Update toekomstverkenning Subregio Breda

Bijlage bij het onderzoek 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' (januari 2023)

In.Fact.Research

In.Fact.Research

Update toekomstverkenning Subregio Breda

Bijlage bij het onderzoek 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' (januari 2023)

Opdrachtgevers

Gemeenten en corporaties in Subregio Breda

Contactpersoon

Peter Boekelman, gemeente Etten-Leur

Datum

11-03-2024

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

1 Inleiding....1
2 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad in de SRBT....3
2.1 De provinciale bevolkingsprognose....3
2.2 Prognose van de woningvoorraad....6
2.3 Demografische varianten....8
3 Ontwikkeling huishoudens en behoefte in Subregio Breda....10
3.1 Ontwikkeling huishoudens....10
3.2 Ontwikkeling woningbehoefte....15
3.3 Woningbehoefte versus beleid....18
4 Factsheet Alphen-Chaam....22
5 Factsheet Altena....24
6 Factsheet Baarle-Nassau....26
7 Factsheet Breda....28
8 Factsheet Drimmelen....30
9 Factsheet Etten-Leur....32
10 Factsheet Geertruidenberg....34
11 Factsheet Oosterhout....36
12 Factsheet Zundert....38

1 Inleiding

Aanleiding

In maart 2023 hebben de gemeenten en corporaties in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) een woondeal gesloten met de provincie en het Rijk. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Belangrijke onderleggers voor de uitwerking van de afspraken in de woondeal zijn de door In.Fact.Research opgestelde onderzoeken 'Woningmarktonderzoek Hart van Brabant' (december 2022) en 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' (januari 2023).

In beide onderzoeken is de toekomstverkenning mede gebaseerd op de provinciale huishoudensprognose 2020. In november 2023 heeft de provincie een actualisatie van deze prognose gepresenteerd. In voorliggende rapportage wordt inzicht geboden in de belangrijkste gevolgen van deze nieuwe prognose voor de woningbehoefte-ontwikkeling in de SRBT en specifiek voor de Subregio Breda.

Naast de provinciale huishoudensprognose worden in deze studie twee extra prognosevarianten doorgerekend. Dit met name om de effecten van een hogere of lagere groei op de woningbehoefte in de regio inzichtelijk te maken. Er wordt een woondeal-variant doorgerekend, waarin qua ontwikkeling van het aantal woningen en huishoudens wordt aangesloten op de afspraken in de woondeal. Daarnaast wordt een variant doorgerekend die uitgaat van de provinciale woonbehoefteprognose.

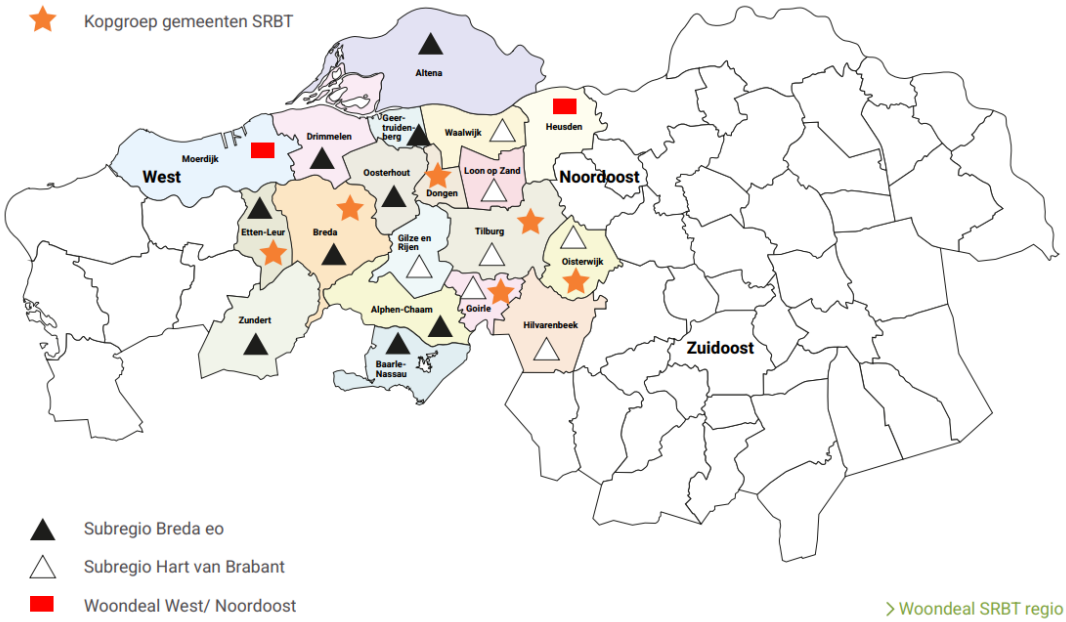
In de voorliggende rapportage wordt gestart met een analyse en duiding van de nieuwe prognosecijfers op SRBT niveau, omdat afspraken op dit niveau worden gemaakt (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt ingegaan op de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte in Subregio Breda (hoofdstuk 3). Vervolgens worden per gemeente de belangrijkste uitkomsten weergegeven op factsheets.

Deze studie dient als bijlage bij het in 2023 opgeleverde woningmarktonderzoek voor Subregio Breda. Er is aangesloten op de gehanteerde definities en gebiedsindeling in deze studie.

Regio-indeling

In deze aanvullende studie is aangesloten bij de regio-indeling zoals gehanteerd in de eerder verrichte onderzoeken in de woningmarktregio Hart van Brabant en Subregio Breda. De beide regio's samen vormen de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT). In figuur 1-1 staat de regio-indeling weergegeven zoals opgenomen in de Woondeal SRBT. Voor Moerdijk geldt dat deze gemeente geen onderdeel uitmaakt van de onderzoeksregio. Voor Heusden geldt dat deze gemeente onderdeel uitmaakt van de woningmarktregio Hart van Brabant (en de SRBT), maar deelneemt aan de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

figuur 1-1 Regio-indeling Hart van Brabant en Subregio Breda in de SRBT zoals gehanteerd in de Woondeal SRBT



Bron: Woondeal SRBT

2 Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad in de SRBT

2.1 De provinciale bevolkingsprognose

Op basis van de nieuwste prognose van de provincie (2023) wordt verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in de SRBT meer zal toenemen dan eerder geprognosticeerd in 2020. Voor de periode 2022 tot 2030 wordt verwacht dat het aantal huishoudens met bijna 37.000 zal toenemen in de SRBT, 8.215 huishoudens meer dan volgens de prognose uit 2020. Ook na 2030 zal het aantal huishoudens sterk blijven toenemen (tabel 2-1).

tabel 2-1 Aantal huishoudens in 2022 in de SRBT en prognose tot 2030 en 2040 volgens de provinciale prognose uit 2020 en 2023

		SRBT
aantal huishoudens 2022	CBS	413.635
ontwikkeling 2022-2030	a. prov. 2020	28.740
	b. prov. 2023	36.960
	verschil b - a	8.215
ontwikkeling 2030-2040	a. prov. 2020	19.830
	b. prov. 2023	27.295
	verschil b - a	7.465

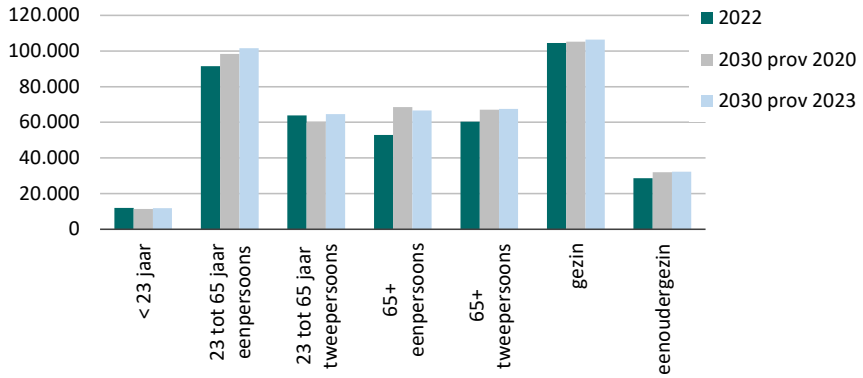
Bron: CBS, provinciale huishoudensprognoses 2020 en 2023, bewerking In.Fact.Research

De extra groei van het aantal huishoudens in de SRBT bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar (figuur 2-1). Ook het aantal (eenouder)gezinnen zal volgens de nieuwe prognose sterker toenemen.

Er worden volgens de nieuwe prognose wat minder huishoudens van 65 jaar of ouder verwacht. Dit komt deels omdat men ervan uitgaat dat stellen langer samen blijven (meer tweepersoonshuishoudens en minder eenpersoonshuishoudens). Daarnaast geldt dat het effect van oversterfte onder ouderen in 2020/ 2021 als gevolg van de coronapandemie terug te zien is in de prognose. Sterftekansen en historische trends zijn door de coronapandemie beïnvloed en dergelijke trends worden door prognosemakers doorgetrokken naar de toekomst. In dit soort extrapolaties schuilen ook onzekerheden.

Naast de levensverwachting is ook de mate van de extramuralisering van de verpleegzorg onzeker. Als de capaciteit aan verpleeghuizen daadwerkelijk wordt bevroren leidt dat tot een toename van het aantal oudere huishoudens (en een relatieve afname van de institutionele bevolking). De provincie houdt in de prognose wel al rekening met deze extramuralisering, maar desondanks neemt het aantal ouderen dus wat minder sterk toe dan in de vorige prognose.

figuur 2-1 **Aantal huishoudens naar samenstelling in 2022 en 2030 in de SRBT volgens de provinciale prognose uit 2020 en 2023**



Bron: CBS, provinciale prognoses 2020 en 2023, bewerking In.Fact.Research

Migratie

De sterkere groei van het aantal inwoners en huishoudens heeft vooral te maken met aannamen over toekomstige migratiestromen. In de basis geldt dat de provincie bij het opstellen van de prognose de landelijke prognoses over migratiecijfers van het CBS volgt, die momenteel hoog zijn. Voor wat betreft de verdeling van de inwoners en huishoudens binnen de provincie geldt dat:

a. Het binnenlands migratiesaldo verdeeld wordt over gemeenten in stedelijk concentratiegebied[1];

b. Het buitenlands migratiesaldo over alle gemeenten verdeeld wordt op basis van het aantal inwoners. Bij voorgaande prognoses kende men ook de buitenlandse migratie grotendeels aan gemeenten in het stedelijk concentratiegebied toe.

De toekomstige groei van de bevolking in de SRBT komt grotendeels op conto van de buitenlandse migratie. De afgelopen jaren was het buitenlands migratiesaldo sterk positief. Dit is historisch gezien geen vanzelfsprekendheid: in de periode 2003 t/m 2007 kampte Nederland (en de SRBT) met een vertrekoverschot. Dit had te maken met een daling van de asielmigratie, enerzijds vanwege een dalend aantal vluchtelingen wereldwijd en in Europa, anderzijds vanwege de invoering van de Vreemdelingenwet 2000 die op 1 april 2001 in werking trad.[2] Een jaar later nam ook de gezinsmigratie af. Het tij keerde in 2008, vooral door de komst van veel immigranten, waaronder arbeidsmigranten, uit de landen in Centraal en Oost-Europa die per 1 mei 2004 of 1 januari 2007 toetraden tot de EU.

[1] In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor stedelijke ontwikkeling twee werkingsgebieden opgenomen, waaronder stedelijk gebied met een onderverdeling in stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied.

[2] Bron: Migratie naar en vanuit Nederland, 2009, Universiteit van Maastricht.

