

## OPLEGGER – WONINGBEHOEFTEONDERZOEKEN STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

Het Stedelijk Gebied Eindhoven werkt regionaal samen aan wonen. De regiogemeenten en corporaties signaleren tekorten op de woningmarkt. Ook groeit het aantal huishoudens de komende jaren sterk. De druk op de woningmarkt in Eindhoven en de regio is dan ook groot. De gezamenlijke opgave wordt breed gevoeld. In de Woondeal zet u als regio samen met provincie en het Rijk in op het versnellen van de woningbouwproductie.

Om tot deze versnelling te komen is in de Woondeal de ambitie opgenomen om in de periode 2019 tot en met 2023 circa 27.000 woningen te realiseren in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Om werk te maken van voldoende en passende woningbouw is inzicht in de (ontwikkeling van de) kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven essentieel en urgent. De actuele provinciale prognoses dienen daarbij als vertrekpunt.

Om zicht te krijgen op de woningbehoefte zijn voor de regio twee onderzoeken uitgevoerd:

- 1) **Stec Groep** heeft in opdracht van Stedelijk Gebied Eindhoven het 'Regionaal Woningbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040' uitgevoerd.
- 2) **ABF Research** heeft in opdracht van de 13 samenwerkende corporaties in de Metropoolregio Eindhoven het onderzoek 'Woningmarktontwikkelingen MRE tot 2050: opgaven in de sociale huursector' uitgevoerd.

Om de geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt in de onderzoeken te duiden is door opdrachtgevers aan beide bureaus gevraagd een gezamenlijke oplegnotitie te maken. Hierin worden de overeenkomsten en verschillen geduid en aangegeven hoe hier door de regio, gemeenten en corporaties in hun gezamenlijke afspraken mee kan worden omgegaan. We starten met de conclusies en ons advies, waarna aan de hand van vergelijkingstabellen overeenkomsten en verschillen met mogelijke verklaringen worden benoemd. Waar er sprake is van relevante verschillen in indelingen van kenmerken is de labeltekst in de tabel blauw weergegeven.

### 1. Conclusie en advies

#### **Robuuste vraag naar koopwoningen waarvan een groot deel betaalbaar, ongeacht het scenario**

Beide onderzoeken – ongeacht het scenario - laten voor de woningmarkt van het SGE een robuuste vraag naar [koopwoningen](#) zien, waarvan de uitbreidingsvraag/nieuwbouw ongeveer de helft bedraagt van de totale vraag. Binnen deze koopvraag is een belangrijk aandeel weggelegd voor de goedkopere woningen, bij Stec ligt dit aandeel iets hoger dan bij ABF. Dit wordt mede veroorzaakt doordat bij ABF ook sociale huurwoningen worden verkocht en in het goedkope koopsegment terecht komen. Hierdoor is de nieuwbouwopgave voor goedkope koop logischerwijs geringer en neemt dit bij sociale huur toe.

#### **Meer middenhuur tot € 1.000 nodig, aandeel afhankelijk van de mate van doorstroming**

Beide onderzoeken signaleren de prominente rol van [middenhuur](#) voor het SGE. De vraag naar middenhuur zit voor het leeuwendeel in de prijsklassen tot ongeveer € 1.000 waarvan een groot deel vlak boven de liberalisatiegrens. In het Stec-onderzoek verschilt het aandeel van middenhuur in totale woningvraag sterk per scenario. In scenario 1 (inzet op doorstroming) gaat het om een derde (33%) van de woningvraag. Bij scenario 2 (beperkte doorstroming) om ongeveer de helft daarvan (16%). De wisselwerking zit daarbij primair in het sociale huursegment en in de goedkope koop. ABF constateert ook een grote vraag naar middenhuur (13%). Dit percentage ligt in dezelfde orde van grootte als het percentage middenhuur in scenario 2 van Stec. De lagere inschatting van ABF hangt o.a. samen met de keuzes over sloop, verkoop en nieuwbouw in de raming en een aanname over de inkomensontwikkeling (zie hierna).

