Rapport

Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen

In.Fact.Research

In.Fact.Research

Rapport

Woningbehoefteonderzoek gemeente Drimmelen

Opdrachtgevers

Gemeente Drimmelen

Woonvizier

Contactpersonen

Mathilde Mollenhorst, gemeente Drimmelen

Chris Faro, Woonvizier

Datum

Versie 29-06-2021

Auteurs

Marlies van der Vlugt (marlies.vander.vlugt@infact.eu)

Johan van Iersel (johan.van.iersel@infact.eu)

Inhoudsopgave

Samenvatting 1

1 Inleiding 6

2 Typering gemeentelijke woningmarkt 6

2.1 Huishoudens en woningvoorraad 6

2.2 Woonsituatie van huishoudens 10

2.3 Dynamiek op de woningmarkt 13

2.4 Spanning op de markt 15

3 Woonlasten van huurders 20

3.1 Actuele woonlasten 20

3.2 Huurders met een betaalrisico 22

4 Toekomstige ontwikkelingen 23

4.1 Demografische ontwikkelingen 23

4.2 Economische ontwikkelingen 25

4.3 Ontwikkeling inkomensgroepen 26

5 Ontwikkeling woningbehoefte 27

5.1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype 27

5.2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen 30

5.3 Plancapaciteit 31

6 Specifieke doelgroepen 34

6.1 Jongeren, ouderen en middeninkomens 34

6.2 Spoedzoekers en arbeidsmigranten 38

7 Wonen met zorg en ondersteuning 39

7.1 Ouderen 39

7.2 Overige zorgdoelgroepen 47

Bijlage 1 Opzet bewonersenquête en interviews 52

Bijlage 2 Cijfers per dorp 53

Samenvatting

Dit woningbehoefteonderzoek is gebaseerd op diverse bronnen die in onderlinge samenhang een beeld geven van de knelpunten en opgaven op de woningmarkt in (de dorpen van) de gemeente Drimmelen. Er wordt ingegaan op zowel het actuele (regionale) tekort aan woningen, als de ontwikkeling van de woningbehoefte gegeven de veranderende omvang en samenstelling van de bevolking in de gemeente Drimmelen. De uitkomsten van de analyses vatten we in dit deel integraal samen.

Goed wonen

In de gemeente Drimmelen is het goed wonen. Van de bijna 200 inwoners die een cijfer hebben gegeven voor het wonen en leven in de gemeente Drimmelen beoordeelt de helft dit met een acht of hoger. Onvoldoendes zijn nauwelijks gegeven. Wel zijn er volgens de bewoners diverse aandachtspunten om ook in de toekomst prettig te kunnen blijven wonen in de gemeente. Men wil bijvoorbeeld meer aandacht voor (het behoud van) groen in de gemeente, meer voorzieningen /openbaar vervoer en meer activiteiten /ontmoetingsruimtes voor bewoners. Wat betreft de woningmarkt ervaren de meeste respondenten dat de spanning op de markt is toegenomen. Er zouden volgens hen meer woningen moeten worden gebouwd, met behoud van het dorpse karakter.

Spanning op de markt

De statistieken bevestigen dat de spanning op de markt is toegenomen in de gemeente Drimmelen. Koopprijzen zijn gestegen (conform de landelijke ontwikkeling), het aantal reacties op geadverteerde sociale huurwoningen is toegenomen van gemiddeld 100 in 2018 tot 300 in 2020 en de zoektijd is toegenomen van gemiddeld 1,1 jaar in 2018 tot 1,7 jaar in 2020. Deze ontwikkelingen hangen volgens de geïnterviewde professionals samen met de toenemende spanning in de regio, zoals Breda en omgeving. Ook een aantal bewoners wijst in de enquête op de toenemende belangstelling vanuit de regio, voor zowel huur- als koopwoningen in de gemeente Drimmelen. Ook de komst van arbeidsmigranten draagt bij aan een toenemende druk op de woningmarkt, al verblijft deze groep dikwijls in andere woonvormen.

Het is lastig om het actuele tekort aan woningen in de gemeente Drimmelen exact te duiden. Er wordt echter breed gedeeld dat er landelijk en in de provincie Noord-Brabant tekorten zijn en dat de urgentie om de woningbouwproductie op te voeren hoog is. De woningmarkt in de gemeente Drimmelen kent nauwe banden met die van de regiogemeenten. De bijdrage van de gemeente Drimmelen aan de opgaven is een zaak van afstemming met de regiogemeenten (en de provincie).

Actueel tekort aan seniorenwoningen en starterswoningen

Een aantal bewoners geeft in de enquête aan dat er te weinig woningen beschikbaar zijn voor senioren en jongeren/starters. Het gaat hier om zowel koop- als huurwoningen. Dat jongeren weinig kansen hebben op de lokale woningmarkt heeft mede te maken met

de beperkte doorstroming, met name onder ouderen. Niet zelden wonen er kleine oudere huishoudens in ruime grondgebonden woningen. Deze groep zegt wel te willen verhuizen, maar voegt lang niet altijd de daad bij het woord.

Bij vraag-aanbodverhoudingen op basis van de woonwensen spelen belemmeringen in de doorstroming geen rol. Daarbij wordt verondersteld dat iedereen die wil, ook kan en gaat verhuizen. In dat geval ontstaan er vooral tekorten aan koop- en huurappartementen (voor ouderen geschikte woningen). In de praktijk is echter – vanwege een beperkte doorstroming – de druk op grondgebonden woningen groot.

Dat ouderen vaak afzien van een verhuizing heeft deels te maken met persoonlijke redenen en deels met ontbrekend passend aanbod. Bij passend aanbod kan worden gedacht aan appartementen – kleinschalig, passend binnen het woonmilieu van de gemeente Drimmelen – en bungalows/ hofjes (laag-bouwappartementen). Begin dit jaar zijn er tien nieuwbouwwoningen (patiowoningen) voor senioren verkocht in Made. De belangstelling was groot, al haakte een deel van de ouderen af vanwege persoonlijke redenen. Door de tekorten aan dit soort typen aan te pakken, kunnen via doorstroming meer grondgebonden woningen worden vrijgemaakt voor starters en jonge gezinnen. Inzetten op doorstroming wordt door veel bewoners in de enquête en door de geïnterviewde professionals als een van de oplossingen gezien om meer woningen vrij te krijgen.

Daarnaast zou er volgens een deel van de bewoners in de enquête ook direct (betaalbaar) voor jongeren gebouwd kunnen worden, door het toevoegen van kleinere en goedkope woningen. Marktpartijen zien deze behoefte wel, maar wijzen erop dat dit soort woningen vaak weinig flexibel zijn (voor één doelgroep/levensfase geschikt). Daarnaast is het bouwen van betaalbare woningen niet eenvoudig vanwege dure grond en hoge bouwkosten.

Bewoners dragen in de enquête ook andere ideeën aan om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren, zoals het splitsen van woningen, woningen maken in leegstaand vastgoed, starterssubsidie bij het kopen van een woning, het uitbreiden van de starterslening van de gemeente, voorrang geven aan starters uit het eigen dorp/de gemeente, woonruimte creëren in de tuin / op ruime percelen in het buitengebied of het neerzetten van flexibele woonvormen / tiny houses.

Demografische ontwikkelingen

In de afgelopen vijf jaar is het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen toegenomen, als gevolg van een positief saldo van vestiging en vertrek. Het saldo van geboorte en sterfte was negatief. Door de bevolkingsgroei en doordat huishoudens gemiddeld genomen kleiner zijn/worden, nam ook het aantal huishoudens toe.

In de periode van 2020 tot 2030 zal het aantal huishoudens met ongeveer 760 toenemen op basis van de provinciale prognose (2020). In elk dorp in de gemeente neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe. Met name het aantal (alleenstaande) ouderen neemt toe, bij een afname van het aantal jongere tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen blijft, inclusief eenoudergezinnen, ongeveer constant van omvang. Na 2030 stabiliseert het aantal huishoudens en vanaf 2035 neemt het aantal huishoudens mogelijk geleidelijk af. De eerdere provinciale prognoses uit 2014 en 2017 prognosticeerden

een wat lagere huishoudensgroei voor de periode tot 2030. Ook deze prognoses zijn reele toekomstscenario's, de extra voorspelde groei is geen zekerheid en met bandbreedtes omgeven.

Ontwikkeling woningbehoefte

De woningbehoefteraming in deze studie is gebaseerd op aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. Het actuele (regionale) tekort komt in deze cijfers niet tot uiting.

Onder gedane aannamen neemt onder invloed van de vergrijzing de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe, waaronder koop- en huurappartementen en bungalows / hofjes. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met circa 110 woningen in de periode 2020 tot 2030 en de behoefte aan huurwoningen met 130. Aan dit soort woningen is op dit moment al een tekort. Zonder toevoegingen/nieuwbouw gaan deze tekorten dus toenemen.

Ook de behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, vooral omdat veel ouderen in deze woningen blijven wonen (en aanpassen), bij een nieuwe aanwas van gezinnen (uit de regio). Het gaat om een toename van circa 500 grondgebonden koopwoningen in de periode 2020 tot 2030. De toename manifesteert zich met name in de dorpen Made, Terheijden en Lage Zwaluwe. Als men erin slaagt ouderen vaker dan in het recente verleden te laten verhuizen – naar bungalows/hofjes/kleinschalige appartementen – dan kan deze toename lager uitvallen. In dat geval wordt er via doorstroming meer ruimte in de bestaande voorraad gecreëerd om deze toenemende behoefte op te vangen. Na 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nauwelijks meer toe.

De behoefte aan huurwoningen van de corporaties neemt toe met circa 90 woningen in de periode 2020 tot 2025 en met 100 woningen over de periode 2020 tot 2030. Het gaat hier om een netto toename, ofwel de som van nieuwbouw, overige toevoegingen en sloop / verkoop. Als de koopkracht van huishoudens zich sterk positief ontwikkelt is de behoefte mogelijk minder groot, als de koopkracht van huishoudens afneemt is de behoefte aan sociale huurwoningen wat groter.

Naast de behoefte aan sociale huurwoningen (tot € 752) zal de behoefte aan (voor senioren geschikte) huurwoningen met een huurprijs boven de € 752 (van een bepaalde woonkwaliteit) beperkt toenemen. Daarnaast geldt dat er een (beperkte) groep ouderen is die met een laag inkomen in de koopsector woont en die een verhuizing naar een sociale huurwoning overweegt. Voor corporaties is het de vraag of men deze verhuisstroom van vermogende ouderen in de toekomst wil faciliteren.

Plancapaciteit

De plancapaciteit van de gemeente Drimmelen bedraagt voor de periode 2020 tot 2030 circa 1.100 woningen (inclusief opgeleverde nieuwbouw in 2020). Daarmee is er voldoende plancapaciteit om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. Rekening houdend met 30% planuitval resteert er een nieuwbouwproductie van circa 800 woningen, bij een geprognosticeerde groei van 760 huishoudens in 2020 tot 2030. Als er

meer woningen worden gebouwd dan de voorspelde huishoudensgroei kan het actuele tekort worden ingelopen en kunnen er meer huishoudens worden gevormd/aangetrokken.

De plancapaciteit bestaat (voor zover bekend) voor ruim de helft uit koopwoningen, wat aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte (op basis van de provinciale huishoudensprognose 2020 en gedane aannamen). Er worden zowel betaalbare als dure (reguliere) grondgebonden koopwoningen toegevoegd. Het aantal geplande appartementen en levensloopbestendige woningen in de koopsector is aan de lage kant en zou kijkend naar de woonwensen van ouderen naar boven kunnen worden bijgesteld. Binnen de huursector worden wel overwegend voor ouderen geschikte woningen toegevoegd. Er worden volgens de huidige plannen meer huurwoningen toegevoegd dan dat de behoefte toeneemt. Daar staat echter tegenover dat er ook huurwoningen door Woonvizier worden verkocht waardoor de netto uitbreiding lager uitvalt. Daarnaast geldt ook hier dat een surplus gewenst kan zijn voor het inlopen van het actuele tekort.

Regionale Investeringsagenda

In de Regionale Investeringsagenda van de regio Breda (april 2021) hebben de regiogemeenten een voorstel gedaan aan het Rijk om een bijdrage te leveren aan onder andere de nationale woningbouwopgave (1 miljoen woningen erbij tot 2030). Indicatief gaat het voor de gemeente Drimmelen om een bijdrage van 1.500 woningen voor de periode 2020 tot 2030. Dit zou voor Drimmelen pakweg een verdubbeling van de productie betekenen en er zou gezocht moeten worden naar nieuwe locaties.

Het is nog afwachten of de benodigde investeringsbijdrage van het Rijk aan de regio wordt toegekend. Als dat gebeurt is het van belang dat er regionaal goed in beeld wordt gebracht van welke doelgroepen de extra behoefte afkomstig is. Op basis van dit inzicht kunnen afspraken worden gemaakt over welke doelgroepen de regiogemeenten zich in welke mate richten. Vervolgens is het zaak om de ontwikkelingen/afzet goed te monitoren, want het bouwen van meer woningen is per definitie ook meer risicovol.

Wonen met zorg

Het beleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk in staat te stellen om zelfstandig te blijven wonen. De bestaande woningvoorraad biedt daarvoor voldoende 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, van 280 ouderen in 2020 tot 430 ouderen in 2030. Daardoor zal de druk op de verpleeghuizen toenemen. Steeds vaker wordt verpleeghuiszorg ook in de thuissituatie geleverd, zoals via een modulair pakket of volledig pakket thuis. 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. Er zijn in de gemeente plannen voor een tweetal projecten voor zelfstandig wonen met verpleeghuiszorg, beide in het dorp Made. Het gaat om middeldure huur en luxe huur appartementen, met name bedoeld voor oudere eigenaar-bewoners.

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 zorgzwaartepakket 3 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 200 ouderen geïnteresseerd in een dergelijke woonvorm. Het gaat om een zelfstandige woning (huur of koop), in een appartementencomplex of hofje, specifiek bestemd voor ouderen. Geclusterd wonen biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen.

De respondenten van de bewonersenquête wijzen erop dat ook de locatie van deze geclusterde woonvormen van belang is. Bij voorkeur maken ze een integraal onderdeel uit van de wijk en liggen ze dicht bij voorzieningen. Het ‘knarrenhof’ wordt genoemd als een van de goede voorbeelden. Daarnaast worden andere woonvormen genoemd, zoals cube woningen (mantelzorg woningen).

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 belanden (beschermd wonen / maatschappelijke opvang). 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 eveneens van groot belang.

1 Inleiding

In dit rapport wordt inzicht geboden in de woonopgaven in de gemeente Drimmelen, met onderscheid naar de zes dorpen die de gemeente telt. 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 woonbeleid in de gemeente Drimmelen en het huur- en strategisch voorraadbeleid van Woonvizier. Daarnaast bevat dit rapport informatie die gebruikt kan worden voor het maken van een nieuwe visie op wonen met zorg.

In hoofdstuk 2 wordt een typering gegeven van de gemeentelijke woningmarkt, en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de woonlasten van huurders. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verwachte demografische en economische ontwikkelingen en in hoofdstuk 5 worden de effecten daarvan op de ontwikkeling van de woningbehoefte aangegeven. 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 Drimmelen en Woonvizier. Deze lokale data is geanalyseerd en daarnaast heeft deze als input gediend voor het LokaalCombinatiemodel van In.Fact.Research.[1] Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijf- of tientallen.[2] Daarnaast is een bewonersenquête uitgezet en zijn enkele interviews gehouden met stakeholders, waarop een nadere toelichting is gegeven in bijlage 1.

2 Typering gemeentelijke woningmarkt

2.1 Huishoudens en woningvoorraad

Huishoudens

Anno 2020 woonden er 11.630 particuliere huishoudens in de gemeente Drimmelen, verspreid over de zes dorpen in de gemeente. Bijna de helft van de huishoudens woont in Made (47%) en ruim een vijfde van de huishoudens woont in Terheijden (22%). In tabel 31 in bijlage 2 staat de omvang en samenstelling van de huishoudens in de zes dorpen weergegeven.

In de gemeente Drimmelen wonen in vergelijking met Nederland en de subregio Breda[3] veel gezinnen (figuur 1). Het gaat om 30% van de huishoudens (van 29% in Made en

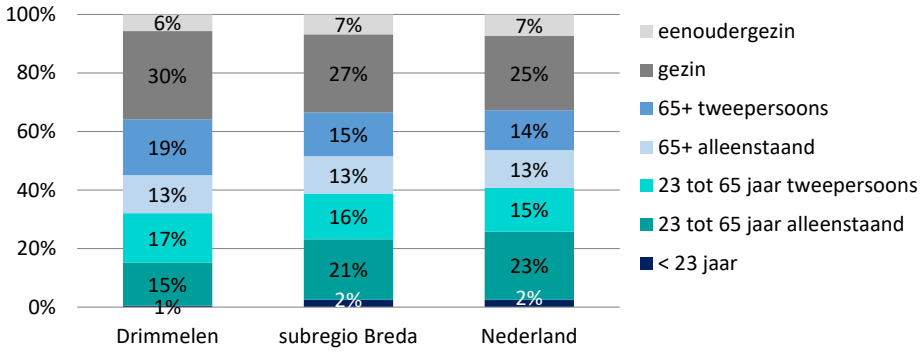
[1] Het LC-model staat in dit document toegelicht.

[2] 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 afgrond op 10.

[3] De subregio Breda bestaat in deze studie uit de gemeenten Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Altena, Drimmelen, Geertruidenberg, Baarle-Nassau, Alphen-Chaam en Zundert.

