

# Rapport

## Woningbehoefteonderzoek gemeente Geertruidenberg

# Rapport

## Woningbehoefteonderzoek gemeente Geertruidenberg

### *Opdrachtgevers*

Gemeente Geertruidenberg

Thuisvester

### *Contactpersonen*

Lori van Groesen, gemeente Geertruidenberg

Xanthe de Haan en Quirine Berghs, Thuisvester

### *Datum*

Versie 22-04-2021

### *Auteurs*

Marlies van der Vlugt ([marlies.vander.vlugt@infect.eu](mailto:marlies.vander.vlugt@infect.eu))

Johan van Iersel ([johan.van.iersel@infect.eu](mailto:johan.van.iersel@infect.eu))

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	1
1 Inleiding.....	4
2 Typering gemeentelijke woningmarkt.....	4
2.1 Huishoudens en woningvoorraad.....	4
2.2 Woonsituatie van huishoudens .....	8
2.3 Spanning op de markt.....	12
3 Toekomstige ontwikkelingen.....	14
3.1 Demografische ontwikkelingen.....	14
3.2 Economische ontwikkelingen .....	17
3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen .....	18
4 Ontwikkeling woningbehoefte .....	19
4.1 Overall ontwikkeling woningbehoefte .....	19
4.2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen .....	21
5 Behoeftte aan corporatie huurwoningen .....	22
5.1 Ontwikkeling woningbehoefte .....	22
5.2 Betaalbaarheid .....	24
5.3 Het streefhuurbeleid van Thuisvester .....	29
6 Specifieke doelgroepen.....	30
6.1 Jongeren (tot 23 jaar) .....	30
6.2 Jong volwassenen (23 tot 30 jaar).....	31
6.3 Ouderen.....	32
6.4 Spoedzoekers .....	34
7 Wonen met zorg en ondersteuning.....	34
7.1 Ouderen.....	34
7.2 Overige zorgdoelgroepen.....	42
Bijlage 1 Tabellen.....	48

## Samenvatting

### Goed wonen

In de gemeente Geertruidenberg is het goed wonen. Er wonen veel gezinnen in grondgebonden koopwoningen en veel ouderen kunnen terecht in de huurwoningen van Thuisvester (met name in de kern Geertruidenberg). De betaalbaarheid van de sociale huursector is relatief goed en ook de koopsector is anno 2020 beter toegankelijk dan landelijk en elders in de regio. In zowel de huur- als de koopsector was er in de afgelopen jaren sprake van een gezonde spanning op de markt.

De uitgangspositie is goed, maar dat wil niet zeggen dat er niets aan de hand is. Er zijn signalen dat de doorstroming stagneert en dat mede daardoor de druk op zowel de koop- als de huursector toeneemt. De omvang van de goedkope scheefheid in de sociale huursector is hoger dan landelijk en in de subregio Breda. De zoektijd naar een sociale huurwoning is opgelopen en koopwoningen zijn duurder geworden. Makelaars zien een toenemende belangstelling voor koopwoningen vanuit de regio (waar de prijzen hoger liggen) en dat vraagprijzen sinds begin 2021 steeds vaker worden overboden.

### Positie sociale huursector

De sociale huursector vervult in Geertruidenberg een wat bredere maatschappelijke rol dan elders. Er wonen wat meer midden- en hogere inkomens (waaronder goedkoop scheefwoners) in de sociale huur en vooral ook meer huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep. Onder deze groepen zijn relatief veel ouderen. Deels gaat het om ouderen die altijd al huurden, deels om nieuwe instroom (vanuit de koopsector). Daarnaast zijn er signalen dat de relatief ruime sociale huursector zorgt voor nieuwe instroom van buiten de gemeentegrenzen (gemeenten waar het aanbod schaarser is).

In deze studie gaan we ervan uit dat deze deels unieke positie van de sociale sector gehandhaafd blijft. In andere woorden: we gaan ervan uit dat Thuisvester ook in de toekomst de huidige groepen in gelijke mate blijft bedienen (gecorrigeerd voor generatie effecten van ouderen). Landelijk en in de regio speelt de particuliere huursector een grotere rol, een segment dat in de gemeente Geertruidenberg klein van omvang is.

### Toenemende behoefte

In de periode 2020 tot 2030 neemt volgens de provinciale prognose het aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg toe, met in totaal 460 huishoudens. Met name het aantal alleenstaande ouderen neemt flink toe (in elke kern), bij een afname van het aantal jongere tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

Onder invloed van de vergrijzing neemt in de komende periode vooral de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe, zoals koop- en huurappartementen of bungalows / patiowoningen. Ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, omdat veel ouderen in deze woningen blijven wonen (en aanpassen), bij een nieuwe aanwas

van gezinnen. Op de langere termijn (na 2035) zal de grondgebonden koopsector geleidelijk gaan ontspannen.

De behoefte aan sociale huurwoningen tot € 737 neemt in elke kern in de gemeente beperkt toe (met in totaal circa 135 woningen in 2020 tot 2030), met name afkomstig van de groeiende groep alleenstaande ouderen. Daarnaast neemt de behoefte aan (voor senioren geschikte) huurwoningen met een huurprijs boven de € 737 toe (van een bepaalde kwaliteit).

De toename van de behoefte aan sociale huurwoningen is deels afkomstig van de groeiende groep alleenstaande ouderen die tot de primaire doelgroep behoren. Daarnaast is een deel van de behoefte afkomstig van ouderen die instromen vanuit de koopsector. De omvang van deze instroom is mede afhankelijk van de kwaliteit van het beschikbare aanbod. Een deel van deze ouderen heeft namelijk verschillende keuzeopties. Men heeft weliswaar een laag inkomen, maar daarnaast ook opgebouwd vermogen. Dit vermogen betekent dat men alternatieven heeft en ook kan kiezen om binnen de koopsector te verhuizen of duurder te gaan huren. Het gaat vermoedelijk om enkele tientallen ouderen die voor een alternatief kunnen kiezen, waardoor de toename van de behoefte aan sociale huurwoningen ook lager kan uitvallen.

### **Wonen met zorg**

Ook op het vlak van wonen met zorg is de situatie in Geertruidenberg vrij uniek. Er wonen relatief veel ouderen in verpleeghuizen, wat mede te maken heeft met een regionale opvangfunctie. Het beleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk in staat te stellen om zelfstandig te blijven wonen. De woningvoorraad biedt daarvoor in principe alle mogelijkheden, ware het niet dat er in veel gevallen wel aanpassingen benodigd zijn. De aanpasbehoefte zal in de komende periode toenemen, met name in de koopsector. Een geschikte of aanpasbare woning is niet de enige voorwaarde voor ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Er kunnen ook eisen worden gesteld aan de woonomgeving, de voorzieningen of de beschikbare ondersteuning. In het beleid gericht op wonen en zorg moet daar dan ook veel aandacht voor zijn.

### **Intramuraal aanbod**

In de toekomst neemt de behoefte aan 24-uurs zorg toe. Daardoor zal de druk op de verpleeghuizen toenemen. Steeds vaker wordt verpleeghuiszorg ook in de thuissituatie geleverd, via een MPT, VPT of PGB. Er zal een keuze moeten worden gemaakt over de mate waarin de toenemende behoefte intra- dan wel extramuraal wordt opgevangen. Kiest men daarbij voor een hoog aandeel extramuraal, dan zal er meer vraag ontstaan naar geschikte (geclusterde) woningen in de nabijheid van verpleeghuizen. Deze vraag kan deels in de bestaande woningvoorraad worden opgevangen, maar nieuwbouw is niet uit te sluiten.

### **Geclusterde woonvormen**

Er is een groep voor wie een geclusterde woonvorm vanwege de gezondheidssituatie noodzakelijk is. Het gaat hier vooral om de groep die voorheen via een indicatie zzp3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groter dan enkele tientallen huishoudens. Daarnaast is er een groep die als woonwens een geclusterde woonvorm heeft. Anno 2020 zijn er naar schatting 150 ouderen geïnteresseerd in een dergelijke woonvorm. Het gaat om een zelfstandige woning (huur of koop), in een complex bestemd voor ouderen. Geclusterd wonen biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen.

### **Inclusieve samenleving**

Het streven om ouderen zelfstandig te laten wonen en volledig onderdeel te laten zijn van de maatschappij staat niet op zichzelf. Ook voor andere kwetsbare groepen geldt dat gestreefd wordt naar een inclusieve samenleving. Daarbij hoort de focus te liggen op preventie, waarbij voorkomen wordt dat mensen in instellingen (BW/MO) belanden. Voor de groep die wel in een instelling belandt, is het zaak om de uitstroom en re-integratie goed te faciliteren. Daar hoort uiteraard woonruimte bij, maar een goede begeleiding en ondersteuning is van minimaal zo groot belang.

## 1 Inleiding

In dit rapport wordt inzicht geboden in de woonopgaven in de kernen Geertruidenberg, Raamsdonksveer en Raamsdonk. De actuele en toekomstige situatie op de woningmarkt wordt belicht, met aandacht voor verschillende doelgroepen zoals jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag. De rapportage dient als onderlegger voor het nieuwbouwprogramma van de gemeente Geertruidenberg en het (huur)beleid van Thuisvester.

In hoofdstuk 2 wordt een typering gegeven van de gemeentelijke woningmarkt, met onderscheid naar de drie kernen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte demografische en economische ontwikkelingen en in hoofdstuk 4 worden de effecten daarvan op de ontwikkeling van de woningbehoefte aangegeven. In hoofdstuk 5 wordt de behoefte aan corporatie huurwoningen belicht, en hoe het is gesteld met de betaalbaarheid van de sociale huursector. In hoofdstuk 6 is er aandacht voor enkele specifieke doelgroepen en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de zorgvraag van ouderen en andere zorgdoelgroepen.

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, afkomstig van het CBS en aangeleverd door de gemeente Geertruidenberg en Thuisvester. Deze lokale data is geanalyseerd en daarnaast heeft deze als input gediend voor het LokaalCombinatiemodel van In.Fact.Research.<sup>1</sup> Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen.<sup>2</sup>

## 2 Typering gemeentelijke woningmarkt

### 2.1 Huishoudens en woningvoorraad

#### Huishoudens

Anno 2020 wonen er 9.385 huishoudens in de gemeente Geertruidenberg, verspreid over de drie kernen Raamsdonksveer (5.355 huishoudens), Geertruidenberg (3.115 huishoudens) en Raamsdonk (915 huishoudens). In de gemeente wonen in vergelijking met Nederland en de subregio Breda<sup>3</sup> veel (eenouder)gezinnen (figuur 1). Het gaat om 37% van de huishoudens (35% in Geertruidenberg, 37% in Raamsdonksveer en 40% in Raamsdonk); in Nederland en de subregio Breda gaat het om 33%. Daarnaast wonen er in de

---

<sup>1</sup> Het LC-model staat in dit [document](#) toegelicht.

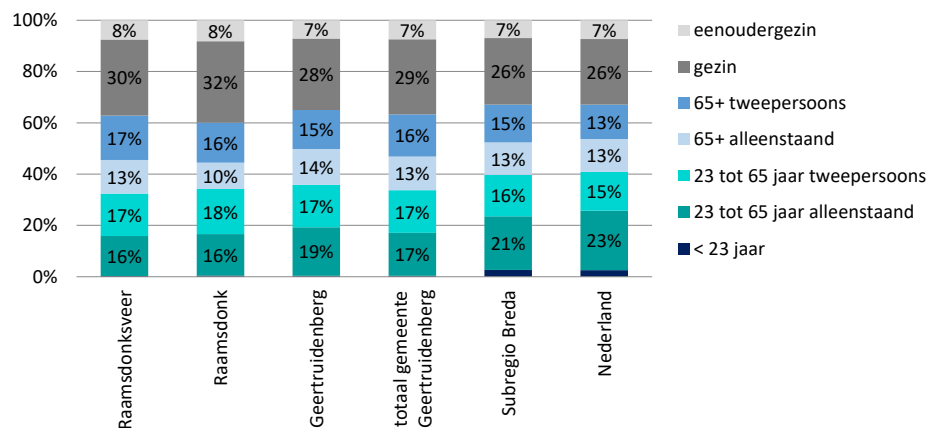
<sup>2</sup> Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

<sup>3</sup> De subregio Breda bestaat in deze studie uit de gemeenten Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Moerdijk, Drimmelen, Geertruidenberg, Baarle-Nassau, Alphen-Chaam en Zundert. In bijlage 1 in tabel 25 staan enkele indicatoren per gemeente weergegeven.

gemeente veel oudere huishoudens. Circa 30% van de huishoudens is een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder (26% in Raamsdonk, 29% in Geertruidenberg en 31% in Raamsdonksveer). In Nederland gaat het om 26% en in de subregio Breda om 27%. Het aandeel huishoudens tot 23 jaar is met een half procent van het totaal aantal huishoudens klein van omvang.

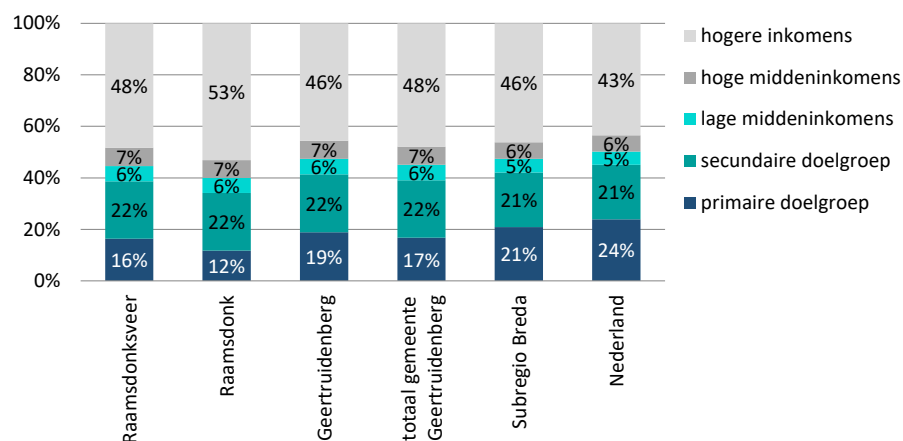
In de gemeente Geertruidenberg behoort circa 17% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 22% tot de secundaire doelgroep (figuur 2). De doelgroep tot € 39.055 bedraagt daarmee 39%, wat kleiner is dan in Nederland (45%) en in de subregio Breda (42%). Het aantal hogere inkomens in de gemeente is relatief groot (48%), met name in de kern Raamsdonk (53%). De doelgroep tot € 39.055 is het grootst in de kern Geertruidenberg (41%). In Raamsdonksveer gaat het om 39% en in Raamsdonk om 34%.

figuur 1 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden, 2020



Bron: CBS, LC model In.Fact.Research

figuur 2 Huishoudenssamenstelling naar inkomensgroep, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research



**Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2020:**

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 39.055.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 en € 49.955.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen vanaf € 49.955.

## Woningvoorraad

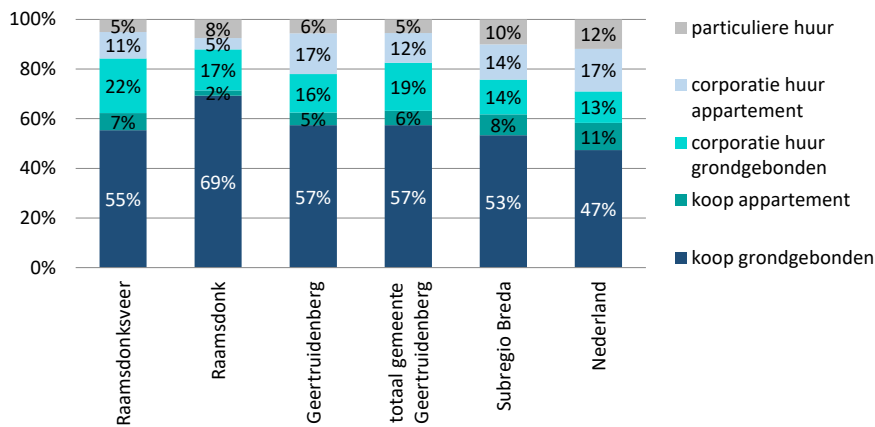
Anno 2020 telt de woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg 9.640 woningen, waarvan er circa 9.330 bewoond worden door een particulier huishouden. Voor de resterende 310 woningen geldt dat een deel wordt verhuurd aan arbeidsmigranten, een ander deel staat leeg in afwachting van verbouwing of sloop, in weer een ander deel is een bedrijf gevestigd, of een deel is in gebruik als tweede woning. Daarbij geldt dat een bepaalde mate van frictieleegestand noodzakelijk is voor de dynamiek (verhuizingen) op de woningmarkt. In totaal wordt 3,2% van de woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg niet bewoond door een regulier huishouden. Landelijk ging het in 2020 om 4,4% van de woningvoorraad.

Het aantal van 9.330 woningen dat bewoond wordt door een particulier huishouden ligt lager dan het totale aantal van 9.385 huishoudens in de gemeente Geertruidenberg. Circa 55 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad. Deze huishoudens wonen in onzelfstandige kamers of wooneenheden, in recreatiewoningen, of zijn inwonend bij een ander huishouden. In dit onderzoek wordt deze categorie aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens. Het gaat om 0,6% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg; landelijk gaat het om 5,6%.

