

## De ontwikkeling van de woningbehoefte in Meierijstad

André Buys en Roland Goetgeluk

16 juli 2021

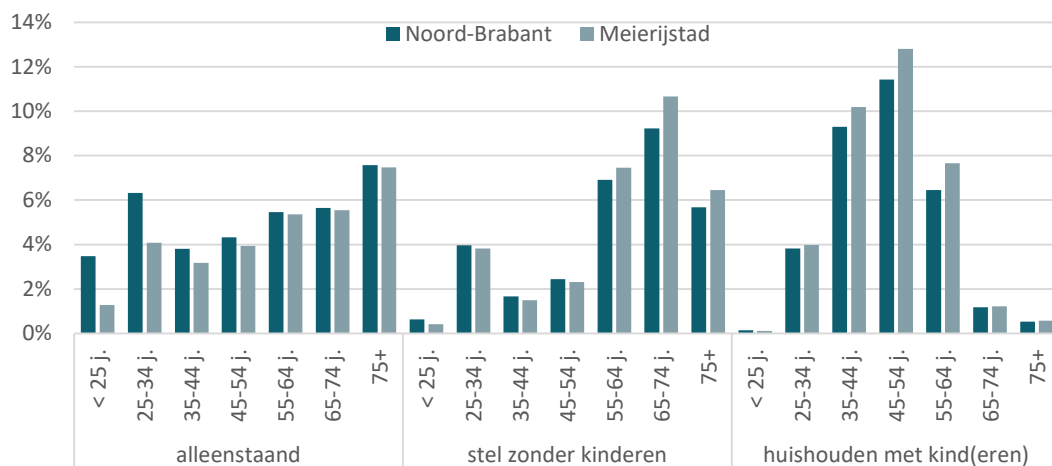
In opdracht van de gemeenten Meierijstad en Uden, alsmede van de aldaar werkzame woningcorporaties (Area Wonen, Woonmeij en BrabantWonen) heeft RIGO een verkenning uitgevoerd naar de behoefte aan woningen op de middellange (2030) en langere termijn (2040). Deze notitie bevat de belangrijkste bevindingen voor de gemeente Meierijstad.

### Meierijstad anno 2021: een typische gezinsgemeente

Meierijstad telt anno 2021 34.920 huishoudens (opgave Provincie Noord-Brabant). Gezinnen van middelbare leeftijd (35 tot 54 jaar) en oudere stellen (65-plus) zijn goed vertegenwoordigd in vergelijking met de provincie als geheel. Jonge alleenstaanden zijn er maar heel weinig in de gemeente. Alleenstaanden tot 25 jaar maken 1% uit van alle huishoudens. Meierijstad is hiermee, meer nog dan Uden, te typeren als een gezinsgemeente met beginnende vergrijzing. De doelgroep voor sociale huur (huishoudens met een inkomen tot € 40.024) maken 35% van alle huishoudens. Dat is minder dan in Uden (39%).

De woningvoorraad past bij bovengenoemde typering. Slechts 17% van de voorraad betreft appartementen, de rest zijn eengezinswoningen. Koopwoningen (71% van de voorraad) zijn over het algemeen ruim, 72% is groter dan 120 m<sup>2</sup>, 89% is groter dan 100 m<sup>2</sup>. Corporaties zijn goed voor 21% van de (bewoonde) woningen, particuliere huurwoningen voor 8%.