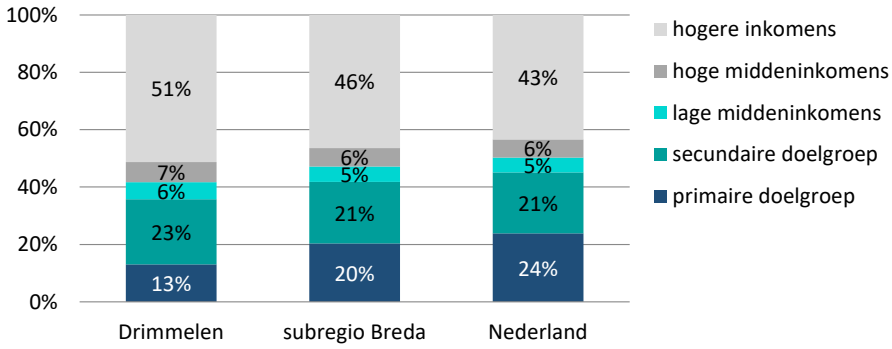
Hooge Zwaluwe tot 34% in Wagenberg). In Nederland gaat het om 25% van de huishoudens en in de subregio Breda om 27%. Daarnaast bestaat circa 6% van de huishoudens in de gemeente Drimmelen uit eenoudergezinnen. Een andere relatief grote groep in de gemeente zijn oudere stellen. Circa 19% van de huishoudens is samenwonend en ouder dan 65 jaar (van 18% in Wagenberg tot 21% in Drimmelen); landelijk gaat het om 14% van de huishoudens en in de subregio Breda om 15%. Het aantal jonge huishoudens tot 23 jaar en het aantal alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar is in de gemeente een relatief kleine groep (in totaal 16%; in Nederland gaat het om 26% en in de subregio Breda om 23%).

figuur 1 **Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type huishouden, 2020**



Bron: CBS, LC model In.Fact.Research

figuur 2 **Huishoudenssamenstelling naar inkomensklasse, 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.

Het hoge aandeel gezinnen en tweepersoonshuishoudens vertaalt zich ook in een hoger inkomensniveau dan landelijk en in de regio (figuur 2). In de gemeente Drimmelen behoort circa 13% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 23% tot de secundaire doelgroep (figuur 2). De doelgroep tot € 39.055 bedraagt daarmee 36% (circa 4.160 huishoudens[4]), wat kleiner is dan in Nederland (45%) en in de subregio Breda (42%). Het aantal hogere inkomens in de gemeente is relatief groot (51%), met name in de dorpen Drimmelen en Wagenberg (rond de 60%). De doelgroep tot € 39.055 is het grootst in Made en Lage Zwaluwe (beide dorpen 38%).

Woningvoorraad

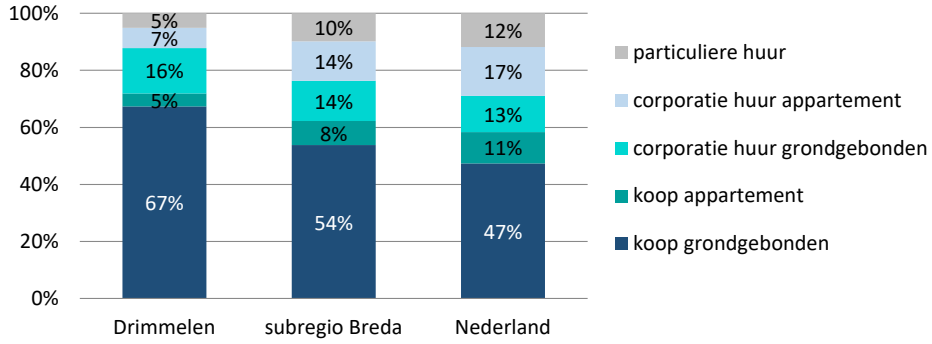
Anno 2020 telt de woningvoorraad in de gemeente Drimmelen 11.760 woningen, waarvan er circa 11.410 bewoond worden door een particulier huishouden (bron: CBS). Voor de resterende 350 woningen geldt dat een deel leeg staat in afwachting van verbouwing of sloop, in een ander deel wonen arbeidsmigranten, of is een bedrijf gevestigd, en een deel is mogelijk in gebruik als tweede woning. Ook wordt een deel van deze woningen tijdelijk niet bewoond als gevolg van verhuizingen. Een bepaalde mate van frictieleegstand is noodzakelijk voor de dynamiek (verhuizingen) op de woningmarkt. In totaal wordt 3,0% van de woningvoorraad in de gemeente Drimmelen niet permanent bewoond door een regulier huishouden. Landelijk ging het in 2020 om 4,4% van de woningvoorraad.

Het aantal van 11.410 woningen dat bewoond wordt door een particulier huishouden ligt lager dan het totale aantal van 11.630 huishoudens in de gemeente Drimmelen. Circa 220 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 1,9% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen; landelijk gaat het om 5,6% van de huishoudens.

Van de 11.410 huishoudens in de reguliere woningvoorraad in de gemeente Drimmelen woont ruim tweederde (67%) in een grondgebonden koopwoning (van 60% in Lage Zwaluwe tot 80% in Wagenberg). Dit aandeel is hoger dan landelijk (47%) en in de subregio Breda (54%). Het aandeel koopappartementen in de gemeente is met circa 5% laag (figuur 3), en ook de particuliere huursector is met circa 5% klein van omvang. In tabel 32 in bijlage 2 staat de omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in de zes dorpen weergegeven.

[4] Vanaf 2022 worden ook meerpersoonshuishoudens met een laag middeninkomen tot de doelgroep gerekend. Hierdoor behoren er circa 450 meerpersoonshuishoudens extra tot de doelgroep. Deze groep kan nu via de 10% vrije toewijzingsruimte van corporaties in de sociale huursector terecht.

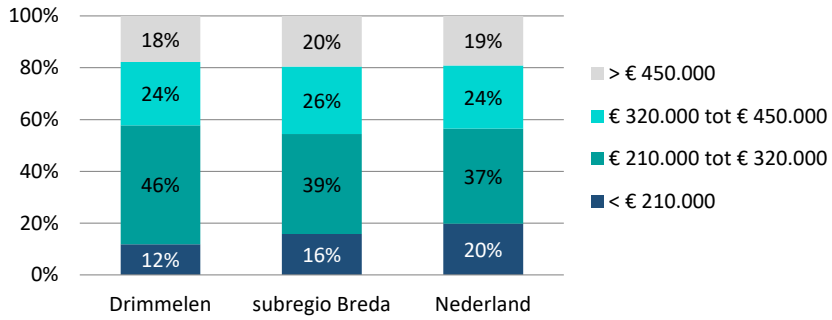
figuur 3 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2020



Bron: CBS, corporaties Drimmelen, LC model In.Fact.Research

Mede vanwege het hoge aandeel grondgebonden koopwoningen in Drimmelen ligt het aandeel goedkope koopwoningen met een geschatte verkoopwaarde tot € 210.000 met 12% lager dan in Nederland (20%) en in de subregio Breda (16%). Het aandeel middeldure koopwoningen tussen € 210.000 en € 320.000 ligt met 46% hoger en het aandeel dure koopwoningen van meer dan € 450.000 ligt met 18% wat lager dan gemiddeld in Nederland (figuur 4).

figuur 4 Samenstelling bewoonde koopvoorraad naar verkoopwaarde, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

De woningvoorraad van de corporaties

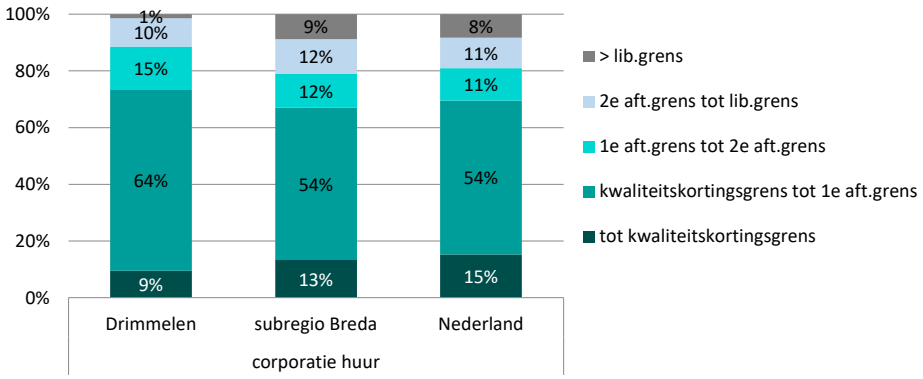
Circa 23% van de huishoudens in de gemeente Drimmelen woont in een huurwoning van de corporaties (figuur 3, circa 2.630 bewoonde woningen), waarvan Woonvizier de grootste is.[5] Het aandeel corporatie huurwoningen ligt hiermee lager dan landelijk (30%) en in de subregio Breda (28%). De corporatie huurwoningen zijn verspreid over elk dorp in de gemeente Drimmelen, van 15% in de dorpen Wagenberg en Drimmelen,

[5] De woningcorporaties Alwel, Mooiland en Woonzorg Nederland hebben samen ongeveer 60 woningen in verhuur in de gemeente Drimmelen.

17% in het dorp Hooge Zwaluwe, 23% in de dorpen Made en Terheijden en 31% in het dorp Lage Zwaluwe.

Circa 73% van de corporatie huurwoningen in de gemeente Drimmelen heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (tot € 633, prijspeil 2021, figuur 5). Circa 89% heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (tot € 679), wat hoger is dan landelijk (81%) en in de subregio Breda (79%). De corporaties in Drimmelen verhuren met circa 1% nauwelijks woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (meer dan € 752). Het aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 442) is met circa 9% klein van omvang (landelijk 15% en in de subregio Breda 13%), mede vanwege het relatief hoge aandeel grondgebonden huurwoningen in de gemeente.

figuur 5 **Samenstelling bewoonde corporatie huurvoorraad naar huurprijs, 2021 (Drimmelen) en 2020 (subregio Breda en Nederland)**



Bron: LC model In.Fact.Research en corporaties in Drimmelen

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 55 en 65 jaar) woont vaak in een koopwoning (76% woont in een grondgebonden koopwoning, zie ook figuur 6), terwijl de huidige generatie ouderen nog wat vaker een woning huurt. Circa 24% van de huishoudens van 65 tot 75 jaar huurt een woning van een van de corporaties (onder 75-plussers 38%), terwijl dit aandeel onder 55 tot 65 jarigen op 15% ligt.

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

	koop		corporatie huur		particuliere	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	huur		
tot 25 jaar	25%	8%	2%	17%	30%	17%	100%
25 tot 35 jaar	55%	8%	13%	11%	10%	2%	100%
35 tot 45 jaar	72%	2%	15%	6%	5%	1%	100%
45 tot 55 jaar	74%	2%	15%	3%	4%	2%	100%
55 tot 65 jaar	76%	3%	13%	2%	4%	1%	100%
65 tot 75 jaar	67%	5%	18%	6%	3%	2%	100%
75 tot 85 jaar	49%	8%	19%	17%	4%	3%	100%
85+	40%	10%	19%	22%	5%	4%	100%
totaal	66%	4%	16%	7%	5%	2%	100%

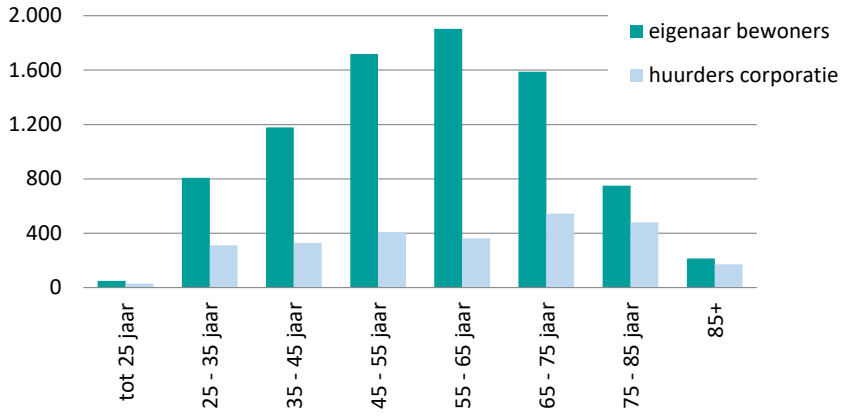
Bron: LC model In.Fact.Research

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

	koop		corporatie huur		particuliere	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	huur		
< 23 jaar	23%	2%	4%	7%	29%	36%	100%
23 tot 65 jaar alleenstaand	43%	8%	16%	16%	12%	4%	100%
23 tot 65 jaar tweepersoons	77%	5%	11%	2%	4%	1%	100%
65+ alleenstaand	40%	7%	24%	21%	5%	4%	100%
65+ tweepersoons	68%	7%	16%	5%	3%	1%	100%
gezin	85%	1%	10%	1%	2%	1%	100%
eenoudergezin	48%	1%	36%	4%	10%	1%	100%
totaal	66%	4%	16%	7%	5%	2%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 6 **Samenstelling van eigenaar-bewoners en huurders corporatie naar leeftijd in de gemeente Drimmelen, 2020**



Bron: LC model In.Fact.Research

In tabel 3 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen in de gemeente Drimmelen weergegeven. De primaire doelgroep woont relatief vaak in de huurwoningen van de corporaties; de hogere inkomens wonen overwegend in de koopsector. De doelgroep tot € 39.055 woont voor 48% in de huurwoningen van de corporaties. Ruim de helft van de doelgroep woont dus buiten de sociale huursector, waaronder 41% in de koopsector. Het gaat deels om oudere eigenaar-bewoners die tot de secundaire doelgroep behoren

en al geruime tijd in de eigen woning wonen. Landelijk woont ongeveer 30% van de doelgroep tot € 39.055 in de koopsector.

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

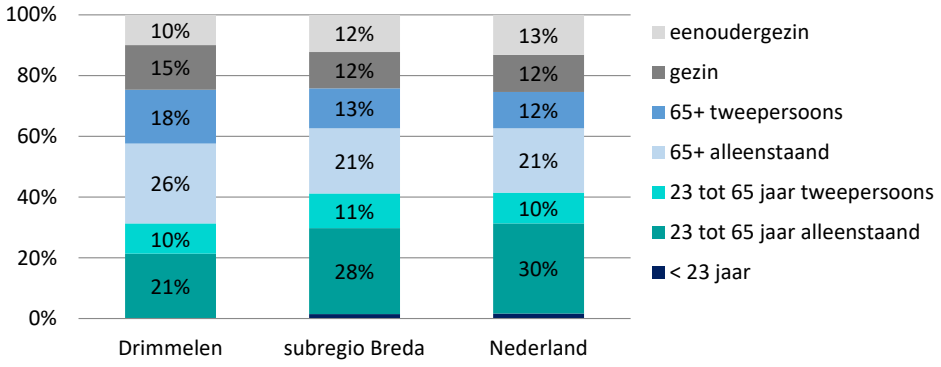
	koop		corporatie huur		particuliere	onzelfst.	totaal
	grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement	huur		
primaire doelgroep	8%	0%	52%	27%	9%	4%	100%
secundaire doelgroep	53%	6%	18%	12%	6%	4%	100%
lage middeninkomens	66%	5%	16%	4%	7%	2%	100%
hoge middeninkomens	73%	7%	11%	4%	4%	1%	100%
hogere inkomens	86%	4%	6%	1%	3%	1%	100%
totaal	66%	4%	16%	7%	5%	2%	100%
doelgroep tot € 39.055	36%	4%	30%	18%	7%	4%	100%

Bron: LC model In.Fact.Research

De huurders van de corporaties

De huurderspopulatie van de corporaties in Drimmelen is relatief sterk vergrijsd (figuur 7). Circa 44% van de huurders is een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk voor 33% van de huurders in het corporatiebezit geldt (35% in de subregio Breda).

figuur 7 Samenstelling van de huurders van de corporaties naar huishoudenstype, 2020

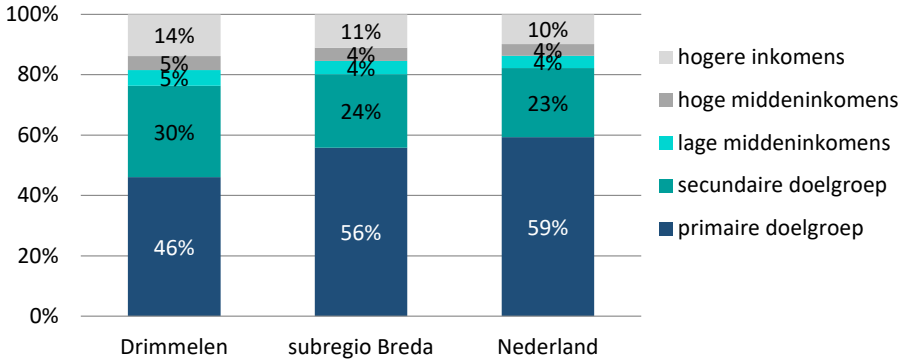


Bron: LC model In.Fact.Research

Onder de huurders van de corporaties behoort iets minder dan de helft (46%) 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 in Drimmelen. Circa 76% van de huurders heeft een inkomen tot € 39.055. Daarmee woont volgens de landelijke definitie[6] circa 24% van de huurders goedkoop scheef, wat hoger is dan landelijk (18%) en in de subregio Breda (20%).

[6] De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand die niet tot de doelgroep tot € 39.035 behoort in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

figuur 8 Samenstelling van de huurders van de corporaties naar inkomen in het gereguleerde huursegment, 2020



Bron: LC model In.Fact.Research

2.3 Dynamiek op de woningmarkt

Het is voor de woningmarkt relevant om te weten voor welke groepen de gemeente Drimmelen aantrekkelijk is en voor welke groepen niet. In deze paragraaf geven we een beeld van de verhuizingen in de afgelopen periode.

Het migratiesaldo van de gemeente Drimmelen was in de afgelopen zes jaar positief. Dit gold zowel voor de binnen- als buitenlands migratie (in totaal rond de 100 tot 150 personen per jaar, figuur 9). Bij het positieve migratiesaldo speelde de buitenlandse migratie een belangrijke rol, waarbij het vermoedelijk deels ging om arbeidsmigranten.

figuur 9 Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Drimmelen naar binnen- en buitenlandse migratie



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

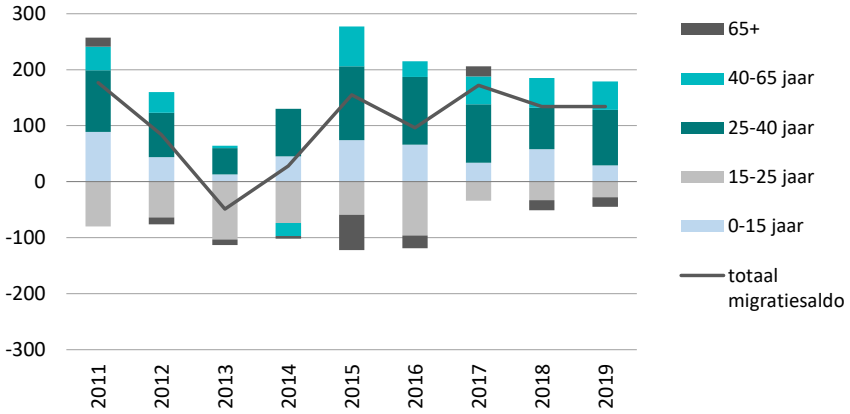
In figuur 10 staat de ontwikkeling van het migratiesaldo naar leeftijdsgroep weergegeven. Het saldo was met name positief voor de groep 25 tot 45 jaar, deels met hun kinderen tussen 0 en 15 jaar. Het vertrek van jongeren tussen 15 en 25 jaar is gebruikelijk bij meer landelijke gemeenten als Drimmelen. Deels vertrekken jongeren vanwege werk of studie en daarnaast speelt ook het voorzieningenniveau een rol. In de interviews

werd aangegeven dat jongeren die gehecht zijn aan hun geboortedorp soms toch (willen) vertrekken omdat ze bepaalde (stedelijke) voorzieningen missen (zoals een bioscoop). Voor ouderen geldt over het algemeen dat ze honkvast zijn en beperkt verhuisgeneigd. Als ouderen wel verhuizen, doen ze dat vaker dan andere groepen binnen de eigen gemeente.