Van de 9.330 huishoudens in de reguliere woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg woont meer dan de helft (57%) in grondgebonden koopwoningen (55% in Raamsdonksveer, 57% in Geertruidenberg en 69% in Raamsdonk). Dit aandeel is hoger dan landelijk (47%) en in de subregio Breda (53%). De particuliere huursector in de gemeente Geertruidenberg is met circa 5% klein van omvang, en ook het aandeel koopappartementen is met 6% een klein segment (figuur 3).

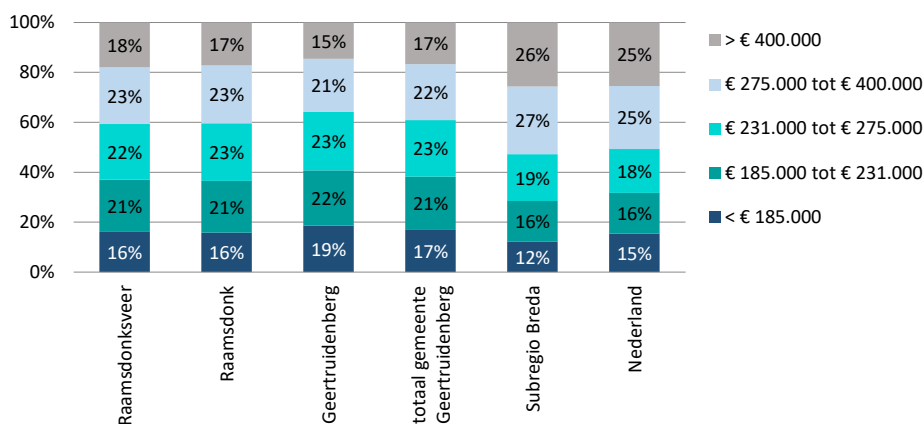
Binnen de koopsector heeft circa 61% in de gemeente Geertruidenberg een geschatte verkoopwaarde tot € 275.000 (figuur 4). Daarmee is de koopsector toegankelijker dan in vergelijking met de subregio Breda (47%) en totaal in Nederland (49%). Dit geldt met name voor de kern Geertruidenberg, waar naar schatting bijna een vijfde van de koopsector een verkoopwaarde heeft tot € 185.000.

figuur 3 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 4 Samenstelling koopvoorraad naar geschatte verkoopwaarde, 2020



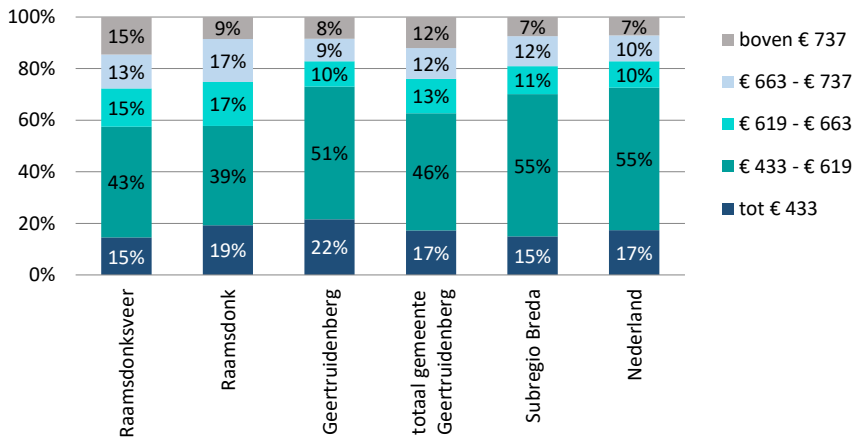
Bron: LC model In.Fact.Research

### Het bezit van Thuisvester

Het aandeel huurwoningen van Thuisvester bedraagt 31% van de woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg, wat meer is dan het corporatiebezit in Nederland (30%) en in de subregio Breda (28%). In Raamsdonksveer gaat het om 33% (relatief veel grondgebonden woningen), in de kern Geertruidenberg om 32% (relatief veel appartementen) en in de kern Raamsdonk om 21% (relatief veel grondgebonden woningen). Anno 2020 zijn er naast Thuisvester geen andere corporaties actief in de gemeente Geertruidenberg.

Circa 88% van het bezit van Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg heeft een (kale) huurprijs onder de € 737 (prijspeil 2020, figuur 5<sup>4</sup>). Dit is wat lager dan landelijk (93%) en in de subregio Breda (ook 93%). Het aandeel goedkope huurwoningen tot € 433 ligt in lijn met het landelijke gemiddelde maar is groter dan in de subregio Breda (met name in de kernen Geertruidenberg en Raamsdonk).

figuur 5 Samenstelling corporatie huurvoorraad naar (kale) huurprijs, 2020



Bron: Thuisvester, LC model In.Fact.Research

## 2.2 Woonsituatie van huishoudens

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen (zie ook tabel 1 en tabel 2). Ook generatieverschillen spelen een rol: de aankomende generatie ouderen (tussen de 45 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de huidige generatie ouderen (75+) nog vaak een woning huurt (zie ook figuur 6). Dit laatste is in de gemeente Geertruidenberg veel vaker dan landelijk het geval. Onder huishoudens van 75 jaar of ouder woont 56% in een huurwoning van Thuisvester, terwijl landelijk en in de subregio Breda niet meer dan 40% van de 75-plussers een corporatie woning huurt. In de kern Geertruidenberg woont 58% van de 75-plussers in een huurwoning van Thuisvester<sup>5</sup>, in Raamsdonksveer 56% en in Raamsdonk 40%.

<sup>4</sup> Dit aandeel is niet gelijk aan het aandeel daeb-woningen. Een sociale (daeb) huurwoning kan door bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverhoging boven de € 737 uitkomen, maar blijft een sociale (daeb) huurwoning.

<sup>5</sup> In de afgelopen jaren heeft Thuisvester veel seniorenwoningen gebouwd in de Bastions in de kern Geertruidenberg.

tabel 1 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd in de gemeente Geertruidenberg, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
tot 23 jaar	17%	3%	8%	28%	33%	11%	100%
23 tot 30 jaar	43%	10%	12%	20%	14%	1%	100%
30 tot 45 jaar	67%	4%	16%	6%	6%	0%	100%
45 tot 55 jaar	71%	2%	17%	5%	4%	0%	100%
55 tot 65 jaar	62%	4%	24%	5%	4%	1%	100%
65 tot 75 jaar	51%	9%	24%	11%	4%	1%	100%
75 tot 85 jaar	31%	11%	19%	33%	5%	1%	100%
85+	14%	9%	14%	54%	8%	1%	100%
totaal	57%	6%	19%	12%	5%	1%	100%

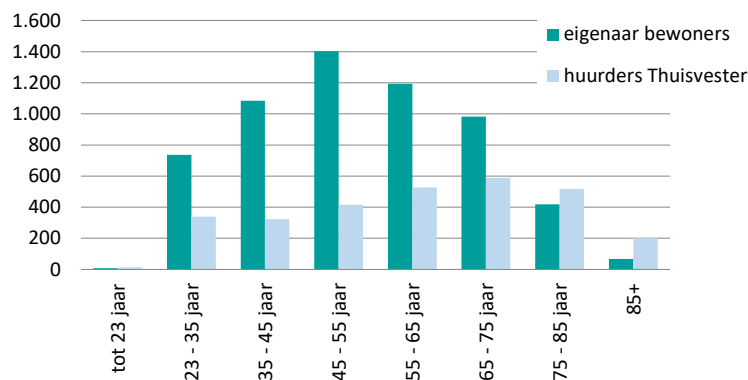
Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 2 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Geertruidenberg, 2020

	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
< 23 jaar	9%	3%	9%	31%	34%	13%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	36%	11%	21%	21%	10%	1%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	68%	4%	19%	3%	5%	0%	100%
65+ alleenstaand	24%	7%	26%	35%	7%	1%	100%
65+ tweepersoons	51%	11%	19%	15%	2%	1%	100%
gezin	84%	1%	11%	1%	3%	0%	100%
eenoudergezin	46%	2%	37%	6%	8%	1%	100%
totaal	57%	6%	19%	12%	5%	1%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 6 Samenstelling van eigenaar bewoners en huurders van Thuisvester naar leeftijd in de gemeente Geertruidenberg, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

In tabel 3 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen in de gemeente Geertruidenberg weergegeven. De primaire doelgroep woont overwegend in de huurwoningen van Thuisvester; de hogere inkomens wonen overwegend in de koopsector. Van de doelgroep tot € 39.055 woont circa 58% in de huurwoningen van Thuisvester. Als we focussen op alleen de zelfstandig wonende huishoudens gaat het om 59% van de doelgroep, terwijl landelijk en in de subregio Breda 54% van de (zelfstandig wonende) doelgroep

een corporatie woning huurt. De doelgroep woont hier vaker in de particuliere huursector, een segment dat in de gemeente Geertruidenberg klein van omvang is.

tabel 3 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente Geertruidenberg, 2020

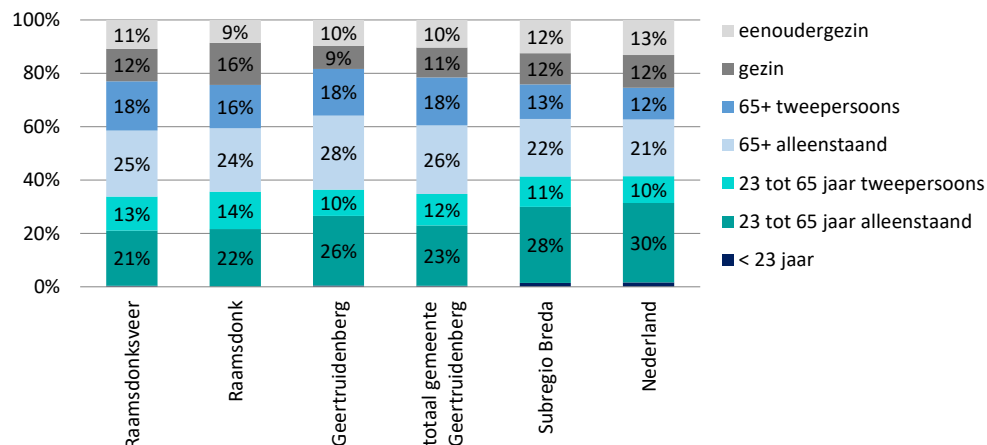
	koop		corporatie huur		particuliere huur	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement			
primaire doelgroep	7%	2%	46%	36%	8%	1%	100%
secundaire doelgroep	43%	9%	21%	19%	8%	1%	100%
lage middeninkomens	57%	6%	25%	6%	5%	0%	100%
hoge middeninkomens	62%	11%	18%	4%	5%	0%	100%
hogere inkomens	80%	5%	8%	2%	4%	0%	100%
totaal	57%	6%	19%	12%	5%	1%	100%
doelgroep tot € 39.055	28%	6%	32%	26%	8%	1%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

### De huurders van Thuisvester

De huurderspopulatie van Thuisvester is relatief sterk vergrijsd (figuur 7). Circa 44% van de huurders is 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk voor 33% van de huurders in corporatiebezit geldt (34% in de subregio Breda). In de kern Geertruidenberg is de huurderspopulatie met 45% het meest vergrijsd, gevolgd door Raamsdonksveer (43%) en Raamsdonk (40%). In de kern Geertruidenberg wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens, terwijl in Raamsdonksveer en in Raamsdonk meer tweepersoonshuishoudens en gezinnen wonen. Het aandeel huishoudens tot 23 jaar is met een half procent klein van omvang in de gemeente Geertruidenberg (2% landelijk en in de subregio Breda).

figuur 7 Samenstelling van de huurders van Thuisvester / in corporatie bezit naar huishoudenstype, 2020

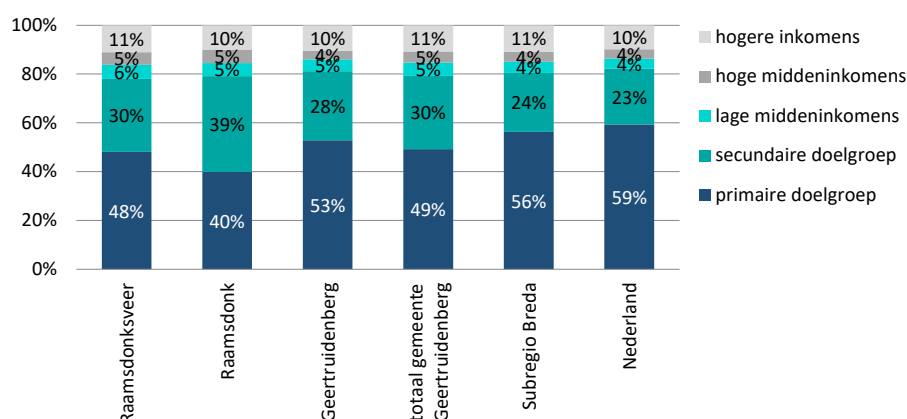


Bron: LC model In.Fact.Research

Onder de huurders van Thuisvester in het segment tot € 737 behoort bijna de helft (49%) tot de primaire doelgroep (figuur 8). Dit is minder dan onder de huurders in de subregio Breda (56%) en in Nederland (59%). De secundaire doelgroep is met circa 30% relatief groot onder de huurders van Thuisvester. Deze groep bestaat voor bijna de helft (46%) uit oudere huurders, gevolgd door eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar (35%, tabel 4).

In het bezit tot € 737 heeft circa 79% van de huurders van Thuisvester een inkomen tot € 39.055. Daarmee woont volgens de landelijke definitie<sup>6</sup> circa 21% van de huurders goedkoop scheef, wat iets hoger is dan landelijk (18%) en in de subregio Breda (19%). De omvang van de goedkope scheefheid loopt uiteen van circa 19% in de kern Geertruidenberg tot 21% in Raamsdonk en 22% in Raamsdonksveer.

figuur 8 Samenstelling van de huurders van Thuisvester / in corporatie bezit naar inkomen in het segment tot € 737, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 4 Samenstelling van de inkomensgroepen in het bezit van Thuisvester tot € 737 naar huishoudenstype in de gemeente Geertruidenberg, 2020

	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	eenouder- gezin	eenouder- gezin	totaal
primaire doelgroep	0%	23%	3%	40%	14%	4%	15%	100%
secundaire doelgroep	1%	35%	5%	23%	23%	6%	7%	100%
lage middeninkomens	0%	25%	17%	7%	18%	21%	11%	100%
hoge middeninkomens	0%	12%	56%	1%	15%	9%	8%	100%
hogere inkomens	0%	8%	45%	2%	13%	29%	4%	100%
totaal	0%	25%	11%	27%	17%	8%	11%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

<sup>6</sup> De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.035 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (op basis van de rekenhuur).

## 2.3 Spanning op de markt

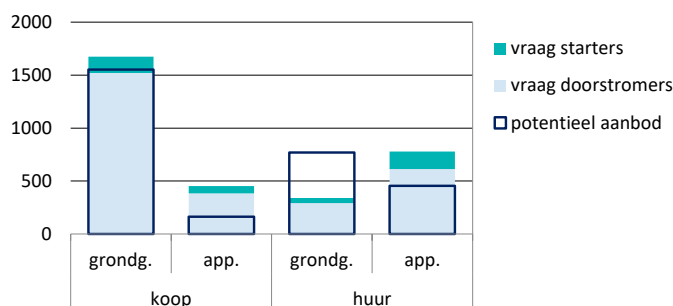
### Vraagaanbod verhoudingen

Niet ieder huishouden woont op dit moment naar wens. Een deel wil of moet verhuizen naar een andere woning. Deze woningvraag relateren we aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen. Daarmee ontstaat inzicht in de zogenoemde vraagaanbod-verhoudingen (tekorten en overschotten), op basis van geuite woonwensen. In deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn, waardoor mensen hun wensen niet altijd kunnen realiseren. Mede om deze reden spreken we over theoretische vraagaanbod-verhoudingen.

Binnen de huursector is – op basis van geuite woonwensen – de markt voor grondgebonden woningen ontspannen (figuur 9). De markt voor grondgebonden koopwoningen is ongeveer in evenwicht: de vraag is net iets groter dan het potentiële aanbod. Voor zowel koop- als huurappartementen geldt dat er meer vraag is dan aanbod. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen, die zeer kritisch zijn alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren. Een ander deel van de vraag naar appartementen (met name in de huur) is afkomstig van jongeren. Voor hen is een appartement vaak een tussenstap naar een grondgebonden woning en als deze meteen beschikbaar (en betaalbaar) is, zal in ieder geval een deel deze tussenstap willen overslaan.