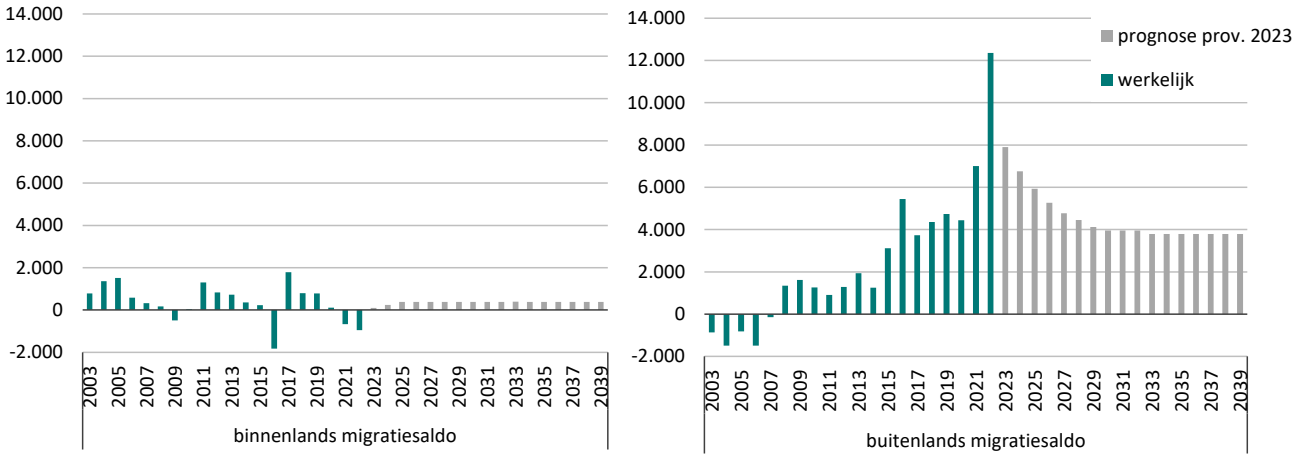
Sinds 2008 is er sprake van een oplopend buitenlands migratiesaldo in de SRBT. In figuur 2-3 staat aangegeven welke nationaliteiten bijdroegen aan het positieve buitenlandse migratiesaldo in de periode 2010 t/m 2022. In de afgelopen jaren is het saldo onder vrijwel alle groepen toegenomen. Deels ging het om migranten met een Midden- of Oost-Europese nationaliteit, maar vooral onder Syriërs en mensen uit Azië (uit Turkije, Jemen, Irak en Afghanistan) nam het migratiesaldo toe. Als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne kwamen in 2022 ook veel Oekraïners naar Nederland. De toename van het buitenlands migratiesaldo bestond daarmee deels uit asielmigratie.

Het is onzeker of de (asiel)migratie (het saldo) in de komende jaren op dit hoge niveau blijft. Oekraïners kunnen tot drie jaar verblijven in de Europese Unie, zonder dat zij asiel hoeven aan te vragen. Of zij na deze periode mogen blijven, of dat zij zelf besluiten terug te keren is onzeker. Ook bij de andere groepen immigranten is het niet zeker of de huidige hoge aantallen stand houden. Daarbij spelen wereldwijde en Europese ontwikkelingen een rol, maar ook nationale.

Er is in de Tweede Kamer een rechtse meerderheid en alle signalen lijken te wijzen op een meer restrictief migratiebeleid. Een dergelijk restrictief beleid heeft een directe, maar ook indirecte werking. Als groepen zich minder welkom voelen, zal een deel wegblijven. In die zin zal ook de krapte op de woningmarkt effect hebben, als er simpelweg geen woning (of baan) beschikbaar is, zal een deel van de groepen wegblijven. Dit alles geldt uiteraard niet voor de echte vluchtelingen zonder keuzeopties, maar dat is op de totale migratie een relatief kleine groep.

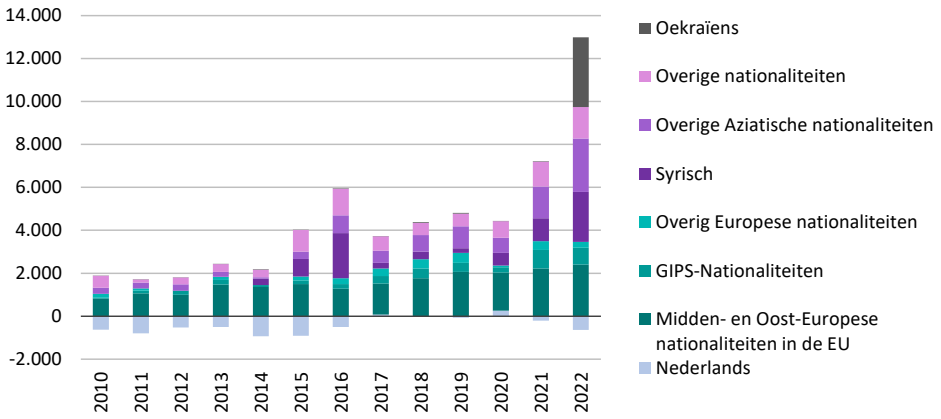
De aanname in de prognose van de provincie is dat de piek in het migratiesaldo voorbij is en dat de komende decennia de migratie op een stabiel hoog niveau blijft. Na 2030 zal het saldo stabiliseren op gemiddeld een kleine 4.000 inwoners per jaar (figuur 2-2), wat ongeveer gelijk is aan het gemiddelde saldo in de periode 2015 t/m 2020.

figuur 2-2 Binnen- en buitenlands migratiesaldo in de SRBT, werkelijk in 2003 tot 2023 en prognose 2023 tot 2040



Bron: CBS, provinciale prognose 2023, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-3 Buitenlands migratiesaldo in de SRBT in 2010 t/m 2022 naar nationaliteit



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Prognose van de woningvoorraad

De provinciale woonbehoefteprognose

Naast een huishoudensprognose stelt de provincie ook een woonbehoefteprognose op. In deze raming worden bovenop de verwachte groei van het aantal huishoudens woningen toegevoegd om het actuele woningtekort op te lossen. De provinciale prognose geeft daarbij helaas niet aan welke nieuwe huishoudens worden gevormd/ gehuisvest als het tekort volledig wordt weggewerkt.[3] Bij een woningtekort van nul woningen, zouden overigens alle jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten per direct een woning of wooneenheid kunnen krijgen. Enige spanning op de markt is voor een gezonde woningmarkt dus gewenst.

Deze prognosevariant wordt in deze studie vooral doorgerekend om de effecten van een hogere of lagere groei in de regio inzichtelijk te maken (als onderzoeksmatige exercitie). Totaal in de SRBT zijn er volgens de woonbehoefteprognose van de provincie tot 2030 een kleine 42.000 woningen/woonvormen benodigd om de toekomstige huishoudensgroei op te vangen (bijna 37.000 huishoudens) en om het actuele woningtekort (volledig) weg te werken (bijna 5.000 woningen/woonvormen, tabel 2-2).

tabel 2-2 Prognose huishoudens en woonbehoefte in 2022 tot 2030 in de SRBT

2022-2030	totaal SRBT
a. prov. 2023 woonbehoefteprognose	41.910
b. prov. 2023 huishoudensprognose	36.960
verschil a - b	4.960

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, bewerking In.Fact.Research

[3] Ten behoeve van deze studie heeft In.Fact.Research de samenstelling naar huishoudenstype geraamd, op basis van bestaande trends (voor wat betreft de kwalitatieve verhuisstromen van en naar gemeenten).

Woondeal

In maart 2023 hebben de gemeenten en corporaties in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) een woondeal gesloten met de provincie en het Rijk. Hierin is de minimale netto woningbouwopgave in 2022 tot 2027 per gemeente in de SRBT aangegeven. Op het niveau van de SRBT is de netto opgave per jaar aangegeven tot het jaar 2031.[4]

In tabel 2-3 is de netto opgave in de SRBT volgens de woondeal aangegeven voor de periode 2022 tot 2030 (het peiljaar in deze studie). Deze opgave is zowel inclusief als exclusief gemeente Heusden weergegeven. Heusden behoort tot de woningmarktregio Hart van Brabant, maar maakt onderdeel uit van de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.[5]

In de woondeals worden uitspraken gedaan over het aantal reguliere woningen. De prognoses van de provincie gaan over het totaal aantal huishoudens, inclusief die groep die onzelfstandig of in een andere woonvorm woont.[6] In tabel 2-3 staat aangegeven hoeveel van de geprognosticeerde extra huishoudens er naar verwachting in *reguliere woningen* wonen (de toename van het aantal huishoudens exclusief de geraamde toename van 2.950 onzelfstandig wonende huishoudens).

tabel 2-3 Prognose huishoudens in reguliere woningen in 2022 tot 2030 in de SRBT in 2022 tot 2030 bij drie varianten (exclusief onzelfstandig wonende huishoudens)

2022-2030	SRBT inclusief Heusden	SRBT exclusief Heusden
a. prov. 2023 woonbehoefteprognose	38.665	36.800
b. prov. 2023 huishoudensprognose	34.085	32.680
c. opgave woondeal	37.035	35.010
verschil a - c	1.630	1.790
verschil b - c	-2.950	-2.330

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, Woondeal SRBT, Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, LC-model In.Fact.Research, bewerking In.Fact.Research

Voor de volledigheid zijn in tabel 2-4 de drie prognosevarianten voor de ontwikkeling van het totaal aantal *huishoudens* weergegeven. De woondeal variant is hierbij vermeerderd is met de (geraamde) toename van 2.950 onzelfstandig wonende huishoudens (op basis van de provinciale huishoudensprognose). In het verlengde van de woondeal wordt immers ook gewerkt aan het toevoegen van verpleegzorgplekken, studentenwoningen en standplaatsen voor woonwagens. De daarbij behorende aantallen zitten niet (allemaal) in de overeengekomen bouwopgaven voor reguliere woningen.

[4] Ook de bruto opgave is aangegeven in de woondeal. Netto worden er per saldo minder woningen toegevoegd, omdat er ook sprake is van sloop of op andere wijze onttrekken van woonruimte.

[5] In deze woondeal worden alleen bruto aantallen vermeld. De netto opgave voor Heusden is geraamd door de bruto-netto verhouding zoals in de SRBT woondeal toe te passen op de bruto aantallen in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

[6] De termen “onzelfstandig wonende huishoudens” en “onzelfstandige eenheden” worden gebruikt als aanduiding voor alle niet reguliere woningen: dus onzelfstandige eenheden én bewoonde andere ruimten.

De woningbouwopgave volgens de woondeals ligt tussen de twee prognosevarianten van de provincie in: boven de huishoudensprognose en onder de woonbehoefteprognose. Als de afspraken in de woondeal worden gerealiseerd, wordt het actuele tekort in de regio dus deels ingelopen.

tabel 2-4 Prognose huishoudens in 2022 tot 2030 in de SRBT in 2022 tot 2030 bij drie varianten (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)

2022-2030	SRBT inclusief Heusden	SRBT exclusief Heusden
a. prov. 2023 woonbehoefteprognose	41.910	39.905
b. prov. 2023 huishoudensprognose	36.960	35.445
c. opgave woondeal	39.910	37.775
verschil a - c	2.000	2.130
verschil b - c	-2.950	-2.330

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, Woondeal SRBT, Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, bewerking In.Fact.Research

2.3 Demografische varianten

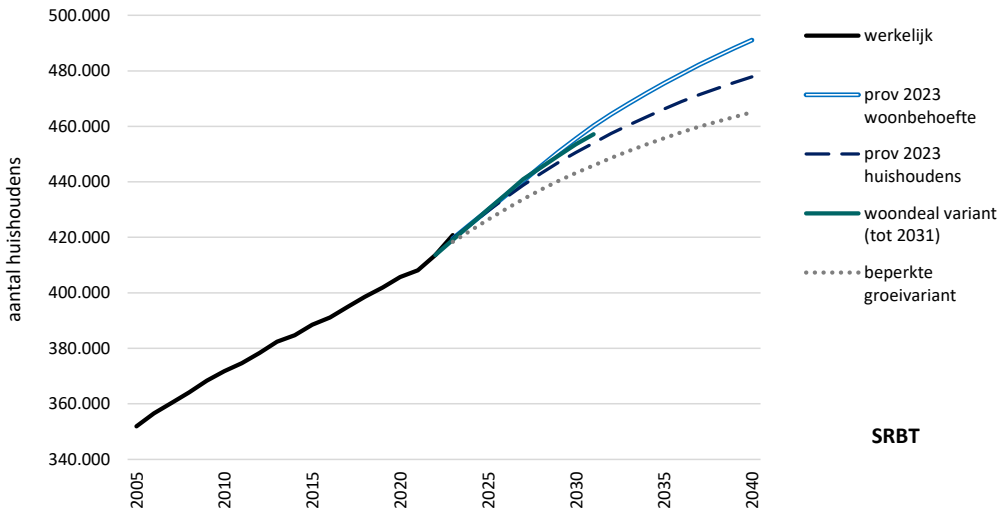
In deze studie worden drie demografische prognosevarianten doorgerekend voor inzicht in de effecten van de demografische ontwikkelingen op de ontwikkeling van inkomensgroepen en de ontwikkeling van de woonbehoefte. Het gaat om:

1. Een variant die uitgaat van de provinciale huishoudensprognose 2023 (tot 2040);
2. Een variant die uitgaat van de provinciale woonbehoefteprognose 2023 (tot 2040);
3. Een variant die aansluit op de ambities uit de woondeal (tot 2030).

In figuur 2-4 staan de verschillende prognosevarianten voor de SRBT weergegeven, uitgedrukt in de ontwikkeling van het totaal aantal *huishoudens*. De woondeal variant ligt op regionaal niveau tussen de prognosevarianten van de provincie in. Daardoor liggen de lijnen bijna op elkaar en zijn ze wat moeilijk te onderscheiden.

