

# De doelgroep in Breda



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# De doelgroep in Breda

*Opdrachtgever*

*Woonloket Breda*

*Auteurs*

*Roy Kramer*

*Uitgave*

**Juni 2010**

*Rapportnummer*

**15400a**



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>De doelgroep in Breda</b>	<b>i</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Begrippen en methode</b>	<b>2</b>
	In dit hoofdstuk worden de gehanteerde begrippen kort toegelicht	2
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>De situatie in 2010</b>	<b>4</b>
3.1	Huishoudens en woningvoorraad	4
3.2	Totaal aantal huishoudens (incl. onzelfstandige woningen).	4
3.3	Zelfstandig wonende huishoudens in Breda	6
3.4	Samenstelling naar type en leeftijd	7
3.5	Woonsituatie	8
3.6	Vrijesectorhuurwoningen van corporaties	12
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Ontwikkeling doelgroepen tot 2015</b>	<b>13</b>
4.1	Primaire doelgroep	13
4.2	Doelgroep tot €33.000	14
4.3	Primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000	14
4.4	De benodigde kernvoorraad	15
4.5	Woonruimteverdeling	18
<b>Bijlagen</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Methode</b>	<b>19</b>



# Samenvatting

## De doelgroep in Breda

De in Breda werkzame corporaties – WonenBredburg, AlleeWonen, Laurentius Wonen willen meer inzicht in de omvang van de primaire doelgroep in relatie tot de kernvoorraad<sup>1</sup> in de periode 2010 tot 2015. Naast de ontwikkeling van de primaire doelgroep zijn gemeente en corporaties ook geïnteresseerd in de ontwikkeling van de doelgroep met een (belastbaar) inkomen tot €33.000<sup>2</sup>, die voor een aanzienlijk deel woonachtig is in de kernvoorraad.

In de onderstaande figuren zijn samenvattend de actuele gegevens weergegeven ten aanzien van de omvang van de primaire doelgroep, doelgroep tot €33.000 en huishoudens tot en boven 1,5\* modaal in relatie tot de woningvoorraad in Breda bestaande uit de kernvoorraad, vrije sector corporatiewoningen, particuliere huur, koop en onzelfstandige woningen. In de volgende paragrafen in de dit hoofdstuk wordt ingegaan op een nadere analyse van de gegevens.

De huidige omvang van de kernvoorraad ligt 21.535. De kernvoorraad (<€648) van de corporaties wordt voor 51% bewoond door de primaire doelgroep (inkomen dat recht geeft op huurtoeslag). Ten opzichte van de primaire doelgroep woont dan 49% goedkope scheef in de kernvoorraad. Volgens de Europese regeling heeft ook de doelgroep tot €33.000 recht op een woning in de kernvoorraad. De kernvoorraad wordt voor 21% bewoond door de doelgroep tot €33.000. Met dit criterium kom je uit op een goedkope scheefheid van 28%. Dit overige deel van de kernvoorraad wordt bewoond door de huishoudens tot en boven de 1,5 keer modaal met respectievelijk een aandeel van 18% en 10%. Er zal altijd sprake zijn van een zekere mate van goedkope scheefheid door inkomensontwikkeling.

Opvallend is dat een groot deel van de huishoudens van de doelgroep tot €33.000 in een koopwoning of particuliere huurwoningen woont. In vergelijkbare steden ligt dit een stuk lager.

<sup>1</sup> De kernvoorraad bestaat uit corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (<€648).

<sup>2</sup> Vergelijkbaar met de doelgroep tot modaal met een bruto-inkomen van €32.500 per jaar in 2010.

**Figuur 1: actuele situatie in Breda t.a.v. de woningvoorraad en huishoudens**

WONINGEN		HUISHOUDENS			
		Primaire doelgroep	Doelgroep tot 33.000	tot 1,5* modaal	boven 1,5* modaal
		22.940	24.985	13.725	19.355
<b>Kernvoorraad (huur &lt; €648)</b>	21.535 100%	11.000 51%	4.465 21%	3.785 18%	2.285 10%
<b>Overige corporatie woningen</b>	490 100%	120 37%	130 31%	110 19%	130 13%
<b>Particulier huur</b>	7.095 100%	655 9%	5.635 79%	430 6%	370 5%
<b>Koop</b>	43.800 100%	4.575 10%	13.860 32%	8.910 20%	16.455 38%
<b>Onzelfstandige huishoudens in woningen</b>	8.090 100%	6.595 82%	890 11%	495 6%	110 1%

**Figuur2: actuele situatie in Breda t.a.v. de huishoudens en woningvoorraad**

Doelgroepen		Woningen			
		kernvoorraad <€648	corporatie >€648	particulier bezit	onzelf.
		21.535	490	50.890	8.090
Primaire doelgroep	22.940 100%	11.000 48%	390 2%	5.230 23%	6.595 29%
Doelgroep tot €33.00	24.985 100%	4.465 18%	130 1%	19.495 78%	890 4%
tot 1,5x modaal	13.725 100%	3.785 28%	110 1%	9.340 68%	495 4%
boven 1,5x modaal	19.355 100%	2.285 12%	130 1%	16.825 87%	110 1%

Uitgaande van constante bewoning ligt het verwachte aantal huishoudens van de doelgroepen dat in 2015 woont in de kernvoorraad op circa 15.480 en 17.445 huishoudens in het lichte- en zware crisisscenario. De daarvan afgeleide goedkope scheefheid ligt dan op 27% in het lichte en 17% in het zware crisisscenario. Het terugdringen van de goedkope scheefheid is lastig te bereiken. Door transformatie van de voorraad (sloop, huurbeleid, verkoop en nieuwbouw) neemt de kernvoorraad af met circa 440 woningen tot circa 21.100 woningen. Op basis van deze gegevens is de kernvoorraad in 2015 nog steeds voldoende van omvang voor de twee doelgroepen.

Wanneer je kijkt naar de woonruimteverdeling dan blijkt dat de wachttijden de afgelopen jaren aanzienlijk zijn toegenomen. Hieruit blijkt dat de huurmarkt meer gespannen geworden is. De toename van de gespannenheid van de huurmarkt blijkt vooral uit de wachttijd van appartementen zonder lift, omdat dit het minst populaire woningtype is. De wachttijden van appartementen zonder lift zijn opgelopen van 2 jaar in 2006 naar bijna vier jaar in 2008. De wachttijd is onder andere sterk toegenomen door een groot aantal urgenten dat vanwege de herstructureeringen een woning heeft gekregen in de afgelopen twee jaar. Dit is een tijdelijke situatie. In de toekomst is de verwachting dat het aantal urgenten weer afneemt, waardoor de wachttijden ook weer iets kunnen afnemen. Uit de gegevens van Woonloket blijkt dat in de periode 2006 tot 2009 elk jaar een kwart van de verhuringen is toegewezen aan huishoudens uit de regio. Het merendeel van de verhuringen wordt dus toegewezen aan huishoudens uit Breda.

Vanwege de redelijk gespannen huurmarkt is het van belang om voorzichtig te zijn met de kernvoorraad. Het aanzienlijk verkleinen van de kernvoorraad betekent dat de huurmarkt nog spannener kan worden in Breda. Met de huidige plannen neemt de kernvoorraad beperkt af met circa vierhonderd woningen. Dit wordt deels gecompenseerd als in de woonruimteverdeling huishoudens met een inkomen tot de €33.000 minder of geen mogelijkheden krijgen om woningen in de kernvoorraad te gaan huren. Het effect op de spanning in de huurmarkt kan verkleind worden door verkoopwoningen van de corporaties bij voorkeur te verkopen aan huishoudens met een inkomen tot €33.000. Met minder urgenten wordt de markt ook minder gespannen.

