

**stec  
groep**



# Regionaal Woningbehoefte- onderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven

Stec Groep aan Gemeente Eindhoven namens Stedelijk Gebied Eindhoven

**Luuk Lentferink, Bouke Timmen, Esther Geuting en Beer Janssens**  
**9 juni 2021**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Demografische ontwikkeling</b>	<b>6</b>
2.1	Aantal huishoudens in het SGE is sinds 2010 met ruim 24.000 sterk gestegen .....	6
2.2	Migratie is belangrijke variabele voor bevolkingsontwikkeling SGE, Eindhoven als 'spin in het web' .....	6
2.3	Tot 2040 groeit het SGE naar verwachting met circa 48.700 huishoudens, daarnaast opgave om woningtekort in te lopen .....	9
<b>3</b>	<b>Bestaande woningvoorraad</b>	<b>12</b>
3.1	Opbouw bestaande voorraad: leeuwendeel van de toekomstige voorraad staat er al .....	12
3.2	Naast uitbreiding aandacht nodig voor toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad .....	13
<b>4</b>	<b>Vertaling naar woningbehoefte</b>	<b>15</b>
4.1	Uitbreidingsbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040: circa 53.900 woningen .....	15
4.2	Grondig data-gedreven beeld ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte .....	15
4.3	Woningbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040 op basis van twee scenario's .....	17
4.4	Circa 80% kwalitatieve woningbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven is robuust, ongeacht mate van doorstroming .....	20
<b>5</b>	<b>Verdieping specifieke doelgroepen</b>	<b>25</b>
5.1	Wonen en zorg: tot 2040 behoefte aan vrijwel alle vormen van wonen met zorg .....	25
5.2	Arbeidsmigranten en expats: groot aandeel Expats wil voor een langere periode (langer dan 3 jaar) in SGE wonen .....	32
5.2.1	Belangrijkste uitkomsten enquête .....	32
5.2.2	Arbeidsmigranten ondervetegenwoordigd in de enquête .....	35
5.3	Aantal uitwonende studenten groeit tot 2028 met maximaal 660 studenten .....	37
<b>6</b>	<b>Plancapaciteit</b>	<b>39</b>
6.1	In SGE woningbouwopgave van circa 53.900 woningen tussen 2020 en 2040 .....	39
6.2	Plancapaciteit SGE: plannen voor toevoeging van circa 46.150 woningen tussen 2021 en 2040 .....	39
	<b>Bijlagen</b>	<b>44</b>
	A1: Verhuisbewegingen .....	44

A2: Stec-doelgroepen en leefstijlen .....	45
A3: Kwetsbaarheidsanalyse bestaande woningvoorraad .....	55
A4: woonwensen, verhuisgedrag en input voor doorstroommodel .....	63
A5: woningopgave SGE in 5-jaarsperioden.....	69
A6: Overige uitkomsten enquête arbeidsmigranten en expats.....	73

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) werkt regionaal samen aan wonen. De regiogemeenten 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 daarom als regio samen met provincie en Rijk in op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie.

In SGE verband en in verschillende regiogemeenten ontbrak het aan een gezamenlijk actueel en scherp onderbouwd inzicht in de woningbehoefte. Het gaat om de woningbehoefte op regionaal en veelal ook op lokaal niveau: zowel kwantitatief als kwalitatief. Om werk te maken van voldoende en passende woningbouw is dit inzicht essentieel en urgent. Dit om zowel (regionaal) te kunnen sturen op aantallen en kwaliteit als ook om de woningbouw te versnellen.

## Regionaal woningbehoefteonderzoek

Om dit inzicht te krijgen voerden wij voorliggend regionaal woningbehoefteonderzoek uit. Feitelijk is hiermee de basis gelegd voor de onderbouwing en de actualisatie van het woningbouwprogramma's, mede om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities in de regio te versterken en versneld te kunnen realiseren. Dit onderzoek geeft inzicht in de:

### **Kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040**

- woningbehoefte in 2020, 2025, 2030, 2035 en 2040;
- op SGE-niveau (voor 2020, 2025, 2030, 2035 en 2040);
- op gemeenteniveau (voor 2020, 2025, 2030, 2035 en 2040);
- op wijk- en kernniveau (voor 2020, 2025, 2030, 2035 en 2040).

### **Kwalitatieve behoefte (met aandacht specifieke doelgroepen en roltrapregio)**

- uitgesplitst naar sector en vervolgens koop en huur;
- uitgesplitst naar huishoudentypen en levensfasen;
- uitgesplitst naar woonmilieu, woningtype en leefstijl.

## Het woningbehoefteonderzoek is beleidsneutraal

De woningvraag in het Stedelijk Gebied is afgeleid van de demografische ontwikkeling in iedere gemeente (op basis van de provinciale prognose). Ook is rekening gehouden met de extra vraag naar woningen door het inlopen van het woningtekort in de regio. Regionale afspraken, ambities en woningbouwplannen maken geen onderdeel uit van de vraagraming. Daarmee resulteert het woningbehoefteonderzoek in de beleidsneutrale vraag naar woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040.

Het onderzoek geeft duiding van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in relatie tot de bestaande voorraad en woonmilieus op een laag schaalniveau (gemeenten, kernen en wijken). Hiermee wordt het kwadrantenmodel van SGE verder gevoed. Daarnaast is in het onderzoek aandacht voor onzekerheden die van invloed zijn op de demografische ontwikkeling, zoals corona, conjunctuur en de innovatiekracht van het Stedelijk Gebied (in relatie tot migratie).

## Leeswijzer

In dit hoofdrapport geven we de uitkomsten zoveel mogelijk weer op het niveau van SGE als geheel. Hierin zijn de uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op regionaal niveau uitgewerkt. We starten met de analyse over de demografische ontwikkeling tot 2040 (hoofdstuk 2 en gaan we in op de bestaande woningvoorraad en de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad (hoofdstuk 3). Dit vormt de input voor de woningbehoefte tot 2040 (hoofdstuk 4). De specifieke woningbehoefte naar wonen en zorg en

vanuit internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten en studenten in het SGE zijn terug te vinden in hoofdstuk 5. Tot slot confronteren we de woningbehoefte met de plancapaciteit tot 2040 (hoofdstuk 6).

De belangrijkste analyses en conclusies op gemeenteniveau zijn uitgewerkt in separate factsheets (per gemeente). Daarnaast is in een separate oplegnotitie de koppeling gemaakt het onderzoek dat ABF Research in opdracht van de corporaties in de MRE heeft uitgevoerd. Daarin is aangegeven hoe de uitkomsten van de onderzoeken zich tot elkaar verhouden en is de koppeling gelegd met mogelijke vervolgstappen.

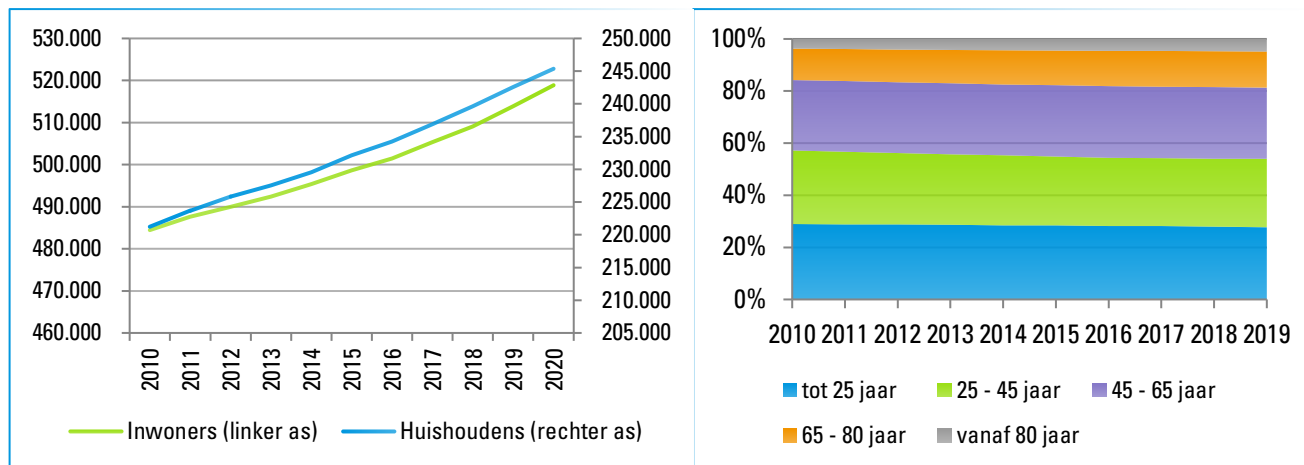
# 2 Demografische ontwikkeling

## 2.1 Aantal huishoudens in het SGE is sinds 2010 met ruim 24.000 sterk gestegen

Het aantal huishoudens in het SGE regio groeide tussen 2010 en 2020 van ruim 221.000 tot 245.000 huishoudens (+0,99% per jaar). De vergelijking met inwonerstoename in dezelfde periode wijst op huishoudensverdunding. Het aantal inwoners groeide minder snel, met 0,65% per jaar. De gemiddelde huishoudensgrootte in het SGE is afgenomen van circa 2,35 in 2010 tot 2,25 in 2020. Dit komt overeen met de landelijke gemiddelde krimp van de gemiddelde huishoudensgrootte.

De doelgroepen 65- en 80-plussers namen de afgelopen jaren het sterkste toe, met respectievelijk 22 en 38%. In 2010 besloeg deze groep circa 16% van het totaal aantal huishoudens. In 2019 is het aandeel van deze groep circa 19% van het totaal aantal huishoudens. Het aandeel huishoudens tot 45 jaar nam in die periode juist licht af, van 57% tot 54%. Het aandeel huishoudens tussen de 45 en 65 jaar bleef min of meer stabiel.

**Figuur 1: Historische ontwikkeling huishoudens in verschillende leeftijdsgroepen in SGE**

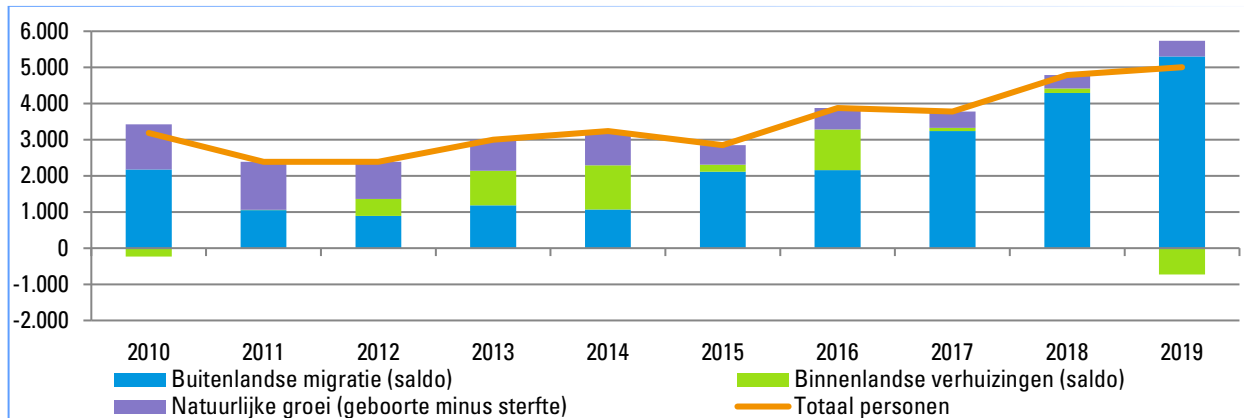


Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

## 2.2 Migratie is belangrijke variabele voor bevolkingsontwikkeling SGE, Eindhoven als 'spin in het web'

De afgelopen jaren was er sprake van een jaarlijkse bevolkingstoename in het SGE. Een hoog positief buitenlands migratiesaldo draagt hieraan bij. Opvallend is het relatief lage saldo binnenlandse verhuizingen. Figuur 2 laat het buitenlands- en binnenlandsmigratiesaldo en de natuurlijke bevolkingsgroei zien voor het SGE in totaal. Het buitenlands- en binnenlandsmigratiesaldo en de natuurlijke bevolkingsgroei per gemeente staan in bijlage A.

**Figuur 2: Buitenlands- en binnenlands migratiesaldo en natuurlijk bevolkingsgroei per jaar in SGE**

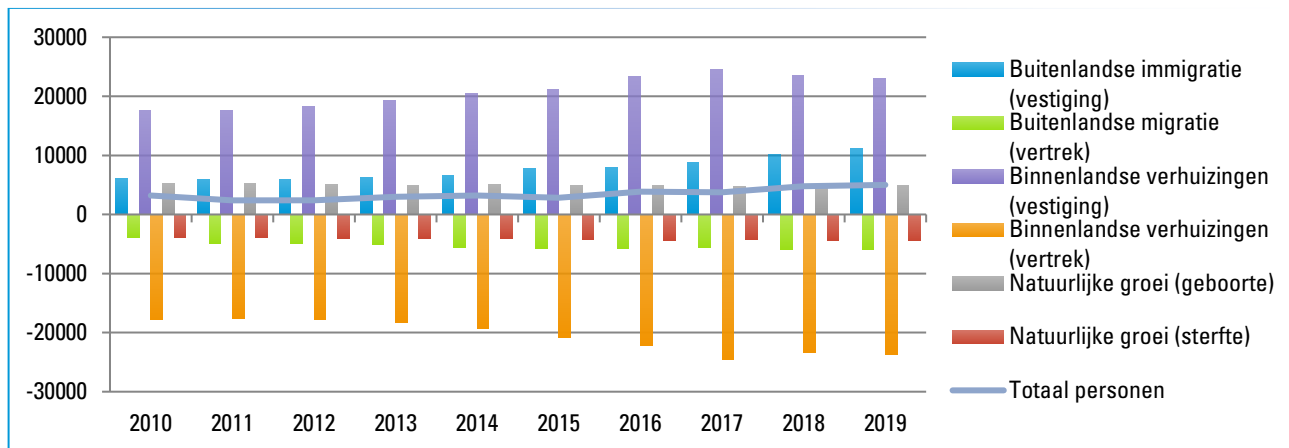


Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

**Eindhoven belangrijke magneet binnen SGE voor buitenlandse vestigers**

Zoals genoemd laat figuur 2 het migratiesaldo en natuurlijke groei in het SGE zien. Hierbij valt het positieve buitenlands migratiesaldo op. Figuur 3 laat de buitenlandse immigratie, buitenlandse emigratie, binnenlandse en buitenlandse verhuizingen, geboortecijfer en sterftecijfer zien. De binnenlandse verhuizingen, zowel vestiging als vertrek, zorgen voor de meeste dynamiek in het SGE. Tussen 2011 en 2018 was deze dynamiek positief. In 2019 waren er meer vertrekkende binnenlandse verhuizingen dan vestigende binnenlandse verhuizingen. Eindhoven fungeert voor de SGE als belangrijke magneet voor buitenlandse vestigers. De afgelopen 5 jaar kent Eindhoven een positief migratiesaldo van buitenlandse vestigers van circa 2.000 tot 4.000 vestigers per jaar.

**Figuur 3: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in SGE**



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

**Roltrap van Eindhoven naar SGE-gemeenten, 74% inkomende binnenlandse verhuizingen binnen SGE**

Kijken we naar de verhuisbewegingen van de gemeenten in het SGE in de periode 2010 tot 2019 dan zien we duidelijke onderlinge verhuisrelaties. Opgeteld zijn 74% van de totale inkomende binnenlandse verhuizingen in het Stedelijk Gebied Eindhoven afkomstig van gemeenten binnen het SGE. Hierin komt duidelijk de verhuisrelatie van de gemeente Eindhoven met de andere gemeenten in het SGE naar voren. Er zijn meer verhuizingen vanuit Eindhoven naar Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre dan personen die uit deze gemeenten naar de gemeente Eindhoven verhuizen. Per saldo stromen er meer personen vanuit Eindhoven naar andere SGE-gemeenten dan andersom. Dit laat de roltrapfunctie van de gemeente Eindhoven in het Stedelijk Gebied Eindhoven zien.

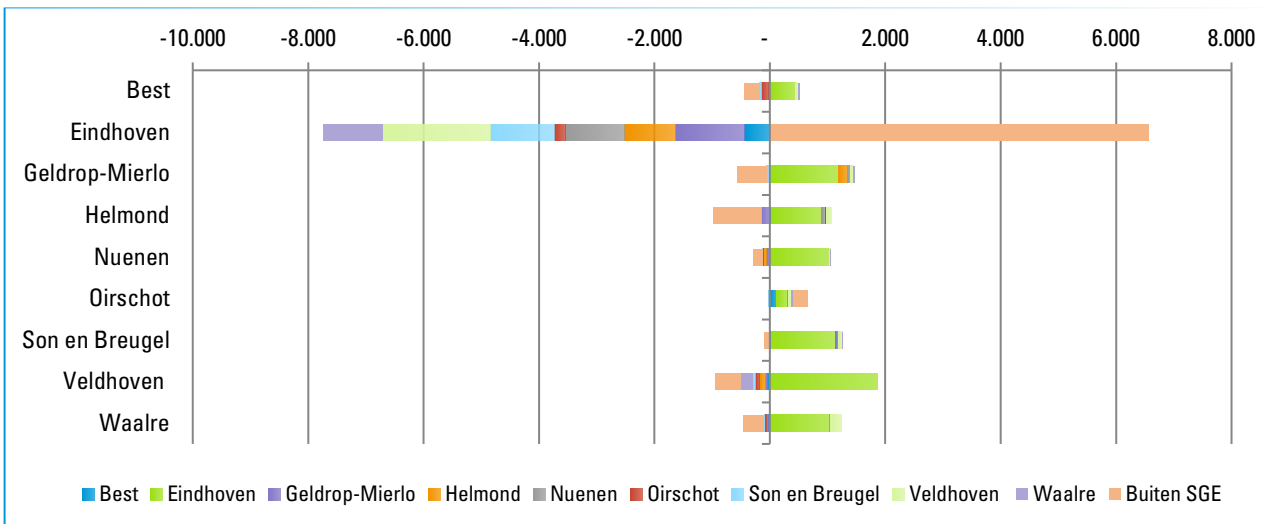
**Tabel 1: Inkomende en uitgaande binnenlandse verhuizingen in het SGE (lezen van links naar rechts)**

Inkomende verhuizingen <sup>1</sup>	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre	Buiten SGE	Totaal
Best	56%	15%	1%	1%	1%	3%	1%	2%	0%	20%	100%
Eindhoven	1%	62%	2%	2%	1%	0%	1%	2%	1%	28%	100%
Geldrop-Mierlo	1%	20%	46%	8%	2%	0%	0%	1%	1%	21%	100%
Helmond	0%	7%	3%	67%	1%	0%	0%	1%	0%	22%	100%
Nuenen	1%	25%	3%	4%	44%	0%	1%	1%	0%	21%	100%
Oirschot	6%	7%	0%	0%	0%	53%	0%	2%	0%	30%	100%
Son en Breugel	2%	26%	1%	2%	2%	1%	41%	1%	0%	23%	100%
Veldhoven	1%	24%	1%	1%	0%	0%	0%	50%	1%	21%	100%
Waalre	1%	28%	1%	1%	0%	0%	0%	5%	36%	26%	100%

Uitgaande verhuizingen <sup>2</sup>	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre	Buiten SGE	Totaal
Best	56%	13%	1%	1%	1%	3%	1%	1%	0%	22%	100%
Eindhoven	1%	62%	2%	2%	1%	0%	1%	3%	1%	25%	100%
Geldrop-Mierlo	1%	16%	48%	8%	2%	0%	1%	1%	0%	24%	100%
Helmond	0%	5%	3%	67%	1%	0%	0%	0%	0%	23%	100%
Nuenen	1%	18%	4%	5%	46%	0%	2%	1%	0%	23%	100%
Oirschot	5%	6%	0%	1%	0%	56%	1%	1%	0%	30%	100%
Son en Breugel	2%	17%	1%	2%	2%	1%	47%	1%	0%	27%	100%
Veldhoven	1%	19%	1%	1%	1%	1%	0%	52%	2%	23%	100%
Waalre	1%	20%	1%	1%	1%	0%	0%	4%	39%	32%	100%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021), afgerond op hele procenten.

**Figuur 4: Saldo inkomende en uitgaande verhuisbewegingen per gemeente**



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021), afgerond op hele procenten.

**BIJ STERKE VERHUISRELATIE MEER POTENTIE OM BEHOEFTE 'UIT TE WISSELEN'**

In provinciale prognoses - in de volgende hoofdstukken - is reguliere migratie zoals weergegeven in bovenstaande tabellen en bijlage onderdeel de 'lokale' behoefte per gemeente. Daarmee is het een beleid neutrale raming. In de programmering van nieuwe woonplannen zijn de verhuisrelaties tussen gemeenten in SGE van belang. Hoe sterker een relatie hoe meer potentie om een deel van de behoefte uit andere SGE-gemeenten kan worden opgevangen.

<sup>1</sup> Vestiging in verticale gemeente, afkomstig uit horizontale gemeente.

<sup>2</sup> Vertrek uit verticale gemeente, vestiging in horizontale gemeente.



## 2.3 Tot 2040 groeit het SGE naar verwachting met circa 48.700 huishoudens, daarnaast opgave om woningtekort in te lopen

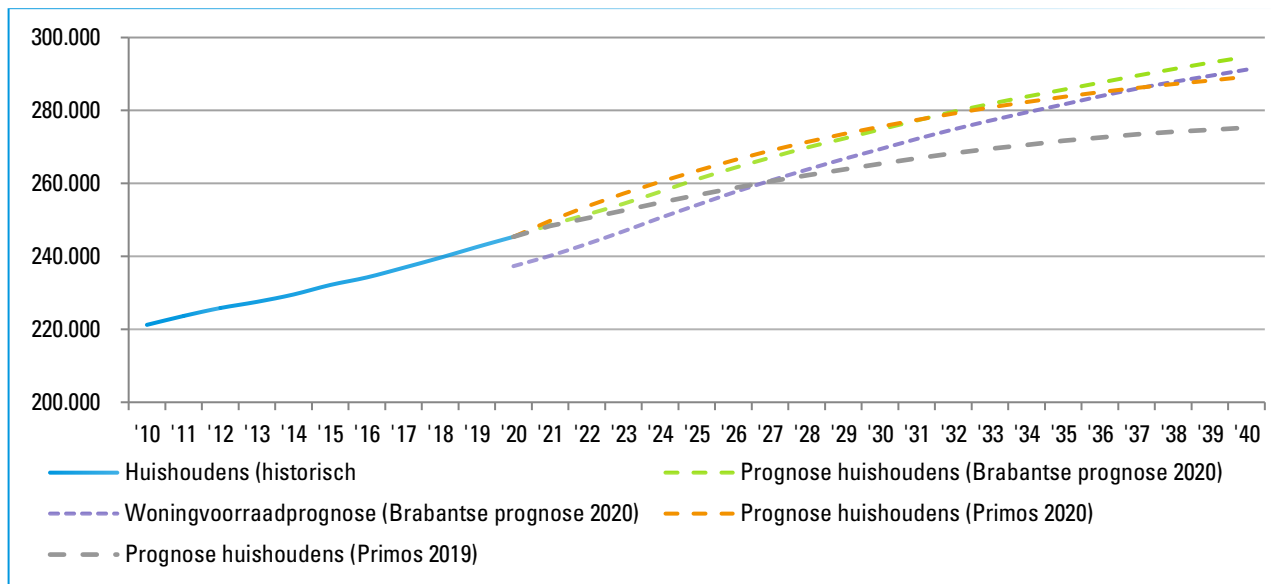
### Aantal huishoudens neemt sneller toe dan het aantal inwoners, circa 48.700 erbij in 20 jaar

De groei van het aantal inwoners in het SGE tot 2040 is geprognosticeerd op zo'n 10% (Brabant Prognose), van circa 518.900 tot zo'n 570.500 in 2040. Tegelijkertijd groeit het aantal huishoudens in het SGE sterk. In 2020 zijn er circa 246.000 huishoudens in het SGE. Tot 2025 zal het aantal huishoudens groeien tot circa 261.100 en tot 2030 zelfs naar circa 274.800. Dit is een toename van circa 15.100 huishoudens tussen 2020 en 2025, en 28.800 huishoudens tussen 2020 en 2030. Naar verwachting zijn er in 2040 circa 294.700 huishoudens, daarmee groeit het SGE tussen 2030 en 2040 met nog eens 19.900 huishoudens. Het SGE groeit tussen 2020 en 2040 met ongeveer 48.700 huishoudens op basis van de Brabantse Prognose 2020. De huishoudensprognose op basis van de Brabant Prognose valt daarmee hoger uit dan de meest recente Primos prognose (2020). Dit is uiteengezet in figuur 5.

### Extra opgave vanuit voorraadprognose: inlopen tekort met circa 5.200 woningen in 20 jaar

De ontwikkeling van het aantal huishoudens en de woningvoorraad hangt sterk samen. In figuur 5 is daarom ook de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant opgenomen. De vergelijking van beide prognoses laat zien dat het SGE medio 2020 ruim 8.000 tot 9.000 meer huishoudens dan woningen in de woningvoorraad telt. Dit duidt op een mogelijk woningtekort in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld om (onzelfstandige) huishoudens die anders langer thuis blijven, samenwonen met vrienden en langer in onzelfstandige woonruimte blijven wonen. De geprognosticeerde ontwikkeling van de woningvoorraad maakt tot 2040 een snellere groei door dan de huishoudensontwikkeling, ervan uitgaande dat het woningtekort op termijn wordt ingelopen. De totale woonopgave voor het SGE komt daarmee uit op 53.900 woningen tot 2040.

**Figuur 5: Huishoudensontwikkeling in het Stedelijk Gebied Eindhoven**



Bron: Primos (2020), Primos (2019), Provincie Noord-Brabant, bewerking Stec Groep (2021)

### Groei huishoudens voornamelijk in doelgroep 65+ huishoudens

Het aantal huishoudens in het SGE groeit tot 2040 met circa 20%. Tabel 2 laat de ontwikkeling van de verschillende huishoudenstypen zien. De huishoudensontwikkeling per gemeente is weergegeven in de factsheets. Wat opvalt:

- Volgens de prognose is de groep alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar in 2040 met bijna 50% toegenomen. Daarmee groeit deze doelgroep met circa 29.000 huishoudens in 20 jaar tijd.
- In 2020 is het grootste gedeelte van de huishoudens een gezin. Door de sterke stijging in oudere huishoudens tegenover de gematigde stijging in gezinshuishoudens bestaat in 2040 het grootste gedeelte van de huishoudens uit alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder.

- De groei van de groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar groeit de eerste 5 tot 10 jaar beperkt waarbij de groei afvlakt. In 2040 is er sprake van een (zeer) lichte daling ten opzichte van 2020.
- Gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar blijven geleidelijk toenemen volgens de prognose. Deze groepen nemen respectievelijk met 11.400 en 7.400 huishoudens toe in de periode tussen 2020 en 2040.
- Het aantal overige huishoudens groeit volgens de prognose het sterkst maar blijft in omvang relatief gezien klein. In 2040 zullen deze huishoudens met ruim 80% zijn toegenomen. Hieronder vallen mensen in instellingen, zoals bijvoorbeeld verzorgingstehuizen en psychiatrische instellingen.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is het resultaat van natuurlijk verloop (geboorte en sterfte) en migratie. Buitenlandse migratie speelt een belangrijke factor in de bevolkingsontwikkeling en daarmee ook in de huishoudensontwikkeling in het SGE, zie ook paragraaf 2.2. In de afgelopen jaren was er in het SGE sprake van een toenemend aantal personen dat vanuit het buitenland instroomde. Deze migratie is vooral zichtbaar in jonge huishoudensgroepen. Het betreft voornamelijk jongere alleenstaanden en stellen tot 65 jaar die vanwege studie of werk naar het SGE Eindhoven verhuizen.

Buitenlandse migratie is (qua saldo) een component die zich lastig laat voorspellen. Daarom is het vooral ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 65 jaar sprake enige onzekerheid wanneer we verder vooruitkijken in de tijd. Het is van belang de ontwikkeling van de (buitenlandse) migratiestromen goed te monitoren om het effect op de (toekomstige) huishoudensontwikkeling te kunnen bepalen.

De toename van het aantal oudere huishoudens van 65 jaar en ouder is niet het resultaat van migratie, maar van natuurlijk verloop. Omdat bestaande huishoudens in het SGE steeds ouder worden neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder toe.

**Tabel 2: Huishoudensontwikkeling SGE 2020 – 2040**

Huishoudenstype	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Ontw. 2020-2025	Huishoudens 2030	Ontw. 2020-2030	Huishoudens 2035	Ontw. 2020-2035	Huishoudens 2040	Ontw. 2020-2040
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	44.520	47.190	6%	46.810	5%	45.510	2%	44.290	-1%
Gezinnen	76.510	79.130	3%	82.140	7%	85.270	11%	87.890	15%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	61.540	64.480	5%	67.170	9%	67.840	10%	68.990	12%
Alleenstaanden & stellen 65+	62.160	68.630	10%	76.640	23%	84.880	37%	91.160	47%
Overig*	1.310	1.700	30%	2.040	56%	2.190	67%	2.390	82%
<b>Totaal</b>	<b>246.040</b>	<b>261.130</b>	<b>6%</b>	<b>274.800</b>	<b>12%</b>	<b>285.690</b>	<b>16%</b>	<b>294.720</b>	<b>20%</b>
			<b>+15.090</b>		<b>+28.760</b>		<b>+39.650</b>		<b>+48.680</b>

Bron: Brabant Prognose (2020), Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op tientallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken. \*Onder de groep 'overig' worden samenwonenden, niet zijnde partners of ouder/kind, zoals samenwonende vrienden, familieleden of woongroepen verstaan.

### Huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose is beleidsneutraal

De woningvraag in SGE is afgeleid van bovenstaande provinciale prognose. De huishoudensontwikkeling in de provinciale prognose is beleidsneutraal. Regionale afspraken, ambities en woningbouwplannen maken geen onderdeel uit van deze geraamde huishoudensontwikkeling.

### Indeling huishoudens op basis van kwalitatieve kenmerken en leefstijlen

Om de verschillende huishoudens in het SGE verder te duiden maken we gebruik van onze Stec-Doelgroepen indeling. In deze indeling onderscheiden we 25 huishoudenstypen op basis van kwalitatieve kenmerken zoals samenstelling, leeftijd, inkomen en leefstijl. Een overzicht met beschrijving van de verschillende doelgroepen is opgenomen in de bijlage.

**Inlopen woningtekort heeft primair effect op opgave vanuit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar**

Om het woningtekort in te lopen gaat de woningvoorraadprognose uit van een extra opgave van circa 5.200 woningen in 20 jaar tijd. Deze extra opgave plussen we op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort in 20 jaar. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen. Over een langere periode zullen er daarom extra woningen toegevoegd moeten worden. Dit sluit ook aan bij de ontwikkelingen in de woningvoorraadprognose.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt. Voor deze jongere doelgroep is het lastig een zelfstandige woning te vinden. Vooral op het moment dat de doorstroming in de woningmarkt stopt en er geen woningen beschikbaar komen is het voor hen moeilijk om een stap te zetten. Denk bijvoorbeeld aan jongere huishoudens die anders langer thuis wonen, samenwonen met vrienden en langer in onzelfstandige woonruimten blijven wonen. De extra opgave op basis van het woningtekort is bij de vertaling naar de woningbehoefte naar rato van het aantal huishoudens binnen deze doelgroep verdeeld over de verschillende gemeenten.

**PROGNOSES GAAN GEPAARD MET ONZEKERHEDEN, MONITOR HUISHOUDENSONTWIKKELING EN STEL VERWACHTINGEN INDIEN NODIG BIJ**

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in het SGE en de onderliggende gemeenten zoals geprognosticeerd in de verschillende prognoses, is afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee onzekerder naarmate we verder vooruit kijken. Ook het schaalniveau waarop gegevens beschikbaar zijn heeft hier invloed op, waarbij gegevens op lager schaalniveau (buurten en wijken) omgeven worden door meer onzekerheid dan gegevens op een hoger schaalniveau.

Daar waar geboorte- en sterftcijfers op basis van historische trends relatief goed te voorspellen zijn, is de factor **migratie** relatief lastiger te voorspellen. Vooral de buitenlandse migratie, voor de binnenlandse migratie geldt dit in mindere mate. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het aantrekken of behouden van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden. Door goed te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld.

Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).

# 3 Bestaande woningvoorraad

## 3.1 Opbouw bestaande voorraad: leeuwendeel van de toekomstige voorraad staat er al

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Van groot belang is dus dat de woningen in de bestaande woningvoorraad voldoen aan de wensen en eisen van (toekomstige) bewoners. In dit hoofdstuk gaan we in hoofdlijnen in op de bestaande woningvoorraad van het SGE. In de factsheets wordt per gemeente in detail de woningvoorraad doorgenomen.

### Woningvoorraad Stedelijk Gebied Eindhoven: circa 56% koop en 72% eengezinswoning

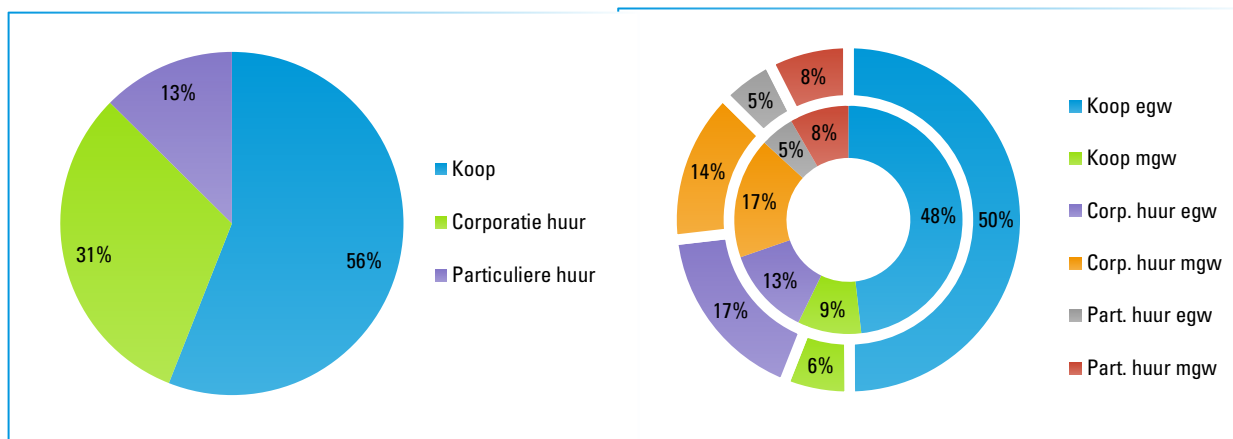
In onderstaande figuren is de verdeling van de bestaande woningvoorraad onderverdeeld naar eigendom (figuur links). In het Stedelijk Gebied Eindhoven is circa 56% van de woningen een koopwoning. Circa 31% van de woningvoorraad bevindt zich in de corporatie huursector en zo'n 13% van de totale woningvoorraad is een particuliere huurwoning.