In elk van de drie varianten in figuur 2-4 ligt de toekomstige groei boven de trend van de huishoudensontwikkeling in de afgelopen tien jaar. Dit is ook het beeld in de landelijke prognoses van het CBS en ABF uit 2023. De oorzaak voor de sterke groei is dat in deze prognoses wordt uitgegaan van een blijvend hoog buitenlands migratiesaldo. Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven is het geen zekerheid dat deze aanname bewaarheid wordt. In figuur 2-4 is daarom ook een vierde prognosevariant toegevoegd, die uitgaat van 80% van de geprognosticeerde huishoudensgroei. Deze variant ligt dichtbij de provinciale prognose uit 2020 (en sluit dus aan op de aannamen die drie jaar geleden als realistisch werden gezien). Deze variant met een beperktere groei wordt in deze studie niet verder doorgerekend, maar is in de figuur toegevoegd om aan te geven dat de groei ook lager kan uitvallen.

figuur 2-4 **Ontwikkeling huishoudens in de SRBT in 2005 tot 2023 en in 2022 tot 2040 volgens vier demografische prognosevarianten* (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)**



*De woondealvariant en de variant 'prov 2023 woonbehoefte' zijn tot stand gekomen door de ontwikkeling in 2022 tot 2030 toe te passen op het aantal huishoudens in 2022.

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, Woondeal SRBT, Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, bewerking In.Fact.Research

3 Ontwikkeling huishoudens en behoefte in Subregio Breda

3.1 Ontwikkeling huishoudens

De provinciale bevolkingsprognoses uit 2020 en 2023

Op basis van de nieuwste prognose van de provincie wordt verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in Subregio Breda meer zal toenemen dan in 2020 geprognosticeerd. Voor periode 2022 tot 2030 wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de regio met ruim 3.400 huishoudens meer zal toenemen dan volgens de voorgaande prognose (2020). Ook na 2030 zal het aantal huishoudens sterk blijven toenemen (tabel 3-1).

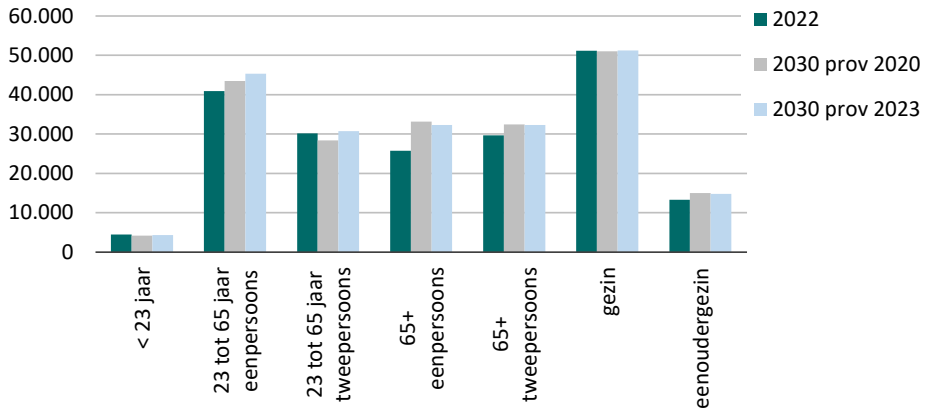
Voor de meeste gemeenten in de regio wordt verwacht dat het aantal huishoudens sterker zal toenemen. Voor de gemeente Breda valt de huishoudensgroei volgens de nieuwe prognose wat lager uit. Dat is (vermoedelijk) een direct gevolg van de aannamen over de spreiding van de buitenlandse migratie. Bij de vorige prognose landde deze migratie in de stedelijke gebieden, bij de nieuwe prognose is deze migratie verspreid over de regiogemeenten.

tabel 3-1 **Aantal huishoudens in 2022 in de gemeenten in Subregio Breda en prognose tot 2030 en 2040 volgens de provinciale prognose uit 2020 en 2023**

huishoudens	2022	ontwikkeling 2022-2030			ontwikkeling 2030-2040		
	CBS	a. prov. 2020	b. prov. 2023	verschil b - a	a. prov. 2020	b. prov. 2023	verschil b - a
Alphen-Chaam	4.330	20	260	240	-5	20	25
Altena	23.005	990	2.140	1.150	490	1.890	1.400
Baarle-Nassau	3.070	125	175	50	-235	-90	145
Breda	89.185	8.115	7.485	-630	5.860	6.290	430
Drimmelen	11.830	600	1.070	470	-195	285	480
Etten-Leur	19.090	985	1.750	765	725	1.025	300
Geertruidenberg	9.690	145	465	320	-145	345	490
Oosterhout	25.455	1.085	1.830	745	380	890	510
Zundert	9.760	190	480	290	-150	170	320
totaal Subregio Breda	195.415	12.255	15.655	3.400	6.725	10.825	4.100

Bron: CBS, provinciale huishoudensprognoses 2020 en 2023, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-1 **Aantal huishoudens naar samenstelling in 2022 en 2030 in Subregio Breda volgens de provinciale prognose uit 2020 en 2023**



Bron: CBS, provinciale huishoudensprognoses 2020 en 2023, bewerking In.Fact.Research

Net als voor de SRBT als geheel bestaat de extra groei van het aantal huishoudens vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar (figuur 3-1). Er worden wat minder huishoudens van 65 jaar of ouder verwacht (zie ook paragraaf 2.1).

Drie demografische varianten

In deze studie worden drie demografische varianten doorgerekend, die zijn gebaseerd op de nieuwe huishoudensprognose en woonbehoefteraming van de provincie (tot 2040) en de ambities in de woondeal (tot 2030).

In maart 2023 hebben de gemeenten en corporaties in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT) een woondeal gesloten met de provincie en het Rijk. Op het niveau van de Subregio Breda is in de woondeal de netto opgave per jaar aangegeven tot het jaar 2031. Op het niveau van de gemeenten in de SRBT is de netto minimale woningbouwopgave in 2022 tot 2027 opgenomen. Deze opgave is per gemeente weergegeven in tabel 3-2. Daarnaast is in tabel 3-2 – uitgaande van trends – per gemeente de (geraamde) opgave weergegeven voor de periode 2022 tot 2030 (het peiljaar in deze studie). Het regionale totaal voor 2022 tot 2030 komt overeen met het regionale totaal zoals af te leiden uit de woondeal.

In de woondeal worden uitspraken gedaan over het aantal *reguliere woningen*. Een deel van de door provincie voorspelde huishoudensgroei zal onzelfstandig of in een andere woonvorm wonen.[7] In tabel 3-2 zijn de twee prognosevarianten van de provincie weergegeven exclusief de (geraamde) toename van onzelfstandig wonende huishoudens (zodat de varianten met elkaar vergelijkbaar zijn). Het gaat in de tabel dus om de toename van het aantal huishoudens in reguliere woningen.

tabel 3-2 **Netto opgave woondeal in 2022 tot 2027 en prognose ontwikkeling huishoudens in reguliere woningen in 2022 tot 2030 bij drie varianten in de gemeenten in Subregio Breda (exclusief onzelfstandig wonende huishoudens)**

	2022 tot 2027	ontwikkeling huishoudens in reguliere woningen in 2022 tot 2030				
	netto opgave woondeal	a. woondeal variant	b. huishoudens prov. 2023	c. woonbehoefte prov. 2023	verschil b-a	verschil c-a
Alphen-Chaam	195	290	250	335	-40	45
Altena	1.270	1.925	1.985	2.380	60	455
Baarle-Nassau	95	110	120	165	10	55
Breda	5.250	8.260	7.010	7.410	-1.250	-850
Drimmelen	600	805	1.010	1.225	205	420
Etten-Leur	1.120	1.705	1.655	2.130	-50	425
Geertruidenberg	400	620	445	625	-175	5
Oosterhout	915	1.370	1.685	1.820	315	450
Zundert	310	385	400	575	15	190
totaal subregio Breda	10.155	15.465	14.560	16.665	-905	1.200

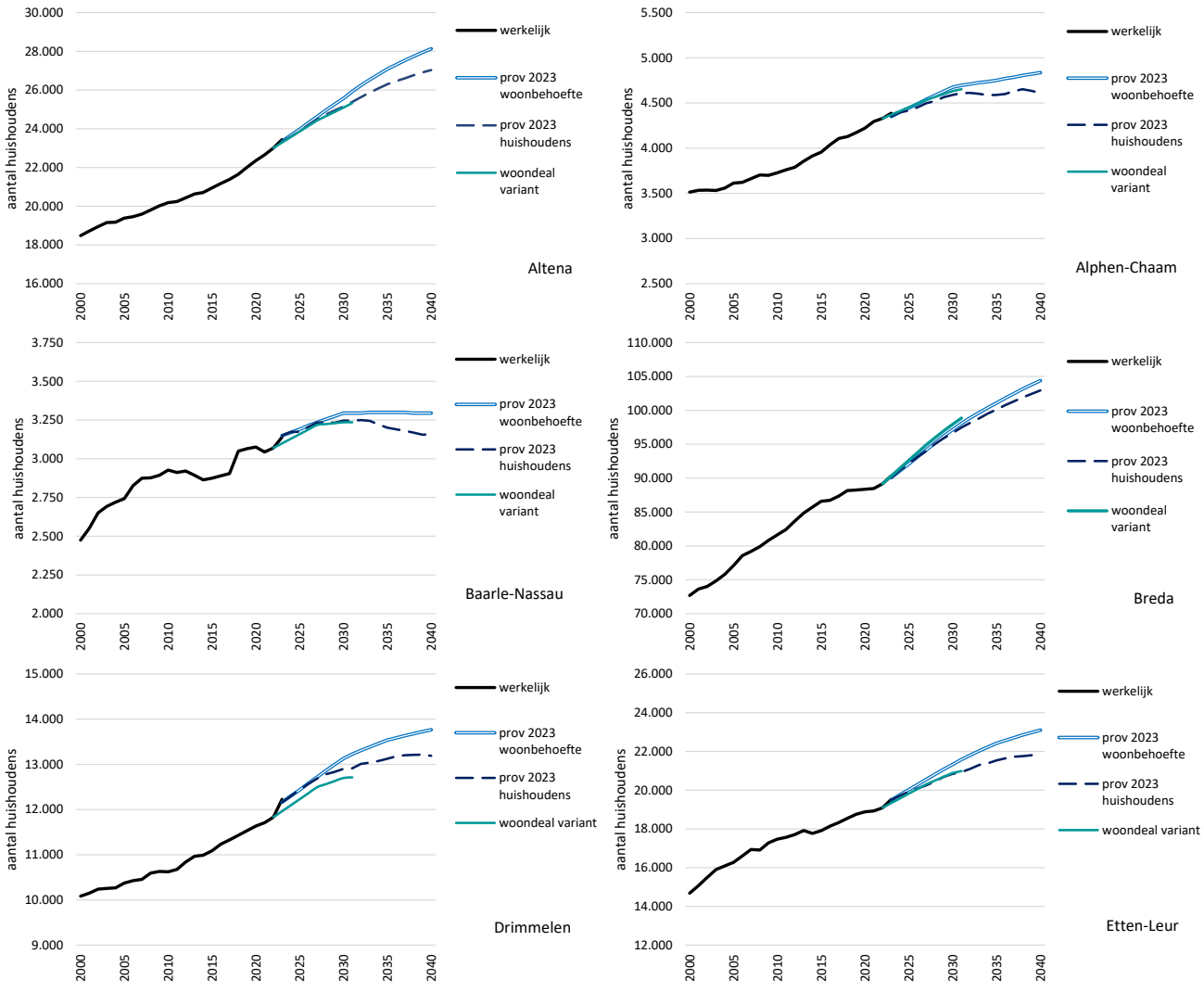
Bron: CBS, Woondeal SRBT, provinciale prognose 2023, LC-model In.Fact.Research, bewerking In.Fact.Research

[7] De termen "onzelfstandig wonende huishoudens" en "onzelfstandige eenheden" worden gebruikt als aanduiding voor alle niet reguliere woningen: dus onzelfstandige eenheden én bewoonde andere ruimten.