# Hoofdstuk 1

## Inleiding

De gemeente Breda en de in Breda werkzame corporaties – WonenBredburg, AlleeWonen, Laurentius Wonen willen meer inzicht in de omvang van de primaire doelgroep in relatie tot de kernvoorraad<sup>3</sup> in de periode 2010 tot 2015. Naast de ontwikkeling van de primaire doelgroep zijn gemeente en corporaties ook geïnteresseerd in de ontwikkeling van de doelgroep met een (belastbaar) inkomen tot €33.000<sup>4</sup>, die voor een aanzienlijk deel woonachtig is in de kernvoorraad.

Binnenkort gaat de nieuwe Europese regeling gelden dat woningcorporaties hun betaalbare huurwoningen met een huur onder de € 647,53 met staatssteun kunnen toewijzen aan huishoudens met een (belastbaar inkomen) tot €33.000 (ca. 43 procent van de Nederlandse huishoudens). Deze regeling heeft mogelijk aanzienlijke consequenties voor met name de doelgroep vanaf €33.000 tot een inkomen van €45.000. In de huursector is er een beperkt aantal woningen beschikbaar in de prijsklassen boven de €648. Op de korte termijn is het daarom wenselijk om inzicht te krijgen in de consequenties van de Europese regeling voor de kansen van deze doelgroep op de woningmarkt in Breda.

De gemeente en corporaties willen de verkregen informatie onder andere gebruiken om tot een zo goed mogelijke verdeling te komen bij het toewijzen van huurwoningen aan zowel de primaire doelgroep als de doelgroep tot €33.000 (of met een iets hoger inkomen).

<sup>3</sup> De kernvoorraad bestaat uit corporatiewoningen met een huur onder de liberalisatiegrens (<€648).

<sup>4</sup> Vergelijkbaar met de doelgroep tot modaal met een bruto-inkomen van €32.500 per jaar in 2010.

# Hoofdstuk 2

## Begrippen en methode

In dit hoofdstuk worden de gehanteerde begrippen kort toegelicht. De gevolgde methode is beschreven in bijlage 1.

### Primaire doelgroep

Ten eerste is van belang om vast te stellen wat verstaan wordt onder de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een laag inkomen (maximaal norminkomen voor huurtoeslag); hierbij wordt onderscheid gemaakt naar leeftijd en huishoudensamenstelling. Maximaal norminkomen voor huurtoeslag ligt per 1 januari 2010 op:

Alleenstaande tot 65 jaar	tot €21.450,- per jaar
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar	tot €29.125,- per jaar
Alleenstaande 65+	tot €20.200,- per jaar
Meerpersoonshuishouden 65+	tot €27.575,- per jaar

### Doelgroep tot €33.000

Huishoudens die qua inkomen geen recht hebben op huurtoeslag en een (belastbaar) inkomen hebben van maximaal €33.000 per jaar in 2010. Het bruto modaal inkomen is vergelijkbaar in 2010 en ligt op €32.500 bruto per jaar.

### Overige inkomensgroepen

Daarnaast worden de volgende inkomensgroepen meegenomen in dit onderzoek:

Onder de 1,5\* modaal (€48.750 bruto per jaar)

Boven de 1,5\* modaal (€48.750 bruto per jaar)

### Particulier huishouden

Een particulier huishouden bestaat – volgens de definitie van het CBS – “uit een of meer personen die alleen of samen in een woonruimte zijn gehuisvest en zelf in hun dagelijks onderhoud voorzien”.<sup>5</sup>

### Kernvoorraad

Voor de kernvoorraad bestaande uit corporatiewoningen wordt de liberalisatiegrens (<€647,53) aangehouden.

### 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

Naast de liberalisatiegrens kun je nog onderscheid maken tussen de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens voor 1-2-persoonshuishoudens en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens voor 3- of meerpersoonshuishoudens. De 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens ligt op €511,50 en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is €548,18. Over de huur boven deze

<sup>5</sup> Naast particuliere huishoudens onderscheidt het CBS de bevolking in institutionele huishoudens, een groep die “bestaat uit personen voor wie in huisvesting en in dagelijkse levensbehoeften door derden bedrijfsmatig wordt voorzien. Het betreft onder meer personen in verzorgingshuizen, verpleeghuizen en psychiatrische inrichtingen.”

grens krijgt de primaire doelgroep geen of minder huursubsidie afhankelijk van het huishoudentype en de leeftijd.

### **Economische prognose**

Prognoses omtrent de economische ontwikkelingen in Nederland volgen elkaar momenteel in hoog tempo op. RIGO werkt momenteel met twee scenario's:

Zware crisisvariant (ZWC), waarbij de crisis een flinke impact heeft op de korte en langere termijn;

Lichte crisisvariant (LC), waarbij na een relatief korte dip in de economische ontwikkeling de groei weer doorzet.

# Hoofdstuk 3

## De situatie in 2010

### 3.1 Huishoudens en woningvoorraad

Op 1 januari 2010 wonen er in de gemeente Breda 81.010 particuliere huishoudens van vijftien jaar en ouder (bron: CBS). De gemeente Breda heeft op basis van het GBA-bestand 2010 bepaald dat er in Breda 72.920 bewoonde woningen zijn per 1-1-2010. Uitgaande van circa 81.010 huishoudens per 1-1-2010 wonen circa 8.090 huishoudens onzelfstandig. Huishoudens wonen zelfstandig in woningen. Huishoudens wonen onzelfstandig in niet woningen als kamers, in winkels, woonboten, woonwagens, etc.

Per 1-1-2010 komt de huurvoorraad van woningcorporaties neer op 22.025 zelfstandig bewoonde woningen (30%). De overige 70% bestaat uit particulier bezit. Dit bestaat voor 43.800 uit koopwoningen en voor 7.095 uit particuliere huurwoningen.

**Tabel 1: samenstelling particuliere huishoudens naar zelfstandig en onzelfstandig wonend in Breda in 2010**

Type huishoudens	Aantal huishoudens
Zelfstandig wonend	<b>72.920</b>
Onzelfstandig wonend	<b>8.090</b>
Totaal	<b>81.010</b>

**Tabel 2: samenstelling woningvoorraad naar eigendom in Breda in 2010**

Eigendom woningen	Aantal woningen (bewoond)
Corporatiewoningen	<b>22.025</b>
Particuliere huur	<b>7.095</b>
Koopwoningen	<b>43.800</b>
Totaal	<b>72.920</b>

### 3.2 Totaal aantal huishoudens (incl. onzelfstandige woningen).

#### 3.2.1 Samenstelling naar inkomen

Van het totale aantal huishoudens in Breda behoort 28% tot de primaire doelgroep, oftewel 22.940 huishoudens (zie tabel 3). Hierbij zijn ook de huishoudens die onzelfstandig wonen meegenomen. Ter vergelijking: in Nederland behoort 28% tot de primaire doelgroep, in de G4 39% en in de G27 34%. In Tilburg lag het aandeel op 32%. In vergelijking met de andere grote steden in Nederland is het aandeel van de primaire doelgroep relatief laag in Breda.