Als we de woningvoorraad onderverdelen op basis van eigendom en type (figuur rechts) dan zien we dat de helft van de woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven een koopeengezinswoning is. Dat is iets hoger dan het Nederlands gemiddelde van circa 48% koopeengezinswoningen. De woningvoorraad bestaat uit circa 6% koopmeergezinswoningen, relatief minder dan het Nederlands gemiddelde van zo'n 9%.

Daarnaast is circa 31% van de woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven een corporatie huurwoning. Zo'n 17% is een corporatiehuur eengezinswoning en zo'n 14% is een corporatiehuur meergezinswoning. Deze verdeling wijkt licht af van het Nederlands gemiddelde van 13% corporatiehuur eengezinswoningen en circa 17% corporatiehuur meergezinswoningen.

Ten slotte is circa 13% van de woningen een particuliere huurwoning. Van de totale woningvoorraad is zo'n 5% een eengezinswoning in de particuliere huursector en zo'n 8% is een meergezinswoning in de particuliere huursector. Dit komt overeen met het Nederlandse gemiddelde.

**Figuur 6: Verdeling woningvoorraad Stedelijk Gebied Eindhoven naar eigendom (figuur links) en eigendom en type (figuur rechts: buitenste ring SGE, binnenste ring Nederland)**

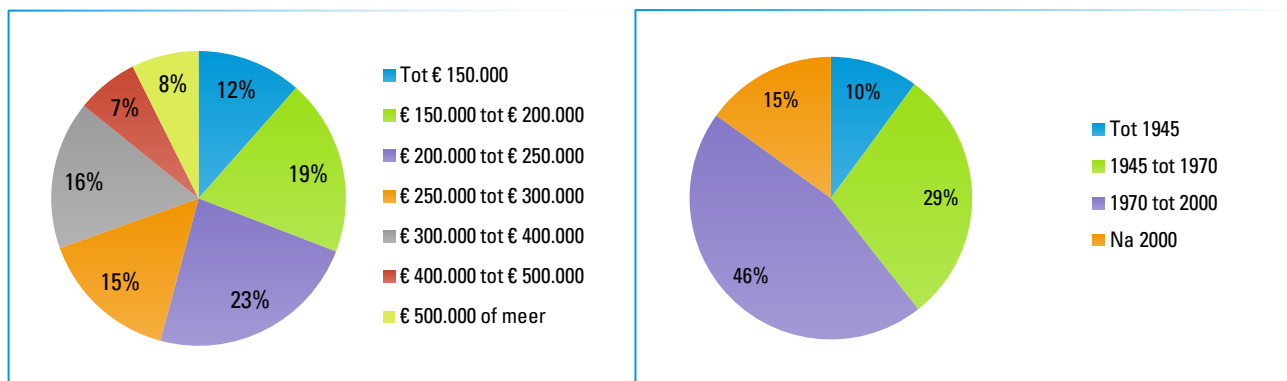


Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), bewerking Stec Groep (2021).

**Ruim de helft van de woningen WOZ-waarde tot € 250.000 en meer dan de helft is na 1970 gebouwd**  
Zo'n 31% van de woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft een WOZ-waarde tot € 200.000. Circa 23% van de totale woningvoorraad heeft een WOZ-waarde tussen € 200.000 en € 250.000 en circa 15% heeft een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 300.000. Zo'n 16% van de totale woningvoorraad in het SGE heeft een WOZ-waarde tussen € 300.000 en € 400.000. Circa 7% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde tussen € 400.000 en € 500.000 en ten slotte heeft circa 8% van de woningen een WOZ-waarde van € 500.000 of meer. Zie ook onderstaand figuur. Het figuur is gebaseerd op de WOZ-waarde van alle woningen in de regiogemeenten. Het gaat daarbij ook om de woningwaarde van het corporatiebezit, particulier verhuurde woningen, woningen in bezit van institutionele beleggers en recreatiewoningen. Dat de woningen in de bestaande woningvoorraad aanwezig zijn betekent niet dat deze woningen ook beschikbaar zijn / komen. Hier gaan we in hoofdstuk 4 (vertaling naar woningbehoefte) verder op in.

Van de totale woningvoorraad in het Stedelijk Gebied Eindhoven is bijna de helft van de woningen (circa 46%) is gebouwd in de periode 1970 tot 2000. Zo'n 10% van de woningen is gebouwd voor 1945. Circa 29% van de totale woningvoorraad heeft een bouwjaar tussen 1945 en 1970. Ten slotte is zo'n 15% van de woningen in het Stedelijk Gebied Eindhoven gebouwen na 2000. Zie ook onderstaand figuur.

**Figuur 7: Verdeling woningvoorraad Stedelijk Gebied Eindhoven naar WOZ-waarde (links) en bouwjaarclasse (rechts)**



Bron: WOZ-gegevens gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven (2020), Syswov (2019), bewerking Stec Groep (2021).

### 3.2 Naast uitbreiding aandacht nodig voor toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

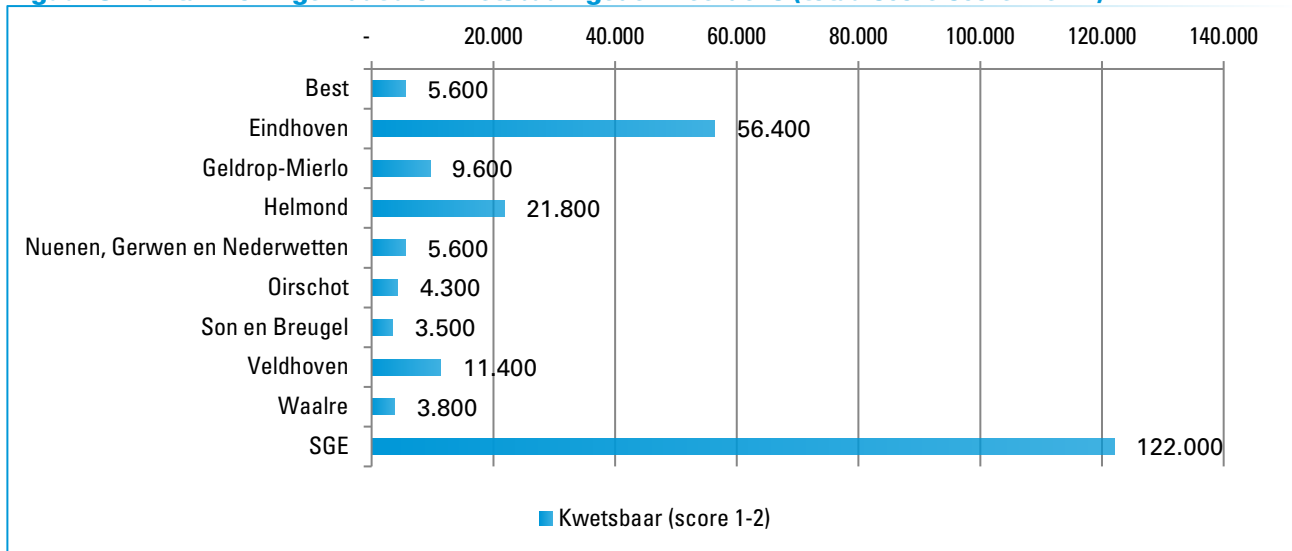
Naast de opgaven vanuit groei is er aandacht nodig voor de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad in het SGE. Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen, kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Dit vertalen we in een relatieve benchmark op SGE-niveau. Een toelichting op de methodiek en indicatoren is opgenomen in bijlage A3.

#### Alle SGE-gemeenten kennen kwetsbare woningen, opgave het grootst in Eindhoven en Helmond

In onderstaand figuur zoomen we in op het aantal en de spreiding van de kwetsbare woningvoorraad in het SGE (woningen met een relatieve score 1 of 2 op een schaal tot 5). Het betreft dus een benchmark. Wanneer we het hebben over **kwetsbare woningen** gaat het dus om woningen die op basis van **woningkenmerken én omgevingskenmerken** relatief gezien kwetsbaar zijn, afgezet tegen alle andere woningen in het SGE. Hieruit volgt dat zich in alle SGE-gemeenten kwetsbare woningen bevinden. In absolute aantallen is zijn de kwetsbare delen van de voorraad het sterkst vertegenwoordigd in Eindhoven en Helmond.

Omdat de analyse een relatieve vergelijking is waarin alle woningen vergeleken worden op basis van een 5-puntsschaal zal altijd circa 40% van de woningvoorraad aangemerkt worden als 'kwetsbaar'. Het gaat per definitie niet om kwalitatief slechte woningen, maar om **woningen die ten opzichte van andere woningen in de bestaande woningvoorraad relatief minder goed scoren op basis van woningkenmerken en omgevingskenmerken.**

**Figuur 8: Aantal woningen dat als 'kwetsbaar' gedefinieerde is (totaalscore score 1 en 2)**



Bron: analyses Stec Groep (2021).

### Ook in SGE aandacht vereist voor kwetsbaarheidsrisico's bestaande voorraad

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol. Het Stedelijk Gebied Eindhoven kent een hoge marktdruk en een woningtekort, waardoor problemen in de bestaande voorraad minder snel zullen resulteren in leegstand. Wel zijn delen van de bestaande woningvoorraad kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. In het volgende hoofdstuk verdiepen we ons op de segmenten waar in de komende jaren naar verwachting tekorten of mogelijke overschotten ontstaan.

### Geef bestaande voorraad nadrukkelijk aandacht in woon- en voorraadbeleid

De hiervoor beschreven kwetsbaarheidsanalyses van de bestaande voorraad tonen aan dat er naast een opgave voor nieuwbouw ook een opgave ligt binnen de bestaande woningvoorraad in het SGE. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk vaak meer geld kost dan wel ingrijpen. Locaties en woningtypen die kwetsbaar zijn en waarvoor de marktdruk als gevolg van de demografische veranderingen naar verwachting als eerste daalt zijn het meest kwetsbaar. Zet bij het actief aanpakken van de bestaande voorraad daarom eerst in op deze locaties: de kans dat negatieve effecten ontstaan is hier het grootst, en de kans dat de markt het zelf oplost is hier het kleinst. De monitor toekomstwaarde kan daarbij sterk helpen om een passende strategie per locatie te bepalen.

Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).

# 4 Vertaling naar woningbehoefte

In dit hoofdstuk vertalen we de huishoudensontwikkeling in het SGE naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel. In dit model gebruiken we meerdere databronnen (Brabantse Prognose, CBS microdata, WoON en Syswov). Op basis van de doelgroepenontwikkeling schetsen we een beeld van de woningvraag voor de komende jaren.

## 4.1 Uitbreidingsbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040: circa 53.900 woningen

### Uitbreidingsbehoefte op basis van woningbehoefte reguliere huishoudens en inlopen tekort

In hoofdstuk 3 concludeerden we dat tot 2040 er naar verwachting circa 48.680 huishoudens bij zullen komen in het SGE. In deze paragraaf verdiepen we ons op de woningbehoefte van deze huishoudentypen. Uitgangspunt is dat voor ieder huishouden dat er bij komt in de periode tot 2040 een woning nodig is. Daarnaast rekenen we met de opgave om het woningtekort in te lopen. Uit de woningvoorraadprognose volgt dat dit gaat om een additionele opgave van circa 5.200 woningen tot 2040. De totale uitbreidingsbehoefte bedraagt daarmee circa 53.900 woningen tot 2040 voor het SGE als geheel. In de factsheets is voor iedere gemeente is de woningbehoefte op gemeenteniveau uitgewerkt.

## 4.2 Grondig data-gedreven beeld ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

### We gebruiken het Stec-Doorstroommodel om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen

Op basis van de huishoudensontwikkeling, woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuisbewegingen schetsen we een beeld van uitbreidingsbehoefte in het SGE. Door verhuisdynamiek (microdata CBS, 2018-2020), woonvoorkeuren van doelgroepen (op basis van WoON2015 en WoON2018) te combineren met doelgroepenontwikkeling simuleren we de jaarlijkse vraag naar woningtypen in iedere regiogemeente en daarmee de regio. Het model toont van jaar-op-jaar de 'tekorten en overschotten' die ontstaan door verhuizingen, instroom en de ontwikkeling van doelgroepen. Een overschot in een bepaald segment leidt daarbij niet direct tot leegstand, maar impliceert dat bijbouwen zorgt voor verruiming van de markt wanneer voor de kwalitatieve vraag gebouwd wordt. Omgekeerd geldt dat tekorten er niet direct toe leiden dat mensen geen dak boven hun hoofd hebben maar er ontstaat wel krapte in het desbetreffende segment (en dat vertaalt zich doorgaans in prijsopdrijving).

### Woonvoorkeuren op basis van WoON onderzoek

Om woonvoorkeuren van huishoudens in beeld te brengen maken we gebruik van WoON. In opdracht van het ministerie van BZK voert het CBS hiervoor een grootschalige enquête uit. We maken daarbij gebruik van de verzamelde data op lokaal en regionaal niveau voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. We gebruiken hiervoor een combinatie van WoON2015 en WoON2018 om conjuncturele schommelingen – en het effect hiervan op woonvoorkeuren – uit te vlakken voor een robuust beeld. Voor de woonvoorkeuren per doelgroep naar woningtype zie bijlage A4.

### Vergelijking primaire woonvoorkeuren WoON met primaire woonvoorkeuren woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

In de Metropoolregio Eindhoven is in 2017 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant. In de hoofdrapportage van dit onderzoek worden de woonwensen onder andere uitgesplitst voor de gemeente Eindhoven, Helmond en het overige Stedelijk Gebied. In onderstaande tabel zijn deze uitkomsten uiteengezet. Wat valt op wanneer we woonvoorkeuren op basis van WoON en de woonvoorkeuren uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 vergelijken:

**Tabel 3: vergelijking primaire woonvoorkeuren huishoudens in het Stedelijk Gebied**

Primaire woonvoorkeuren huishoudens		Eengezinswoning / grondgebonden		Meergezinswoning / appartement	
		Koop	Huur	Koop	Huur
Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017	Eindhoven	36%	19%	12%	32%
	Helmond	39%	28%	5%	27%
	Overig SGE	57%	14%	10%	19%
	<i>SGE (gemiddeld)</i>	<i>44%</i>	<i>20%</i>	<i>9%</i>	<i>26%</i>
Woningbehoefteonderzoek SGE	SGE	54%	16%	10%	21%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017, WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

Beide onderzoeken tonen een overtuigende voorkeur voor een eengezinswoning aan. Uit het WoON onderzoek komt een licht sterkere voorkeur van huishoudens in het Stedelijk Gebied Eindhoven voor eengezinswoningen naar voren (70%) dan uit het woningmarktonderzoek van Zuidoost-Brabant blijkt (64%). Ook komt in beide onderzoeken de grote gemiddelde voorkeur voor een koopwoning naar voren. Wel laat het WoON onderzoek een sterkere voorkeur zien voor een koopwoning (64%) dan het gemiddelde voor het Stedelijk Gebied Eindhoven uit het regionale woningmarktonderzoek (53%). Beide onderzoeken tonen aan dat de primaire woonvoorkeur voor een koopwoning of een eengezinswoning afneemt naarmate huishoudens ouder worden.

#### CBS-microdata voor gerealiseerd verhuisgedrag

Daarnaast maken we gebruik van CBS microdata om het daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens in de verschillende gemeenten in het SGE in beeld te brengen. We kijken hiervoor naar verhuisbewegingen in de periode 2018 tot 2020. Deze data maakt het mogelijk om uitspraken te doen over het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens, binnen de huidige marktomstandigheden. We onderscheiden het type huishouden dat is verhuisd en in welke type woning en segment van de woningmarkt deze huishoudens terecht zijn gekomen. Voor het werkelijk verhuisgedrag naar woningtype per doelgroep zie bijlage A4.

#### Stec doorstroommodel gaat uit van doorstroming in de woningmarkt

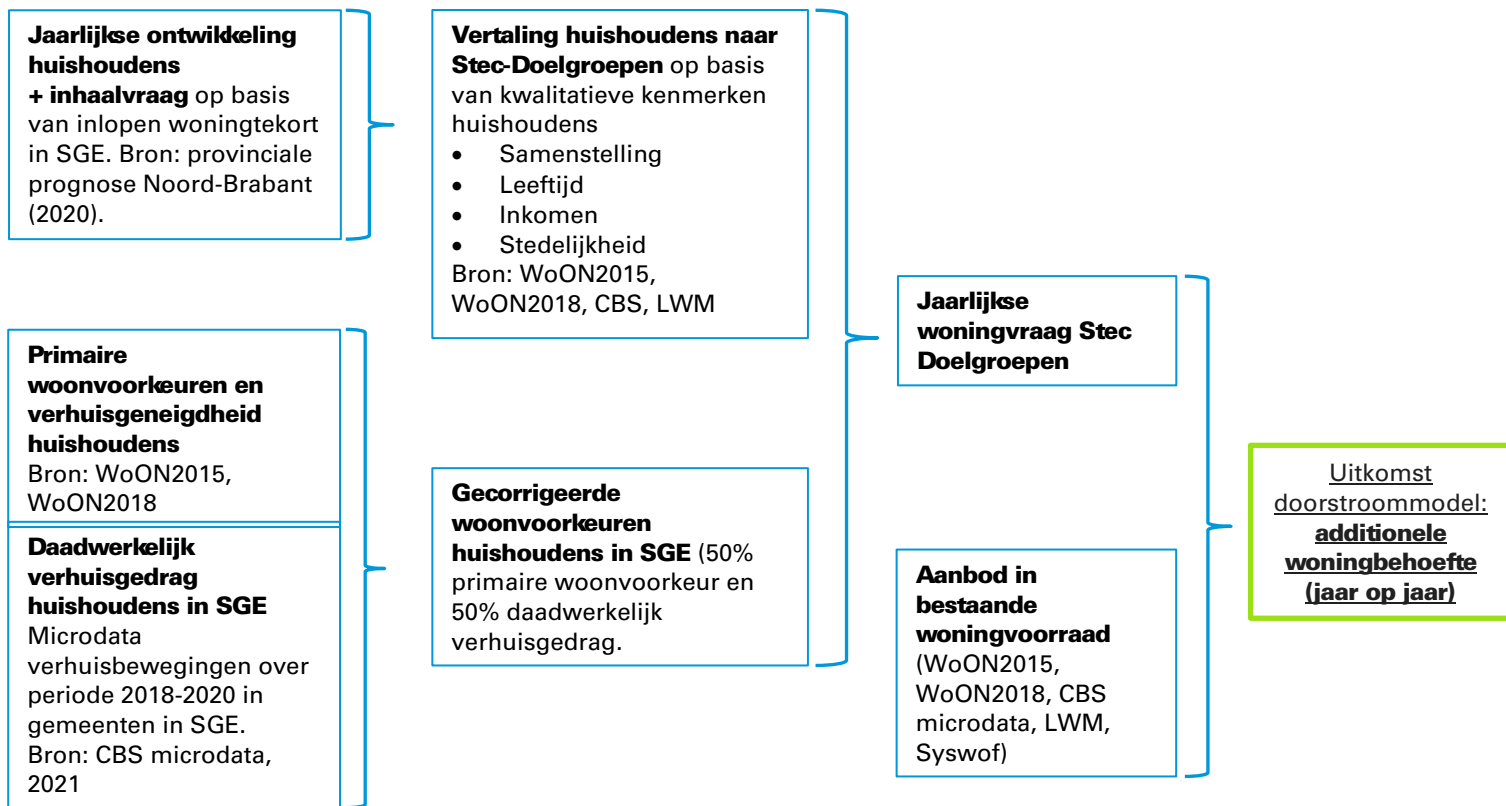
Het Stec-Doorstroommodel is primair vraaggericht en gaat uit van optimale huisvesting van doelgroepen. Het doorstroommodel houdt rekening met het vrijkomen van woningen in de bestaande woningvoorraad door doorstroming in de woningmarkt. Dit op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag van huishoudens in het Stedelijk Gebied Eindhoven (bron: CBS-microdata verhuisbewegingen, WoON2018, WoON2015). Hierdoor ontstaat een robuuste raming die vraaggericht is, maar daarbij rekening houdt met daadwerkelijk verhuisgedrag en doorstroming. In bijlage A4 hebben we zowel de woonvoorkeuren, het verhuisgedrag en de input voor het doorstroommodel weergegeven. Hiermee is duidelijk waar de elasticiteit tussen voorkeuren en gedrag en daarmee de woningvraag in het SGE zit.

#### Woningbehoefte wanneer doorstroming in de woningmarkt niet op gang komt

De woningmarkt wordt medio 2021 gekenmerkt door hoge prijzen en een beperkt (betaalbaar) aanbod. Het beschikbare aanbod heeft daarmee invloed op het wel of niet door kunnen stromen in de woningmarkt: de keuzemogelijkheden zijn beperkt. Vooral in het sociale huursegment komen woningen slechts beperkt beschikbaar. Daarnaast zijn er huishoudens die in de sociale voorraad 'scheef' wonen, zowel goedkoop als duur. Hierdoor zijn huishoudens niet passend gehuisvest en zijn andere woningen niet beschikbaar voor de aangewezen doelgroep. Ook zijn er huishoudens die momenteel een sociaal huurappartement huren, maar willen doorstromen naar een grondgebonden koop- of huurwoning in de vrije sector. Indien dit aanbod niet aanwezig is, stopt de doorstroming vanuit de sociale voorraad en blijft de druk op het sociale huursegment groot. Als huishoudens niet kunnen wonen in hun eerste keus (bijvoorbeeld een grondgebonden koopwoning), landen ze in hun tweede keus (bijvoorbeeld een grondgebonden vrijesectorhuurwoning). Vooral voor sociale huurders met een middeninkomen en een verhuiswens, is doorstromen naar een middeldure woning vaak lastig door onvoldoende betaalbaar en vrijkomend aanbod. Dit heeft bijvoorbeeld effect op de vraag naar sociale huur (scheefwonen) en het effect van de doorstroming van ouderen op de woningmarkt.



**Figuur 9: visualisatie werking Stec-Doorstroommodel**



### 4.3 Woningbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040 op basis van twee scenario's

Om het effect van doorstroming op de woningvraag te duiden hanteren we voor de woningbehoefte in het Stedelijk Gebied Eindhoven twee scenario's:

- (1) op basis van het doorstroommodel en het faciliteren van de doorstroming in de woningmarkt;**
- (2) op basis van het doorstroommodel rekening houdend met beperkte doorstroming.**

Het eerste scenario is primair vraaggericht en toont de woningbehoefte wanneer ingezet wordt op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt (zie voorgaande paragraaf). Input voor de mate van doorstroming zijn onder andere de in recente jaren gerealiseerde verhuisbewegingen.

Het tweede scenario gaat uit van een lagere mate van doorstroming. Het tweede scenario schetst daarmee de woningbehoefte wanneer de druk op de woningmarkt groot is en het aanbod om door te stromen ontbreekt. Dit sluit aan op de situatie medio 2021 waarin de woningmarkt gekenmerkt wordt door hoge prijzen, een beperkt (betaalbaar) aanbod en daardoor beperkte keuzemogelijkheden en doorstroming.

Hieronder hebben we de woningopgave tot 2040 voor de twee hiervoor benoemde scenario's uitgewerkt. We splitsen de woningbehoefte uit naar type, segment en levensloopbestendigheid voor het Stedelijk Gebied Eindhoven als geheel.

## ONDERSCHIED REGULIERE WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

In deze rapportage maken we onderscheid tussen reguliere (niet-nultreden) woningen en nultredenwoningen. Nultredenwoningen zijn geschikt (te maken) voor bewoning door minder mobiele huishoudens zoals senioren. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met lift of benedenwoningen. Er is sprake van een grote uitwisselbaarheid tussen appartementen en nultreden appartementen. Reguliere appartementen zijn vaak door de aanwezigheid van een lift en het gelijkvloerse karakter al nultreden / levensloopgeschikt van opzet.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

### Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen

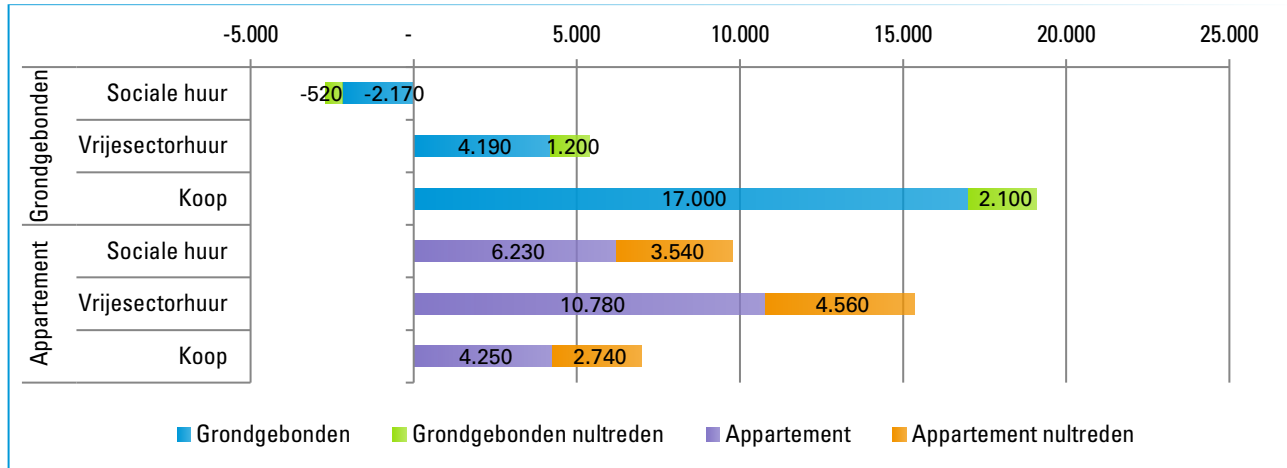


*Links: beneden-bovenwoningen met gelijkvloerse entree benedenwoningen. Midden: kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendige woningen. Rechts: grondgebonden nultredenwoningen.*

### Woningbehoefte scenario 1: inzet op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt

Dit scenario zet in op het faciliteren van doorstroming in de woningmarkt. Het laat zien hoe de kwalitatieve woningbehoefte in SGE zich ontwikkelt als huishoudens kunnen verhuizen naar de woning waarnaartoe ze willen verhuizen. Hiervoor maken we gebruik van het daadwerkelijk verhuisgedrag van de huishoudens in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het scenario houdt daarbij ook rekening met huishoudens die een second-best keuze maken. Daarmee is het een reëel maar sterk vraaggericht scenario. De woningbehoefte tot 2040 op basis van een scenario dat zich richt op het faciliteren van de doorstroming is uiteengezet in onderstaand figuur.

**Figuur 10: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2040 in scenario 1 (faciliteren doorstroming) op basis van doorstroommodel**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Wat valt op in scenario 1 – faciliteren doorstroming:**

- De totale woningbehoefte in het eerste scenario komt overeen met de uitbreidingsbehoefte tot 2040: circa 53.900 woningen.
- De uitbreidingsbehoefte tot 2040 voor appartementen is groter dan de uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden woningen. Circa 55% van de totale behoefte gaat uit naar een appartement (zo’n 29.410 appartementen). Circa 45% van de totale behoefte gaat uit naar een grondgebonden woning. Dit betreft zo’n 24.490 grondgebonden woningen.
- In het scenario dat inzet op het faciliteren van doorstroming constateren we een behoefte voor circa 7.080 sociale huurwoning (circa 13% van de totale opgave). Dit betreft vooral een kwalitatieve opgave: er is een negatieve opgave voor grondgebonden sociale huur en een uitbreidingsbehoefte voor appartementen (zowel nultreden als niet-nultreden).
- Circa 38% van de opgave landt in het vrijesectorhuursegment. Dit betreft zo’n 20.730 woningen. Het gaat voornamelijk om appartementen (15.340).
- Bijna de helft van de totale woningbehoefte (49%) gaat uit naar een koopwoning. Er is tot 2040 behoefte aan circa 26.100 koopwoningen in het SGE. Daarbij gaat de vraag voornamelijk uit naar reguliere grondgebonden woningen. Circa 32% van de totale woningbehoefte in scenario 1 (17.000 woningen) gaat uit naar dit type woning.
- We zien tot 2040 een behoefte voor in totaal circa 14.140 nultredewoningen. Daarmee landt ruim een kwart van de totale woningbehoefte tot 2040 in het nultredensegment.

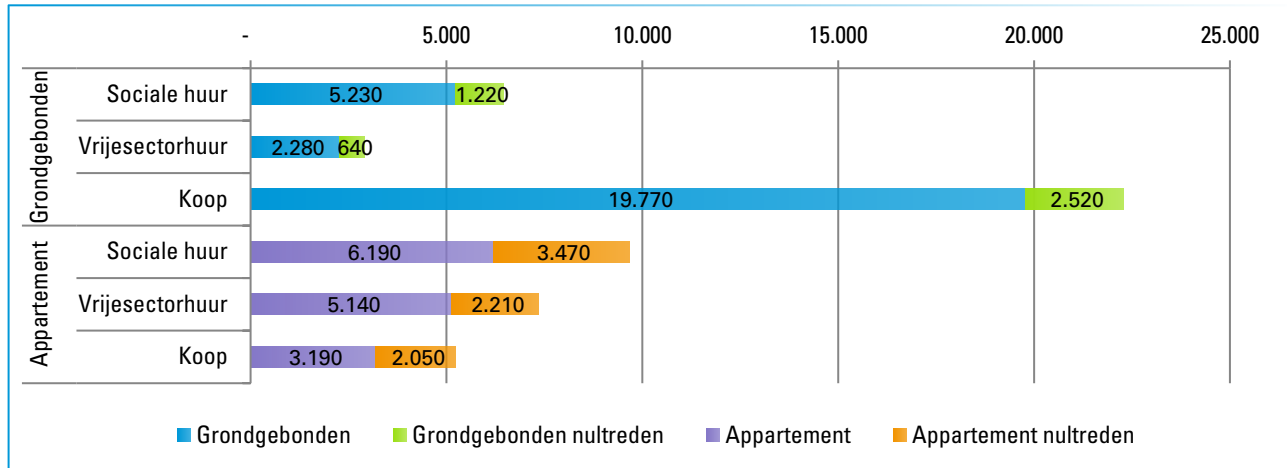
We zien in het eerste scenario binnen het sociale huursegment een behoefte aan circa 9.780 appartementen tot 2040. Tegelijkertijd constateren we een theoretisch overschot van circa 2.690 grondgebonden sociale huurwoningen tot 2040. Een theoretisch overschot leidt niet gelijk tot leegstand in de voorraad, maar duidt op een kwalitatieve opgave in het sociale huursegment. Een deel van de opgave voor appartementen en nultredewoningen kan binnen de bestaande voorraad worden opgevangen door aanpassing van grondgebonden sociale huurwoningen. Het gaat daarbij dus niet altijd om sloop en nieuwbouw.

**Woningbehoefte scenario 2: woningbehoefte bij beperkte doorstroming in de woningmarkt**

Het tweede scenario gaat uit van een zeer beperkte doorstroming in de woningmarkt. Het scenario laat zien hoe de woningbehoefte in het Stedelijk Gebied Eindhoven zich ontwikkelt als doorstroming maar beperkt op gang komt. Sociale huurwoningen blijven dan bijvoorbeeld vaker bezet. Om dan in de behoefte te voorzien is – naast andere verschuivingen - een grotere uitbreiding van sociale huurwoningvoorraad nodig dan wanneer doorstroming wel op gang komt. Uitgangspunt in het scenario is dat de doorstroming gemiddeld 75% lager is dan de doorstroming in scenario 1. Daarbij is rekening gehouden met een hogere

of lagere verhuiscapaciteit van huishoudens. Zo verhuizen jongeren relatief vaker dan gezinnen en oudere huishoudens. Voor de verhuiscapaciteit van huishoudens in ieder scenario zie bijlage A4.

**Figuur 11: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2040 in scenario 2 (beperkte doorstroming) op basis van doorstroommodel**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

#### Wat valt op in scenario 2 – beperkte doorstroming:

- De totale woningbehoefte in het tweede scenario komt overeen met het eerste scenario en de uitbreidingsbehoefte tot 2040: circa 53.900 woningen.
- In het tweede scenario is de uitbreidingsbehoefte tot 2040 voor appartementen kleiner dan de uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden woningen. Circa 41% van de totale behoefte gaat uit naar een appartement (zo'n 22.240 appartementen). Circa 59% van de totale behoefte gaat uit naar een grondgebonden woning. Dit betreft zo'n 31.660 grondgebonden woningen.
- We constateren een behoefte voor circa 16.110 sociale huurwoning (circa 30% van de totale opgave). Er is zowel een opgave voor grondgebonden woningen als appartementen in de sociale huur.
- Circa 19% van de opgave landt in het vrijesectorhuursegment. Dit betreft zo'n 10.270 woningen. Het gaat voornamelijk om een behoefte aan appartementen in de vrijesectorhuur (7.350).
- In het tweede scenario gaat ruim de helft van de totale woningbehoefte (51%) uit naar een koopwoning. Er is tot 2040 behoefte aan circa 27.530 koopwoningen in het SGE. Daarbij gaat de vraag voornamelijk uit naar reguliere grondgebonden woningen. Circa 37% van de totale woningbehoefte in scenario 2 (19.770 woningen) gaat uit naar dit type woning.
- We zien tot 2040 een behoefte voor in totaal circa 12.110 nultredenwoningen. Daarmee landt ruim 22% van de totale woningbehoefte tot 2040 in het nultredensegment.

#### 4.4 Circa 80% kwalitatieve woningbehoefte Stedelijk Gebied Eindhoven is robuust, ongeacht mate van doorstroming

##### Tot 2040 structureel behoefte naar appartementen, vraag grondgebonden wonen neemt op termijn af

Tussen 2020 en 2040 is de totale woningbehoefte van reguliere huishoudens in het SGE circa 53.900 woningen. Afhankelijk van de mate van doorstroming in de woningmarkt gaat 41% tot 55% van de woningbehoefte uit naar een appartement. De vraag naar appartementen is op lange termijn structureel hoog. Het overige deel van de vraag gaat uit naar grondgebonden woningen. Vooral in de eerst komende jaren is de vraag naar grondgebonden woningen groot. Op lange termijn neemt deze opgave naar verwachting wel af.