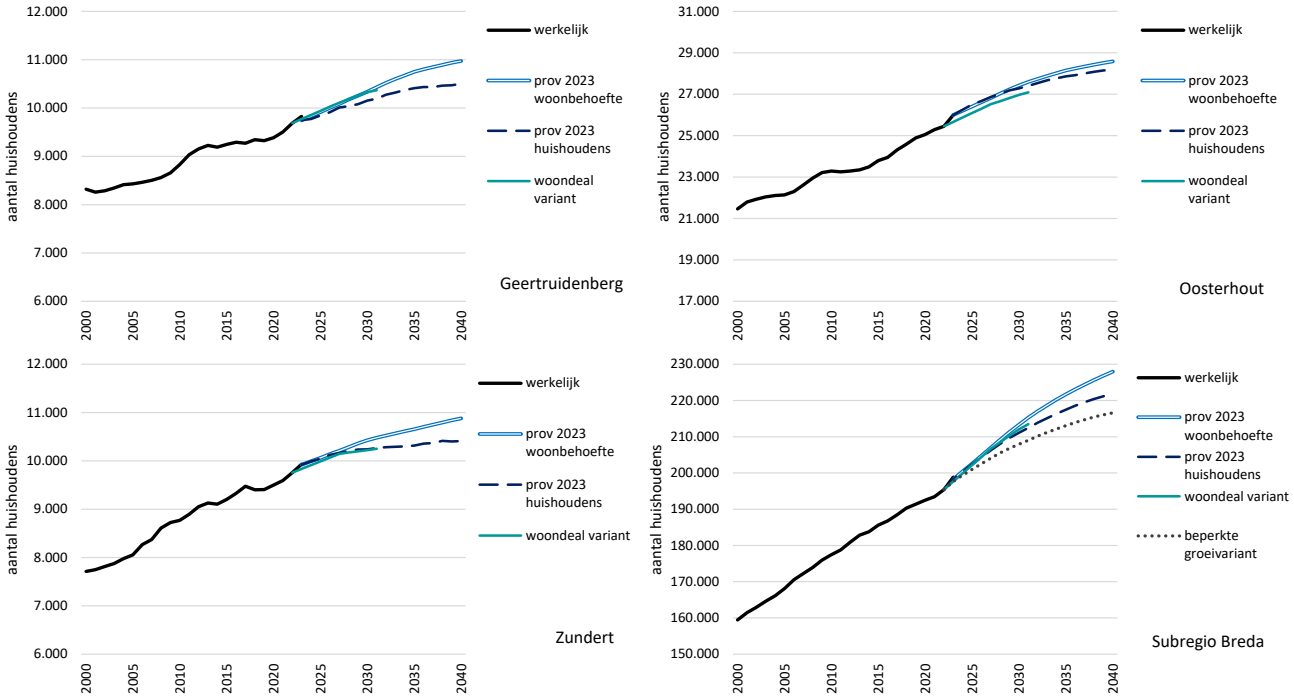
Uit tabel 3-2 blijkt dat de woningbouwopgave volgens de woondeal op regionaal niveau tussen de twee prognosevarianten van de provincie in ligt: boven de huishoudensprognose en onder de woonbehoefteprognose. Dit beeld verschilt per gemeente. Zo ligt de woondeal variant voor de gemeenten Breda en Geertruidenberg boven de huishoudensprognose van de provincie, terwijl met name in Oosterhout en Drimmelen de woondealvariant onder de huishoudensprognose ligt.

In figuur 3-2 staat voor elke gemeente de ontwikkeling van het totaal aantal *huishoudens* volgens drie prognosevarianten weergegeven (de prognoses van de provincie tot 2040 en de woondeal variant tot 2031). De woondeal variant is voor een aantal gemeenten ongeveer gelijk aan de huishoudensprognose of de woonbehoefteprognose. Daardoor liggen de lijnen op elkaar en zijn ze wat moeilijk te onderscheiden.

figuur 3-2 Ontwikkeling huishoudens in de gemeenten in Subregio Breda, werkelijk in 2000 tot 2023 en in 2022 tot 2040 bij drie demografische prognosevarianten* (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)



figuur 3-2 **Vervolg - Ontwikkeling huishoudens in de gemeenten in Subregio Breda, werkelijk in 2000 tot 2023 en in 2022 tot 2040 bij drie demografische prognosevarianten* (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)**



*De woondealvariant en de variant 'prov 2023 woonbehoefte' zijn tot stand gekomen door de ontwikkeling in 2022 tot 2030 toe te passen op het aantal huishoudens in 2022.

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, Woondeal SRBT, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Bij elke demografische prognosevariant zal er in de toekomst een sterke groei zijn van het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder (tabel 3-3). Op basis van de huishoudensprognose van de provincie bestaat circa 59% van de totale huishoudensgroei in 2022 tot 2030 uit 65-plussers. Bij de woondealvariant gaat het om 56% en bij de woonbehoefte variant om 53%. De extra groei bij deze twee varianten bestaat vooral uit jongere huishoudens die tot de beroepsbevolking behoren. Zij zijn daardoor bij beide varianten wat sterker vertegenwoordigd. Het gaat vooral om een- en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar, maar ook het aantal gezinnen neemt sterker toe.

Ook na 2030 zal het aantal huishoudens blijven toenemen. De belangrijkste afname na 2030 zit bij de groep tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 65 jaar. Deze groep neemt af door het proces van vergrijzer: men wordt ouder en belandt in de leeftijdsklasse 65-plus. De hierdoor veroorzaakte afname is groter dan het aantal nieuwe tweepersoonshuishoudens in de jongere leeftijdsgroepen.

tabel 3-3 **Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)**

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	4.455	15	-110	5	-120	-115
23 tot 65 jaar eenpersoons	40.925	4.820	4.370	4.985	530	1.485
23 tot 65 jaar tweepersoon	30.160	820	610	1.060	-2.655	-2.050
65+ eenpersoons	25.725	6.590	6.585	6.770	7.960	8.190
65+ tweepersoons	29.700	2.610	2.615	2.785	2.215	2.440
gezin	51.165	165	90	680	1.375	2.825
eenoudergezin	13.280	1.545	1.510	1.640	1.515	1.870
totaal	195.410	16.565	15.660	17.920	10.825	14.645

Bron: CBS, provinciale prognoses 2023, LC-model In.Fact.Research, bewerking In.Fact.Research

In tabel 3-4 is de verwachte ontwikkeling van inkomensgroepen weergegeven[8]. Bij elke variant neemt vooral de 'overige doelgroep van de corporaties' toe, ofwel huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens van passend toewijzen en onder de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Deze toename hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit alleenstaande ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft overigens een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

Wat betreft de verschillen tussen de varianten geldt dat bij de woondeal variant en met name bij de woonbehoefte variant het aantal midden- en hogere inkomens sterker toeneemt, samenhangend met de extra toename van de beroepsbevolking. Ook de doelgroep van de corporaties is bij deze varianten groter.

tabel 3-4 **Ontwikkeling inkomensgroepen in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten (inclusief onzelfstandig wonende huishoudens)**

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	15.605	750	535	780	-10	215
120% sociaal minimum	9.145	1.290	1.255	1.345	980	1.090
doelgroep passend toewijzen	27.685	2.190	2.095	2.370	1.670	2.060
overige doelgroep corporaties	37.005	5.040	4.835	5.270	3.540	4.195
lage middeninkomens	20.055	2.220	2.120	2.360	1.060	1.465
hoge middeninkomens	28.520	1.310	1.205	1.575	230	860
hogere inkomens	57.400	3.770	3.620	4.215	3.360	4.765
totaal huishoudens	195.410	16.565	15.660	17.920	10.830	14.650
totaal doelgroep corporaties	89.440	9.265	8.715	9.770	6.175	7.560

Bron: LC-model In.Fact.Research

[8] Uitgaande van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,3% per jaar voor de periode 2022 t/m 2030 en van gemiddeld 0,4% per jaar voor de periode 2030 tot 2040.

3.2 Ontwikkeling woningbehoefte

Behoefte op basis van de provinciale bevolkingsprognoses uit 2020 en 2023

In paragraaf 3.1 is aangegeven dat de nieuwe prognose van de provincie voor de periode 2022 tot 2030 ruim 3.400 huishoudens hoger ligt dan de voorgaande prognose (2020). In tabel 3-5 staat op basis van beide provinciale huishoudensprognoses de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven. De extra huishoudensgroei volgens de nieuwe provinciale prognose zorgt zowel in de koop- als in de huursector voor een extra toename van de behoefte.

tabel 3-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 op basis van de provinciale prognoses uit 2020 en 2023

		ontwikkeling 2022-2030		
	2022	a. prov 2020	b. prov 2023	verschil b - a
koop grondgebonden	100.940	5.255	6.990	1.735
koop appartement	15.360	2.435	2.620	185
huur grondgebonden	34.145	480	900	420
huur appartement	35.635	3.175	4.050	875
onzelfstandig	9.330	905	1.100	195
totaal	195.410	12.260	15.660	3.400

Bron: LC-model In.Fact.Research

Uitgangspunten woningbehoefte

Bij de verkenning van de woningbehoefte is uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

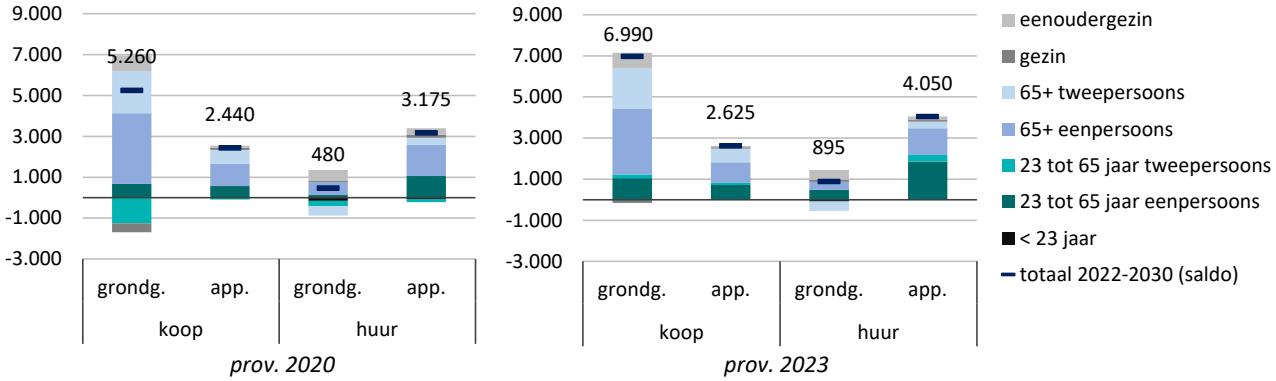
Het uitgangspunt van constante woonpatronen betekent dat ook de relatieve marktpositie van de gemeenten in de regio constant blijft. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten die nu vooral gezinnen en middeninkomens aantrekken, dat ook in de toekomst zullen blijven doen. Elke gemeente heeft een specifieke marktpositie die we voor de toekomst constant veronderstellen.

De uitkomsten moeten echter in de huidige (beleids)context anders worden geïnterpreteerd. In het verleden was de ontwikkeling van de 'eigen behoefte' in gemeenten grotendeels leidend bij de woningbouwprogrammering. In het nieuwe rijksbeleid wordt de huisvesting van kwetsbare aandachtsgroepen gezien als een maatschappelijke opgave, waaraan elke gemeenten een evenredige bijdrage moeten leveren. Dit onder andere doordat alle gemeenten moeten streven naar een aandeel sociale huurwoningen dat gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Daarnaast moet de nieuwbouw voor twee derde uit betaalbare woningen en voor zo'n 30% uit sociale huurwoningen bestaan. In de volgende paragraaf wordt aangegeven hoe deze beleidsmatige uitgangspunten zich verhouden tot de behoefteontwikkelingen.

Een deel van de extra huishoudensgroei van de nieuwe prognose bestaat uit tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar. Uitgaande van de actuele woonpatronen wonen tweepersoonshuishoudens ook in de toekomst vaak in grondgebonden woningen. Dat zorgt ervoor dat uitgaande van constante woonpatronen niet alleen de behoefte aan appartementen, maar vooral ook de behoefte aan grondgebonden (koop)woningen sterk

toeneemt. Dit is weergegeven in figuur 3-3, waarin een (beperkte) toename van tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar zichtbaar is in de grondgebonden koopsector (in plaats van een afname). Beleidsmatig kunnen daar andere keuzen in worden gemaakt: een deel van deze groep kan ook in een appartement worden gehuisvest.

figuur 3-3 **Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenstype in Subregio Breda in 2022 tot 2030 op basis van de provinciale prognoses uit 2020 en 2023**



Bron: LC-model In.Fact.Research

Behoefte op basis van de provinciale bevolkingsprognoses 2023 en de twee varianten

In tabel 3-6 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven uitgaande van de nieuwe huishoudensprognose, de woondeal variant en de woonbehoefte variant (in 2022 tot 2030). Bij deze twee varianten neemt – als gevolg van de extra huishoudensgroei van stellen en gezinnen – vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen en deels ook grondgebonden huurwoningen sterker toe. De extra toename van jongere eenpersoonshuishoudens bij de twee varianten zorgt ervoor dat de behoefte aan huurappartementen sterker toeneemt. Het gaat – uitgaande van constante woonpatronen – om zowel huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties (tabel 3-7).

Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt toe, en is voor meer dan de helft afkomstig van de groeiende groep ouderen. Bij de huishoudensprognose en de woonbehoefteprognose van de provincie is de behoefte aan onzelfstandige woonvormen uitkomst van de raming van de woningbehoefte. Bij de woondeal variant zijn de afspraken over de woningbouwopgave van reguliere woningen leidend. Er zijn (nog) geen afspraken gemaakt over onzelfstandige woonvormen. Voor de opgave aan onzelfstandige woonvormen is voor deze variant aangesloten op de uitkomst op basis van de provinciale huishoudensprognose. In tabel 3-6 en tabel 3-7 zijn de aantallen bij ‘onzelfstandig’ daarom gelijk aan elkaar.