Het aandeel van de doelgroep tot €33.000 (geen recht op huurtoeslag) ligt op 31% met in totaal 24.985 huishoudens. Dit aandeel is duidelijk groter dan in Tilburg waar de doelgroep tot modaal (geen recht op huurtoeslag met een inkomen tot €32.500) een aandeel van circa 19% heeft in 2009. Huishoudens tot en boven 1,5\*modaal hebben een aandeel van 17% en 24% in de gemeente Breda.

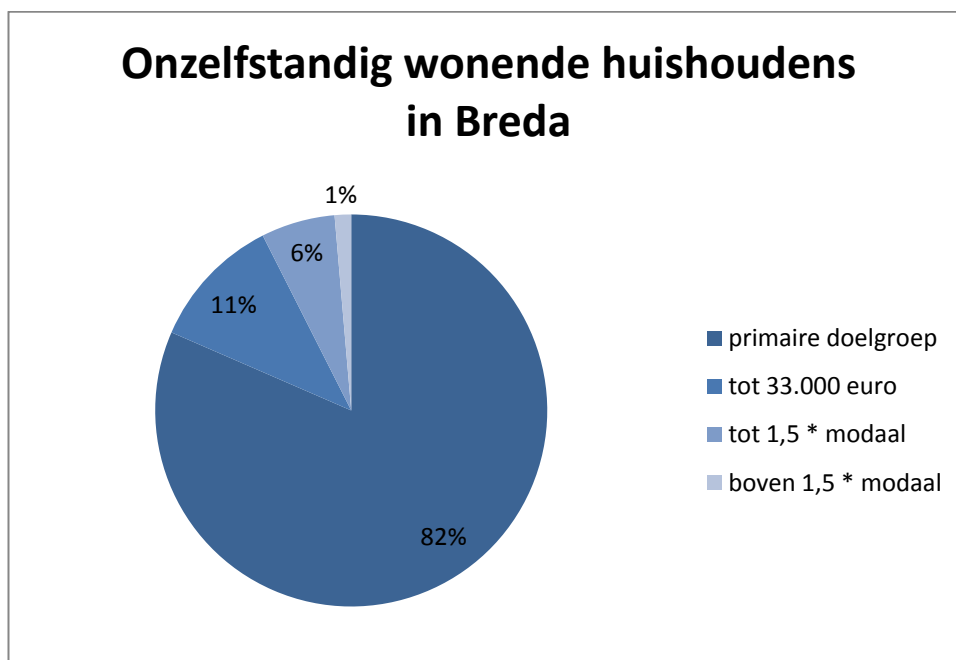
**Tabel 3: samenstelling huishoudens naar inkomen (incl. onzelfstandige huishoudens) in 2010**

	aantal hh. (incl. onzelfstandig wonend)	relatief aandeel (%)
<b>primaire doelgroep</b>	22.940	28%
<b>tot 33.000 euro</b>	24.985	31%
<b>tot 1,5 * modaal</b>	13.725	17%
<b>boven 1,5 * modaal</b>	19.355	24%
<b>totaal</b>	81.010	100%

### 3.2.2 Samenstelling onzelfstandig wonende huishoudens

In totaal zijn er 8.090 onzelfstandig wonende huishoudens in Breda. Van de primaire doelgroep woont een aanzienlijk deel (6.595 huishoudens = 29% van het totaal aantal huishoudens in de primaire doelgroep) in een onzelfstandige woonruimte (kamers e.d.). Dit komt neer op 82% van het totale aantal onzelfstandig wonende huishoudens. Dit zijn met name jongeren. Van de overige inkomensgroepen woont een klein deel van de huishoudens onzelfstandig. Bij de doelgroep tot €33.000 gaat het om 890 huishoudens van de in totaal 24.950 huishoudens. Bij de overige inkomensgroepen is het aandeel nog kleiner (zie figuur 3).

Figuur 3: samenstelling onzelfstandig wonende huishoudens naar inkomen in 2010



### 3.3 Zelfstandig wonende huishoudens in Breda

#### 3.3.1 Samenstelling naar inkomen

In totaal zijn er 72.920 zelfstandig wonende huishoudens in Breda. Van de primaire doelgroep wonen 16.345 huishoudens zelfstandig met een aandeel van 22% op het totale aantal zelfstandig wonende huishoudens (zie tabel 4). Bij de doelgroep tot €33.000 gaat het om een aandeel van 33% op het totaal aantal zelfstandige huishoudens.

Tabel 4: samenstelling huishoudens naar inkomen (alleen in zelfstandige woningen) in 2010

	aantal hh. (zelfstandig wonend)	relatief aandeel (%)
<b>primaire doelgroep</b>	16.345	22%
<b>tot 33.000 euro</b>	24.095	33%
<b>tot 1,5 * modaal</b>	13.230	18%
<b>boven 1,5 * modaal</b>	19.245	26%
<b>totaal</b>	72.920	100%

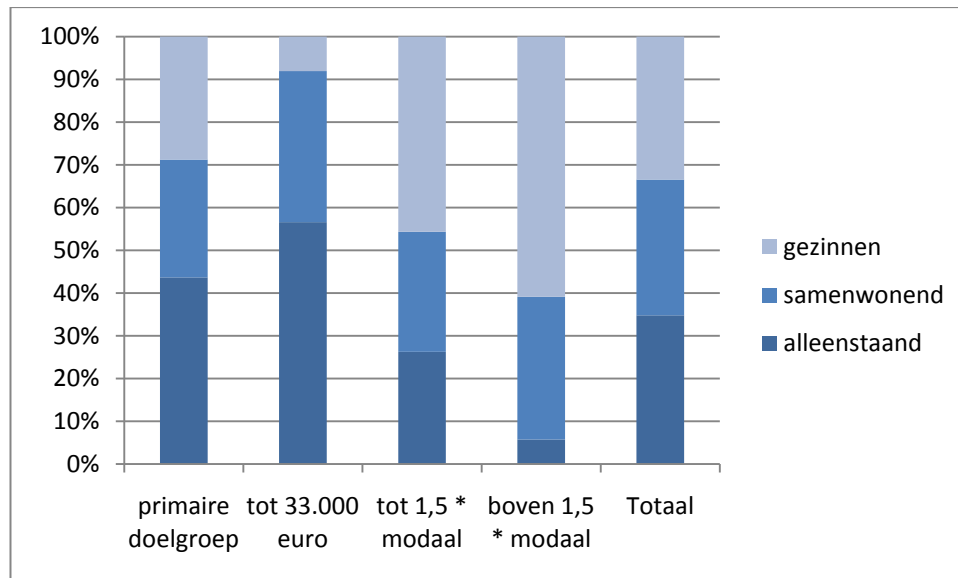
#### Samenstelling naar huishoudentype

Van de primaire doelgroep die zelfstandig woont, is meer dan veertig procent een 1-persoons-huishouden en ongeveer 70% een 1- of 2-persoonshuishouden. Daarnaast zijn circa 30% gezinnen onder de primaire doelgroep in de stad. Dit is van belang voor de opbouw van de (toekomstige) kernvoorraad en de woningbehoefte van de primaire doelgroep.

De doelgroep tot €33.000 bestaat voor circa 55% uit eenpersoonshuishoudens en voor circa 35% uit samenwonenden. De huishoudens boven de €33.000 zijn voor het grootste deel gezinnen.