In figuur 11 staat de ontwikkeling van het migratiesaldo naar regio weergegeven. Naast instroom vanuit het buitenland trok de gemeente Drimmelen inwoners uit Breda aan (meer dan dat er vertrokken naar Breda) en uit gemeenten in Zuid-Holland. Deels gaat het om jongeren die eerder vanwege studie of werk vertrokken en in een latere levensfase terugkeren. De instroom uit Zuid-Holland is vooral afkomstig uit de omgeving van Rotterdam. Uit de interviews blijkt dat het deels om rustzoekers gaat, die naar Lage Zwaluwe verhuizen vanwege de gunstige ligging (aan de A16). Deze situatie is niet nieuw, maar al jarenlang aan de gang, wat ook zichtbaar is in de statistieken over de instroom naar herkomst.

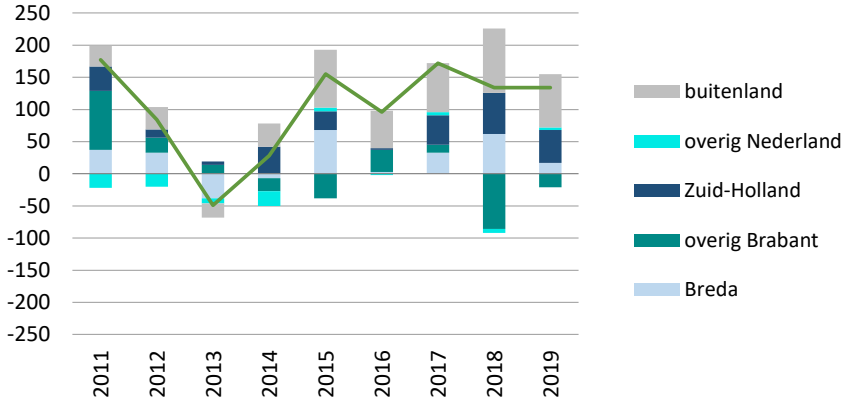
Met gemeenten in 'overig Brabant' was het migratiesaldo in enkele jaren negatief. In 2018 vertrokken er vooral meer mensen van Drimmelen naar Oosterhout dan in omgekeerde richting.

figuur 10 Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Drimmelen naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 11 Ontwikkeling migratiesaldo in de gemeente Drimmelen naar regio



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.4 Spanning op de markt

Actueel tekort

De provincie hanteert al sinds vele jaren het uitgangspunt dat er niet alleen gebouwd moet worden voor de voorspelde huishoudensgroei (hoofdstuk 3), maar ook om het huidige woningtekort in te lopen. Lastig daarbij is dat de provincie in de huishoudensprognose niet aangeeft welke nieuwe/extra huishoudens worden gevormd/aangetrokken als er extra woningen worden toegevoegd. Daarnaast is het exact duiden van 'het woningtekort' lastig. Voor het heden geldt echter dat breed gedeeld wordt dat er landelijk en in de provincie Noord-Brabant tekorten zijn en dat de urgentie om de woningbouwproductie op te voeren hoog is.

Veel van de respondenten die hebben deelgenomen aan de bewonersenquête geven aan dat er sprake is van een actueel tekort aan woningen. Men vindt dat er te weinig aanbod is in zowel de koop- als de huursector, dat koopwoningen te duur zijn en dat de wachtlijsten te lang zijn. Sommige respondenten vinden het vervelend dat vrijkomend aanbod ook naar mensen van buiten de gemeente (uit de regio) gaat. Ook uit de gehouden interviews blijkt dat er een toenemende belangstelling is om vanuit de regio in de gemeente Drimmelen te gaan wonen, mede vanwege de oplopende marktspanning in Breda en omgeving. Daarbij gaat het niet zelden om terugkeerders: jongeren die tijdens hun studie in Breda zijn gaan wonen en in een latere levensfase (willen) terugkeren naar hun geboortedorp.

De woningmarkt in de gemeente Drimmelen kent nauwe banden met die van de regiogemeenten. De bijdrage van de gemeente Drimmelen aan de opgaven is een zaak van afstemming met de regiogemeenten (en de provincie). Ook een betere afstemming / samenwerking tussen de bij Klik voor Wonen aangesloten corporaties werd genoemd in de gehouden interviews, voor het regionaal borgen van voldoende sociale huurwoningen.

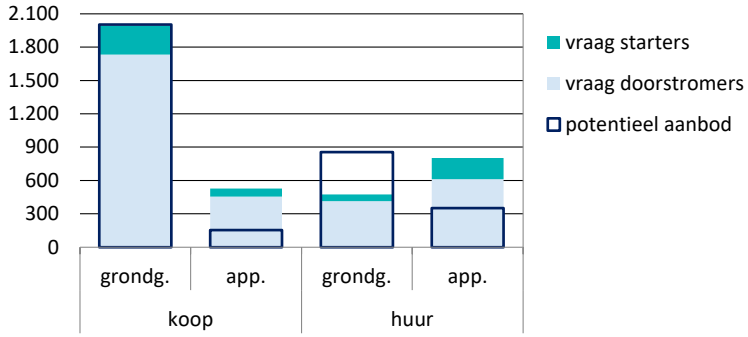
Vraagaanbod-verhoudingen

Voor het zicht op kwalitatieve fricties in de gemeente Drimmelen kijken we naar de zogenoemde vraagaanbod-verhoudingen (tekorten en overschotten), op basis van geuite woonwensen. Hiervoor relateren we de woningvraag van doorstromers en starters aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen (van doorstromers). 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.

Als we kijken naar de totale groep verhuisgeneigde huishoudens (de groep die zeker wil verhuizen óf die dit overweegt) is de markt voor grondgebonden huurwoningen ontspannen en is de vraag naar grondgebonden koopwoningen ongeveer gelijk aan het potentiële aanbod (figuur 12). Voor appartementen in zowel de koop- als huursector geldt dat er (veel) meer vraag is dan potentieel aanbod.

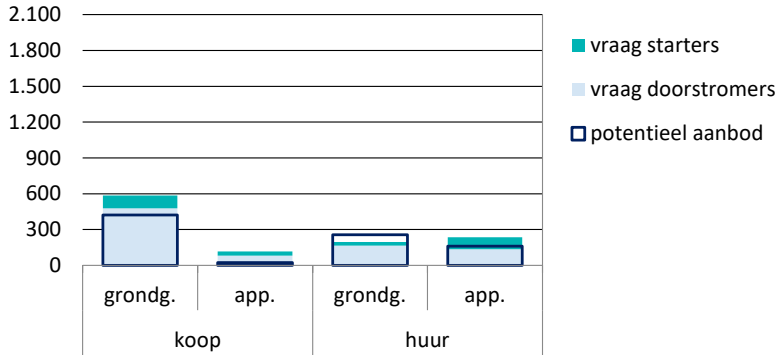
De vraag naar appartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Onder doorstromers is meer dan helft van de vraag naar koop- en huurappartementen afkomstig van 65-plussers. Deze ouderen overwegen wel een verhuizing naar een kleinere en gelijkvloerse woning, maar voegen om uiteenlopende redenen lang niet altijd de daad bij het woord. Deze ouderen wonen vaak in een (ruime) grondgebonden (koop)woning. Het potentiële aanbod aan grondgebonden koopwoningen in figuur 12 is voor bijna 30% afkomstig van huishoudens ouder dan 65 jaar. Als deze groep afziet van een verhuizing naar een appartement komen er minder grondgebonden koopwoningen vrij en is er minder aanbod van grondgebonden koopwoningen op de markt beschikbaar. In dat geval ontstaat er een potentieel tekort aan grondgebonden koopwoningen, en is de vraagdruk op appartementen kleiner. Dit beeld komt ook naar voren als de vraagaanbod-verhoudingen worden weergegeven voor alleen de groep met een zekere verhuiswens (zie ook figuur 13).

figuur 12 **Potentiele vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Drimmelen naar eigendom en woningtype, op basis van de *totale* groep met een verhuiswens**



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 13 **Potentiele vraagaanbod-verhoudingen in de gemeente Drimmelen naar eigendom en woningtype, op basis van de groep met een *zekere* verhuiswens**



Bron: LC-model In.Fact.Research

De deelnemers aan de bewonersenquête bevestigen het beeld van de vraagaanbod-verhoudingen. Veel respondenten geven aan dat er een tekort is aan seniorenwoningen waardoor de doorstroming uit de grote grondgebonden woningen niet op gang komt. Om de doorstroming te stimuleren wordt gedacht aan een verhuisvergoeding, of aan een coach die helpt bij de verhuizing van oudere bewoners.

Bij het tekort aan seniorenwoningen gaat het om zowel gelijkvloerse grondgebonden woningen als appartementen, die weliswaar kleiner, maar niet te klein moeten zijn (minimaal drie kamers). Dit tekort en het gebrek aan doorstroming belemmert ook jongere doorstromers en starters om een woning naar wens te bemachtigen. Veel respondenten ervaren een tekort aan betaalbare woningen voor met name starters, waarbij het gaat om zowel (sociale) huur- als koopwoningen. Een kleiner deel van de respondenten geeft aan middeldure grondgebonden koopwoningen te missen, net als bouwkavels, wat eveneens voor doorstroming kan zorgen.

In Made is begin dit jaar de verkoop gestart van nieuwbouwwoningen van project De Sterrenkijker. De belangstelling voor dit project was groot, waardoor de woningen via loting zijn verkocht. Voor de acht starterswoningen (grondgebonden van 74 m2 van € 218.000 tot € 235.000) waren er 30 tot 50 belangstellenden. Voor de tien levensloopbestendige patiowoningen (108 m2 van € 345.000 tot € 375.000) waren er 20 tot 25 belangstellenden. Onder deze groep bevonden zich echter ook ouderen die zich vanwege persoonlijke redenen terugtrokken en liever in de huidige woning bleven wonen.

Ook voor de andere tussenwoningen en luxere twee-onder-een-kapwoningen van project De Sterrenkijker was veel belangstelling. Daarnaast zijn in het project 15 woningen bestemd voor de (sociale) verhuur door Woonvizier.

Naar schatting is ruim de helft van de woningen in het project verkocht aan iemand uit de gemeente Drimmelen. Daarnaast waren er ook veel inschrijvingen vanuit de omliggende regio en vanuit de Randstad.

Verdeling van huurwoningen

De corporaties in Drimmelen verhuren hun woningen via de website van Klik voor Wonen. In Drimmelen werden in 2020 in totaal 171 woningen verhuurd (tabel 4), waarvan 50 woningen via bemiddeling werden toegewezen, voor het grootste deel aan mensen met een zorgindicatie.

tabel 4 **Ontwikkeling aantal huurcontracten in de gemeente Drimmelen**

	aantal huurcontracten		
	geadverteerd	bemiddeld	totaal
2018	123	9	132
2019	87	56	143
2020	121	50	171

Bron: Woonvizier

In 2020 werden 121 woningen toegewezen aan regulier woningzoekenden, waar gemiddeld 302 woningzoekenden per woning op reageerden (tabel 5). In 2019 ging het nog om

gemiddeld 213 reacties en in 2018 om 97 reacties. Ook de gemiddelde zoektijd nam toe, van gemiddeld 1,1 jaar in 2018 tot 1,7 jaar in 2020.[7] De slaagkans nam af[8].

Vooral in de regio nam de druk op de sociale huursector toe. De zoektijd nam toe van 1,4 jaar in 2018 tot 2,0 jaar in 2020, en ligt daarmee iets boven het gemiddelde in de gemeente Drimmelen.

tabel 5 **Ontwikkeling aantal verhuringen (geadverteerd) in de gemeente Drimmelen en woningzoekenden naar diverse kenmerken**

jaar	aantal verhuringen	aantal actief woningzoekenden	gem. inschrijfduur in jaren	gem. zoektijd in jaren	slaagkans	gem. aant. reacties per verhuurde woning	aantal weigeringen
2017	-	-	4,8	0,7	-	-	-
2018	123	-	4,5	1,1	3,9%	97	241
2019	87	502	4,2	1,5	1,7%	213	246
2020	121	640	5,5	1,7	1,7%	302	360

Bron: Woonvizier

In 2019 en 2020 werd ongeveer 60% van de woningen toegewezen aan mensen uit de gemeente Drimmelen (tabel 6). In 2019 kwam 10% uit de gemeente Breda en in 2020 ging het om 17%. Circa 12% tot 14% kwam uit het overige werkgebied van Klik voor Wonen. In 2018 werden minder woningen toegewezen aan mensen uit de gemeente Drimmelen (52%).

Deelnemers van de bewonersenquête geven aan dat er te weinig woningen worden toegewezen aan bewoners uit de dorpen van de gemeente Drimmelen. Deels ervaart men een toenemende belangstelling vanuit de regio, maar ook de bekendheid met het verdeelsysteem onder de inwoners van Drimmelen speelt een rol. Uit de interviews blijkt dat niet altijd duidelijk is of op woningen gereageerd moet worden via Klik voor Wonen, of via inschrijving bij Woonvizier (voor senioren woningen).

tabel 6 **Herkomst woningzoekenden bij verhuringen**

	2018	2019	2020
gemeente Drimmelen	52%	62%	59%
Breda	20%	10%	17%
overig werkgebied Klik voor Wonen	16%	14%	12%
elders	12%	15%	12%
totaal	100%	100%	100%

Bron: Woonvizier

[7] De periode tussen de eerste reactie van een woningzoekende en de acceptatie van een woning.

[8] De verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal actief woningzoekenden.

Prijsontwikkeling in de koopsector

Het prijsniveau van koopwoningen in Drimmelen ligt iets onder het landelijke en provinciale gemiddelde. De verkoopprijs van bestaande woningen in de afgelopen drie jaar bedroeg gemiddeld € 290.000. Landelijk werden bestaande woningen voor gemiddeld € 310.000 verkocht.

In de periode 2015 t/m 2020 zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in Nederland met ongeveer 40% gestegen (figuur 14[9]). Ook in de gemeente Drimmelen stegen de verkoopprijzen van woningen, in 2015 t/m 2018 conform de landelijke ontwikkeling, waarna de prijsstijging in de afgelopen twee jaar wat afzwakte. In totaal ging het om een prijsstijging van 28% in de periode 2015 t/m 2020.

figuur 14 **Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen van drie opeenvolgende jaren in de periode 2000 t/m 2020**



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Uit de bewonersenquête en de interviews blijkt dat vooral jongeren en (koop)starters het door de prijsstijgingen lastiger hebben gekregen op de woningmarkt. Vooral voor woningen onder de 3,5 ton is veel belangstelling en deze worden vaak boven de vraagprijs verkocht. Voor starters wordt een woning tot ongeveer 2,5 ton als haalbaar beschouwd, vanwege de lage rentestand en de starterslening van de gemeente Drimmelen. Om deze woningen beschikbaar te krijgen worden nieuwbouw en bouwen voor de doorstroming genoemd. Door bewoners worden ook wel specifieke woonproducten voor starters genoemd, zoals tiny houses.

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

3 Woonlasten van huurders

3.1 Actuele woonlasten

In tabel 7 staan de actuele woonlasten van huurders van corporatie huurwoningen weergegeven. 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 Drimmelen en het waterschap.

Opgeteld is een doorsnee huurder in de gemeente Drimmelen € 635 in de maand kwijt aan wonen. Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur (na aftrek huurtoeslag): € 445. De energierekening van de huurders bedraagt circa € 125 per maand. Bij verduurzaming van de woningen zullen de energielasten (bij gelijk gedrag) wat lager komen te liggen. De kosten voor gemeentelijke belastingen, waterschapslasten en waterverbruik bedragen circa € 80 (voor de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijtschelding).