Het zijn vooral de 65-plussers in het SGE die een sterke voorkeur hebben voor een appartementen (of een grondgebonden nultredenwoning). Zowel qua woonvoorkeuren als verhuisgedrag tekent zich hier een duidelijke vraag af. Een andere belangrijke doelgroep binnen dit segment zijn stedelijke alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Hoewel het overgrote deel van deze doelgroepen in een (betaalbare) grondgebonden

koopwoningen wil wonen verhuizen ze in de praktijk vaker naar een appartement, zowel in de sociale als vrijesectorhuur.

De vraag naar grondgebonden woningen zien we vanuit de stedelijke doelgroepen voor het overgrote deel vanuit gezinnen komen. De doelgroepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen hebben vaak een sterke voorkeur voor een grondgebonden koopwoning, maar in de huidige markt kunnen zij daar vaak niet naartoe verhuizen. Dit zorgt voor een toename van de vraag vanuit deze groep naar een grondgebonden vrijesectorhuurwoning of appartement. Voor stedelijke doelgroepen zien we dit tot en met de hoge inkomens. Voor de suburbane en landelijke doelgroepen geldt dit primair voor de midden- inkomens.

#### De kwalitatieve behoefte voor circa 44.270 woningen in SGE is robuust

Wanneer we de uitkomsten van de twee scenario's uit de voorgaande paragraaf vergelijken valt op dat in beide scenario's circa 80% van de woningbehoefte (circa 44.270 woningen) hetzelfde is. Dit robuuste deel van de behoefte is het deel van de woningvraag dat niet wordt beïnvloed door de mate van doorstroming in de woningmarkt. Het robuuste deel van de woningbehoefte tot 2040 is uiteengezet in onderstaande tabel. Opvallend is dat vooral de behoefte aan koopwoningen robuust is in beide scenario's. Circa 55% van het robuuste deel van de vraag gaat uit naar een koopwoning (24.340 woningen). Het gaat om 48% (scenario 1) tot 51% (scenario 2) van de totale woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven tot 2040.

**Tabel 4: Robuust deel van de woningbehoefte tot 2040 ongeacht mate van doorstroming**

Type segment	Grondgebonden			Appartement			Totaal robuust
	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Koop	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Koop	
Robuust aantal woningen	-	2.920	19.100	9.660	7.350	5.240	44.270

Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

#### Keuzes in uw woonprogrammering beïnvloeden de overige 20% van de woningbehoefte

De grote verschuiving tussen beide scenario's zit op de behoefte aan sociale huur vs. vrijesectorhuur en betaalbare koop. Bij beperkte doorstroming neemt de uitbreidingsbehoefte voor woningen in de sociale huur toe. Het gaat daarbij vooral om een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen die niet vrijkomen. Tegelijkertijd daalt de behoefte aan vrijesectorhuur wanneer de doorstroming beperkt op gang komt. Deze segmenten sociale huur, vrijesectorhuur en betaalbare koop vormen samen de 'gouden driehoek' en hebben een sleutelrol in de keuzes die u maakt in de woonprogrammering.

De grootste elasticiteit tussen voorkeuren en gedrag zien we hier – wederom – bij de jongere en alleenstaanden tot 35 jaar. De overlap tussen voorkeuren en gedrag zit voor een groot deel tussen het koopsegment en de vrijesectorhuur zelf. De voorkeur voor koop is substantieel hoger dan het gedrag laat zien. Voor vrijesectorhuur zien we het tegenovergestelde. Daar verhuizen juist meer huishoudens naartoe dan er een voorkeur voor hebben. In dit segment vinden daardoor relatief veel verhuisbewegingen plaats in vergelijking met de sociale huur en het koopsegment. De elasticiteit is voor de stedelijke doelgroepen groter dan voor de suburbane en landelijke doelgroepen.

Opvallend is verder de doelgroep 65-plussers. Afgezet tegen de woonvoorkeuren verhuizen er in het SGE relatief minder huishoudens uit deze doelgroep naar een appartement in de koop en vrijesectorhuur. Deze doelgroep komt terecht in appartement in de sociale huur wat resulteert in een grotere druk op het sociale huursegment vanuit de doelgroep 65-plussers. Het gaat daarbij naar verwachting vooral om de huishoudens met een kleiner AOW of Pensioen.

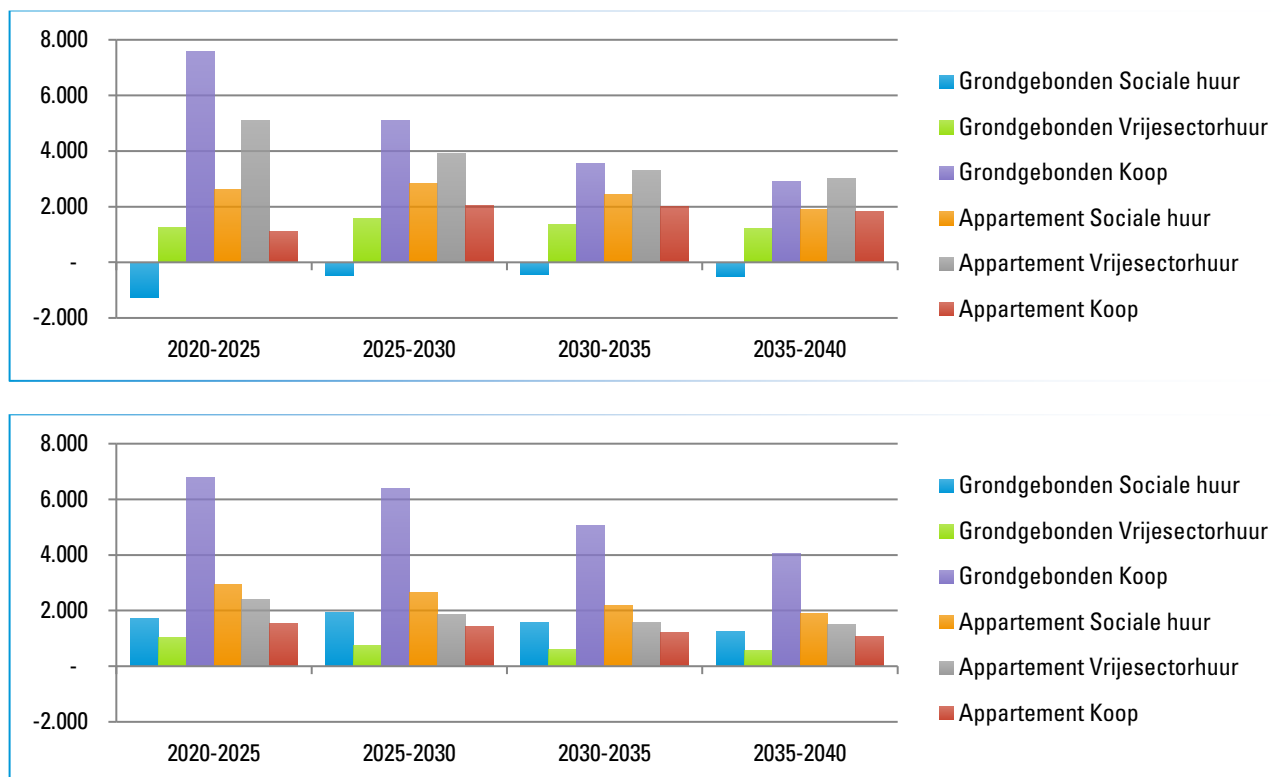
#### Circa 30% van de woningbehoefte tot 2040 landt in de periode 2020-2025

Wanneer we de woningopgave jaar-op-jaar uiteenzetten dan is te zien dat er voor de gehele periode tot 2040 sprake is van een uitbreidingsbehoefte. Deze behoefte is vooral fors in de periode 2020-2025. In de

eerst komende 5 jaar is er een uitbreidingsbehoefte van circa 16.400 woningen. Circa 30% van de woningbehoefte tot 2040 landt daarmee in de eerst komende 5 jaar, een forse opgave. Wel verschuift de kwalitatieve woningbehoefte in loop der jaren. In de periode 2020-2025 is er nog een forse behoefte aan grondgebonden koopwoningen, maar deze behoefte neemt vervolgens iedere 5 jaar verder af. Dit geldt voor beide scenario's. Tegelijkertijd neemt de relatieve behoefte aan appartementen iedere 5 jaar toe. Wat valt verder op:

- **Het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar** neemt toe. Deze huishoudens hebben een voorkeur voor een grondgebonden koopwoning, maar landen vaker in een appartement in de vrijesectorhuur vanwege de flexibiliteit en relatieve betaalbaarheid van een middenhuurappartement. Dit zien we terug in de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in het vrijehuursegment.
- Het aantal gezinnen groeit. **Dit resulteert in een behoefte aan toevoeging van grondgebonden koopwoningen (eengezinswoningen).** Deze vraag vlakt wel af naarmate doorstroming op gang komt en ouderen hun bestaande grondgebonden koopwoning vervuilen voor een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning.
- **De vergrijzing zorgt voor een structurele vraag naar appartementen en nultredenwoningen vanuit de 65+ huishoudens.** Het gaat vooral om levensloopgeschikte woningen in het huursegment. Naast sociale huur gaat het om vrijesectorhuur. Vrijesectorhuur sluit goed aan bij oudere huishoudens die de waarde van hun huidige koopwoning contant willen maken en doorstromen naar een onderhoudsvrij appartement of nultredenwoning in de vrijesectorhuur. Ook landen de oudere huishoudens relatief vaker dan andere huishoudentypen in appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment.

**Figuur 12: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2040 op basis van doorstroommodel per 5 jaar (scenario 1 boven, scenario 2 onder)**



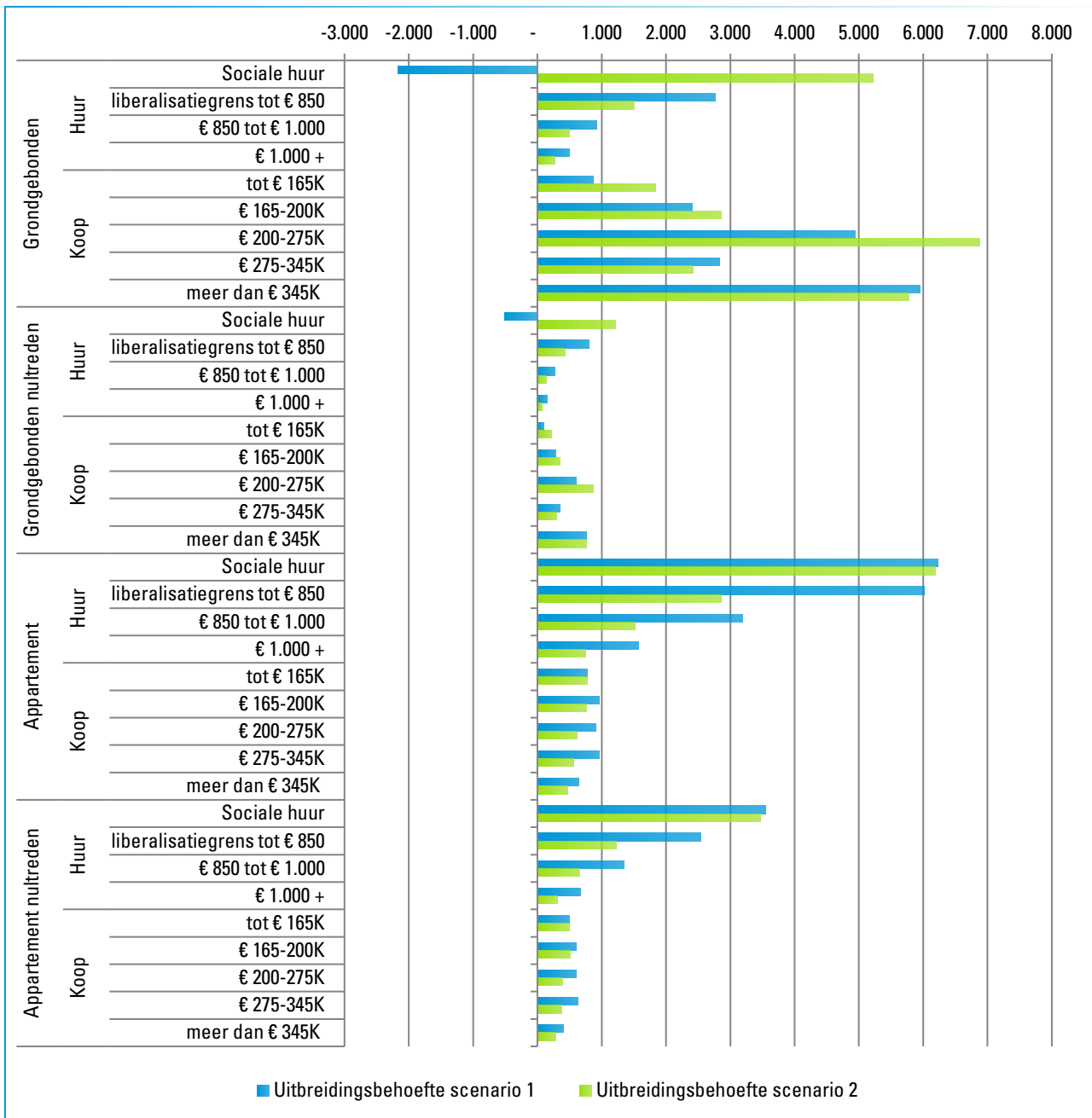
Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Indicatief: overschotten en tekorten per product-marktcombinatie in ieder scenario**

We gaan dieper in op de kwalitatieve behoefte in het SGE. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's), zie figuur 16. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijzen en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan in ieder scenario. Wat valt op:

- **De behoefte voor grondgebonden woningen in het sociale huursegment in het SGE is sterk afhankelijk van de doorstroming.** Wanneer huishoudens kunnen doorstromen op de woningmarkt verwachten we dat er een overschot ontstaat door relatief veel grondgebonden sociale huur in de bestaande voorraad. Naarmate de doorstroming afneemt neemt de behoefte voor grondgebonden sociale huur toe tot circa 6.450 woningen tot 2040.
- **In beide scenario's is er sprake van een uitbreidingsbehoefte voor appartementen in het sociale huursegment.** Door de vergrijzing is er behoefte aan kwalitatief goede sociale huurappartementen (met lift), geschikt voor ouderen en/of huishoudens met een lichte mobiliteitsbeperking. Het gaat hier afhankelijk van de doorstroming ook deels om een aanpassings-/ vervangingsvraag. De behoefte loopt uiteen van 9.660 sociale huur appartementen in scenario 2 tot 9.780 sociale huur appartementen in scenario 1. De verschillen tussen de beide scenario's zijn daarmee beperkt.
- **Voor de sociale koop (tot € 200.000) zien we tot 2040 een opgave voor circa 6.520 woningen in scenario 1 tot 7.820 woningen in scenario 2.**
- **De behoefte aan vrijesectorhuur richt zich voornamelijk op woningen in de (lage) middenhuur tot € 1.000.** Van de vraag naar vrijesectorhuur gaat circa 60% uit naar een woning in de lage middenhuur (liberalisatiegrens tot € 850), circa 25 tot 30% naar hoge middenhuur (€ 850 tot € 1.000) en circa 15% naar een woning in de dure huur (+€ 1.000). Het betreft vooral een vraag afkomstig van alleenstaanden en stellen die vanwege de betaalbaarheid en de flexibiliteit kiezen voor een appartement in de vrijesectorhuur.
- **De behoefte aan vrijesectorhuur richt zich voornamelijk op appartementen.** In beide scenario's gaat circa 25 tot 30% van de vraag naar woningen in de vrijesectorhuur uit naar (nultreden) appartementen (circa 7.300 appartementen in scenario 2 tot circa 15.300 appartementen in scenario 1).
- **Daarnaast is er een uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur.** Het is vooral een vraag afkomstig van jonge stellen en gezinnen die een flexibele en betaalbare gezinswoning zoeken. Meer dan de helft van de vraag gaat uit naar grondgebonden vrijesectorhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en circa € 850 per maand.
- **Er is een behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in vrijwel alle prijsklassen.** Wel valt de vraag naar dit type woning lager uit in het scenario waarin de doorstroming niet op gang komt. Oudere huishoudens van 65 jaar en ouder landen relatief vaker dan andere doelgroepen in dit type woning in het koopsegment.
- **De vraag naar grondgebonden koopwoningen richt zich voor circa twee derde op woningen tot € 345.000 en voor een derde daarboven.**

**Figuur 13: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2040 naar productmarktcombinaties (PMC)**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**In huidige woningmarkt is sprake van grote spanning tussen woonoppervlak en betaalbaarheid**

In de bijlage A5 is bovenstaande figuur aangevuld met oppervlakteklasse (zie bijlage A5, figuur A5e). De in dit figuur gehanteerde oppervlakteklassen (80 m<sup>2</sup> tot 120 m<sup>2</sup>) zijn geen harde grenswaarden. Wel laat het zien of de behoefte / vraag vooral uitgaat naar ruimere woningen of juist wat compactere woningen. Daarnaast bestaat er in de huidige woningmarkt een grote spanning tussen woonoppervlak en betaalbaarheid. Door beleidsmatig in te zetten op betaalbare woningen worden woningen in de regel kleiner. Huishoudens landen hierdoor vaker in een kleinere (en daardoor goedkopere) woning terwijl de primaire woonvoorkeur uitgaat naar een ruimere woning.

Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).



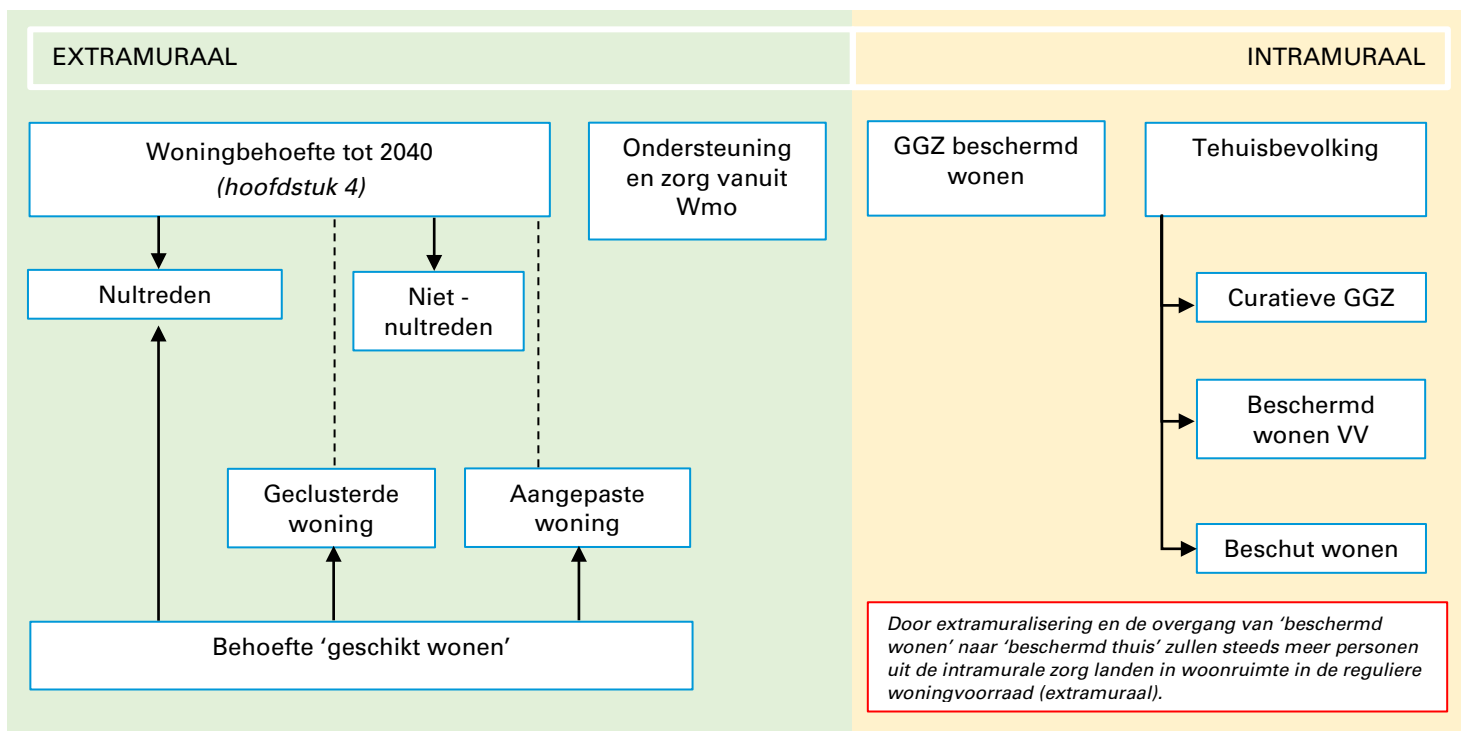
# 5 Verdieping specifieke doelgroepen

In dit hoofdstuk verdiepen we op een aantal specifieke doelgroepen. Het gaat om wonen en zorg (paragraaf 5.1), arbeidsmigranten en expats (paragraaf 5.2) en tot slot de studenten (paragraaf 5.3). **Belangrijk** de vraag vanuit deze specifieke doelgroepen naar **reguliere woningen** is in de basis – bij ongewijzigd beleid - onderdeel van de opgave zoals geschetst in de hoofdstukken hiervoor.

## 5.1 Wonen en zorg: tot 2040 behoefte aan vrijwel alle vormen van wonen met zorg

Voor het thema wonen en zorg brengen we de ontwikkeling van de zorgvraag in beeld. Dit doen we zowel voor de extramuraal (buiten een instelling / thuis) als de intramuraal behoefte (verblijf in een instelling). Onder de extramuraal behoefte verstaan we de behoefte naar 'geschikt wonen' in de reguliere woningvoorraad en de vraag naar ondersteuning en zorg op basis van Wmo gebruik. Voor de intramuraal behoefte maken we onderscheid in GGZ beschermd wonen en de tehuisbevolking. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 14: visualisatie thema's wonen en zorg in relatie tot woningbehoefte**



Bron: Stec Groep (2021)

### 5.1.1 Extramuraal woonbehoefte: stijgende behoefte aan alle typen woningen 'geschikt wonen'

**Definitie 'geschikt wonen':** tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. De vraag naar 'geschikt wonen' landt grotendeels in de reguliere woningvoorraad.

Om de behoefte naar ‘geschikt wonen’ in beeld te brengen maken we gebruik van de prognose ‘wonen met zorg en welzijn’ van de provincie Noord-Brabant. In deze prognose wordt onderscheid gemaakt in drie woningtypen: geclusterde woningen, aangepaste woningen en nultredenwoningen. Nultredenwoningen zijn in principe reguliere woningen die geschikt zijn voor bewoning door reguliere huishoudens en huishoudens met een zorgvraag. De aangepaste en geclusterde ouderenwoningen zijn een uitwerking waarbij speciale aanpassingen of ondersteunende voorzieningen bijdragen aan het langer zelfstandig kunnen wonen van personen met een zorgvraag. Zie ook onderstaande tekstbox.

#### DEFINITIE EXTRAMURALE WONINGTYPEN ‘GESCHIKT WONEN’

##### Geclusterde woningen

Woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen, vaak speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.

##### Aangepaste woningen

Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

##### Nultredenwoningen

Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid). Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning ook intern toegankelijk.

Bron: ABF Research B.V. Delft (2021), ‘wonen met zorg en welzijn - prognose 2020’ provincie Noord-Brabant (2021), bewerking Stec Groep (2021).

In tabel 5 geven we de huidige stand en toekomstige ontwikkeling van de extramurale woonbehoefte ‘geschikt wonen’ in het SGE, uitgesplitst naar bovengenoemde woningtypen. We geven daarbij de ontwikkeling van de vraag naar ieder type voor de periode tot 2030 en tot 2040. De cijfers in tabel 4 zijn afkomstig uit de ‘wonen met zorg en welzijn prognose’ van de provincie Noord-Brabant. De provincie gaat in haar prognose uit van hoe huishoudens nu wonen in de huidige woningvoorraad (informatie hierover is ontleend aan het WoON2018, de BAG, de WOZ en verantwoordingsinformatie van corporaties). Vervolgens wordt op basis van de huishoudensontwikkeling deze stand doorgetrokken tot 2040. Uitgangspunt is dat de verhouding tussen de geschiktheid van de woningen en de mate van mobiliteitsbeperkingen van huishoudens gelijk blijft.

**Tabel 5: Prognose ontwikkeling extramurale woonbehoefte ‘geschikt wonen’ tot 2040 in SGE**

	2020	2030	2020-2030	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
Aantal woningen geclusterd wonen	10.960	12.290	+1.330	13.580	+2.620	+24%
Aantal woningen Aangepast wonen	9.100	10.520	+1.420	11.590	+2.490	+27%
Aantal woningen Nultreden-wonen	52.800	60.060	+7.260	64.300	+11.500	+22%

Bron: ‘wonen met zorg en welzijn - prognose 2020’ provincie Noord-Brabant (2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

We zien tot 2040 vooral een toename van de vraag naar aangepaste woningen binnen het stedelijk gebied Eindhoven. In absolute zin is de behoefte aan geschikte nultredenwoningen het grootst. De grotere behoefte aan nultredenwoningen en geclusterde woningen is vooral toe te schrijven aan de toename van het aandeel 65+ huishoudens tot 2040 (zie paragraaf 3.1). Een deel van de (toekomstige) oudere huishoudens zal op termijn naar een ‘geschikte’ woning verhuizen.

In de berekening van de getallen in tabel 4 is geen rekening gehouden met beleidsinvloeden en bijvoorbeeld een (verdere) extramuralisering. Wanneer meer huishoudens in hun eigen zorgbehoefte moeten voorzien zal er een grotere behoefte kunnen ontstaan naar 'geschikt wonen'. De behoefte kan daardoor op termijn hoger uitkomen dan de ramingen nu laten zien. Het is de verwachting dat de extramuralisering vooral invloed heeft op de behoefte aan woningen waar mensen samen kunnen wonen (geclusterd wonen). Het gaat daarbij niet alleen om serviceflats maar ook om andere vormen van 'geschikt wonen' zoals seniorenhofjes. De toenemende behoefte aan 'geschikt wonen' is ook terug te zien in de behoefte-raming voor appartementen en nultredenwoningen in paragraaf 4.2. Hieruit kwam naar voren dat er tot 2040 circa 12.100 nultredenwoningen toegevoegd moeten worden om in de behoefte te kunnen voorzien.

### 5.1.2 Toenemende vraag naar wonen met ondersteuning en zorg vanuit de Wmo

**Definitie ondersteuning en zorg vanuit de Wmo:** Volwassen personen die bij het zelfstandig wonen ondersteuning of zorg nodig hebben kunnen aanspraak maken op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Wmo-maatwerk kan geleverd worden voor 'ondersteuning thuis', 'hulp bij het huishouden', 'verblijf en opvang' of 'hulpmiddelen en diensten'. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan.

Naast de geschiktheid van de reguliere woningvoorraad kijken we ook naar de behoefte aan ondersteuning en zorg (thuis). We brengen hiervoor de ontwikkeling van de vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo in beeld. Dit doen we door de huishoudensontwikkeling af te zetten tegen het huidige Wmo gebruik voor 'ondersteuning thuis', 'hulp bij het huishouden', 'verblijf en opvang' of 'hulpmiddelen en diensten'. We kijken hier uitsluitend naar Wmo: jeugdzorg en wijkverpleging maken geen deel uit van de analyse. Ondersteuning vanuit de Wmo is doorgaans enkel bedoeld voor personen vanaf 18 jaar. Voor personen tot 18 jaar wordt de ondersteuning gefinancierd vanuit de jeugdzorg.

**Tabel 6: Indeling Wmo-maatwerkvoorzieningen in hoofdgroepen en subcategorieën / voorzieningen**

Ondersteuning thuis	Hulp bij huishouden	Hulpmiddelen en diensten	Verblijf en opvang
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begeleiding</li> <li>• Persoonlijke verzorging</li> <li>• Kortdurend Verblijf</li> <li>• Overige ondersteuning gericht op het individu of huishouden/gezin</li> <li>• Dagbesteding</li> <li>• Overige groepsgerichte ondersteuning</li> <li>• Overige maatwerkarrangementen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hulp bij het huishouden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woondiensten</li> <li>• Vervoersdiensten</li> <li>• Rolstoelen</li> <li>• Vervoersvoorzieningen</li> <li>• Woonvoorzieningen</li> <li>• Overige hulpmiddelen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschermd wonen<sup>3</sup></li> <li>• Opvang</li> <li>• Spoedopvang</li> <li>• Overige beschermd wonen en opvang</li> </ul>

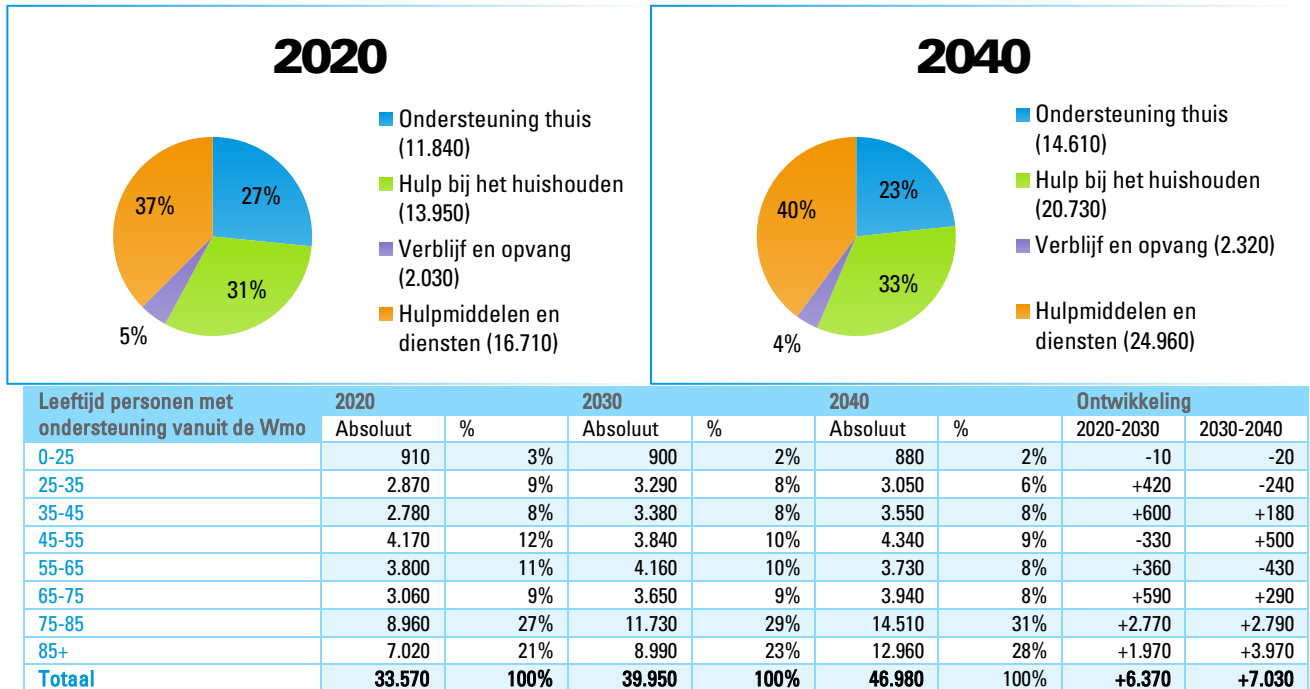
Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Medio 2020 ontvingen circa 33.570 inwoners in het SGE ondersteuning vanuit de Wmo. Op basis van de doortrekking van de bevolkingsontwikkeling bij een gelijkblijvend gebruik van Wmo schatten we in dat medio 2040 circa 46.980 personen aanspraak zullen maken op Wmo. Dat is een stijging van bijna 40%. Het overgrote deel van de inwoners die gebruik maken van de Wmo maakt daarbij gebruik van 'hulpmiddelen en diensten' of 'hulp bij het huishouden'. Zie ook de tabel voor een specificatie van de indeling in hoofdgroepen en de verschillende voorzieningen binnen de Wmo indeling. We houden in deze prognostisering geen rekening met beleidskeuzes zoals het afbouwen van vanuit de Wmo gefinancierde ondersteuning en zorgtaken. Dergelijke beleidskeuzes zullen een groot effect hebben op de toekomstige vraag en het toekomstige aanbod.

<sup>3</sup> Beschermd wonen – bedoeld voor mensen met een psychische aandoening, die niet zijn opgenomen in een instelling maar ook niet op zichzelf kunnen wonen. Vanaf 2021 kan een deel van deze beschermd wonen-cliënten (Wmo) toegang krijgen tot de Wlz.

De taken die vallen onder verblijf en opvang (beschermd wonen, opvang, spoedopvang en overig beschermd wonen en opvang) worden sinds 2015 in regio verband door een centrumgemeente uitgevoerd. De centrumgemeenten hebben hierbij een regierol en ontvangen ook financiële middelen van het Rijk.

**Figuur 15: Ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte SGE tussen 2020 en 2040, uitgesplitst naar Wmo voorziening**



Bron: Wmo-cliënten en type voor ziening 2019 (cbs), 2020 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen. Omdat één persoon aanspraak kan maken op meerdere voorzieningen kunnen optellingen afwijken.

#### ONTWIKKELING EXTRAMURALE ZORGBEHOEFTE OP BASIS VAN ACTUEEL GEBRUIK WMO

Om het toekomstige aantal zorgbehoevenden dat ondersteuning vanuit de Wmo nodig heeft in beeld te brengen combineren we het huidige Wmo gebruik per leeftijdsklasse met de ontwikkeling van de bevolking per leeftijdsklasse. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel Wmo-cliënten per type voorziening en leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal personen per leeftijdsklasse tussen 2020 en 2040 geven we een indicatie van het te verwachten aantal Wmo-cliënten medio 2040.

Beleidskeuzes beïnvloeden de vraag naar wonen en zorg sterk. Extramuralisering kan resulteren in een grotere behoefte aan geschikte woningen en ondersteuning vanuit de Wmo. Zo resulteert het langer zelfstandig wonen in een opgave voor het aanpassen van bestaande woningen en uitbreiding van het aanbod levensloopgeschikte woningen. Daarmee neemt door extramuralisering de druk op de reguliere woningvoorraad toe. Ook is de daadwerkelijke invulling van de geraamde zorgbehoefte tot 2040 is sterk afhankelijk van de gemeentelijke, regionale en landelijke doelstellingen en gemaakte beleidskeuzes. We adviseren u om deze ontwikkeling goed te blijven monitoren.