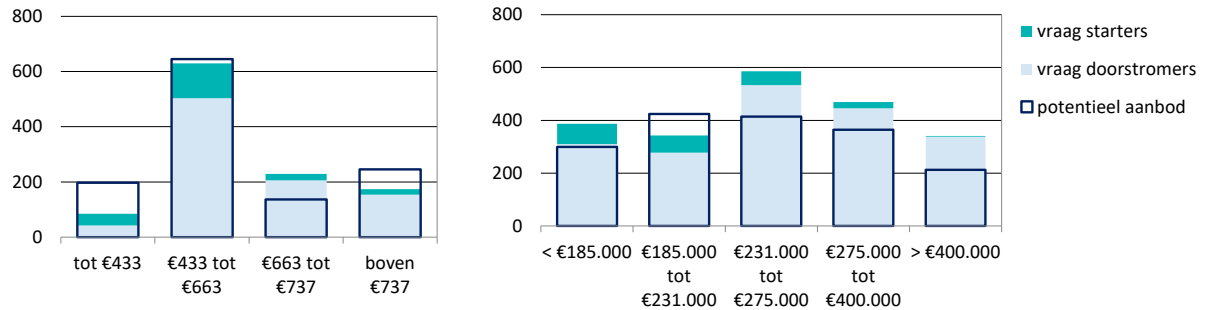
Naar huurprijsklasse is het segment tot € 433 op basis van geuite woonwensen ontspannen (figuur 10). Als echter niet alle doorstromers hun verhuishwensen kunnen realiseren komt er minder aanbod vrij, waardoor er in de praktijk toch druk kan bestaan op dit segment. Voor de koopsector geldt dat er binnen de meeste prijssegmenten meer vraag is dan aanbod.

figuur 9 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Geertruidenberg naar eigendom en woningtype



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 10 Potentiele vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Geertruidenberg naar prijsklasse in de huursector (links) en in de koopsector (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

### Verdeling van huurwoningen

Sinds 2019 is alleen Thuisvester als corporatie actief in de gemeente Geertruidenberg, na het overnemen van de huurwoningen van WSG in de kern Geertruidenberg. Vanwege deze overname zijn er weinig (volledige) historische cijfers beschikbaar over de verdeling van de huurwoningen.

In 2020 werden tot half december 138 woningen verhuurd in de gemeente Geertruidenberg via de website van Klik voor Wonen (inclusief bemiddeling werden 162 woningen verhuurd, waarvan 99 in Raamsdonksveer). Woningzoekenden stonden bij het vinden van een woning gemiddeld vijf jaar ingeschreven, wat iets lager is dan in 2019. In de regio West-Brabant lag de gemiddelde inschrijfduur in 2020 hoger, op gemiddeld 6,6 jaar. Ouderen (75+) en jongeren t/m 23 jaar in de gemeente Geertruidenberg stonden met respectievelijk gemiddeld 3,1 en 3,6 jaar het kortst ingeschreven bij het vinden van een woning.

Voor grondgebonden huurwoningen stonden woningzoekenden in 2020 met gemiddeld 5,9 jaar het langst ingeschreven. Ook was het gemiddeld aantal reacties op grondgebonden huurwoningen het hoogst. Hoewel het segment op basis van geuite woonwensen ontspannen is, is dat in de praktijk dus niet het geval. Mogelijk is het voor huurders lastig om door te stromen naar de (grondgebonden) koopsector.

Terwijl de gemiddelde inschrijfduur in de gemeente Geertruidenberg niet is toegenomen (en onder het regionale gemiddelde ligt) geldt dat de zoektijd<sup>7</sup> is opgelopen van bijna 1,5 jaar in 2018 en 2019 naar gemiddeld 2,2 jaar in 2020 (in de regio 2,0 jaar in 2020). Het is niet duidelijk in welke mate deze toename structureel is (een gemiddelde kan door uitschieters sterk worden beïnvloed). Naast de zoektijd nam ook de weigergraad<sup>8</sup> sterk toe (van 2,3 in 2018 tot 5,3 in 2020), meer dan in de regio (van 3,8 in 2018 tot

<sup>7</sup> De periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende en de acceptatie van een woning.

<sup>8</sup> Aantal weigeringen bij een succesvol verhuurde woning, gedeeld door het aantal succesvol verhuurde woningen.

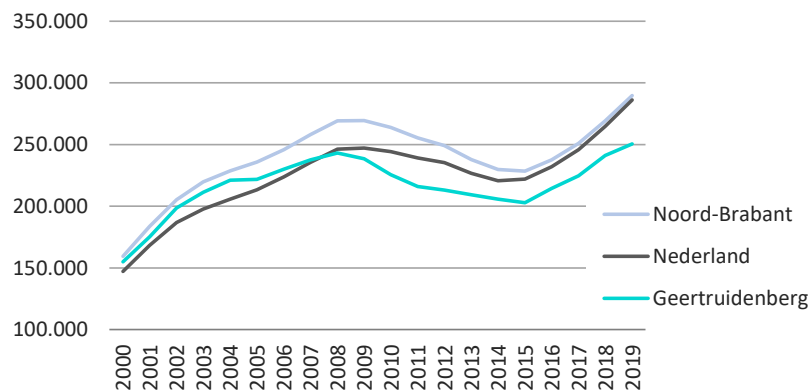


4,1 in 2020). Mogelijk waren er in 2020 veel kwaliteitszoekers op zoek die het zich konden permitteren om wat langer op een (andere) woning te wachten.

### Prijzontwikkeling in de koopsector

In de periode 2014 t/m 2019 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland met bijna 30% gestegen tot gemiddeld € 286.000 in de afgelopen drie jaar (€ 290.000 in de provincie Noord-Brabant, zie ook figuur 11<sup>9</sup>). Ook in de gemeente Geertruidenberg stegen de verkoopprijzen van woningen, maar deze stijging lag onder het landelijke en provinciale gemiddelde (een toename van 22% in de periode 2014 t/m 2019). Naast de prijsontwikkeling bleef ook het gemiddelde prijsniveau achter: de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg bedroeg € 250.000 in de afgelopen drie jaar.

figuur 11 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in drie opeenvolgende jaren in de periode 2000 t/m 2019



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

## 3 Toekomstige ontwikkelingen

### 3.1 Demografische ontwikkelingen

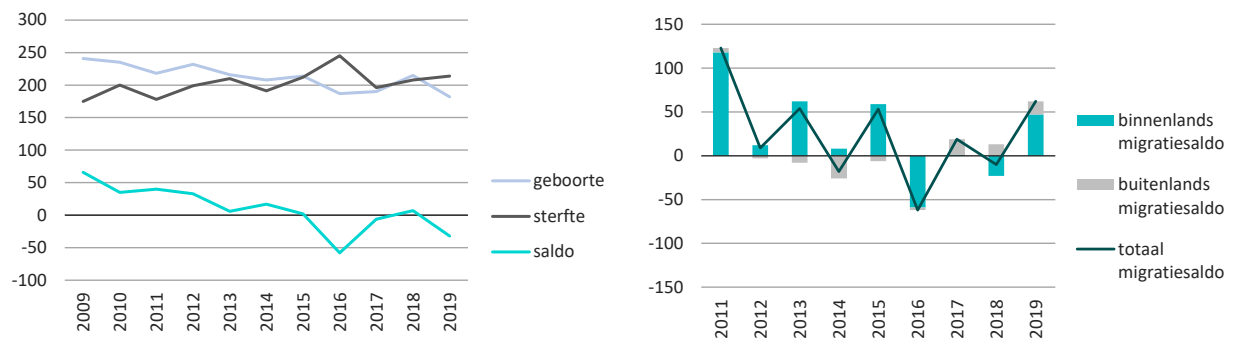
#### Ontwikkeling aantal inwoners

Begin 2020 woonden er 21.545 inwoners in de gemeente Geertruidenberg. Op basis van de provinciale prognose 2020 blijft dit aantal tot 2025 ongeveer constant. Daarmee sluit de prognose aan op recente ontwikkelingen in het verleden. Zowel het saldo van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) als het saldo van vestiging en vertrek

<sup>9</sup> In de figuur is het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren, om verschillen tussen de verhandelde woningen van jaar op jaar te dempen.

schommelde in de afgelopen vijf jaar rond de nullijn (figuur 12), waardoor het aantal inwoners ongeveer constant bleef. Na 2025 verwacht de provincie – mede als gevolg van de vergrijzing – dat het aantal inwoners geleidelijk aan zal gaan afnemen, tot 21.450 in 2030 en 20.675 in 2040.

figuur 12 Ontwikkeling saldo geboorte en sterfte (links) en ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo (rechts) in de gemeente Geertruidenberg



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

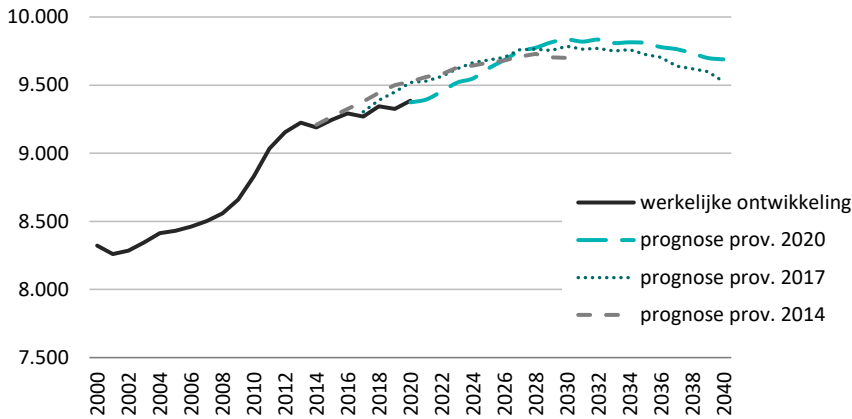
### Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens blijft naar verwachting toenemen in de komende jaren (figuur 13), omdat huishoudens gemiddeld genomen steeds kleiner worden (huishoudensverdunding). Het aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg neemt toe van 9.385 in 2020 tot 9.845 in 2030, een toename van 460 huishoudens (tabel 5). In de periode 2030 tot 2035 blijft het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2020 ongeveer constant, om na 2035 af te nemen. In de periode 2030 tot 2040 gaat het om een afname van naar schatting 170 huishoudens. De eerdere provinciale prognoses uit 2014 en 2017 wezen ongeveer in dezelfde richting.

De prognose van de provincie Noord-Brabant is beschikbaar op gemeentelijk niveau. Op basis van het [micro-prognosemodel](#) van In.Fact.Research is de prognose vertaald naar het niveau van de drie kernen in de gemeente Geertruidenberg. Op basis van tabel 5 blijkt dat de huishoudensgroei tot 2030 zich voor ruim de helft in de kern Raamsdonksveer manifesteert.

Bij prognoses gaat het vaak om de totalen, omdat daar de uitbreidingsopgave direct mee samenhangt. De veranderingen in de *samenstelling* van de huishoudens zijn echter voor de woningmarkt minimaal zo relevant. Deze staan weergegeven in figuur 14. Daaruit blijkt dat vooral het aantal alleenstaande ouderen flink zal toenemen: van 1.235 huishoudens in 2020 tot 1.800 huishoudens in 2030 en 2.260 huishoudens in 2040. Tot 2030 zal meer dan de helft van deze toename in de kern Raamsdonksveer terecht komen (zie ook tabel 6). Het aantal gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar zal naar verwachting (flink) afnemen, in elke kern in de gemeente Geertruidenberg.

figuur 13 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg



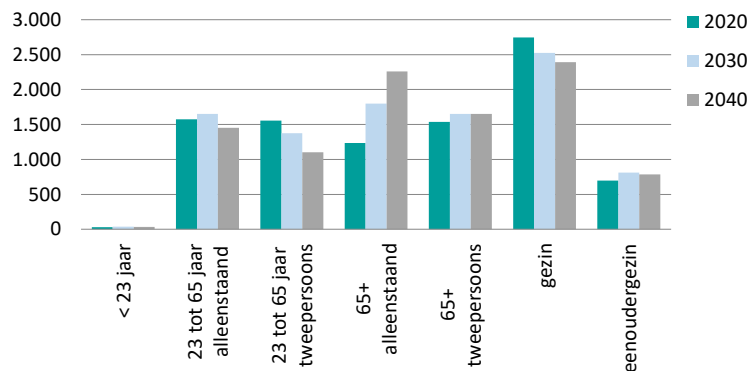
Bron: CBS, prognoses provincie Noord-Brabant

tabel 5 Ontwikkeling aantal huishoudens in de kernen van de gemeente Geertruidenberg

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
2020	5.355	915	3.115	9.385
2020-2025	135	45	55	240
2025-2030	105	30	85	220
2030-2035	-35	0	15	-20
2035-2040	-100	-15	-35	-150

Bron: prognose provincie Noord-Brabant 2020 (gemeente) en micro-prognosemodel In.Fact.Research (kernen)

figuur 14 Aantal huishoudens in de gemeente Geertruidenberg naar huishoudentype in 2020, 2030 en 2040



Bron: CBS, prognoses provincie Noord-Brabant

tabel 6 Ontwikkeling aantal huishoudens in de kernen van de gemeente Geertruidenberg naar huishoudenstype in 2020 tot 2030

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
2020 totaal huishoudens	5.355	915	3.115	9.385
2020-2030 < 23 jaar	0	0	5	5
23 tot 65 jaar alleenstaand	45	10	25	80
23 tot 65 jaar tweepersoons	-100	-20	-65	-185
65+ alleenstaand	310	70	185	565
65+ tweepersoons	50	25	35	110
gezin	-130	-15	-75	-225
eenoudergezin	65	15	30	110
totaal ontw. 2020-2030	240	80	140	460

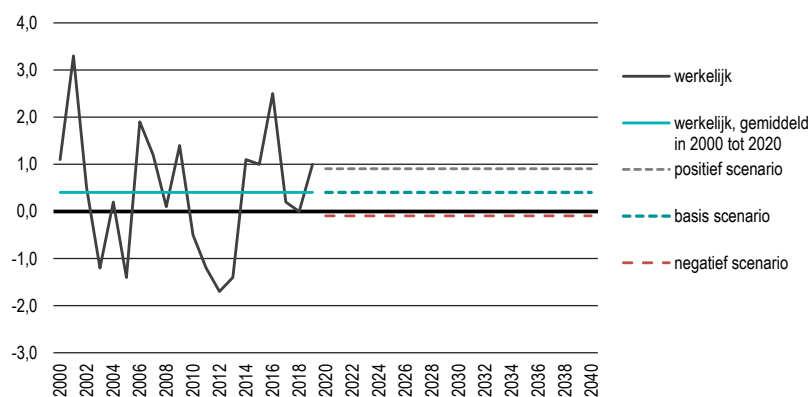
Bron: provincie Noord-Brabant, micro-prognosemodel In.Fact.Research

### 3.2 Economische ontwikkelingen

Demografische prognoses leveren inzicht in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type. Voor de woningmarkt is het uiteraard ook van belang om zicht te hebben op de inkomens van deze huishoudens. Daarvoor moeten aannamen worden gedaan over de toekomstige ontwikkeling van de koopkracht. Vanwege de vele onzekerheden waarmee koopkrachtvoorspellingen zijn omgeven rekenen we in deze studie in combinatie met de provinciale prognose 2020 drie koopkrachtscenario's door (zie ook figuur 15):

- Een basisscenario dat uitgaat van een gemiddelde groei van +0,4% per jaar, wat overeen komt met de gemiddelde koopkrachtontwikkeling over de periode 2000 tot 2019 (met pieken en dalen).
- Een negatief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van -0,1% per jaar.
- Een positief economisch scenario waarbij wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van 0,9% per jaar.

figuur 15 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland in de periode 2000 tot 2020 en de verwachtingen voor de toekomst

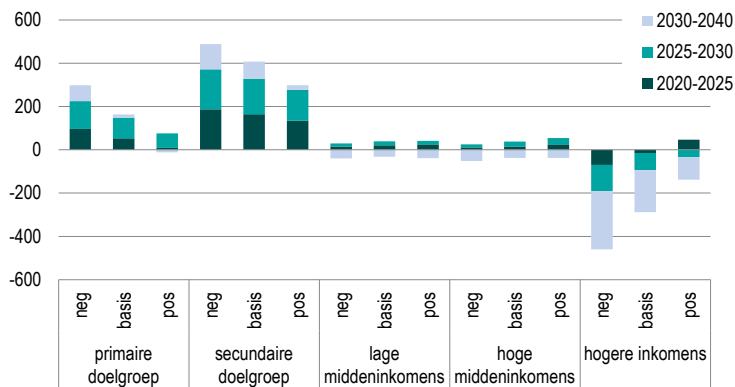


Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

### 3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is in figuur 16 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de gemeente Geertruidenberg weergegeven. In tabel 7 staat de ontwikkeling van de doelgroep tot € 39.055 in de drie kernen. Met name de secundaire doelgroep neemt toe, en daarmee de doelgroep tot € 39.055. Deze doelgroep neemt toe van 39% in 2020 tot 42% in 2030 en 44% in 2040, bij het economisch basisscenario. Bij een negatief economisch scenario is de doelgroep in de toekomst groter; bij een positief economisch scenario kleiner. In elke kern in de gemeente Geertruidenberg neemt de doelgroep naar verwachting toe, waarbij geldt dat de toename vrijwel uitsluitend bestaat uit alleenstaande ouderen (figuur 17). De omvang van de middeninkomens in de gemeente blijft ongeveer constant, terwijl het aantal hogere inkomens naar verwachting afneemt.

figuur 16 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Geertruidenberg



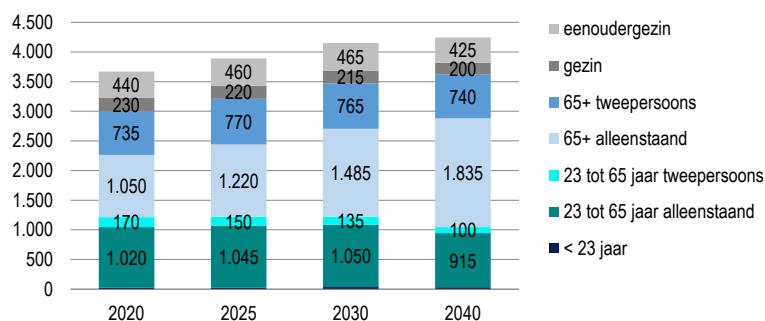
Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 7 Omvang en ontwikkeling doelgroep tot € 39.055 in de kernen van de gemeente Geertruidenberg (bij het economisch basisscenario)

		Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
aantal	2020	2.070	310	1.290	3.670
	2020-2025	115	35	65	220
	2025-2030	130	35	100	260
	2030-2040	40	10	45	95
aandeel	2020	39%	34%	41%	39%
	2025	40%	36%	43%	40%
	2030	41%	38%	45%	42%
	2040	43%	40%	46%	44%

Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 17 Samenstelling van de doelgroep tot € 39.055 naar huishoudentype in de gemeente Geertruidenberg in 2020, 2025, 2030 en 2040 (bij het economisch basisscenario)



Bron: LC model In.Fact.Research

## 4 Ontwikkeling woningbehoefte

In de toekomst moeten alle doelgroepen (naar leeftijd, type en inkomen) goed kunnen wonen. Om te bepalen welke woningen daarvoor benodigd zijn is een woningbehoefte-raming uitgevoerd. Bij deze raming is uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat een bepaald type huishouden (naar levensfase, samenstelling en inkomen) in de toekomst op soortgelijke wijze zou moeten kunnen wonen als op dit moment. Voor ouderen geldt dat generatieverschillen een te grote rol spelen, zo is het (grondgebonden) eigenwoningbezit onder de nieuwe generatie ouderen hoger dan onder de huidige generatie. Bij de raming is gecorrigeerd voor deze generatieverschillen.