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 op respectievelijk 23% en 34%. Huurders hebben hier zowel een lager inkomen, als lagere netto woonlasten, vooral vanwege een hogere huurtoeslag. Binnen de gemeente Drimmelen hebben huurders in het dorp Made de hoogste woonquote (34%). Huurders in de dorpen Drimmelen en Hooge Zwaluwe hebben met 32% een wat lagere woonquote (tabel 8).

tabel 7 **Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van corporatiewoningen, 2020, in medianen**[10]

	gemeente Drimmelen	Subregio Breda	Nederland
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 445	€ 405	€ 385
gas en electriciteit	€ 125	€ 120	€ 120
lokale belastingen en water	€ 80	€ 55	€ 60
totaal netto woonlasten	€ 635	€ 595	€ 570
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.850	€ 1.730	€ 1.670
woonquote	33%	34%	34%
huurquote	22%	23%	23%
energiequote	7%	7%	7%
belastingquote	4%	3%	3%

Bron: LC-model In.Fact.Research

[10] 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.

tabel 8 **Woon- en huurquote van huurders van corporatiewoningen per dorp in de gemeente Drimmelen, 2020, in medianen**

	woonquote	huurquote
Made	34%	22%
Drimmelen	32%	21%
Terheijden	33%	22%
Wagenberg	33%	21%
Lage Zwaluwe	33%	22%
Hooge Zwaluwe	32%	21%
totaal gemeente	33%	22%

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 9 en tabel 10 staan de woonlasten van de verschillende huishoudenstypes en inkomensgroepen in de gemeente Drimmelen weergegeven. De woonquote van de primaire doelgroep bedraagt 35% en van de secundaire doelgroep 37%. 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 huishoudenstype hebben alleenstaande huurders tussen 23 en 65 jaar met circa 39% de hoogste woonquote, gevolg door alleenstaande ouderen (37%). Gezinnen en stellen hebben vanwege een hoger inkomen een lagere huur- en woonquote. Eenoudergezinnen hebben een woonquote van circa 31%.

tabel 9 **Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van Woonvizier in de gemeente Drimmelen, naar inkomensgroep, 2020, in medianen**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 295	€ 530	€ 565	€ 550	€ 575	€ 445
gas en electriciteit	€ 125	€ 115	€ 140	€ 130	€ 160	€ 125
lokale belastingen en water	€ 60	€ 60	€ 80	€ 80	€ 80	€ 80
totaal netto woonlasten	€ 495	€ 715	€ 765	€ 755	€ 815	€ 635
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.445	€ 1.830	€ 2.495	€ 2.630	€ 3.585	€ 1.850
woonquote	35%	37%	30%	27%	23%	33%
huurquote	21%	27%	21%	19%	16%	22%
energiequote	8%	6%	5%	5%	4%	7%
belastingquote	4%	3%	3%	3%	2%	4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 10 **Woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van huurders van Woonvizier in de gemeente Drimmelen, naar huishoudenstype, 2020, in medianen**

	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 390	€ 410	€ 530	€ 355	€ 460	€ 545	€ 385	€ 445
gas en electriciteit	€ 75	€ 105	€ 145	€ 110	€ 140	€ 160	€ 145	€ 125
lokale belastingen en water	€ 55	€ 60	€ 80	€ 55	€ 80	€ 85	€ 80	€ 80
totaal netto woonlasten	€ 525	€ 560	€ 765	€ 540	€ 670	€ 780	€ 605	€ 635
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.560	€ 1.530	€ 2.890	€ 1.375	€ 2.005	€ 2.960	€ 1.955	€ 1.850
woonquote	32%	39%	26%	37%	30%	25%	31%	33%
huurquote	24%	27%	17%	25%	20%	17%	20%	22%
energiequote	6%	7%	5%	8%	6%	5%	8%	7%
belastingquote	5%	3%	3%	4%	4%	3%	4%	4%

Bron: LC-model In.Fact.Research

3.2 Huurders met een betaalrisico

In tabel 11 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. 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. Voor het bepalen van deze kosten is gebruik gemaakt van de basisbedragen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Onder de totale groep huurders in de gemeente Drimmelen heeft circa 15% te maken met een betaalrisico (van 13% in het dorp Drimmelen tot 16% in het dorp Made), wat minder is dan in de subregio Breda (21%) en Nederland (22%).

Onder de primaire doelgroep heeft circa 26% te maken met een betaalrisico en onder de secundaire doelgroep 11% (tabel 12). Naar huishoudenstype zijn het met name eenpersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar (31%) en eenoudergezinnen (31%) 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. 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 11 Omvang huurders met een betaalrisico in de gemeente Drimmelen, 2020

	aantal	aandeel
Made	200	16%
Drimmelen	5	13%
Terheijden	90	15%
Wagenberg	20	15%
Lage Zwaluwe	80	15%
Hooge Zwaluwe	20	14%
totaal gemeente	405	15%

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 12 Omvang huurders met een betaalrisico in corporatie huurwoningen in de gemeente Drimmelen, naar huishoudenstype (links) en inkomensgroep (rechts), 2020

huishoudenstype	huurders met betaalrisico
< 23 jaar	17%
23 tot 65 jaar alleenstaand	31%
23 tot 65 jaar tweepersoons	13%
65+ alleenstaand	8%
65+ tweepersoons	6%
gezin	9%
eenoudergezin	31%
totaal	15%

inkomensgroep	huurders met betaalrisico
primaire doelgroep	26%
secundaire doelgroep	11%
lage middeninkomens	0%
hoge middeninkomens	0%
hogere inkomens	0%
totaal	15%

Bron: LC-model In.Fact.Research

4 Toekomstige ontwikkelingen

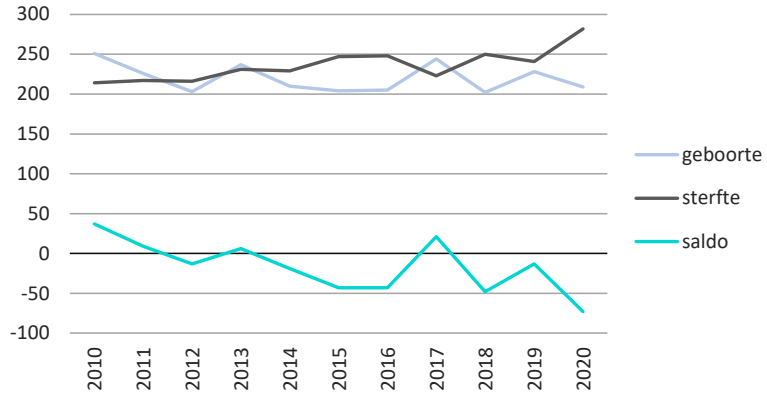
4.1 Demografische ontwikkelingen

Terugblik

In de afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners in de gemeente Drimmelen toe met gemiddeld 115 inwoners per jaar. Dit vooral als gevolg van een positief saldo van vestiging en vertrek (zie ook figuur 9). Het saldo van natuurlijke ontwikkelingen is negatief. Sinds 2014 zijn er meer mensen overleden dan dat er baby's zijn geboren, met uitzondering van 2017 (figuur 15).

Ook het aantal huishoudens nam toe in de gemeente Drimmelen, vanwege de toename van het aantal inwoners en huishoudensverdunning (huishoudens worden gemiddeld genomen steeds kleiner). In de periode 2015 tot 2020 ging het om een gemiddelde toename van 110 huishoudens per jaar.

figuur 15 Ontwikkeling saldo geboorte en sterfte in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

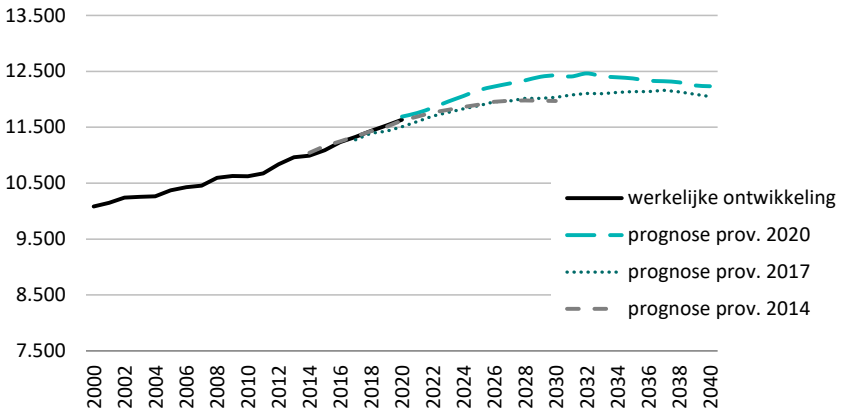
Ontwikkeling aantal huishoudens

Het aantal huishoudens zal op basis van de jongste provinciale prognose tot ongeveer 2032 blijven toenemen (figuur 16). In de periode 2020 tot 2030 neemt het aantal huishoudens toe van 11.635 in 2020 tot 12.400 in 2030, ofwel een toename van 760 huishoudens (tabel 13). In de periode 2030 tot 2035 blijft het aantal huishoudens ongeveer constant van omvang (een afname van 25 huishoudens), om na 2035 mogelijk verder af te nemen.

De eerdere provinciale prognoses uit 2014 en 2017 prognosticeerden een wat lagere huishoudensgroei. Ook deze prognoses zijn reële toekomstscenario's. Het aantal geprognosticeerde huishoudens tot 2030 op basis van de jongste provinciale prognose is relatief hoog. Een dergelijke groei is geen zekerheid, ook omdat de komst van arbeidsmigranten (en hun huishoudensvorming) uiterst onzeker is (zie ook paragraaf 6.2).

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 zes dorpen in de gemeente Drimmelen. Het aantal huishoudens zal tot 2030 in elk dorp toenemen (tabel 13).

figuur 16 Ontwikkeling aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen



Bron: CBS, prognoses provincie Noord-Brabant

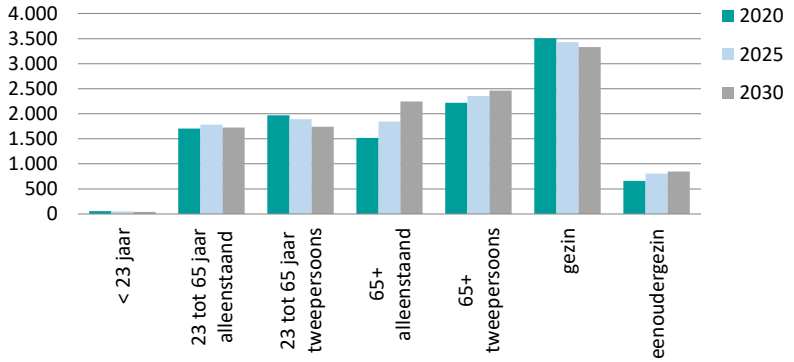
tabel 13 Ontwikkeling aantal huishoudens in de dorpen van de gemeente Drimmelen in 2020 tot 2035

	Made	Drimmelen	Terheijden	Wagenberg	Lage Zwaluwe	Hooge Zwaluwe	totaal
2020	5.490	220	2.550	890	1.735	750	11.635
2020-2025	195	10	125	45	95	50	520
2025-2030	80	5	55	20	60	25	240
2030-2035	-35	0	-10	0	15	5	-25

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

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 17. Daaruit blijkt dat vooral het aantal alleenstaande ouderen zal toenemen: van 1.515 huishoudens in 2020 tot 2.245 huishoudens in 2030. Het aantal tweepersoonshuishoudens tussen 23 en 65 jaar zal naar verwachting afnemen. Het aantal gezinnen blijft, inclusief eenoudergezinnen, ongeveer constant van omvang.

figuur 17 Aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen naar huishoudenstype in 2020, 2025 en 2030



Bron: CBS, prognoses provincie Noord-Brabant

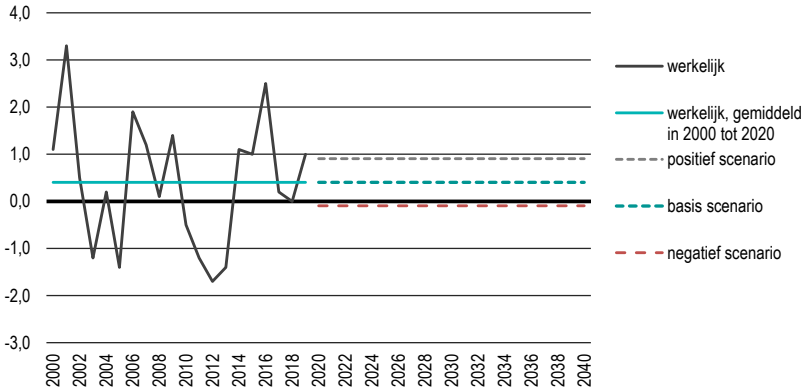
4.2 Economische ontwikkelingen

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 18):

- 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 18 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland in de periode 2000 tot 2020 en de verwachtingen voor de toekomst

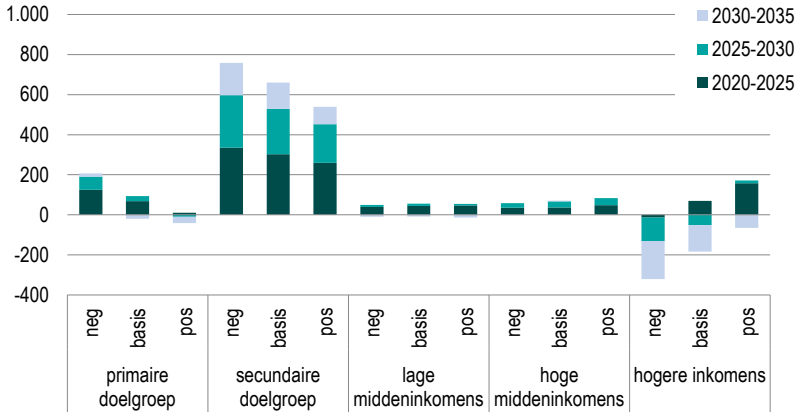


Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

4.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

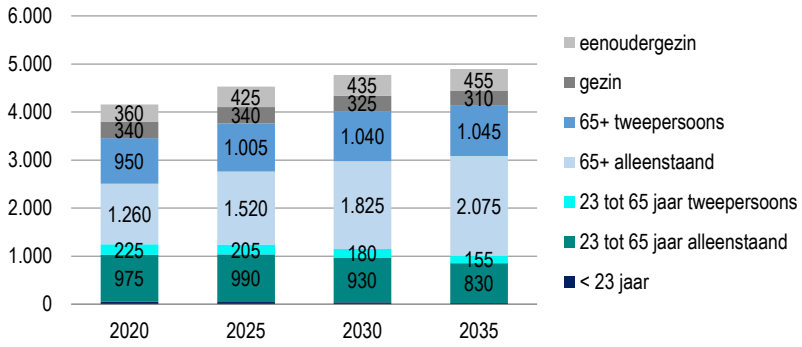
Op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is in figuur 19 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de gemeente Drimmelen weergegeven. Met name de secundaire doelgroep neemt toe, en daarmee de doelgroep tot € 39.055. Deze doelgroep neemt toe van 36% in 2020 tot 37% in 2025 en 39% in 2035, bij het economisch basisscenario. Bij een negatief economisch scenario is de doelgroep in de toekomst groter; bij een positief economisch scenario kleiner. In elk dorp in de gemeente Drimmelen neemt de doelgroep naar verwachting toe, waarbij geldt dat de toename vrijwel uitsluitend bestaat uit alleenstaande ouderen (figuur 20). De omvang van de middeninkomens in de gemeente blijft ongeveer constant, terwijl het aantal hogere inkomens vanaf 2025 naar verwachting afneemt.

figuur 19 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Drimmelen



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 20 Samenstelling van de doelgroep tot € 39.055 naar huishoudenstype in de gemeente Drimmelen in 2020, 2025, 2030 en 2035 (bij het economisch basisscenario)



Bron: LC model In.Fact.Research

5 Ontwikkeling woningbehoefte

In toekomst moeten alle doelgroepen (naar leeftijd, type en inkomen) goed kunnen wonen. Om te bepalen welke woningen daarvoor benodigd zijn is een woningbehoefteraming uitgevoerd. Bij deze raming is in eerste instantie 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. Daarnaast hebben we een variant doorgerekend waarin naast de huidige woonpatronen ook de woonwensen meewegen, wat met name aanvullende inzichten levert voor de groep ouderen.

5.1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

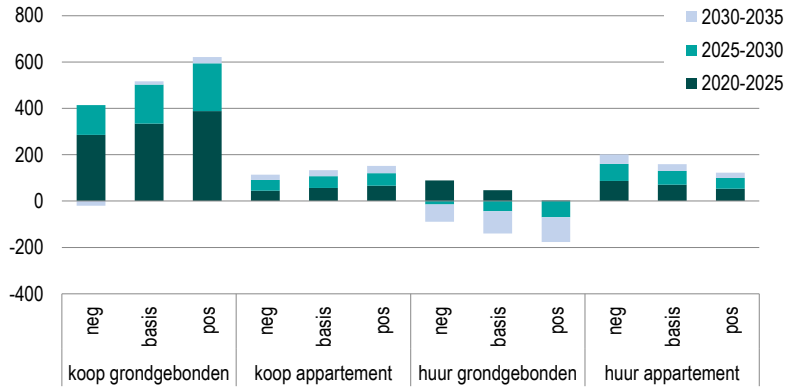
In figuur 21 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven, bij drie economische scenario's en uitgaande van constante woonpatronen. In de periode 2020 tot 2030 neemt vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe, met circa 500 woningen. De toename manifesteert zich met name in de kernen Made (190 woningen), Terheijden (105 woningen) en Lage Zwaluwe (90 woningen). In tabel 34 in bijlage 2 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte voor alle dorpen weergegeven.

De toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is het gevolg van de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in de grondgebonden koopwoning blijft wonen (en aanpassen), in combinatie met de aanwas van nieuwe jonge stellen en gezinnen. De huidige generatie jonge huishoudens wordt ouder en de nieuwe generatie is kleiner in aantal. Per saldo neemt de groep jonge huishoudens daardoor in omvang af. De nieuwe generatie jongeren is echter nog altijd groter dan het aantal ouderen dat de grondgebonden koopsector verlaat (of komt te overlijden). Dit is

weergegeven in figuur 22, waarin is aangegeven van welke huishoudenstypes de ontwikkeling van de woningbehoefte afkomstig is. Na 2030 neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nauwelijks meer toe.

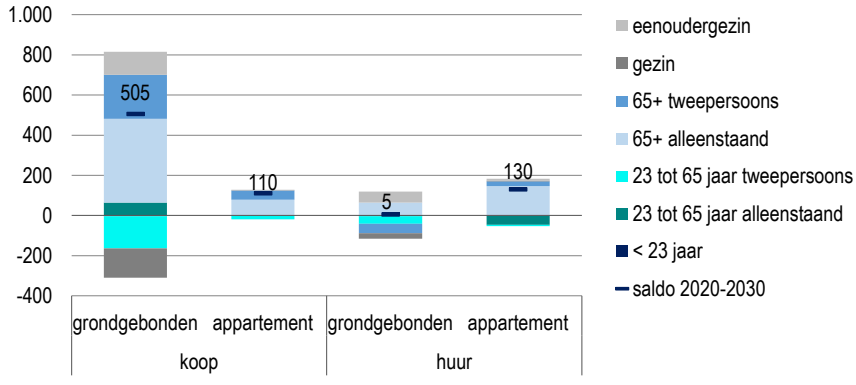
De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in de komende jaren gering toe, om na 2025 geleidelijk af te nemen. Dit komt door het uitstromen of overlijden van oudere huurders en een in aantal beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. De afnemende behoefte hoeft niet te leiden tot leegstand, er kunnen uiteraard nieuwe doelgroepen worden bediend. Daarnaast geldt dat als gevolg van de huidige spanning op de markt en de economische effecten van Covid-19 de toekomstige behoefte aan huurwoningen onder jongere huishoudens (tijdelijk) groter kan zijn.

figuur 21 **Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in de gemeente Drimmelen, op basis van constante woonpatronen**



Bron: LC model In.Fact.Research

figuur 22 **Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenstype in de gemeente Drimmelen in 2020 tot 2030, op basis van constante woonpatronen en het economisch basisscenario**



Bron: LC model In.Fact.Research

Als gevolg van de vergrijzing neemt de behoefte aan geschikte woningen toe, zoals koop- en huurappartementen, of gelijkvloerse bungalows. Als men erin slaagt om ouderen vaker dan nu naar appartementen (of bungalows) te laten verhuizen is de behoefte aan appartementen groter, en is de behoefte aan (ruime) grondgebonden koopwoningen

kleiner. Dit blijkt uit tabel 14, waarin bij de ontwikkeling van de behoefte in 2020 tot 2030 ook rekening is gehouden met de woonwensen van huishoudens. Kanttekening hierbij is dat ouderen die een verhuizing overwegen om uiteenlopende redenen niet altijd de daad bij het woord voegen.

tabel 14 **Ontwikkeling woningbehoefte in 2020 tot 2030 bij constante woonpatronen en rekening houdend met woonwensen, economisch basisscenario**

	constante woonpatronen	incl. zekere verhuiswens	incl. totale verhuiswens
koop grondgebonden	505	455	355
koop appartement	110	115	180
huur grondgebonden	5	10	-20
huur appartement	130	165	230
totaal	745	745	745

Bron: LC model In.Fact.Research

Ontwikkeling woningbehoefte naar koop- en huurprijs

Naar koopprijs neemt de behoefte in elke prijsklasse toe (zie ook tabel 15). Dat de behoefte ook in de duurdere segmenten toeneemt heeft vooral te maken met de aankomende generatie ouderen die naarmate men ouder wordt vaak in ruime grondgebonden koopwoningen blijft wonen (bij de aanwas van nieuwe gezinnen). Als ouderen vaker naar geschikt aanbod (koop of huur) verhuizen is deze behoefte minder groot.