#### 5.1.3 GGZ Beschermd wonen

**Definitie GGZ Beschermd wonen:** instellingsplaatsen met 24-uurs begeleiding bij het wonen en dagelijkse activiteiten. Iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek kan aanspraak maken op GGZ Beschermd wonen. Dat kan zowel gaan om woongroepen in instellingen als kleinschalige wooninitiatieven zoals een zorgboerderij.

Om de behoefte naar ‘GGZ beschermd wonen’ in beeld te brengen maken we gebruik van de prognose ‘wonen met zorg en welzijn’ van de provincie Noord-Brabant. Hieruit maken we op dat eraan verwachting circa 60 cliënten GGZ beschermd wonen bij zullen komen in de komende 20 jaar. Een groei van circa 8%.

**Tabel 7: Prognose ontwikkeling GGZ beschermd wonen in SGE tot 2040**

	2020	2030	2020-2030	2040	2030-2040	2020-2040 (%)
GGZ Beschermd wonen	720	760	+40	780	+20	+ 8%

Bron: ‘wonen met zorg en welzijn - prognose 2020’ provincie Noord-Brabant (2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen.

Vanaf 2021 kan een deel van de huidige beschermd wonen-cliënten toegang krijgen tot de Wlz (Wet langdurige zorg), omdat zij levenslang ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer gefinancierd vanuit de Wmo (en dus de centrumgemeente). De verwachting is dat ongeveer één tot twee derde van alle beschermd wonen plaatsen binnen de GGZ in de regio zal verdwijnen. Hierdoor ontstaat er een grotere behoefte aan andere woonvormen zoals geclusterd en begeleid wonen in het sociale huursegment (doorontwikkeling beschermd wonen en maatschappelijke opvangbureau, NHM (2020)). Daarnaast komt vanaf 2022 de functie van de centrumgemeente te vervallen. Op dat moment worden gemeenten weer verantwoordelijk voor beschermd wonen en ontvangen ze hiervoor ook de middelen.

#### 5.1.4 Intramurale zorg: ontwikkeling tehuisbevolking

**Definitie tehuisbevolking:** alle personen die aaneengesloten verblijven in een instelling. Tot de tehuisbevolking worden personen gerekend binnen de:

- **Curatieve GGZ:** instellingsplaatsen voor behandeling, o.a klinische zorg en gesloten afdelingen.
- **Beschermd wonen Verpleging en Verzorging,** ten behoeve van personen met een hoge zorgvraag (ZZP 5-9) gericht op ouderenzorg, revalidatiezorg, gehandicaptenzorg en intramuraal overig. Ook de in V&V instellingen verblijvende personen met een zorgprofiel in de GGZ worden hiertoe gerekend. Dit is exclusief het deel GGZ Beschermd wonen (zie voorgaande paragraaf).
- **Beschut wonen:** instellingsplaatsen (veelal verzorgingshuisplaatsen) ten behoeve van personen met een lichte zorgvraag (ZZP 1-4) Verpleging en Verzorging (VV-01 t/m VV-04).

Om de ontwikkeling van de intramurale zorgbehoefte in beeld te brengen kijken we naar de ontwikkeling van de tehuisbevolking en het intramurale aanbod (instellingsplaatsen) op basis van de aanbodraming. Deze cijfers zijn afgeleid van de provinciale raming van de provincie (2021). Tot de tehuisbevolking worden de leden van huishoudens binnen de institutionele bevolking gerekend. Dit zijn alle personen die binnen een bepaalde periode een instelling geregistreerd zijn. Het gaat daarbij zowel om aaneengesloten verblijf als kortdurend verblijf. Hiertoe worden ook de jongeren van onder de 18 gerekend die in een instelling verblijven. Personen die niet in een instelling verblijven maar op andere wijze zorg (thuis) ontvangen worden niet in de raming tehuisbevolking meegenomen.

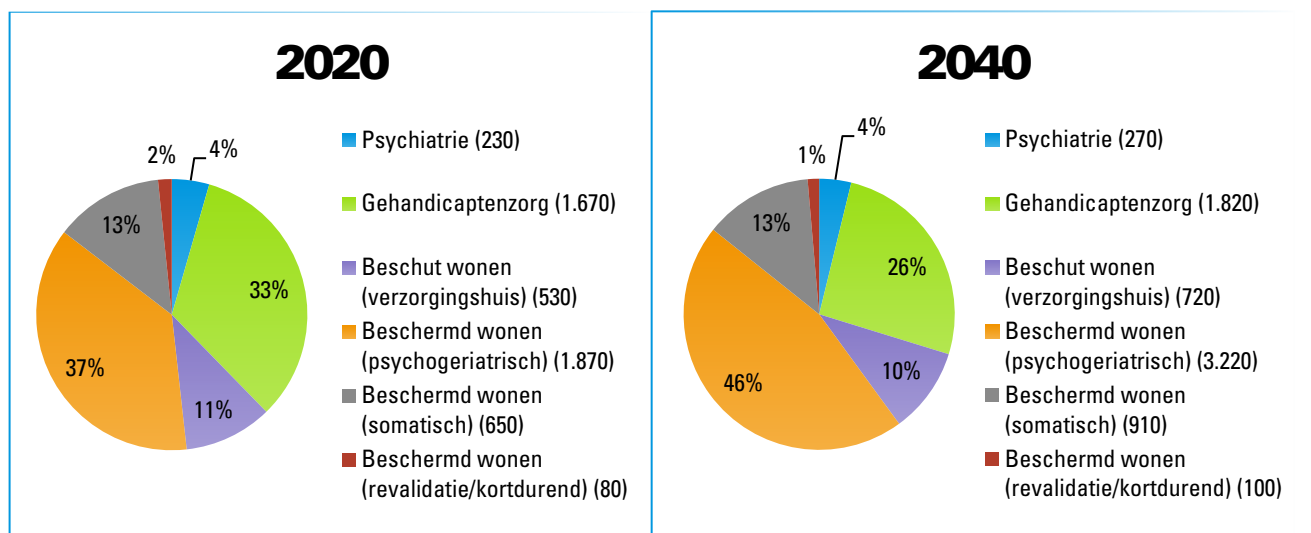
Omdat een tijdelijke instellingsplaats door meerdere personen gebruikt kan worden door het jaar heen ligt de raming van de tehuisbevolking in absolute aantallen boven die van het intramurale aanbod. Om hiervoor te corrigeren is de tehuisbevolking over de gemeenten naar rato verdeeld op basis van het absolute aantal instellingsplaatsen (het intramurale aanbod). Daarbij maken we onderscheid in verschillende cliëntgroepen. Zie de tekst box hierboven voor de definitie van de verschillende groepen die tot de tehuisbevolking worden gerekend.

Zorg voor jongeren onder de 18 word doorgaans gefinancierd vanuit de zorgverzekeringswet (Zvw) of de Jeugdwet. Gespecialiseerde zorg bij een verstandelijke beperking of psychiatrische problemen valt onder de Jeugdwet. Lichamelijke ziekte, lichamelijke beperking en zintuigelijke handicap vallen meestal onder de Zorgverzekeringswet. Een deel van de begeleiding en zorg aan jongeren zal thuis geleverd worden.

Een jongere onder de 18 kan een Wlz-indicatie verkrijgen (en daarmee toegang krijgen tot zorg met verblijf in een instelling) als er sprake is van een verstandelijke beperking, lichamelijke ziekte of beperking en/of een zintuigelijke handicap en als hij of zij blijvend 24 uur per dag zorg in de nabijheid of permanent toezicht nodig heeft. Indien een jongere in een instelling woonachtig is wordt deze tot de tehuisbevolking gerekend. Jongeren landen verhoudingsgewijs voornamelijk in de groep ‘gehandicaptenzorg’ in onderstaand figuur. Het aantal inwoners in het SGE dat zorg in een instelling ontvangt (tehuisbevolking) zal de komende jaren toenemen. Waar in 2020 circa 5.040 inwoners tot de tehuisbevolking gerekend kan worden zullen er dat in 2040 naar verwachting 7.030 zijn, een stijging van circa 40%. Wat valt verder op:

- Onderstaand figuur laat op SGE niveau in de periode 2020-2030 een sterke groei zien van de jongere doelgroepen tot 45 jaar. In de periode 2030 – 2040 neemt juist de doelgroep 85-95 jaar in absolute aantallen fors toe.
- Omdat we de raming tehuisbevolking (aantal personen) van de provincie kruisen met het intramuraal aanbod (aantal plaatsen) is de stijging van het aantal plaatsen ‘beschermd wonen’ (psychogeriatrisch en somatisch) niet evenredig terug te zien in de stijging van het aantal oudere personen.

**Figuur 16: ontwikkeling tehuisbevolking SGE tussen 2020 en 2040, uitgesplitst naar Wlz Indicatie**



Tehuisbevolking	2020		2030		2040		Ontwikkeling	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%	2020-2030	2030-2040
tehuisbevolking 0-15	130	3%	250	4%	320	5%	+120	+70
tehuisbevolking 15-25	560	11%	740	12%	810	12%	+180	+70
tehuisbevolking 25-35	650	13%	1.050	17%	1.130	16%	+400	+80
tehuisbevolking 35-45	380	8%	630	10%	810	12%	+250	+180
tehuisbevolking 45-55	420	8%	400	7%	610	9%	-20	+210
tehuisbevolking 55-65	470	9%	240	4%	260	4%	-230	+20
tehuisbevolking 65-75	470	9%	400	7%	350	5%	-70	-50
tehuisbevolking 75-85	870	17%	1.010	17%	1.070	15%	+140	+60
tehuisbevolking 85-95	980	19%	1.120	19%	1.420	20%	+140	+300
tehuisbevolking 95+	110	2%	190	3%	250	4%	+80	+60
<b>Totaal</b>	<b>5.040</b>	<b>100%</b>	<b>6.030</b>	<b>100%</b>	<b>7.030</b>	<b>100%</b>	<b>+990</b>	<b>+1.000</b>

Bron: ‘wonen met zorg en welzijn - prognose 2020’ provincie Noord-Brabant (2021) op basis van aanbodraming, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

### 5.1.5 Regionaal Zorgkantoor voorziet sterke groei Wlz-geïndiceerden

De bovenstaande analyses zijn gemaakt op basis van de aanbodraming van het aantal instellingsplaatsen in de verschillende gemeenten. Een deel van de cliënten met een Wlz-indicatie voor zorg met verblijf in een instelling zal zelfstandig wonen (beschut of thuis) en woont dus niet in een instelling. Hoewel zij wel een

Wlz-indicatie hebben worden ze daarom niet tot de tehuisbevolking gerekend. Het is mogelijk dat de ontwikkeling van het aanbod intramurale plekken daardoor achterblijft bij de vraagontwikkeling vanuit zorgbehoevenden. Om dit in kaart te brengen kijken we naar de ontwikkeling van het aantal personen met een Wlz-indicatie.

Het Zorgkantoor voorziet voor het SGE een toename van het aantal Wlz-geïndiceerden van ruim 3.060 tot 2040. Zie onderstaande tabel. We vergelijken in de tabel ook de ontwikkeling van het aantal intramurale plaatsen uit voorgaande paragraaf met de verwachtingen van het Zorgkantoor. Hieruit blijkt dat het Zorgkantoor een grotere toename van het aantal Wlz-geïndiceerden verwacht dan de ontwikkeling van het aanbod voor intramurale zorgplekken in de SGE tot 2040. Naar verwachting woont circa 10% van de personen met een Wlz indicatie een zelfstandige woning en ontvangt daar de zorg. Door het ontbreken van plekken zal een groter percentage van de zorgbehoevenden (noodgedwongen) zelfstandig moeten blijven wonen. Dit zal uiteindelijk resulteren in een extra druk op de woningvoorraad.

**Tabel 8: ontwikkeling Wlz-geïndiceerden en intramurale plekken in SGE tot 2040**

	2020-2030	2030-2040	2020-2040
Ontwikkeling aantal Wlz-geïndiceerden (Zorgkantoor)	+1.350	+1.710	+3.060
Ontwikkeling tehuisbevolking (aanbodraming prognose provincie)	+990	+1.000	+1.990
Vershil	460	710	3.060

Bron: 'wonen met zorg en welzijn - prognose 2020' provincie Noord-Brabant (2021), Zorgkantoor Noord-Brabant (2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

#### CONCLUSIE: OPGAVE WONEN EN ZORG LANDT DEELS IN DE REGULIERE WONINGVOORRAAD

Op basis van de voorgaande analyses binnen het thema 'wonen en zorg' zien we tot 2040 een behoefte aan vrijwel alle vormen van wonen met zorg. Door de extramuralisering van zorgtaken zullen mensen steeds vaker in de thuisomgeving de zorg moeten organiseren. De geschiktheid en aanpasbaarheid van woningen in de reguliere woningvoorraad word hierdoor steeds belangrijker.

De vraag naar 'geschikt wonen' is een verdere kwalitatieve uitwerking van de woningbehoefte van reguliere huishoudens. De extramurale woonbehoefte voor 'geschikt wonen' kent daardoor overlap met de eerdere analyses uit dit onderzoek. De behoefte voor 'geclusterde', 'aangepaste' en 'nultredenwoningen' moet niet als separate opgave gezien worden maar geïntegreerd worden binnen de nieuwbouwoopgave en de aanpassingsopgave binnen de reguliere woningvoorraad in het Stedelijk Gebied.

We constateren daarnaast een uitbreidingsopgave voor 2.050 intramurale plekken tot 2040 binnen het GGZ-beschermd wonen en op basis van de ontwikkeling van de tehuisbevolking. Deze intramurale opgave is additioneel en komt bovenop de uitbreidings- / aanpassingsopgave in de reguliere woningvoorraad.

Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).

## 5.2 Arbeidsmigranten en expats: groot aandeel Expats wil voor een langere periode (langer dan 3 jaar) in SGE wonen

Een van de specifieke doelgroepen van dit onderzoek zijn arbeidsmigranten en expats in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Om de woonvoorkeuren van deze doelgroep in beeld te krijgen, is een enquête uitgezet onder arbeidsmigranten en expats. De enquête is uitgezet via werkgevers. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de enquête. In bijlage A5 zijn de overige uitkomsten weergegeven.

### VERANTWOORDING ENQUÊTE

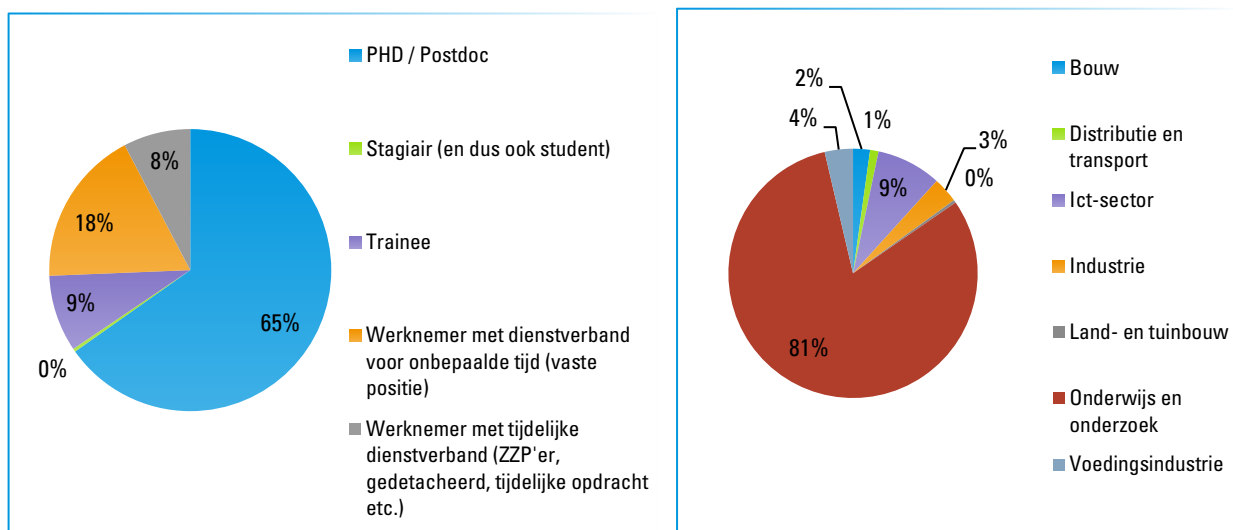
Aan de enquête namen 363 respondenten deel, waarvan 295 enquêtes volledig zijn afgerond en hierdoor bruikbaar voor het onderzoek. Hiervan hebben 22 respondenten de Nederlandse nationaliteit. Deze respondenten worden niet meegenomen omdat we specifiek de woonbehoefte van arbeidsmigranten en expats onderzoeken. Hierdoor komen we uit op 273 bruikbare enquêtes.

### 5.2.1 Belangrijkste uitkomsten enquête

#### Zo'n 91% van de respondenten is werkzaam in een hooggeschoold beroep

Uit de resultaten van de enquête komt naar voren dat circa 91% van de respondenten werkzaam is in een hooggeschoold beroep, tegenover 9% van de respondenten die middelbaar en laag geschoold werk doen. Kijken we naar de huidige situatie van de respondenten dan zien we dat circa 65% van de respondenten een PHD of Postdoc doet, zie ook onderstaande figuur. Daarnaast heeft circa 18% van de respondenten een dienstverband voor onbepaalde tijd en circa 8% van de respondenten is werknemer met een tijdelijke dienstverband. Circa 9% van de respondenten is trainee of stagiair. Wanneer we kijken naar de sector waarin de respondenten werkzaam zijn (zie ook onderstaande figuur), zien we dat ruim 80% werkzaam is in onderwijs en onderzoek. Circa 8% van de respondenten is werkzaam in de ICT-sector. In de overige sectoren zijn tussen de 1 en 10 respondenten werkzaam.

**Figuur 17: Huidige werksituatie (links) en sector (rechts)**



Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 273.

#### Zo'n 83% van de respondenten is woonachtig in de gemeente Eindhoven

Eindhoven is de huidige woonplaats van circa 83% van de respondenten. Ook wonen er circa 20 respondenten (7%) op dit moment in gemeenten buiten het SGE (maar zijn dus werkzaam bij bedrijven in het SGE, waar de enquête is uitgezet). Circa 10% van de respondenten is woonachtig in de overige gemeenten van het SGE: Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven of Waalre.



**Bijna de helft van de respondenten woont in een zelfstandige studio/appartement in de huursector**

Onderstaand figuur laat onder andere de huidige woonsituatie van de respondenten zien. Bijna de helft (circa 48%) is woonachtig in een zelfstandige studio/appartement in de huursector. Zo'n 4% van de respondenten is ook woonachtig in een zelfstandige studio/appartement maar dan in de koopsector. Circa 28% van de respondenten woont in een gedeelde woningen met werkenden of in een studentenhuis. Circa 19% woont in een volledig woonhuis, waarvan ongeveer ene helft in een huurwoningen en de andere helft in een koopwoning. In totaal woont circa 86% van de respondenten in een huurwoning en 14% in een koopwoning.

**Voor meer dan de helft van de respondenten is een volledig woonhuis de gewenste woonsituatie**

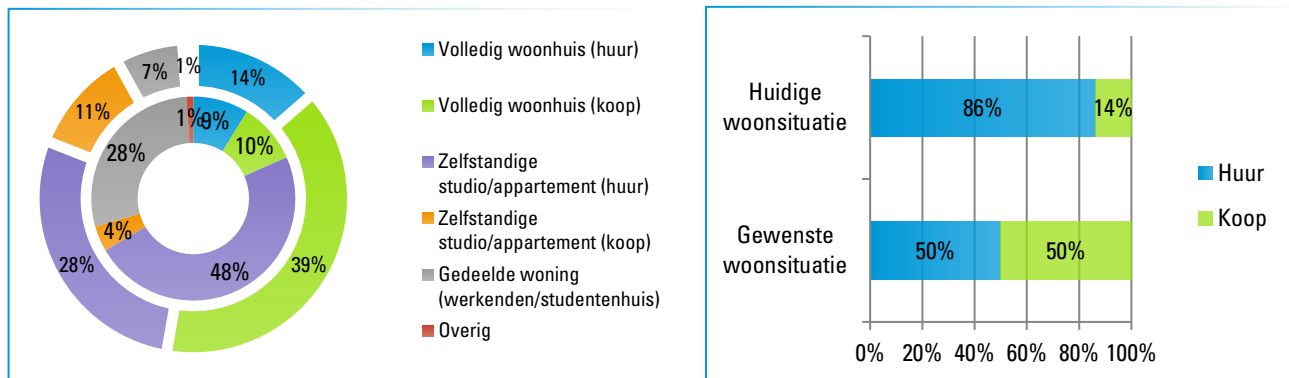
De gewenste woonsituatie van arbeidsmigranten en expats is middels de enquête ook in beeld gebracht, zie ook onderstaand figuur. Ruim de helft (circa 53%) van de respondenten geeft aan dat een volledig woonhuis de gewenste woonsituatie is. Circa 39% van de respondenten ziet een volledig woonhuis in de koopsector als de gewenste woonsituatie en voor circa 14% is een volledig woonhuis in de huursector de gewenste woonsituatie. Circa 39% van de respondenten ziet een zelfstandige studio/appartement als de gewenste woonsituatie.

Net als bij een volledig woonhuis, gaat ook bij deze woonsituatie de voorkeur van de respondenten voornamelijk uit naar een koopwoning. Circa 28% van de respondenten die een zelfstandige studio/appartement in de koopsector als de gewenste woonsituatie en circa 11% geeft aan dat een zelfstandige studio/appartement in de huursector de gewenste woonsituatie is. Zo'n 7% van de respondenten geeft aan dat een gedeelde woning met werkenden of een studentenhuis de gewenste woonsituatie is. In totaal geeft de helft van de respondenten aan dat de gewenste woonsituatie een koopwoning is. De ander helft wenst een huurwoning.

**Op dit moment woont circa 14% van de respondenten in een koopwoning en de helft van de respondenten ziet een koopwoning als zijn/haar gewenste woonsituatie**

Wanneer we de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie van de respondenten vergelijken, vallen er een aantal dingen op. Op dit moment is de woonsituatie van circa 19% van de respondenten een volledig woonhuis en circa 53% van de respondenten geeft aan dat een volledig woonhuis hun gewenste woonsituatie is. Ook is de huidige woonsituatie van circa 28% van de respondenten een gedeelde woningen met werkenden of een studentenhuis terwijl dit de gewenste woonsituatie is van circa 7% van de respondenten. Daarnaast valt ook het verschil in eigendom van de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie op. Waar circa 14% een koopwoning als huidige woonsituatie heeft, ziet de helft van de respondenten een koopwoning als zijn/haar gewenste woonsituatie.

**Figuur 18: Huidige en gewenste woonsituatie naar type (links: binnenste ring huidige woonsituatie, buitenste ring gewenste woonsituatie) en huidige en gewenste woonsituatie naar eigendom (rechts)**

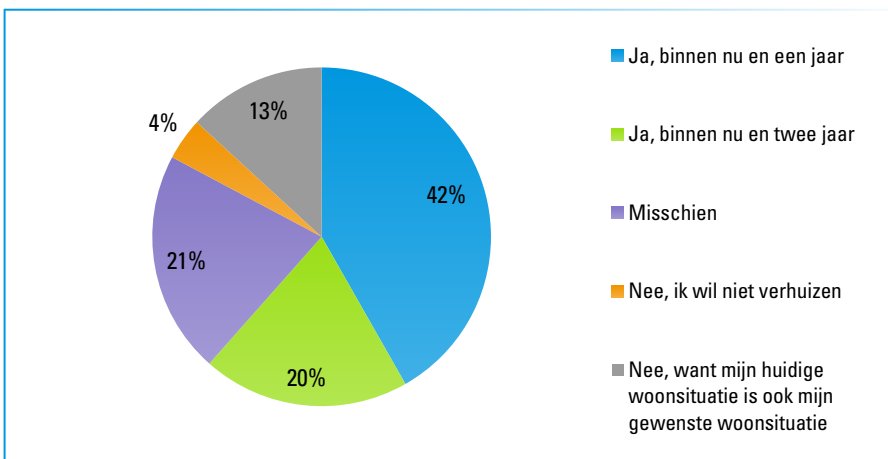


Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 272.

**Circa 42% van de respondenten wil binnen een jaar verhuizen**

De arbeidsmigranten en expats is in de enquête gevraagd of ze bereid zijn te verhuizen voor hun gewenste woonsituatie. Onderstaand figuur weergeeft de verhuiscgenigheid van de respondenten. Circa 42% van de respondenten geeft aan binnen nu en een jaar te willen verhuizen. Daarnaast geeft circa 20% aan binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Zo'n 21% van de respondenten wil misschien verhuizen. In totaal geeft 17% van de respondenten aan niet te willen verhuizen, 13% omdat de huidige woonsituatie ook de gewenste woonsituatie is.

**Figuur 19: Verhuiscgenigheid**

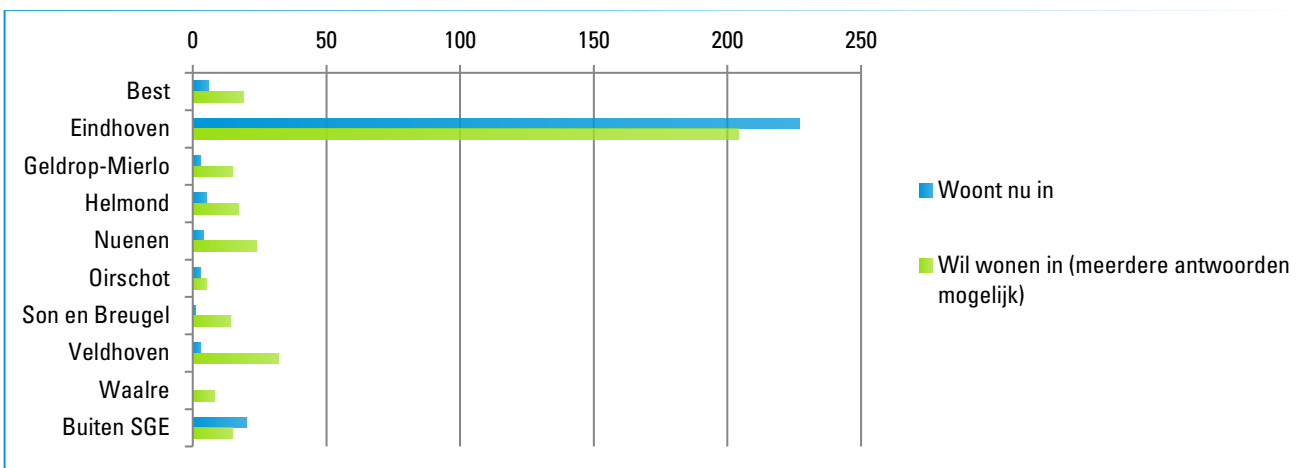


Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 273.

**Gemeente Eindhoven meest gewenste woongemeente**

Respondenten die hebben aangegeven binnen nu en een jaar, binnen nu en twee jaar of misschien te willen verhuizen is gevraagd in welke gemeente ze zouden willen wonen en hoe lang ze daar zouden willen blijven wonen. De gewenste woongemeente van deze respondenten wordt weergegeven in onderstaand figuur. Respondenten konden meerdere antwoorden geven op deze vraag. Ruim 200 keer is Eindhoven genoemd als gewenste woongemeente, circa 58% van alle antwoorden. 9% van de antwoorden ging uit naar Veldhoven als gewenste woongemeente. Als gewenste woongemeente is Nuenen voor 7% van de antwoorden genoemd. Circa 15 keer is als gewenste woongemeente een gemeente buiten het Stedelijk Gebied Eindhoven genoemd (4%).

**Figuur 20: Gewenste woongemeente**

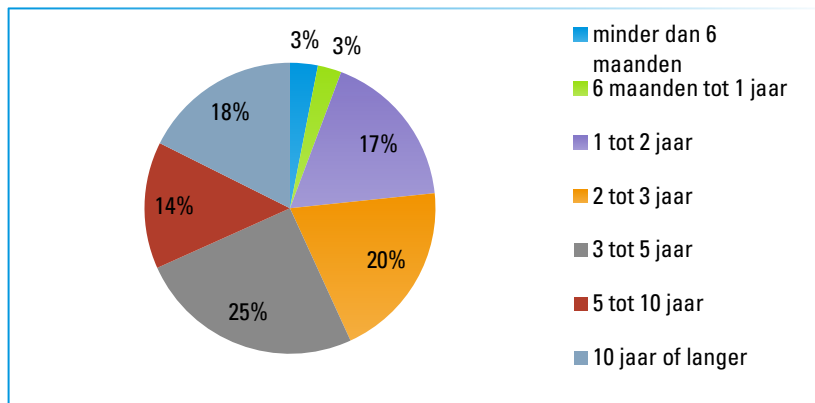


Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 226, meerdere antwoorden mogelijk (353 antwoorden). Genoemde antwoorden buiten SGE: Utrecht, Rotterdam, Amsterdam, Den Bosch, Tilburg, Delft, niet in Nederland.

### Zo'n 57% van de respondenten wil langer dan 3 jaar in gewenste woongemeente blijven wonen

Circa 6% van de respondenten die aan hebben gegeven binnen nu en een jaar, binnen nu en twee jaar of misschien te willen verhuizen wil minder dan 1 jaar in de gewenste woongemeente blijven wonen. Circa 37% van de respondenten wil tussen 1 en 3 jaar in de gewenste woongemeente blijven wonen. Ongeveer een kwart van de respondenten geeft aan tussen de 3 en 5 jaar in de gewenste woongemeente te willen blijven wonen. Ten slotte wil circa 32% van de respondenten langer dan 5 jaar in de gewenste woongemeente blijven wonen. Circa 18% wil zelfs langer dan 10 jaar in de gewenste woongemeente blijven wonen.

**Figuur 21: Tijd in gewenste woongemeente wil blijven wonen**



Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 227.

### 5.2.2 Arbeidsmigranten ondervertegenwoordigd in de enquête

Zoals blijkt uit de enquête heeft 91% van de respondenten een hooggeschoold beroep. Uit eerder onderzoek van PON naar arbeidsmigranten in Brabant blijkt dat er in 2018 bijna 92.000 arbeidsmigranten werkzaam waren bij een werkgever die in een Brabantse gemeente gevestigd is<sup>4</sup>. In 2018 waren er in Brabant ruim 7.000 kennismigranten werkzaam bij een werkgever die in een Brabantse gemeente gevestigd is. Hieruit blijkt dat er in de provincie Brabant ruim 13 keer zoveel arbeidsmigranten werkzaam zijn als dat er kenniswerkers (expats) werkzaam zijn. Op basis hiervan is te concluderen dat de groep arbeidsmigranten sterk ondervertegenwoordigd is in de enquête die is uitgezet in het kader van het voorliggende woningbehoefteonderzoek voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

In deze sub-paragraaf beschrijven we daarom verschillende secundaire data (onderzoeken en beleidsafspraken) om een beter beeld te krijgen van arbeidsmigranten in het Stedelijk Gebied Eindhoven en hun woonvoorkeuren.

#### PON-onderzoek Arbeidsmigratiecijfers in Brabant: 20.500 arbeidsmigranten werkzaam in SGE

PON heeft onderzoek gedaan naar arbeidsmigranten in de provincie Noord-Brabant. In het onderzoek van PON naar Arbeidsmigratiecijfers in Brabant (2020) wordt de volgende definitie gehanteerd voor een arbeidsmigrant:

- Buitenlandse werknemers (niet in Nederland geboren en/of niet de Nederlandse nationaliteit).
- Géén kennismigrant (vastgesteld op basis van inkomen; onder de 30 jaar is de ondergrens € 18,66 per uur en boven de 30 jaar € 25,45 per uur)
- Vanaf 2004 in Nederland zijn gaan werken en/of wonen (dit jaartal hangt samen met de relatief recente uitbreiding van de EU met landen uit Midden en Oost Europa en de daarmee gepaard gaande vrij verkeer van personen)

<sup>4</sup> In totaal waren er in 2018 bijna 1,3 miljoen banen in Brabant (PON, 2020).

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn bijna 20.500 arbeidsmigranten werkzaam, dit is circa 22,3% van het totaal aantal arbeidsmigranten in Brabant. Wanneer arbeidsmigranten langer dan vier maanden in Nederland verblijven, moeten ze zich inschrijven in de Basisregistratie Personen van de gemeente waar ze wonen. Uit ander onderzoek is gebleken dat veel arbeidsmigranten zich niet inschrijven<sup>5</sup>. In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn ruim 17.100 arbeidsmigranten BRP-ingeschreven, 31,9% van het totaal aantal BRP-ingeschreven arbeidsmigranten in Brabant. In de top 10 gemeenten met de meeste BRP-ingeschreven arbeidsmigranten staat de gemeente Eindhoven op 1 met ruim 11.600 arbeidsmigranten (21,7% van totaal in Brabant) en de gemeente Helmond op 4 met bijna 3.000 arbeidsmigranten (5,6% van totaal in Brabant).

### Woonsituatie arbeidsmigranten in Nederland

Koepelorganisatie Aedes en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties deden onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland<sup>6</sup>. Daarbinnen is onderscheid gemaakt naar de woonbehoefte van arbeidsmigranten op basis van de duur van het verblijf in Nederland:

- **Korter dan 6 maanden:** deze groep betreft vooral tijdelijke werknemers zoals seizoenarbeiders. Deze groep heeft over het algemeen behoefte aan snel toegankelijke en goedkope (gemeubileerde) woonruimte. Voorzieningen worden dan vaak gedeeld en in sommige gevallen worden ook slaapkamers gedeeld.
- **Langer dan 6 maanden:** deze arbeidsmigranten verblijven voor langere tijd in Nederland maar zijn wel voornemens terug te keren. Deze groep krijgt door de langere duur van het verblijf meer behoefte aan comfort en privacy. Ze hebben vaak geen bezwaar tegen het delen van voorzieningen met anderen. Een deel van hen zal door de lagere kosten kiezen voor onzelfstandige of gedeelde woonruimte. Deze groep is te bedienen met kamers, studio's of gedeelde huisvesting.
- **Vestigers.** In dit geval gaat het om de arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen, al dan niet met gezin. Deze groep richt zich meer dan de tijdelijke doelgroepen op het vinden van een zelfstandige woning. Zij die een laag inkomen hebben behoren in principe tot de doelgroep van de corporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning dienen zij zich eerst in te schrijven.