#### Huishoudens naar samenstelling, 2021



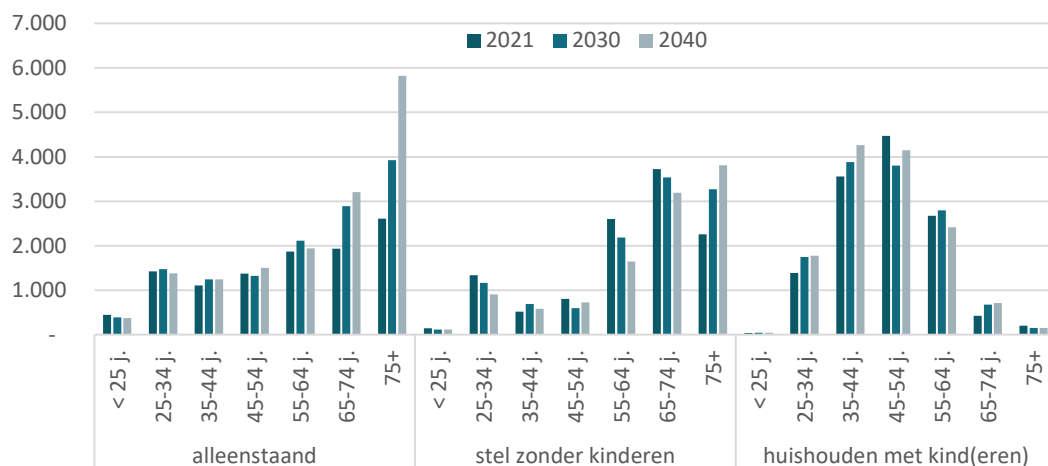
Bron: Provincie Noord-Brabant

### Ontwikkeling van de huishoudens: groei en vergrijzing

Tussen 2021 en 2030 zal het aantal huishoudens in Meierijstad volgens de jongste demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant met 3.130 huishoudens toenemen, tussen 2021 en 2040 met 5.050. Daarbij zal de samenstelling naar levensfase ook veranderen.

Meest in het oog springende ontwikkeling is de vergrijzing. De komende decennia zullen veel 'middelbare' gezinnen uit de kinderen raken. Als gevolg daarvan neemt het toch al niet geringe aantal oudere één en tweepersoonshuishoudens verder toe. Stellen in de leeftijdsklasse van 65-74 jaar schuiven door naar de 75-plus en komen daarbij ook steeds vaker alleen te staan. Tegelijkertijd blijft het gezinskarakter van de gemeente in stand. Bestaande gezinnen vallen af (schuiven door naar de lege-nestfase), nieuwe gezinnen worden gevormd of vestigen zich.

#### Ontwikkeling van het aantal huishoudens, naar samenstelling



Bron: Provincie Noord-Brabant

Het aantal jonge, kleine huishoudens (één en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar) is gering en zal nog afnemen. Op de achtergrond speelt een trek naar de stad van jongeren in de studentenleeftijden. Daar komen dan gezinnen voor terug, per saldo leidend tot groei in huishoudens.

*Het aantal gezinnen blijft op peil.*

#### Ontwikkeling van de woningbehoefte

Voor de extra huishoudens zijn ook extra woningen nodig. De demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant gaat ervan uit dat er in Meierijstad tussen 2021 en 2030 nog 3.310 woningen bijkomen. Tot 2040 gaat het om 5.430 extra woningen ten opzichte van 2021. Het aantal woningen neemt dus nog iets meer toe dan het aantal huishoudens.

Gevolg daarvan is dat het aantal onzelfstandig wonende huishoudens iets zal teruglopen. Daar zijn er relatief veel van in Meierijstad. In 2021 zijn circa 1.240 (ofwel 3,6% van de) huishoudens op een andere manier gehuisvest dan zelfstandig in een woning. In Uden is dat maar 1,4%. Dit zijn veelal alleenstaanden, jongeren en huishoudens met lagere inkomen. Vermoedelijk bevinden zich in deze groep ook veel arbeidsmigranten, maar dat is met de gebruikte bronnen niet vast te stellen.

Demografische veranderingen, of juist constanten, werken door in de kwalitatieve woningbehoefte. De belangrijkste ontwikkelingen en hun trendmatige gevolgen staan samengevat in onderstaand schema. Daarbij zijn tevens de beleidsmatige kansen en dilemma's aangegeven, die aan de geconstateerde ontwikkelingen verbonden kunnen worden.

| Ontwikkeling                                                               | Gevolgen voor de woningbehoefte                                                                                                  | Kansen en dilemma's                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Het aantal jonge huishoudens blijft gering (prognose N-Br.).               | Behoefte aan 'starterswoningen' blijft op lange termijn beperkt.                                                                 | Kan dit patroon worden doorbroken (kip of ei)?                                  |
| Jongeren kopen pas later (of helemaal niet).                               | Grotere behoefte aan huurwoningen (sociaal en vrije sector).                                                                     | Toch ook koopwoningen voor starters? Wat is daarvan de toekomstwaarde?          |
| Een nieuwe generatie gezinnen, vooral van 35-54 jaar.                      | Behoefte aan nog meer (ruime) gezinswoningen, vooral koop.                                                                       | Er zijn al zo veel eengezinswoningen. Risico op eenzijdigheid op lange termijn. |
| ↕                                                                          |                                                                                                                                  |                                                                                 |
| Vergrijzing: grote huishoudens worden kleiner en ouder.                    | De betere (ruimere) woningen blijven nog lang bezet door kleine huishoudens.                                                     | Hoe de doorstroming van senioren te bevorderen?                                 |
|                                                                            | Ook enige behoefte aan appartementen.                                                                                            | Gemiddeld kleinere huishoudens betekent nog niet automatisch kleinere woningen. |
|                                                                            | Steeds meer huishoudens met mobiliteitsproblemen.                                                                                | Kansen voor nieuwe woonzorgconcepten.                                           |
|                                                                            | Ook steeds meer behoefte aan langdurige zorg.                                                                                    | Meer verpleeghuisplaatsen nodig.                                                |
| Trendmatig wordt vooral demografische groei verwacht in de grotere kernen. | Woningbehoefte is een bovenlokale opgave. Op kernniveau zijn andere criteria belangrijker dan een trendmatig berekende behoefte. |                                                                                 |