Als oudere eigenaar-bewoners naar een huurwoning willen verhuizen gaat het vaak om een woning in het duurdere huursegment, van een bepaalde woonkwaliteit (boven de € 752). Hierdoor neemt de behoefte aan woningen in dit segment (beperkt) toe. Ook de behoefte aan huurwoningen onder de € 752 neemt toe. In de volgende paragraaf gaan we nader in op de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen.

tabel 15 **Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar verkoopwaarde in de gemeente Drimmelen, op basis van constante woonpatronen en het economisch basisscenario**

	2020-2025	2020-2030	2020-2035
< € 210.000	50	95	100
€ 210.000 tot € 320.000	175	260	255
€ 320.000 tot € 450.000	110	170	200
> € 450.000	55	80	95
totaal	390	610	650

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 16 **Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar huurprijs in de gemeente Drimmelen op basis van constante woonpatronen en het economisch basisscenario**

	2020-2025	2020-2030	2020-2035
tot € 752	80	70	-10
meer dan € 752	35	65	75
totaal	115	135	65

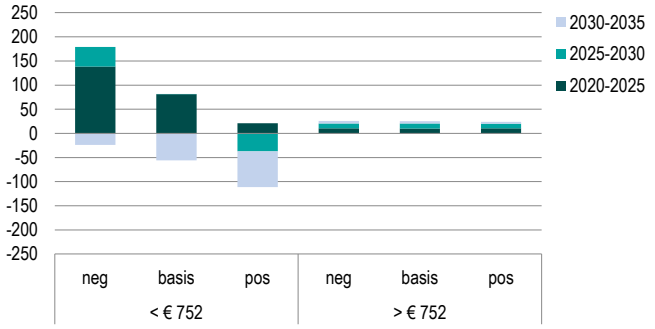
Bron: LC model In.Fact.Research

5.2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen

In figuur 23 staat de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen weergegeven naar huurprijsklassen en drie economische scenario's. Bij elk scenario neemt de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 752 (beperkt) toe in de periode 2020 tot 2025. In het basisscenario gaat het om circa 80 woningen (met 20 bij het positieve economisch scenario en 140 bij het negatieve economisch scenario). Van de 80 woningen gaat het om 30 woningen in het dorp Lage Zwaluwe, 25 woningen in het dorp Terheijden en 15 woningen in het dorp Made.

Vooral de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens neemt toe (tabel 17), afkomstig van de toenemende groep alleenstaande ouderen behorende tot de primaire doelgroep (zie ook tabel 18). In de periode 2025 tot 2030 neemt de behoefte bij het negatieve en het basisscenario verder toe, om na 2030 geleidelijk af te nemen.

figuur 23 **Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huurprijs in de gemeente Drimmelen, op basis van constante woonpatronen**



Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 17 **Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huurprijs in de gemeente Drimmelen, op basis van constante woonpatronen en het economisch basisscenario**

	2020-2025	2020-2030	2020-2035
tot kwaliteitskortingsgrens	0	0	-15
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aft.grens	55	55	25
1e aft.grens tot 2e aft.grens	15	10	5
2e aft.grens tot lib.grens	10	15	10
boven lib.grens	10	20	25
totaal	90	100	50

Bron: LC model In.Fact.Research

tabel 18 **Ontwikkeling huurderspopulatie in het corporatiebezit in de gemeente Drimmelen in 2020 tot 2030, op basis van constante woonpatronen en het economisch basisscenario**

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
tot 65 jaar	eenpersoons	-10	-20	0	0	-30
	meerpersoons	15	5	-15	-20	-15
	totaal	5	-10	-15	-20	-45
65+	eenpersoons	100	75	5	5	180
	meerpersoons	-15	-10	-5	-5	-40
	totaal	80	65	0	0	145
totaal		85	55	-15	-20	100

Bron: LC model In.Fact.Research

5.3 Plancapaciteit

De plancapaciteit van de gemeente Drimmelen bedraagt voor de periode 2020 tot 2030 circa 1.100 woningen, inclusief de opgeleverde nieuwbouw in 2020 (tabel 19). Landelijk geldt dat gemiddeld genomen ongeveer een derde van de plannen niet doorgaat. Als 30% van de plannen uitvalt, resteert er een nieuwbouwproductie van circa 800 woningen in de periode 2020 tot 2030. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien: het aantal huishoudens in de gemeente Drimmelen neemt op basis van de provinciale prognose toe met circa 760 in de periode 2020 tot 2030.

Als er meer woningen gebouwd worden dan de voorspelde huishoudensgroei kan de gemeente Drimmelen bijdragen aan het inlopen van het actuele tekort (in de regio). Het is echter van belang om de ontwikkelingen/afzet goed te monitoren, omdat het aantal geprognosticeerde huishoudens tot 2030 relatief hoog is en na 2030 nauwelijks meer toeneemt volgens de provinciale prognose.

tabel 19 **Opgeleverde nieuwbouw in 2020 en plancapaciteit in 2021 tot 2040 (exclusief intramuraal), totaal en inclusief 30% planuitval**

	gerealiseerd	plancapaciteit		
	2020	2021-2025	2025-2030	2030-2040
aantal woningen	90	785	225	205
incl. 30% planuitval		550	160	145
gemiddeld per jaar	90	135	30	15

Bron: Gemeente Drimmelen (25-02-2021), bewerking In.Fact.Research

Voor de huidige plancapaciteit geldt dat voor 850 woningen bekend is om welk eigendom en woningtype het gaat (tabel 20). Op basis van de beschikbare informatie bestaat de meerderheid (61%) van de plannen uit koopwoningen, wat overeenkomt met de ontwikkeling van de woningbehoefte (op basis van de provinciale huishoudensprognose 2020 en gedane aannamen). Er worden zowel betaalbare als dure (reguliere) grondge-

bonden woningen toegevoegd. In minder mate gaat het om appartementen en levensloopbestendige woningen, wat uitgaande van de woonwensen van ouderen aan de lage kant is.

Binnen de huursector worden overwegend voor ouderen geschikte woningen toegevoegd. In totaal gaat het om circa 330 huurwoningen. Voor ruim de helft gaat het om huurwoningen van Woonvizier (bron: prestatieafspraken 2021). Er worden volgens de huidige plannen meer huurwoningen toegevoegd dan dat de behoefte toeneemt. Daar staat echter tegenover dat er ook huurwoningen door Woonvizier worden verkocht (circa 180 woningen in de komende vijftien tot twintig jaar) waardoor de netto uitbreiding lager uitvalt. Daarnaast geldt dat er een surplus gewenst kan zijn voor het inlopen van het actuele tekort.

Met de verkoop van huurwoningen wordt mogelijk extra voorzien in de behoefte van starters aan goedkope koopwoningen. Ook uit de interviews blijkt dat men de verkoop een goed idee vindt, vanuit het oogpunt van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in bestaande wijken. Het zorgt voor beweging in de markt, waardoor meerdere doelgroepen kunnen worden bediend. Daar staat tegenover dat men ook de huurvoorraad op peil wil houden, en dat er voldoende grond beschikbaar moet blijven voor sociale huurwoningen.

tabel 20 Samenstelling plancapaciteit naar eigendom en woningtype, exclusief onbekend

huur		aantal
goedkoop	(starters)	0
betaalbaar	grondgebonden	69
	levensloopbestendig	72
	appartement	89
	senioren	40
duur	dure huur	63
totaal		333

koop		aantal
goedkoop	(starters)	78
betaalbaar	grondgebonden	139
	levensloopbestendig	9
	appartement	51
duur	grondgebonden	159
	levensloopbestendig	27
	appartement	25
	bouwkavel	29
totaal		517

huur	goedkoop	:	huur tot aftoppingsgrens huurtoeslag 1-2 personen
	betaalbaar	:	huur tot aftoppingsgrens huurtoeslag 3 en meer personen
	duur	:	huur boven aftoppingsgrens huurtoeslag
koop	goedkoop	:	koopprijs tot 200.000 VON
	betaalbaar	:	koopprijs tussen 200.000 en 300.000 VON
	duur	:	koopprijs v.a. 300.000 VON

Bron: Gemeente Drimmelen (25-02-2021), bewerking In.Fact.Research

In elk dorp in de gemeente Drimmelen zullen woningen worden gebouwd (tabel 21). Het grootste deel van de nieuwbouw in de periode tot 2030 (54%) is gepland in het dorp Made. Ook het aantal huishoudens neemt hier naar verwachting het meeste toe, maar ligt lager dan de plancapaciteit (36% van de groei van het aantal huishoudens manifesteert zich in Made). In Lage Zwaluwe en met name in Hooge Zwaluwe zijn voor de periode tot 2030 minder woningen voorzien dan de geprognosticeerde groei van het aantal huishoudens (voor Lage Zwaluwe geldt dat er ook na 2030 plancapaciteit is). Dit bete-

kent dat een deel van de huishoudensgroei in de beide dorpen in Made zal worden opgevangen. Voor Terheijden en Wagenberg geldt dat de plancapaciteit in lijn ligt met de behoefteontwikkeling. De deelnemers van de enquête geven aan dat nieuwe woningen vooral in Made en Terheijden moeten worden gebouwd, en in mindere mate in Drimmelen en Hooge Zwaluwe.

tabel 21 Spreiding plancapaciteit en geprognosticeerde huishoudenstoename in 2020 tot 2030

	plancapaciteit	huishoudenstoename
Made	54%	36%
Drimmelen	1%	2%
Terheijden	24%	24%
Wagenberg	9%	9%
Lage Zwaluwe	12%	20%
Hooge Zwaluwe	1%	10%
totaal	100%	100%

Bron: Gemeente Drimmelen (25-02-2021), bewerking In.Fact.Research

Regionale Investeringsagenda

In de Regionale Investeringsagenda van de regio Breda (april 2021) hebben de regiogemeenten een voorstel gedaan aan het Rijk om een bijdrage te leveren aan onder andere de nationale woningbouwopgave (1 miljoen woningen erbij tot 2030). Indicatief gaat het voor de gemeente Drimmelen om een bijdrage van 1.500 woningen voor de periode 2020 tot 2030. Dit zou voor Drimmelen pakweg een verdubbeling van de productie betekenen en er zou gezocht moeten worden naar nieuwe locaties.

Het is nog afwachten of de benodigde investeringsbijdrage van het Rijk aan de regio wordt toegekend. Als dat gebeurt is het van belang dat er regionaal goed in beeld wordt gebracht van welke doelgroepen de extra behoefte afkomstig is. Op basis van dit inzicht kunnen afspraken worden gemaakt over welke doelgroepen de regiogemeenten zich in welke mate richten. Vervolgens is het zaak om de ontwikkelingen/afzet goed te monitoren, want het bouwen van meer woningen is per definitie ook meer risicovol.

De bestaande voorraad

Naast het toevoegen van nieuwe woningen is het van belang om oog te hebben voor de verduurzaming van de bestaande voorraad. De voorraad zal aangepast moeten worden aan de eisen van de huidige tijd. Eén van de obstakels voor de verduurzaming van woningen is dat de besparingen ook op de lange termijn vaak niet opwegen tegen de investering.[11]

Ongeveer de helft van de respondenten in de gemeente Drimmelen heeft ideeën over het verduurzamen van woningen. Men denkt dan aan het verbeteren van isolatie, het plaatsen van zonnepanelen, of het aardgasvrij maken van woningen. Daarnaast worden

[11] Bron: Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen, Planbureau voor de leefomgeving, 2020.

specifiekere manieren genoemd, zoals groene daken, warmtepomp, kernenergie, groene waterstof etc. Men vindt dat bewoners beter geïnformeerd kunnen worden over de mogelijkheden voor verduurzaming van hun woning. Ook het verlenen van subsidie wordt vaak genoemd om bewoners in beweging te krijgen. Over de verduurzaming van woningen van Woonvizier is men doorgaans tevreden, zo blijkt uit de gehouden interviews.

6 Specifieke doelgroepen

6.1 Jongeren, ouderen en middeninkomens

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 22 staat een cijfermatig overzicht weergegeven.

Jongeren (tot 23 jaar)

Bij jongeren tot 23 jaar gaat het om circa 60 huishoudens behorende tot deze leeftijdsklasse. Daarnaast gaat het vooral om starters die het ouderlijk huis willen verlaten en in de komende twee jaar een zelfstandige woning in Drimmelen willen betrekken. Wat betreft deze laatste groep gaat het om circa 230 thuiswonende jongeren.

De groep thuiswonende jongeren 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.

De jongeren tot 23 jaar die reeds een zelfstandig huishouden vormen, wonen op dit moment vooral in de huursector. Het gaat met name om eenpersoonshuishoudens die tot de primaire of secundaire doelgroep behoren. Circa een vijfde deel van de jonge huishoudens is verhuisgeneigdheid, hoewel het hier gaat om kleine aantallen.

Jong volwassenen (23 tot 35 jaar)

In de gemeente Drimmelen wonen circa 1.355 huishoudens tussen de 23 en 35 jaar. Deze groep is gevarieerd van samenstelling. Het gaat met name om eenpersoonshuishoudens (die vooral tot de primaire en secundaire doelgroep behoren) en tweepersoonshuishoudens en gezinnen (waaronder veel hogere inkomens). Bijna tweederde van de jong volwassenen woont in de koopsector (met name in grondgebonden woningen) en ruim een derde woont in de huursector (in zowel grondgebonden woningen als appartementen).

De verhuisgeneigdheid onder de jong volwassenen is met 43% hoog. Deze huishoudens zijn overwegend op zoek naar een koopwoning, bij voorkeur in het prijssegment tussen € 210.000 en € 320.000 (57%). Bijna de helft (43%) kan echter op basis van het inkomen en vermogen een maximale hypotheek krijgen tot € 210.000, waarmee het lastig kan worden om een koopwoning te vinden die aan de kwalitatieve eisen voldoet. Het is mogelijk dat men ondersteund wordt bij de aankoop van een woning, bijvoorbeeld door een schenking van de ouders.

tabel 22 Profielen van specifieke doelgroepen

		tot 23 jaar		23-35 jaar		35-65 jaar	65-75 jaar	75+	lage midden-	hoge midden-
		huishoudens	starters	huishoudens	starters	huishoudens			inkomens	inkomens
N =		60	230	1.355	290	6.250	2.235	1.730	695	810
leeftijd	tot 23 jaar								0%	0%
	23-35 jaar								9%	17%
	35-65 jaar								54%	42%
	65-75 jaar								26%	25%
	75+								11%	15%
huishoudens-type	eenpersoons	85%		37%		19%	27%	52%	30%	26%
	tweepersoons	10%		29%		25%	66%	43%	41%	45%
	gezin	2%		31%		47%	5%	2%	19%	24%
	eenoudergezin	5%		4%		8%	2%	3%	11%	5%
inkomensklassen	primaire doelgroep	22%		15%		9%	12%	26%		
	secundaire doelgroep	65%		22%		12%	33%	47%		
	lage middeninkomens	2%		4%		6%	8%	5%		
	hoge middeninkomens	7%		10%		5%	9%	7%		
	hogere inkomens	5%		48%		67%	38%	16%		
woonsituatie	koop, grondgebonden	27%		53%		74%	67%	47%	67%	74%
	koop, appartement	2%		9%		2%	5%	9%	5%	7%
	huur, grondgebonden	30%		19%		18%	21%	23%	21%	14%
	huur, appartement	8%		17%		4%	7%	19%	6%	5%
	onzelfstandig	33%		2%		1%	2%	3%	2%	1%
verhuis-wens	abs.	10		590		1.750	475	255	185	210
	perc.	20%		43%		28%	21%	15%	27%	26%
gewenst eigendom	huurwoning		43%	12%	26%	21%	41%	49%	28%	18%
	koopwoning		30%	77%	51%	63%	27%	22%	57%	59%
	beide / geen voorkeur		27%	12%	24%	16%	32%	29%	16%	23%
gewenste huurprijs	tot € 433		16%	3%	8%	10%	2%	5%	0%	4%
	€ 433 - € 619		58%	57%	46%	52%	57%	50%	44%	38%
	€ 619 - € 663		13%	19%	33%	19%	16%	21%	36%	36%
	€ 663 - € 737		8%	19%	12%	15%	15%	19%	20%	15%
	boven € 737		6%	1%	1%	4%	10%	5%	0%	7%
gewenste koopprijs	< € 210.000		42%	13%	42%	13%	17%	18%	18%	22%
	€ 210.000 tot € 320.000		49%	57%	47%	35%	42%	40%	52%	44%
	€ 320.000 tot € 450.000		6%	21%	10%	35%	31%	24%	27%	26%
	> € 450.000		3%	8%	1%	16%	10%	17%	2%	8%
maximale bestedingsruimte	< € 210.000			43%		17%	4%	2%	23%	31%
	€ 210.000 tot € 320.000			18%		13%	6%	2%	24%	14%
	€ 320.000 tot € 450.000			12%		16%	16%	8%	26%	10%
	> € 450.000			28%		54%	73%	89%	27%	45%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Onder de jong volwassenen woont een deel nog in het ouderlijk huis. Onder hen bevinden zich 290 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 onder de 23 jaar gaat hun wens vaker uit naar een (betaalbare) koopwoning. Het inkomen en de bestedingsruimte van deze groep is niet bekend. Uit de interviews blijkt dat voor starters een woning tot maximaal 2,5 ton als haalbaar wordt beschouwd, vanwege de lage rentestand en de starterslening van de gemeente Drimmelen (deze zijn niet meegenomen bij de raming van de maximale bestedingsruimte in tabel 22).