#### **Opgave in sociale huursector beïnvloed door aanbod met middenhuur en goedkope koop**

Scenario 2 van Stec ligt wat betreft [sociale huur](#) – en in het algemeen – in lijn met de uitkomsten van ABF maar er zijn verschillen. Waar ABF de vraag naar middenhuur een paar procentpunten lager inschat is dit bij sociale huur precies andersom. In scenario 1 (inzet op doorstroming) van Stec beslaat sociale huur circa 13% van de totale opgave. De uitbreidingsopgave landt daar vrijwel volledig in woningen die geschikt zijn voor ouderen. Bij scenario 2 (beperkte doorstroming) komen woningen beperkter beschikbaar en is een grotere uitbreiding van het sociale huursegment waaronder ook niet-levensloopbestendige grondgebonden woningen nodig. Het gaat bij scenario 2 van Stec om 30% van de totale opgave. ABF gaat uit van een nieuwbouwopgave sociale huur van 35% van de totale woningbouwopgave.

Een aantal zaken speelt hierbij een rol (speelt ook bij de vraag naar koop en middenhuur):

- De verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkelingen in beide onderzoek verschillen. Stec gaat uit van een gelijke inkomensverdeling over de tijd. ABF heeft inkomensscenario's opgesteld. Daarbij zijn aannames gedaan over inkomensveranderingen op basis van historische ontwikkelingen en verwachtingen voor de korte termijn. Dit resulteert bij ABF in een toename van de corporatiedoelgroep tot 2030 in verband met de coronacrisis. Op lange termijn – in de komende twintig jaar – gaat het juist om een groeiend aandeel hoge inkomens. Op lange termijn komt de verdeling tussen lage, midden en hoge inkomens in beide onderzoek vrijwel overeen. Wel zorgt dit op korte termijn (tot 2030) voor grotere opgave in de sociale huur bij ABF.
- Daarnaast speelt een rol dat ABF in haar onderzoek routekeuzes over sloop, verkoop en nieuwbouw al heeft gemaakt als input voor de vraagraming. Wanneer sociale huurwoningen worden verkocht leidt dit automatisch tot een grotere nieuwbouwpoging in het sociale huursegment om de verkoop te vervangen. Tegelijkertijd neemt de vraag naar goedkope koop dan juist af. Stec maakt deze keuzes over sloop, verkoop, nieuwbouw in haar onderzoek niet en kan daarmee als beleidsneutrale raming worden gezien als basis om keuzes over woningbouw te maken. De scenario's geven daarbij inzicht in de effecten van doorstroming in het SGE.

### **Robuust beeld van woningvraag uit beide onderzoeken, keuzes te maken binnen gouden driehoek**

Het algemene beeld is dat er een robuust beeld voor de woningmarkt in het SGE naar voren komt uit beide onderzoeken. Scenario 2 en de uitkomsten van ABF liggen het meest met elkaar in lijn. Scenario 1 van Stec wijkt af in het aandeel sociale huur en middenhuur, deze segmenten zijn communicerende vaten en de opgave wordt beïnvloed door de mate van doorstroming. Beide onderzoek vullen elkaar daarmee goed aan en schetsen de hoeken van het speelveld waarbinnen keuzes over woningbouw gemaakt kunnen worden.

De woningmarkt is gebaat bij doorstroming. Zet hier op in. Daarbij is er een duidelijke relatie tussen de segmenten sociale huur, middenhuur en goedkope koop. In het onderzoek van Stec wordt dit de gouden driehoek van de woningmarkt genoemd. Uitbreiding/ nieuwbouw van deze segmenten heeft grote invloed op het kunnen doorstromen binnen het SGE. Keuzes over woningbouw in deze segmenten hebben daarmee invloed op de richting waarin de woningmarkt in het SGE zich ontwikkelt. Het gaan om circa **20% van de behoefte waar u invloed op uit kunt oefenen**. De overige (80% van de) woningvraag uit zich ongeacht het onderzoek/scenario.

Cruciaal om doorstroming te bevorderen is voldoende betaalbaar aanbod in zowel middenhuur (max. € 1.000 en het leeuwendeel net boven de liberalisatiegrens) als goedkope koop. Als deze segmenten onvoldoende worden aangeboden nemen doorstroomkansen af. Uit de doorstroomscenario's van Stec blijkt dat de behoefte aan sociale huur – vooral het grondgebonden segment terwijl er anders primair een nultredenopgave ligt – toeneemt naarmate de doorstroming afneemt. Bij meer doorstroming op de woningmarkt neemt de opgave om middenhuur te realiseren toe en die naar sociale huur af. Doorstroming kan verder bevorderd worden door oudere huishoudens in staat te stellen te verhuizen naar voor ouderen geschikte woningen. De **grote vraag naar geschikte ouderenwoningen** blijkt duidelijk uit beide onderzoeken. Voor een belangrijk deel moet deze vraag ook beantwoord worden via aanpassingen in de bestaande voorraad.