### Arbeidsmigranten zijn voor huisvesting vaak afhankelijk van werkgever of uitzendbureau

De inspectie SZW voerde medio 2020 een onderzoek uit naar arbeidsmigranten in Nederland.<sup>7</sup> Onderdeel hiervan was een enquête onder circa 380 arbeidsmigranten verspreid over Nederland. Uit de enquête komt verder naar voren dat in 86% van de gevallen de woonruimte van de arbeidsmigrant is geregeld door het uitzendbureau (64%) of de werkgever/inlener (22%). Driekwart van de respondenten betaalt de huur aan het uitzendbureau (70%) of de werkgever/inlener (6%). Vaak worden arbeidsmigranten contractueel verplicht huisvesting af te nemen waarbij de huur direct wordt ingehouden op het loon. Uit dit onderzoek blijkt dus dat arbeidsmigranten voor huisvesting vaak sterk afhankelijk zijn van de werkgever, het uitzendbureau of de inlener waarvoor zij werken. Vooral voor de arbeidsmigranten die een korte periode in Nederland werken regelen werkgevers vaak de huisvesting. In de SGE regio gaat het naar schatting om circa 80% van alle arbeidsmigranten in de regio. Wanneer deze arbeidsmigranten hun werk verliezen komen zij vaak in de knel omdat zij voor woonruimte afhankelijk zijn van de werkgever.

Corporaties hebben de wettelijke taak om huisvesting te bieden aan mensen die dat niet op eigen kracht kunnen vinden. De meeste arbeidsmigranten vallen hierdoor onder de wettelijke definitie van de doelgroep van de corporatie. Naast uitzendbureaus en werkgevers kan dus ook de corporatie een rol spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Vooral voor arbeidsmigranten die zich voor langere tijd (langer dan zes maanden) zullen vestigen kan dit een oplossing zijn. De corporatie kan hen woningen met een tijdelijk huurcontract aanbieden zoals flexwoningen of studio's. Voor permanente vestigers zijn reguliere (sociale) huurwoningen passender.

<sup>5</sup> CBS (2018): Poolse werknemers in Nederland, De nieuwkomers van 2011 op de voet gevolgd. & Expertisecentrum Flexwonen (2014): Routekaart naar goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten.

<sup>6</sup> Huisvesting van arbeidsmigranten (Aedes & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (2013).

<sup>7</sup> Rapport arbeidsmigranten en Sars-Cov-2 (Inspectie SZW, Ministerie van sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2020).

### Meer aandacht voor kwalitatief goede huisvesting arbeidsmigranten, ook in Stedelijk Gebied Eindhoven

Er is steeds meer aandacht voor betere huisvesting voor arbeidsmigranten. Landelijk is er een lobby gaande om de afhankelijkheid van de werkgever als huisbaas te verminderen en richtlijnen op te stellen ten aanzien van de vereisten aan de woonruimte voor arbeidsmigranten. Ook op regionaal niveau wordt gewerkt aan de verbetering van de huisvesting van arbeidsmigranten. Zo is in november 2020 het Afsprakenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld. De regionale ambitie is om in de periode 2021 tot en met 2024 circa 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Er zijn geen afspraken over specifieke aantallen per gemeente maar iedere gemeente heeft passend bij de aard en omvang een eigen verantwoordelijkheid. Gemeenten monitoren de voortgang periodiek en spreken elkaar indien nodig aan op de bijdrage aan de regionale ambitie. In het afsprakenkader wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen huisvesting: tijdelijke huisvesting (korter dan 2 tot 3 jaar) en permanente huisvesting (arbeidsmigranten die zich definitief vestigen in Nederland). Hierbij is bekend (op basis van ervaring) dat zo'n 80% van de arbeidsmigranten in de regio er op tijdelijke basis is en zo'n 20% zich definitief vestigt.

#### CONCLUSIE: EXPATS HEBBEN EEN VOORKEUR VOOR EEN (KOOP-)WONING IN EINDHOVEN, VERDIEPING ARBEIDSMIGRANTEN VRAAGT AANDACHT

Een groot aandeel van de expats wil voor een langere periode (langer dan 3 jaar) in het SGE wonen, bij voorkeur in Eindhoven. Circa de helft heeft voorkeur voor een koopwoning. Daarbij is de groep relatief sterk verhuisgeneigd. De instroom van buitenlandse werknemers zal daarmee naar verwachting voor een extra druk op de (koop)woningmarkt in de regio en specifiek Eindhoven resulteren.

In het Stedelijk Gebied Eindhoven wonen en werken naast hooggeschoolde ook (laaggeschoolde) arbeidsmigranten. Deze groep is ondervertegenwoordigd in de enquête die voor het woningbehoefte-onderzoek is uitgezet. Daarbij speelt mee dat de markt voor arbeidsmigranten wordt afgeschermd. Dit vraagt aandacht bij vervolgonderzoek.

In de ramingen voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in voorgaande hoofdstukken is de instroom (en uitstroom) van zowel hooggeschoolde als laaggeschoolde migranten die geregistreerd zijn in de gemeentelijke basisadministratie wel meegenomen op basis van CBS-data. Het gaat in eventueel vervolgonderzoek primair om een verdieping op passende woonvormen en locaties buiten de reguliere woningmarkt voor deze doelgroep.

### 5.3 Aantal uitwonende studenten groeit tot 2028 met maximaal 660 studenten.

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2020 zijn binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven gegevens beschikbaar over studenten in de gemeente Eindhoven en in de gemeente Helmond. In de monitor wordt onderscheid gemaakt tussen studenten op het MBO, HBO en WO. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen thuiswonende, uitwonende en internationale (en dus uitwonende) studenten. In de monitor wordt het aantal studenten in het collegejaar 2019-2020 weergegeven. Ook geeft de monitor een prognose van het aantal studenten in het collegejaar 2027-2028. Hierbij wordt een ondergrens en een bovengrens gehanteerd. In de monitor wordt uitgegaan van een primaire doelgroep (uitwonende studenten die zowel in de desbetreffende stad wonen als studeren) en een secundaire doelgroep (uitwonende studenten die in de desbetreffende stad wonen, maar in een andere stad studeren).

Onderstaande tabel laat de verwachte ontwikkeling van de studentenpopulatie in Eindhoven en Helmond zien. In de gemeente Eindhoven wordt tot het collegejaar 2027-2028 een groei van 120 tot 660 uitwonende studenten verwacht. In de gemeente Helmond blijft het aantal uitwonende studenten tot het collegejaar 2027-2028 stabiel volgens de bovengrens van de ontwikkeling. De ondergrens van de ontwikkeling gaat uit van afname van 60 uitwonende studenten tot het collegejaar 2027-2028.

**Tabel 9: Studentenpopulatie en prognose in Eindhoven en Helmond**

Gemeente	Primaire doelgroep			Secundaire doelgroep			Totaal uitwonend		
	Stand	Ontwikkeling tot '27-'28		Stand	Ontwikkeling tot '27-'28		Stand	Ontwikkeling tot '27-'28	
	'19-'20	Ondergrens	Bovengrens	'19-'20	Ondergrens	Bovengrens	'19-'20	Ondergrens	Bovengrens
Eindhoven	11.810	11.790	12.270	2.450	2.590	2.660	14.260	14.380	14.930
Helmond	230	260	290	630	540	580	860	800	860

Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting ABF (2020), bewerking Stec Groep (2020).

#### INVLOED CORONAPANDEMIE OP STUDENTENPOPULATIE

De Landelijke Monitor Studentenmonitor 2020 beschrijft de invloed van de coronapandemie op het verwacht aantal studenten in Nederland. Het is nog onzeker hoe de coronapandemie zich gaat ontwikkelen en daarom heeft ABF verschillende scenario's uitgewerkt: een mild scenario en een impactvol scenario. Het milde scenario gaat ervan uit dat de coronapandemie voornamelijk impact heeft op de studentenpopulatie in het collegejaar 2020-2021. In de jaren hierna gaat de studentenpopulatie weer richting de trendprognose. In het impactvolle scenario wordt een grotere en meer structurele invloed van de coronapandemie op de studenten populatie verwacht. In deze scenario's wordt rekening gehouden met de volgende effecten:

- Instroom van internationale studenten: beide scenario's gaan uit van een lagere instroom van internationale studenten in het collegejaar 2020-2021. In het impactvolle scenario is deze vermindering structureel.
- Instroom vanuit het voortgezet onderwijs: door het grotere aantal geslaagden op de middelbare scholen in 2019-2020 zal de toestroom in 2020-2021 hoger uitvallen. In het opvolgende jaar van 2021-2022 zijn er juist minder examenkandidaten. Dit geldt voor beide scenario's.
- Door- en uitstroom in het hoger onderwijs: de doorstroom van studenten wordt aan de ene kant beperkt door de hogere mate van studievertraging, maar aan andere kant ook gestimuleerd omdat men direct doorstudeert. In het milde scenario beperken deze effecten zich tot het collegejaar 2020-2021. In het impactvolle scenario is een buitenlandervaring in opvolgende jaren nog steeds nauwelijks aan de orde en krijgt het direct doorstuderen een blijvend karakter.
- Digitalisering: in het impactvolle scenario vormt de digitalisering een structurele verandering in het onderwijs. In het milde scenario is digitalisering niet aan de orde.

Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven worden de grootste veranderingen verwacht in de stad Eindhoven. Ten opzichte van de trendprognose ontvangt de stad in het impactvolle scenario circa 1000 internationale studenten minder dan verwacht. Voor niet-universiteitssteden zoals Helmond zijn de effecten beperkt.

# 6 Plancapaciteit

## 6.1 In SGE woningbouwopgave van circa 53.900 woningen tussen 2020 en 2040

De woningbehoefte tot 2040 bestaat uit circa 48.700 woningen door een sterke toename van het aantal huishoudens en 5.200 woningen om het woningtekort in te lopen. Het grootste deel van de huishoudensgroei is geraamd voor de periode 2020-2030, circa 28.800 huishoudens. Voor de periode 2030-2040 groeit het aantal huishoudens verder met 19.900. Daarnaast gaan we uit van een gelijkmatige inloop van het geraamde tekort in de woningvoorraadprognose in 20 jaar. In totaal gaat dit om 5.200 woningen.

### Na aftrek woningbehoefte 2020 nog ruimte voor circa 51.060 woningen tussen 2021 en 2040

In 2020 zijn er circa 3.050 woningen gereed gekomen in het SGE. De behoefte voor datzelfde jaar lag in SGE op circa 2.850 woningen. Daarmee zijn er in 2020 ongeveer 200 woningen extra aan de woningvoorraad toegevoegd. In de analyses hierna confronteren we de woningbehoefte met de plancapaciteit. Dit doen we voor de periode 2021 tot 2040.

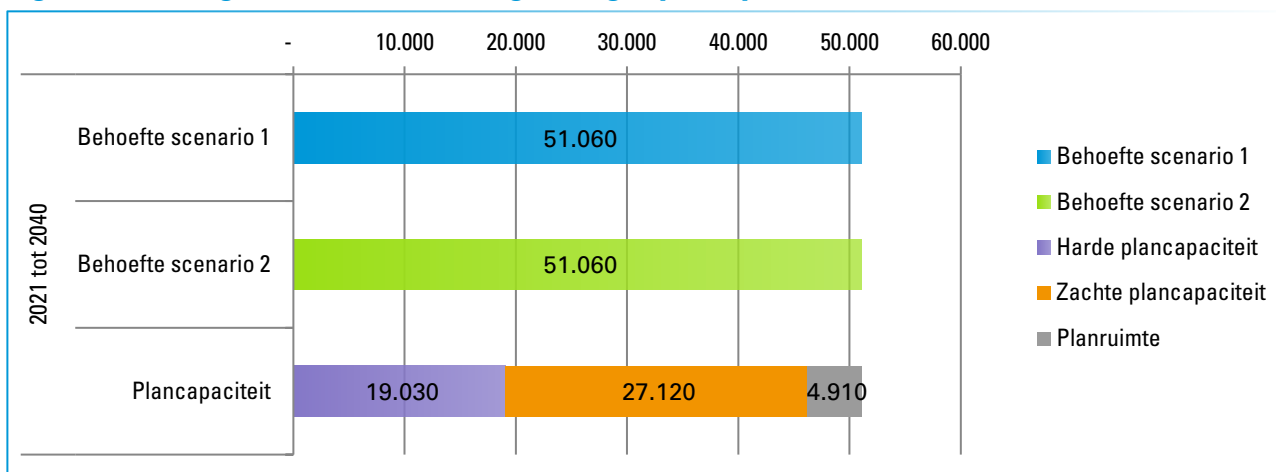
## 6.2 Plancapaciteit SGE: plannen voor toevoeging van circa 46.150 woningen tussen 2021 en 2040

In onderstaande tabel zetten we de behoefte en de actuele plancapaciteit tegen elkaar af. In de periode 2021 – 2040 zien we een behoefte voor circa 51.060 woningen. Tegelijkertijd maken we uit de gemeentelijke woningbouwmatrixen op dat er voor diezelfde periode plannen zijn voor circa 46.150 woningen. Deze plannen landen voornamelijk in de gemeenten Eindhoven en Helmond.

### Confrontatie: tekort aan plannen voor circa 4.910 woningen tot 2040

Op niveau van het SGE zien we op basis van onze voorgaande analyses een tekort aan plannen voor circa 4.910 woningen tot 2040. Een deel van de huidige plannen betreft zachte plancapaciteit. Hierdoor is het mogelijk dat er door vertraging of uitval minder woningen gerealiseerd worden dan nu in de plannen zijn opgenomen. Kijken we enkel naar de harde plancapaciteit dan zien we dat de harde plancapaciteit in het SGE tot 2040 bestaat uit circa 19.030 woningen. Confronteren we deze harde plancapaciteit aan de woningbehoefte dan zien we ruimte voor nieuwe plannen voor circa 32.030 woningen tot 2040. Onderstaande figuur en tabel laten de totale plancapaciteit in het SGE en per gemeente in het SGE zien. Ook laat de tabel het deel harde plancapaciteit zien.

Figuur 22: woningbehoefte 2021-2040 afgezet tegen plancapaciteit 2021-2040



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Tabel 10: Plancapaciteit per gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven tussen 2021 en 2040**

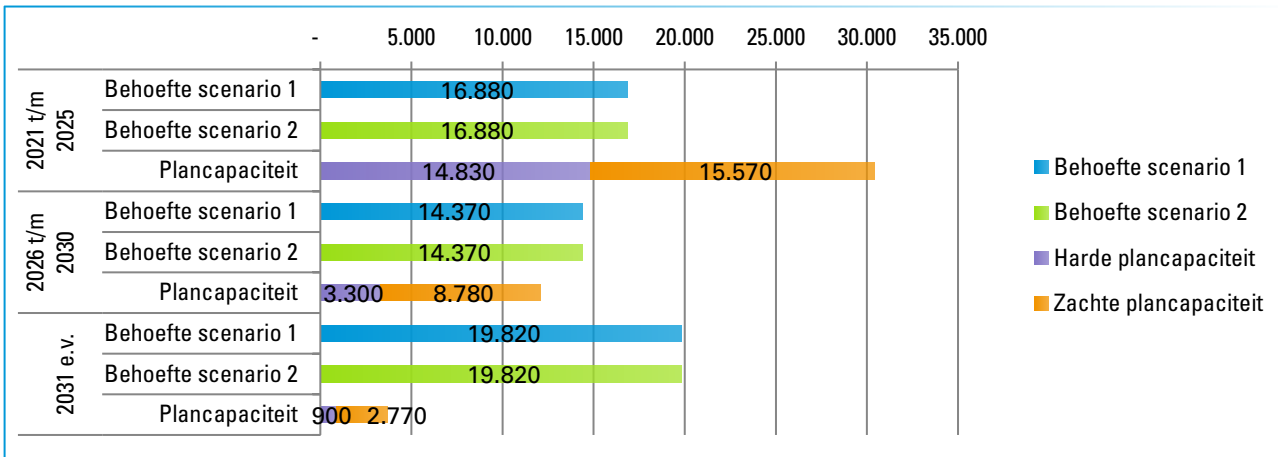
Gemeente	Plancapaciteit (absoluut)	% van totale plancapaciteit in SGE	Waarvan harde plancapaciteit (absoluut)	% van totale harde plancapaciteit in SGE
Best	4.030	9%	1.280	7%
Eindhoven	17.730	38%	6.960	37%
Geldrop-Mierlo	2.670	6%	990	5%
Helmond	10.760	23%	7.610	40%
Nuenen	2.590	6%	220	1%
Oirschot	1.170	3%	150	1%
Son en Breugel	860	2%	140	1%
Veldhoven	5.150	11%	1.460	8%
Waalre	1.200	3%	220	1%
<b>Totaal SGE</b>	<b>46.160</b>	<b>100%</b>	<b>19.030</b>	<b>100%</b>

Bron: Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op 10-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

**Tweederde van woningbouwplannen landt in periode t/m 2025**

Circa 30.400 woningen zijn gepland voor de periode 2021 t/m 2025. Daarmee landt bijna twee derde van alle woningbouwplannen in de periode tot en met 2025. Circa de helft van alle plannen is nog zacht. Mogelijk zal een deel van deze plannen nog vertragen of doorschuiven naar een latere periode. Voor de periode tussen 2026 t/m 2031 liggen er plannen voor circa 12.080 woningen. Vervolgens zien we voor de periode na 2031 nog plannen voor circa 3.670 woningen. Vooral voor de periode na 2031 is er op basis van de woningbehoefte ruimte voor nieuwe plannen.

**Figuur 23: confrontatie plancapaciteit en behoefte 2021 t/m 2025, 2026 t/m 2030 en 2031 e.v.**



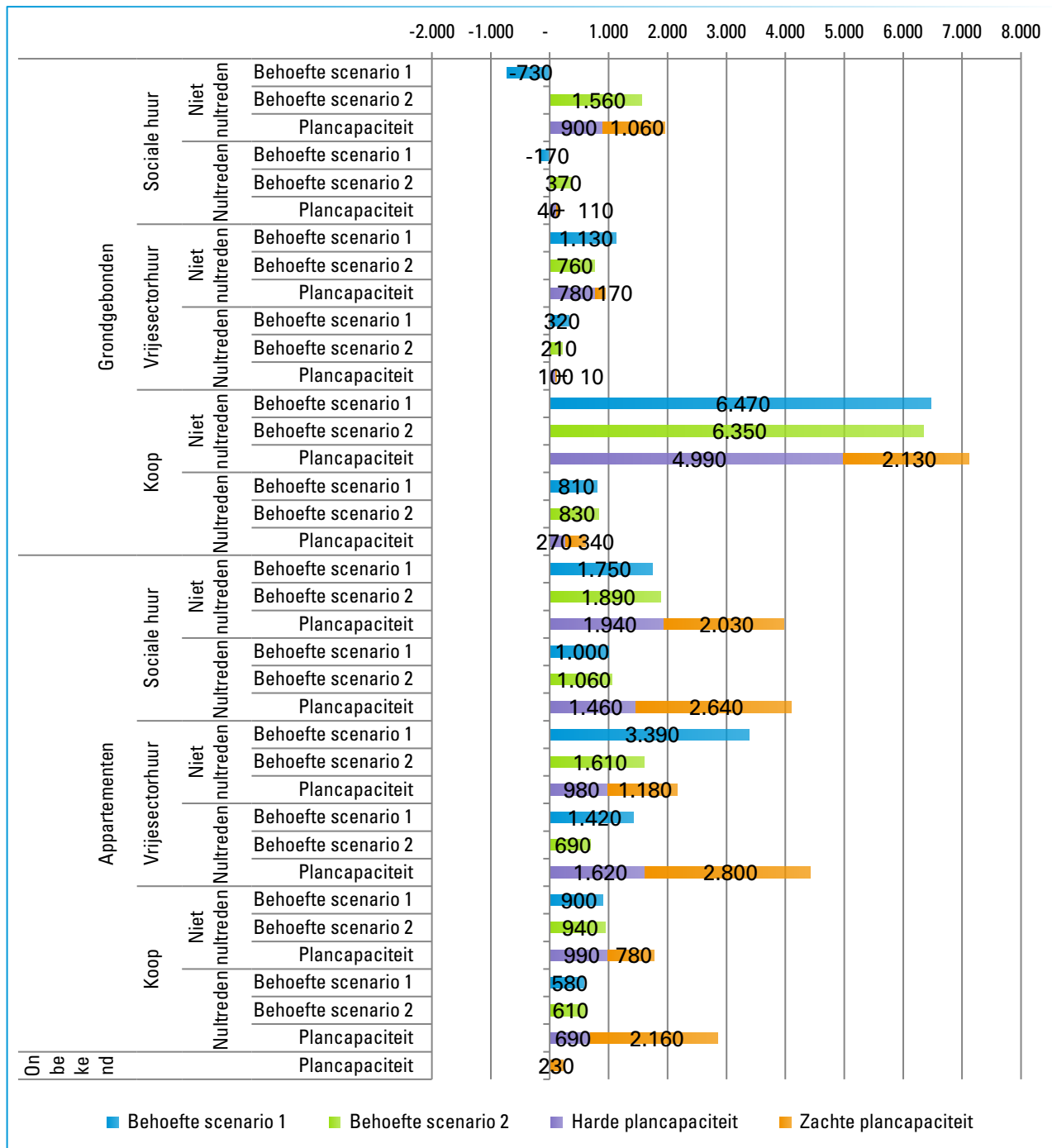
Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Periode 2021 t/m 2025: circa 59% van de woningbouwplannen in SGE landt in de huursector, ruim 60% is een appartement**

In de plancapaciteitsmatrixen van de provincie wordt voor de periode 2021 t/m 2025 onderscheid gemaakt tussen het type woning en de eigendomsvorm (sociale huur, vrijesectorhuur en koop). Van de totale plancapaciteit (in de periode 2021-2025) is circa 34 een sociale huurwoning, 25% een vrijesectorhuurwoning en 41% een koopwoning. Afgezet tegen de behoefte zien we vooral in het grondgebonden sociale huursegment verschillen tussen behoefte en plannen. Vooral in het scenario 1 (inzet op doorstroming in de woningmarkt) zijn er fors meer plannen voor dit type woning dan dat er op basis van onze analyses behoefte is. Ook wanneer we kijken naar plannen voor appartementen valt op dat er fors meer plannen zijn dan er behoefte is. Dit betreft echter een groot aantal zachte plannen, waardoor de invulling nog kan wijzigen. Zie ook onderstaand figuur.



**Figuur 24: confrontatie plancapaciteit en behoefte 2021 t/m 2025 naar woontypologie**

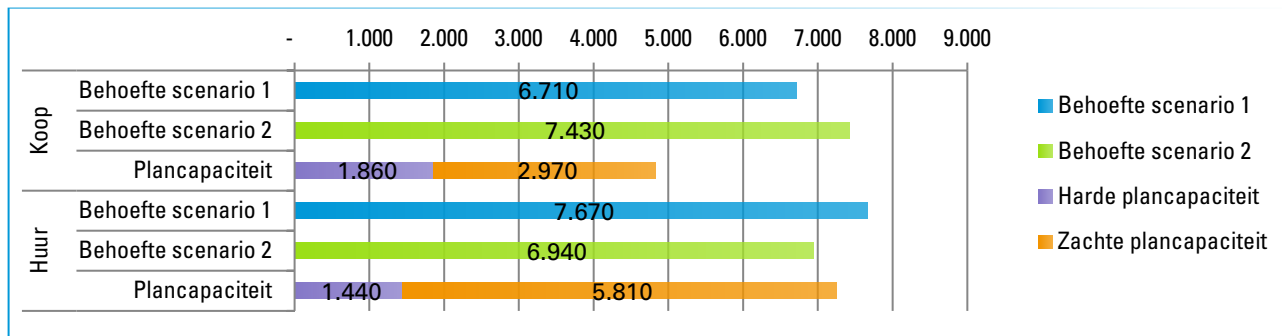


Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Periode 2026 t/m 2030: circa 60% van de woningbouwplannen in SGE landt in de huursector, ruim 66% is een appartement**

In de plancapaciteitsmatrixen van de provincie wordt voor de periode 2026 t/m 2030 ook een onderscheid gemaakt naar type woning en naar de eigendomsvorm (sociale huur, vrijesectorhuur en koop). Echter zijn deze gegevens niet één op één vergelijkbaar. Daarom tonen we hieronder separate figuren voor het type woning en het segment. Voor de periode 2026 t/m 2030 liggen er plannen voor circa 12.080 woningen. Wederom valt het merendeel van de woningen in de plannen in het huursegment, maar is ook nog een relatief groot deel aangeduid als zacht plan. Voor de periode 2026 t/m 2030 constateren we vooral tekorten voor plannen voor koopwoningen in het Stedelijk Gebied. Zie ook onderstaand figuur.

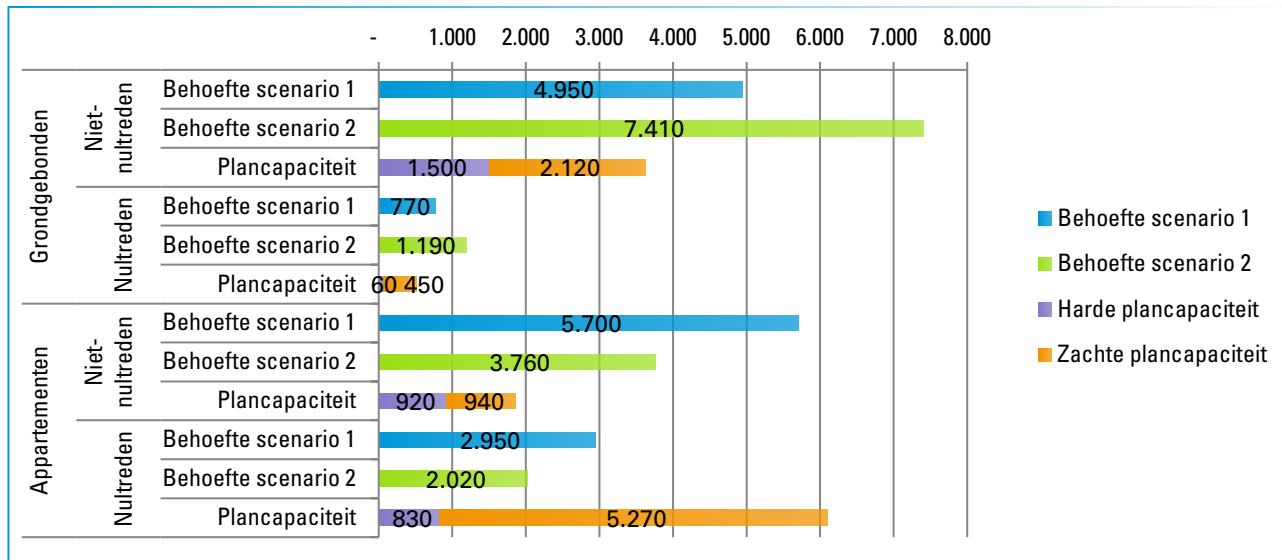
**Figuur 25: confrontatie plancapaciteit en behoefte 2026 t/m 2030 naar segment**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

Wanneer we verdiepen op het woningtype (appartement of grondgebonden, zowel nultreden als niet-nultreden) in de plannen voor de periode 2026 t/m 2030 dan zien we vooral in het grondgebonden segment verschillen tussen behoefte en plannen. Vooral in het scenario 2 (beperkte doorstroming in de woningmarkt) zijn er fors minder plannen voor dit type woning dan dat er op basis van onze analyses behoefte is. Wanneer we kijken naar plannen voor appartementen valt op dat er fors meer plannen zijn voor nultreden appartementen dan er behoefte is. Juist voor reguliere appartementen is er een sterkere behoefte dan dat er plancapaciteit is. Tussen beide type appartementen bestaat een grote mate van overlap: reguliere appartementen worden in de nieuwbouw veelal als nultredenwoning gerealiseerd.

**Figuur 26: confrontatie plancapaciteit en behoefte 2026 t/m 2030 naar woningtype**



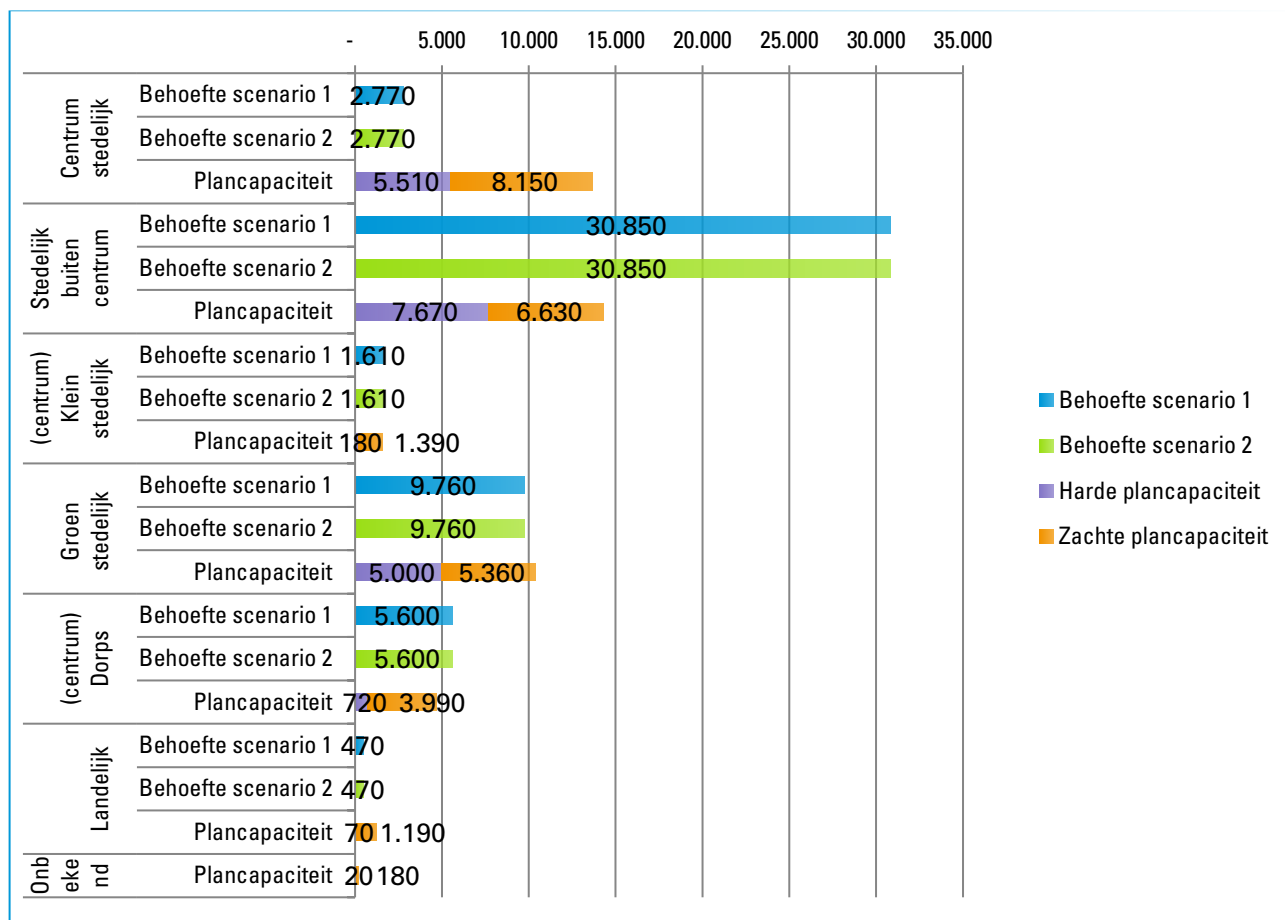
Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Circa 61% van de plancapaciteit 2021-2040 in SGE landt in Centrum Stedelijk of Stedelijk Buiten Centrum woonmilieu**

Ten slotte wordt in de plancapaciteitsmatrixen van de provincie ook per plan het type woonmilieu aangegeven: Centrum Stedelijk, Stedelijk Buiten Centrum, Klein Stedelijk, Groen-Stedelijk, (Centrum) Dorps en Landelijk. In totaal bevindt circa 61% van de woningen in de plancapaciteit zich in Centrum Stedelijk of Stedelijk Buiten Centrum woonmilieu. Zo’ 3% bevindt zich in een Klein Stedelijk woonmilieu en zo’n 22% bevindt zich in Groen Stedelijk woonmilieu. Circa 10% van de woningen in de plancapaciteit bevindt zich in een (Centrum) Dorps woonmilieu en ten slotte bevindt circa 3% van de woningen zich in landelijk woonmilieu. Zie ook onderstaand figuur.

Vooraf voor het ‘Stedelijk buiten centrum’ woonmilieu zien we een beperkte plancapaciteit in verhouding tot de opgave. Tegelijkertijd zijn er meer plannen voor woningen in een ‘centrum stedelijk gebied’ dan dat personen hebben aangegeven in zo’n gebied te willen wonen (de behoefte). Beide woonmilieus zijn nauw aan elkaar verwant. Het gaat voor het Stedelijk Gebied Eindhoven vooral om een verstedelijkingsopgave waarbij huishoudens met goede producten verleid moeten worden om te wonen in een stedelijke setting. Het gaat daarbij ook om de meer hybride woonvormen voor gezinnen zoals plintwoningen met een grondgebonden feeling en grotere gezinsappartementen.

**Figuur 27: Behoefte en plancapaciteit SGE 2021 – 2040 naar woonmilieus**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021), plancapaciteit via Provincie Noord-Brabant (peildatum 01-01-2021), bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).

