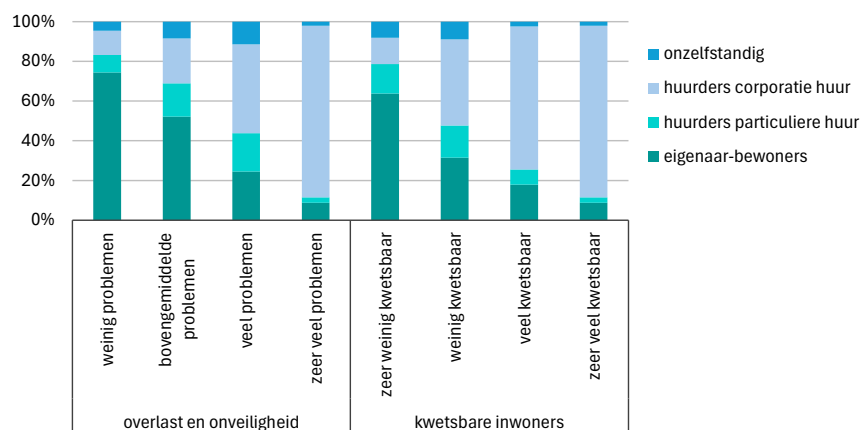
8.2 Kenmerken van de gebiedstypen

De verschillende focusgebieden hebben elk een eigen karakter en problematiek. Ook binnen de gebiedstypen zelf is er sprake van variatie, waarmee bij de gebiedsgerichte aanpak rekening mee moet worden gehouden. In deze paragraaf gaan we eerst in op de kenmerken van gebieden naar mate van overlast en onveiligheid en de aanwezigheid van kwetsbare groepen. Vervolgens belichten we enkele specifieke combinaties.

Eigendomsverhouding en inkomensverdeling

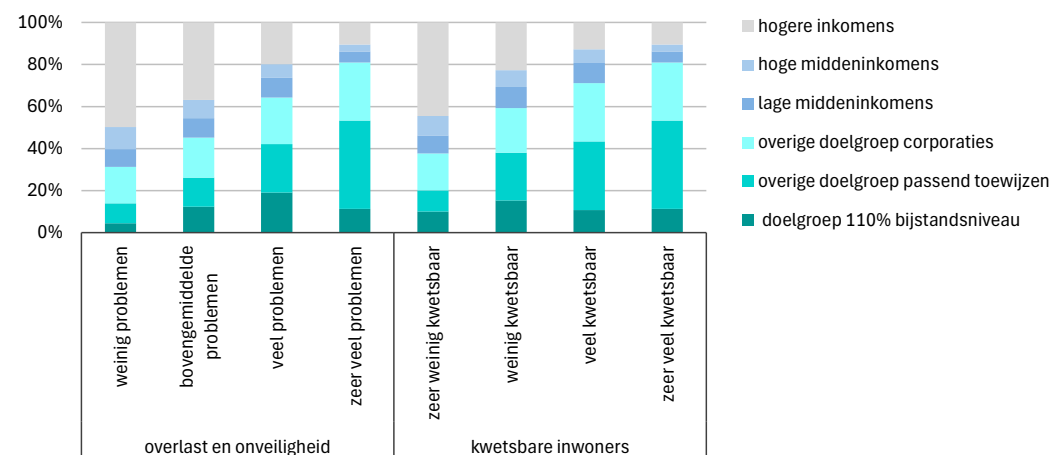
In figuur 8-3 is de eigendomsverhouding weergegeven en in figuur 8-4 de inkomensverdeling. Er is sprake van een duidelijke samenhang met het aandeel kwetsbare inwoners en de mate van overlast en onveiligheid. Toch is het belangrijk te beseffen dat de gebiedstypen niet volledig homogeen zijn. In de gebieden met veel kwetsbare inwoners, is bijvoorbeeld bijna 20% een eigenaar bewoner en heeft bijna 15% een hoog inkomen.

figuur 8-3 De eigendomsverhouding in woongebieden naar de mate van overlast en onveiligheid en de aanwezigheid van kwetsbare inwoners



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 8-4 De verdeling naar inkomens in woongebieden naar de mate van overlast en onveiligheid en de aanwezigheid van kwetsbare inwoners