Het advies van Stec en ABF om de robuuste vraag naar nieuwe koopwoningen, waaronder zeker ook goedkope koopwoningen en die naar middenhuur te faciliteren is duidelijk. Deze twee segmenten zijn nodig om de doorstroming vanuit de huur (naar goedkope koop) en vanuit de sociale huur (naar middenhuur) te verbeteren. Daarnaast zullen ten aanzien van de sociale huur keuzes moeten worden gemaakt waarbij de onderzoeken van Stec en ABF het speelveld en effecten van keuzes schetsen.

Vanuit de huidige druk op de sociale huurmarkt en woningmarkt in het algemeen (gekenmerkt door beperkte en afnemende beschikbaarheid goedkope koop en middenhuur) kan het geen kwaad op korte termijn een grotere inspanning voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad te leveren. Daarbij ontwikkelt de opgave zich richting de aantallen van scenario 2 van Stec en de door ABF genoemde aantallen. Door op middellange termijn toe te werken naar scenario 1 - waarbij er wordt ingezet op doorstroming – kunnen uiteindelijk meer huishoudens in de kwalitatieve woningvraag worden gefaciliteerd.

**We raden u sterk aan ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe verwachtingen (nieuwe prognoses) goed te monitoren. Zo kan er indien nodig en mogelijk een bijstelling plaatsvinden in de woonprogrammering.**

## 2. Scope van de onderzoeken

Bureau	Onderzoek	Scope
Stec Groep	Regionaal Woningbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040	<p>Onderzoek naar de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2040, op niveau van het SGE, 9 gemeenten en wijken/kernen.</p> <p>Onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 doorstroomscenario's met vraag per segment (sociale huur, vrijesectorhuur en koop), woningtype (grondgebonden, appartement en onderscheid naar nultreden), prijssklassen en woonmilieus</li> <li>• Demografische opbouw en ontwikkeling (geboorte, sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie) en migratiestromen met duiding van de magneet- en roltrapwerking van de regio</li> <li>• Plancapaciteit op basis van de meest recente planlijsten van Stedelijk Gebied Eindhoven afgezet tegen de 2 doorstroomscenario's</li> <li>• Analyse van toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad met de monitor toekomstbestendige wijken (inclusief digitale kaarten als analysetool)</li> <li>• Verdieping op specifieke doelgroepen: wonen en zorg, internationale werknemers en studenten</li> </ul>
ABF Research	Woningmarktontwikkelingen MRE tot 2050: opgaven in de sociale huursector	<p>Onderzoek naar de ontwikkeling van de woningmarkt en in het bijzonder de sociale huursector tot 2050, op niveau van MRE, 4 subregio's, 21 gemeenten en wijken/kernen.</p> <p>Onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling woningbehoefte en verwachte ontwikkeling woonsituatie van diverse typen huishoudens per segment (huur/koop, prijssklassen, woningtype), met focus op corporatiedoelgroep</li> <li>• Kwalitatief nieuwbouwprogramma op basis van woonwensen en rekening houdend met sloop, verkoop van huurwoningen huuraanpassingen en doorstroming</li> <li>• Nieuwbouwprogramma niet alleen gericht op doorstromers, maar ook op starters en vestigers</li> <li>• Opgave corporaties en mogelijkheden andere afslagen te nemen</li> <li>• Verkenning wonen met zorg, gericht op langer zelfstandig wonen en vraag naar voor ouderen geschikte woningen (nultreden, aangepast of geclusterd) resp. intramurale zorgvraag (naar sector)</li> <li>• 3 inkomensscenario's</li> </ul>

### Overeenkomsten

- Onderzoek naar woningvraag op middellange termijn
- Onderzoek verdiepen beide op opgave wonen en zorg
- Vergelijkbare deelsectoren: koop/sociale huur/vrijesectorhuur