# Bijlagen

## A1: Verhuisbewegingen

### Inkomende en uitgaande verhuisbewegingen (inclusief absolute aantallen) tussen 2011- en 2018

Inkomende verhuizingen <sup>8</sup>	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre	Buiten SGE	Totaal
Best	56%	15%	1%	1%	1%	3%	1%	2%	0%	20%	100%
	9.680	2.690	140	180	90	490	210	280	90	3.530	17.370
Eindhoven	1%	62%	2%	2%	1%	0%	1%	2%	1%	28%	100%
	2.250	140.250	3.730	3.560	2.290	580	1.520	5.400	1.910	63.600	225.080
Geldrop-Mierlo	1%	20%	46%	8%	2%	0%	0%	1%	1%	21%	100%
	130	4.930	11.380	1.990	470	40	90	280	140	5.170	24.620
Helmond	0%	7%	3%	67%	1%	0%	0%	1%	0%	22%	100%
	200	4.440	1.840	44.930	580	60	150	370	100	14.860	67.520
Nuenen	1%	25%	3%	4%	44%	0%	1%	1%	0%	21%	100%
	100	3.310	410	520	5.860	20	180	160	50	2.800	13.410
Oirschot	6%	7%	0%	0%	0%	53%	0%	2%	0%	30%	100%
	610	770	50	50	30	5.530	50	170	40	3.170	10.460
Son en Breugel	2%	26%	1%	2%	2%	1%	41%	1%	0%	23%	100%
	240	2.630	120	150	190	50	4.080	140	50	2.280	9.930
Veldhoven	1%	24%	1%	1%	0%	0%	0%	50%	1%	21%	100%
	240	7.270	240	280	140	110	80	15.080	360	6.150	29.940
Waalre	1%	28%	1%	1%	0%	0%	0%	5%	36%	26%	100%
	60	2.940	120	120	50	20	30	550	3.730	2.730	10.330

Uitgaande verhuizingen <sup>9</sup>	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre	Buiten SGE	Totaal
Best	56%	13%	1%	1%	1%	3%	1%	1%	0%	22%	100%
	9.680	2.250	130	200	100	610	240	240	60	3.800	17.300
Eindhoven	1%	62%	2%	2%	1%	0%	1%	3%	1%	25%	100%
	2.690	140.250	4.930	4.440	3.310	770	2.630	7.270	2.940	57.040	226.270
Geldrop-Mierlo	1%	16%	48%	8%	2%	0%	1%	1%	0%	24%	100%
	140	3.730	11.380	1.840	410	50	120	240	120	5.670	23.700
Helmond	0%	5%	3%	67%	1%	0%	0%	0%	0%	23%	100%
	180	3.560	1.990	44.930	520	50	150	280	120	15.680	67.440
Nuenen	1%	18%	4%	5%	46%	0%	2%	1%	0%	23%	100%
	90	2.290	470	580	5.860	30	190	140	50	2.960	12.650
Oirschot	5%	6%	0%	1%	0%	56%	1%	1%	0%	30%	100%
	490	580	40	60	20	5.530	50	110	20	2.930	9.830
Son en Breugel	2%	17%	1%	2%	2%	1%	47%	1%	0%	27%	100%
	210	1.520	90	150	180	50	4.080	80	30	2.380	8.760
Veldhoven	1%	19%	1%	1%	1%	1%	0%	52%	2%	23%	100%
	280	5.400	280	370	160	170	140	15.080	550	6.600	29.010
Waalre	1%	20%	1%	1%	1%	0%	0%	4%	39%	32%	100%
	90	1.910	140	100	50	40	50	360	3.730	3.080	9.540

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

<sup>8</sup> Vestiging in verticale gemeente, afkomstig uit horizontale gemeente.

<sup>9</sup> Vestiging in verticale gemeente, afkomstig uit horizontale gemeente.

## A2: Stec-doelgroepen en leefstijlen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 25 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van gegevens van het CBS, Primos2020, WoON2018 en de Lokale Monitor Wonen. Voor elke doelgroep is tevens een profiel opgesteld met een beschrijving van de doelgroep aan de hand van deze kwalitatieve kenmerken en woonwensen, deze leest u hierna.

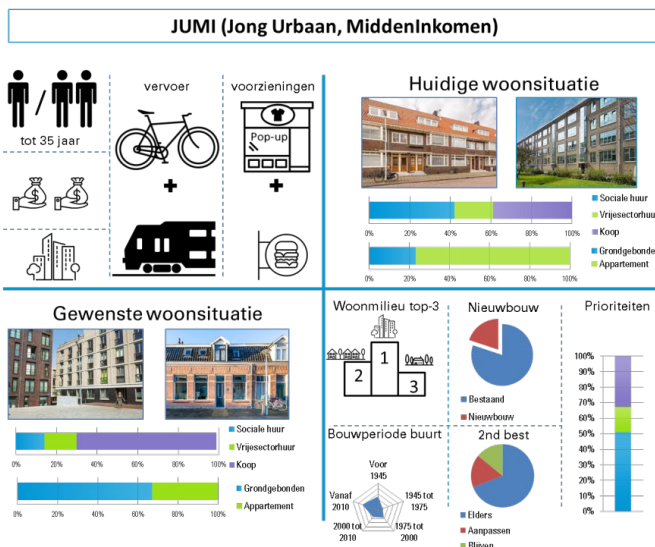
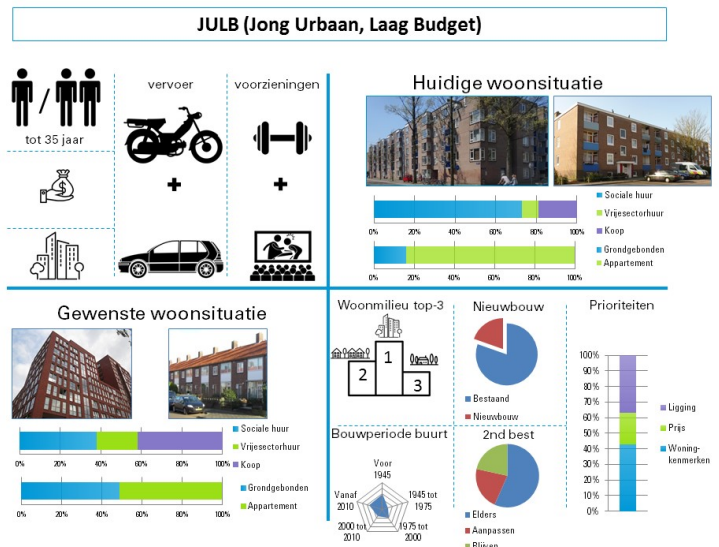
**Tabel A2: overzicht Stec-doelgroepen wonen**

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Nederland	Aandeel SGE**
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4,8%	7,4%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,0%	2,2%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2,2%	3,6%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6,0%	7,6%
Stads-elite		gezinnen	hoog	9,6%	8,5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6,4%	7,4%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,8%	8,5%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,5%	9,2%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3,2%	4,2%
Vroeg Volwassen		Sub-urbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2,3%
Veel voor weinig	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		midden en hoog	1,9%	2,3%
Familie doorzon	gezinnen		laag en midden	4,0%	4,2%
Ruimte en Gemak	gezinnen		hoog	11,0%	10,7%
Jong geleerd, oud gedaan	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		laag	4,1%	3,2%
Woonerf Welgestelden	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		midden en hoog	7,2%	5,6%
Suburbane Senioren	alleenstaanden en stellen 65+		laag	6,8%	6,6%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	alleenstaanden en stellen 65+		midden en hoog	4,8%	4,9%
JOLO (JONG Lokaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,4%	0,0%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,4%	0,1%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	0,6%	0,0%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3,7%	0,3%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,9%	0,2%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1,9%	0,2%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1,5%	0,2%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1,1%	0,3%

Bron: Stec Groep (2021). \* Inkomensgrenzen 2021: tot € 40.024 (laag), € 40.024 tot € 51.198 (midden) en € 51.198 + (hoog). \*\* indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling, excl. studenten.

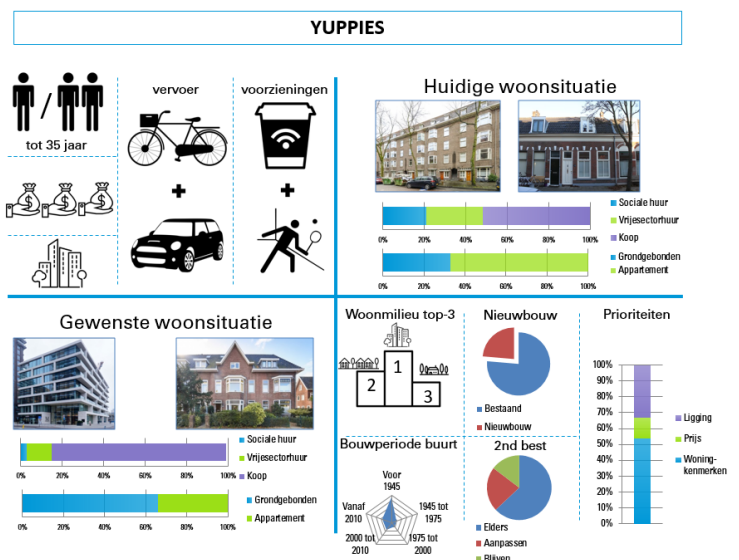
## Profielschets stedelijk georiënteerde doelgroepen

De 'JULB' doelgroep (Jong Urbaan, Laag Budget) is vaak geboren en getogen in de stad waar zij wonen. Het zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Relatief laat gaat men zelfstandig wonen, vaak een portiek- of galerijflat als starterswoning. Bij voorkeur blijft men in de wijk waar men is opgegroeid, al is hun keuzevrijheid beperkt. Vanwege hun inkomen zijn zij sterk aangewezen op sociale huur.

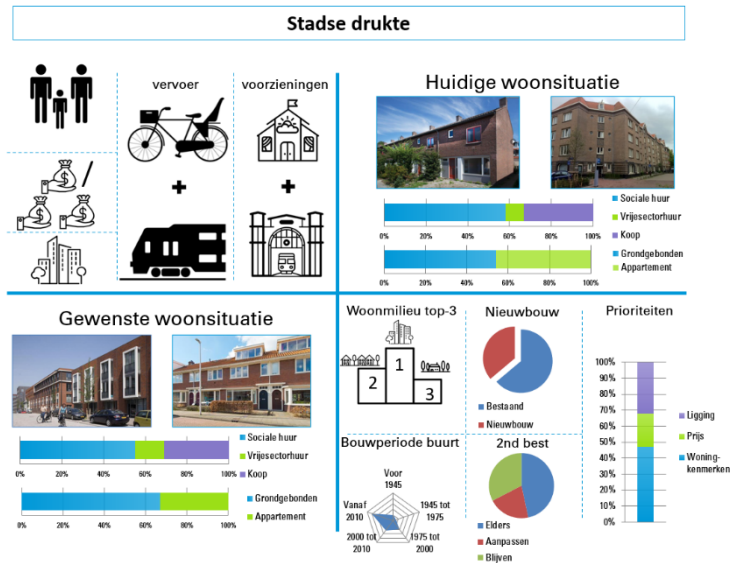


'JUMI's' (Jong, Urbaan, Middeninkomen) zijn jonge huishoudens (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) met een middeninkomen. Vaak hoogopgeleid, met enkele jaren werkervaring. Zij wonen bij voorkeur op loop- of fietsafstand van stedelijke voorzieningen zoals winkels en horeca. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoningen. Daarom landen ze vaak in een vrijesectorhuurwoning of een koopwoning. Goede OV-bereikbaarheid is voor hen een must, autobereikbaarheid is minder doorslaggevend. Een deel van de JUMI-doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen.

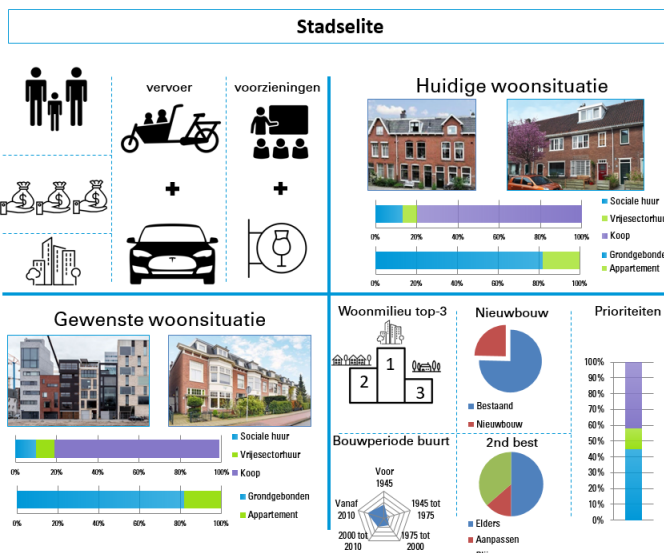
'Yuppies' zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een hoog inkomen en een voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Ze zijn carrièrericht en hebben een sterke binding met de Eindhovense regio vanwege hun carrière of sociale leven. De eisen die zij stellen aan de omgeving lijken sterk op die van de JUMI's. Yuppies hebben echter meer bestedingskracht, zijn minder OV-georiënteerd en maken meer gebruik van een eigen auto. De Yuppies hechten waarde aan luxe, comfort en een goede parkeer ruimte voor hun auto. Ze verkiezen nieuwbouwwoning vanwege het comfort van nieuwbouw boven een minder comfortabele, oudere woning elders in de stad. Een goede buitenruimte is daarbij essentieel.



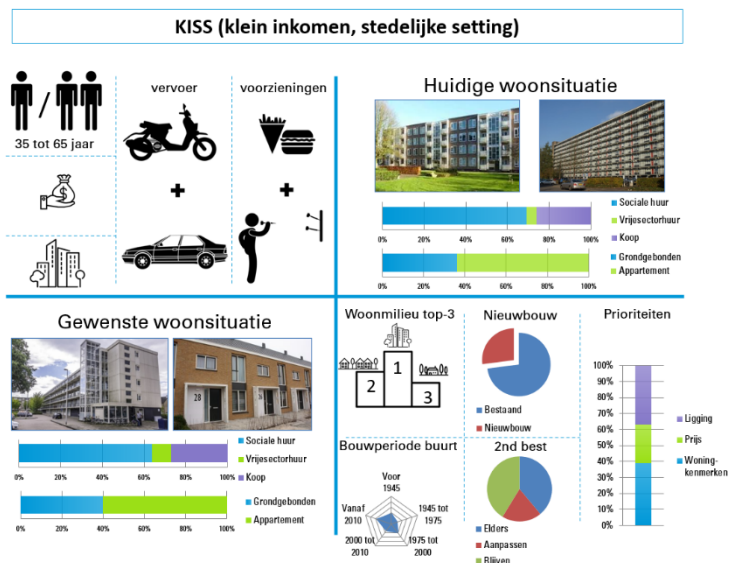
De doelgroep **'Stadse drukte'** zijn gezinnen met een lager tot middeninkomen. Ze wonen een groot deel, zo niet hun hele leven al in de stad en verkiezen de levendige woonomgeving boven de rustigere buitenwijken. De gezinnen met een lager inkomen landen vaker in de sociale huur, waarbij ook een gezinsappartement (met voldoende buitenruimte) mogelijk is. Indien het inkomen hoog genoeg is maken ze de stap naar een betaalbare tussenwoning in het koopsegment. Belangrijk voor hen is de binding met de buurt en de nabijheid van scholen, sport- en speelvoorzieningen voor de kinderen. Daarnaast maken ze vaker gebruik van het openbaarvervoer en de fiets dan de gezinnen met een hoger inkomen.



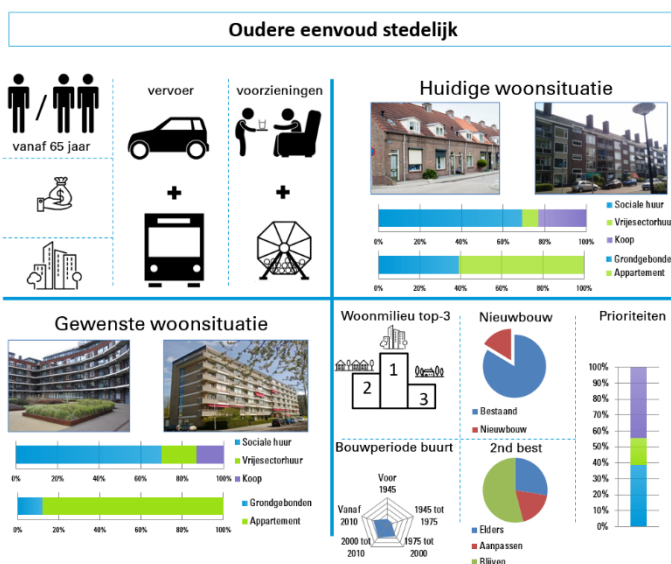
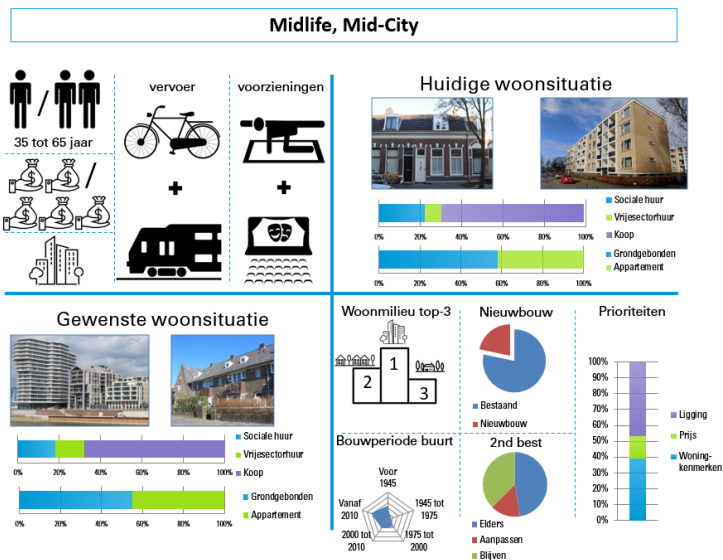
De **'Stads-Elite'** betreft welgestelde gezinnen met een hoog inkomen. Ze hebben genoeg middelen om stedelijk te kunnen wonen en toch privacy voor het gezin te kunnen waarborgen. Het gaat vooral om stadswoningen in het koopsegment met een groot woonoppervlak. Verder stelt deze doelgroep hoge eisen aan voorzieningen, waaronder onderwijs. De Stads-Elite gebruikt bovengemiddeld vaak een elektrische auto, waardoor een laadpaal voor de deur essentieel is. Kinderen worden de (bak)fiets naar school gebracht.



De **'KISS'** (klein inkomen, stedelijke setting) doelgroep bestaat uit stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar, met een laag inkomen. Door dit lage inkomen zijn zij veelal aangewezen op sociale huurwoningen. Het is een doelgroep die door het lage inkomen minder mobiel is dan de doelgroepen met hogere inkomens. Door de toegenomen woningprijzen is het daarnaast voor hen steeds lastiger om een woning te vinden in het Stedelijk Gebied Eindhoven. De doelgroep zal dan ook in de kleinere en goedkopere (sociale huur) woningen landen. Een groot deel van hen, vooral de alleenstaanden, heeft de voorkeur voor een appartement.

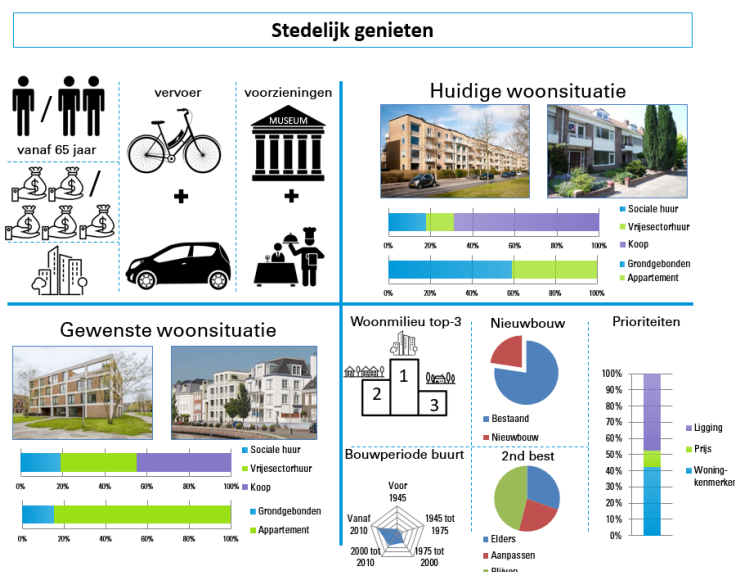


De groep **'Midlife, Mid-City'** bestaat uit alleenstaanden en stellen tussen de 35 tot 65 jaar met een midden tot hoger inkomen. Deze groep is carrièregericht en kiest voor de levendigheid van een stadse omgeving, in combinatie met een ruime, comfortabele woning. Een goede ligging van de woning is voor deze groep minstens zo belangrijk als de kenmerken van de woning zelf. De **'Midlife, Mid-City'** huishoudens reizen vaak per fiets of OV, een deel verkiest een eigen auto. Meer dan de jongere doelgroepen hecht deze groep bovendien waarde aan de nabijheid van culturele voorzieningen zoals theater en musea. Het betreft voornamelijk doorstromers uit het koopsegment.



De **'oudere eenvoud stedelijk'** is een doelgroep bestaande uit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen, bijvoorbeeld een klein pensioen. Ze wonen bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen. Door de afnemende eigen mobiliteit maken zij in toenemende mate gebruik van de bus. De doelgroep hecht daarbij ook waarde aan ontmoetingsruimte in de buurt voor de sociale contact. Een groot deel van hen woont op dit moment in een appartement of zal daar op termijn naartoe willen verhuizen. Hiervoor zijn zij sterk afhankelijk van beschikbaarheid in het sociale huursegment.

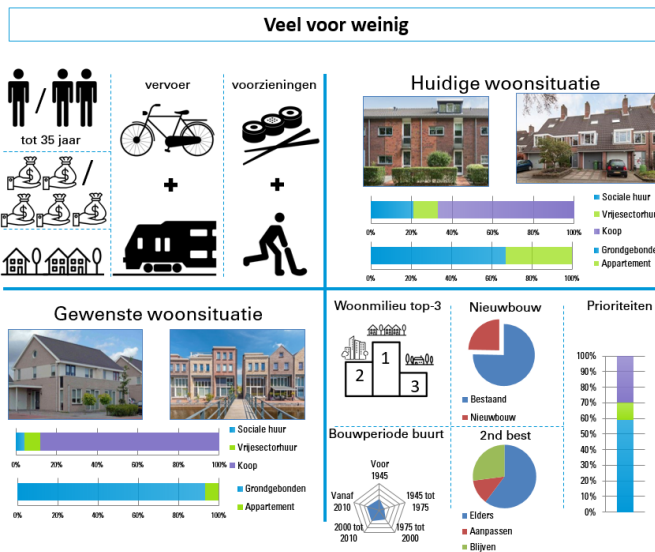
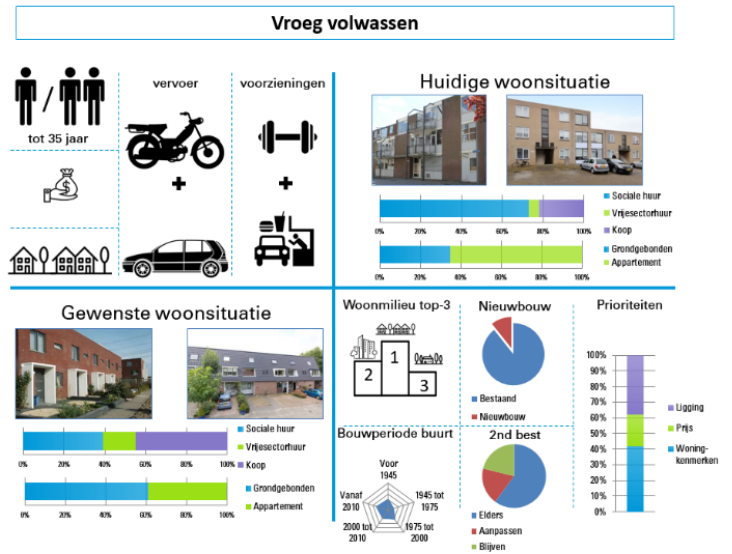
De doelgroep **'Stedelijk Genieten'** betreft stedelijk georiënteerde, vitale 65-plushuishoudens met een midden- tot hoog inkomen. De groep hecht waarde aan een aantrekkelijke, niet te drukke ligging in combinatie met een hoogwaardige afwerking van de woning, voorzien van alle gemakken. Dagelijkse voorzieningen hebben zij het liefst op loopafstand van hun woning, culturele voorzieningen op fietsafstand. Dankzij hun eigen auto en (elektrische) fiets is hun mobiliteit nog groot, ondanks hun toenemende leeftijd. Naast een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkt en ruime woning (bij voorkeur een appartement) hechten **'stedelijke genietters'** ook aan een goede autobereikbaarheid.





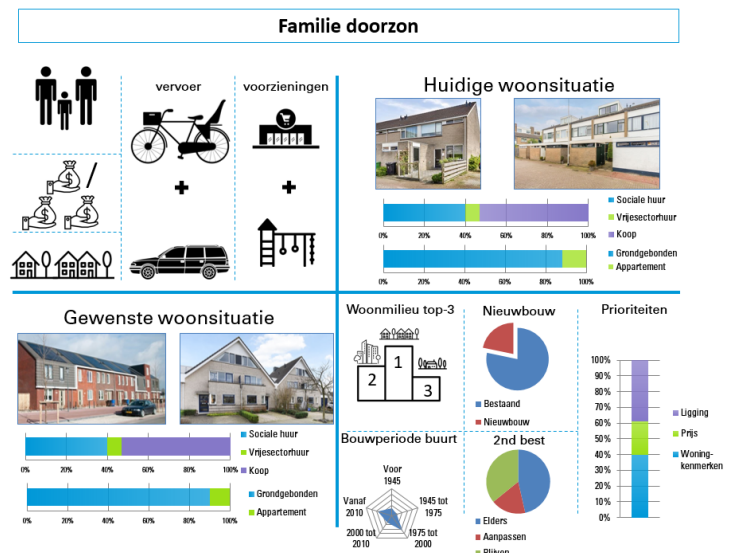
## Profielschets suburbaan georiënteerde doelgroepen

De 'vroeg volwassen' doelgroep zijn jonge alleenstaanden en stellen met een laag inkomen die uit huis gaan of voor het eerst gaan samenwonen. De voorkeur van deze doelgroep gaat doorgaans uit naar een eengezinswoning, maar door hun beperkte bestedingsruimte zijn ze beperkt in hun woonkeuze. Voor alleenstaanden behoort een appartement ook tot de mogelijkheid. De vroeg volwassen doelgroep landt daardoor in het goedkope koopsegment of de sociale huur. Ze hechten waarde aan het hebben van een eigen auto, zodat werk in de regio goed bereikbaar is.



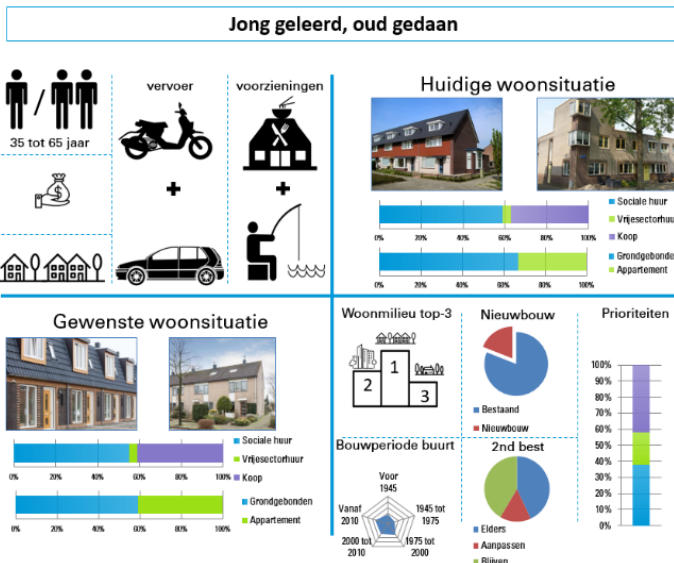
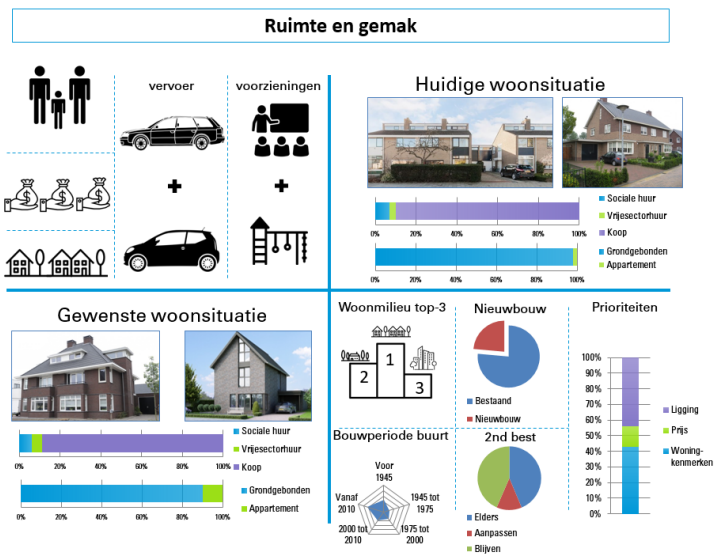
De 'veel voor weinig' doelgroep kiest vanwege voor betaalbaarheid. Zij maken een rationele afweging: in randgemeenten krijgen ze over het algemeen meer vierkante meters voor hetzelfde bedrag dan in Eindhoven; 'value for money'. De 'veel voor weinig' doelgroep heeft een grote voorkeur voor een ruime grondgebonden woning. Ze landen daardoor in ruimere (koop) woningen in een ruim opgezette wijk, die ze dankzij hun goede financiële positie kunnen veroorloven.

De 'familie doorzon' (gezinnen met een laag en middeninkomen) kiezen vaker voor een grondgebonden koopwoning. Dit omdat ze een volgende stap willen maken in hun woon carrière. Een deel van de 'familie doorzon' doelgroep woont nu in een sociale huurwoning maar wil naar een koop- of vrijesectorhuurwoning verhuizen, passend bij hun groeiende inkomen. Hun voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning met een tuin. Daardoor landen ze in betaalbare woningen. Het zijn auto georiënteerde gezinnen. De doelgroep hecht waarde aan de aanwezigheid van scholen en andere voorzieningen.



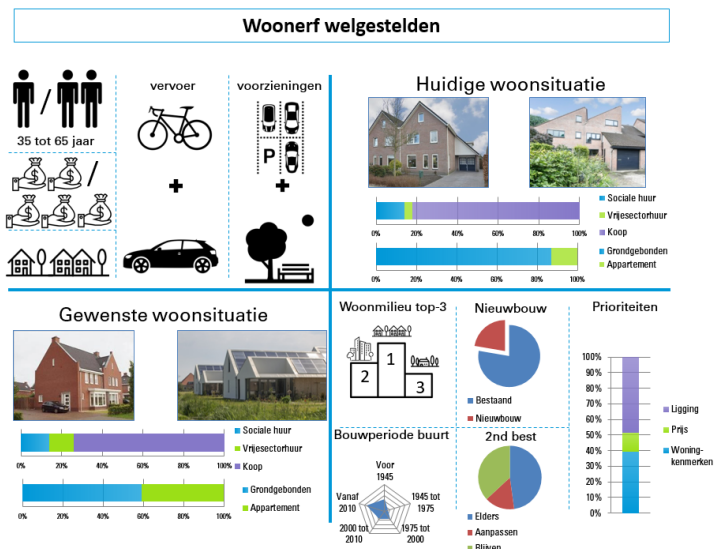
**De ‘ruimtezoekers voor de kinderen’**

(gezinnen met een hoog inkomen) die voor een woning met een grondebonden feeling in het groen in randgemeenten kiezen zijn gericht op luxe en comfort. Ze kiezen voor een woningen (nieuwbouw-)woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Het is een doelgroep die kiest voor karakter en eigenheid en heeft een grote voorkeur voor een koopwoning. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau sluiten aan bij de eisen en levensstijl waaraan deze doelgroep haar identiteit ontleent. De buurt waar je woont, en de uitstraling van het huis, en de straat doen ertoe. Belangrijk ook is er te wonen met andere gezinnen die grofweg dezelfde verwachtingen hebben.

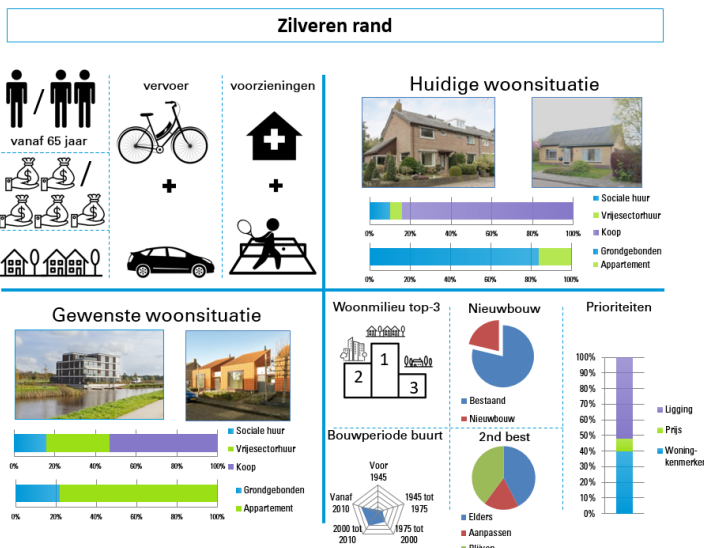
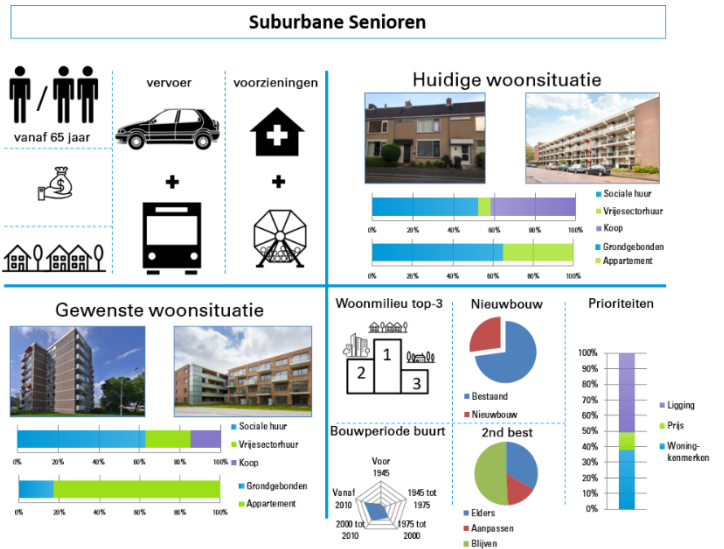


De groep ‘Jong geleerd, oud gedaan’ zijn alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd met een laag inkomen. Ze zijn door het beperkte budget beperkt in de woonkeuze en landen vaker in een sociale huurwoning. Daarmee toont de doelgroep gelijkens met de groep ‘vroeg volwassen’. De ‘Jong geleerd, oud gedaan’ groep is auto georiënteerd en veelal woonachtig in een sociale huurwoning. Ze hechten veel waarde aan de wijk waarin ze wonen en de nabijheid van vrienden en familie en vrienden die ook in dezelfde wijk wonen.