Rond middelbare leeftijd (35 tot 65 jaar)

In de gemeente Drimmelen wonen circa 6.250 huishoudens tussen de 35 en 65 jaar. Het gaat in meerderheid om gezinnen en tweepersoonshuishoudens, met een hoger inkomen en woonachtig in de grondgebonden koopsector. De verhuisgeneigdheid is met 28% een stuk lager dan onder de jong volwassenen. Als men een verhuizing overweegt oriënteert men zich met name op een (andere) koopwoning, in het prijssegment tussen € 210.000 en € 450.000. Ongeveer de helft van de verhuisgeneigde huishoudens heeft een maximale bestedingsruimte van meer dan € 450.000.

Ouderen

Over de groep ouderen wordt elders in dit rapport veel gezegd. 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 2.235 huishoudens, de tweede 1.730 huishoudens. Van de groep tussen de 65 en 75 jaar is ruim een kwart alleenstaand (27%), bij de groep 75-plussers ligt dit aandeel op 52%. Het overlijden van de partner is de belangrijkste oorzaak van dit verschil. Van de groep 65 tot 75-jarigen heeft circa 45% een inkomen tot de grens van € 39.055, bij de 75-plussers ligt dit aandeel op 73%. De jongste groep woont in de meerderheid (71%) in de koopsector, terwijl de groep 75-plussers vaker in een huurwoning woont (42%). Dit is mede het gevolg van generatieverschillen.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag en een klein deel overweegt een verhuizing. Als men een verhuizing overweegt, zoekt men vaker een huur- dan een koopwoning, bijvoorbeeld een appartement of patio. Bijna 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, maar vooral in het segment tussen € 210.000 en € 450.000. De meeste ouderen kunnen dit goed betalen: op basis van hun inkomen/pensioen en vermogen (ook uit de huidige woning) heeft het gros een maximale bestedingsruimte van meer dan € 450.000.

Het deel van de ouderen dat de stap van koop naar huur wil maken, is in Drimmelen vrijwel volledig aangewezen op de sociale huursector. De particuliere huursector is immers beperkt van omvang. Dat maakt het interessant om te kijken naar de samenstelling van deze groep. In tabel 23 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. Dit vermogen betekent ook dat men alternatieven heeft en ook kan kiezen om binnen de koopsector te verhuizen of duurder te gaan huren.

tabel 23 **Samenstelling van de groep ouderen die vanuit de koop overweegt te verhuizen naar de huur naar inkomensklasse en vermogen (bezittingen minus schuld), 2020**

	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal	%
€ 0 tot € 100.000	0	10	5	10	25	7%
€ 100.000 tot € 200.000	0	45	15	30	90	26%
€ 200.000 tot € 500.000	0	100	35	45	180	53%
> € 500.000	0	5	5	35	45	13%
totaal	0	165	55	120	340	100%
%	0%	49%	16%	35%	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 40% (circa 100 huishoudens) voorkeur heeft voor een geclusterde woning (een zelfstandige koop- of huurwoning, 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 24).

tabel 24 **Gewenste woonvorm ouderen in de gemeente Drimmelen, 2020**

		65-75 jaar	75-plus
grondgebonden		150	50
appartement	toegankelijk	150	100
	niet toegankelijk / onbekend	100	50
geclusterde woonvorm		100	100
totaal		500	250

Bron: LC-model In.Fact.Research

Middeninkomens

De groep middeninkomens staat in de aandacht omdat deze ‘tussen wal en schip’ zou kunnen vallen. De toegang tot de sociale huursector is beperkt, terwijl het voor deze groep lastig kan zijn om een woning te kopen. In de gemeente Drimmelen geldt voor de

huidige groep (lage en hoge) middeninkomens dat men overwegend in de koopsector woont. Deels gaat het om ouderen, die beperkt verhuisgeneigd zijn.

In totaal is ruim een kwart van de middeninkomens verhuisgeneigd, waarbij meer dan de helft een (andere) koopwoning zoekt. Men oriënteert zich vooral op koopwoningen in het prijssegment tot € 320.000, wat overeenkomt met hun maximale bestedingsruimte. Bijna de helft van de middeninkomens kan een koopwoning tot € 320.000 bekostigen, op basis van hun inkomen en vermogen (ook uit de huidige woning).

6.2 Spoedzoekers en arbeidsmigranten

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 subregio Breda. De kern van de boodschap uit de regionale studie is dat de problematiek en daarmee de oplossing complex en divers is.

De gemeente Drimmelen en Woonvizier nemen deel aan het regionale overleg over de groep spoedzoekers. In de prestatieafspraken 2021 is aangegeven dat als dit leidt tot lokale aandacht voor deze groep beide partijen hun verantwoordelijkheid niet uit de weg gaan. Ook in de gemeente Drimmelen wonen mensen die mogelijk (snel) behoefte hebben aan een (tijdelijke) woning. In Drimmelen zijn er gemiddeld rond de 45 echtscheidingen per jaar. Op basis van landelijke verhoudingscijfers mag worden verwacht dat er rond de 40 daklozen uit Drimmelen komen. Op een in Breda geadverteerde tijdelijke woning, reageerden in 2020 5 mensen uit Drimmelen. Kortom: ook in Drimmelen is er behoefte aan tijdelijke huisvesting, afkomstig van uiteenlopende doelgroepen.

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

Arbeidsmigranten

In paragraaf 2.3 bleek dat de buitenlandse migratie een factor is van toenemend belang. Dit mede als gevolg van de toenemende groep arbeidsmigranten. De exacte omvang van deze groep is lastig in beeld te krijgen. Niet iedereen schrijft zich in in de BRP, zelfs niet als dat verplicht is. En als men zich wel inschrijft, verzuimt een deel zich bij vertrek weer uit te schrijven.

De gemeente Drimmelen weet niet precies hoeveel arbeidsmigranten er in de gemeente verblijven, maar schat in dat het aantal in de afgelopen jaren is toegenomen.[12] Op basis

[12] Bron: Beleid logies / huisvesting arbeidsmigranten, 2020, Gemeente Drimmelen.

van het CBS blijkt dat het aantal personen dat is ingeschreven in de BRP met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit in de gemeente Drimmelen in de afgelopen vijf jaar meer dan verdubbeld is (van 200 personen in 2015 tot 515 personen in 2020). Ook het aantal personen uit Azië nam toe (van 75 personen in 2015 tot 190 personen in 2020). Naast reguliere immigratie zal een deel tijdelijk als arbeidsmigrant in de gemeente Drimmelen verblijven.

Voor de arbeidsmigranten geldt dat de relatie met de (reguliere) woningmarkt vaak niet scherp is. De arbeidsmigranten komen naar Nederland om te werken, maar vormen lang niet altijd een huishouden en hebben ook niet altijd behoefte aan een reguliere woning. In de demografische prognose van de provincie Noord-Brabant zijn aannamen gedaan over de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte. Bij gebrek aan goede cijfers over de huishoudensvorming van migranten, gaat de provincie in zekere zin uit van 'constante huishoudensvorming'. In andere woorden: men gaat ervan uit dat de immigranten soortgelijke huishoudens vormen als hun leeftijdsgenoten onder de autochtone bevolking. Dat is echter vaak niet het geval.

Ook In.Fact.Research heeft geen exacte gegevens over de toekomstige huishoudensvorming van migranten. Uit onze eerdere studies (waaronder in de gemeente Tilburg) blijkt dat er wat minder reguliere woningen benodigd zijn om de voorspelde huishoudensgroei (van arbeidsmigranten) op te vangen, maar daar staat wel tegenover dat er meer eenheden in pensions en groepswoningen en dergelijke nodig zijn.

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.

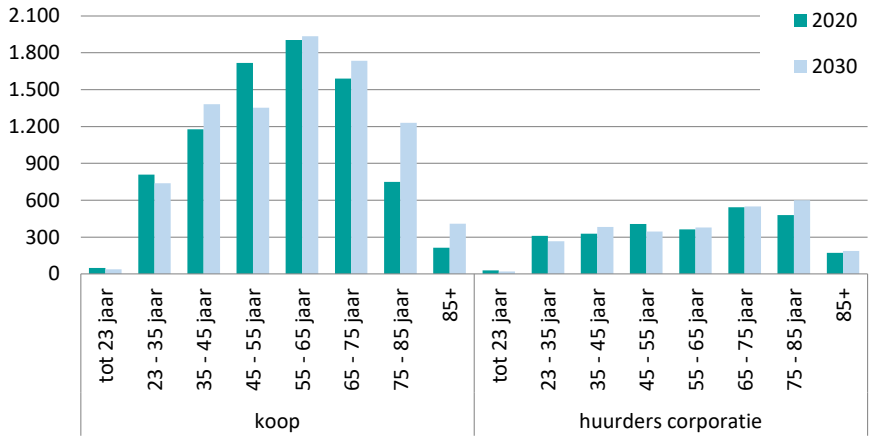
Zelfstandig wonen met zorg: huidige en toekomstige woonsituatie

Als gevolg van generatieverschillen manifesteert de vergrijzing zich in de toekomst steeds vaker in de koopsector. Maar ook Woonvizier krijgt in de toekomst te maken met een toename van het aantal oudere huurders (zie ook figuur 24). In totaal gaat het om een toename van circa 135 huishoudens in de periode 2020 tot 2030, ofwel een toename van 21%. In de koopsector neemt het aantal 75-plussers met circa 680 huishoudens toe (een toename van 71%, zie ook tabel 25). 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 24 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2020 en 2030 in de gemeente Drimmelen



Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 25 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar woonsituatie in de dorpen van de gemeente Drimmelen in 2020 en 2030

				ontw. 2020-2030	
		2020	2030	abs.	perc.
Made	koop	530	810	280	53%
	corporatie huur	320	355	35	11%
Drimmelen	koop	15	35	20	133%
	corporatie huur	5	5	0	0%
Terheijden	koop	195	390	195	100%
	corporatie huur	125	175	50	40%
Wagenberg	koop	60	105	45	75%
	corporatie huur	40	50	10	25%
Lage Zwaluwe	koop	105	190	85	81%
	corporatie huur	145	175	30	21%
Hooge Zwaluwe	koop	55	115	60	109%
	corporatie huur	20	25	5	25%
totaal gemeente	koop	960	1640	680	71%
	corporatie huur	650	785	135	21%

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 is deze situatie 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.[13] 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 Drimmelen in beeld is gebracht.[14] In Drimmelen is 9% van de woningen geschikt (toe- en doorgankelijk, zie ook tabel 26). 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. Ook het aandeel ongeschikte woningen ligt onder het landelijk gemiddelde: 8% 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 26 **Het aandeel woningen dat ongeschikt, aanpasbaar of geschikt is**

	Ongeschikt	Aanpasbaar	Geschikt
Drimmelen	8%	83%	9%
Nederland	18%	61%	21%

Bron: In.Fact.Research

Knellende situaties

Uit de WoonZorgwijzer blijkt dat er in de gemeente 670 inwoners zijn met mobiliteitsproblemen binnenshuis. Daar tegenover staan 1.040 geschikte woningen en ruim 10.000 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.

In figuur 25 is het aandeel ongeschikte woningen in de gemeente Drimmelen weergegeven.[15] In Made zijn er enkele gebieden met een wat hoger aandeel ongeschikte woningen. Ook in deze gebieden slaat de vergrijzing toe (zie ook figuur 26). Dat maakt dat er

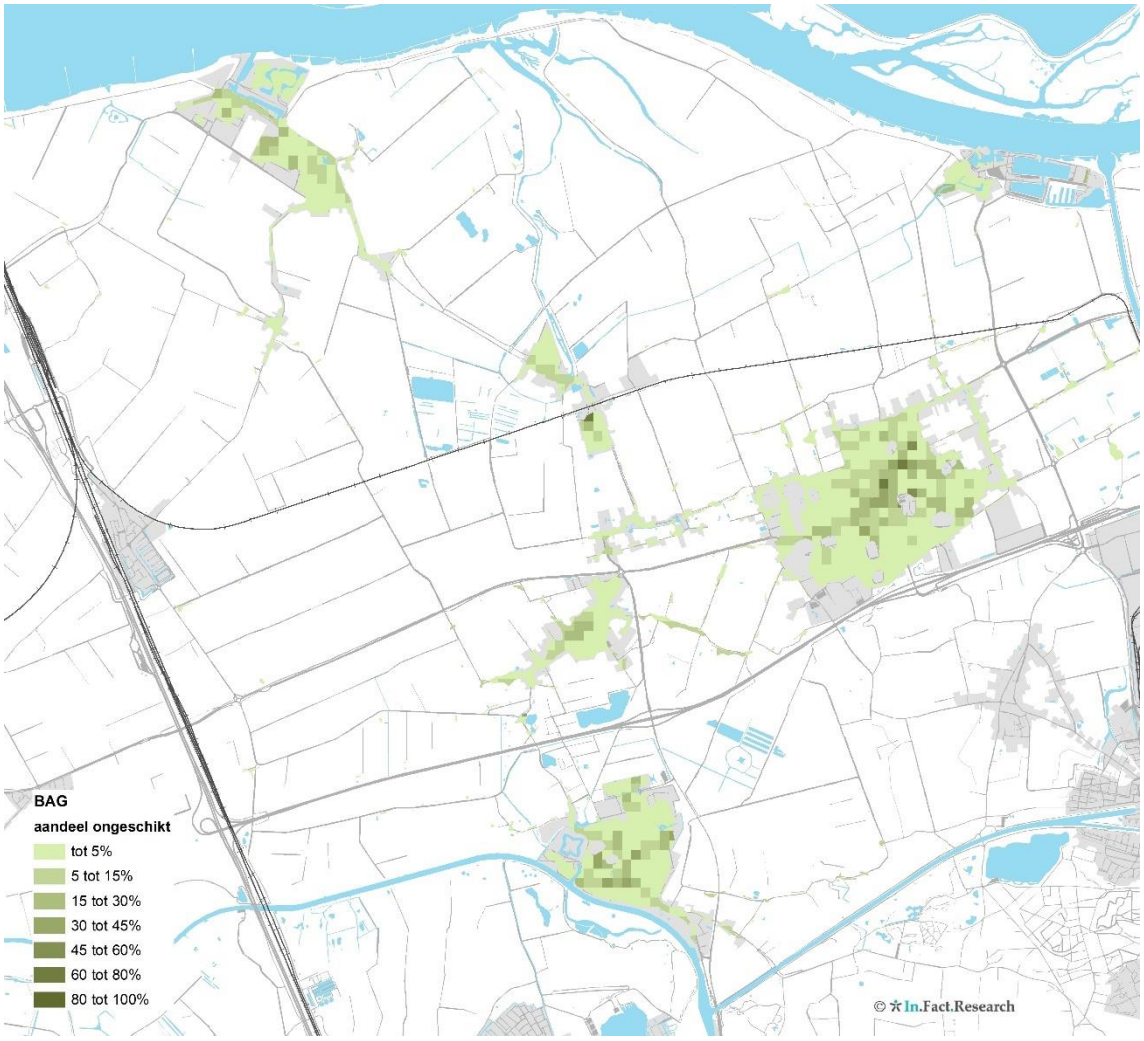
[13] In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningenaanpassingen een bedrag gehanteerd van € 10.000 voor de renovatie. Als het bedrag de € 10.000 overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan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

[14] Onze methode staat in dit document toegelicht.

[15] De kaarten in dit hoofdstuk zijn in hoge resolutie opgeleverd aan de opdrachtgevers.