### Verschillen

- Accenten en specifieke onderdelen: overall Stec bredere scope, ABF focus op sociale sector
- Tijdshorizon (Stec tot 2040, ABF tot 2050) en onderzoeksgebied (Stec: SGE en ABF: MRE)

### 3. Methodiek (globaal)

Bureau	Methodiek
<b>Stec Groep</b>	<p><b>Doorstroombodem voor woningmarkt (en resultaten Fortuna (via PNB) voor wonen met zorg)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks vraag en aanbod van woningen tegen elkaar afzet, op basis van: <ul style="list-style-type: none"> <li>Verhuisdynamiek en daadwerkelijk verhuisgedrag binnen het SGE (microdata CBS, 2018-2020)</li> <li>Woonvoorkeuren en verhuisgedrag huishoudens (WoON 2015/2018 en Microdata CBS)</li> <li>Ontwikkeling doelgroepen (provinciale prognose, CBS, LWM en WoON 2015/2018)</li> <li>Stand woningvoorraad (WoON2015/018, microdata CBS, LWM en Syswof)</li> <li>Ontwikkeling woningvoorraad (provinciale voorraadprognose)</li> </ul> </li> <li>Tekorten en overschotten, ontstaan door verhuizingen, instroom en ontwikkeling doelgroepen bij het realiseren van de kwalitatieve vraag.</li> <li>Kwalitatieve verdeling: doelgroepen naar leefstijl (25 doelgroepen); sociale huur, vrijesectorhuur, koop (naar prijsklassen aansluitend bij afspraken in regio hierover); grondgebonden woning, appartement en nultredenwoningen; daarnaast woningtype en eigendom gekruist en woonmilieus conform ABF-indeling.</li> <li>Uitwerking van 2 doorstroombodemscenario's: <ul style="list-style-type: none"> <li>Scenario 1: Inzet op faciliteren doorstroming. Uitgangspunten zijn het huidige niveau van doorstroming (op basis van gerealiseerde verhuisbewegingen) en het daarbij kunnen realiseren van de kwalitatieve woonwens. Dit is daarmee een sterk vraaggericht scenario.</li> <li>Scenario 2: Voorsorteren op beperkte doorstroming, waarbij doorstroming maar beperkt op gang komt en gemiddeld 75% lager is dan in scenario 1. De druk op het sociale huursegment blijft in dit scenario groter.</li> </ul> </li> </ul>
<b>ABF Research</b>	<p><b>Prognosemodellen Socrates voor woningmarkt (en Fortuna voor wonen met zorg)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Woningmarktsimulatiemodel dat jaarlijks vraag en aanbod van woningen tegen elkaar afzet, op basis van: <ul style="list-style-type: none"> <li>Woonvoorkeuren van huishoudens (100 typen) (WoON 2018)</li> <li>Verhuiscriteria: WoON 2018 (doorstromers) en trendmatige inschatting (starters en vestigers uit Primos)</li> <li>Ontwikkeling huishoudens (uit provinciale prognose, eigen bewerking via Primos)</li> <li>Ontwikkeling woningvoorraad (uit PNB per gemeente), nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen (omvang)</li> <li>Huurinstellingen corporaties/particuliere verhuurders (gemiddelde), o.a. huurverhogingen en harmonisatie</li> </ul> </li> <li>Kwalitatieve verdeling (huur/koop x 6 prijsklassen x eengezin/meergezin x woonmilieu per buurt) van nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen en prijsaanpassingen huur</li> <li>3 inkomensscenario's, met vanaf 2029 gemiddelde inkomensstijging van jaarlijks 0,4%: <ul style="list-style-type: none"> <li>Laag (tot 2030 crisisscenario met langzaam herstel: corporatiedoelgroep ++)</li> <li>Midden (tot 2030 recessiescenario met sneller herstel: corporatiedoelgroep +)</li> <li>Hoog (tot 2030 recessiescenario met nog sneller herstel: corporatiedoelgroep -)</li> </ul> </li> </ul>