‘Woonerf welgestelden’ zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Het gaat om relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto’s. Zij zijn carrièregericht, suburbaan georiënteerd, en onderscheiden zich daarmee van de meer stedelijk georiënteerde alleenstaanden en stellen in dezelfde leeftijdscategorie. Een ruime woning met het oog op kinderen hebben zij niet nodig. Wel kiezen ze bewust voor de ruimte van een eengezinswoning met tuin, gelegen in een rustige en groene omgeving. In de buurt is het belangrijk dat je kunt sporten, en dat voorzieningen nabij zijn.



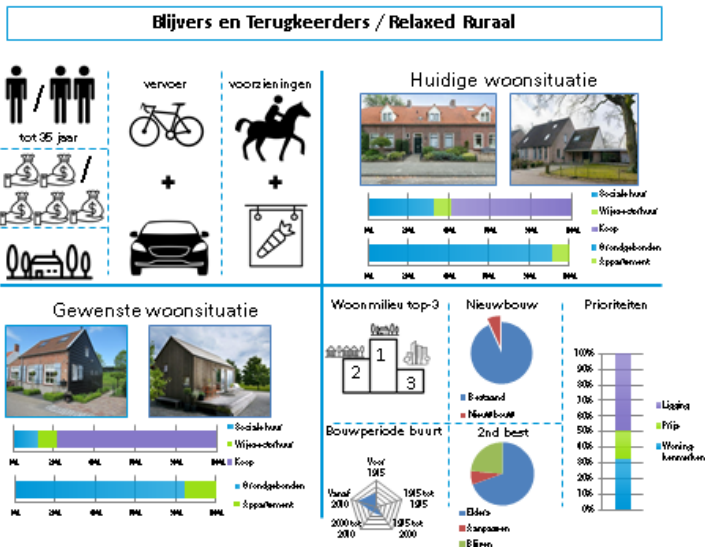
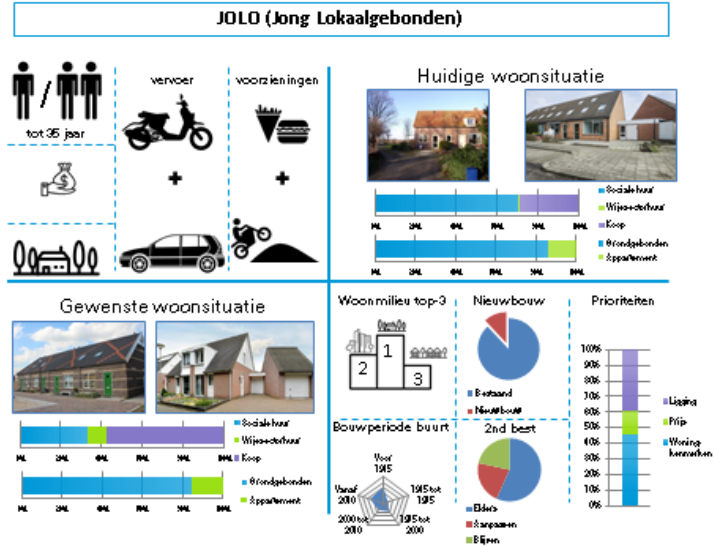
**‘Suburbane Senioren’** zijn oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woning inruilen voor een gelijkvloerse woning. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen daardoor vaak in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.



De **‘ruim(t)je genietters / zilveren rand’** zijn alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een midden tot hoog inkomen. Ze wonen nu nog in een grote vrijstaande woning die niet geschikt is als levensloopbestendige woning. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning (in het huursegment). Dit als resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan de woning of een tuin. Zij vinden een veilige omgeving en een hoogwaardig afgewerkte woning van belang, evenals een goede autobereikbaarheid. De oudere huishoudens zijn doorgaans gesteld op een beschutte omgeving, maar wonen bij voorkeur op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.

**Profielschets landelijk georiënteerde doelgroepen**

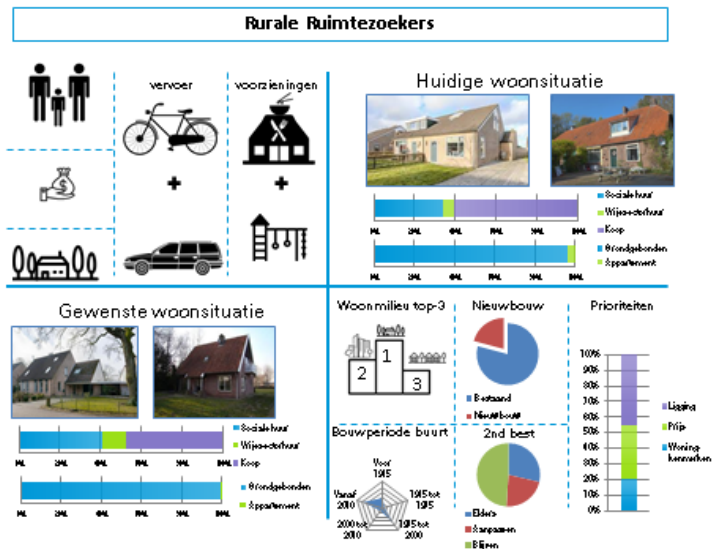
**‘JOLO’ (JONG Lokaalgebonden)** zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een beperkt budget. Ze hebben een sterke binding met de landelijke gemeenten door hun werk en hun sociale netwerk. Deze huishoudens wonen nu relatief vaker in sociale huurwoningen (grondgebonden), en zoeken een nieuwe woning bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Het zijn geen starters meer, maar doorstarters die met een snel toenemend inkomen de stap uit hun starterswoning zetten, en nu gaan voor meer ruimte, op een goede plek. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Door hun beperkte budget zal dit een bescheiden woning betreffen op een klein kavel. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.



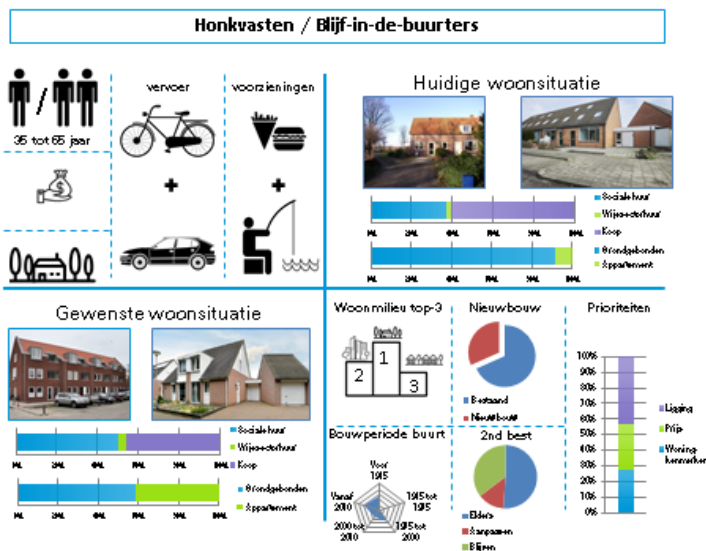
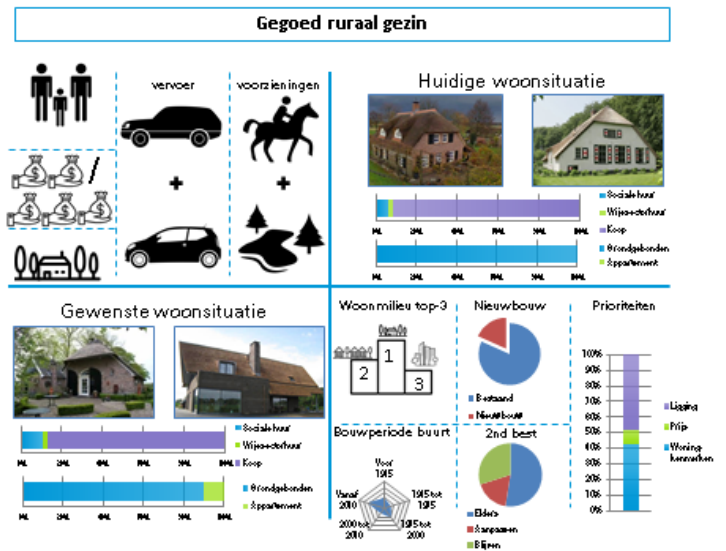
wens om betaalbaar te wonen.

De groep **‘Betaalbare ruimte gezin’** betreft (één)-ouder gezinnen met een laag inkomen. Hebben een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Hoewel ze een sterke voorkeur hebben voor een koopwoning, landen ze vanwege het beperkte budget ook vaak in een (sociale) huurwoning.

**‘Blijvers en terugkeerders’** zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto’s. Blijvers en Terugkeerders wonen nu relatief vaak in een grondgebonden koopwoning; een rijwoning of twee onder één kap. Dankzij het hoge inkomen kunnen ze de stap maken naar een vrijstaande koopwoning op een ruim kavel, voorsortierend op het krijgen van kinderen. Het gaat vooral om autogeoriënteerde, gemiddeld tot hoogopgeleide stellen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige kindvriendelijke omgeving. Hoewel deze huishoudens bovengemiddeld vaak een auto bezitten is de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt en sport- en recreatievoorzieningen voor hen van belang. Deze doelgroep wil graag een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun

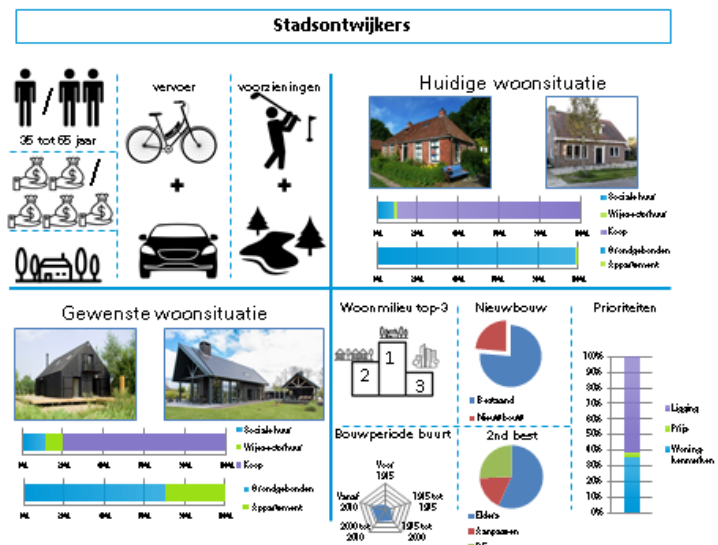


**‘Gegoed ruraal gezin’** heeft een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Ze kiezen voor het gemak en de luxe van een nieuwbouwwoning en verkiezen daarom een nieuwbouwwoning boven een bestaande koopwoning. Deze groep wil een ruime woning met relatief veel buitenruimte. Hiermee is de woning goed te combineren met hobby’s die veel ruimte vragen, zoals paardrijden. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.

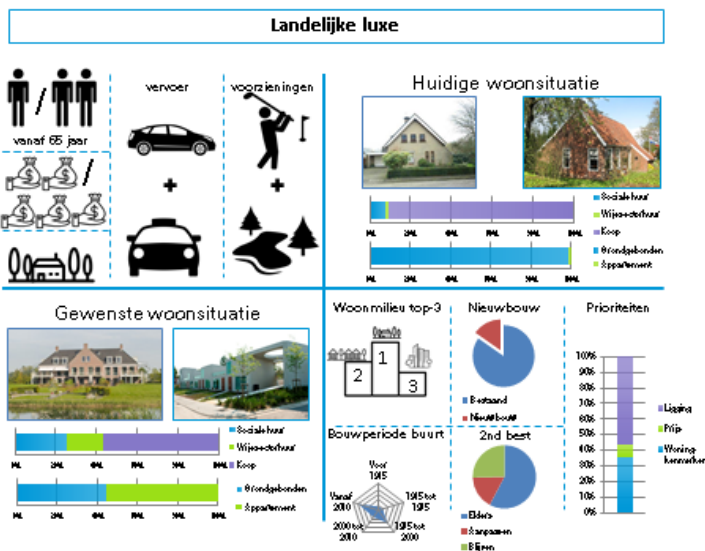
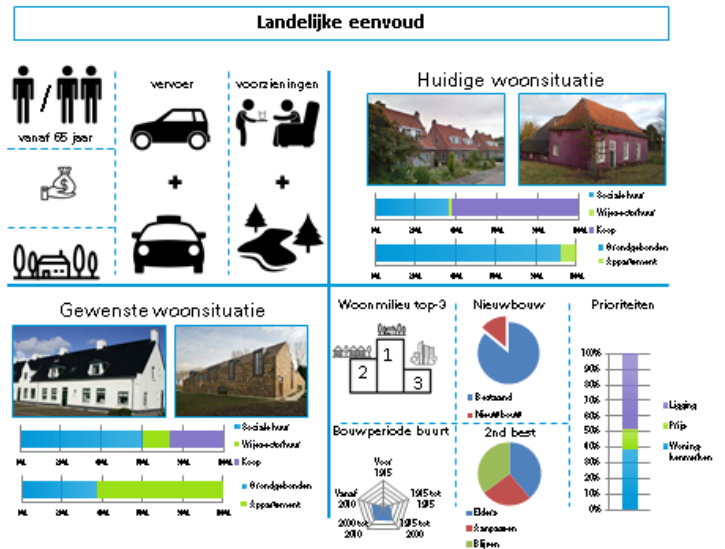


**‘Honkvasten’** zijn doorgaans geboren en getogen in de omgeving waar zij nu nog steeds geboren en getogen zijn. Qua werk, vrienden en familie zijn zij er diepgeworteld. De doelgroep heeft een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met een tuin en goede autobereikbaarheid. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.

De groep **‘Stadsontwijkers’** heeft qua werk en voorzieningen een sterke binding met de stad, maar kiest er bewust voor daar niet te wonen, vanwege de wens om ruim en rustig te wonen. Men is kritisch op de omgeving. Geen intensieve landbouw, maar een fraai natuur- of cultuurland. Vanwege de oriëntatie op de stad, zijn goede verbindingen daarmee onmisbaar. Een oprit waar in ieder geval 2 auto’s passen. Een goede autobereikbaarheid. Ook de e-bike wint aan populariteit onder deze doelgroep. Hierdoor zijn gebieden in een straal van pakweg 25 kilometer rond. Boodschappen doen zij in de stad, vaak een eigen moestuin. Daardoor wordt een beperkt voorzieningenaanbod niet snel als probleem ervaren. Hebben de kennis en middelen om een onafhankelijk leven te leiden.



De doelgroep **'landelijke eenvoud'** is opgegroeid op het platteland. Vanwege binding daarmee, en inkomen, vaak daar blijven wonen. Beperkt voorzieningenaanbod wordt gecompenseerd doordat men nog naar elkaar omkijkt (nabuurschap). Afnemende mobiliteit in combinatie met een beperkt voorzieningenaanbod is vaak reden voor een verhuizing. Liefst ook weer in een rustige, landelijke setting.



**'Landelijke luxe'** zijn vermogende oudere huishoudens vanaf 65 jaar. Zij wonen buitenaf, veelal in een grote vrijstaande woning met ruime tuin, die minder geschikt is als levensloopbestendige woning. Het onderhoud van een grote tuin wordt meer een verplichting dan een plezier. Ze zijn relatief honkvast, maar als ze verhuizen hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning in het huursegment. Dit is al dan niet het resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een koopwoning. Ze kiezen voor een nultredenwoning met een luxe uitstraling in een beschutte groene omgeving. De ligging van de toekomstige woning is van groot

belang. Men woont graag in een landelijke omgeving vanwege de rust, ruimte en de groene omgeving. Nabijheid van en liefst ook uitzicht op natuur is dan ook een pré. Voor recreatie zijn zij sterk geïntereerd op het buitengebied, bijvoorbeeld door te golfen. Aan een hofje of park gelegen patiwoningen of een appartementencomplex op een landgoed sluiten goed aan bij de woonwensen. Deze huishoudens zijn vaak nog erg mobiel. Vaak bezitten ze een eigen auto, of laten zich per taxi verplaatsen..

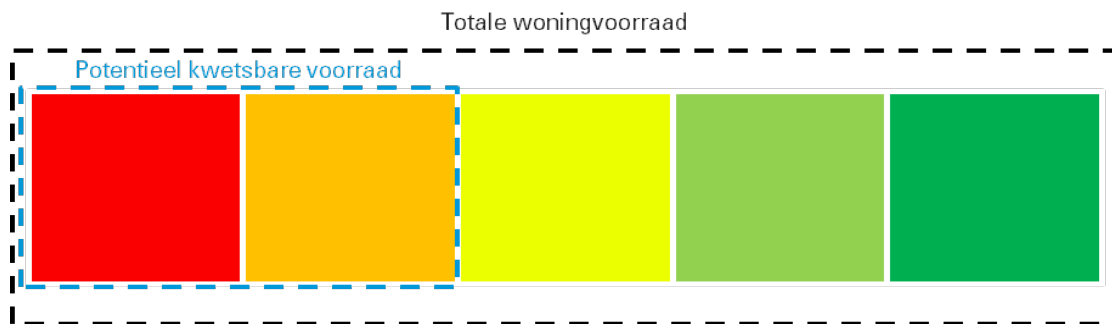
### A3: Kwetsbaarheidsanalyse bestaande woningvoorraad

#### Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen, kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Beide pijlers bestaan uit 4 indicatoren, zie ook figuur A2.

De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **relatieve prestatiescore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

**Figuur A1: Scoring indicatoren in monitor toekomstwaarde woningvoorraad**

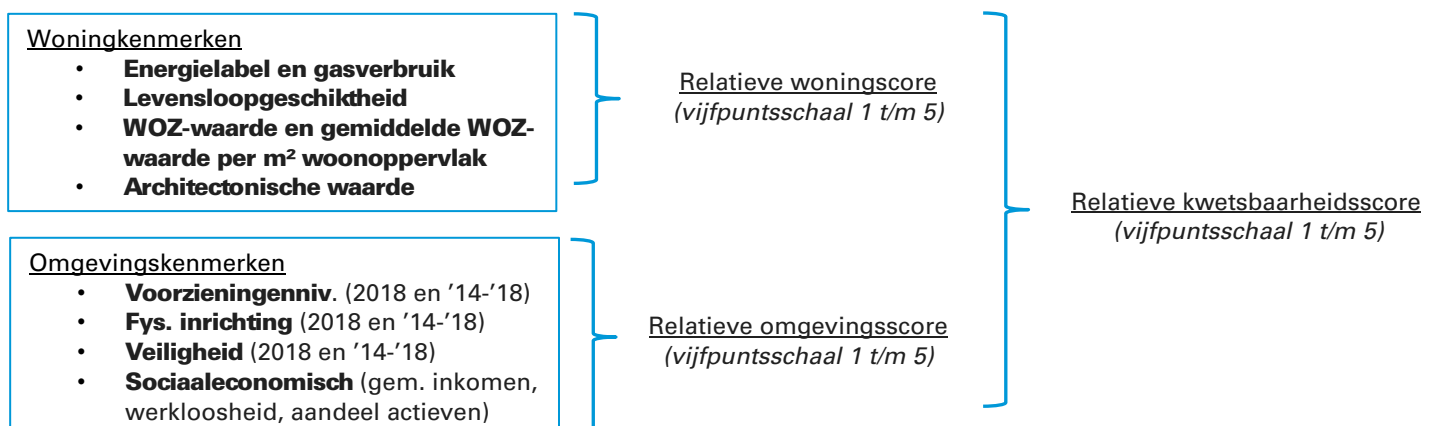


#### Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De monitor werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in de gemeente of regio. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**.

Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de **relatieve omgevingscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. In de bijlage van dit hoofrapport zijn de bronnen en scoring van de verschillende indicatoren verder toegelicht.

**Figuur A2: Indicatoren kwetsbaarheidsanalyse**

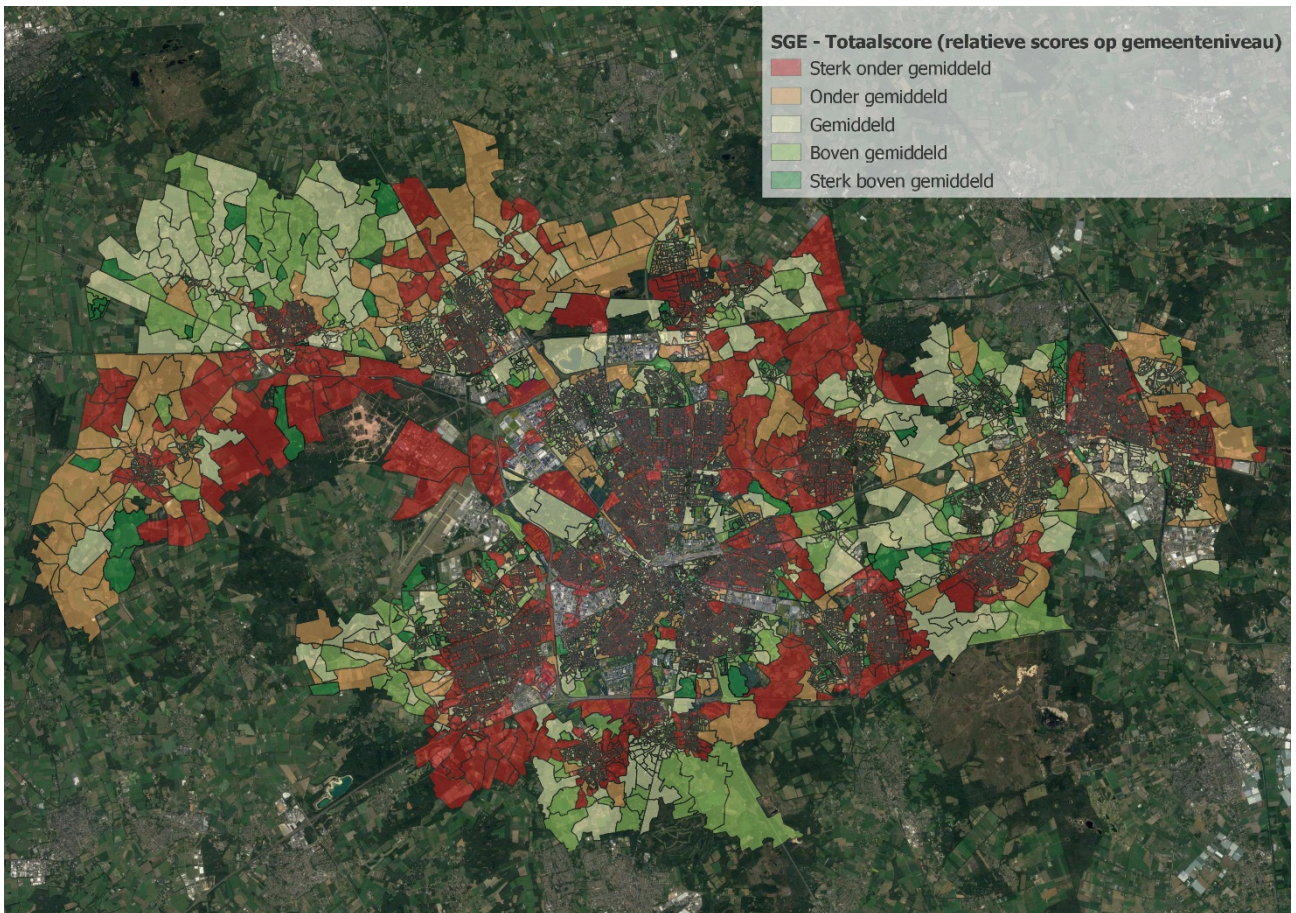


### Digitale kaarten voor woon- en voorraadbeleid

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een score op postcode6-niveau om geografisch weer te geven waar de meer en minder kwetsbare voorraad zich bevindt. Figuur A3 toont de totaalscore van de kwetsbaarheidsanalyse in het Stedelijk Gebied Eindhoven op niveau van de individuele gemeente. In de factsheet is per gemeente een kaart opgenomen met de scoring op gemeenteniveau. De scores zijn relatief op gemeenteniveau. In de factsheets wordt per gemeente ingegaan op de relatief kwetsbare woningvoorraad.

Naast de kaart op gemeenteniveau is ook een uitwerking gemaakt van de relatieve score van de woningvoorraad op niveau van de SGE als geheel. De kaarten worden online ter beschikking gesteld aan de gemeenten in de SGE. In de online omgeving is het mogelijk om in te zoomen op de score van de verschillende onderliggende indicatoren (zie hierna het overzicht van de indicatoren).

**Figuur A3: Kwetsbaarheidsanalyse Stedelijk Gebied Eindhoven, spreiding over SGE**



Bron: analyses Stec Groep (2021).



## Indicatoren Woningkenmerken

Indicator A.1 Energielabel en gasverbruik		
Indicator meet:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label, anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype.</li> <li>Gemiddeld gasverbruik van woningen in postcode6-gebied</li> </ul>	
Bron:	RVO en Enduris (2018)	
Periode:	n.v.t.	
Scoring:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een beter energielabel betekent een betere score. Energielabel is vertaald naar getal (A=1, B=2, ... , G=7). Waarden zijn relatief t.o.v. elkaar gescoord (energielabel A,B=score 5, C=score 4, D=score 3, E=score 2, F,G=score 1)</li> <li>Een lager gemiddeld gasverbruik is beter. Dit duidt enerzijds op mogelijk genomen verduurzamingsmaatregelen (isolatie, warmtepomp, etc.) en anderzijds zegt het ook iets over de omvang van de woning (en dus of er in absolute zin nog veel te winnen valt of woning van zichzelf mede door kleine omvang al relatief energiezuinig is).</li> </ul>	
Score indeling <b>energielabel</b> :	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	F of G	1
	E	2
	D	3
	C	4
	A of B	5
Score indeling <b>gasverbruik</b> :	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	32.869 m <sup>3</sup> ~ 3.964 m <sup>3</sup>	1
	3.964 m <sup>3</sup> ~ 3.223 m <sup>3</sup>	2
	3.223 m <sup>3</sup> ~ 2.746 m <sup>3</sup>	3
	2.746 m <sup>3</sup> ~ 2.225 m <sup>3</sup>	4
	< 2.225 m <sup>3</sup>	5

Indicator A.2 Levensloopgeschiktheid		
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op basis van Pand. Gebaseerd op beschikbare informatie: woningen zonder gegevens zijn buiten beschouwing gelaten	
Bron:	TNO / Ministerie VWS	
Periode:	2016	
Scoring:	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Score 4 komt dus niet voor als score bij deze indicator.	
Score indeling:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	Niet aanpasbaar (0 sterren)	1
	Woning in pand met wel en niet aanpasbare woningen (mix)	2
	Aanpasbaar (2 sterren)	3
	-	4
	Nultreden (5 sterren)	5

Indicator A.3 gemiddelde waarde		
Indicator meet:	Gemiddelde waarde van woningen op basis van WOZ gegevens 2020 (peildatum 2019). We brengen de gemiddelde waarde in kaart op postcode-6 niveau. Voor woningen waarvan de WOZ-waarde niet op postcode-6 niveau bekend is hanteren we het gemiddelde op een hoger schaalniveau.	
Bron:	Gemeenten, CBS, BAG	
Periode:	2020	
Scoring:	Woningen met een relatieve hoge gemiddelde waarde scoren hoog, woningen met een lagere gemiddelde waarde scoren laag. Een score is relatief t.o.v. alle andere woningen binnen de gemeente (1 t/m 5).	
Score indeling WOZ-waarde:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	< € 74.000	1
	€ 74.000 – € 173.800	2
	€ 173.800 – € 273.500	3
	€ 273.500 – € 581.000	4
	> € 581.000	5
Score indeling WOZ-waarde per m <sup>2</sup> woonoppervlak:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	< € 1.533	1
	€ 1.533 – € 1.810	2
	€ 1.810 – € 2.121	3
	€ 2.121 – € 2.600	4
	> € 2.600	5

Indicator A.4 Architectonische waarde woningen		
Indicator meet:	De architectonische waarde van woningen op basis van het bouwjaar.	
Bron:	Gemeenten, CBS, BAG	
Periode:	2020	
Scoring:	Woningen van voor 1940 scoren relatief hoog. Woningen van voor 1940 worden gewaardeerd om hun architectonische kwaliteiten en historische waarde. Woningen met een bouwjaar tussen 1940 en 1990 scoren relatief laag. Dit omdat dit voor een groot deel woningen betreft uit de wederopbouw na de tweede wereldoorlog. Deze woningen kennen doorgaans een verminderd aantrekkelijke architectonische waarde ten opzichte van andere bouwjaren. Een score is relatief t.o.v. alle andere woningen binnen de gemeente (1 t/m 5).	
Score indeling:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	1940 - 1990	1
	1990 - 2010	2
	> 2010	3
	1900 - 1940	4
	< 1900	5

## Indicatoren Omgevingskenmerken

Indicator B.1 Voorzieningen (stand en ontwikkeling)													
Indicator meet:	<p>Het aanbod aan diensten, commerciële goederen en/of culturele activiteiten in een gebied. Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde (2016) en een ontwikkelingsscore (2012-2016). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot station</li> <li>• Afstand tot overstapstation</li> <li>• Afstand tot oprit snelweg</li> <li>• Aantal huisartsen binnen 3km</li> <li>• Afstand tot dichtstbijzijnde ziekenhuis</li> <li>• Aantal basisscholen binnen 1km</li> <li>• Cafés en cafetaria's</li> <li>• Aantal restaurants binnen 1km</li> <li>• Aantal winkels dagelijkse boodschappen binnen 1km</li> <li>• Horeca en winkels</li> <li>• Kleinere winkels</li> <li>• Afstand tot dichtstbijzijnde pinautomaat</li> <li>• Bibliotheek binnen 2km</li> <li>• Aantal podia binnen 10km</li> <li>• Sociaal-culturele voorzieningen</li> <li>• Dagrecreatieve voorzieningen</li> <li>• Stedelijke voorzieningen (niet-stedelijk gebied)</li> <li>• Stedelijke voorzieningen (stedelijk gebied)</li> <li>• Aandeel leegstaande winkels</li> <li>• Afstand tot dichtstbijzijnde zwembad</li> <li>• Supermarkt verdwenen</li> </ul>												
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)												
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)												
Scoring:	<p>Scoring op buurniveau<sup>10</sup> (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.</p>												
Score indeling stand:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Waarde</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-0,19197 ~ -0,0204</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>-0,0204 ~ -0,0058</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>-0,0058 ~ 0,0230</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>0,0230 ~ 0,1689</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Waarde	Score	-0,19197 ~ -0,0204	1	-0,0204 ~ -0,0058	2	-0,0058 ~ 0,0230	3	0,0230 ~ 0,1689	4		5
Waarde	Score												
-0,19197 ~ -0,0204	1												
-0,0204 ~ -0,0058	2												
-0,0058 ~ 0,0230	3												
0,0230 ~ 0,1689	4												
	5												
Score indeling ontwikkeling:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Waarde</th> <th>Score</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-0,04741 ~ -0,01535</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>-0,01535 ~ -0,00629</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>-0,00629 ~ -0,00046</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>-0,00046 ~ 0,00873</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>0,00873 ~ 0,05913</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Waarde	Score	-0,04741 ~ -0,01535	1	-0,01535 ~ -0,00629	2	-0,00629 ~ -0,00046	3	-0,00046 ~ 0,00873	4	0,00873 ~ 0,05913	5
Waarde	Score												
-0,04741 ~ -0,01535	1												
-0,01535 ~ -0,00629	2												
-0,00629 ~ -0,00046	3												
-0,00046 ~ 0,00873	4												
0,00873 ~ 0,05913	5												

<sup>10</sup> Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Indicator B.2 Fysieke omgeving (stand en ontwikkeling)		
Indicator meet:	<p>De kwaliteit van de directe en bredere woonomgeving (diverse liggingfactoren die mede bepalen hoe graag mensen ergens willen wonen). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandeel rijksmonumenten</li> <li>• Aandeel gebouwen met industriefunctie</li> <li>• Aandeel gebouwen met bijeenkomstfunctie</li> <li>• Dichtheid</li> <li>• Ligging aan woonterrein</li> <li>• Nabijheid bossen</li> <li>• Aandeel groen</li> <li>• Ligging aan park of plantsoen</li> <li>• Ligging aan agrarisch terrein</li> <li>• Ligging aan bos</li> <li>• Ligging aan open droog natuurlijk terrein</li> <li>• Ligging aan recreatief binnenwater</li> <li>• Water in de wijk</li> <li>• Hoogspanningsmasten</li> <li>• Windturbines</li> <li>• Geluidsbelasting</li> <li>• Afstand tot hoofdwegenet</li> <li>• Afstand tot snelweg</li> <li>• Aantal treinen (stedelijk gebied)</li> <li>• Ligging aan spoor</li> <li>• Ligging aan wegen</li> <li>• Nabijheid traject chloortrein</li> <li>• Industrie in de buurt</li> <li>• Overstromingsrisico</li> <li>• Aardbevingsrisico</li> </ul>	
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)	
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)	
Scoring:	Scoring op buurtniveau <sup>11</sup> (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.	
Score indeling stand:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	-0,1818 ~ 0,0041	1
	-0,0041 ~ 0,0216	2
	0,0216 ~ 0,0452	3
	0,0452 ~ 0,0682	4
	0,0682 ~ 0,1400	5
Score indeling ontwikkeling:	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	-0,1296 ~ -0,0087	1
	-0,0087 ~ -0,0478	2
	-0,0478 ~ -0,0020	3
	-0,0020 ~ 0,0005	4
	0,0005 ~ 0,0457	5

<sup>11</sup> Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Indicator B.3 Veiligheid (stand en ontwikkeling)		
Indicator meet:	<p>De mate van veiligheid op buurtniveau. Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• overlast</li> <li>• ordeverstoringen</li> <li>• vernielingen</li> <li>• geweldsmisdrijven</li> <li>• berovingen</li> <li>• inbraken</li> </ul>	
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)	
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)	
Scoring:	<p>Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.</p>	
Score indeling <b>stand</b> :	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	-0,3119 ~ -0,1087	1
	-0,1087 ~ -0,1078	2
	-0,1078 ~ 0,0502	3
	0,0502 ~ 0,0955	4
	0,0955 ~ 0,1859	5
Score indeling <b>ontwikkeling</b> :	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	-0,2620 ~ 0,0095	1
	0,0095 ~ 0,0227	2
	0,0227 ~ 0,0374	3
	0,0374 ~ 0,0510	4
	0,0510 ~ 0,1211	5