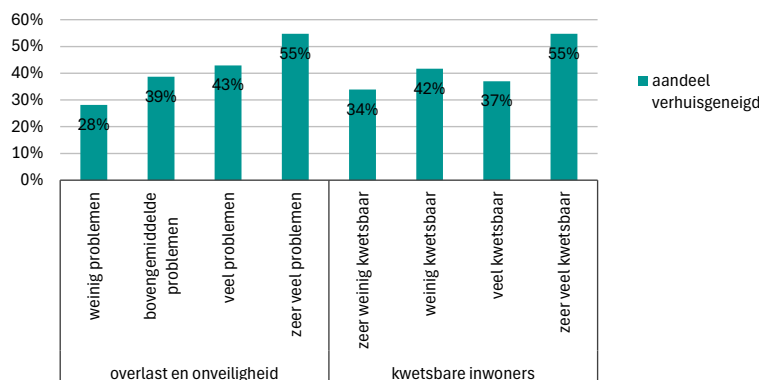
Bron: LC-model In.Fact.Research

Verhuisgeneigdheid en financiële gezondheid

In figuur 8-5 staat de mate van verhuisgeneigdheid weergegeven en in figuur 8-6 het aandeel huishoudens dat financieel ongezond is. De verhuisgeneigdheid neemt toe met de mate van overlast en onveiligheid. De verschillen in de mate van verhuisgeneigdheid zijn beperkt als gebieden worden ingedeeld naar de mate van het aandeel kwetsbare inwoners. De gebieden met zeer veel kwetsbare inwoners (en overlast) vormen daarop een uitzondering. Daar is de verhuisgeneigdheid hoger dan gemiddeld, wat de kans op een negatieve spiraal verder vergroot.

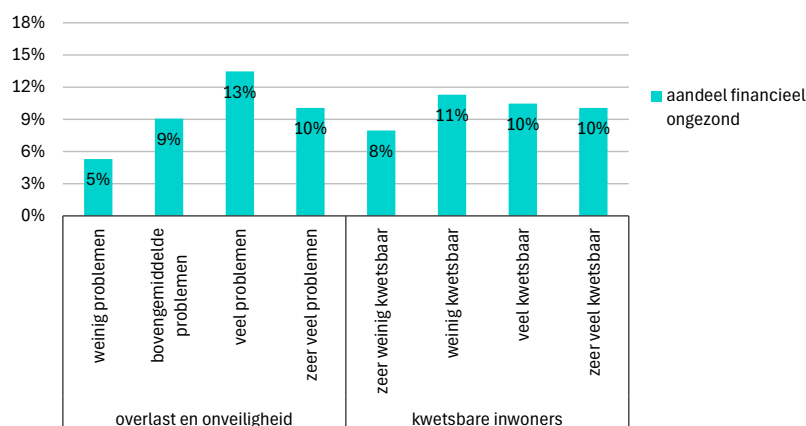
Het is echter niet zo dat in deze gebieden ook meer huishoudens financieel ongezond zijn. Dit aandeel is kijkend naar het voorkomen van kwetsbare inwoners tamelijk constant. Alleen in gebieden met zeer weinig kwetsbare inwoners ligt het aandeel financieel ongezonde huishoudens significant lager. Als de woongebieden worden ingedeeld naar de mate van overlast en onveiligheid, dan blijkt het aandeel financieel ongezond toe te nemen naarmate er meer problemen zijn. De huishoudens in gebieden met veel problemen in de sfeer van overlast en onveiligheid hebben zijn dus ook relatief vaak financieel ongezond. Uitzondering is het beperkt aantal gebieden met zeer veel problemen.

figuur 8-5 De mate van verhuisgeneigdheid in woongebieden naar de mate van overlast en onveiligheid en de aanwezigheid van kwetsbare inwoners



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 8-6 Het aandeel huishoudens dat financieel ongezond is in woongebieden naar de mate van overlast en onveiligheid en de aanwezigheid van kwetsbare inwoners



Bron: LC-model In.Fact.Research

Combinaties

In de gebieden in Breda met (zeer) veel problemen en (zeer) veel kwetsbare bewoners, zoals Hoge Vucht, woont ongeveer driekwart van de huishoudens in een huurwoning van de corporaties (tabel 8-1). In deze gebieden wonen relatief weinig hogere inkomens en relatief veel huishoudens die op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties behoren (tabel 8-2). In gebieden met zeer veel problemen en zeer veel kwetsbare bewoners is de verhuisgeneigdheid hoog (circa 55%, ten opzichte van 36% totaal in Breda, tabel 8-3). De corporaties in Breda zijn in 2025 een pilot gestart *Sturen op andere instroom in Hoge Vucht*. Het streven is om maximaal een kwart van de woningen in Hoge Vucht toe te wijzen aan huishoudens die op basis van hun inkomen behoren tot de doelgroep passend toewijzen.