#### Overeenkomsten

- Rekening houden met woonwensen, verhuisgedrag en doorstroming
- Bevolkings- en huishoudensprognose Noord-Brabant (PNB) als uitgangspunt voor demografische ontwikkeling
- Woningvoorraadprognose Noord-Brabant (PNB) als uitgangspunt voor ontwikkeling voorraad en inlopen tekort
- Beide onderzoeken gebruiken o.a het WoON als basis voor het in beeld brengen van woonvoorkeuren

#### Verschillen

- Stec sluit aan op PNB per gemeente; bij ABF kan huishoudensontwikkeling per gemeente iets afwijken van PNB omdat woonwensen van huishoudens ook in andere gemeenten binnen regio – bij ABF is dit de MRE - (kunnen) worden gerealiseerd.
- Zowel Stec als ABF volgen de woningbehoefte uit de PNB maar bij ABF is omvang van de verschillende voorraadmutaties (nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) per jaar en per gemeente vastgelegd en gebruikt als input voor de vraagstelling.

- Bij ABF zijn keuzes over nieuwbouw, sloop en verkoop onderdeel van de raming. Stec heeft een beleidsneutrale raming opgezet, dus zonder aan de voorkant nieuwbouw, sloop, verkoop te verwerken. Stec heeft de scenario's geconfronteerd met de actuele planlijsten als basis om keuzes te maken over woningbouw/programmering.
- Stec gebruikt CBS-microdata om verhuisgedrag (verbrogen verhuiscens) in beeld te brengen en hiermee een correctie uit te voeren op de geuite woonwensen in het WoON (aangegeven verhuiscens).
- De scenario's in de onderzoeken kennen een andere insteek: Stec op basis van mate van doorstroming, ABF op basis van inkomensontwikkeling.
- Stec geeft inzicht in totale uitbreidingsbehoefte per segment; ABF geeft inzicht in afzonderlijke mutaties door nieuwbouw, sloop, verkoop huurwoningen en prijsstijgingen.
- Verschillen van indeling kenmerken: leeftijdsgrenzen; typen huishoudens; inkomensgrenzen doelgroepen; grenzen prijsklassen (Stec sluit aan bij in het SGE afgesproken prijsgrenzen).

## 4. Ontwikkeling huishoudens

### Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad in SGE (2020-2025-2030-2040)

		2020-2025	2020-2030	2020-2040
<b>Stec Groep</b>	Huishoudens	+15.100	+28.800	+48.700
	Woningvoorraad	+16.700	+32.100	+53.900
<b>ABF Research</b>	Huishoudens	+14.140	+26.960	+46.030
	Woningvoorraad	+17.210	+32.640	+54.750

#### Overeenkomsten

- Toename huishoudens- en woningvoorraad in zelfde orde van grootte voor alle tijdsperioden.
- Inlopen woningtekort komt in beide onderzoeken primair bij jonge doelgroepen terecht.

#### Verschillen

- Geringe verschillen het gevolg van methodiek ABF: vervulling woonwensen in andere gemeenten binnen regio (de MRE) en correctie van woningvoorraadtoename bij ABF in periode 2020-2024 cijfers 2019.

### Ontwikkeling naar doelgroepinkomen in SGE (2020-2025-2030-2040)

		2020-2025	2020-2030	2020-2040	2030	2040		
		Abs. groei			Aantal	%	Aantal	%
<b>Stec Groep (scenario's 1 en 2)</b>	Laag <40k	+7.600	+14.500	+24.500	124.580	45%	134.620	46%
	Midden	+2.000	+3.700	+6.100	36.660	13%	39.000	13%
	Hoog >51k	+5.400	+10.600	+18.100	113.570	41%	121.090	41%
	<b>Totaal hh</b>	<b>+15.100</b>	<b>+28.800</b>	<b>+48.700</b>	<b>274.810</b>	<b>100%</b>	<b>294.710</b>	<b>100%</b>
<b>ABF Research (scenario Midden)</b>	Laag <40k	+8.170	+9.830	+12.430	129.880	48%	132.490	45%
	Midden	+1.140	+3.800	+7.830	34.500	13%	38.550	13%
	Hoog >57k	+4.840	+13.300	+25.760	108.640	40%	121.070	41%
	<b>Totaal hh</b>	<b>+14.150</b>	<b>+26.960</b>	<b>+46.020</b>	<b>273.020</b>	<b>100%</b>	<b>292.110</b>	<b>100%</b>

#### Overeenkomsten

- Toename van aantal huishoudens in alle inkomensdoelgroepen op zowel korte als lange termijn.
- Op lange termijn (in 2040) om en nabij dezelfde verdeling tussen lage, midden en hoge inkomens.