In vergelijking met Tilburg ligt het aantal 1-persoonshuishoudens in de primaire doelgroep en de doelgroep tot €33.000 een stuk lager in 2009. In Tilburg ligt dit aandeel op respectievelijk ruim 50% voor de primaire doelgroep en bijna 70% in de doelgroep tot modaal. Het aandeel gezinnen in de primaire doelgroep ligt een stuk hoger dan in Tilburg, waar het aandeel op circa 20% ligt.

**Figuur 4: samenstelling van zelfstandig wonende huishoudens in Breda naar huishoudentype**



**Tabel 5: samenstelling van zelfstandig wonende huishoudens in Breda naar huishoudentype**

	primaire doelgroep	tot 33.000 euro	tot 1,5 * mo- daal	boven 1,5 * modaal	totaal
<b>alleenstaand</b>	7.140	13.640	3.475	1.105	25.365
<b>samenwonend</b>	4.510	8.515	3.715	6.430	23.170
<b>gezinnen</b>	4.700	1.940	6.035	11.710	24.380
<b>totaal</b>	16.345	24.095	13.230	19.245	72.915

### 3.4 Samenstelling naar type en leeftijd

In de onderstaande tabel is de samenstelling voor zelfstandig wonende huishoudens gegeven naar aantal personen en leeftijd van de hoofdbewoner. Van bijna een kwart van de huishoudens is de hoofdbewoner ouder dan 65 jaar.

**Tabel 6: samenstelling van zelfstandig wonende huishoudens in Breda naar aantal personen en leeftijd hoofdbewoner.**

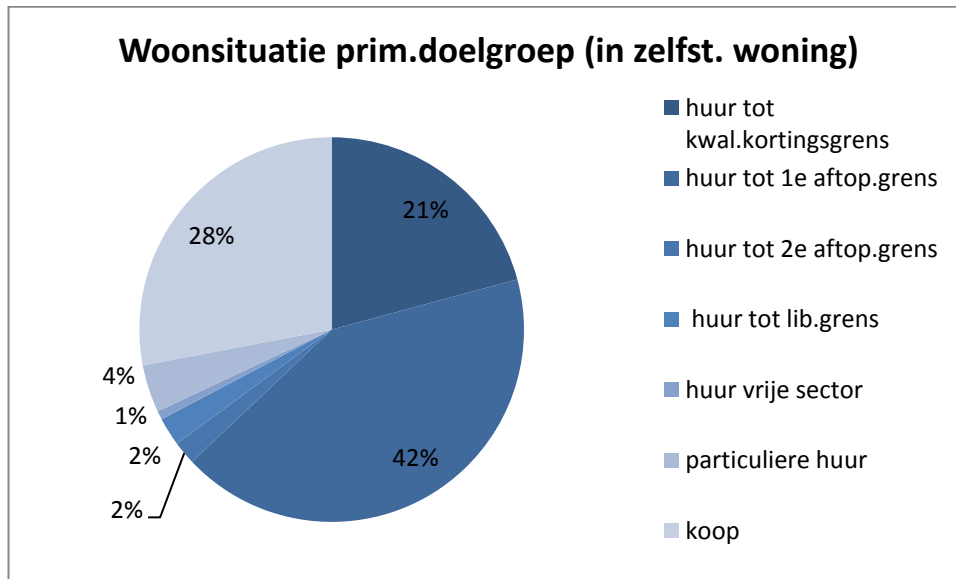
Samenstelling naar aantal personen en leeftijd hoofdbewoner	aantal zelfst. hh.	relatief aandeel (%)
18-24 jr 1 pers	1.225	1,7
18-24 jr 2 pers	535	0,7
18-24 jr 3+ pers	280	0,4
25-34 jr 1pers	4.825	6,6
25-34 jr 2 pers	3.290	4,5
25-34 jr 3+ pers	3.750	5,1
35-44 jr 1 pers	2.995	4,1
35-44 jr 2 pers	1.685	2,3
35-44 jr 3+pers	9.500	13
45-54 jr 1 pers	2.625	3,6
45-54 jr 2 pers	1.415	1,9
45-54 jr 3+ pers	8.430	11,6
55-64 jr 1 pers	2.540	3,5
55-64 jr 2 pers	10.310	14,1
55-64 jr 3+ pers	1.930	2,6
65-74 jr 1 pers	6.590	9
65-74 jr 2 pers	2.175	3
65-74 jr 3+ pers	240	0,3
75+ jr 1 pers	4.565	6,3
75+ jr 2+ pers	4.015	5,5
<b>totaal</b>	<b>72.920</b>	<b>100</b>

### 3.5 Woonsituatie

#### Primaire doelgroep

De Bredase corporaties bieden huisvesting aan 11.000 van de in totaal 16.345 huishoudens in de primaire doelgroep die zelfstandig woont (aandeel 68%). Dit is weergegeven in figuur 5. Van de primaire doelgroep woont 63% in een sociale huurwoning met een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (huur < €511). Slechts circa 1% van de primaire doelgroep woont in een vrijesectorhuurwoning een van de corporaties. Circa een derde van de primaire doelgroep (in een zelfstandige woning) woont in de particuliere sector (koop/huur), met name in koopwoningen.

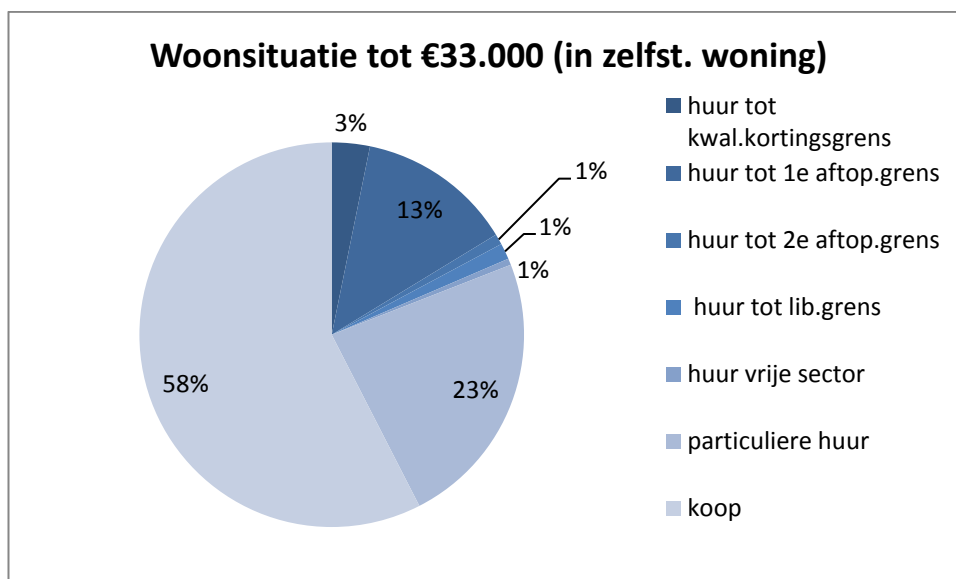
**Figuur 5: woonsituatie primaire doelgroep (in zelfst. woning)**



#### Doelgroep tot €33.000

Van de 24.095 zelfstandig wonende huishoudens uit de doelgroep tot €33.000 (geen recht op huurtoeslag) in Breda wonen 4.465 huishoudens in de kernvoorraad (aandeel 20%). Daarvan woont slechts 1% in een vrijesectorhuurwoning van de corporatie. Dit is opmerkelijk want bijvoorbeeld in Tilburg woont circa de helft van de huishoudens tot modaal in een corporatiewoning. De doelgroep tot €33.000 is aanmerkelijk groter in Breda in vergelijking met Tilburg. Daarvan woont een relatief veel kleiner deel in een corporatiewoning. Bijna 60% van de doelgroep tot €33.000 in Breda woont in een koopwoning en ruim 20% in de particuliere huursector. De particuliere huursector wordt met name bewoond door de doelgroep tot €33.000 met een aandeel van 79%.