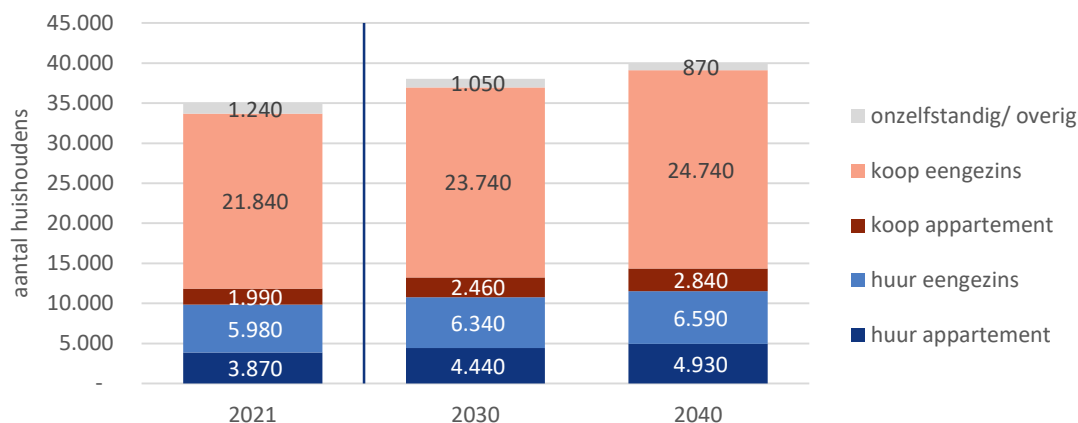
De woningbehoefte is geraamd door aannamen te doen over de toekomstige huishoudens en door het doortrekken van trends en constanten in de wijze van wonen. De uitkomst is niet per se een beleidsmatig of maatschappelijk gewenst toekomstbeeld. Integendeel, sommige uitkomsten kunnen aanleiding zijn tot interventies, die er op zijn gericht om het toekomstbeeld bij te stellen in een meer gewenste richting. In bovenstaand schema zijn de belangrijkste ontwikkelingen, hun consequenties voor de woningbehoefte en mogelijke dilemma's benoemd.

### Nog meer gezinswoningen nodig

Door een gering aantal jonge, kleine huishoudens blijft de behoefte aan 'starterswoningen' (klein en goedkoop) beperkt. De vele toekomstige 'gevoerde' gezinnen (35-55 jaar) krijgen, zo wordt aangenomen, net als voorgaande generaties behoefte aan ruime gezinswoningen. De vergrijzing zorgt er daarnaast voor dat een groot deel van de bestaande voorraad nog lange tijd bezet zal blijven, waaronder ook de ruime eengezins-koopwoningen waar nieuwe gezinnen behoefte aan krijgen.

Deze mix van trends en constanten zorgt er voor dat de behoefte een zowel eengezinswoningen als appartementen en zowel aan koop- als aan huurwoningen zal toenemen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de trend dat jonge huishoudens in vergelijking met eerdere generaties pas op latere leeftijd in staat zullen zijn hun eerste woning te kopen. In de tussentijd is huren een alternatief.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte naar type en eigendom