### 4.1 Overall ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 18 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven, bij drie economische scenario's. In de periode 2020 tot 2030 en 2040 neemt vooral de behoefte aan huurappartementen (met lift) toe, afkomstig van de toenemende groep alleenstaande ouderen. Dit is weergegeven in figuur 19, waarin is aangegeven van welke huishoudentypes de ontwikkeling van de woningbehoefte afkomstig is.<sup>10</sup> De verschillen tussen de economische scenario's zijn niet groot, omdat de toekomstige behoefte vooral ontstaat onder invloed van de vergrijzing. Als gevolg van de economische effecten van Covid-19 kan de behoefte aan huurwoningen tijdelijk echter wat groter zijn.

Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan koopappartementen toe, en tot 2030 ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen (in elke kern in de gemeente Geertruidenberg, zie ook tabel 8). Dit laatste is het gevolg van de aankomende generatie

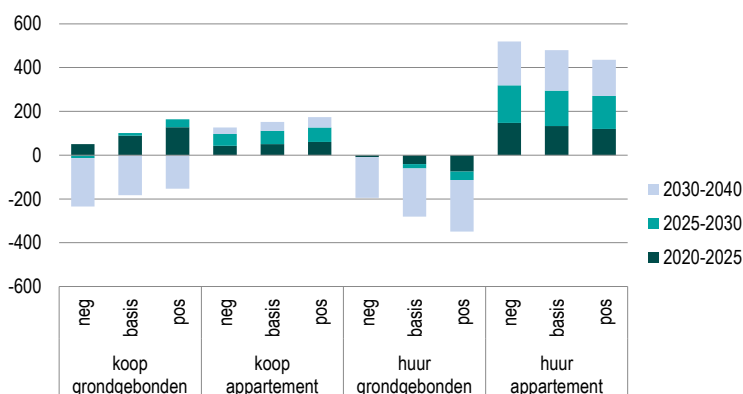
<sup>10</sup> In bijlage 1 in tabel 26 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte per huishoudentype nader gespecificeerd.

ouderen die naarmate men ouder wordt in de grondgebonden koop blijft wonen, in combinatie met de aanwas van nieuwe jonge stellen en gezinnen. Per saldo nemen deze groepen in omvang af, maar deze afname is tot 2030 kleiner dan de groei van het aantal ouderen in de grondgebonden koopsector. Na 2030 (vooral na 2035) neemt het aanbod als gevolg van sterfte toe, bij een afname van het totaal aantal gezinnen en jongere tweepersoonshuishoudens. Hierdoor zal het voor nieuwe jonge gezinnen makkelijker worden om een grondgebonden koopwoning te bemachtigen.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen blijft in de komende jaren nagenoeg constant, gevolgd door een afname van de behoefte, met name na 2030. Dit komt door het uitstromen of overlijden van oudere huurders en een in aantal beperkte nieuwe instroom van jongere huurders.

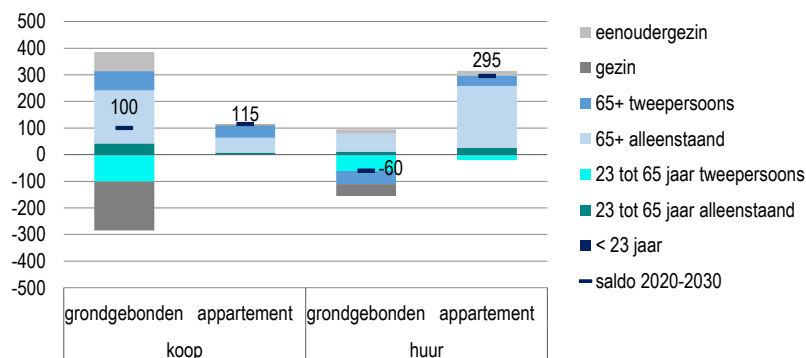
Overall gezien neemt als gevolg van de vergrijzing vooral de behoefte aan toegankelijke woningen toe. Dit kan een appartement met lift zijn, maar ook een aangepaste grondgebonden woning, zoals een bungalow of een patiowoning.

figuur 18 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de gemeente Geertruidenberg



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 19 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudentype in de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario



Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 8 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de kernen van de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

		Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
koop	grondgebonden	50	35	20	100
	appartement	75	5	30	110
huur	grondgebonden	-50	15	-25	-60
	appartement	160	15	120	295
onzelfstandig		5	10	0	15
totaal		240	75	140	460

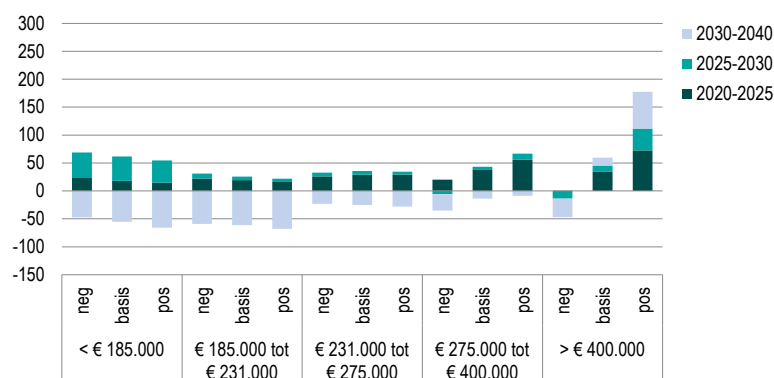
Bron: LC model In.Fact.Research

## 4.2 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen

De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 210 woningen in de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030, bij het economisch basisscenario (met 290 woningen in het positief economisch scenario en 135 woningen in het negatief economisch scenario). Naar koopprijs neemt de behoefte in elk segment en in elke kern toe (figuur 20 en tabel 9). Met name de behoefte aan duurdere koopwoningen in het segment boven de vier ton is afhankelijk van economische ontwikkelingen.

Na 2030 (en vooral na 2035) zal de markt voor koopwoningen geleidelijk gaan ontspannen, maar in welke mate dit het geval zal zijn is afhankelijk van de situatie van dat moment. Als de koopsector door bijvoorbeeld prijsdalingen toegankelijker wordt kunnen mogelijk meer mensen een koopwoning bemachtigen.

figuur 20 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de gemeente Geertruidenberg



Bron: LC model In.Fact.Research



tabel 9 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de kernen van de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
< € 185.000	35	10	20	60
€ 185.000 tot € 231.000	15	5	5	25
€ 231.000 tot € 275.000	20	10	5	35
€ 275.000 tot € 400.000	30	5	10	45
> € 400.000	30	5	10	45
<b>totaal</b>	<b>130</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>210</b>

Bron: LC model In.Fact.Research

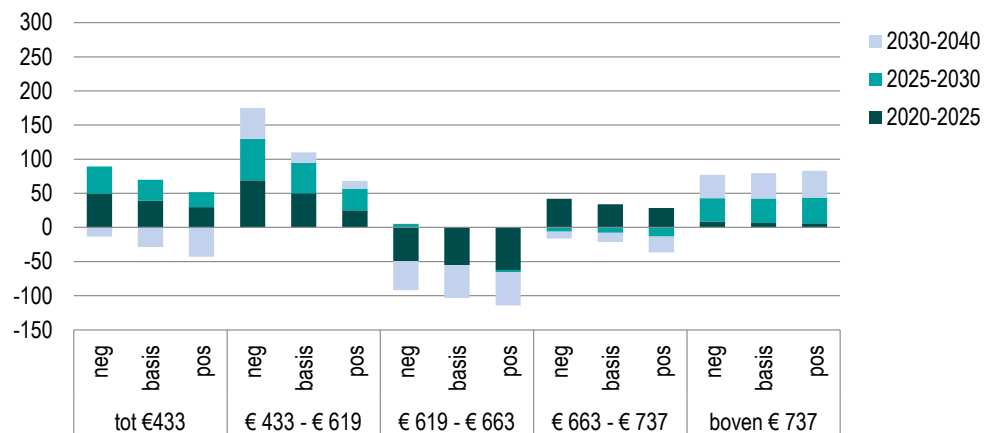
## 5 Behoeftte aan corporatie huurwoningen

### 5.1 Ontwikkeling woningbehoefte

In hoofdstuk 4 bleek dat de behoefte aan huurwoningen in de gemeente Geertruidenberg toeneemt met circa 230 woningen in de periode 2020 tot 2030 (bij het economisch basisscenario). Daarvan gaat het om circa 180 corporatie huurwoningen; daarnaast neemt de behoefte aan particuliere huurwoningen met circa 50 woningen toe.

In figuur 21 staat de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen weergegeven naar huurprijsklasse. Tot 2030 neemt met name de behoefte aan huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens toe (tot € 619, prijspeil 2020), afkomstig van de toenevende groep alleenstaande ouderen behorende tot de primaire doelgroep (zie ook tabel 11). De behoefte aan huurwoningen tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens neemt af, vanwege de afname van het aantal meerpersoonshuishoudens.

figuur 21 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar (kale) huurprijs in de gemeente Geertruidenberg



Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 10 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar (kale) huurprijs in de kernen van de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente
tot € 433	30	5	35	70
€ 433 - € 619	35	15	45	95
€ 619 - € 663	-30	0	-25	-55
€ 663 - € 737	20	5	0	25
boven € 737	20	0	25	40
<b>totaal</b>	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>80</b>	<b>175</b>
tot € 737	55	25	55	135

Bron: LC model In.Fact.Research

In totaal neemt de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs tot € 737 toe met 135 woningen in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario (met 60 bij het positieve economische scenario en ruim 200 bij het negatieve economisch scenario). Van de 135 woningen gaat het om 55 woningen in de kern Raamsdonksveer en eveneens 55 woningen in de kern Geertruidenberg (25 woningen in de kern Raamsdonk, tabel 10).

Bij deze raming is gecorrigeerd voor generatie effecten onder (aankomende) ouderen (de vergrijzing manifesteert zich in de toekomst vaker in de koopsector). Daarnaast klinken de huidige woonpatronen van ouderen in de gemeente Geertruidenberg door in de toekomst. Anno 2020 wonen er in vergelijking met de subregio Breda en de landelijke situatie veel ouderen in de huurwoningen van Thuisvester<sup>11</sup> (zie ook paragraaf 2.2). Voor de toekomst geldt dat de toename van de behoefte met name afkomstig is van ouderen. Voor bijna een derde gaat het om ouderen behorende tot de secundaire doelgroep (tabel 11). Deels gaat het om zittende huurders, maar ook om nieuwe instroom uit de koopsector. In de afgelopen jaren was er landelijk een lichte toename van het aantal verhuizingen van de koopsector naar de sociale huursector. Het ging hier om ouderen met een laag inkomen die de overwaarde verzilverden en goedkoop gingen huren.

Ook de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 737 neemt toe (tabel 10), met circa 40 woningen in 2020 tot 2030 in de gemeente Geertruidenberg. Het gaat vooral om middeldure huurwoningen (van een bepaalde kwaliteit) met een huurprijs tot circa € 950. De behoefte is met name afkomstig van ouderen met een midden of hoger inkomen.

---

<sup>11</sup> Onder huishoudens van 75 jaar of ouder woont 56% in een huurwoning van Thuisvester, terwijl landelijk en in de subregio Breda niet meer dan 40% een corporatie woning huurt.

**tabel 11** Ontwikkeling huurderspopulatie in het corporatiebezit in de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030 bij het economisch basisscenario

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage middeninkomens	hoge middeninkomens	hogere inkomens	totaal
tot 65 jaar	eenpersoons	15	5	0	5	0	25
	meerpersoons	-5	-15	5	-15	-65	-90
	<b>totaal</b>	<b>10</b>	<b>-5</b>	<b>10</b>	<b>-10</b>	<b>-65</b>	<b>-65</b>
65+	eenpersoons	140	70	0	10	25	245
	meerpersoons	-10	5	0	0	5	0
	<b>totaal</b>	<b>130</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>245</b>
<b>totaal</b>		<b>140</b>	<b>70</b>	<b>10</b>	<b>-5</b>	<b>-35</b>	<b>180</b>

Bron: LC model In.Fact.Research

## 5.2 Betaalbaarheid

In dit deel wordt inzicht geboden in de actuele woonlasten en bestedingsruimte van de huurders van Thuisvester. De analyses geven een indruk van in welke mate de samenstelling van de voorraad naar huurprijs past bij de inkomens van de huurders.

### Actuele woonlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente Geertruidenberg en het waterschap. In tabel 12 zijn deze woonlasten weergegeven.

**tabel 12** Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van corporatiewoningen, 2020, in medianen<sup>12</sup>

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente	Subregio Breda	Nederland
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 465	€ 450	€ 415	€ 440	€ 405	€ 385
gas en electriciteit	€ 120	€ 125	€ 120	€ 120	€ 120	€ 120
lokale belastingen en water	€ 70	€ 70	€ 55	€ 70	€ 55	€ 60
<b>totaal netto woonlasten</b>	<b>€ 635</b>	<b>€ 620</b>	<b>€ 595</b>	<b>€ 620</b>	<b>€ 590</b>	<b>€ 570</b>
<b>besteedbaar huishoudensinkomen</b>	<b>€ 1.935</b>	<b>€ 1.935</b>	<b>€ 1.705</b>	<b>€ 1.845</b>	<b>€ 1.720</b>	<b>€ 1.670</b>
woonquote	33%	33%	34%	33%	34%	34%
huurquote	22%	22%	23%	22%	23%	23%
energiequote	6%	6%	7%	6%	7%	7%
belastingquote	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Bron: LC-model In.Fact.Research

<sup>12</sup> In de tabel zijn medianen weergegeven. Daarom tellen de netto huur en de overige woonlasten niet exact op tot de totale woonlasten. De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

Opgeteld is een doorsnee huurder in de gemeente Geertruidenberg € 620 in de maand kwijt aan wonen. Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur (na aftrek huurtoeslag): € 440. De energierekening van de huurders bedraagt circa € 120 per maand en de kosten voor gemeentelijke belastingen, waterschapslasten en waterverbruik circa € 70. De doorsnee huurquote in de gemeente (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan de huur) bedraagt 22% en de woonquote (het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan de totale woonlasten) bedraagt 33%. Landelijk en in de subregio Breda liggen deze percentages met respectievelijk 23% en 34% hoger.

In de kern Raamsdonksveer liggen de woonlasten met € 635 het hoogst en in de kern Geertruidenberg met € 595 het laagst. Dit heeft te maken met de hoogte van de netto huur. In de kern Geertruidenberg ligt echter ook het huishoudensinkomen lager dan in de andere twee kernen. Hierdoor is de huur- en woonquote van huurders in deze kern het hoogst (respectievelijk 23% en 34%). Ook de energiequote is met 7% hoger dan in de andere twee kernen. Naast het lagere inkomen van de huurders speelt hierbij ook de slechtere energetische kwaliteit van de woningen in de kern Geertruidenberg een rol (slechts 34% van de woningen heeft een A of B label; in de andere kernen gaat het om 71%).

In tabel 13 en tabel 14 staan de woonlasten van de verschillende huishoudentypes en inkomensgroepen in de gemeente Geertruidenberg weergegeven. De woonquote van de primaire doelgroep bedraagt 35% en van de secundaire doelgroep 36%. De hogere woonquote van de secundaire doelgroep heeft te maken met het feit dat deze groep geen huurtoeslag ontvangt waardoor de huurquote hoger is. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

Naar huishoudentype hebben alleenstaande huurders tussen 23 en 65 jaar met circa 38% de hoogste woonquote, gevolgd door alleenstaande ouderen (36%). Gezinnen en stellen hebben vanwege een hoger (gezamenlijk) inkomen een lagere huur- en woonquote. Eenoudergezinnen hebben een woonquote van circa 31%.