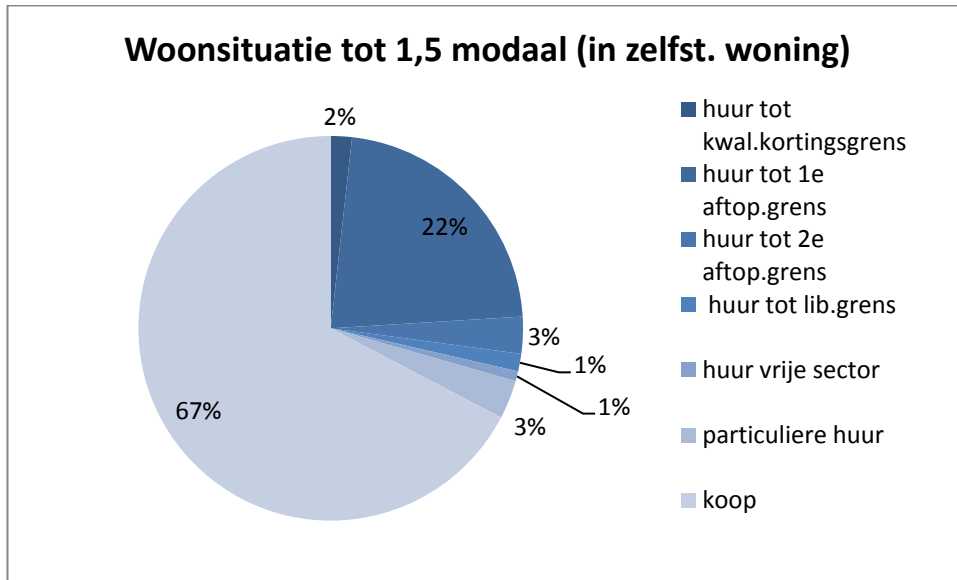
**Figuur 6: woonsituatie doelgroep tot €33.000 (in zelfst. woning)**



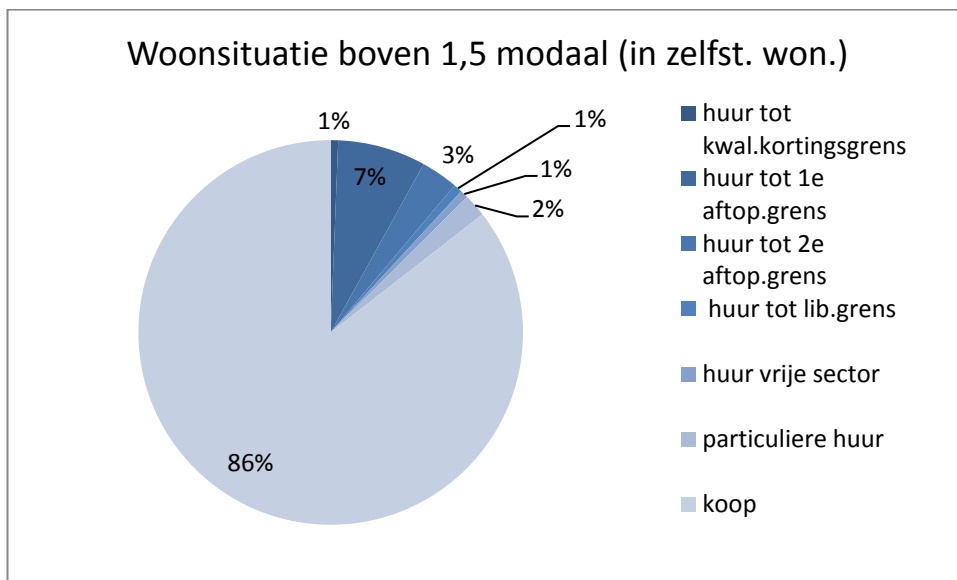
**Huishoudens tot en boven de 1,5\* modaal**

Van de zelfstandig wonende huishoudens tot en boven de 1,5\* modaal woont het grootste deel in een koopwoning. Van de huishoudens tot 1,5\* modaal woont 28% in de kernvoorraad (<€648) en voor huishoudens boven de 1,5 \* modaal ligt dit op 12%. Opvallend is dat het aandeel huishoudens tot 1,5\* modaal dat in de kernvoorraad woont hoger is dan voor de doelgroep tot €33.000 waar dit aandeel op circa 20% ligt. Voor beide inkomensgroepen tot en boven 1,5\* modaal geldt dat circa 1% in een vrijesectorhuurwoning van de corporatie woont.

**Figuur 7: woonsituatie huishoudens tot 1,5 \* modaal (in zelfst. woning)**



**Figuur 8: woonsituatie huishoudens boven de 1,5 \* modaal (in zelfst. woning)**



## Kernvoorraad

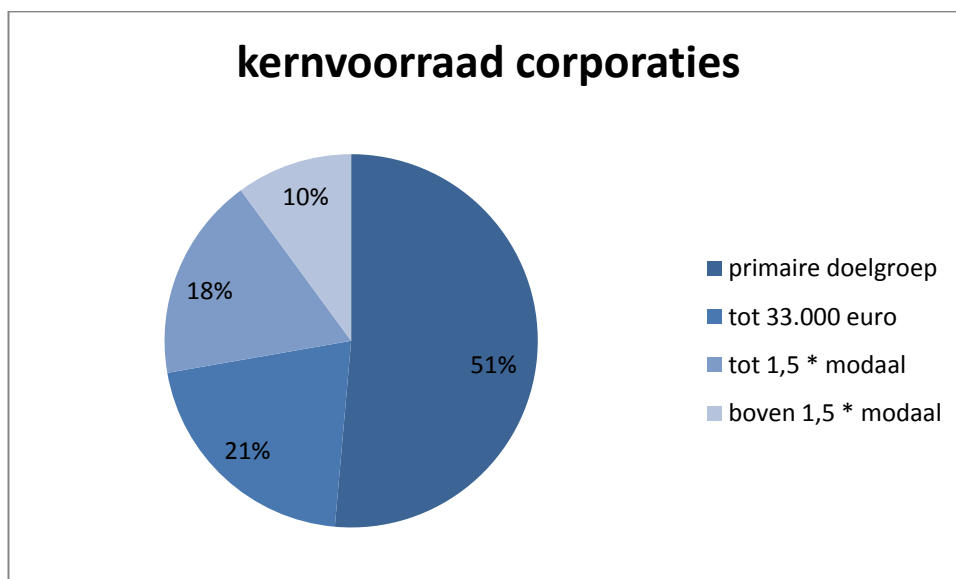
De kernvoorraad is gedefinieerd als het aantal zelfstandige huurwoningen (van corporaties) met een huur onder de liberalisatiegrens, te weten € 648 per 01-01-10. De kernvoorraad (huur < €648) bestaat in Breda uit 21.535 woningen in 2010. De huidige kernvoorraad van 21.535 woningen vormt 30% van de totale Bredase woningvoorraad van 72.920 zelfstandige woningen.