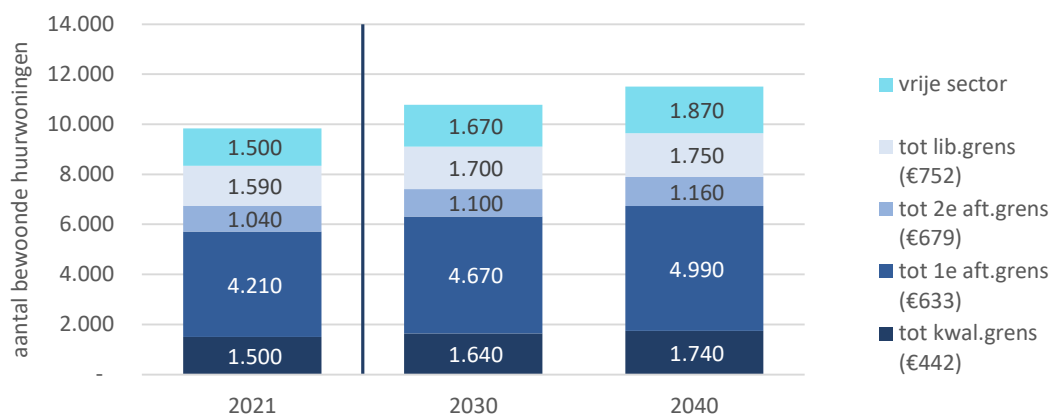


Bron: RIGO woningmarktsimulatie

### Behoefte aan huurwoningen in alle prijsklassen

De behoefte aan extra huurwoningen manifesteert zich in alle prijsklassen, inclusief de vrije sector (boven de liberalisatiegrens van € 752, prijspeil 2021).

### Ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar prijsklasse



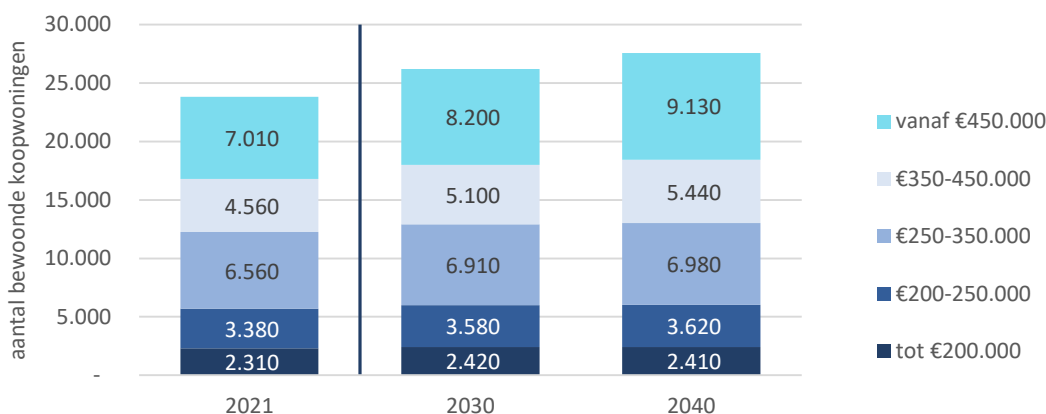
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Huurwoningen met een sociale huurprijs (onder de € 752) zijn en blijven het domein van huishoudens met lage inkomens. Ongeveer 21% van de huurwoningen in deze prijsklasse wordt anno 2021 bewoond door huishoudens die qua inkomens niet (meer) tot de doelgroep voor de sociale huur behoren (beneden de EU-inkomensgrens van € 40.024). De verwachting is dat dit aandeel in de toekomst vrijwel gelijk blijft. Weliswaar wordt er 'passend' toegewezen, het is voor huurders met een gestegen inkomen lastig om (meteen) de sprong naar een koopwoning te maken.

### Behoefte aan ruime en dus dure koopwoningen

De behoefte aan koopwoningen betreft vooral duurdere woningen. De prijs is hierbij een afgeleide van de kwaliteit. De toekomstige gezinnen hebben (in het hier doorgerekende scenario) geen behoefte aan een dure woning zonder meer, maar aan een eengezinswoning. Een beetje eengezins-koopwoning is al snel 120 vierkante meter of groter en daar hoort bij het huidige prijspeil al snel een koopprijs bij van € 450.000 of meer. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een trend als meer thuiswerken, hetgeen de vraag naar ruime woningen zou kunnen stimuleren. Weliswaar zijn er al veel duurdere (of eigenlijk kwalitatief goede) eengezinswoningen, deze komen onvoldoende vrij om in de behoefte te voorzien.

#### Ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

### Doorbreken van trends: toch iets voor jongeren doen?

Opvallend is de betrekkelijk geringe behoefte aan goedkope koop. Is het niet zo dat juist starters niet aan een betaalbare koopwoning kunnen komen?