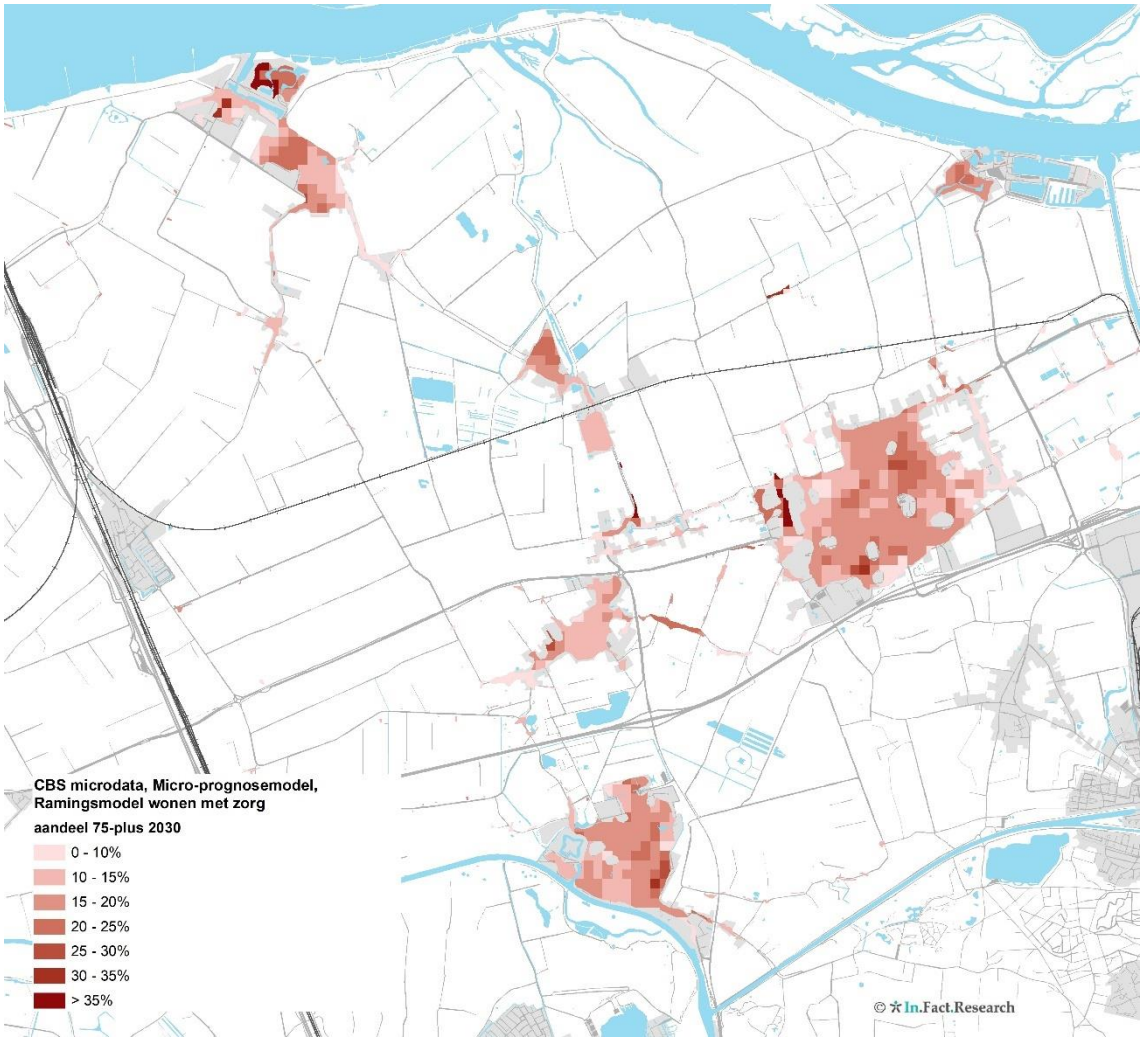
in deze gebieden een verhoogde kans is op knellende situaties. Het gaat hier om situaties waarin een oudere met mobiliteitsbeperkingen in een ongeschikte woning woont. Uit de interviews blijkt dat ook in Lage Zwaluw ongeschikte woonplekken zijn, in de vorm van 'dijkhuisjes met veel trappetjes'. Waar ouderen met mobiliteitsbeperkingen in ongeschikte woningen wonen, is het zaak om vroegtijdige verhuizing te faciliteiten/stimuleren. Dat er sprake is van een 'verhoogde kans' wil overigens niet zeggen dat de kans ook echt hoog is. Het kan zijn dat ook in deze gebieden elke oudere in een aanpasbare of geschikte woning woont.

figuur 25 **Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen in de gemeente Drimmelen**



Bron: In.Fact.Research

figuur 26 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2030 in de gemeente Drimmelen



Bron: In.Fact.Research micro-prognosemodel

Toenemende aanpasbehoefte

Het aantal 'knellende situaties' is vermoedelijk beperkt. Het aantal ouderen dat met beperkingen te maken krijgt en in een aanpasbare woning woont, is veel groter. Dat betekent dat de aanpasbehoefte de komende jaren sterk zal gaan toenemen. Er zullen trapliften 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. De aanpasbehoefte zal zich dus met name in de koopsector manifesteren. Ook in de sociale huursector neemt het aandeel 75-plussers het komend decennium toe, met circa 20%. Ook voor de sociale huursector geldt dat oudere huurders te maken kunnen krijgen met beperkingen, en dat daardoor aanpassingen benodigd zullen zijn.

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, dat men de overwaarde van de woning wil verzilveren, of dat men dichterbij voorzieningen wil gaan wonen. 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 noodzakelijke verhuizingen vanuit gezondheidsredenen.

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 Drimmelen 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 6.1 aangegeven ongeveer 200 ouderen (65+) 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.

De respondenten van de bewonersenquête wijzen erop dat ook de locatie van deze geclusterde woonvormen van belang is. Bij voorkeur maken ze een integraal onderdeel uit van de wijk en liggen ze dicht bij voorzieningen. Het ‘knarrenhof’ wordt genoemd als een van de goede voorbeelden. Daarnaast worden andere woonvormen genoemd, zoals cube woningen (mantelzorg woningen).

Behoefte aan intramurale woonvormen

Volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg zijn er per 1-1-2021 270 WLZ-indicaties voor verpleging en verzorging afgegeven in de gemeente Drimmelen. Dit aantal is in het afgelopen jaar ongeveer gelijk gebleven, maar in 2018 lag het aantal nog op 255. Het aantal loopt dus langzaam maar zeker op. In verhouding tot het aantal inwoners ligt het aantal indicaties geheel in lijn met het landelijk gemiddelde.

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 zelfstandig wonende 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 27 staat de ontwikkeling van beide groepen in Drimmelen weergegeven. Hierbij geldt dat voor de behoefte in 2020 is aangesloten op het aantal indicaties van het CIZ. Belangrijk zijn vooral de trends die uit de cijfers naar voren komen. Het aantal ouderen in Drimmelen met een behoefte aan zorg op afroep neemt het komend decennium met ruim een derde toe. Het aantal ouderen met een behoefte aan 24-uurszorg neemt zelfs met meer dan 50% toe. Belangrijke vraag voor het beleid is of en in welke mate deze toenemende behoefte wordt opgevangen in 'traditionele' verpleeghuizen of dat wordt gezocht naar alternatieven.

Er zijn in de gemeente plannen voor een tweetal projecten voor zelfstandig wonen met verpleeghuiszorg, beide in het dorp Made. Het gaat om middeldure huur en luxe huur appartementen, bedoeld voor oudere eigenaar-bewoners. Ook in de kleinere dorpen kan gezocht worden naar mogelijkheden om via een PBG, VPT of MPT verpleeghuiszorg in zelfstandige woningen te leveren. Het hoeft daarbij niet te gaan om nieuwbouw, ook de bestaande voorraad kan zich hiervoor lenen.

tabel 27 **Het verwachte aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurszorg of zorg op afroep**

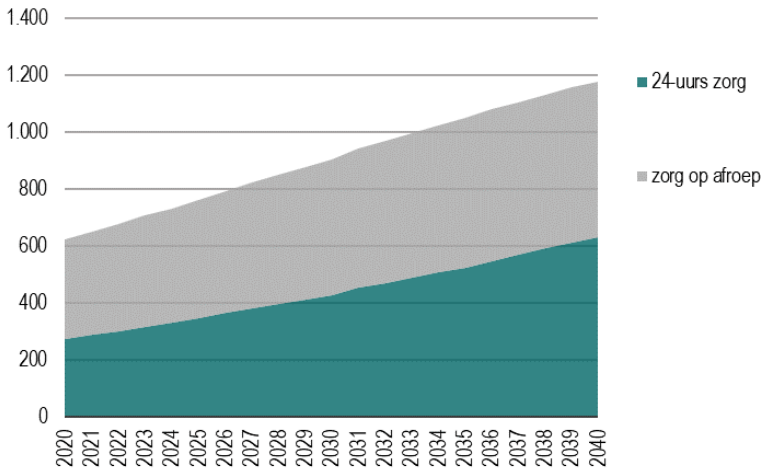
	24-uurs zorg			zorg op afroep		
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Gemeente Drimmelen	280	430	630	350	480	550
Made	140	200	290	170	220	240
Drimmelen	0	10	10	10	10	10
Terheijden	60	110	170	80	120	130
Wagenberg	20	30	40	20	30	40
Lage Zwaluwe	40	60	80	50	70	80
Hooge Zwaluwe	10	20	30	20	30	40

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 gaan wonen. In figuur 27 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.

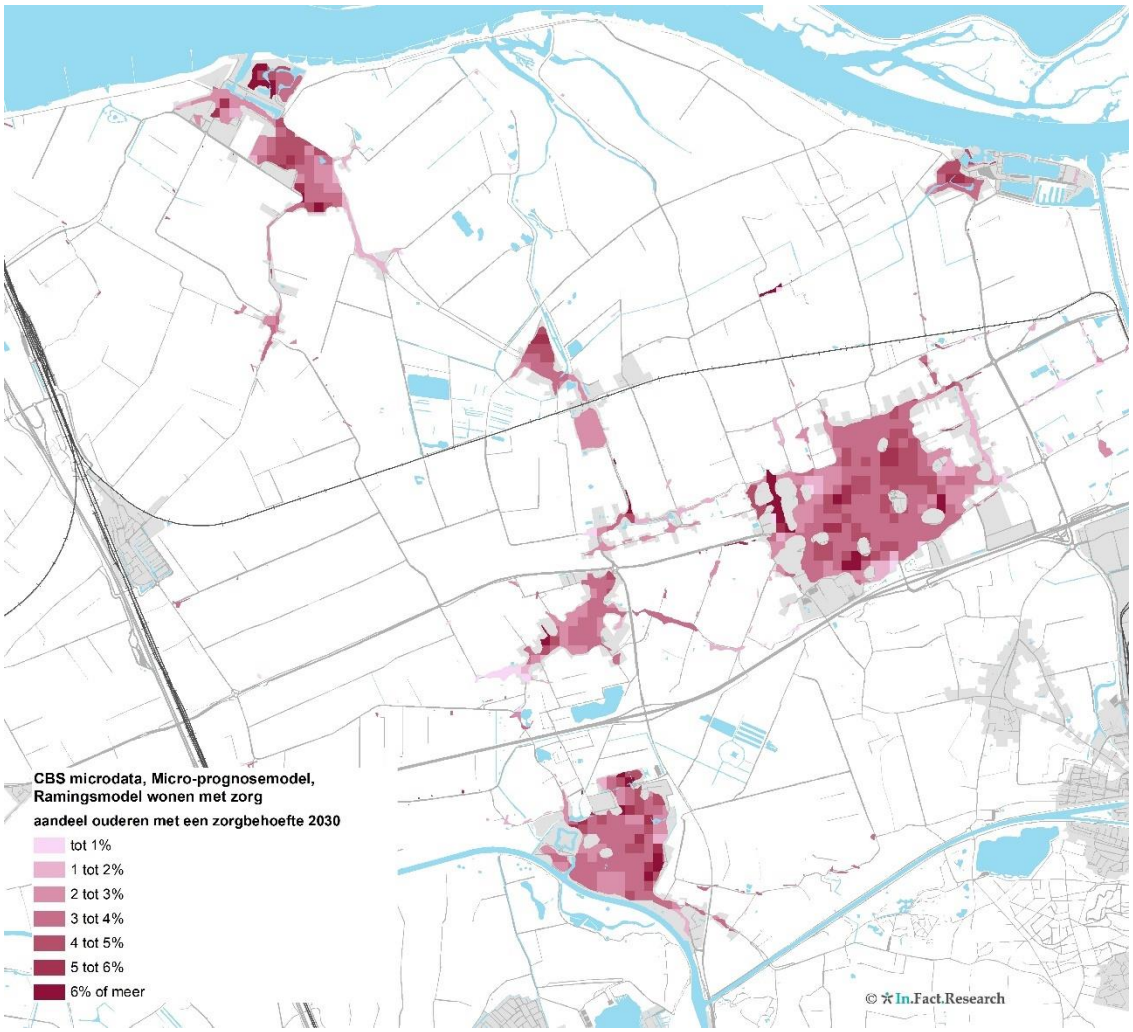
Uit de interviews blijkt dat men het een taak van de gemeente vindt om (aankomende) ouderen te wijzen op hun naderende oudedag (ook financieel) en hen te informeren over de mogelijkheden. Bij voorkeur gebeurt deze voorlichting via één platform.

tabel 28 De ontwikkeling van het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een behoefte aan 24-uurs zorg of zorg op afroep



Bron: Ramingsmodel wonen met zorg In.Fact.Research

figuur 27 Het aandeel oudere inwoners met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep in 2030 in de gemeente Drimmelen



Bron: Ramingsmodel wonen en zorg In.Fact.

7.2 Overige zorgdoelgroepen

Naast de doelgroep ouderen zijn er ook andere doelgroepen die aandacht behoeven 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 (geen instroom) 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) is 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.[16] De informatie in deze paragraaf is grotendeels gebaseerd op de WoonZorgwijzer.

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 28 staat hiervan een voorbeeld weergegeven. In dit onderzoeksrapport beperken we ons tot de aantallen voor de gehele gemeente. In figuur 29 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.

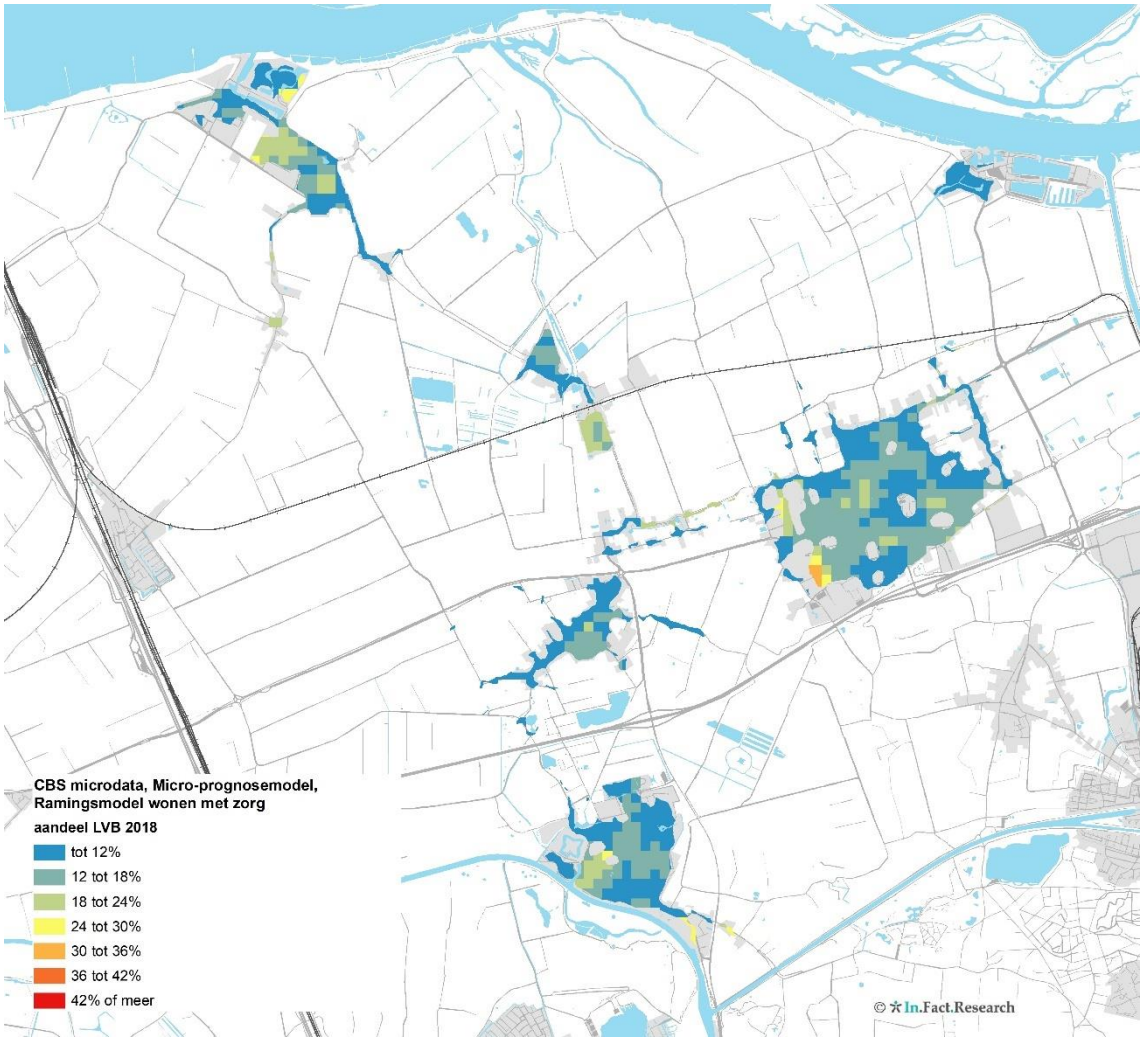
Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Hierbij volgt de WoonZorgwijzer de definitie van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Volgens deze definitie behoort iedereen met een IQ tussen de 50 en 85 tot deze groep. Voor een belangrijk deel gaat het hier om mensen 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 28 is te zien dat een dergelijke benadering met name in een aantal buurten in Made en Lage Zwaluwe 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 Drimmelen in veel gevallen onder het landelijk en provinciaal gemiddelde. Er wonen relatief gezien met name minder mensen

[16] Gemeente Drimmelen heeft zelf nog geen beschikking over de WoonZorgwijzer. Ten behoeve van dit onderzoek heeft Stichting In.Fact de cijfers over 2018 beschikbaar gesteld.