**tabel 13** Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg, naar inkomensgroep, 2020, in medianen

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden- inkomens	hoge midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 300	€ 510	€ 600	€ 555	€ 700	€ 440
gas en electriciteit	€ 115	€ 110	€ 130	€ 135	€ 145	€ 120
lokale belastingen en water	€ 55	€ 55	€ 70	€ 70	€ 70	€ 70
totaal netto woonlasten	€ 490	€ 690	€ 810	€ 770	€ 915	€ 620
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.395	€ 1.895	€ 2.345	€ 2.550	€ 3.660	€ 1.845
woonquote	35%	36%	33%	30%	25%	33%
huurquote	22%	26%	25%	22%	19%	22%
energiequote	8%	6%	5%	5%	4%	6%
belastingquote	4%	3%	3%	3%	2%	3%

Bron: LC-model In.Fact.Research

**tabel 14 Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg, naar huishoudentype, 2020, in medianen**

	23 tot 65 jaar < 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	65+ gezin	65+ eenouder- gezin	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 400	€ 415	€ 590	€ 320	€ 480	€ 635	€ 400	€ 440
gas en electriciteit	€ 95	€ 100	€ 145	€ 110	€ 125	€ 155	€ 130	€ 120
lokale belastingen en water	€ 55	€ 55	€ 70	€ 50	€ 70	€ 75	€ 70	€ 70
<b>totaal netto woonlasten</b>	<b>€ 530</b>	<b>€ 555</b>	<b>€ 775</b>	<b>€ 510</b>	<b>€ 670</b>	<b>€ 865</b>	<b>€ 585</b>	<b>€ 620</b>
<b>besteedbaar huishoudensinkomen</b>	<b>€ 1.645</b>	<b>€ 1.515</b>	<b>€ 2.780</b>	<b>€ 1.390</b>	<b>€ 2.075</b>	<b>€ 3.630</b>	<b>€ 1.960</b>	<b>€ 1.845</b>
woonquote	30%	38%	29%	36%	31%	25%	31%	33%
huurquote	23%	28%	20%	24%	22%	19%	20%	22%
energiequote	5%	7%	5%	8%	6%	5%	7%	6%
belastingquote	3%	3%	3%	4%	3%	2%	4%	3%

Bron: LC-model In.Fact.Research

### Acceptabele huur- en woonlasten

De acceptabele bestedingsruimte voor wonen bepalen we in deze studie op basis van het besteedbare inkomen van de huurders minus de kosten voor primair levensonderhoud. Het resterende bedrag, verminderd met de kosten voor energielasten, geeft de bestedingsruimte voor de huur aan. De bestedingsruimte is in deze berekening dus een restpost, terwijl in de praktijk mensen vaak eerst de huur betalen en besparen op andere zaken.

In tabel 15 staan de posten en de benodigde bedragen per huishoudentype weergegeven voor primair levensonderhoud. Voor het bepalen hiervan is gebruik gemaakt van de basisbedragen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Het Nibud heeft onder andere berekend hoeveel huishoudens maandelijks kwijt zijn aan verschillende uitgavenposten om te kunnen voorzien in hun basisbehoefte, onafhankelijk van hun inkomen. Het gaat hier om minimale noodzakelijke uitgaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met uitgaven aan bijvoorbeeld vakanties, autobezit of de mogelijkheid om te kunnen sparen.

**tabel 15 Uitgavenposten primaire kosten levensonderhoud (links) en bedragen primaire kosten levensonderhoud, totalen per maand naar huishoudentype**

uitgavenposten primaire kosten		huishoudentype	bedrag primaire kosten
huishoudelijke uitgaven	voeding	eenpersoons tot 65 jaar	€ 740
	overige uitgaven	65+	€ 750
reserveringsuitgaven	kleding	tweepersoons tot 65 jaar	€ 1.240
	klein onderhoud huis/tuin	65+	€ 1.260
	inventaris	gezin 1 kind	€ 1.385
	niet-vergoede ziektekosten	2 kinderen	€ 1.565
overige vaste lasten	onderwijs kinderen	3 kinderen	€ 1.695
	fiets, vervoer	eenoudergezin 1 kind	€ 975
	verzekeringen	2 kinderen	€ 1.260
	tv, telefoon, internet	3 kinderen	€ 1.460
sociale participatie	contributies, vervoer, etc.		

Bron: NIBUD, bewerking In.Fact.Research

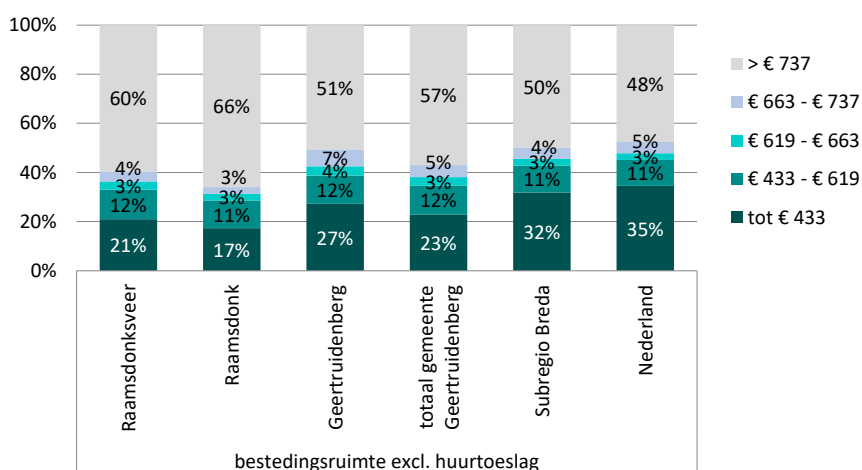
### Bestedingsruimte voor de huur

In figuur 22 en figuur 23 staat de bestedingsruimte van huurders voor de huur weergegeven. Exclusief huurtoeslag kan 23% van de huurders in de gemeente Geertruidenberg niet meer dan € 433 aan de huur besteden. Onder de primaire doelgroep gaat het om bijna de helft van de huishoudens (46%), wat de afhankelijkheid van de huurtoeslag duidelijk maakt. Binnen de gemeente hebben in de kern Geertruidenberg relatief de meeste huurders een beperkte bestedingsruimte tot € 433 (27%). In vergelijking met de situatie in de subregio Breda (32%) en in Nederland (35%) gaat het in de kernen van de gemeente Geertruidenberg om een relatief kleine groep huurders. Inclusief huurtoeslag is de bestedingsruimte groter en kan circa 9% van de huurders in de gemeente Geertruidenberg een bedrag tot € 433 aan huur besteden.

Meer dan de helft van de huurders (57%) kan meer dan € 737 aan de huur besteden. Het gaat deels om midden- en hogere inkomens, maar ook om huurders uit de primaire en secundaire doelgroep, op basis van minimale uitgaven aan primair levensonderhoud. Veel huurders hebben in de praktijk echter meer uitgaven, zoals aan een eigen auto. Hierdoor kan men minder aan huur besteden dan aangegeven in figuur 22 en figuur 23.

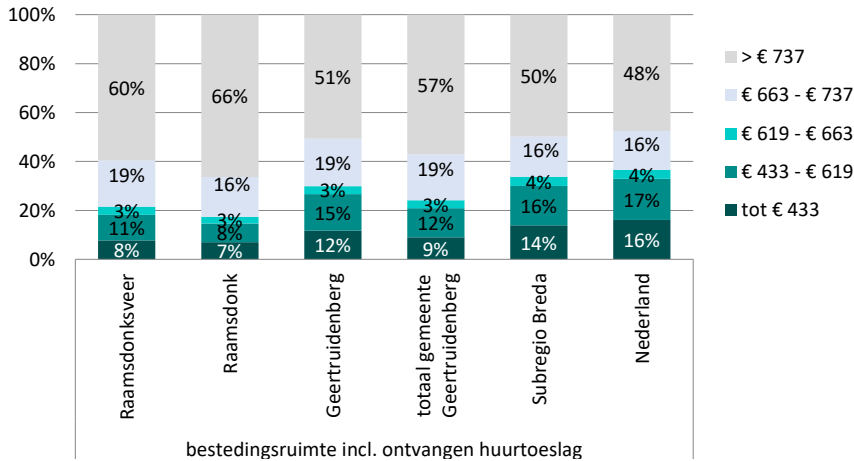
Wel geldt dat de groep met een ruime bestedingsruimte (meer dan € 737) groot is in vergelijking met de subregio Breda (50%) en Nederland (48%). Deze groep bestaat in Geertruidenberg voor 34% uit 65-plussers (18% tweepersoons en 15% alleenstaand). Daarnaast is 17% een gezin en 21% een tweepersoonshuishouden jonger dan 65 jaar.

figuur 22 De opbouw van de bestedingsruimte voor de huur van huurders van corporatiewoningen, exclusief huurtoeslag, 2020



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 23 De opbouw van de bestedingsruimte voor de huur van huurders van corporatiewoningen, inclusief ontvangen huurtoeslag, 2020



Bron: LC-model In.Fact.Research

### Huurders met een betaalrisico

In tabel 16 is het aandeel huurders met een betaalrisico weergegeven. We spreken in dit onderzoek over een betaalrisico als men onvoldoende bestedingsruimte heeft om alle woonlasten te kunnen betalen. Onder de totale groep huurders in de gemeente Geertruidenberg heeft circa 14% te maken met een betaalrisico (16% in de kern Geertruidenberg), wat minder is dan in de subregio Breda (21%) en Nederland (22%).

Onder de primaire doelgroep heeft circa 23% te maken met een betaalrisico en onder de secundaire doelgroep 12% (tabel 17). Naar huishoudentype zijn het met name eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar (28%) en eenoudergezinnen (23%) met een betaalrisico.

In de praktijk zal slechts een klein deel van de groep met een betaalrisico ook daadwerkelijk een huurachterstand hebben. Men bespaart vaak eerst op de overige uitgaven voordat men de huur niet meer betaalt. Daarnaast geldt dat de genoemde percentages zijn berekend op basis van geregistreerde inkomens (en uitgaven). Een deel van de huurders heeft mogelijk (ook) een niet-geregistreerd inkomen, of ontvangt giften van vrienden of familie. Wel geldt dat het vaak gaat om een kwetsbare groep huurders die bij tegenslag snel in financiële problemen kan komen. Dit is met huurbeleid alleen niet op te lossen, vaak woont men al in een goedkope huurwoning en heeft men op andere terreinen (inkomens)ondersteuning nodig. Hiervoor blijft aandacht vereist.

tabel 16 Omvang huurders met een betaalrisico in de gemeente Geertruidenberg, 2020

	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg	totaal gemeente	Subregio Breda	Nederland
huurders met betaalrisico	13%	9%	16%	14%	21%	22%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 17 Omvang huurders met een betaalrisico in de voorraad van Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg, naar huishoudenstype (links) en inkomensgroep (rechts), 2020

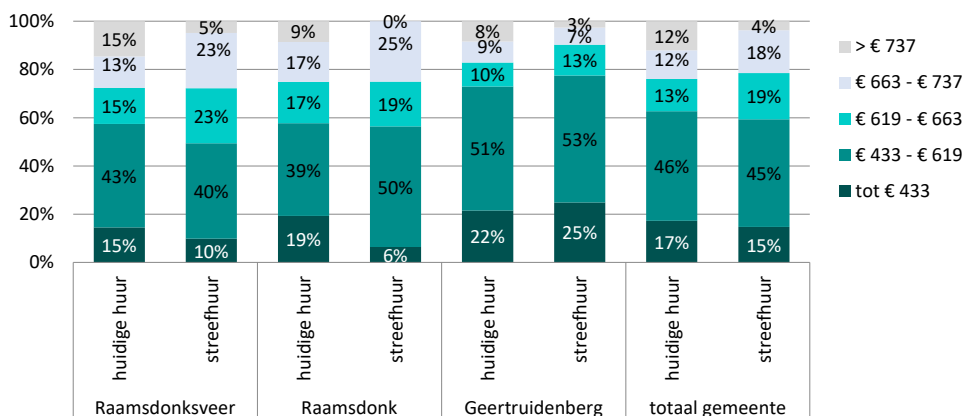
huishoudenstype	huurders met betaalrisico	inkomensgroep	huurders met betaalrisico
< 23 jaar	8%	primaire doelgroep	23%
23 tot 65 jaar alleenstaand	28%	secundaire doelgroep	12%
23 tot 65 jaar tweepersoons	7%	lage middeninkomens	0%
65+ alleenstaand	7%	hoge middeninkomens	0%
65+ tweepersoons	8%	hogere inkomens	0%
gezin	7%	totaal	14%
eenoudergezin	23%		
<b>totaal</b>	<b>14%</b>		

Bron: LC-model In.Fact.Research

### 5.3 Het streefhuurbeleid van Thuisvester

In figuur 24 staat de opbouw van de huidige (kale) huurprijs van de voorraad van Thuisvester aangegeven, afgezet tegen het streefhuurbeleid. Anno 2020 heeft 17% van het totale corporatiebezit in de gemeente Geertruidenberg een huurprijs tot € 433. Binnen de voorraad tot € 737 gaat het om 20%, wat hoger is dan landelijk (17%) en in de subregio Breda (15%). Het aantal woningen met een huurprijs tot € 433 is daarmee relatief ruim, ook gezien vanuit de relatief goede betaalbaarheid in de gemeente. De meeste huurders van Thuisvester kunnen hun woonlasten goed betalen. De huur- en woonquote liggen wat lager dan landelijk en in de subregio Breda, en de groep met een betaalrisico is in de gemeente Geertruidenberg relatief klein.

figuur 24 Opbouw van de huidige (kale) huurprijs van de voorraad van Thuisvester en de streefhuur, 2020



Bron: LC-model In.Fact.Research

Op basis van het streefhuurbeleid van Thuisvester komt de voorraad met een huurprijs tot € 433 meer in lijn te liggen met het landelijke en regionale gemiddelde. Binnen de totale voorraad neemt het bezit met een huurprijs tot € 433 af van 17% tot 15%. Dit sluit



ook aan bij de bestedingsruimte van de huurders: circa 9% van de huurders in de gemeente heeft een bestedingsruimte tot € 433. Daarnaast blijft er op basis van het streefhuurbeleid ruimte bestaan om meer huurders te huisvesten in dit segment, die soms maar een net iets ruimere bestedingsruimte hebben (op basis van de minimale noodzakelijke uitgaven).

Met name in de kern Geertruidenberg wonen relatief veel huishoudens met een beperkte bestedingsruimte. Het streefhuurbeleid sluit hier goed op aan (het aandeel woningen met een huurprijs tot € 433 neemt in deze kern toe van 22% tot 25%). De afname van het aandeel woningen met een huurprijs tot € 433 manifesteert zich in de kernen Raamsdonksveer en Raamsdonk en sluit aan op de bestedingsruimte van de huurders in de beide kernen.

Het aandeel woningen in de gemeente met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens neemt op basis van het streefhuurbeleid af van 63% tot 60%. Hoewel deze afname aansluit bij de bestedingsruimte van de huurders, geldt voor de toekomst dat het aantal oudere eenpersoonshuishoudens behorende tot de primaire doelgroep toeneemt. Daarnaast heeft een deel van de ouderen behoefte aan een woning in het duurdere huursegment met meer woonkwaliteit. Op basis van het streefhuurbeleid neemt het aantal woningen met een huurprijs boven de € 737 echter af.

## 6 Specifieke doelgroepen

Verschillende specifieke doelgroepen staan momenteel in de belangstelling. In dit hoofdstuk staan we stil bij deze groepen en geven we een beknopt profiel van de omvang, samenstelling en woonsituatie, alsmede van de woningvraag en de woonwensen. In tabel 18 staat een cijfermatig overzicht weergegeven.

### 6.1 Jongeren (tot 23 jaar)

Bij jongeren tot 23 jaar gaat het om circa 35 huishoudens behorende tot deze leeftijdsklasse, maar vooral om starters die het ouderlijk huis willen verlaten en in de komende twee jaar een zelfstandige woning in Geertruidenberg willen betrekken (circa 160 jongeren). Daarnaast zijn er enkele starters (minder dan tien) die onzelfstandig wonen (bijvoorbeeld op kamers) en op zoek zijn naar een zelfstandige woning. De groep jonge starters is met name op zoek naar een betaalbare woning, meestal een huurwoning. Daarnaast heeft een deel gespaard en wil indien mogelijk direct een (betaalbare) koopwoning bemachtigen.

Op dit moment wonen de huishoudens tot 23 jaar vooral in de huursector. Het gaat met name om eenpersoonshuishoudens die tot de primaire of secundaire doelgroep behoren. De verhuiscapaciteit onder deze huishoudens is hoog, hoewel het hier gaat om kleine aantallen.