Het klopt dat koopstarters het anno 2021 moeilijk hebben. De doelgroep voor goedkope koopwoningen moeten we vooral zoeken onder jonge huishoudens in het algemeen en alleenstaanden (en dus eenverdieners) in het bijzonder. Dan stuiten we op het verrassende gegeven dat er in 2030 en ook in 2040 volgens de demografische prognose van de Provincie in Meierijstad maar heel weinig jonge alleenstaanden zullen wonen, minder nog dan in 2021. Veel jongeren trekken naar de grote stad. De geringe behoefte aan goedkope koopwoningen is hiermee deels verklaard. Een ander deel van de verklaring is de trend dat jongere generaties pas op latere leeftijd overgaan tot het kopen van een eerste woning. Deze uitkomst kan aanleiding zijn om toch te proberen om jongeren voor de gemeente te behouden door het bieden van starterswoningen (huur dan wel koop). Als dat lukt, zal de demografische prognose niet uitkomen. Een mogelijkheid om woningen betaalbaar te houden is bezuinigen op vierkante meters. Die kleine woningen zullen dan wel voldoende kwaliteit moeten hebben om ook op lange termijn, in een meer ontspannen markt, mee te kunnen.

## Hoe verleiden we senioren tot verhuizen?

Senioren nemen een sleutelpositie in op woningmarkt, ook als ze niet verhuizen. Trendmatig neemt de behoefte aan appartementen toe door de vergrijzing. Er zullen dus zeker senioren doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement. Maar dan nog zullen er, trendmatig, in 2030 en ook nog in 2040 veel eengezinswoningen bewoond worden door één- en tweepersoonshuishoudens op leeftijd. Daarmee komt vergrijzing neer op verstopping.

Op de heel lange termijn (na 2040) gaan deze woningen hoe dan ook langs natuurlijke weg vrijkomen. Mogelijk ontstaat er tegen die tijd een overschot aan ruime eengezinswoningen, zeker als daar nog meer van worden bijgebouwd. Daar zullen al die gezinnen die de komende twintig jaar worden gevormd echter niet op willen wachten. De consequentie van deze combinatie van

---

*In 2021 wonen er in Meerijstad 2.360  
alleenstaande 55-plussers in eengezins-  
koopwoningen. Dit aantal zal in 2030 zijn  
opgelopen tot 3.700 en in 2040 tot bijna 4.800.*

---

factoren is, zoals bleek in het voorgaande, een behoefte aan nog meer ruime (en dus dure) eengezinswoningen, vooral koop.

De vraag dringt zich op: waarom blijven er zo veel 55-plussers zonder kinderen in een eengezinshuis wonen? Het gaat ook in 2021 al om meer dan 2.300 alleenstaan-

den in koopwoningen en dit aantal neemt snel toe. Tellen we ook de stellen van 55-plus zonder kinderen mee, dan zijn het er in 2021 nog eens 6.160. Zijn zij tot nu toe als doelgroep over het hoofd gezien? Ervaren ze hun woonsituatie zelf wel als problematisch ('te ruim')? Stellen ze onmogelijke eisen? Zijn er financiële drempels of andere belemmeringen? Wat hierop ook het antwoord is, er is nog een wereld te winnen in het bevorderen van de doorstroming van senioren. Als 10% van de alleenstaande 55-plussers in 2030 zou zijn doorgestroomd uit hun eengezins-koopwoning, in plaats van te blijven zitten, zouden tegen die tijd 370 eengezins-koopwoningen zijn vrijgekomen, die dan niet hoeven te worden gebouwd.

## Nieuwe woonzorgconcepten

Het doortrekken van trends heeft als nadeel dat nieuwe producten niet worden opgemerkt. Een daarvan is wonen met zorg 'nieuwe stijl'. Nieuwe woonzorgconcepten kunnen het gat vullen dat is gevallen door de extramuralisering van de lichte zorgprofielen: mensen die in het verleden aanspraak konden maken op verblijf in een instelling (het 'bejaardenhuis' van weleer), maar die nu geacht worden zelfstandig te blijven wonen. Er komen steeds meer zelfstandig wonende huishoudens waarin minimaal één persoon kampt met belemmeringen op gebied van mobiliteit, terwijl hun woningen daar (nog) niet voor geschikt of aangepast zijn. In 2021 gaat het in Meerijstad om circa 445 gevallen, oplopend naar 555 in het jaar 2030 en 635 in 2040.

---

*Nu reeds zijn er 445 huishoudens waarin  
minimaal één persoon kampt met  
belemmeringen in de mobiliteit in een niet-  
aangepaste of ongeschikte woning.*

---

Er zijn tal van wonen-met-zorgconcepten denkbaar, variërend van collectief tot individueel en van zorg op afstand tot zorg nabij. Dit gaat wel een stap verder dan alleen een geschikte woning. Er zit ook een zorgcomponent aan vast en allerhande ondersteuning vanuit de WMO. Ondanks de marktpotentie is het realiseren van wonen met

zorg daarom niet eenvoudig. Naast belemmeringen aan de vraagkant (gehechtheid, onbekendheid, financiële drempels) zijn er ook aan de aanbodkant complicaties. Vaak is een minimale omvang en verplichte afname van zorg noodzakelijk om een concept levensvatbaar te krijgen.