Voor de toenemende behoefte aan koopwoningen geldt dat er in elke prijsklasse sprake is van een toenemende behoefte, met name in het segment tussen € 225.000 tot € 355.000 (onder de NHG-grens in 2022). Bij elke variant gaat bijna de helft van de toenemende behoefte aan koopwoningen uit naar woningen onder de NHG-grens (tabel 3-8).

tabel 3-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	100.940	7.135	6.990	8.110	5.645	7.900
koop appartement	15.360	2.730	2.620	2.770	1.905	2.160
huur grondgebonden	34.145	1.005	900	1.285	340	955
huur appartement	35.635	4.600	4.050	4.505	2.335	2.920
onzelfstandig	9.330	1.100	1.100	1.255	600	710
totaal	195.410	16.570	15.660	17.920	10.830	14.650

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-7 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	116.295	9.865	9.615	10.875	7.550	10.060
particuliere huur	20.005	2.710	2.285	2.625	660	1.030
corporatie huur	49.780	2.890	2.660	3.160	2.015	2.840
onzelfstandig	9.330	1.100	1.100	1.255	600	710
totaal	195.415	16.565	15.660	17.920	10.830	14.645

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-8 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	6.465	795	770	855	545	680
€225.000 - €355.000	41.610	3.985	3.885	4.415	2.265	3.200
€355.000 - €450.000	20.960	1.820	1.770	2.010	1.210	1.680
€450.000 - €550.000	18.045	1.420	1.385	1.570	1.175	1.580
meer dan € 550.000	29.215	1.840	1.795	2.025	2.355	2.920
totaal koop	116.300	9.865	9.610	10.875	7.550	10.065

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 3-9 en tabel 3-10 staat de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen weergegeven naar prijsklassen, voor de totale huursector (tabel 3-9) en voor het corporatiesbezit (tabel 3-10). De totale behoefte aan gereguleerde huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 763 in 2022) neemt toe met tussen de 2.740 woningen (op basis van de huishoudensprognose) tot rond de 3.200 a 3.400 woningen (op basis van de twee varianten).

tabel 3-9 **Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten**

	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	9.445	610	445	610	-40	105
€ 442 tot € 633	32.410	1.705	1.525	1.830	795	1.295
€ 633 tot € 679	7.185	315	275	360	240	375
€ 679 tot € 763	7.385	555	495	585	460	600
€ 763 tot € 1000	8.940	1.600	1.480	1.615	840	1.020
> € 1.000	4.420	820	725	790	380	475
totaal huur	69.785	5.605	4.945	5.790	2.680	3.870
tot € 763	56.425	3.185	2.740	3.385	1.460	2.375

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 3-10 **Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen in Subregio Breda in 2022 tot 2030 en 2040 bij drie demografische prognosevarianten**

	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	6.145	430	365	460	10	120
€ 442 tot € 633	29.795	1.455	1.340	1.605	810	1.265
€ 633 tot € 679	6.155	180	170	230	250	370
€ 679 tot € 763	5.125	340	320	370	440	540
€ 763 tot € 1000	2.550	485	470	495	505	550
> € 1.000	10	0	0	0	5	5
totaal corporatie huur	49.780	2.895	2.665	3.165	2.015	2.845
tot € 763	47.215	2.410	2.195	2.670	1.510	2.290

Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Woningbehoefte versus beleid

In de woondeal is afgesproken dat twee derde (67%) van de nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen[9] en dat 30% moet bestaan uit sociale huurwoningen (tot € 763, prijspeil 2022). In tabel 3-11 staat weergegeven om welke aantallen het hierbij grofweg gaat in Subregio Breda. Daarnaast staan ook de aantallen weergegeven uit de behoefteraming (woondeal variant, constante woonpatronen).

Uit de tabel blijkt dat het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw redelijk aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio. Er worden volgens de afspraken wat meer woningen (circa 750) in het betaalbare segment gerealiseerd dan volgens de behoefteraming benodigd. Daarmee kunnen bestaande tekorten (die niet in de behoefteraming zijn meegenomen) worden aangepakt. Dit beeld gaat op voor de meeste gemeenten (tabel 3-12). Met name voor Zundert geldt dat het de afspraak is om

[9] In 2022 ging het om huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 en koopwoningen tot de grens van € 355.000.

meer woningen toe te voegen dan de behoefte, niet alleen om actuele tekorten op te lossen, maar ook om een meer evenwichtige spreiding te realiseren.

tabel 3-11 **Ontwikkeling behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment in 2022 tot 2030 (woondeal variant) en de beleidsmatig vastgestelde samenstelling van de uitbreidingsopgave in Subregio Breda**

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	3.185	4.640	1.455
b. betaalbaar: overig	6.380	5.670	-710
c. (middel)duur	5.905	5.155	-750
totaal woningen	15.470	15.470	
totaal betaalbaar: a + b	9.565	10.310	750

Bron: LC-model In.Fact.Research, woondeal SRBT, bewerking In.Fact.Research

tabel 3-12 **Ontwikkeling behoefte aan woningen in het betaalbare segment in 2022 tot 2030 (woondeal variant) en de beleidsmatig vastgestelde samenstelling van de uitbreidingsopgave (tweederde betaalbaar) in de gemeenten in Subregio Breda**

	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
a. ontwikkeling behoefte	140	1.225	50	4.955	480	1.215	485	915	95	9.565
b.uitgangspunt beleid	195	1.285	75	5.505	535	1.135	415	910	255	10.310
verschil b - a	50	60	25	550	55	-75	-75	-5	160	750

Bron: LC-model In.Fact.Research, woondeal SRBT, bewerking In.Fact.Research

De toename van de behoefte aan huurwoningen in het sociale segment bedraagt in totaal circa 3.185 woningen in 2022 tot 2030 (woondeal variant). Op basis van de uitgangspunten in de woondeal (30% sociaal) bedraagt de uitbreidingsopgave minimaal 4.640 sociale huurwoningen. Naast de 3.185 woningen die benodigd zijn om de huishoudensgroei op te vangen, komen er bij realisatie van de afspraken dus regionaal 1.455 extra sociale huurwoningen beschikbaar om het actuele tekort op te lossen en om bijvoorbeeld kwetsbare groepen als statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen op te vangen.

Op gemeentelijk niveau moeten de afspraken ook leiden tot een betere spreiding van de sociale huurwoningvoorraad (en de kwetsbare aandachtsgroepen). Gemeenten met nu weinig sociale huur, hebben in samenhang daarmee een welvarende bevolking. Daardoor laat een raming van de 'eigen behoefte' geen toename of slechts een beperkte toename van de behoefte aan sociale huur zien, zoals in de gemeenten Zundert, Baarle-Nassau en Alphen-Chaam. Deze gemeenten bouwen de komende periode vooral sociale huurwoningen als bijdrage aan de regionale opgaven (zie ook tabel 3-13).

tabel 3-13 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen in het sociale segment in 2022 tot 2030 (woondeal variant) en de beleidsmatig vastgestelde samenstelling van de uitbreidingsopgave (30% sociale huur) in de gemeenten in Subregio Breda

	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
a. ontwikkeling behoefte	25	390	-5	1.955	130	465	175	135	-80	3.185
b.uitgangspunt beleid	85	580	35	2.480	240	510	185	410	115	4.640
verschil b - a	60	190	40	525	110	45	15	275	195	1.455

Bron: LC-model In.Fact.Research, woondeal SRBT, bewerking In.Fact.Research

Alle gemeenten moeten – conform de uitgangspunten van het Rijk – stappen zetten naar een aandeel sociale huurwoningen binnen de totale woningvoorraad dat gelijk is aan het landelijk gemiddelde. Anno 2022 lag dit percentage op 27%. Voor de regio geldt dat bij realisatie van de afspraken uit de woondeal de omvang van het gereguleerde sociale huursegment (van de woningcorporaties) groeit van 25% in 2022 tot 26% in 2030. Maar tabel 3-14 laat zien dat de verdeling over de gemeenten veel robuuster is. Daar wezenlijke veranderingen in aanbrengen is meer een zaak van de lange adem.

tabel 3-14 Aandeel sociale huur van woningcorporaties in 2022 en 2030 bij realisatie van de afspraken in de woondeal in de gemeenten in Subregio Breda

	Alphen-Chaam	Altena	Baarle-Nassau	Breda	Drimmelen	Etten-Leur	Geertruidenberg	Oosterhout	Zundert	Subregio Breda
2022	12%	24%	11%	27%	22%	26%	30%	29%	12%	25%
2030	13%	24%	12%	27%	23%	26%	30%	29%	13%	26%

Bron: LC-model In.Fact.Research, woondeal SRBT, bewerking In.Fact.Research

Voor wat betreft de spreiding van de kwetsbare aandachtsgroepen kunnen mogelijk sneller stappen worden gezet. Dit bijvoorbeeld door de bouw van sociale huurwoningen de komende jaren specifiek te richten op de kwetsbare aandachtsgroepen. Daardoor kan ervoor worden gezorgd dat met een relatief beperkt aantal sociale huurwoningen (zoals in Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Zundert), toch een grotere bijdrage wordt geleverd aan de huisvestingsopgave van kwetsbare aandachtsgroepen.

Tot slot geldt dat met de afspraken uit de woondeal doelgroepen worden bediend van buiten de gemeenten, regio en zelfs van buiten het land. De samenstelling van de totale groep en de woonwensen zijn daardoor deels onbekend. En: welke groep wordt aangetrokken, zal deels worden bepaald door de uiteindelijke uitwerking van het bouwprogramma. En: omgekeerd geldt dat het bouwprogramma in de loop der jaren zal worden afgestemd op de (actuele) woningvraag.

De visie/richting voor het voorraadbeleid in de komende periode is duidelijk. Ook zijn er concrete afspraken gemaakt. Met de concrete invulling van deze afspraken kunnen de

doelstellingen – rekening houdend met de actuele context – nader worden geconcretiseerd. Aan het eind van de woondealperiode is het zaak te evalueren en desgewenst het beleid bij te stellen.

4 Factsheet Alphen-Chaam

Demografische ontwikkelingen

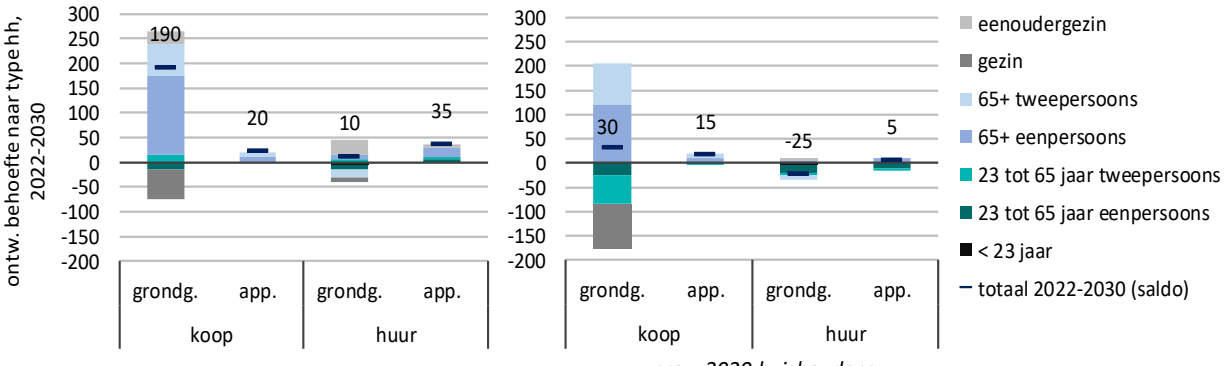
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	25	0	-5	0	-5	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	590	-20	-25	-10	-70	-45
23 tot 65 jaar tweepersoons	715	35	25	45	-40	-10
65+ eenpersoons	520	220	215	220	80	90
65+ tweepersoons	915	65	60	70	50	65
gezin	1.370	-55	-70	-45	-45	10
eenoudergezin	200	65	60	65	45	60
totaal	4.330	300	260	345	20	160

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	165	15	10	20	-10	-5
120% sociaal minimum	125	35	35	35	20	20
doelgroep passend toewijzen	525	60	55	65	35	50
overige doelgroep corporaties	695	90	80	95	5	30
lage middeninkomens	455	35	30	40	10	20
hoge middeninkomens	680	15	10	25	-45	-25
hogere inkomens	1.685	55	40	70	10	70
totaal huishoudens	4.330	305	260	345	20	160
totaal doelgroep corporaties	1.510	195	180	215	50	90

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	3.170	215	190	240	50	155
koop appartement	150	20	15	20	15	20
huur grondgebonden	610	15	10	25	-25	-5
huur appartement	325	40	35	45	-15	0
onzelfstandig	70	10	10	10	-5	0
totaal	4.330	300	260	345	20	165

