

Aan Colleges van burgemeester en
wethouders en de gemeenteraden van de
21 deelnemende gemeenten

Bezoekadres
Raiffeisenstraat 18
5611 CH Eindhoven
Postadres
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk 100780-74031/TBE/RST	datum 9 maart 2026
onderwerp Onderzoeksrapport 'Goed wonen en zorgen in de MRE'		e-mailadres	

Geachte colleges en raden,

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) heeft Stec Groep onderzoek laten doen naar de regionale woningmarkt en de woonzorgbehoefte van meerder doelgroepen. Het onderzoek is zodanig vormgegeven dat het aansluit op reeds eerder uitgevoerde (lokale) onderzoeken en inzichten hieruit. Het rapport geeft een actueel en integraal beeld van de demografische ontwikkelingen, de woningmarktpositie en de zorgvraag binnen de regio. Gezien deze waardevolle inzichten willen we dit rapport graag met u delen.

Drie scenario's geven houvast

Het onderzoeksbureau heeft de toekomstige ontwikkeling van de woningbouw inzichtelijk gemaakt aan de hand van drie scenario's (basis-, trend- en ambitiescenario). Dit geeft houvast en inzicht in de ontwikkelingen;

- Het basisscenario gaat uit van de verwachte huishoudensontwikkeling gebaseerd op de - meest recente – huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2023);
- Het trendscenario houdt - als aanvulling op het basisscenario - rekening met het inlopen van het huidige woningtekort. In dit scenario worden de meest recente migratietrends doorgetrokken. De CBS-bevolkingsprognose (2024) laat zien dat de migratietrends de komende jaren hoger liggen dan waar de provinciale prognose op gebaseerd is;
- Het ambitiescenario is gestoeld op de Ontwikkelingsstrategie Zuidoost Brabant, het programma Beethoven Wonen en (actuele) Woondeal (cijfers 1 oktober 2025). Deze onderliggende documenten gaan uit van een hogere woningbouwopgave dan in de huidige trends is waar te nemen is. De hogere opgave wordt gesteld vanuit de schaa sprong die de regio doormaakt.

Belangrijkste bevindingen

1. *Sterke groei van het aantal huishoudens*
De regio telt steeds meer inwoners én huishoudens. Door vergrijzing, migratie en kleinere huishoudens stijgt het aantal huishoudens harder dan de bevolking.
2. *Toenemende zorgvraag door vergrijzing*
Bijna één op de vijf inwoners maakt gebruik van zorg. Vooral onder ouderen groeit de vraag en wordt deze zwaarder (+15% sinds 2019). Ook mensen met lagere inkomens gebruiken vaker zorg.
3. *Duurdere koopmarkt remt doorstroming*
Koopwoningen zijn in tien jaar tijd 80% duurder geworden, terwijl inkomens veel minder stegen. Hierdoor vallen meer huishoudens terug op (sociale) huur, wat de druk op de huurmarkt vergroot.
4. *Ouderen verhuizen weinig – passend aanbod nodig*
Oudere huishoudens blijven meestal in de eigen buurt wonen.
Meer nultredenwoningen (gelijkvloerse, zelfstandige woning die zonder trappen bereikbaar is) en geschikte woonvormen zijn nodig om doorstroming op gang te brengen en zorg aan huis mogelijk te maken.
5. *Eindhoven als “magneet” en “roltrap”*
Nieuwe huishoudens vestigen zich vooral eerst in Eindhoven. Jongeren en gezinnen verhuizen daarna vaak door naar andere gemeenten in de regio.
6. *Forse groei tot 2040*
De regio kan tot 2040 tussen de 52.500 en 88.000 extra huishoudens verwachten. De omvang hangt sterk af van migratie en economische ontwikkelingen. Hierbij zijn verschillen te zien tussen subregio's.
7. *Stijgende zorgopgave voor ouderen, onzekerheid bij aandachtsgroepen*
De zorgvraag van ouderen groeit in alle scenario's. De woonzorgbehoefte van andere aandachtsgroepen (zoals (dreigend) dak- en thuislozen, mensen die een zorginstelling verlaten om weer zelfstandig te wonen) is onzekerder en hangt ook af van maatschappelijke ontwikkelingen.
8. *Grote behoefte aan betaalbare nultredenwoningen*
In alle scenario's groeit de vraag naar gelijkvloerse en betaalbare woningen, in zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koop.
9. *Sterke behoefte aan ouderenhuisvesting*
Tot 2040 is er aanvullend aanbod nodig van reguliere nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.
10. *Meer harde plannen en optimalisatie plannen nodig.*
De regio heeft voldoende woningbouwplannen, maar meer projecten moeten naar een harde planstatus om de opgave tot 2030 en 2040 te kunnen realiseren. Ook is het nodig om het soort woningen (huur/koop, grondgebonden, prijzen etc) in de plannen goed af te stemmen op de behoeften.

Adviezen voor het vervolg

Naast de conclusies uit het onderzoek worden er in het rapport aanbevelingen gedaan voor het vervolg. Dit zijn uitdrukkelijk beleidsarme aanbevelingen toegespitst op de inhoud van de thematiek. Deze aanbevelingen zijn een advies vanuit de onderzoekende partij. De aanbevelingen zijn samen te vatten in de volgende opsomming:

- Draag zorg voor meer harde woningbouwplannen en verbeter samenwerking;
- Bouw gericht voor ouderen, starters en eenpersoonshuishouden;

METROPOOL REGIO EINDHOVEN

- Vergroot het aandeel sociale en betaalbare woningen en zet betaalbaarheidsinstrumenten in;
- Maak een gemeentelijke visie op beter benutten van al bestaande woningen en gebouwen (bijv. door grote woningen te splitsen of toe te staan dat er in bijgebouwen (tijdelijk) gewoon kan worden);
- Ontwikkel een regionale woonzorgvisie;
- Vertaal regionale visie naar concrete uitvoeringsstrategie;
- Versterk regionale samenwerking;
- Borg afspraken uitvoeringsstrategie in lokale volkshuisvestingsprogramma's;
- Monitor structureel en programmeer adaptief en proactief.

Basis voor toekomstig beleid

Het onderzoeksrapport geeft inzicht in de woningmarkt en zorgvraag, en kan worden benut als basis bij toekomstig beleid. Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Eindhoven (portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen) en de Stuurgroep Woondeal Zuidoost-Brabant (overleg met Rijk, provincie, MRE en woningcorporaties). De Metropoolregio Eindhoven heeft hierbij gefungeerd als opdrachtverstrekker. De opdrachtgevende gremia hebben het eindrapport ontvangen en bespreken op welke wijze er vervolg wordt gegeven aan de aanbevelingen uit het rapport.

Meer informatie

Gezien de verdiepende inzichten in de woningmarkt en de zorgvraag in onze regio, delen wij dit onderzoeksrapport actief met uw gemeenteraden. Het rapport en de bijlage zijn openbaar en te raadplegen via de [website van de MRE](#).

Hoogachtend,

Suzan van de Goor-Gelens

Voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen
Voorzitter Stuurgroep Woondeal Zuidoost-Brabant