Het ontwikkelen van woonzorgconcepten zou op de woningmarkt voor de nodige doorstroming kunnen zorgen. De doelgroep bewoont veelal eengezinswoningen, die dan vrijkomen in plaats van bezet blijven. In bijna twee derde van de gevallen gaat het om koopwoningen.

### Langdurige zorg

De vergrijzing betekent ook een toenemende behoefte aan langdurige zorg (Wlz-zorg verpleging en verzorging, ofwel VV). Veel van deze zorg is immers gerelateerd aan leeftijd. In Meierijstad zal het totale beroep op VV-zorg in 2030 met circa 40% zijn toegenomen en in 2040 met circa 110% ten opzichte van het jaar 2020. Het gaat dan in 2030 om 1.100 gevallen en in 2040 om 1.630. Ongeveer de helft van de gevallen betreft het zorgprofiel VV5, ofwel dementie.

De toenemende behoefte aan langdurige zorg brengt om te beginnen een grotere behoefte aan

---

*Ongeveer een kwart van de langdurige zorg vindt 'aan huis' plaats. Dit aandeel zou nog kunnen oplopen.*

verpleeghuisplaatsen met zich mee. Ongeveer driekwart van de verzilverde langdurige zorg vindt namelijk plaats in een instelling. Komen die plaatsen er niet, dan zullen zorgbehoevenden zich genooddaakt zien om hun dorp, wijk of zelfs de gemeente te verlaten naar gemeenten waar wel intramurale capaciteit aanwezig is.

Bewoners die naar instellingen verhuizen tellen niet (meer) mee voor de woningbehoefte. Ongeveer een kwart van de langdurige zorg wordt echter aan huis geleverd (verzilverd) in de vorm van Volledig Pakket Thuiszorg (VPT), Modulair Pakket Thuiszorg (MPT) of het Persoonsgebonden Budget (PGB). Dit aandeel zou toe kunnen nemen door voortgaande extramuralisering. Dit leidt dan behalve tot een grote druk op de verpleging aan huis ook tot een grotere woningbehoefte, want de betreffende woningen blijven langer bezet. Extramuralisering van zorgprofiel VV4 kan ertoe leiden dat de woningbehoefte in Meierijstad in het jaar 2030 160 woningen hoger uitvalt dan waar nu rekening mee worden gehouden. In 2040 gaat het om 250 extra woningen, verspreid over alle woningtypen en prijsklassen.

Ook de ambulantisering van de GGZ-zorg kan voor extra woningbehoefte zorgen. Het gaat in Meierijstad om een betrekkelijk gering aantal (ongeveer 35), echter wel vaak met specifieke woonbehoefte. Het beleid (commissie Dannenberg) is dat GGZ-zorg steeds meer zal plaatsvinden in de vorm van (semi-) zelfstandig (groeps-)wonen met begeleiding in plaats van zorg met verblijf in een instelling. Over de mate en de vormen van de ambulantisering is op grond van dit algemene behoefteonderzoek geen uitspraak te doen. Wel is bekend dat de doelgroep, indien (semi-) zelfstandig wonend, vrijwel geheel afhankelijk is van de sociale huur.

### Bijzondere doelgroepen

In de demografische prognose wordt rekening gehouden met migratie, waaronder ook instroom uit het buitenland. Dit is een heterogene groep, die lang niet altijd Meierijstad als eindbestemming heeft. Twee subgroepen vragen om aandacht, te weten vergunninghouders en arbeidsmigranten. Vergunninghouders zijn bij binnenkomst te beschouwen als spoedzoekers. Elke gemeente heeft een taakstelling om een deel van deze groep te huisvesten. Voor Meierijstad is

dat momenteel 51 (voor de eerste helft van 2021; cijfers van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, 18-3-2021). Hoe de aantallen zich in de toekomst zullen ontwikkelen is erg onzeker. Dit hangt vooral af van de in hoge mate onvoorspelbare toestand in landen van herkomst.