In gebieden met veel problemen, maar met zeer weinig kwetsbare bewoners (zoals City) wonen relatief veel huishoudens in particuliere huurwoningen of in onzelfstandige woonruimte. Een kwart van deze huishoudens heeft een hoger inkomen, daarnaast wonen er veel huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau (32%). Er wonen relatief veel jongeren t/m 27 jaar (zowel werkend als niet-werkend), daarnaast wonen er vermoedelijk veel studenten. Het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie is in deze gebieden hoog: 18%, ten opzichte van 9% totaal in Breda.

In gebieden met weinig problemen en zeer weinig kwetsbare bewoners domineert de koopsector (75%). Het aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie is in deze gebieden relatief laag (5%, ten opzichte van 9% totaal in Breda), net als het aandeel verhuisgeneigde huishoudens (28%, ten opzichte van 36% totaal in Breda). De doelgroep ouderen vanaf de AOW-leeftijd is in deze gebieden relatief groot, het gaat om 31%, ten opzichte van 23% totaal in Breda.

tabel 8-1 Omvang van eigenaar-bewoners en huurders in de gebiedstypen in Breda, 2024

	eigenaar-bewoners	huurders particuliere huur	huurders corporate huur	onzelfstandig	totaal
weinig problemen, zeer weinig kwetsbaar	75%	9%	11%	5%	100%
weinig problemen, weinig kwetsbaar	49%	7%	43%	1%	100%
bovengemiddelde problemen, zeer weinig kwetsbaar	56%	19%	15%	10%	100%
bovengemiddelde problemen, weinig kwetsbaar	40%	11%	45%	5%	100%
bovengemiddelde problemen, veel kwetsbaar	34%	12%	54%	1%	100%
veel problemen, zeer weinig kwetsbaar	27%	33%	17%	22%	100%
veel problemen, weinig kwetsbaar	26%	19%	43%	12%	100%
veel problemen, veel kwetsbaar	17%	8%	73%	2%	100%
zeer veel problemen, zeer veel kwetsbaar	9%	3%	86%	2%	100%
totaal	51%	15%	26%	8%	100%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 8-2 Omvang van de doelgroepen in de gebiedstypen in Breda, 2024

	doelgroep 110% bijstandsniveau	overige doelgroep passend toewijzen	overige doelgroep corporaties	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	totaal	werkende jongeren	niet-werkende jongeren	ouderen vanaf AOW-leeftijd
weinig problemen, zeer weinig kwetsbaar	4%	9%	17%	8%	10%	51%	100%	2%	0%	31%
weinig problemen, weinig kwetsbaar	6%	20%	21%	13%	16%	24%	100%	1%	0%	31%
bovengemiddelde problemen, zeer weinig kwetsbaar	13%	11%	18%	9%	9%	40%	100%	6%	1%	21%
bovengemiddelde problemen, weinig kwetsbaar	10%	22%	21%	11%	9%	26%	100%	4%	1%	24%
bovengemiddelde problemen, veel kwetsbaar	9%	30%	30%	3%	9%	18%	100%	6%	5%	23%
veel problemen, zeer weinig kwetsbaar	32%	11%	18%	9%	5%	25%	100%	8%	3%	10%
veel problemen, weinig kwetsbaar	18%	23%	21%	9%	7%	21%	100%	8%	2%	16%
veel problemen, veel kwetsbaar	11%	33%	28%	10%	6%	13%	100%	4%	1%	23%
zeer veel problemen, zeer veel kwetsbaar	11%	42%	28%	5%	3%	11%	100%	2%	0%	21%
totaal	12%	15%	19%	9%	9%	36%	100%	5%	1%	23%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 8-3 Aandeel verhuiscapaciteit huishoudens en aandeel huishoudens in een financieel ongezonde situatie in de gebiedstypen in Breda, 2024

	% verhuiscapaciteit huishoudens	% huishoudens in een financieel ongezonde situatie
weinig problemen, zeer weinig kwetsbaar	28%	5%
weinig problemen, weinig kwetsbaar	31%	9%
bovengemiddelde problemen, zeer weinig kwetsbaar	38%	10%
bovengemiddelde problemen, weinig kwetsbaar	39%	7%
bovengemiddelde problemen, veel kwetsbaar	37%	10%
veel problemen, zeer weinig kwetsbaar	48%	18%
veel problemen, weinig kwetsbaar	43%	13%
veel problemen, veel kwetsbaar	37%	10%
zeer veel problemen, zeer veel kwetsbaar	55%	10%
totaal	36%	9%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Bijlage 1 Begrippenlijst

Definitie inkomensgroepen 2024

- Doelgroep 110% bijstandsniveau: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 110% van bijstandsniveau.
- Overige doelgroep passend toewijzen: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de grenzen van 110% 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

kooprijklassen	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

huurrijklassen	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 studentenhuis 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.