#### Verschillen

- Bij Stec blijft de inkomensverdeling door de jaren heen gelijk; bij ABF is er sprake van een verschuiving over de doelgroepen door veronderstelde inkomensontwikkeling.
- Op korte termijn (tot 2030) verwacht ABF een grotere toename van huishoudens met een laag inkomen. Op lange termijn groeit de groep met een hoger inkomen juist waardoor verschil over een 20-jaarsperiode uitvlakt.
- Verschillende afbakening inkomensdoelgroepen (zie tabel).

## Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling in SGE (2020-2025-2030-2040)

		2020-2025		2020-2030		2020-2040	
		absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Stec Groep	Alleenstaanden en paren tot 35 jaar	+2.670	+6%	+2.290	+5%	-230	-1%
	<i>wv. Eindhoven</i>	+2.720	+8%	+3.290	+10%	+2.400	+7%
	Gezinnen	+2.620	+3%	+5.630	+7%	+11.380	+15%
	Alleenstaanden en paren 35-65 jaar	+2.940	+5%	+5.630	+9%	+7.450	+12%
	Alleenstaanden en paren 65+	+6.470	+10%	+14.480	+23%	+29.000	+47%
	Overige huish	+390	+30%	+730	+56%	+1.080	+82%
	<b>Totaal huish.</b>	<b>+15.090</b>	<b>+6%</b>	<b>+28.760</b>	<b>+12%</b>	<b>+48.680</b>	<b>+20%</b>
ABF Research	Alleenstaanden en paren tot 30 jaar	570	+2%	350	+1%	-1.120	-3%
	<i>wv. Eindhoven</i>	+1.070	+4%	+1.100	+4%	+510	+2%
	Gezinnen	2.390	+3%	5.240	+7%	10.850	+14%
	Alleenstaanden en paren 30-65 jaar	4.710	+6%	6.930	+9%	8.030	+11%
	Alleenstaanden en paren 65+	6.470	+10%	14.490	+23%	28.280	+45%
	Overige huish	--		--		-	-
	<b>Totaal huish.</b>	<b>+14.150</b>	<b>+6%</b>	<b>+26.960</b>	<b>+11%</b>	<b>+46.020</b>	<b>+19%</b>

### Overeenkomsten

- Vergelijkbare ontwikkelingen en aantallen bij gezinnen, alleenstaanden en paren van middelbare leeftijd en alleenstaanden en paren 65+.

### Verschillen

- Stec volgt de beleidsneutrale provinciale prognose. ABF neemt deze ook als vertrekpunt maar vervolgens bewerkt waarbij huishoudens anders verdeeld worden over de regio MRE. Dit zorgt voor verschillen.
- Stec laat een licht hogere huishoudensgroei zien in alle tijdsvakken in lijn met de provinciale prognose. Bij ABF ligt de huishoudensontwikkeling lager door een andere verdeling waarbij huishoudens buiten het SGE (in MRE) landen.
- Stec laat sterkere toename alleenstaanden en paren tot 35 jaar tot 2030 zien dan ABF en minder sterke afname daarna. Een factor hierbij is de andere leeftijdsafbakening (35 jaar bij Stec en 30 jaar bij ABF).
- Bij Stec is de ontwikkeling van het aantal alleenstaanden en paren tot 35 jaar zowel in Eindhoven als overig SGE - conform provinciale prognose - positiever; bij ABF neemt het alleenstaanden en paren tot 30 jaar alleen in Eindhoven toe en in de overige SGE-gemeenten af.