Over arbeidsmigranten is op basis van dit onderzoek weinig te zeggen. De langer verblijvende instromers uit het buitenland, of dat nu arbeidsmigranten zijn, vergunninghouders, expats of anderszins, zijn opgenomen in de huishoudensprognose en daarmee in de behoefte-raming. Een groep die niet in beeld is zijn arbeidsmigranten die slechts kort blijven en zich ook niet inschrijven in het bevolkingsregister. Om deze groep en hun wensen in beeld te krijgen is gericht onderzoek nodig, waarbij bijvoorbeeld ook werkgevers worden betrokken.

Een andere bijzondere doelgroep die het vermelden waard is zijn uitstromers uit de GGZ naar volledig zelfstandig wonen (niet te verwarren met ambulantisering, waarbij zelfstandig wonen nog wel gepaard gaat met begeleiding) en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Voor deze uitstromers wordt veelal met voorrang een sociale huurwoning gezocht. In Meierijstad gaat het om naar schatting 25-45 gevallen per jaar. Het gaat bijna altijd om alleenstaanden, dus een appartement van bescheiden omvang zou volstaan. Voor GGZ-uitstromers wordt tevens een 'prikkelarme' omgeving gewenst. Dit is een kwalitatieve opgave binnen de bredere behoefte-raming.

### **Flexwonen**

Een woonvorm die niet uit dit onderzoek naar voren komt, maar die wel in opkomt is, is flexwonen. Flexwonen bestaat in uiteenlopende verschijningsvormen voor uiteenlopende doelgroepen. Het wordt gekenmerkt door een element van tijdelijkheid, ofwel van de bebouwing (bijvoorbeeld een demontabele en verplaatsbare eenheid), ofwel van het huurcontract (bijvoorbeeld voor vijf jaar) ofwel een combinatie van beide. De toepassing van flexwonen in Meierijstad is een mogelijkheid die hier slechts kan worden aangestipt ter verder uitwerking. Zie het Expertisecentrum Flexwonen voor meer informatie en voorbeelden.

### **Ontwikkelingen per kern**

De demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant, die als basis dient voor de behoefte-raming, gaat niet gedetailleerder dan het schaalniveau van gemeenten. Met behulp van de landelijke Primos-prognose kon echter toch een toedeling naar kernen worden gemaakt. Dan blijkt dat trendmatig de grootste groei mag worden verwacht in de grootste kern, te weten Veghel. In Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp zal het aantal huishoudens ook nog toenemen, maar naar verhouding minder.

Wanneer dit wordt doorvertaald naar de woningbehoefte in 2030, is deze in Veghel het meest divers. In Sint-Oedenrode en Erp is vooral behoefte aan meer (eengezins) koopwoningen. Het verhaal hierachter is vergelijkbaar met dat voor de gemeente als geheel, alleen dan nog meer uitgesproken. Ouder wordende huishoudens (onder wie veel 'lege nesters') houden de omvangrijke voorraad ruime eengezinswoningen bezet, terwijl nieuw gevormde gezinnen ook een dergelijke woning wensen. Jonge alleenstaanden en jonge stellen zijn er nauwelijks in de kleinere kernen, nu niet en ook in 2030 niet.

Op het schaalniveau van kernen of locaties is een trendmatig berekende behoefte echter geen goede leidraad voor beleid. Hoe verfijnder het schaalniveau, des te belangrijker worden andere criteria, zoals ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige (on)mogelijkheden, behoud van draagvlak voor voorzieningen en financiële randvoorwaarden. Zolang de plannen opgeteld op ge-

meenteniveau voorzien in de gemeentelijke behoefte zijn er tal van valide argumenten denkbaar om op kernniveau af te wijken van de trendmatig berekende behoefte. Wel is het zo dat extra groei in de ene kern ten koste zal gaan van de groei in de andere kernen. Mensen kunnen maar op één plek tegelijk wonen.