**tabel 18 Profielen van specifieke doelgroepen**

		tot 23 jaar		23 tot 30 jaar			65-75 jaar		75+
		starters		starters		semi-			
		huishoudens	ouderlijk huis	huishoudens	ouderlijk huis	starters	huishoudens	huishoudens	
N =		35	160	570	210	40	1.645	1.290	
huishoudens- type	eenpersoons	61%		38%			33%	53%	
	tweepersoons	28%		40%			60%	43%	
	gezin	3%		17%			5%	2%	
	eenoudergezin	8%		4%			1%	2%	
inkomensklassen	primaire doelgroep	36%		21%			20%	34%	
	secundaire doelgroep	47%		28%			31%	42%	
	lage middeninkomens	3%		6%			8%	4%	
	hoge middeninkomens	6%		6%			8%	4%	
	hogere inkomens	8%		39%			33%	17%	
woonsituatie	koop, grondgebonden	17%		43%			51%	27%	
	koop, appartement	3%		10%			9%	10%	
	huur, grondgebonden	39%		16%			27%	21%	
	huur, appartement	31%		30%			13%	40%	
	onzelfstandig	11%		1%			1%	1%	
verhuis- wens	abs.	15		290			405	150	
	perc.	43%		51%			25%	12%	
gewenst eigendom	huurwoning		46%	19%	30%		55%	69%	
	koopwoning		21%	68%	44%		21%	15%	
	beide / geen voorkeur		33%	12%	26%		24%	17%	
gewenste huurprijs	tot € 433		22%	0%	8%		1%	7%	
	€ 433 - € 619		53%	67%	76%		58%	49%	
	€ 619 - € 663		12%	21%	9%		20%	18%	
	€ 663 - € 737		12%	13%	6%		12%	15%	
	boven € 737		2%	0%	1%		9%	11%	
gewenste koopprijs	< € 185.000		37%	21%	37%		15%	27%	
	€ 185.000 tot € 231.000		34%	15%	32%		24%	14%	
	€ 231.000 tot € 275.000		15%	38%	21%		17%	8%	
	€ 275.000 tot € 400.000		11%	20%	9%		26%	35%	
	> € 400.000		3%	6%	0%		18%	16%	

Bron: LC-model In.Fact.Research

## 6.2 Jong volwassenen (23 tot 30 jaar)

In de gemeente Geertruidenberg wonen circa 570 huishoudens tussen de 23 en 30 jaar. Deze groep is gevarieerd van samenstelling. Het gaat met name om eenpersoonshuishoudens (die vooral tot de primaire en secundaire doelgroep behoren) en tweepersoonshuishoudens (waaronder veel hogere inkomens). Slechts een klein deel van de huishoudens heeft op deze leeftijd al kinderen. Ruim de helft van de jong volwassenen woont in

de koopsector (met name in grondgebonden woningen) en bijna de helft woont in de huursector (met name in appartementen).

De verhuiscapaciteit onder de jong volwassenen is met 51% hoog. Deze huishoudens wonen overwegend in de huursector en willen graag doorstromen naar de koopsector, bij voorkeur in het prijssegment onder de € 275.000. Circa 61% in de gemeente Geertruidenberg heeft een geschatte verkoopwaarde tot € 275.000, waarmee de woningmarkt beter toegankelijk is dan landelijk en in de subregio Breda. Omdat de huizenprijzen – ook ten tijden van Covid-19 – blijven stijgen zal het voor een deel van de verhuiscapaciteit huishoudens echter lastiger worden om door te stromen naar een koopwoning (die aan hun kwalitatieve eisen voldoet).

Onder de jong volwassenen woont een deel nog in het ouderlijk huis. Onder hen bevinden zich ruim 200 starters die in de komende twee jaar willen verhuizen. Deze groep oriënteert zich vaker op de huursector dan de doorstromers tussen 23 en 30 jaar. In vergelijking met de jongere starters tot 23 jaar gaat hun wens vaker uit naar een (betaalbare) koopwoning. Naast starters zijn ook semi-starters actief op de woningmarkt. Deze groep (scheidingsgevallen en dergelijke) is meer gevarieerd van samenstelling. In totaal gaat het naar schatting om circa 40 (potentiele) huishoudens tussen 23 en 30 jaar.

### 6.3 Ouderen

Over de groep ouderen wordt elders in dit rapport al veel geschreven. In paragraaf 2.2 is aangegeven hoe de verschillende generaties van elkaar verschillen en in paragraaf 7.1 wordt ingegaan op de met de vergrijzing samenhangende toenemende behoefte aan wonen met zorg. In deze paragraaf wordt een beknopte typering gegeven van de groep huishoudens in de leeftijdsklasse van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder.

De eerste groep telt 1.645 huishoudens, de tweede 1.290 huishoudens. Van de groep tussen de 65 en 75 jaar is een derde alleenstaand, bij de groep 75-plussers ligt dit aandeel op 53%. Het overlijden van de partner is de belangrijkste oorzaak van dit verschil. Van de groep 65 tot 75-jarigen heeft ongeveer de helft een inkomen tot de grens van € 39.055, bij de 75-plussers ligt dit aandeel op 75%. De jongste groep woont in de meerderheid (60%) in de koopsector, terwijl de groep 75-plussers vaker in een huurwoning woont (61%). Dit is mede het gevolg van generatieverschillen.

De verhuiscapaciteit onder ouderen is laag en slechts een klein deel overweegt een verhuizing. Als men wel een verhuizing overweegt, zoekt men in de meeste gevallen een huurwoning, bijvoorbeeld een appartement of patio. Circa een op de tien van hen zoekt een woning in het geliberaliseerde segment, de rest wil liever goedkoper huren. De groep die een (andere) koopwoning overweegt, zoekt in verschillende prijsklassen.

Het deel van de ouderen dat de stap van koop naar huur wil maken, is in Geertruidenberg vrijwel volledig aangewezen op de sociale huursector. De particuliere huursector is immers beperkt van omvang. Dat maakt het interessant om te kijken naar de samen-

stelling van deze groep. In tabel 19 is te zien dat bijna de helft van deze groep qua inkomen tot de doelgroep van de corporaties behoort. Verschil met andere doelgroepen van de corporaties is dat er onder de ouderen een deel is met een vrij fors vermogen. Als zij een sociale huurwoning gaan bewonen, ontvangen zij dus geen huurtoeslag (anders dan bij passend toewijzen is er bij de huurtoeslag wel een vermogenstoets). Dit vermogen betekent ook dat men alternatieven heeft en ook kan kiezen om binnen de koopsector te verhuizen of duurder te gaan huren. Aan de andere kant is er ook een groep middeninkomens die niet in de sociale huursector terecht kan en een beperkt eigen vermogen heeft, al gaat het hier om een kleine groep ouderen.

tabel 19 Samenstelling van de groep ouderen die vanuit de koop wil verhuizen naar de huur (of daarover twijfelt) naar inkomensklasse en vermogen (bezittingen minus schuld), 2020

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal	%
€ 0 tot € 100.000	5	15	15	20	50	24%
€ 100.000 tot € 200.000	0	40	5	10	55	27%
€ 200.000 tot € 500.000	0	40	20	25	85	41%
> € 500.000	0	0	0	10	15	7%
totaal	5	95	40	65	205	100%
%	2%	46%	20%	32%	100%	

Bron: LC-model In.Fact.Research

### Wens voor geclusterd wonen

De meeste verhuisgeneigde ouderen zijn op zoek naar een toegankelijke woning. Onder 75-plussers met verhuisplannen geldt dat een derde deel (50 huishoudens) voorkeur heeft voor een geclusterde woning (een zelfstandige koop- of huurwoning, maar in een complex bestemd voor ouderen en/of met gedeelde voorzieningen). Onder de 65 tot 75 jarigen geeft een op de vijf aan een geclusterde woning te wensen. Het grootste deel zoekt naar een appartement, waarbij de toegankelijkheid van belang wordt geacht.

tabel 20 Gewenste woonvorm ouderen in de gemeente Geertruidenberg, 2020

	65-75 jaar	75-plus
grondgebonden	100	0
appartement		
toegankelijk	150	50
niet toegankelijk / onbekend	100	50
geclusterde woonvorm	100	50
totaal	400	150

Bron: LC-model In.Fact.Research

## 6.4 Spoedzoekers

In de zomer van 2020 heeft In.Fact.Research het onderzoek *Het bod van 200 woonplekken* opgeleverd (in opdracht van de corporaties in West-Brabant). Deze studie bevat een globale raming van het aantal “spoedzoekers” in de sub-regio Breda. De kern van de boodschap uit de regionale studie is dat de problematiek en daarmee de oplossing complex en divers is.

In de prestatieafspraken heeft Thuisvester toegezegd in 2020 vijf woningen te reserveren voor zogenoemde spoedzoekers. Daarmee wordt recht gedaan aan het gegeven dat er ook in Geertruidenberg mensen (snel) behoefte hebben aan een (tijdelijke) woning. In Geertruidenberg zijn er tussen 40 en 50 echtscheidingen per jaar. Op basis van landelijke verhoudingscijfers mag worden verwacht dat er rond de 40 daklozen uit Geertruidenberg komen. Op een in Breda geadverteerde tijdelijke woning, reageerden in 2020 17 mensen uit Geertruidenberg.

Het reserveren van reguliere woningen voor dit soort groepen is slechts een van de mogelijke oplossingen.<sup>13</sup> Daarnaast wordt gedacht aan tijdelijke huurcontracten, tijdelijke woonruimten en het herbestemmen van niet-woongebouwen. Elke oplossing heeft zijn voors en tegens. Het is vooral zaak de doelgroep in Geertruidenberg beter te leren kennen, zodat duidelijk wordt welk aanbod voor welke groep exact benodigd is.

## 7 Wonen met zorg en ondersteuning

### 7.1 Ouderen

Bij ouderen wordt er onder de noemer ‘langer thuis’ naar gestreefd hen zo lang mogelijk normaal te laten participeren in de maatschappij en om hen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarvoor moet aan verschillende randvoorwaarden worden voldaan, waaronder een woning die geschikt is om in te blijven wonen zodra er ouderdomsbeperkingen optreden.

#### **Zelfstandig wonen met zorg: huidige en toekomstige woonsituatie**

Als gevolg van generatieverschillen manifesteert de vergrijzing zich in de toekomst steeds vaker in de koopsector. Maar ook Thuisvester krijgt in de toekomst te maken met een toename van het aantal oudere huurders (zie ook figuur 25). In totaal gaat het om een toename van ruim 200 huishoudens in de periode 2020 tot 2030, ofwel een toename van 29%. In de koopsector neemt het aantal 75-plussers met circa 345 huishoudens toe

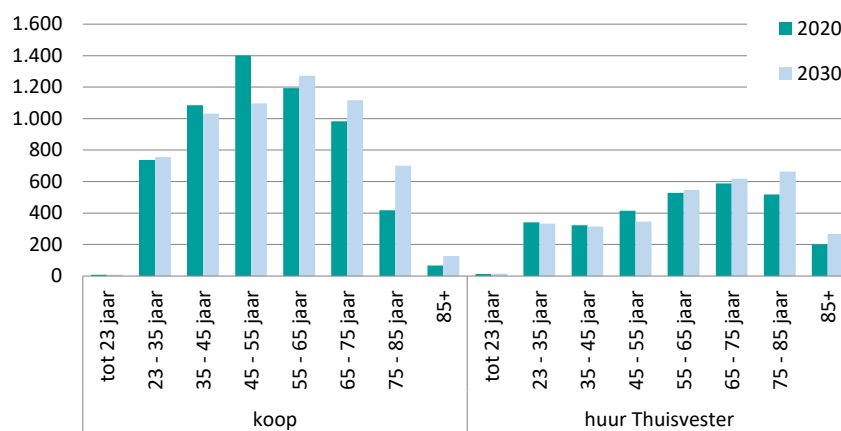
---

<sup>13</sup> Daarnaast zijn er per jaar woningen benodigd voor de huisvesting van statushouders. In 2020 ging het om 15 woningen in de gemeente Geertruidenberg. In 2021 ligt de taakstelling hoger en bedraagt 17 woningen voor het eerste half jaar.

(een toename van 71%, zie ook tabel 21). Omdat ouderdom vaak met gebreken komt, zal dit samengaan met een toename van de behoefte aan geschikte woningen.

Zowel eigenaar bewoners als huurders willen vaak het liefst in de vertrouwde woning oud worden. Niet in alle gevallen is dat mogelijk, omdat de woning (en/of de plek waar deze staat) daarvoor simpelweg niet geschikt is. Als deze groep niet tijdig verhuist, ontstaat er op een gegeven moment een noodzaak tot een verhuizing. Door deze ouderen beter te informeren, kan de verhuizing mogelijk worden vervroegd.

figuur 25 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2020 en 2030 in de gemeente Geertruidenberg



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 21 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar woonsituatie in de kernen van de gemeente Geertruidenberg in 2020 en 2030

		2020	2030	ontw. 2020-2030	
				abs.	perc.
Raamsdonksveer	koop	290	495	205	71%
	huur Thuisvester	430	555	125	29%
Raamsdonk	koop	40	85	45	113%
	huur Thuisvester	35	60	25	71%
Geertruidenberg	koop	155	250	95	61%
	huur Thuisvester	255	315	60	24%
totaal gemeente	koop	485	830	345	71%
	huur Thuisvester	720	930	210	29%

Bron: LC-model In.Fact.Research

## Geschiktheid woningvoorraad

Of er gedwongen verhuizingen ontstaan, hangt samen met de geschiktheid van de woningvoorraad. Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het geval, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland is het gangbaar om woningen als ‘ongeschikt’ te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt.<sup>14</sup> De gemeente Geertruidenberg hanteert een bedrag van € 7.000. Het kan gaan om:

- Appartementen zonder lift (i.v.m. toegankelijkheid), zoals portieketagewoningen.
- Eengezinswoningen met een wenteltrap (i.v.m. doorgankelijkheid).
- Eengezinswoningen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

In.Fact.Research beschikt over een landsdekkend bestand waarmee ook de (on)geschiktheid van de woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg in beeld is gebracht.<sup>15</sup> In Geertruidenberg is 12% van de woningen geschikt (toe- en doorgankelijk, zie ook tabel 22). Dit aandeel ligt lager dan het landelijke aandeel van 21%. Dat heeft te maken met de vele grondgebonden woningen en het beperkte aantal appartementen met lift. Het aandeel ongeschikte woningen ligt ook onder het landelijk gemiddelde: 11% ten opzichte van 18% landelijk. Dat betekent dat het aantal geschikte woningen dan wel beperkt is, maar dat de voorraad aanpasbare woningen juist groot van omvang is.

tabel 22 Het aandeel woningen dat ongeschikt, aanpasbaar of geschikt is

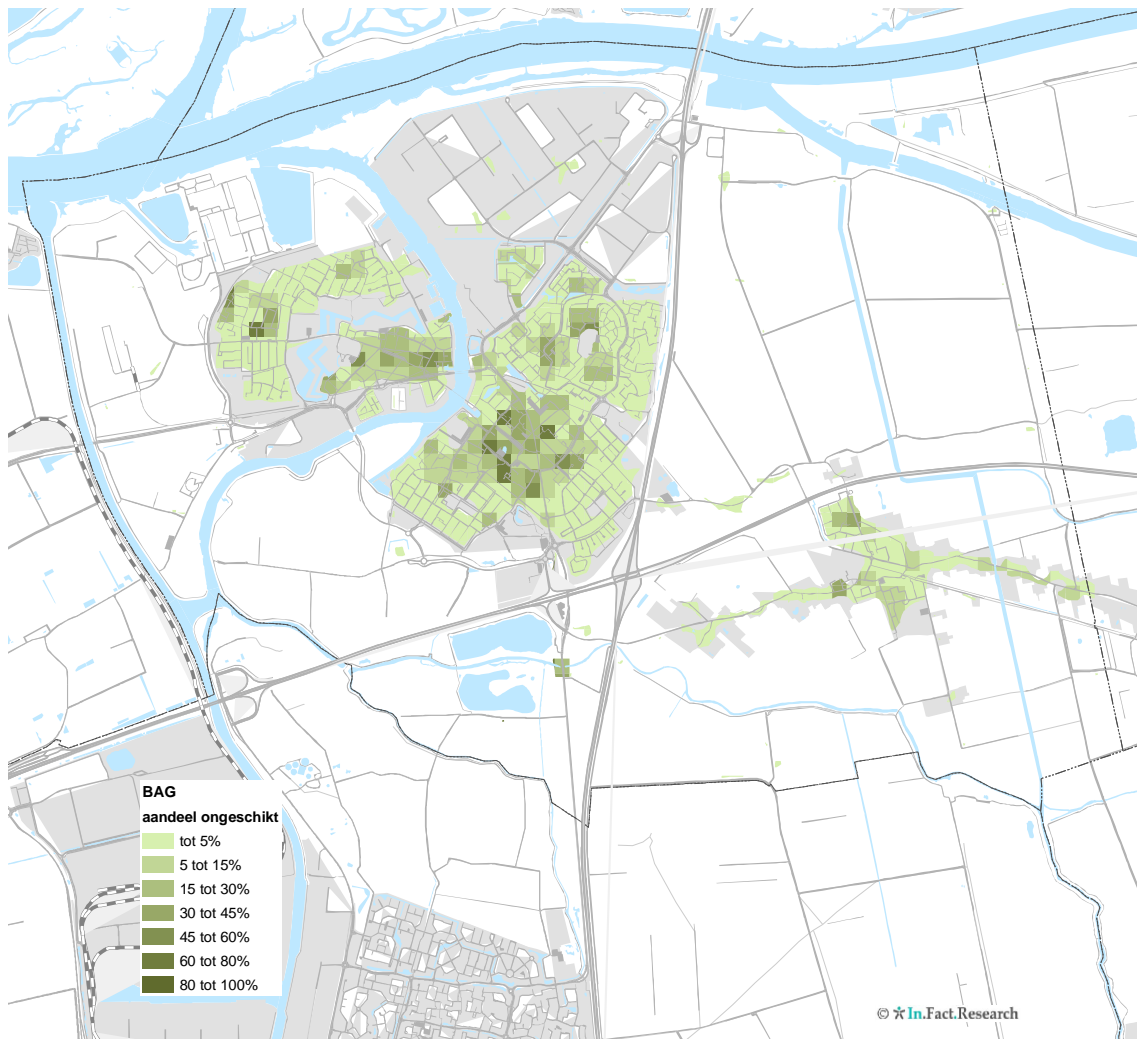
	Ongeschikt	Aanpasbaar	Geschikt
Geertruidenberg	11%	77%	12%
Nederland	18%	61%	21%

Bron: In.Fact.