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	3.325	235	205	260	65	175
particuliere huur	420	35	25	40	-35	-20
corporatie huur	515	25	20	30	-5	10
onzelfstandig	70	10	10	10	-5	0
totaal	4.330	300	260	345	20	160

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	85	5	5	5	0	5
€225.000 - €355.000	650	90	85	100	20	40
€355.000 - €450.000	575	50	45	60	5	25
€450.000 - €550.000	610	35	30	40	-10	10
meer dan € 550.000	1.405	45	35	55	50	95
totaal koop	3.325	235	205	260	65	175

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	105	0	-5	0	-10	-10
€ 442 tot € 633	335	10	5	10	-25	-15
€ 633 tot € 679	130	10	10	15	0	5
€ 679 tot € 763	135	10	5	10	0	5
€ 763 tot € 1000	155	20	20	25	-5	0
> € 1.000	85	10	10	15	0	5
totaal huur	935	55	45	70	-40	-10
tot € 763	700	25	15	35	-35	-15

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	25	0	0	0	0	0
€ 442 tot € 633	285	10	10	15	-20	-10
€ 633 tot € 679	100	10	5	10	5	5
€ 679 tot € 763	85	0	0	5	5	5
€ 763 tot € 1000	20	5	5	5	10	10
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	515	25	20	30	-5	10
tot € 763	495	20	15	25	-15	0

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	25	85	60
b. betaalbaar: overig	115	105	-10
c. (middel)duur	150	95	-55
totaal woningen	290	290	
totaal betaalbaar: a + b	140	195	50

5 Factsheet Altena

Demografische ontwikkelingen

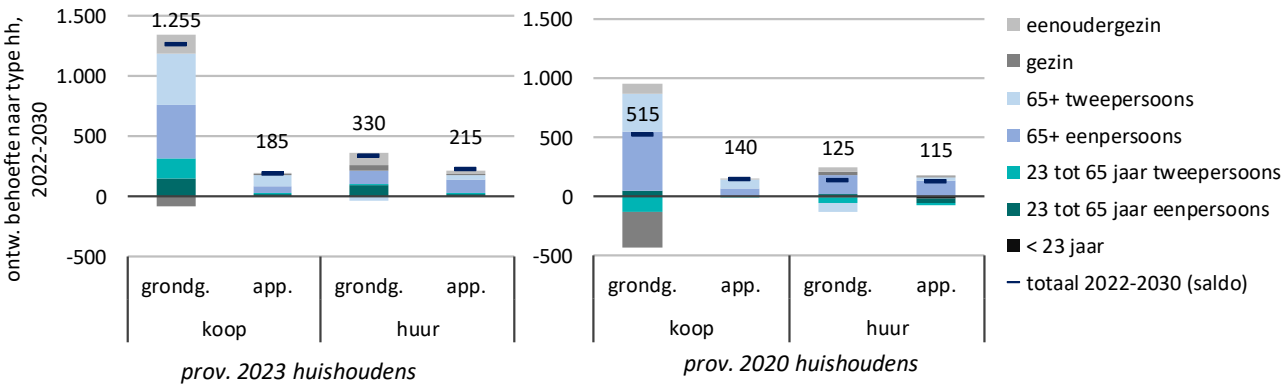
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	200	5	10	25	10	15
23 tot 65 jaar eenpersoons	3.465	255	265	340	-75	40
23 tot 65 jaar tweepersoons	3.595	205	215	290	-415	-315
65+ eenpersoons	2.815	810	820	870	1.450	1.505
65+ tweepersoons	3.940	560	570	615	555	610
gezin	7.690	-55	-35	100	195	500
eenoudergezin	1.295	290	295	320	165	215
totaal	23.005	2.080	2.140	2.565	1.885	2.565

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	1.120	85	90	120	10	40
120% sociaal minimum	990	185	190	210	235	255
doelgroep passend toewijzen	3.190	375	385	445	410	475
overige doelgroep corporaties	4.355	625	635	715	645	760
lage middeninkomens	2.580	225	230	280	150	220
hoge middeninkomens	3.755	180	190	265	40	165
hogere inkomens	7.015	405	420	530	395	645
totaal huishoudens	23.005	2.080	2.140	2.565	1.890	2.565
totaal doelgroep corporaties	9.650	1.270	1.295	1.490	1.300	1.530

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	14.355	1.220	1.255	1.500	1.150	1.615
koop appartement	955	180	185	205	145	170
huur grondgebonden	5.015	315	330	415	235	355
huur appartement	1.710	210	215	260	230	275
onzelfstandig	970	155	155	185	125	150
totaal	23.005	2.080	2.140	2.560	1.885	2.570

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	15.310	1.400	1.440	1.705	1.295	1.785
particuliere huur	1.360	155	160	200	115	155
corporatie huur	5.365	370	385	475	350	480
onzelfstandig	970	155	155	185	125	150
totaal	23.005	2.080	2.140	2.560	1.885	2.565

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	1.030	125	130	150	130	160
€225.000 - €355.000	6.125	605	625	740	455	650
€355.000 - €450.000	2.720	275	285	335	230	320
€450.000 - €550.000	2.465	200	205	245	225	305
meer dan € 550.000	2.970	190	195	235	255	345
totaal koop	15.310	1.400	1.440	1.705	1.295	1.785

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	930	50	55	75	30	50
€ 442 tot € 633	3.535	205	215	275	200	280
€ 633 tot € 679	900	80	80	100	70	95
€ 679 tot € 763	580	50	55	70	70	90
€ 763 tot € 1000	570	105	110	125	45	65
> € 1.000	215	30	30	35	45	50
totaal huur	6.725	525	545	675	470	630
tot € 763	5.945	390	405	515	375	515

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	710	45	45	60	15	30
€ 442 tot € 633	3.325	190	200	255	180	255
€ 633 tot € 679	830	70	70	85	70	95
€ 679 tot € 763	405	40	45	50	65	80
€ 763 tot € 1000	95	25	25	25	20	25
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	5.360	370	385	480	355	480
tot € 763	5.265	350	360	450	335	455

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	390	580	190
b. betaalbaar: overig	835	705	-130
c. (middel)duur	700	640	-60
totaal woningen	1.925	1.925	
totaal betaalbaar: a + b	1.225	1.285	60

6 Factsheet Baarle-Nassau

Demografische ontwikkelingen

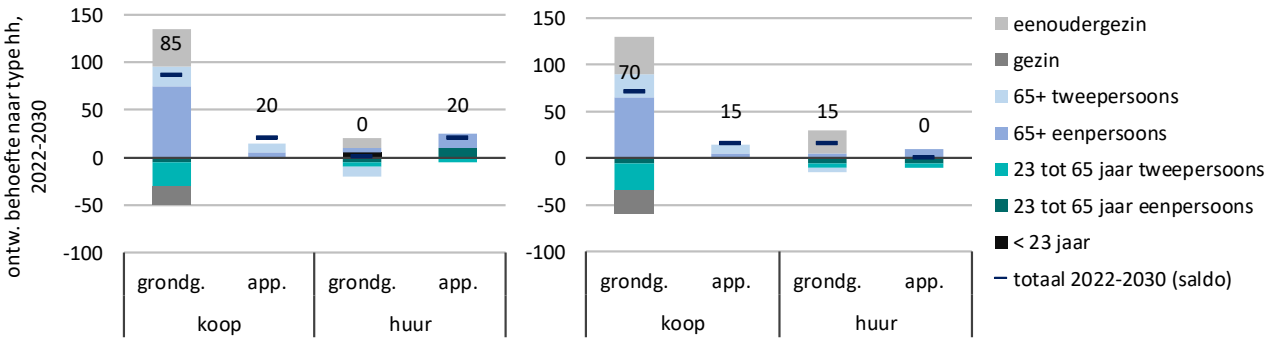
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	15	10	10	10	-5	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	485	0	5	15	-25	-5
23 tot 65 jaar tweepersoons	455	-30	-30	-20	-65	-50
65+ eenpersoons	485	130	130	135	45	60
65+ tweepersoons	645	35	35	40	-30	-20
gezin	795	-25	-20	-10	-15	15
eenoudergezin	190	50	50	55	0	10
totaal	3.070	165	175	225	-90	0

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	180	30	30	35	-25	-20
120% sociaal minimum	180	40	40	45	30	35
doelgroep passend toewijzen	405	45	45	50	-10	-5
overige doelgroep corporaties	555	20	20	30	-10	5
lage middeninkomens	345	15	15	20	-20	-10
hoge middeninkomens	460	-10	-5	0	-35	-25
hogere inkomens	945	25	30	45	-20	15
totaal huishoudens	3.070	165	175	225	-90	0
totaal doelgroep corporaties	1.320	130	135	160	-15	20

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	1.855	80	85	115	-30	25
koop appartement	115	15	15	20	0	0
huur grondgebonden	520	0	0	10	-40	-25
huur appartement	265	20	20	25	-15	-5
onzelfstandig	310	55	55	60	0	5
totaal	3.070	165	175	225	-90	0

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens

prov. 2020 huishoudens

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	1.975	95	100	130	-35	25
particuliere huur	485	30	30	40	-35	-20
corporatie huur	305	-10	-10	-5	-20	-10
onzelfstandig	310	55	55	60	0	5
totaal	3.070	165	175	225	-90	0

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	80	5	5	10	0	0
€225.000 - €355.000	525	40	40	50	0	15
€355.000 - €450.000	350	25	25	30	-5	5
€450.000 - €550.000	355	15	15	20	-10	0
meer dan € 550.000	655	10	15	25	-20	0
totaal koop	1.970	95	100	135	-35	25

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	110	10	10	15	-10	-5
€ 442 tot € 633	225	-15	-15	-10	-15	-10
€ 633 tot € 679	95	0	0	5	-5	-5
€ 679 tot € 763	100	-5	-5	-5	-5	-5
€ 763 tot € 1000	165	10	10	15	-10	-5
> € 1.000	95	15	15	15	0	0
totaal huur	790	20	20	35	-50	-30
tot € 763	530	-5	-5	5	-40	-25

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	25	0	0	0	0	0
€ 442 tot € 633	170	-10	-10	-10	-10	-5
€ 633 tot € 679	65	5	5	5	-5	-5
€ 679 tot € 763	40	-5	-5	-5	0	0
€ 763 tot € 1000	0	0	0	0	0	0
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	305	-10	-10	-5	-20	-10
tot € 763	305	-10	-10	-5	-20	-10

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	-5	35	40
b. betaalbaar: overig	55	40	-15
c. (middel)duur	60	35	-25
totaal woningen	110	110	
totaal betaalbaar: a + b	50	75	25

7 Factsheet Breda

Demografische ontwikkelingen

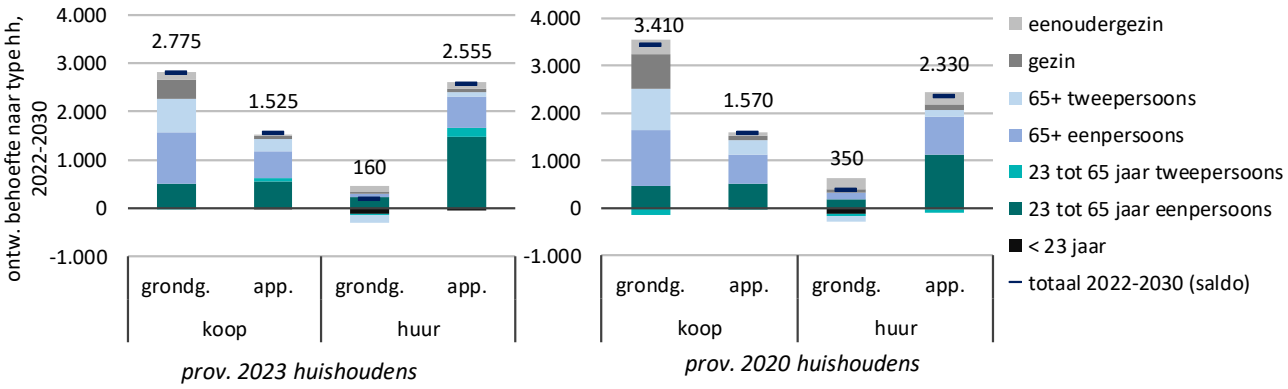
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	3.690	-105	-240	-180	-110	-105
23 tot 65 jaar eenpersoons	23.460	3.515	2.975	3.190	845	1.220
23 tot 65 jaar tweepersoons	13.335	510	230	325	-1.040	-880
65+ eenpersoons	11.455	2.620	2.585	2.600	3.455	3.480
65+ tweepersoons	10.770	965	935	945	1.250	1.270
gezin	20.150	745	575	640	1.135	1.415
eenoudergezin	6.325	490	430	450	755	840
totaal	89.185	8.735	7.490	7.970	6.290	7.235