## 5. Ontwikkeling woningbehoefte

### Kwalitatieve woningvraag naar eigendomsvorm in SGE (2020-2030-2040)

		2020-2030		2020-2040	
		absoluut	% van totaal	absoluut	% van totaal
Stec Groep (scenario 1)	Koop < 275k	8.140	26%	13.560	25%
	Koop ≥ 275k	7.660	24%	12.530	23%
	Sociale huur	3.720	12%	7.080	13%
	Middenhuur	10.200	33%	17.850	33%
	Dure huur	1.650	5%	2.880	5%
	<b>Totaal</b>	<b>31.370</b>	<b>100%</b>	<b>53.900</b>	<b>100%</b>
Stec Groep (scenario 2)	Koop < 275k	9.810	31%	16.590	31%
	Koop ≥ 275k	6.320	20%	10.950	20%
	Sociale huur	9.220	29%	16.110	30%
	Middenhuur	5.200	17%	8.840	16%
	Dure huur	830	3%	1.420	3%
	<b>Totaal</b>	<b>31.370</b>	<b>100%</b>	<b>53.900</b>	<b>100%</b>

<b>ABF Research nieuwbouw (scenario Midden)</b>	Koop ≤ 290k	7.040	20%	12.530	20%
	Koop > 290k	10.350	29%	19.010	31%
	Sociale huur	13.460	37%	21.560	35%
	Middenhuur	4.580	13%	7.990	13%
	Dure huur	480	1%	760	1%
	<b>Totaal</b>	<b>35.910</b>	<b>100%</b>	<b>61.850</b>	<b>100%</b>

NB Voor ABF is de nieuwbouwoopgave opgenomen. Deze biedt voor de vergelijking met de uitbreidingsbehoefte van Stec een goede basis. De netto voorraadontwikkeling per segment bij ABF is mede het resultaat van alle veranderingen in de woningvoorraad (incl. verkopen, sloop en huuraanpassingen) en de afstemming van de huishoudens daarop.

### Overeenkomsten

- De uitbreidingsvraag in de koopsector in beide scenario's van Stec neemt ongeveer de helft van de totale uitbreidingsvraag in beslag; dit komt overeen met het aandeel koop in de nieuwbouw bij ABF.
- Een groot deel van de opgave in de koopsector bestaat uit goedkope koopwoningen. Bij ABF gaat het om 20% tot € 290.000 en bij Stec om 25 tot 30% tot € 275.000 (let op: prijsgrenzen verschillen).
- Voor middenhuur laten de uitbreidingsvraag in scenario 2 van Stec en de nieuwbouw bij ABF in absolute zijn min of meer dezelfde omvang zien. Stec en ABF laten hiermee zien dat de vraag naar (meer) middenhuur duidelijk aanwezig is.
- Ook voor dure huur zijn de verschillen niet groot; ook hier is de uitbreidingsvraag volgens Stec iets groter dan de nieuwbouw volgens ABF. Zowel Stec als ABF geven hiermee aan dat de vraag naar dure huurwoningen beperkt is.

### Verschillen

- Er zijn geringe verschillen in de omvang van de goedkope koopsector. Deze schat ABF lager in dan Stec. Hier speelt mee dat ABF ervan uit gaat dat sociale huurwoningen verkocht worden die vooral in het goedkope koopsegment zullen landen. De nieuwbouwoopgave in de goedkope koop wordt daardoor gedrukt.
- De uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector komt bij Stec bij scenario 1 een stuk lager uit dan de nieuwbouw opgave van sociale huur volgens ABF; met scenario 2 van Stec zijn de verschillen klein en is de opgave vergelijkbaar. De grotere omvang van de nieuwbouw van sociale huur bij ABF hangt onder meer samen met de stijging van de corporatiedoelgroep tot 2030 als gevolg van de coronacrisis en vervangingsvraag door sloop, verkoop.
- Hetzelfde geldt voor de middenhuur. De opgave in de middenhuur ligt in scenario 1 van Stec een stuk hoger dan de opgave in de middenhuur volgens ABF. Wederom zijn de uitkomsten tussen scenario 2 van Stec en de uitkomsten van ABF vergelijkbaar. Belangrijk verschil is de mate van doorstroming die wordt nagestreefd. Bij inzet op doorstroming is het middenhuursegment een cruciaal segment.

## 6. Tot slot

Deze oplegnotitie is een gezamenlijke productie van Stec Groep en ABF Research en is met zorg samengesteld. Voor uitgebreide resultaten verwijzen we u graag naar de separate onderzoeksrapportages. Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met Bouke Timmen van Stec Groep ([b.timmen@stec.nl](mailto:b.timmen@stec.nl)) of Wim Faessen van ABF Research ([wim.faessen@abf.nl](mailto:wim.faessen@abf.nl)).