<sup>14</sup> In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van € 10.000 voor de renovatie. Als het bedrag de € 10.000 overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan het schuiven is en dat er in toenemende mate van lagere grensbedragen wordt uitgegaan.

<sup>15</sup> Onze methode staat in dit [document](#) toegelicht.

figuur 26 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in de gemeente Geertruidenberg



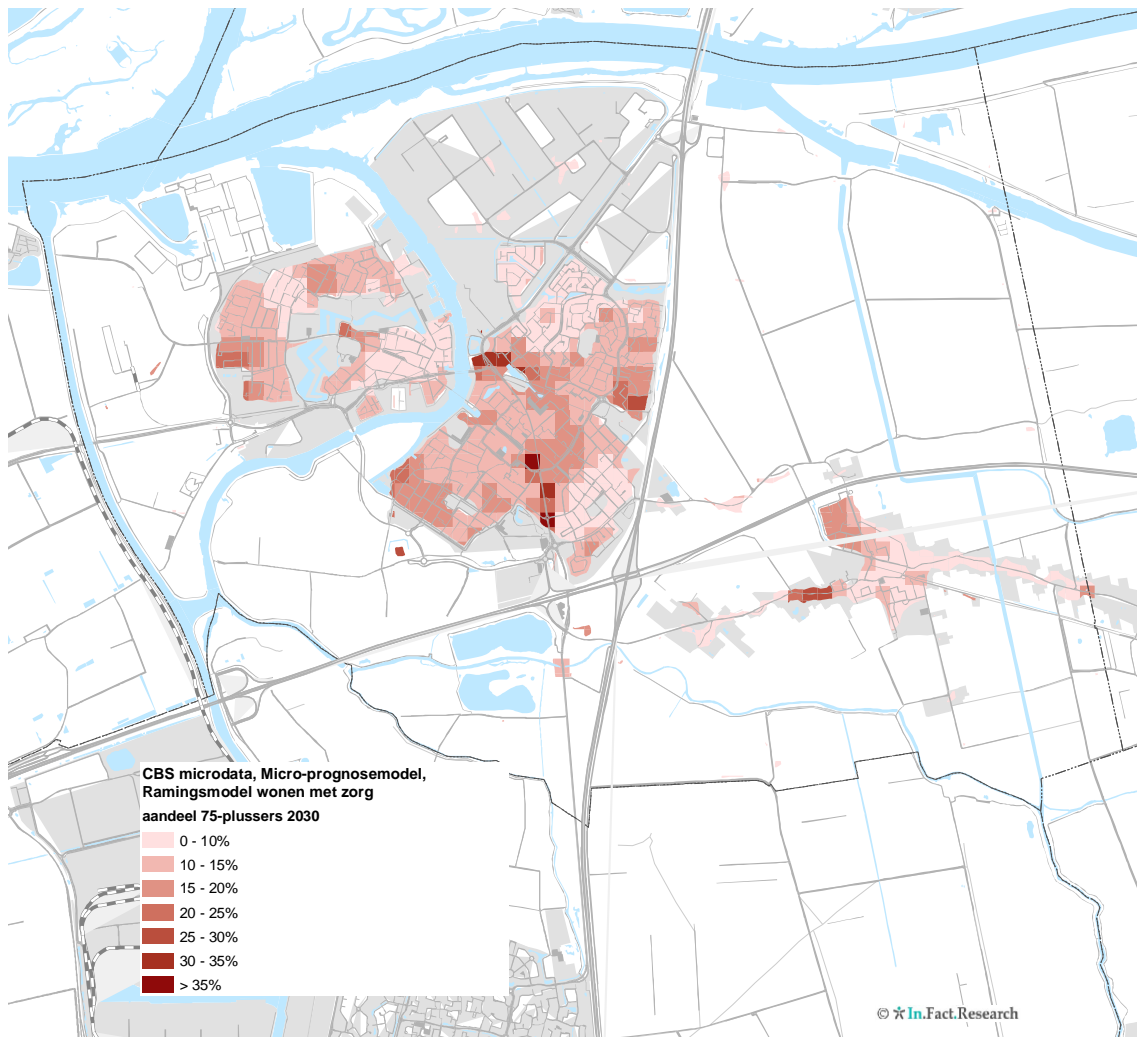
Bron: In.Fact.Research

### Knellende situaties

Uit de WoonZorgwijzer blijkt dat er in de gemeente 500 inwoners zijn met mobiliteitsproblemen binnenshuis. Daar tegenover staan 1.220 geschikte woningen en nog eens 7.670 aanpasbare woningen. Puur kijkend naar de aantallen zijn er dus ruim voldoende geschikte woningen. Dit wil uiteraard nog niet zeggen dat iedereen die mobiliteitsbeperkingen heeft of ermee te maken krijgt ook in een geschikte woning woont. Wel betekent het dat de toename van het aantal ouderen met mobiliteitsbeperkingen niet per definitie leidt tot een nieuwbouwopgave. De toenemende behoefte kan ook worden opgevangen door de doorstroming te bevorderen en/of de bestaande voorraad aan te passen.



figuur 27 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2030 in de gemeente Geertruidenberg



Bron: In.Fact.Research micro-prognosemodel

In figuur 26 is het aandeel ongeschikte woningen in de gemeente Geertruidenberg weer-gegeven. Vooral in het centrum van Raamsdonksveer en in mindere mate Geertruiden-berg zijn er gebieden met een relatief hoog aandeel ongeschikte woningen. In een deel van deze gebieden wonen er in 2030 relatief veel ouderen (zie ook figuur 27). Dat maakt dat er in deze gebieden een verhoogde kans is op knellende situaties. Het gaat hier om situaties waarin een oudere met mobiliteitsbeperkingen in een ongeschikte woning woont. Waar dit het geval is, is het zaak om vroegtijdige verhuizing te faciliteren/sti-muleren.

### Toenemende aanpasbehoefte

Het aantal ‘knellende situaties’ is vermoedelijk beperkt. Het aantal ouderen dat met be-perkingen te maken krijgt en in een aanpasbare woning woont, is veel groter. Dat bete-

kent dat de aanpasbehoefte de komende jaren sterk zal gaan toenemen. Er zullen trapliftten worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Bij al dit soort aanpassingen is het uiteraard van belang dat ouderen zich tijdig oriënteren op de benodigde aanpassingen en de financiering daarvan.

De belangrijkste vergrijzing vindt de komende jaren in de koopsector plaats, waar het aantal 75-plussers met 71% toeneemt. In de koopsector zal dus ook de aanpasbehoefte zich met name manifesteren. Ook in de sociale huursector neemt het aandeel 75-plussers het komend decennium toe, met een kleine 30%. Thuisvester heeft een deel van haar bezit specifiek gelabeld voor de senioren. Deze woningen zijn rolator toegankelijk én gelegen nabij voorzieningen. In totaal gaat het hier om 555 woningen. Ook voor de sociale huursector geldt dat puur kijkend naar de aantallen, dit aantal voldoende is om de huurders met mobiliteitsbeperkingen goed te kunnen huisvesten. Maar ook voor de sociale huursector geldt dat oudere huurders in andere delen van het bezit te maken kunnen krijgen met beperkingen, en dat daardoor aanpassingen benodigd zullen zijn.

tabel 23 Aantal gelabelde woningen voor senioren van Thuisvester in 2020, volgens de definitie van ‘verzorgd wonen’ (rollator toegankelijk en dichtbij voorzieningen)

	aantal	aandeel
Raamsdonksveer	337	19%
Raamsdonk	26	15%
Geertruidenberg	192	19%
<b>totaal gemeente</b>	<b>555</b>	<b>19%</b>

Bron: Thuisvester

### Kwalitatieve woningvraag

Het merendeel van de ouderen zal er naar verwachting voor kiezen om in de huidige woning te blijven wonen. En een ander deel zal op zoek gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning. Dit meestal niet omdat de woning ongeschikt is voor bewoning met beperkingen of niet is aan te passen, maar simpelweg omdat men andere kwalitatieve woonwensen heeft. Ook kan het zijn dat het onderhoud (van de woning en/of tuin) te veel wordt, of dat men de overwaarde van de woning wil verzilveren. Het aantal ouderen dat wil verhuizen zal de komende jaren met zekerheid toenemen, maar het is belangrijk om te beseffen dat het hier voor een groot deel gaat om een kwalitatieve vraag, en niet altijd om vanuit gezondheidsredenen noodzakelijke verhuizingen.

Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden. Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In een gemeente van de omvang

van Geertruidenberg gaat het om niet veel meer dan enkele tientallen ouderen. Zij hebben vanwege de gezondheidssituatie behoefte aan een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er zoals in paragraaf 6.3 aangegeven ongeveer 150 ouderen die om meer kwalitatieve redenen aangeven op zoek te zijn naar een geclusterde woonvorm. Het gaat om een zelfstandige woning (koop of huur) in een complex bestemd voor ouderen. Geclusterd wonen biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen.

### Behoeftte aan intramurale woonvormen

Volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg zijn er per 1-1-2021 315 WLZ-indicaties voor verpleging en verzorging afgegeven. Een jaar eerder lag dit aantal nog op 305 indicaties en in 2018 op 260. Het aantal loopt dus snel op en heeft met name betrekking op de groep ouderen met behoefte aan 'beschermd wonen met intensieve dementiezorg' (VV05). In verhouding tot het aantal inwoners gaat het om een hoog aantal, ook als gecorrigeerd wordt voor de mate van vergrijzing. Het grootste deel van de ouderen met een WLZ-indicatie woont in een verpleeghuis.

Waarom er in Geertruidenberg meer ouderen in een instelling wonen dan in andere gemeenten met een hoog aandeel intramuraal kan te maken hebben met twee redenen. De eerste is dat de ouderen in Geertruidenberg een lagere sociaal economische status hebben en daarmee samenhangend een lagere zelfredzaamheid. De tweede reden is dat de verpleeghuizen in de gemeente Geertruidenberg een bovengemeentelijke opvangfunctie vervullen. Volgens de gemeente zijn er twee grote zorginstellingen die de laatste jaren hebben uitgebreid en een regionale zorgfunctie hebben.

### Toenemende zorgbehoefte

Door de vergrijzing neemt de groep ouderen de komende decennia sterk toe en daarmee ook de groep ouderen met een zorgbehoefte. In dit onderzoek brengen we deze trend in beeld aan de hand van het [ramingsmodel wonen met zorg](#) van In.Fact.Research. In dit model worden twee niveaus onderscheiden:

- Zorg op afroep. Het gaat hier om ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan zorg op afroep. In het verleden woonde deze groep veelal in het verzorgingshuis, tegenwoordig kan deze zorg op vele (sommigen zeggen alle) locaties worden geleverd.
- 24-uurszorg. Het gaat hier om ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg. Het grootste deel van deze groep verblijft in een verpleeghuis, maar een in aantal toenemende groep ontvangt de zorg via een PBG, VPT of MPT in de eigen woning.

In tabel 24 staat de ontwikkeling van beide groepen in Geertruidenberg weergegeven. Hierbij geldt dat voor de behoefte in 2020 is aangesloten op het aantal indicaties van het CIZ. Zoals eerder aangegeven zijn er twee redenen waarom dit aantal zo hoog ligt, het

kan zijn dat in de toekomst een groter deel tot de categorie ‘zorg op afroep’ gaat behoren.

Belangrijk zijn vooral de trends die uit de cijfers naar voren komen. Het aantal ouderen in Geertruidenberg met een behoefte aan zorg op afroep neemt het komend decennium met ruim een kwart toe. Het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurszorg neemt zelfs met 50% toe. Belangrijke vraag voor het beleid is of en in welke mate deze toenevende behoefte wordt opgevangen in ‘traditionele’ verpleeghuizen of dat wordt gezocht naar alternatieven.

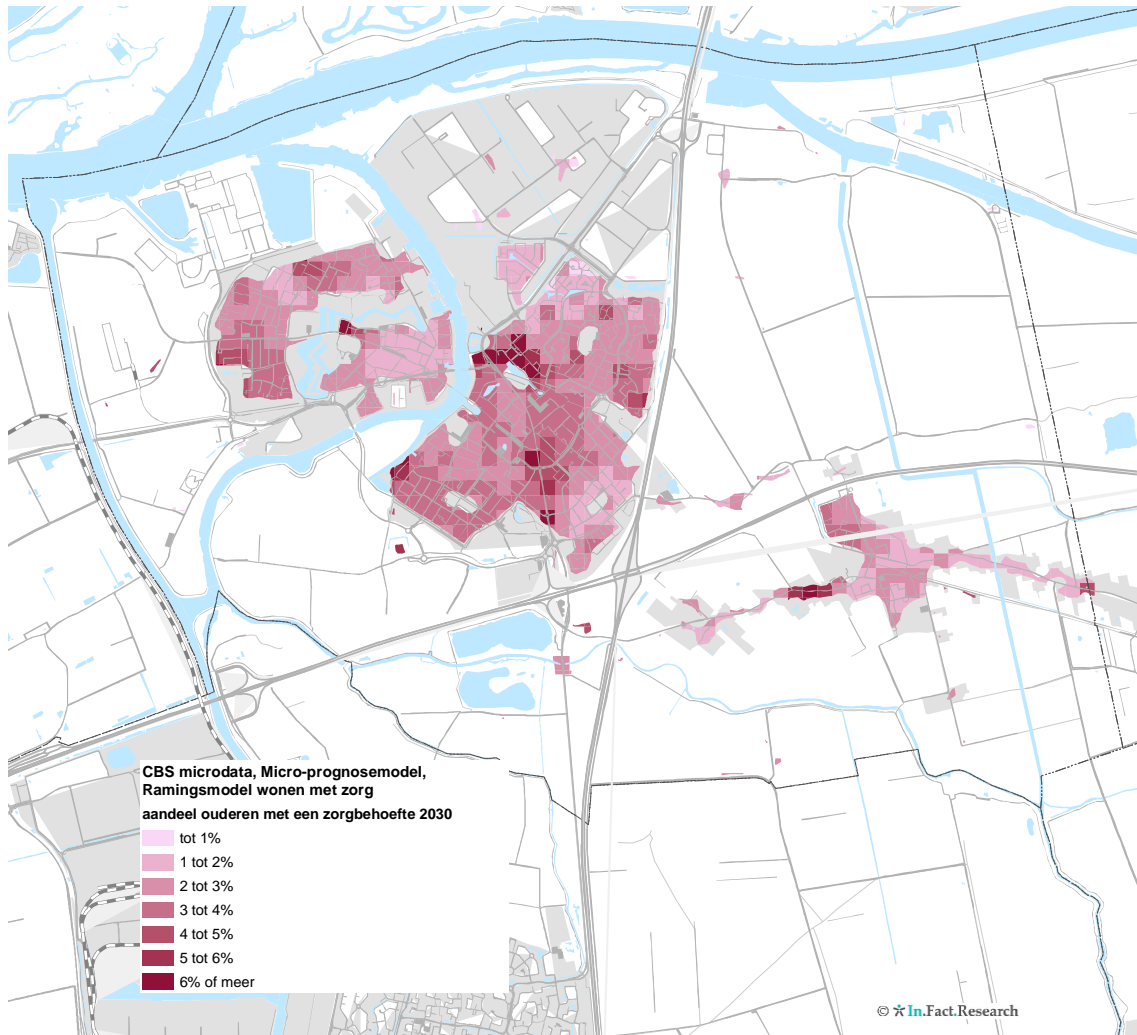
**tabel 24** De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg of zorg op afroep

		Gemeente Geertruidenberg	Raamsdonksveer	Raamsdonk	Geertruidenberg
24-uurs zorg	2020	310	180	20	100
	2030	450	280	40	140
	2040	640	390	50	190
zorg op afroep	2020	160	100	10	50
	2030	200	120	20	60
	2040	210	120	20	60
ouderen met zorgbehoefte	2020	470	280	30	150
	2030	660	400	50	200
	2040	840	510	70	260
24-uurs zorg	2020-2030	48%	53%	60%	37%
	2020-2040	108%	114%	130%	93%
zorg op afroep	2020-2030	26%	25%	52%	22%
	2020-2040	29%	27%	57%	25%

Bron: Ramingsmodel wonen met zorg In.Fact.Research

Een tweede belangrijke trend is dat de ouderen met beperkingen steeds minder geconcentreerd in een aantal straten/complexen wonen. In figuur 28 is te zien dat er sprake blijft van enkele concentraties, maar dat de ouderen met een zorgbehoefte in de toekomst breed verspreid over de gemeente wonen. Dat maakt dat een goed netwerk van zorg en ondersteuning benodigd is.

figuur 28 Het aandeel oudere inwoners met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep in 2030 in de gemeente Geertruidenberg



Bron: Ramingsmodel wonen en zorg In.Fact.