**Ontwikkeling van de woningbehoefte per kern**

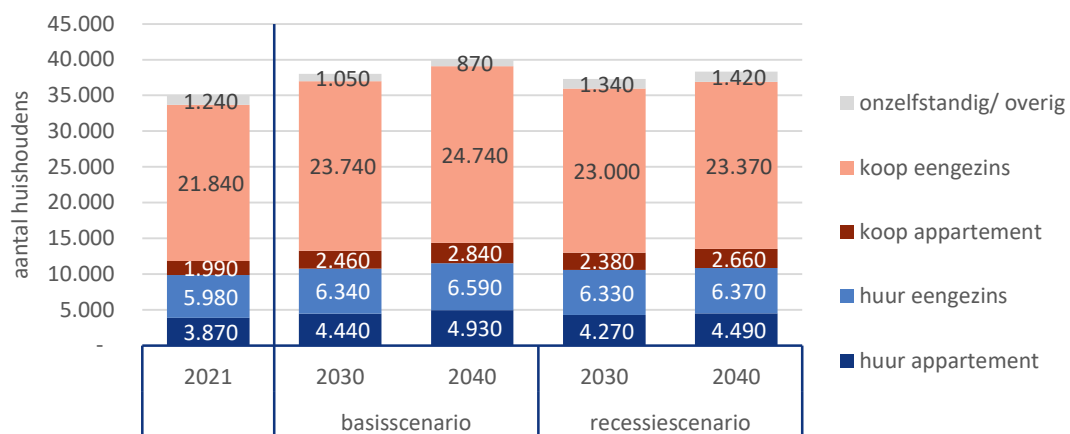
|                           | 2021          | 2030          | 2040          | 2021-'30     | 2021-'40     |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>Veghel</b>             |               |               |               |              |              |
| huur app.                 | 1.650         | 1.980         | 2.230         | 330          | 580          |
| huur egw.                 | 2.270         | 2.470         | 2.620         | 200          | 350          |
| koop app.                 | 930           | 1.180         | 1.360         | 250          | 430          |
| koop egw.                 | 8.520         | 9.500         | 10.130        | 980          | 1.610        |
| onzelfstandig             | 600           | 500           | 420           | -90          | -180         |
| <b>totaal huishoudens</b> | <b>13.970</b> | <b>15.640</b> | <b>16.750</b> | <b>1.670</b> | <b>2.780</b> |
| <b>Schijndel</b>          |               |               |               |              |              |
| huur app.                 | 1.230         | 1.400         | 1.530         | 170          | 300          |
| huur egw.                 | 2.140         | 2.220         | 2.270         | 80           | 130          |
| koop app.                 | 630           | 760           | 890           | 140          | 260          |
| koop egw.                 | 6.130         | 6.480         | 6.640         | 350          | 510          |
| onzelfstandig             | 260           | 220           | 180           | -40          | -80          |
| <b>totaal huishoudens</b> | <b>10.390</b> | <b>11.090</b> | <b>11.500</b> | <b>700</b>   | <b>1.120</b> |
| <b>Sint-Oedenrode</b>     |               |               |               |              |              |
| huur app.                 | 790           | 850           | 950           | 60           | 160          |
| huur egw.                 | 1.230         | 1.270         | 1.310         | 40           | 70           |
| koop app.                 | 350           | 420           | 480           | 70           | 130          |
| koop egw.                 | 5.100         | 5.580         | 5.780         | 480          | 680          |
| onzelfstandig             | 280           | 240           | 200           | -40          | -80          |
| <b>totaal huishoudens</b> | <b>7.760</b>  | <b>8.360</b>  | <b>8.720</b>  | <b>600</b>   | <b>960</b>   |
| <b>Erp</b>                |               |               |               |              |              |
| huur app.                 | 200           | 200           | 230           | -            | 30           |
| huur egw.                 | 340           | 370           | 400           | 30           | 60           |
| koop app.                 | 80            | 100           | 120           | 20           | 30           |
| koop egw.                 | 2.090         | 2.180         | 2.190         | 100          | 100          |
| onzelfstandig             | 110           | 90            | 70            | -20          | -30          |
| <b>totaal huishoudens</b> | <b>2.810</b>  | <b>2.940</b>  | <b>3.000</b>  | <b>130</b>   | <b>190</b>   |

(afgerond op tientallen)

**Recessiescenario**

Aangezien de toekomst per definitie onzeker is, is het verstandig om met meerdere scenario's rekening te houden. De demografische prognose hoeft niet uit te komen. De macro-economische omstandigheden kunnen tegenvallen, met een gevolgen voor de koopkracht. Om een indruk te krijgen van de gevoeligheid, zijn behalve het basisscenario ook een recessie- en een crisisscenario doorgerekend. In beide gevallen komt de bevolkingsgroei beduidend lager uit. In 2030 scheelt dat 400 huishoudens en in 2040 bijna 900. In het recessiescenario is tot 2030 tevens sprake van een dip in de koopkracht (gevolgd door herstel). In het crisisscenario is dat ook het geval, maar dan dieper.

In bijgaande figuur wordt het recessiescenario vergeleken met het basisscenario. In het recessiescenario valt vooral de behoefte aan koopwoningen terug ten opzichte van het basisscenario.



Voor meer uitkomsten en een uitgebreide methodische toelichting wordt verwezen naar de volledige rapportage.