**Tabel 7: samenstelling bewoonde woningvoorraad corporaties in 2010**

	aantal woningen	cumulatief	aandeel
huur tot kwal.kortingsgrens	4.525	4.525	21%
huur tot 1e aftop.grens	14.420	18.945	65%
huur tot 2e aftop.grens	1.545	20.490	7%
huur tot lib. grens	1.045	21.535	5%
huur vrije sector	490	22.025	2%
<b>totaal</b>	<b>22.025</b>		<b>100%</b>
<b>kernvoorraad</b>	<b>21.535</b>		

De kernvoorraad (<€648) van de corporaties wordt voor 51% bewoond door de primaire doelgroep (zie figuur 9). Ten opzichte van de primaire doelgroep woont dan 49% goedkoop schief in de kernvoorraad. Volgens de Europese regeling heeft ook de doelgroep tot €33.000 recht op een woning in de kernvoorraad. De kernvoorraad wordt voor 21% bewoond door de doelgroep tot €33.000. Met dit criterium kom je uit op een goedkope schiefheid van 28%. Dit overige deel van de kernvoorraad wordt bewoond door de huishoudens tot en boven de 1,5 keer modaal met respectievelijk een aandeel van 18% en 10%.

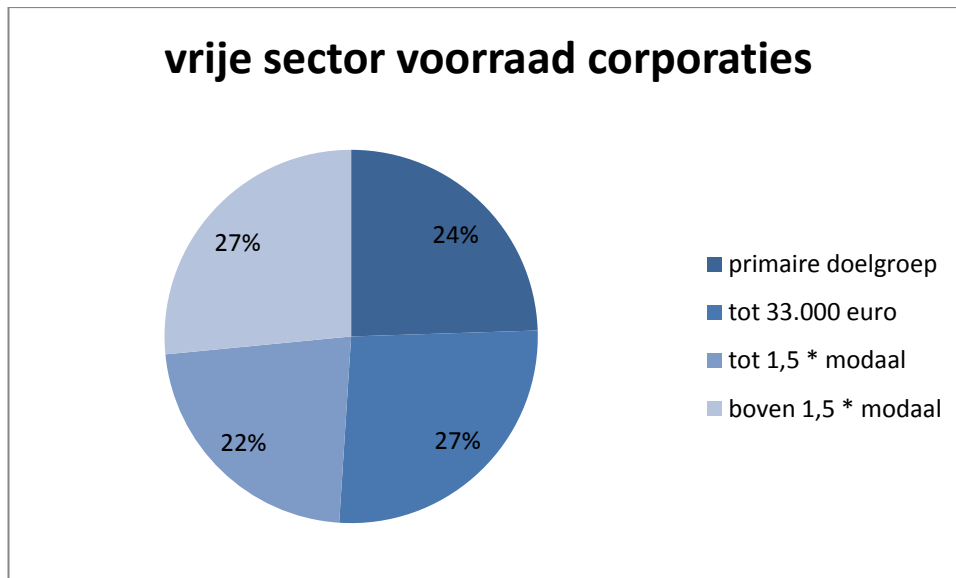
**Figuur 9: samenstelling naar inkomen voor kernvoorraad (<€648) woningcorporaties**



### 3.6 Vrije sector huurwoningen van corporaties

De voorraad vrije sector huurwoningen van corporaties met een huur boven de liberalisatiegrens is klein met in totaal 490 woningen. Voor de doelgroep boven de 33.000 is er op dit moment dus weinig keus om een corporatiewoning te verkrijgen. De vrije sectorwoningen van de corporaties worden op dit moment in gelijke mate door de vier inkomensgroepen bewoond.

**Figuur 10: samenstelling naar inkomen voor kernvoorraad (<€648) woningcorporaties**



# Hoofdstuk 4

## Ontwikkeling doelgroepen tot 2015

### 4.1 Primaire doelgroep

In de volgende tabel is de woonsituatie van de primaire doelgroep gegeven in 2010. Daarnaast is de ontwikkeling van de primaire doelgroep weergegeven voor 2015 en 2025 zowel voor de lichte- als de zware crisisvariant. Er is geen voorraads scenario (transformatie van de voorraad tot 2015) doorgerekend, dat wel van invloed kan zijn op de woonsituatie in 2015 en 2025. Deze tabel gaat uit van de behoefte als alleen naar de ontwikkeling van huishoudens wordt gekeken, bij gelijkblijvende bewoning..

In 2010 is de omvang van de primaire doelgroep (incl. onzelfstandige huishoudens) gelijk aan 22.940 huishoudens. De omvang van de primaire doelgroep neemt toe met bijna 1.500 huishoudens in het zware crisisscenario tot 2015 en daalt vervolgens in 2025 tot min of meer de omvang uit 2010. In het lichte crisisscenario daalt de omvang van de primaire doelgroep in 2015 met ruim 1.000 huishoudens om vervolgens weer met ruim 1.000 huishoudens te stijgen tot 2025. De omvang van de kernvoorraad blijft ook in het lichte crisisscenario min of meer gelijk aan de omvang van de doelgroep in 2010. Het aandeel van de primaire doelgroep varieert van circa 26% in het lichte crisisscenario tot een piek van 30% in het zware crisisscenario in 2015.

Het aantal onzelfstandige huishoudens daalt in 2015 in beide scenario's en blijft vervolgens min of meer gelijk qua omvang in de periode tot 2025. Verder valt op dat het aantal huishoudens uit de primaire doelgroep in een koopwoning in alle scenario's (aanzienlijk) stijgt. Dit zijn met name senioren die met pensioen gaan en een inkomensval krijgen, maar nog steeds wel in een koopwoning wonen.

In het zware crisisscenario neemt het aantal huishoudens in de kernvoorraad toe met duizend om vervolgens met bijna tweeduizend huishoudens af te nemen tot 2025. In het lichte crisisscenario neemt het aantal huishoudens in de corporatiewoningen af met ruim duizend tot 2015 om vervolgens weer licht te stijgen met uiteindelijk circa 1000 huishoudens minder in 2025 ten opzichte van 2010.

**Tabel 8: ontwikkeling primaire doelgroep van 2010 tot 2015 en 2025 voor het lichte- en zware crisisscenario bij constante bewoning**

Primaire doelgroep	2009	LC	ZWC	LC	ZWC
		2015		2025	
huur kernvoorraad	11.000	9.795	12.265	10.060	10.540
huur vrije sector	120	135	140	110	150
particulier bezit	5.230	6.130	6.345	6.680	6.960
onzelfstandig	6.595	5.705	5.780	5.765	5.500
<b>totaal</b>	<b>22.945</b>	<b>21.765</b>	<b>24.530</b>	<b>22.615</b>	<b>23.150</b>
Totaal huishoudens	81.010	82.725	82.725	86.805	86.800
aandeel primaire doelgroep	28%	26%	30%	26%	27%

## 4.2 Doelgroep tot €33.000

In 2010 is de omvang van de doelgroep tot €33.000 gelijk aan 24.980 huishoudens met een aandeel van 31% ten opzichte van alle huishoudens. In beide economische scenario's neemt de omvang van de doelgroep tot €33.000 af met circa tweeduizend huishoudens tot 2015. In 2025 is de omvang van de doelgroep tot €33.000 in het lichte crisisscenario afgenomen met duizend huishoudens ten opzichte van 2010. In het zware crisisscenario is de omvang van de doelgroep tot €33.000 weer vergelijkbaar met 2010. Het aantal huishoudens tot €33.000 dat in de kernvoorraad woont, neemt aanzienlijk toe zowel in 2015 en 2025. Dit stijgt van circa 4.500 naar iets onder of boven de 5.500 huishoudens in alle scenario's.