## 7.2 Overige zorgdoelgroepen

Naast de doelgroep ouderen zijn er ook andere doelgroepen die aandacht vragen bij het thema wonen met zorg. Het gaat om groepen die wat extra hulp nodig hebben voordat zij deel kunnen (blijven) uitmaken van een inclusieve samenleving. In deze paragraaf staan we stil bij deze doelgroepen.

Bij het zelfstandig gaan wonen van zorgdoelgroepen gaat het veelal om het goed regelen van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Om het 'blijven' mogelijk te maken is preventief beleid essentieel. Als mensen in een vroeg stadium – in de vertrouwde woning en woonomgeving – geholpen kunnen worden, kan niet alleen worden bespaard op de zorgkosten, maar kan ook worden voorkomen dat er

een specifieke huisvestingsopgave ontstaat. De WoonZorgwijzer ([www.woonzorgwijzer.info](http://www.woonzorgwijzer.info)) is bij uitstek een instrument waarmee dit preventieve beleid nader kan worden ingericht en onderbouwd. Met de WoonZorgwijzer kan op een laag geografisch schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt waar mensen met bepaalde aandoeningen en beperkingen wonen.<sup>16</sup>

### Verschillende soorten aandoeningen

De kracht van het instrument zit vooral in het inzichtelijk maken van de problematiek op een zo laag mogelijk schaalniveau. In figuur 29 staat hiervan een voorbeeld weergegeven. In dit onderzoeksrapport beperken we ons tot de aantallen voor de gehele gemeente. In figuur 30 staat het aandeel en aantal personen met uiteenlopende aandoeningen weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om het aantal personen met een aandoening en niet het aantal mensen dat zorg ontvangt. Deze laatste aantallen liggen uiteraard lager, een belangrijk deel van de mensen met aandoeningen weet zich immers zelf te redden of mijdt zorg.

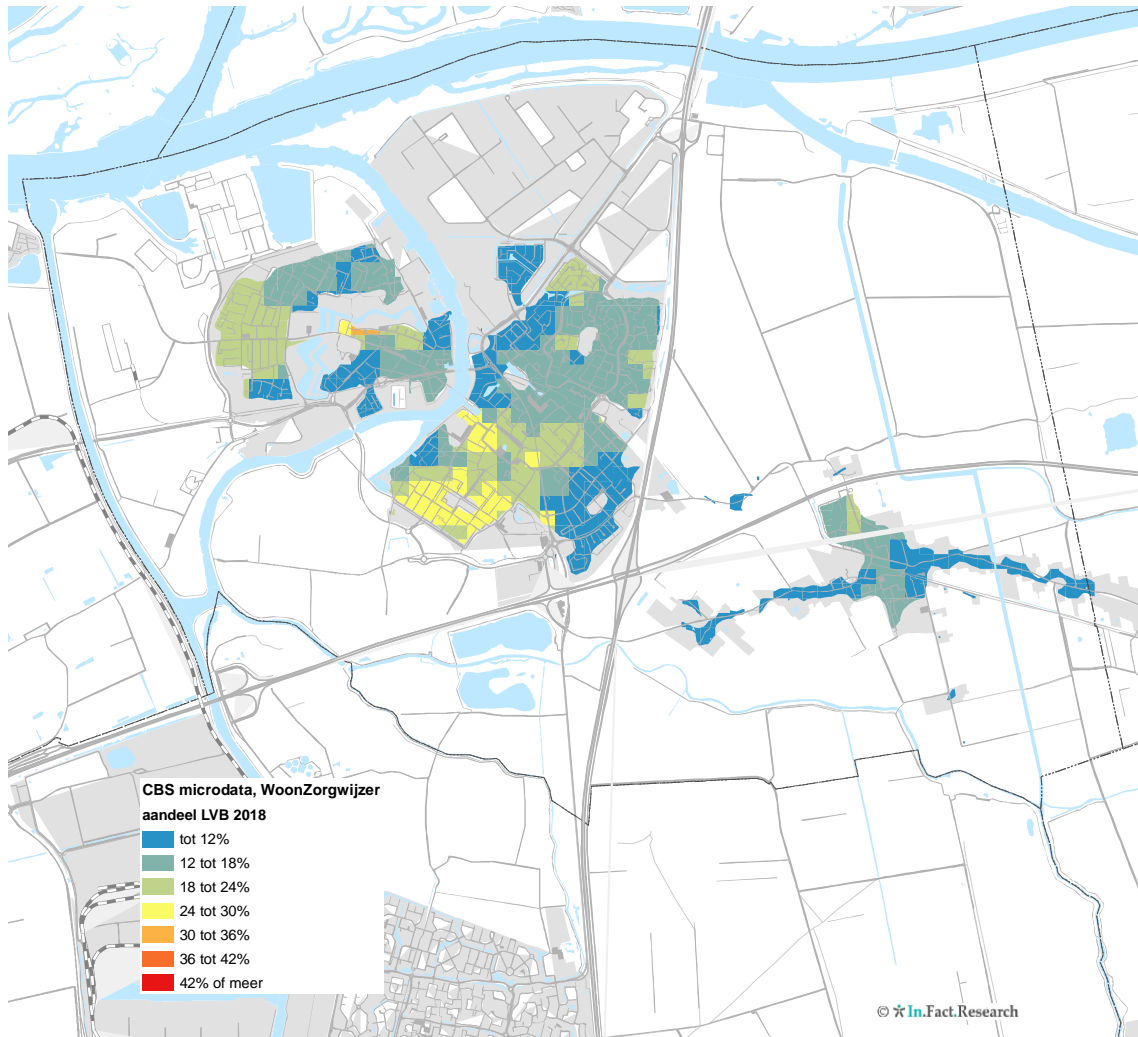
Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Hierbij volgt de WoonZorgwijzer de definitie van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Volgens deze definitie behoort iedereen met een IQ tussen de 50 en 85 tot deze groep. Voor een belangrijk deel gaat het hier om mensen die zich prima weten te redden (en komt het label 'licht verstandelijk beperkt' wat vreemd/zwaar over), maar het is wel een groep die in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning en een persoonlijke benadering kan dit mogelijk voorkomen worden. In figuur 29 is te zien dat een dergelijke benadering met name in Raamsdonksveer van belang is. Ook voor de groep met psychiatrische problematiek geldt uiteraard dat preventief beleid van groot belang is.

Het aandeel inwoners met aandoeningen ligt in Geertruidenberg dicht tegen het landelijk en provinciaal gemiddelde. Veel andere meer landelijke gemeenten kennen (veel) minder LVB-problematiek en psychiatrische aandoeningen en juist meer inwoners met ouderdom gerelateerde aandoeningen (waaronder somatiek en dementie). Wat dat betreft is het beeld dus wat atypisch.

---

<sup>16</sup> Gemeente Geertruidenberg heeft de 1.0 versie van de WoonZorgwijzer afgenomen (met cijfers over de situatie in 2016), maar is (nog) niet overgestapt op de 2.0 versie met abonnement. Ten behoeve van dit onderzoek heeft Stichting In.Fact de cijfers over 2018 beschikbaar gesteld.

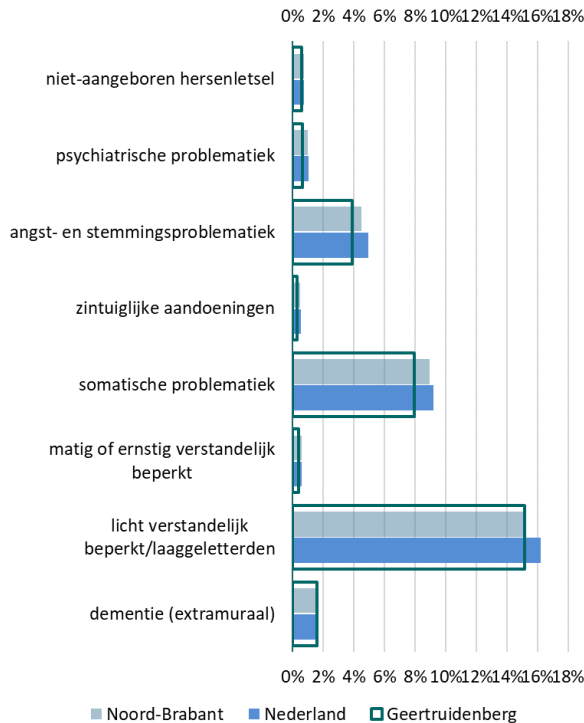
figuur 29 Voorbeeld uit de WoonZorgwijzer: het aandeel inwoners met LVB-problematiek



Bron: WoonZorgwijzer



figuur 30 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoening in de gemeente Geertruidenberg, Brabant en Nederland in 2018



Bron: WoonZorgwijzer

### Beperkingen in het alledaagse leven

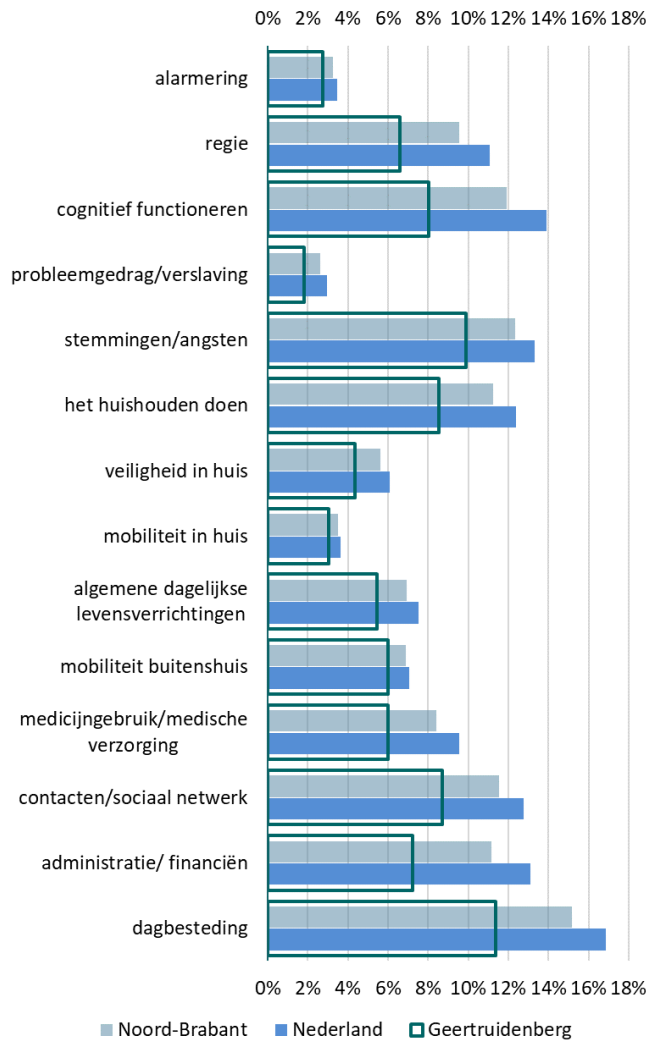
De aandoeningen kunnen leiden tot beperkingen in het alledaagse leven. De WoonZorgwijzer bevat een inschatting (op basis van het oordeel van experts) van het aantal personen dat beperkt is naar levensdomein. In figuur 31 staan de bijbehorende aantallen en aandelen voor de gemeente Geertruidenberg weergegeven.

Relatief gezien zijn de meeste inwoners van Geertruidenberg beperkt bij het vinden van een zinvolle daginvulling, gevolgd door stemmingen en angsten en het onderhouden van contacten en een sociaal netwerk. Deze ‘top drie’ toont aan dat een beleid gericht op wonen met zorg veel breder moet zijn dan alleen het bouwen van geschikte woningen.

Voor wat betreft het wonen geldt dat in Geertruidenberg 3% van de inwoners ouder dan 18 jaar problemen heeft met de mobiliteit binnenshuis. Het zijn deze 500 inwoners waarvoor een gelijkvloerse woning veelal een noodzaak is. Ook andere levensdomeinen hebben een link met het woonbeleid (alarmering, veiligheid etc.), maar het overzicht maakt met name duidelijk dat het zeker niet alleen om woonbeleid gaat. Wil men de juiste condities creëren voor het zelfstandig wonen met beperkingen, dan is een brede integrale aanpak van belang. Deze zal gebiedsgericht moeten worden uitgewerkt, want de verschillen in de behoeften van de inwoners verschillen soms flink per wijk.



figuur 31 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in Geertruidenberg, Brabant en Nederland in 2018



Bron: WoonZorgwijzer

### Uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Ook in de GGZ wordt gestreefd naar meer zelfstandig wonen en het aanbod beschermd wonen wordt deels afgebouwd. Verschil is dat het hier niet gaat om het voorkomen van een verhuizing naar een intramurale setting, maar om het terugkeren in de normale maatschappij. Gestreefd wordt naar een inclusieve samenleving.

Bij het faciliteren van deze uitstroom is het uiteraard van groot belang een goed beeld te krijgen van wat er in de buurt speelt. In de ene buurt kunnen de (voormalige) cliënten beter een zelfstandig bestaan opbouwen dan in de andere. De WoonZorgwijzer kan helpen bij het faciliteren van de uitstroom, doordat bijvoorbeeld inzichtelijk wordt gemaakt: (a) waar al veel mensen met een bepaalde specifieke problematiek wonen (b) hoe

het staat met de zelfredzaamheid van de bevolking in een bepaalde buurt en (c) waar groepen wonen waarop kan worden geleund/ op kan worden aangehaakt.

Voor wat betreft de woonwensen van de groep die uitstroomt uit beschermd wonen geldt op hoofdlijnen dat de woning niet groot hoeft te zijn, maar wel goedkoop. Belangrijk is vooral ook de woonomgeving: die moet veelal prikkelvrij zijn (weinig overlast en dergelijke) en uitnodigen tot en mogelijkheden bieden voor participatie.

Naast de uitstroom uit beschermd wonen moet de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en de jeugdzorg worden gefaciliteerd. Ook hier staat het streven naar een inclusieve maatschappij voorop. Daar waar de aantallen in beschermd wonen bekend en vrij stabiel zijn, geldt dat niet voor deze groepen. Voor de opvang geldt dat de omvang van de uitstroom (het aantal woningen dat benodigd is om deze huishoudens te huisvesten) gelijk is aan de instroom in de periode vlak daarvoor. Slaagt men erin deze instroom te voorkomen door preventief beleid, dan zal het faciliteren van de uitstroom een (in aantal) minder grote opgave worden.

De gemeente en Thuisvester maken afspraken over het aantal woningen dat voor deze groepen beschikbaar wordt gesteld. In 2018 waren er nog vijf aanvragen, in 2020 is afgesproken om 20 woningen te reserveren. Vanuit het besef dat het hier gaat om een kwetsbare groep die geholpen moet worden, worden de aantallen nauw gevolgd en omhoog bijgesteld indien nodig.

## Bijlage 1 Tabellen

tabel 25 Omvang corporatie huurvoorraad, primaire doelgroep en doelgroep tot € 38.035 in enkele referentiegemeenten, 2019

	corporatie huur	primaire doelgroep	doelgroep tot € 38.035
Baarle-Nassau	11%	15%	39%
Breda	28%	26%	46%
Etten-Leur	28%	18%	38%
Geertruidenberg	31%	18%	39%
Oosterhout	32%	21%	41%
Rucphen	28%	17%	41%
Zundert	13%	11%	38%
Moerdijk	27%	16%	38%
Drimmelen	23%	13%	35%
Alphen-Chaam	14%	9%	31%
Altena	24%	14%	36%

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 26 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenstype in de gemeente Geertruidenberg in 2020 tot 2030, economisch basisscenario

		koop		huur		totaal
		grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	
eenpersoons	tot 23 jaar	0	0	5	5	10
	23 tot 30 jaar	0	0	0	10	10
	30 tot 45 jaar	0	0	-5	-5	-10
	45 tot 55 jaar	0	0	-5	0	0
	55 tot 65 jaar	40	5	15	15	80
	65 tot 75 jaar	80	20	40	50	185
	75+	120	40	25	185	370
tweepersoons	tot 23 jaar	0	0	0	0	0
	23 tot 30 jaar	-25	0	-5	-10	-40
	30 tot 45 jaar	35	0	5	-5	35
	45 tot 55 jaar	-60	0	-15	-5	-80
	55 tot 65 jaar	-50	0	-45	0	-95
	65 tot 75 jaar	-50	-5	-55	0	-115
	75+	125	50	5	40	220
gezin	tot 23 jaar	0	0	0	0	0
	23 tot 30 jaar	35	0	15	0	55
	30 tot 45 jaar	-80	0	-20	0	-95
	45 tot 55 jaar	-245	0	-55	-5	-305
	55 tot 65 jaar	75	0	25	10	115
	65 tot 75 jaar	90	5	10	15	115
	75+	10	0	0	0	10
<b>totaal</b>		<b>100</b>	<b>115</b>	<b>-60</b>	<b>295</b>	<b>450</b>

Bron: LC model In.Fact.Research