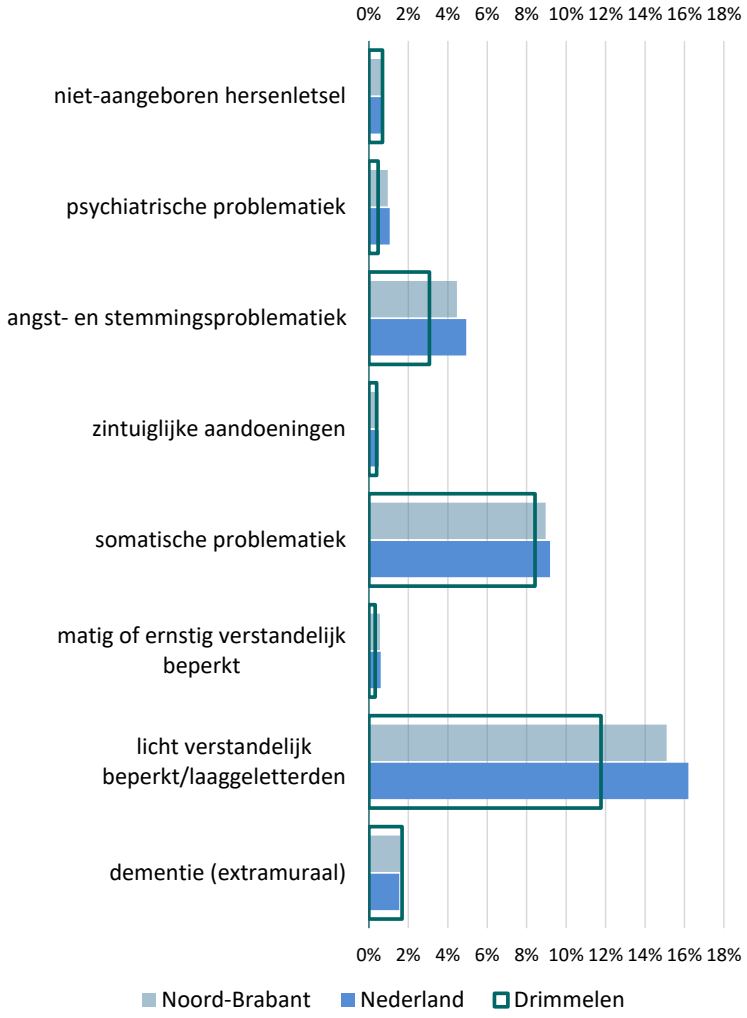
met LVB -problematiek (licht verstandelijk beperkt), angst- en stemmingsproblematiek, psychiatrische aandoeningen en somatische problemen. Het aandeel inwoners met dementie ligt op het landelijk gemiddelde.

figuur 28 Voorbeeld uit de WoonZorgwijzer: het aandeel inwoners met LVB-problematiek



Bron: WoonZorgwijzer

figuur 29 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoening in de gemeente Drimmelen, Brabant en Nederland in 2018



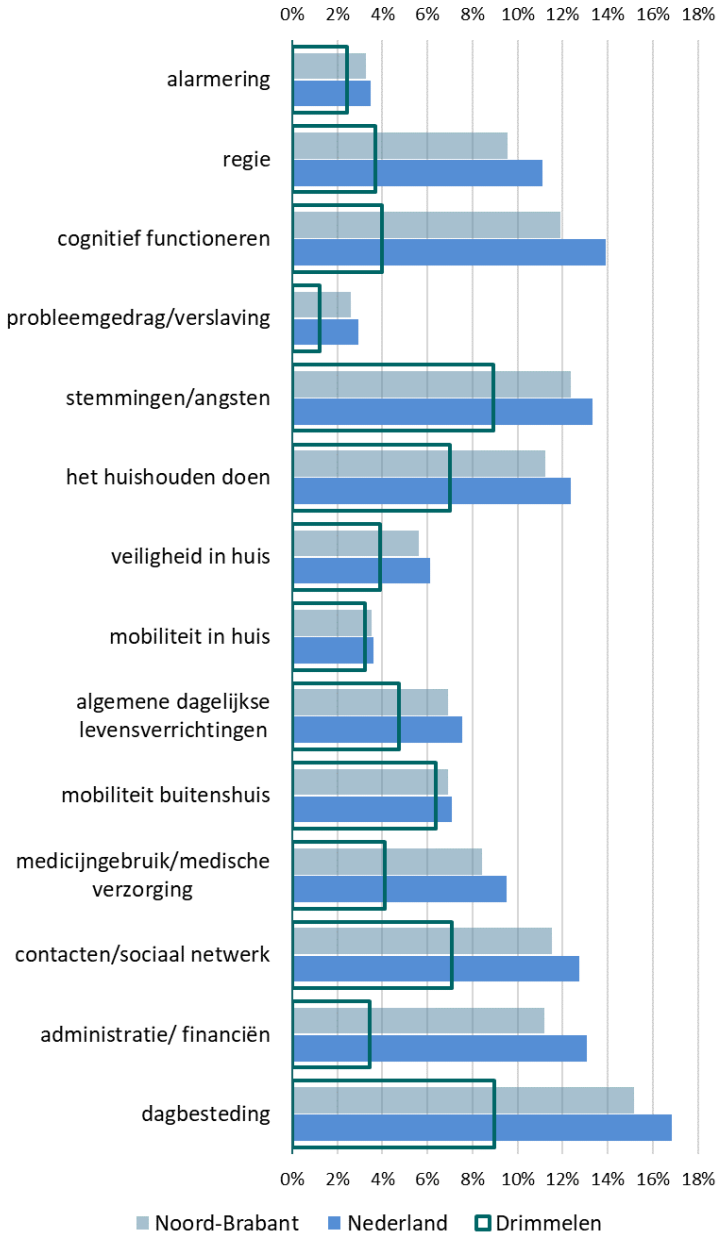
Bron: WoonZorgwijzer

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 30 staan de bijbehorende aandelen voor de gemeente Drimmelen weergegeven. Deze liggen structureel onder het provinciaal en landelijk gemiddelde.

Moeite met het vinden van een zinvolle daginvulling en last hebben van stemmingen en angsten zijn in Drimmelen relatief de meest voorkomende beperkingen. Daarnaast zijn er relatief veel inwoners die beperkt zijn bij het huishouden doen en bij het onderhouden van contacten en een sociaal netwerk. Deze 'top vier' toont aan dat een beleid gericht op wonen met zorg veel breder moet zijn dan alleen het bouwen van geschikte woningen.

figuur 30 **Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in Drimmelen, Brabant en Nederland in 2018**



Bron: WoonZorgwijzer

Voor wat betreft het wonen geldt dat in Drimmelen 3% van de inwoners ouder dan 18 jaar problemen heeft met de mobiliteit binnenshuis. Het zijn deze 670 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.

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 buurt. 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 Woonvizier maken afspraken over het aantal woningen dat voor deze groepen beschikbaar worden gesteld. In 2021 is afgesproken om vijf woningen te reserveren.[17] 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. Daarnaast wordt er regionaal samengewerkt voor het maken van afspraken en het eventueel ontwikkelen van andere woonvormen voor deze groepen.

[17] Bron: Prestatieafspraken 2021.

Bijlage 1 Opzet bewonersenquête en interviews

Dit onderzoek is gebaseerd op diverse bronnen, waaronder een bewonersenquête en enkele interviews.

Bewonersenquête

In de periode 3 april 2021 t/m 10 mei 2021 konden de bewoners van de gemeente Drimmelen online een vragenlijst invullen over het wonen in de gemeente Drimmelen. Bij de gemeente waren desgewenst papieren vragenlijsten beschikbaar. De bewoners zijn via diverse kanalen gewezen op de mogelijkheid om de vragenlijst in te vullen. In totaal hebben 190 mensen de vragenlijst ingevuld. Aan de bewoners zijn vooral open vragen gesteld, om een beeld te krijgen van de knelpunten die de bewoners ervaren in hun woon- en leefomgeving en welke ideeën zij hebben om tot een verbetering te komen.

De vragenlijst ging over de volgende thema's:

a. Het bouwen van nieuwe woningen;

b. Het verduurzamen van woningen;

c. Het wonen voor mensen met een bepaalde kwetsbaarheid;

d. Andere ideeën om het wonen en leven in de gemeente Drimmelen te verbeteren.

In deze rapportage zijn de antwoorden van de bewoners op hoofdlijnen verwerkt. Daarnaast is het databestand met alle antwoorden opgeleverd aan de gemeente Drimmelen en Woonvizier.

Interviews

In mei 2021 zijn enkele interviews gehouden met marktpartijen, zorgaanbieders en huurdersvertegenwoordigers. Zij hebben aangegeven welke ontwikkelingen en knelpunten zij zien op de woningmarkt, wat verwerkt is in dit rapport. Er zijn gesprekken gevoerd met:

- Dhr. Dick van Amelsvoort, Huurdersvereniging Woonbelang;
- Dhr. Jack Biemans, Biemans Makelaardij;
- Mevr. Jopie Zasburg, KBO Lage Zwaluwe;
- Dhr. Gerard van Beek, Zwaluwe Bouw;
- Dhr. Bas Vos, de Wijngaerd en dhr. Stan Verhoeven, Surplus;
- Dhr. Paul van Dijk, Surplus.

Bijlage 2 Cijfers per dorp

Omvang en samenstelling huishoudens, 2020

tabel 31 Omvang en samenstelling van de huishoudens in de dorpen van de gemeente Drimmelen, 2020

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Made	5.490	30	1.410	2.100	1.030	915	30	840	880	790	1.045	1.600	305	740	1.340	325	385	2.700
Drimmelen	220	0	45	100	45	25	0	25	40	25	45	70	15	20	40	15	15	130
Terheijden	2.550	10	675	1.005	525	340	10	350	440	305	505	795	150	320	555	155	180	1.335
Wagenberg	890	5	225	390	155	110	5	115	160	90	155	300	55	85	165	50	60	525
Lage Zwaluwe	1.735	5	415	725	325	260	5	260	300	225	325	520	100	275	390	100	110	860
Hooge Zwaluwe	750	5	190	325	150	80	5	115	150	80	140	220	40	75	150	45	55	420
totaal gemeente	11.635	60	2.960	4.650	2.235	1.730	55	1.705	1.970	1.515	2.220	3.505	660	1.515	2.645	695	810	5.970

2020	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Made	100%	1%	26%	38%	19%	17%	1%	15%	16%	14%	19%	29%	6%	13%	24%	6%	7%	49%
Drimmelen	100%	0%	20%	46%	22%	12%	0%	11%	18%	11%	21%	33%	6%	9%	18%	6%	7%	60%
Terheijden	100%	0%	26%	39%	21%	13%	0%	14%	17%	12%	20%	31%	6%	13%	22%	6%	7%	52%
Wagenberg	100%	1%	25%	44%	18%	12%	1%	13%	18%	10%	18%	34%	6%	10%	19%	6%	7%	59%
Lage Zwaluwe	100%	0%	24%	42%	19%	15%	0%	15%	17%	13%	19%	30%	6%	16%	22%	6%	6%	50%
Hooge Zwaluwe	100%	1%	25%	43%	20%	11%	1%	15%	20%	11%	19%	29%	5%	10%	20%	6%	8%	56%
totaal gemeente	100%	1%	25%	40%	19%	15%	0%	15%	17%	13%	19%	30%	6%	13%	23%	6%	7%	51%

Omvang en samenstelling (bewoonde) woningvoorraad, 2020

tabel 32 Omvang en samenstelling van de (bewoonde) woningvoorraad in de dorpen van de gemeente Drimmelen, 2020

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit						huurprijzen particulier bezit						prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 210.000	€ 210.000 - € 320.000	€ 320.000 - € 450.000	> € 450.000
Made	5.350	3.610	275	175	65	785	440	155	735	180	125	30	0	20	55	25	40	75	20	470	1.785	940	685
Drimmelen	210	160	0	15	0	30	0	5	25	5	0	0	0	0	5	0	0	5	0	15	70	40	35
Terheijden	2.550	1.670	130	110	50	400	190	35	370	115	65	5	0	15	35	20	25	50	15	215	835	440	310
Wagenberg	850	680	15	30	5	95	30	15	85	20	0	0	0	5	5	5	5	10	5	75	315	175	130
Lage Zwaluwe	1.725	1.035	80	50	30	405	130	25	375	75	55	0	0	5	20	10	15	25	10	130	515	275	195
Hooge Zwaluwe	730	535	20	40	10	100	30	15	95	5	10	0	0	5	10	5	10	15	5	65	255	135	95
totaal gemeente	11.410	7.685	520	420	155	1.810	820	250	1.680	400	260	35	0	50	130	65	100	180	50	970	3.770	2.005	1.455
														575									
														9%									

2020	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit						huurprijzen particulier bezit						prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 210.000	€ 210.000 - € 320.000	€ 320.000 - € 450.000	> € 450.000
Made	100%	67%	5%	3%	1%	15%	8%	13%	60%	15%	10%	2%	0%	9%	23%	11%	18%	32%	8%	12%	46%	24%	18%
Drimmelen	100%	76%	1%	7%	0%	14%	1%	10%	74%	13%	3%	0%	0%	7%	20%	7%	13%	40%	13%	9%	43%	26%	22%
Terheijden	100%	65%	5%	4%	2%	16%	7%	6%	63%	19%	11%	1%	0%	8%	23%	11%	17%	31%	9%	12%	46%	24%	17%
Wagenberg	100%	80%	2%	3%	0%	11%	4%	14%	69%	17%	1%	0%	0%	9%	22%	9%	19%	31%	9%	11%	45%	25%	19%
Lage Zwaluwe	100%	60%	5%	3%	2%	23%	7%	5%	70%	14%	11%	0%	0%	9%	24%	13%	16%	29%	10%	12%	46%	25%	18%
Hooge Zwaluwe	100%	73%	2%	6%	1%	14%	4%	13%	74%	4%	9%	0%	0%	10%	22%	10%	18%	31%	10%	12%	46%	25%	17%
totaal gemeente	100%	67%	5%	4%	1%	16%	7%	9%	64%	15%	10%	1%	0%	9%	23%	11%	17%	31%	9%	12%	46%	24%	18%

Ontwikkeling huishoudens

tabel 33 Ontwikkeling huishoudens (omvang en samenstelling) in de dorpen van de gemeente Drimmelen, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035

ontw. 2020-2025	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Made	195	-5	30	-10	-10	190	-5	30	-35	145	30	-35	65	15	125	20	10	20
Drimmelen	10	0	5	-5	0	15	0	0	0	5	5	-5	0	0	5	0	0	0
Terheijden	125	0	10	-15	-10	140	0	10	-25	85	40	-20	30	20	75	10	10	5
Wagenberg	45	0	25	-20	25	25	0	5	-5	20	20	-5	15	5	20	5	5	10
Lage Zwaluwe	95	0	30	-5	0	70	0	15	-5	45	20	-5	20	20	45	5	5	20
Hooge Zwaluwe	50	0	5	0	5	40	0	5	-5	25	20	-10	10	5	25	5	5	10
totaal gemeente	520	-5	105	-65	10	475	-5	75	-75	330	135	-80	145	70	300	45	35	70

ontw. 2020-2030	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Made	275	-5	-5	-120	75	335	-5	5	-105	320	65	-85	85	15	225	20	20	-10
Drimmelen	15	0	5	-15	0	25	0	0	-5	15	10	-10	5	0	10	0	0	-5
Terheijden	180	0	35	-100	-10	255	0	0	-60	180	55	-35	40	30	130	10	20	-10
Wagenberg	65	0	25	-55	40	55	0	0	-25	50	35	-15	15	10	35	5	5	10
Lage Zwaluwe	155	0	45	-55	45	120	0	10	-25	110	45	-15	30	25	80	10	10	25
Hooge Zwaluwe	75	0	10	-35	25	75	0	5	-15	55	35	-15	10	10	45	5	5	5
totaal gemeente	760	-15	115	-380	175	865	-10	20	-225	730	245	-175	185	90	530	55	65	15

ontw. 2020-2035	totaal aantal huishoudens	leeftijd hoofd huishouden					type huishouden							inkomensklassen huishouden				
		tot 23 jaar	23 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 75 jaar	75+	< 23 jaar	23 tot 65 jaar alleenstaand	23 tot 65 jaar tweepersoons	65+ alleenstaand	65+ tweepersoons	gezin	eenouder-gezin	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	lage midden-inkomens	hoge midden-inkomens	hogere inkomens
Made	240	-15	-115	-215	155	430	-15	-75	-195	465	70	-120	115	0	280	15	20	-75
Drimmelen	15	0	10	-30	10	30	0	-5	-10	25	10	-10	5	0	15	0	0	-5
Terheijden	170	-5	25	-160	-10	320	-5	-25	-95	245	40	-45	55	20	160	5	20	-40
Wagenberg	65	-5	20	-85	40	90	-5	-15	-45	75	45	-15	20	15	45	5	5	-5
Lage Zwaluwe	165	-5	40	-110	85	160	-5	-10	-55	165	60	-25	40	30	105	10	15	10
Hooge Zwaluwe	80	0	5	-65	40	100	-5	-10	-35	85	45	-20	15	10	60	5	10	-5
totaal gemeente	740	-25	-15	-675	315	1.135	-30	-140	-435	1.060	270	-235	245	75	660	45	70	-115

Ontwikkeling woningbehoefte

tabel 34 Ontwikkeling woningbehoefte (omvang en samenstelling) in de dorpen van de gemeente Drimmelen, in 2020 tot 2025, 2030 en 2035, op basis van constante woonpatronen

ontw. 2020-2025	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit						huurprijzen particulier bezit						prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 210.000	€ 210.000 - € 320.000	€ 320.000 - € 450.000	> € 450.000
Made	190	135	25	5	0	0	25	0	10	5	0	10	0	0	0	0	0	10	0	15	75	50	25
Drimmelen	10	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0
Terheijden	125	70	20	5	5	5	20	0	15	5	5	0	0	0	0	0	0	5	0	15	40	25	10
Wagenberg	45	35	0	0	0	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	15	10	5
Lage Zwaluwe	95	50	10	5	0	15	15	0	20	10	0	0	0	0	0	0	0	5	0	10	25	15	10
Hooge Zwaluwe	50	35	5	5	0	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	15	10	5
totaal gemeente	510	335	55	20	5	25	70	0	55	15	10	10	0	0	0	0	0	25	5	50	175	110	55

ontw. 2020-2030	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit						huurprijzen particulier bezit						prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 210.000	€ 210.000 - € 320.000	€ 320.000 - € 450.000	> € 450.000
Made	265	190	45	5	0	-30	50	-5	5	0	5	15	0	0	0	0	-5	15	0	35	105	70	35
Drimmelen	15	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0
Terheijden	180	105	30	10	5	-10	35	0	20	0	5	5	0	0	0	0	0	10	0	25	60	40	15
Wagenberg	60	50	0	0	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	10	20	15	10
Lage Zwaluwe	155	90	20	5	0	10	25	0	15	10	5	0	0	0	0	0	0	5	0	20	45	30	15
Hooge Zwaluwe	75	55	5	5	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	10	25	15	10
totaal gemeente	745	505	105	30	0	-30	130	-5	55	10	15	20	0	0	0	-5	-5	40	5	95	260	170	85

ontw. 2020-2035	totaal aantal bew. woningen	eigendom en type woning						huurprijzen corporatiebezit						huurprijzen particulier bezit						prijsklassen koop			
		koop eg	koop mg	part. huur eg	part. huur mg	corp. huur eg	corp. huur mg	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 443	€ 443 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	€ 752 - € 1.000	> € 1.000	< € 210.000	€ 210.000 - € 320.000	€ 320.000 - € 450.000	> € 450.000
Made	230	185	55	0	-5	-70	65	-10	-10	-5	0	20	0	-5	-5	-5	-5	15	0	35	95	80	35
Drimmelen	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5	0
Terheijden	170	110	40	5	0	-35	40	-5	5	-5	5	5	0	0	0	-5	0	10	0	30	60	50	20
Wagenberg	60	50	0	0	0	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	15	15	10
Lage Zwaluwe	170	105	25	5	0	-5	35	0	15	10	5	5	0	0	0	0	0	5	0	20	50	35	20
Hooge Zwaluwe	75	60	5	5	0	-5	10	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	10	25	20	10
totaal gemeente	715	515	130	20	0	-110	160	-10	25	5	10	25	0	-5	-5	-10	-10	45	5	100	255	205	95