**Tabel 9: ontwikkeling doelgroep tot €33.000 van 2010 tot 2015 en 2025 voor het lichte- en zware crisisscenario bij constante bewoning**

Doelgroep tot €33.000		LC	ZWC	LC	ZWC
	2009	2015		2025	
<b>in kernvoorraad</b>	4.465	5.685	5.180	5.230	5.785
<b>huur vrije sector</b>	130	130	145	140	140
<b>particulier bezit</b>	19.495	16.265	16.275	17.330	17.930
<b>onzelfstandig</b>	890	1.045	840	1.115	950
<b>totaal</b>	24.980	23.125	22.440	23.815	24.805
Totaal huishoudens	81.010	82.725	82.725	86.805	86.800
aandeel doelgroep tot €33.000	31%	28%	27%	27%	29%

## 4.3 Primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000

In 2010 is de omvang van de primaire doelgroep en de doelgroep tot €33.000 samen gelijk aan 47.925 huishoudens met een aandeel van 59% ten opzichte van alle huishoudens. In het zware crisisscenario neemt de omvang van deze doelgroepen af met duizend huishoudens in 2015 om vervolgens weer te stijgen tot het niveau van 2010. In het lichte crisisscenario neemt de omvang van de twee doelgroepen samen af met circa drieduizend huishoudens in 2015 om vervolgens weer te stijgen tot een niveau dat ruim duizend huishoudens lager ligt dan in 2010.

Het aantal huishoudens uit de twee doelgroepen samen dat in de kernvoorraad woont, neemt aanzienlijk toe in het zware crisis scenario in 2015 en 2025. In het lichte crisisscenario blijft het aantal huishoudens dat in de kernvoorraad woont min of meer gelijk.

**Tabel 10: ontwikkeling doelgroep tot €33.000 van 2010 tot 2015 en 2025 voor het lichte- en zware- crisisscenario bij constante bewoning**

Doelgroep primair + €33.000		LC	ZWC	LC	ZWC
	2009	2015		2025	
in kernvoorraad	15.465	15.480	17.445	15.290	16.325
huur vrije sector	250	265	285	250	290
particulier bezit	24.725	22.395	22.620	24.010	24.890
onzelfstandig	7.485	6.750	6.620	6.880	6.450
<b>totaal</b>	<b>47.925</b>	<b>44.890</b>	<b>46.970</b>	<b>46.430</b>	<b>47.955</b>
Totaal huishoudens	81.010	82.725	82.725	86.805	86.800
aandeel doelgroep	59%	54%	57%	53%	55%

#### 4.4 De benodigde kernvoorraad

De kernvoorraad zijn zelfstandige huurwoningen van de corporaties met een huur onder de liberalisatiegrens. De corporaties kiezen ervoor de benodigde kernvoorraad te bepalen op basis van de verwachte omvang van de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 in 2015.

Van een één-op-één relatie tussen de primaire doelgroep en de doelgroep tot modaal en de kernvoorraad is geen sprake. Van de primaire doelgroep woont bijvoorbeeld 32% in de particuliere huursector en koopsector. Bij de doelgroep tot modaal ligt dit op 81%. Het grootste deel van deze huishoudens woont in een koopwoning. Op basis van hun huidige inkomen kan de primaire doelgroep nu geen koopwoning kopen. Waarschijnlijk hebben zij in het verleden een hoger inkomen gehad, of hebben zij een koopwoning gekocht toen het voor lagere inkomens ook mogelijk was om deze te kopen (bijv. een premie A-woning in de jaren tachtig). Veel ouderen hebben een laag inkomen, maar wel een grotendeels afbetaalde koopwoning en dus lage woonlasten.

##### 4.4.1 Benodigde kernvoorraad voor de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000

In de volgende tabel is aangegeven hoeveel primaire huishoudens en huishoudens tot €33.000 in 2010 en naar verwachting in 2015 in de kernvoorraad (<€648) wonen uitgaande van de lichte- en zware crisisvariant. Hieruit volgt het minimale aantal woningen dat voor opvang van de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 nodig is in 2010 en 2015. De huidige omvang van de kernvoorraad ligt op 21.535. De goedkope scheefheid in de kernvoorraad ligt op dit moment op 28%. Er zal altijd sprake zijn van een bepaalde mate van goedkope scheefheid.

**Tabel 11: de voor de opvang van de primaire doelgroep en doelgroep tot modaal benodigde kernvoorraad in 2010 en 2015 (ZWC) bij een constante woonsituatie**

<b>doelgroep primair + tot 33.000</b>			
	<b>2010</b>	<b>2015</b>	
		<b>LC</b>	<b>ZWC</b>
<b>totaal primair + tot 33.000 = A</b>	47.925	44.890	46.970
<b>particulier bezit= B</b>	24.725	22.395	22.620
<b>onzelfstandig = C</b>	7.485	6.750	6.620
<b>geliberaliseerde huur = D</b>	250	265	285
<b>woonachtig in kernvoorraad (&lt;€648) = A-B-C-D</b>	15.465	15.480	17.445

In de onderstaande tabel is het resultaat te zien van de transformatie van de woningvoorraad van de corporaties op basis van de huidige plannen voor huurbeleid<sup>6</sup>, nieuwbouw, sloop en verkoop<sup>7</sup>. Hieruit blijkt dat er vooral een verschuiving plaatsvindt van het huursegment onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (huur < €511) naar het segment onder de liberalisatiegrens (€548-€648). Per saldo neemt het aantal woningen in de kernvoorraad (<€648) af met ruim vierhonderd woningen. Met de huidige plannen neemt de bewoonde kernvoorraad af tot net iets boven de 21.000 woningen. Dit is nog steeds voldoende voor het verwachte aantal huishoudens uit de primaire doelgroep en doelgroep tot €33.000 die woonachtig is in de kernvoorraad in het lichte en zware crisisscenario in 2015. Het verwachte aantal huishoudens van de doelgroepen dat in 2015 woont in de kernvoorraad ligt op circa 15.480 en 17.445 huishoudens in het lichte- en zware crisisscenario. De daarvan afgeleide goedkope scheefheid ligt dan op 27% in het lichte en 17% in het zware crisisscenario. Het terugdringen van de goedkope scheefheid is lastig te bereiken.

<sup>6</sup> Huurbeleid van AlleeWonen is hier nog niet in opgenomen.

<sup>7</sup> De harmonisatie is aan de lage kant ingeschat door WonenBredburg, omdat huurverhogingen door AHOK's van toekomstig groot onderhoud en SVB maatregelen niet in de huur worden doorgerekend. Er staat vermeld dat er een groot aantal woningen gesloopt worden, maar in Breda is de gemeente momenteel bezig met een heroverweging m.b.t. de noodzakelijke nieuwbouw. Vanwege het dreigende overschot aan meergezinswoningen, worden projecten on hold gezet. Hierdoor kan zowel het aantal te slopen woningen als de nieuwbouw lager uitvallen.