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	10.015	345	105	220	-50	25
120% sociaal minimum	4.420	495	450	465	290	315
doelgroep passend toewijzen	12.715	835	695	750	765	860
overige doelgroep corporaties	16.645	2.645	2.370	2.470	1.780	1.960
lage middeninkomens	8.410	1.245	1.105	1.155	735	840
hoge middeninkomens	11.550	825	665	720	475	610
hogere inkomens	25.430	2.350	2.100	2.190	2.295	2.620
totaal huishoudens	89.185	8.730	7.490	7.970	6.290	7.235
totaal doelgroep corporaties	43.795	4.315	3.620	3.905	2.785	3.165

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	37.245	3.095	2.775	2.890	3.085	3.465
koop appartement	9.215	1.665	1.520	1.570	1.275	1.390
huur grondgebonden	12.940	325	160	210	290	405
huur appartement	23.670	3.175	2.555	2.745	1.375	1.680
onzelfstandig	6.110	475	475	560	260	300
totaal	89.185	8.735	7.485	7.970	6.285	7.235

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	46.460	4.760	4.295	4.460	4.360	4.855
particuliere huur	12.710	1.835	1.365	1.495	405	575
corporatie huur	23.900	1.665	1.350	1.455	1.260	1.505
onzelfstandig	6.110	475	475	560	260	300
totaal	89.185	8.735	7.485	7.970	6.285	7.235

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	2.235	345	310	325	225	255
€225.000 - €355.000	14.545	1.740	1.550	1.615	1.220	1.390
€355.000 - €450.000	8.685	840	755	785	640	735
€450.000 - €550.000	7.445	710	640	665	695	775
meer dan € 550.000	13.550	1.120	1.040	1.070	1.580	1.700
totaal koop	46.460	4.760	4.295	4.460	4.360	4.855

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	4.820	300	115	160	-20	25
€ 442 tot € 633	16.240	1.130	885	965	590	750
€ 633 tot € 679	3.380	155	110	125	140	175
€ 679 tot € 763	3.880	370	295	315	210	260
€ 763 tot € 1000	5.060	915	785	825	470	540
> € 1.000	3.230	630	530	560	270	330
totaal huur	36.610	3.500	2.715	2.955	1.665	2.080
tot € 763	28.320	1.955	1.405	1.565	925	1.215

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	2.755	230	150	175	30	60
€ 442 tot € 633	14.515	935	760	820	610	755
€ 633 tot € 679	2.735	60	40	45	155	180
€ 679 tot € 763	2.545	205	180	190	195	225
€ 763 tot € 1000	1.345	240	220	225	270	285
> € 1.000	5	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	23.900	1.665	1.355	1.455	1.260	1.505
tot € 763	22.550	1.425	1.130	1.230	990	1.220

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	1.955	2.480	525
b. betaalbaar: overig	3.005	3.030	25
c. (middel)duur	3.305	2.755	-550
totaal woningen	8.260	8.260	
totaal betaalbaar: a + b	4.955	5.505	550

8 Factsheet Drimmelen

Demografische ontwikkelingen

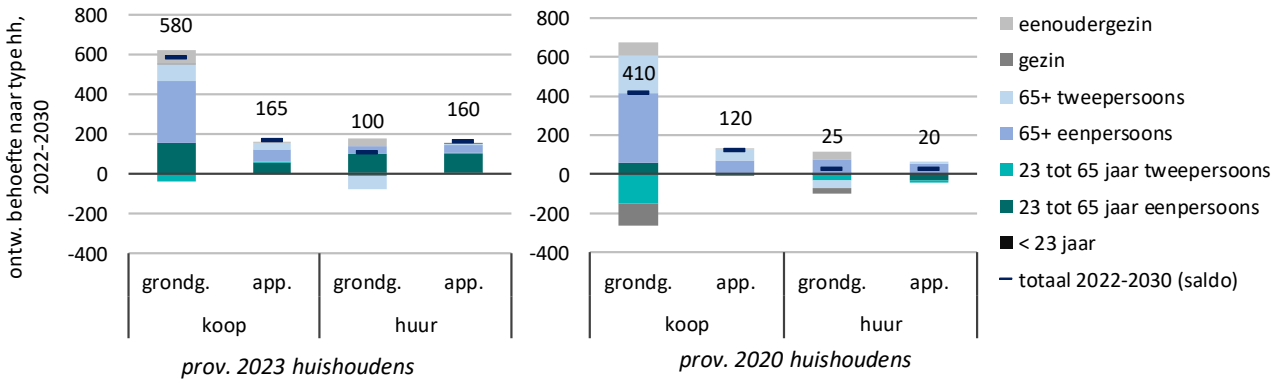
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	85	20	25	30	-15	-15
23 tot 65 jaar eenpersoons	1.760	375	430	490	-85	-15
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.965	-75	-35	10	-75	-10
65+ eenpersoons	1.560	460	475	495	485	505
65+ tweepersoons	2.345	45	65	85	-130	-105
gezin	3.430	-50	10	75	-35	105
eenoudergezin	685	95	105	120	140	175
totaal	11.830	870	1.075	1.300	285	635

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	580	50	65	85	10	30
120% sociaal minimum	455	100	105	115	55	65
doelgroep passend toewijzen	1.580	145	170	195	30	60
overige doelgroep corporaties	2.120	305	340	385	130	185
lage middeninkomens	1.180	90	110	130	10	45
hoge middeninkomens	1.890	15	50	85	-70	-10
hogere inkomens	4.020	170	235	305	115	265
totaal huishoudens	11.830	870	1.075	1.300	285	635
totaal doelgroep corporaties	4.735	600	680	775	225	340

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	7.725	460	580	710	235	480
koop appartement	720	150	165	185	50	70
huur grondgebonden	2.385	60	100	140	-10	50
huur appartement	785	130	160	190	5	25
onzelfstandig	215	65	65	75	5	10
totaal	11.830	870	1.070	1.300	285	635

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	8.440	610	745	895	290	550
particuliere huur	565	95	115	140	-5	10
corporatie huur	2.610	100	145	195	0	65
onzelfstandig	215	65	65	75	5	10
totaal	11.830	870	1.075	1.300	285	635

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	240	30	35	40	25	35
€225.000 - €355.000	2.760	275	325	385	85	170
€355.000 - €450.000	1.685	110	135	170	30	80
€450.000 - €550.000	1.550	115	135	160	50	100
meer dan € 550.000	2.210	85	110	140	100	165
totaal koop	8.440	610	745	895	290	550

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	445	25	40	50	-20	-15
€ 442 tot € 633	1.855	80	110	145	-15	35
€ 633 tot € 679	330	10	15	20	0	10
€ 679 tot € 763	230	20	25	30	10	15
€ 763 tot € 1000	220	45	55	60	15	25
> € 1.000	95	15	20	25	0	5
totaal huur	3.175	195	260	330	-5	75
tot € 763	2.855	130	185	245	-25	45

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	325	10	20	25	-15	-5
€ 442 tot € 633	1.780	70	95	125	-10	35
€ 633 tot € 679	300	5	10	15	0	5
€ 679 tot € 763	175	10	15	15	15	20
€ 763 tot € 1000	30	10	10	10	10	10
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	2.610	100	145	190	0	65
tot € 763	2.580	95	135	185	-10	55

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	130	240	110
b. betaalbaar: overig	350	295	-55
c. (middel)duur	325	270	-55
totaal woningen	805	805	
totaal betaalbaar: a + b	480	535	55

9 Factsheet Etten-Leur

Demografische ontwikkelingen

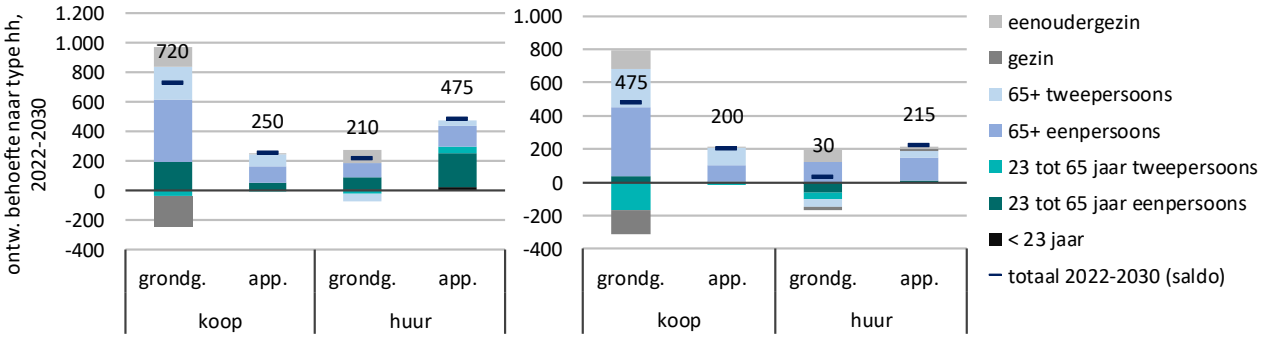
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	115	45	45	55	20	15
23 tot 65 jaar eenpersoons	3.230	595	580	705	185	365
23 tot 65 jaar tweepersoons	2.955	-5	-15	85	-220	-115
65+ eenpersoons	2.565	825	820	860	720	770
65+ tweepersoons	3.220	295	290	330	145	195
gezin	5.555	-190	-205	-70	25	310
eenoudergezin	1.450	235	230	270	155	235
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.775

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	1.090	135	130	170	60	105
120% sociaal minimum	885	125	125	140	75	105
doelgroep passend toewijzen	2.515	355	345	410	145	225
overige doelgroep corporaties	3.790	600	590	685	385	510
lage middeninkomens	2.035	265	260	315	130	215
hoge middeninkomens	3.185	75	65	155	15	145
hogere inkomens	5.595	245	230	360	210	475
totaal huishoudens	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780
totaal doelgroep corporaties	8.275	1.215	1.190	1.410	665	945

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	11.080	750	725	980	515	975
koop appartement	1.130	255	250	280	165	205
huur grondgebonden	4.190	220	210	305	15	165
huur appartement	2.415	485	475	570	270	370
onzelfstandig	275	95	95	105	60	70
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	12.210	1.005	975	1.260	685	1.180
particuliere huur	1.545	290	285	345	115	175
corporatie huur	5.060	410	400	525	170	355
onzelfstandig	275	95	95	105	60	70
totaal	19.090	1.800	1.750	2.235	1.025	1.780

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	500	80	75	90	50	70
€225.000 - €355.000	5.165	480	470	605	255	465
€355.000 - €450.000	2.245	190	185	240	145	245
€450.000 - €550.000	1.730	120	120	155	110	185
meer dan € 550.000	2.570	130	125	170	125	220
totaal koop	12.210	1.005	975	1.260	685	1.180

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	805	185	180	225	35	70
€ 442 tot € 633	2.860	150	145	210	-5	90
€ 633 tot € 679	970	65	60	85	45	75
€ 679 tot € 763	795	65	60	80	105	135
€ 763 tot € 1000	890	185	180	215	80	120
> € 1.000	290	50	50	60	30	40
totaal huur	6.605	700	680	875	285	530
tot € 763	5.430	465	450	600	175	370

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	585	135	135	165	15	45
€ 442 tot € 633	2.730	135	130	185	-10	85
€ 633 tot € 679	905	50	50	70	40	75
€ 679 tot € 763	625	45	45	55	95	120
€ 763 tot € 1000	215	45	45	50	25	35
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	5.060	410	395	525	170	355
tot € 763	4.845	365	355	475	140	320

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	465	510	45
b. betaalbaar: overig	745	625	-120
c. (middel)duur	490	570	80
totaal woningen	1.705	1.705	
totaal betaalbaar: a + b	1.215	1.135	-75

10 Factsheet Geertruidenberg

Demografische ontwikkelingen

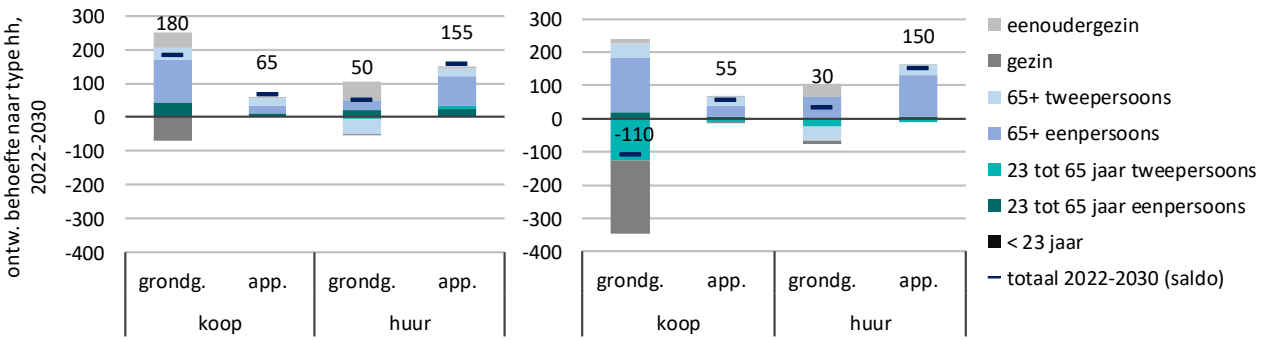
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	70	-5	-5	-5	-5	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	1.690	135	100	140	10	75
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.560	40	5	40	-205	-165
65+ eenpersoons	1.285	310	290	310	410	435
65+ tweepersoons	1.610	60	40	60	-10	10
gezin	2.730	-20	-75	-20	60	175
eenoudergezin	750	125	110	125	80	115
totaal	9.690	640	465	645	345	640