Tabel 12: transformatie van de woningvoorraad van corporaties in Breda tot 2015

	huurbeleid effect harmonisatie tot en met 2015	harde nieuwbouwplannen tot en met 2015	harde sloopplannen tot en met 2015	harde verkoopplannen tot en met 2015	totale kern/ sociale voorraad in 2015
huur < 511 euro	-1.072	18	-1.814	-904	-3.772
huur 511-548 euro	88	298	-23	-83	279
huur 548-647 euro	964	2.147	0	-60	3.051
huur > 647 euro	20	709	0	-77	652
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>3.171</b>	<b>-1.837</b>	<b>-1.124</b>	<b>210</b>

#### 4.4.2 Benodigde voorraad onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens voor de primaire doelgroep

Uit het Woonlastenonderzoek Breda blijkt dat circa 40% van de huishoudens in de primaire doelgroep in de knel zit als het gaat om de woonlasten, terwijl vrijwel alle huren onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens liggen. Op basis hiervan kunnen de corporaties ook afspraken willen maken over een minimale omvang van de kernvoorraad met een huurprijs die onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€511) ligt voor de primaire doelgroep.

In de volgende tabel is aangegeven hoeveel primaire huishoudens in 2010 en naar verwachting in 2015 in de huurvoorraad onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (<€511) wonen uitgaande van de lichte- en zware crisisvariant. Hieruit volgt het minimale aantal woningen dat voor opvang van de primaire doelgroep nodig is in 2010 en 2015. De huidige omvang van de huurvoorraad tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens ligt op 18.945. Op basis van de huidige plannen van de corporaties daalt de voorraad tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens tot iets boven de 15.000 in 2015. Dit is nog steeds ruim voldoende voor de naar verwachting bijna 10.000 en ruim 12.000 primaire huishoudens in de kernvoorraad in het lichte- en zware crisisscenario in 2015.

Tabel 13: de voor de opvang van de primaire doelgroep benodigde huurvoorraad onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens in 2010 en 2015 (ZWC) bij een constante woonsituatie

Doelgroep primair	2010	2015	
		LC	ZWC
<b>totaal primair = A</b>	22.945	21.765	24.530
<b>particulier bezit= B</b>	5.230	6.130	6.345
<b>onzelfstandig = C</b>	6.595	5.705	5.780
<b>geliberaliseerde huur = D</b>	120	135	140
<b>woonachtig in kernvoorraad (&lt;€511) = A-B-C-D</b>	11.000	9.795	12.265

## 4.5 Woonruimteverdeling

Breda maakt gebruik van het optiemodel. Dit maakt het iets moeilijker om te bepalen of sprake is van een gespannen huurmarkt in vergelijking met een aanbodmodel. Uit de gegevens van het Woonloket blijkt dat Breda een relatief gespannen huurmarkt heeft. Dat blijkt uit de volgende analyse. Uit het Jaarverslag 2009 blijkt dat circa 30% van de ingeschreven actief is. Dit betekent bijna 9000 actief zoekenden in 2009. Het aantal geaccepteerde woningen lag op circa 2000, waarvan een groot deel (40%) handmatig is toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten. Er zijn circa 1200 automatische matchings geweest op bijna 9000 actief zoekenden.

Ook uit de wachttijden blijkt dat er veel vraag is naar huurwoningen in Breda. In de periode 2005 tot en met 2009 zijn de wachttijden van huurwoningen aanzienlijk gestegen voor de automatisch zoekenden met circa 1,5 jaar. De toename van de gespannenheid van de huurmarkt blijkt vooral uit de wachttijd van appartementen zonder lift. Deze is toegenomen van bijna 2 jaar in 2006 naar bijna vier jaar in 2008. Dit is het woningtype waar het minste vraag naar is in Breda. De wachttijden voor eengezinswoningen liggen in 2009 op circa zes jaar. Uit de gegevens blijkt dat de wachttijd van de minst populaire woningen op de mindere locaties nog steeds ongeveer twee jaar is. De wachttijd is onder andere sterk toegenomen door een groot aantal urgenten dat vanwege de herstructureringen een woning heeft gekregen in de afgelopen twee jaar. Dit is een tijdelijke situatie. In de toekomst is de verwachting dat het aantal urgenten weer afneemt, waardoor de wachttijden ook weer iets kunnen afnemen.

Uit de gegevens van Woonloket blijkt dat in de periode 2006 tot 2009 elk jaar een kwart van de verhuringen is toegewezen aan huishoudens uit de regio. Het merendeel van de verhuringen wordt dus toegewezen aan huishoudens uit Breda.

De huurmarkt in Breda is in de afgelopen jaren duidelijk meer gespannen geworden. Daarom is het van belang om voorzichtig om te gaan met de kernvoorraad. Het aanzienlijk verkleinen van de kernvoorraad betekent dat de huurmarkt nog gespannener kan worden in Breda. Met de huidige plannen neemt de kernvoorraad beperkt af met circa vierhonderd woningen. Dit wordt deels gecompenseerd als in de woonruimteverdeling huishoudens met een inkomen tot de €33.000 minder of geen mogelijkheden krijgen om woningen in de kernvoorraad te gaan huren. In het jaar 2009 ging het in totaal om circa 160 huishoudens boven modaal die een woning in de kernvoorraad hebben gekregen. Het effect op de spanning in de huurmarkt kan ook verkleind worden door verkoopwoningen van de corporaties bij voorkeur te verkopen aan huishoudens met een inkomen tot €33.000. Met minder urgenten wordt de markt ook minder gespannen.

# Bijlage 1

## Methode

Met de overgang van het WBO (2003) naar het WoON (2006) is de nadruk komen te liggen op het maximaal benutten van de bestaande registraties en op het achterhalen van kwalitatieve (achtergrond)informatie. De inkomens in het WoON zijn hierdoor niet langer gebaseerd op de – in veel gevallen niet honderd procent betrouwbare – antwoorden van respondenten, maar op feitelijke registraties van de belastingdienst en energiebedrijven. Daarnaast is het door de koppeling van belastinggegevens mogelijk geworden rekening te houden met het vermogen van huishoudens. Van deze mogelijkheid heeft men dankbaar gebruikgemaakt bij het benoemen van de doelgroep.

Bij de wegingprocedure van het WoON-bestand 2009 heeft men gebruikgemaakt van bestaande registraties. De verhoudingen in het enquêtebestand zijn hierbij kloppend gemaakt met de landelijke randtotalen (die worden ontleend aan registraties). Ook in het onderhavige onderzoek hebben we een dergelijke wegingprocedure toegepast.

Voor het WoON 2009 zijn in de gemeente Breda onvoldoende enquêtes afgenomen om betrouwbare uitspraken te kunnen doen op het gewenste detailniveau. Vandaar dat we het WoON-bestand voor de gemeente Breda hebben verrijkt met een aantal cases uit gemeenten die grote gelijkenissen vertonen met de cases uit Breda.

Het zo verkregen bestand hebben we via een Iteratief Proportionele Fit (IPF) herwogen. Hierdoor komen de aantallen in het bestand exact overeen met de randtotalen van de gemeente Breda (voor wat betreft huishoudens en woningen in 2010). Het via deze weg verkregen databestand vormt de basis voor de analyses in dit onderzoek, zoals de actuele en toekomstige woonsituatie van de doelgroep.