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	545	50	35	50	20	40
120% sociaal minimum	440	65	60	65	55	65
doelgroep passend toewijzen	1.535	130	105	130	110	150
overige doelgroep corporaties	1.900	175	140	175	130	185
lage middeninkomens	1.120	75	55	75	0	30
hoge middeninkomens	1.600	30	0	30	-50	0
hogere inkomens	2.555	115	70	115	70	170
totaal huishoudens	9.690	640	465	645	345	640
totaal doelgroep corporaties	4.420	415	340	420	325	440

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	5.460	280	180	280	120	300
koop appartement	595	75	60	75	35	50
huur grondgebonden	2.085	85	50	85	15	70
huur appartement	1.375	185	150	185	170	205
onzelfstandig	175	20	20	25	15	20
totaal	9.690	640	465	650	345	640

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	6.055	355	245	355	150	350
particuliere huur	460	55	45	55	15	25
corporatie huur	3.000	210	160	215	170	245
onzelfstandig	175	20	20	25	15	20
totaal	9.690	640	465	650	345	640

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	610	50	40	50	20	40
€225.000 - €355.000	3.015	180	120	180	40	140
€355.000 - €450.000	1.015	65	50	65	45	80
€450.000 - €550.000	650	35	25	35	15	35
meer dan € 550.000	765	20	10	20	30	55
totaal koop	6.055	350	245	355	150	350

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	680	35	20	35	0	15
€ 442 tot € 633	1.715	105	75	105	75	120
€ 633 tot € 679	315	10	5	10	0	10
€ 679 tot € 763	330	25	15	25	25	35
€ 763 tot € 1000	365	80	75	80	75	85
> € 1.000	55	15	15	15	5	10
totaal huur	3.460	270	205	270	180	275
tot € 763	3.035	175	115	170	100	180

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	605	30	20	30	0	15
€ 442 tot € 633	1.655	100	75	100	80	120
€ 633 tot € 679	285	5	0	5	0	5
€ 679 tot € 763	265	20	15	20	25	30
€ 763 tot € 1000	190	55	55	55	65	75
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	3.000	210	160	215	170	245
tot € 763	2.810	155	110	160	100	170

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	175	185	10
b. betaalbaar: overig	315	230	-85
c. (middel)duur	135	205	70
totaal woningen	620	620	
totaal betaalbaar: a + b	485	415	-75

11 Factsheet Oosterhout

Demografische ontwikkelingen

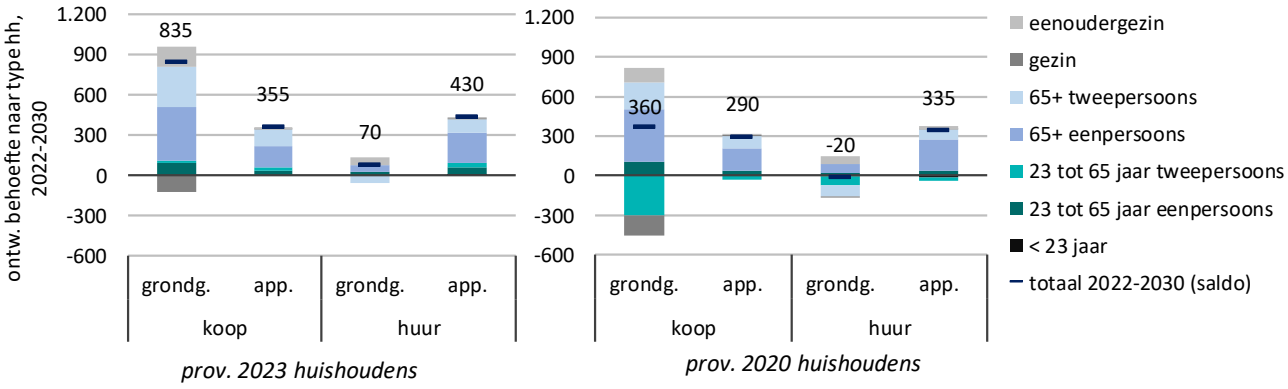
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	160	10	15	20	-10	-5
23 tot 65 jaar eenpersoons	4.545	135	215	250	-100	-40
23 tot 65 jaar tweepersoons	3.945	10	70	95	-460	-420
65+ eenpersoons	3.735	910	940	955	890	910
65+ tweepersoons	4.470	440	470	480	355	375
gezin	6.710	-200	-110	-75	70	175
eenoudergezin	1.885	205	230	240	150	175
totaal	25.455	1.515	1.830	1.965	890	1.170

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	1.415	30	55	65	-15	0
120% sociaal minimum	1.210	175	190	195	100	110
doelgroep passend toewijzen	3.995	240	285	305	125	160
overige doelgroep corporaties	5.165	535	600	625	390	440
lage middeninkomens	2.935	195	230	245	70	100
hoge middeninkomens	3.870	85	140	160	-25	25
hogere inkomens	6.860	250	330	365	245	340
totaal huishoudens	25.450	1.515	1.830	1.970	890	1.170
totaal doelgroep corporaties	11.785	985	1.130	1.195	600	705

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	13.355	675	835	900	420	580
koop appartement	2.070	325	355	370	190	215
huur grondgebonden	5.110	15	70	95	-100	-50
huur appartement	4.285	350	425	455	290	335
onzelfstandig	630	145	145	150	90	95
totaal	25.450	1.515	1.830	1.970	890	1.170

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	15.425	1.005	1.190	1.270	615	795
particuliere huur	1.530	165	200	215	85	105
corporatie huur	7.865	200	295	335	100	175
onzelfstandig	630	145	145	150	90	95
totaal	25.450	1.515	1.830	1.970	890	1.170

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	1.445	140	160	170	75	90
€225.000 - €355.000	6.840	440	530	570	165	245
€355.000 - €450.000	2.510	175	205	215	105	135
€450.000 - €550.000	1.870	110	130	140	90	115
meer dan € 550.000	2.770	135	160	170	180	210
totaal koop	15.430	1.000	1.190	1.265	615	795

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	1.120	20	40	50	-35	-25
€ 442 tot € 633	4.885	95	150	175	0	45
€ 633 tot € 679	885	-10	0	5	-5	0
€ 679 tot € 763	1.120	30	50	55	45	60
€ 763 tot € 1000	1.185	200	220	225	165	180
> € 1.000	200	30	35	35	15	20
totaal huur	9.395	365	495	550	190	280
tot € 763	8.010	135	240	285	5	80

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	900	5	20	25	-30	-20
€ 442 tot € 633	4.670	80	135	155	0	40
€ 633 tot € 679	805	-10	-5	0	-10	0
€ 679 tot € 763	875	25	35	40	50	60
€ 763 tot € 1000	620	105	110	115	95	100
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	7.865	200	295	335	100	175
tot € 763	7.245	95	185	220	5	75

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	135	410	275
b. betaalbaar: overig	780	500	-280
c. (middel)duur	450	455	5
totaal woningen	1.365	1.365	
totaal betaalbaar: a + b	915	910	-5

12 Factsheet Zundert

Demografische ontwikkelingen

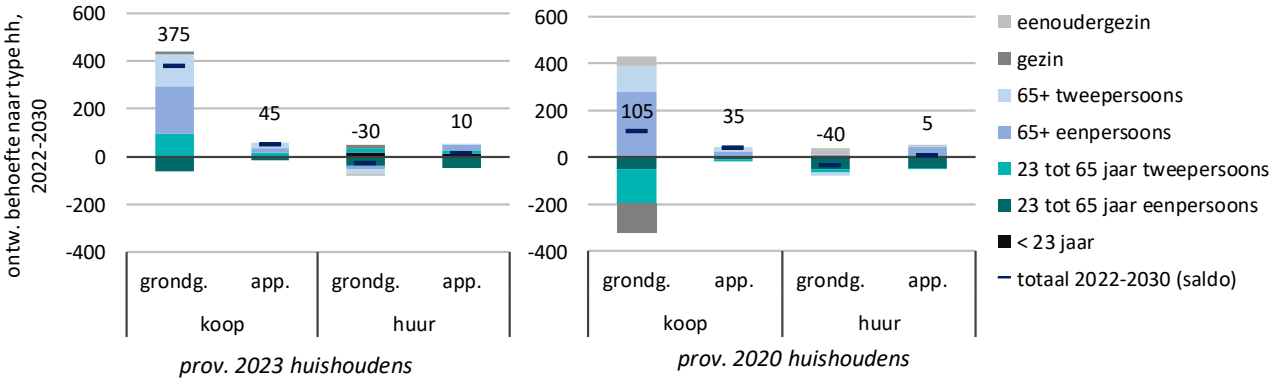
	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
< 23 jaar	90	40	40	45	0	0
23 tot 65 jaar eenpersoons	1.705	-175	-170	-130	-160	-110
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.630	145	150	195	-135	-80
65+ eenpersoons	1.310	305	310	320	425	440
65+ tweepersoons	1.790	150	150	160	25	40
gezin	2.730	15	20	80	-10	120
eenoudergezin	505	-10	-10	0	20	40
totaal	9.760	465	480	665	170	455

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
sociaal minimum	490	10	10	25	-10	0
120% sociaal minimum	445	65	65	70	115	120
doelgroep passend toewijzen	1.235	5	5	25	55	80
overige doelgroep corporaties	1.785	55	60	90	80	120
lage middeninkomens	995	80	80	100	-20	5
hoge middeninkomens	1.520	95	100	135	-80	-30
hogere inkomens	3.290	155	165	225	30	165
totaal huishoudens	9.755	465	485	665	175	460
totaal doelgroep corporaties	3.950	135	140	205	240	320

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop grondgebonden	6.695	365	375	490	95	310
koop appartement	405	45	45	55	30	40
huur grondgebonden	1.290	-30	-30	0	-35	-5
huur appartement	795	10	10	30	25	45
onzelfstandig	575	80	80	90	60	70
totaal	9.760	465	480	665	175	455

Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudenstype, bij de provinciale prognose 2023 en terugblik provinciale prognoses 2020



prov. 2023 huishoudens *prov. 2020 huishoudens*

Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom

	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
koop	7.095	410	420	545	125	350
particuliere huur	925	60	60	95	0	25
corporatie huur	1.165	-85	-80	-65	-10	15
onzelfstandig	575	80	80	90	60	70
totaal	9.760	465	480	665	175	455

Ontwikkeling behoefte koopwoningen

koop	2022	ontwikkeling 2022 tot 2030			ontwikkeling 2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 225.000	245	10	10	15	20	25
€225.000 - €355.000	1.985	130	135	175	25	85
€355.000 - €450.000	1.175	85	90	110	20	55
€450.000 - €550.000	1.370	80	80	105	5	50
meer dan € 550.000	2.320	100	105	140	55	130
totaal koop	7.095	405	420	545	125	350

Ontwikkeling behoefte huurwoningen

totaal huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	435	-15	-15	0	-10	-5
€ 442 tot € 633	755	-50	-50	-40	-15	0
€ 633 tot € 679	180	-10	-5	-5	0	5
€ 679 tot € 763	225	-5	-5	0	0	5
€ 763 tot € 1000	330	35	35	45	5	15
> € 1.000	160	20	20	30	10	15
totaal huur	2.090	-25	-20	30	-10	40
tot € 763	1.600	-80	-75	-40	-25	10

corporatie huur	2022	2022 tot 2030			2030 tot 2040	
		woondeal variant	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte	prov 2023 huishoudens	prov 2023 woonbehoefte
tot € 442	220	-25	-25	-20	-5	0
€ 442 tot € 633	660	-50	-50	-40	-15	0
€ 633 tot € 679	130	-10	-10	-5	0	5
€ 679 tot € 763	110	0	0	0	0	5
€ 763 tot € 1000	40	5	5	5	10	10
> € 1.000	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	1.160	-80	-80	-60	-10	15
tot € 763	1.120	-85	-85	-65	-20	5

Woningbehoefte versus beleid

	woondeal variant 2022 tot 2030		
	a. ontwikkeling behoefte	b. uitgangspunt beleid	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur	-80	115	195
b. betaalbaar: overig	175	140	-35
c. (middel)duur	290	130	-160
totaal woningen	385	385	
totaal betaalbaar: a + b	95	255	160