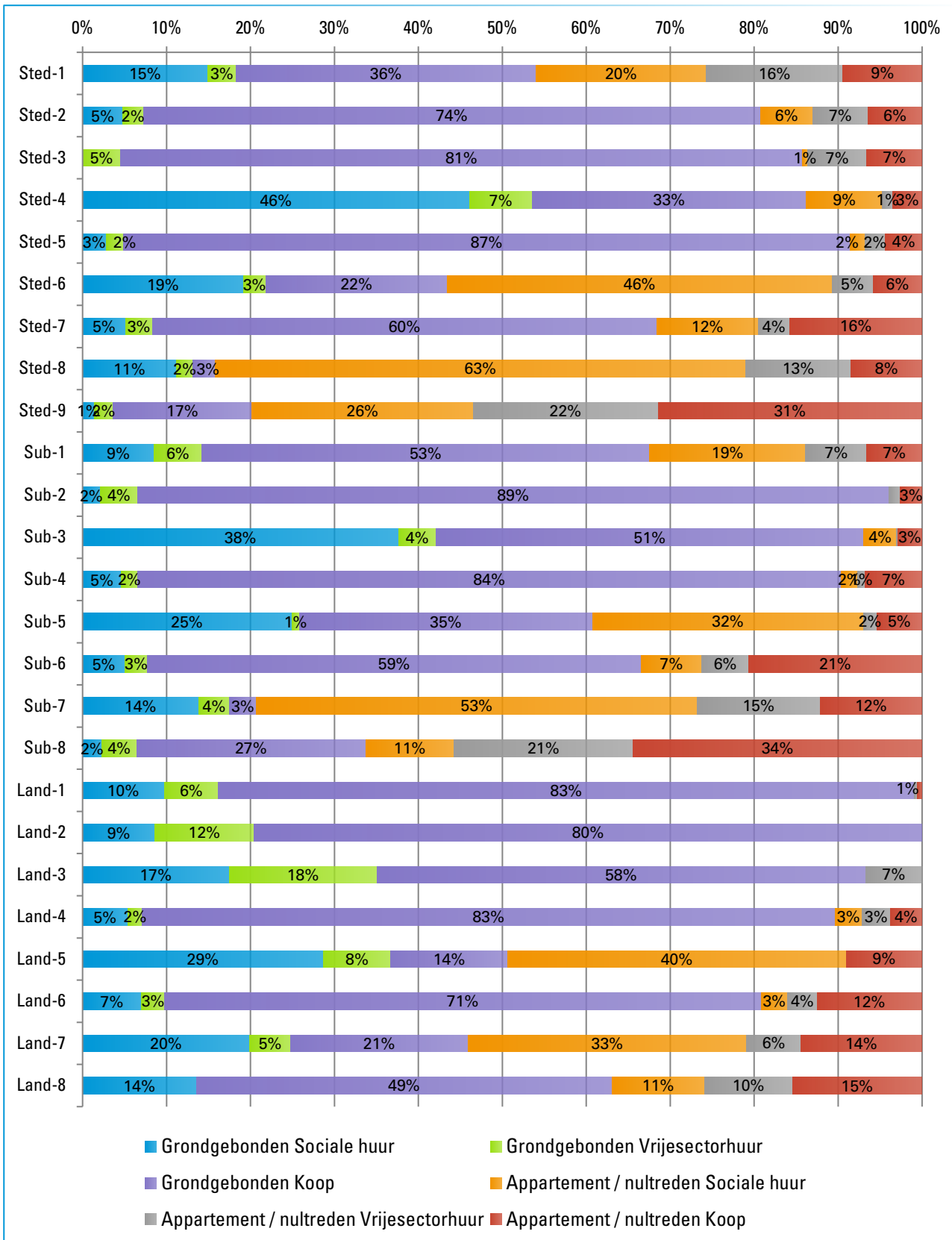
Indicator B.4 Sociaaleconomisch		
<b>Indicator meet:</b>	De sociaaleconomische situatie binnen de omgeving van een woning. Deze wordt bepaald aan de hand van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger</li> <li>• De werkloosheid</li> <li>• Het aandeel actieven</li> </ul>	
<b>Bron:</b>	CBS	
<b>Periode:</b>	2017	
<b>Scoring:</b>	Het gemiddeld inkomen per ontvanger, het werkloosheidspercentage en het aandeel actieven worden op buurtniveau gekoppeld aan een woning. Deze waarden zijn vervolgens relatief aan elkaar gescoord. Een hoger inkomen betekent een hogere score, net als een hoger aandeel actieven. Een lager werkloosheidspercentage zorgt ook voor een hogere score.	
<b>Score indeling gemiddeld inkomen:</b>	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	€ 22.400 ~ € 27.500	1
	€ 27.500 ~ € 30.600	2
	€ 30.600 ~ € 35.500	3
	€ 35.500 ~ € 37.400	4
	€ 37.400 ~ € 43.800	5
<b>Score indeling werkloosheid:</b>	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	13,19 % ~ 6,82%	1
	6,82% ~ 4,47%	2
	4,47% ~ 3,27%	3
	3,27% ~ 2,29%	4
	2,29% ~ 0%	5
<b>Score indeling aandeel actieven:</b>	<b>Waarde</b>	<b>Score</b>
	33,8% ~ 56,2%	1
	56,2% ~ 59,2%	2
	59,2% ~ 61,9%	3
	61,9% ~ 65,1%	4
	65,1% ~ 86%	5

## A4: woonwensen, verhuisgedrag en input voor doorstroommodel

Tabel A4a: afkortingen in figuren

Afkorting in figuur	Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Nederland	Aandeel SGE**
Sted-1	JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4,8%	7,4%
Sted-2	JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,0%	2,2%
Sted-3	Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2,2%	3,6%
Sted-4	Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6,0%	7,6%
Sted-5	Stads-elite		gezinnen	hoog	9,6%	8,5%
Sted-6	KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6,4%	7,4%
Sted-7	Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,8%	8,5%
Sted-8	Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,5%	9,2%
Sted-9	Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3,2%	4,2%
Sub-1	Vroeg Volwassen	Sub-urbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2,3%	2,6%
Sub-2	Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1,9%	2,3%
Sub-3	Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4,0%	4,2%
Sub-4	Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11,0%	10,7%
Sub-5	Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4,1%	3,2%
Sub-6	Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,2%	5,6%
Sub-7	Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,8%	6,6%
Sub-8	Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	4,8%	4,9%
Land-1	JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,4%	0,0%
Land-2	Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,4%	0,1%
Land-3	Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	0,6%	0,0%
Land-4	Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3,7%	0,3%
Land-5	Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,9%	0,2%
Land-6	Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1,9%	0,2%
Land-7	Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1,5%	0,2%
Land-8	Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1,1%	0,3%

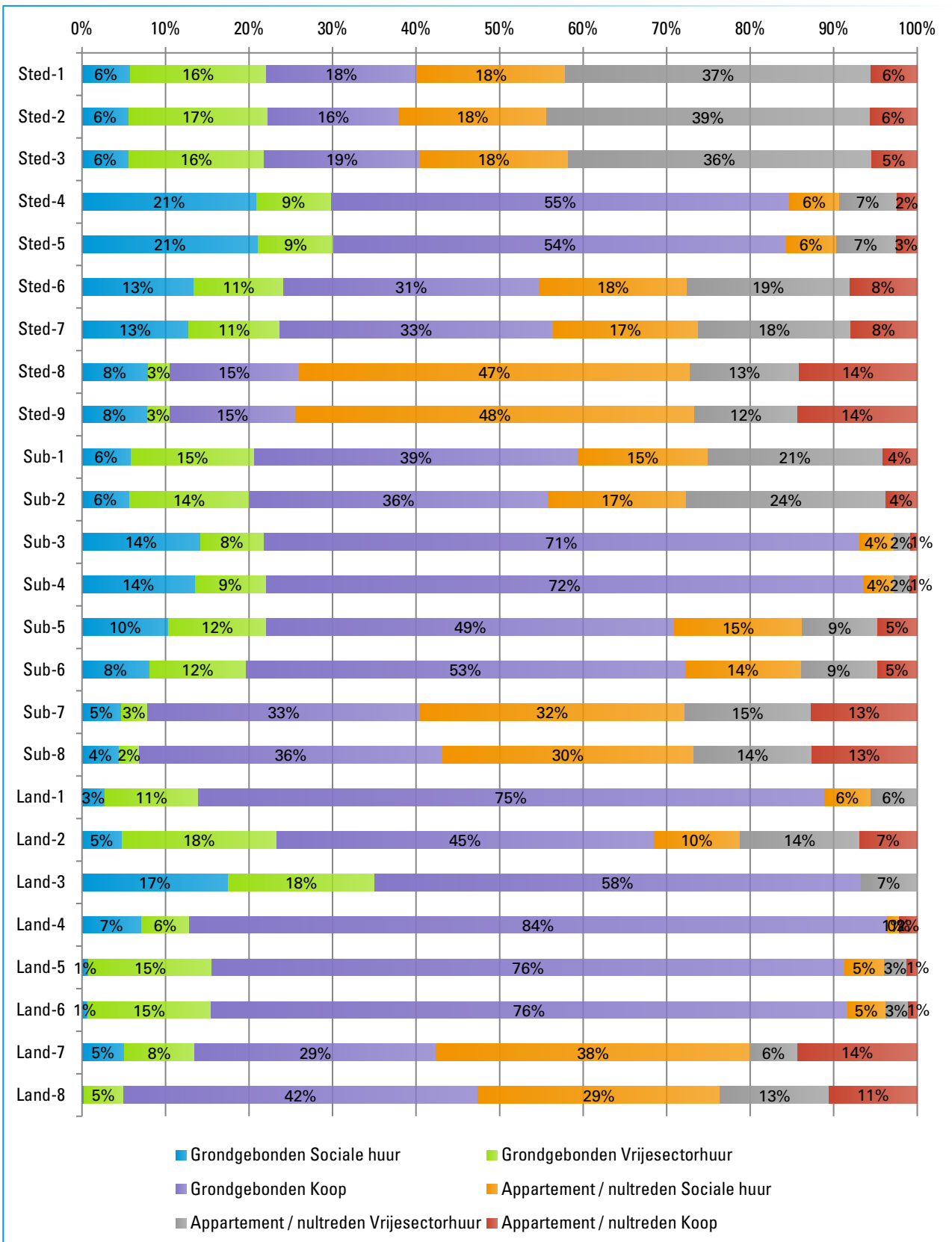
Figuur A4b: Primaire woonvoorkeuren Stec-doelgroepen in SGE



Bron: WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021).



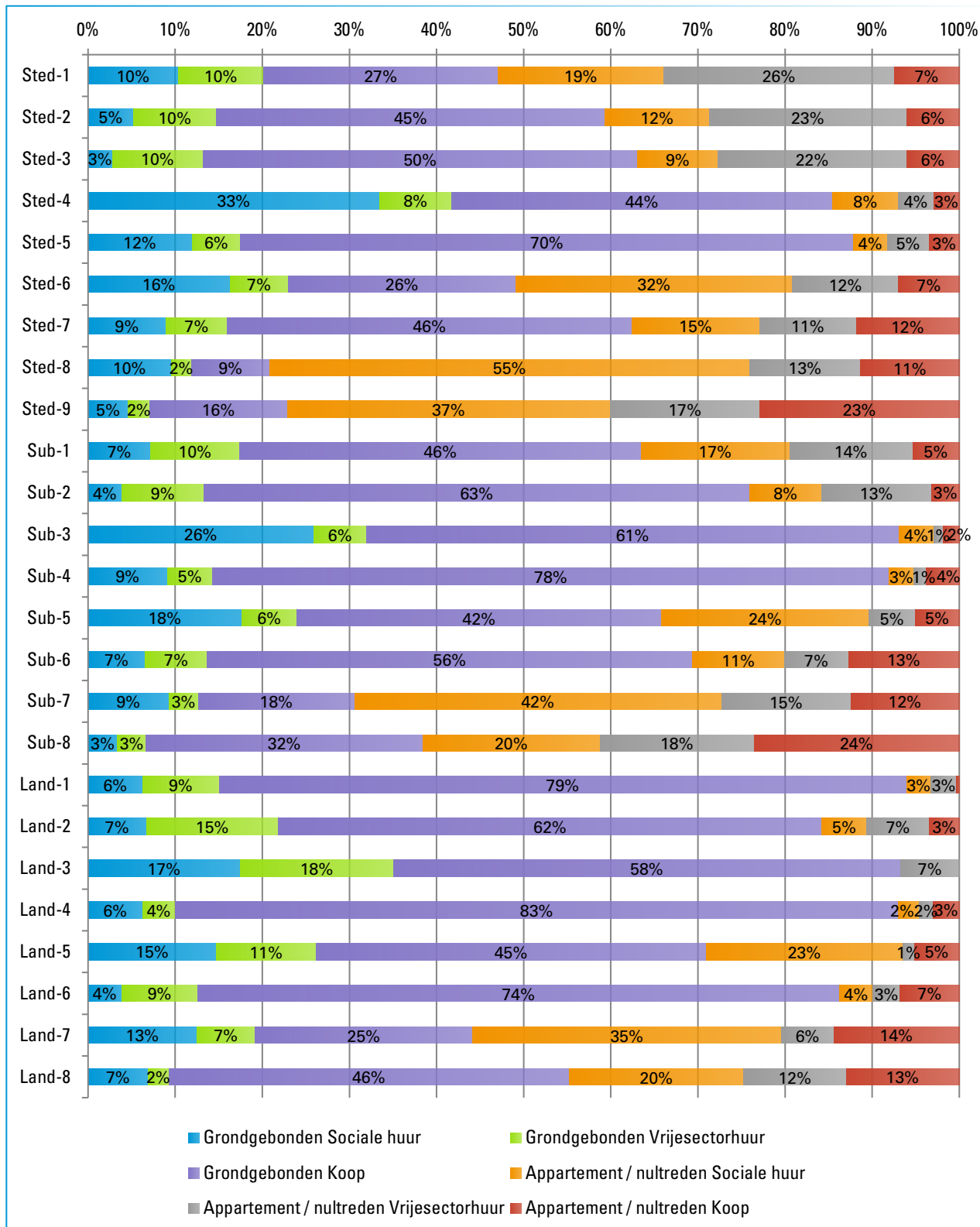
Figuur A4c: Verhuisgedrag Stec-doelgroepen in SGE



bron: CBS microdata verhuisbewegingen 2018-2020, bewerking Stec Groep (2021).

**Figuur A4d: gecorrigeerde woonvoorkeuren, als input voor Stec-Doorstroommodel**

Onderstaande figuur toont de gecorrigeerde woonvoorkeuren van Stec-Doelgroepen in het SGE. De gecorrigeerde woonvoorkeuren zijn resultaat van de confrontatie van primaire woonvoorkeuren en het verhuisgedrag uit de voorgaande twee figuren. De gecorrigeerde woonvoorkeuren uit onderstaand figuur vormen de input voor het Stec-Doorstroommodel.



Bron: CBS microdata verhuisbewegingen 2018-2020, WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021).

Tabel A4e: input doorstroommodel: verhuiscapaciteit huishoudens scenario 1

woonmilieu	Samenstelling	inkomen	SGE	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre
Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	6,6%	0,0%	30,8%	7,9%	13,5%	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,3%	0,0%	9,5%	0,0%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	3,6%	0,0%	13,8%	12,2%	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%
	gezinnen	laag en midden	3,8%	0,0%	8,6%	7,0%	9,6%	0,0%	0,0%	0,0%	8,9%	0,0%
	gezinnen	hoog	2,7%	0,0%	7,6%	0,7%	7,3%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1,6%	0,0%	6,3%	2,1%	6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3,1%	0,0%	6,9%	3,8%	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	10,5%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	1,2%	0,0%	2,7%	2,4%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	0,0%
Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	12,4%	34,1%	3,8%	2,9%	9,6%	13,1%	12,1%	11,3%	13,8%	10,9%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	10,2%	0,0%	4,6%	11,3%	7,5%	14,1%	10,9%	20,8%	6,5%	16,0%
	gezinnen	laag en midden	8,8%	14,9%	0,6%	14,9%	5,7%	4,3%	4,2%	12,1%	2,5%	20,2%
	gezinnen	hoog	19,8%	23,4%	1,3%	14,1%	11,2%	37,4%	26,4%	28,9%	14,5%	21,5%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4,6%	8,6%	0,6%	5,3%	5,7%	9,6%	0,0%	8,7%	2,7%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	8,2%	8,3%	0,7%	7,8%	3,6%	9,9%	10,1%	8,9%	5,8%	18,5%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	4,4%	6,9%	0,2%	3,8%	2,6%	4,3%	7,8%	4,2%	3,6%	6,3%
	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	3,2%	1,4%	0,2%	2,3%	1,3%	7,1%	2,3%	5,1%	2,4%	6,6%
Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%	0,0%
	gezinnen	laag	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	gezinnen	midden en hoog	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,5%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,8%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	0,7%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,4%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,6%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	0,3%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%

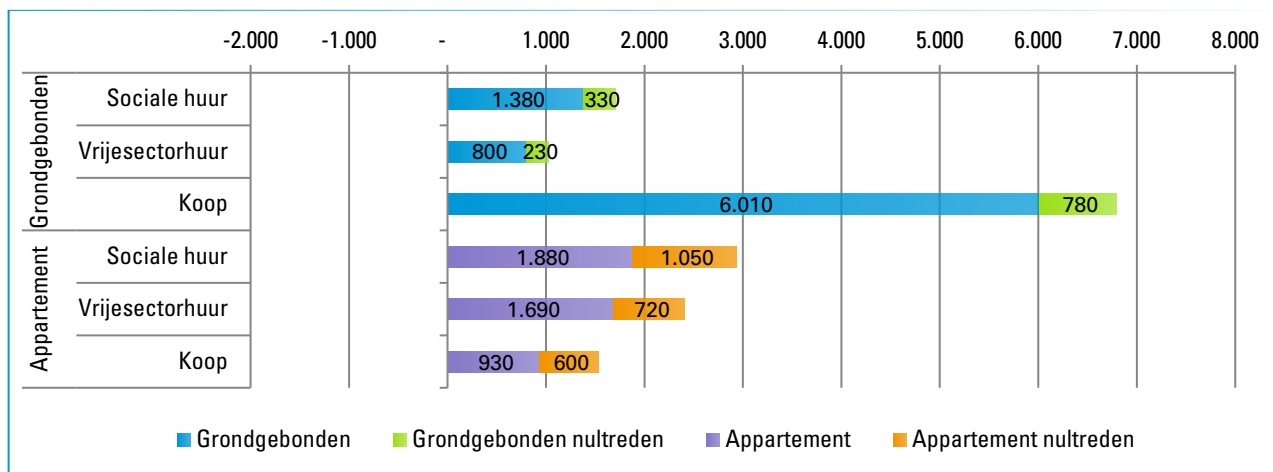
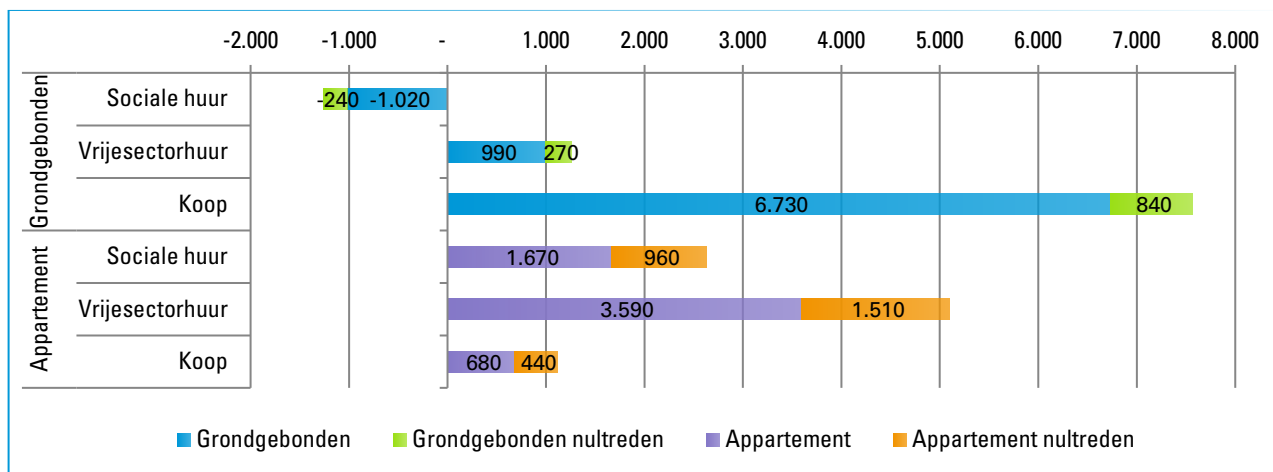
**Figuur A4f: input doorstroommodel: verhuigeneidheid huishoudens scenario 2**

woonmilieu	Samenstelling	inkomen	SGE	Best	Eindhoven	Geldrop-Mierlo	Helmond	Nuenen	Oirschot	Son en Breugel	Veldhoven	Waalre
Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1,6%	0,0%	7,7%	2,0%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	0,3%	0,0%	2,4%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	0,9%	0,0%	3,5%	3,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%
	gezinnen	laag en midden	1,0%	0,0%	2,2%	1,8%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
	gezinnen	hoog	0,7%	0,0%	1,9%	0,2%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,4%	0,0%	1,6%	0,5%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	0,8%	0,0%	1,7%	1,0%	1,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	0,3%	0,0%	0,7%	0,6%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	0,2%	0,0%	0,4%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,0%
Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3,1%	8,5%	0,9%	0,7%	2,4%	3,3%	3,0%	2,8%	3,4%	2,7%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	2,5%	0,0%	1,2%	2,8%	1,9%	3,5%	2,7%	5,2%	1,6%	4,0%
	gezinnen	laag en midden	2,2%	3,7%	0,2%	3,7%	1,4%	1,1%	1,0%	3,0%	0,6%	5,1%
	gezinnen	hoog	5,0%	5,9%	0,3%	3,5%	2,8%	9,4%	6,6%	7,2%	3,6%	5,4%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1,1%	2,1%	0,1%	1,3%	1,4%	2,4%	0,0%	2,2%	0,7%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2,1%	2,1%	0,2%	2,0%	0,9%	2,5%	2,5%	2,2%	1,5%	4,6%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	1,1%	1,7%	0,1%	0,9%	0,7%	1,1%	1,9%	1,0%	0,9%	1,6%
	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	0,8%	0,3%	0,0%	0,6%	0,3%	1,8%	0,6%	1,3%	0,6%	1,7%
Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	0,0%
	gezinnen	laag	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	gezinnen	midden en hoog	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	laag	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%
	alleenstaanden en stellen 65 +	midden en hoog	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%

### A5: woningopgave SGE in 5-jaarsperioden

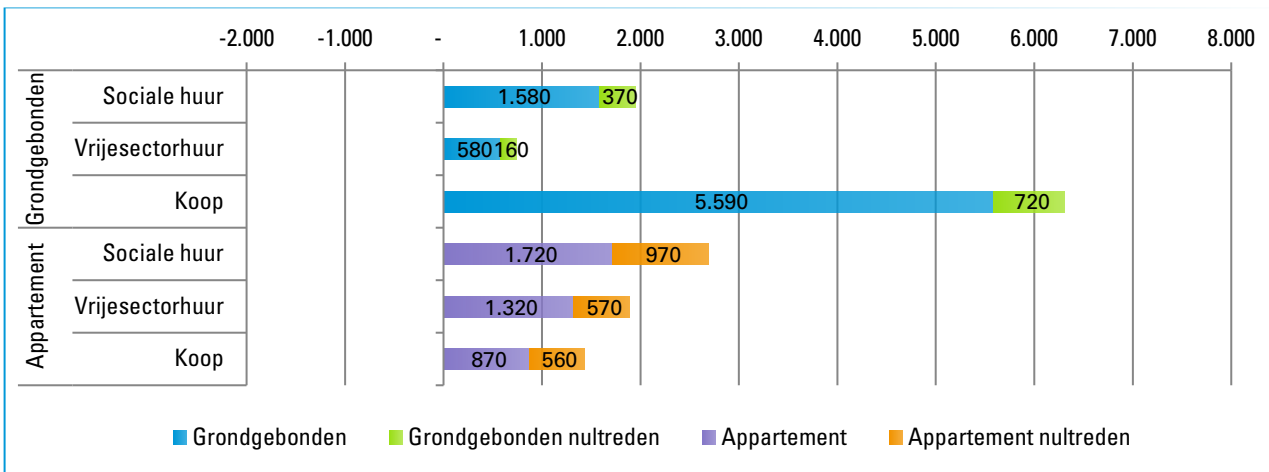
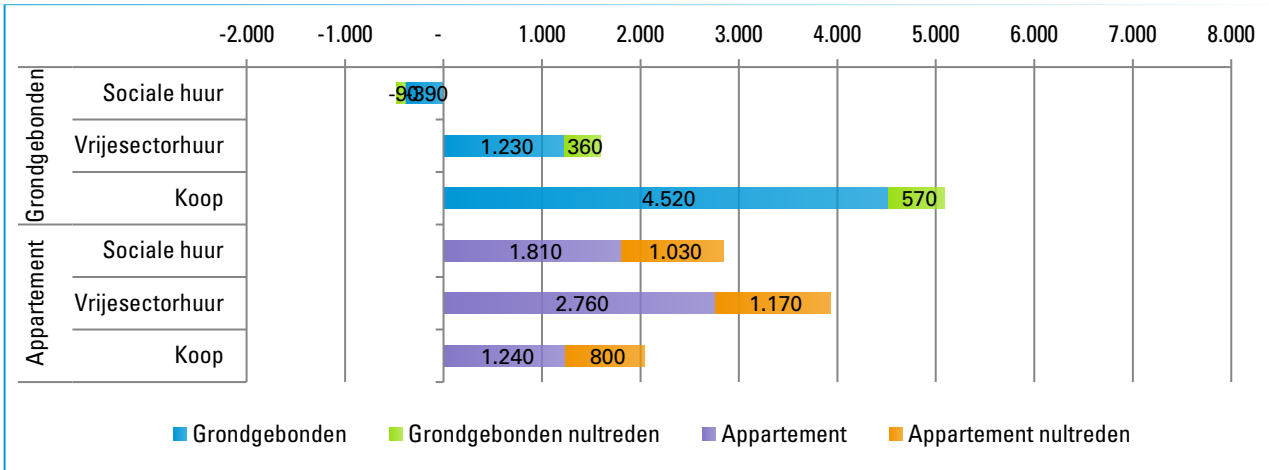
In onderstaande figuren is de woningopgave voor het SGE op de middellange termijn weergegeven. Dit doen we voor de perioden 2020 – 2025, 2025 – 2030, 2030 – 2035 en 2035 – 2040 voor zowel scenario 1 (faciliteren doorstroming) als scenario 2 (beperkte doorstroming) Een nadere uitwerking van de voorgaande analyses op gemeenteniveau en wijkniveau is opgenomen in de factsheets (per gemeente).

**Figuur A5a: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2025 op basis van doorstroommodel (scenario 1 boven, scenario 2 onder)**



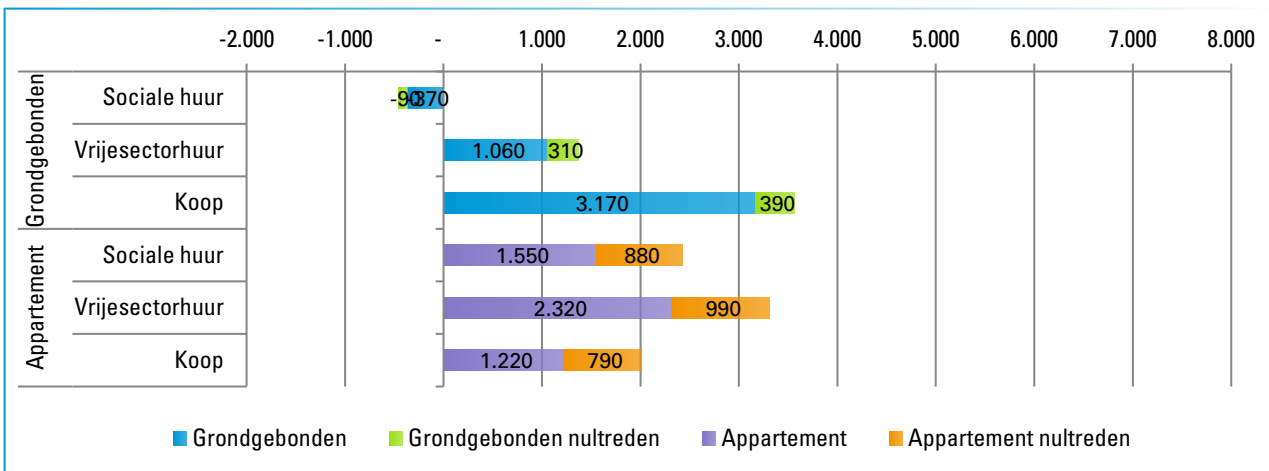
Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

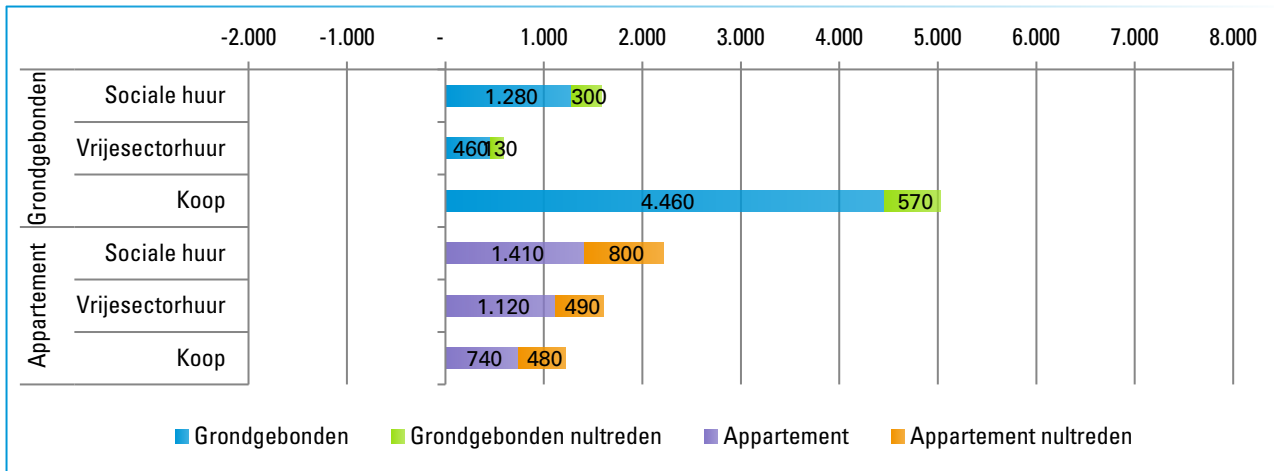
**Figuur A5b: Uitbreidingsbehoefte SGE 2025-2030 op basis van doorstroommodel (scenario 1 boven, scenario 2 onder)**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

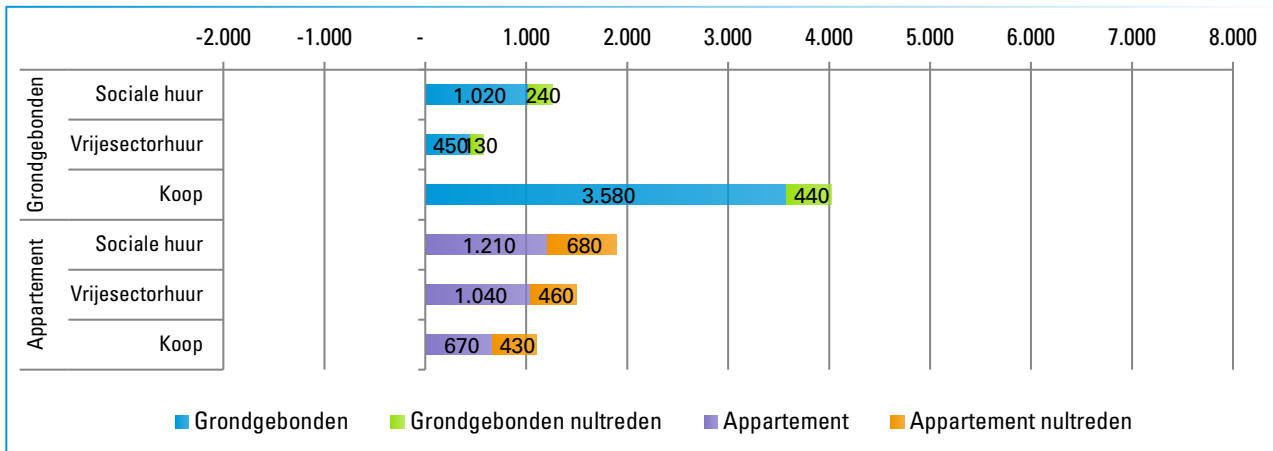
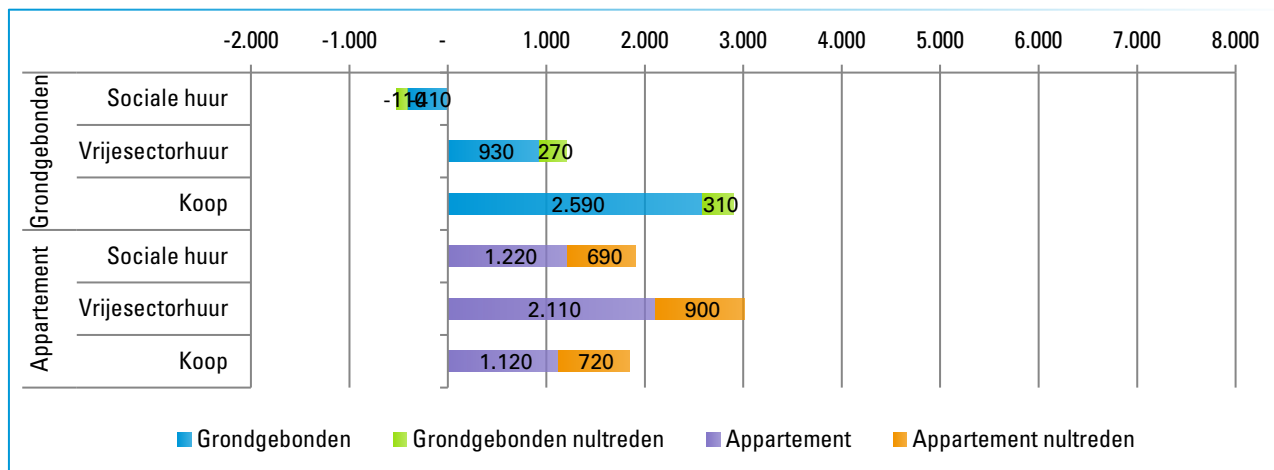
**Figuur A5c: Uitbreidingsbehoefte SGE 2030-2035 op basis van doorstroommodel (scenario 1 boven, scenario 2 onder)**





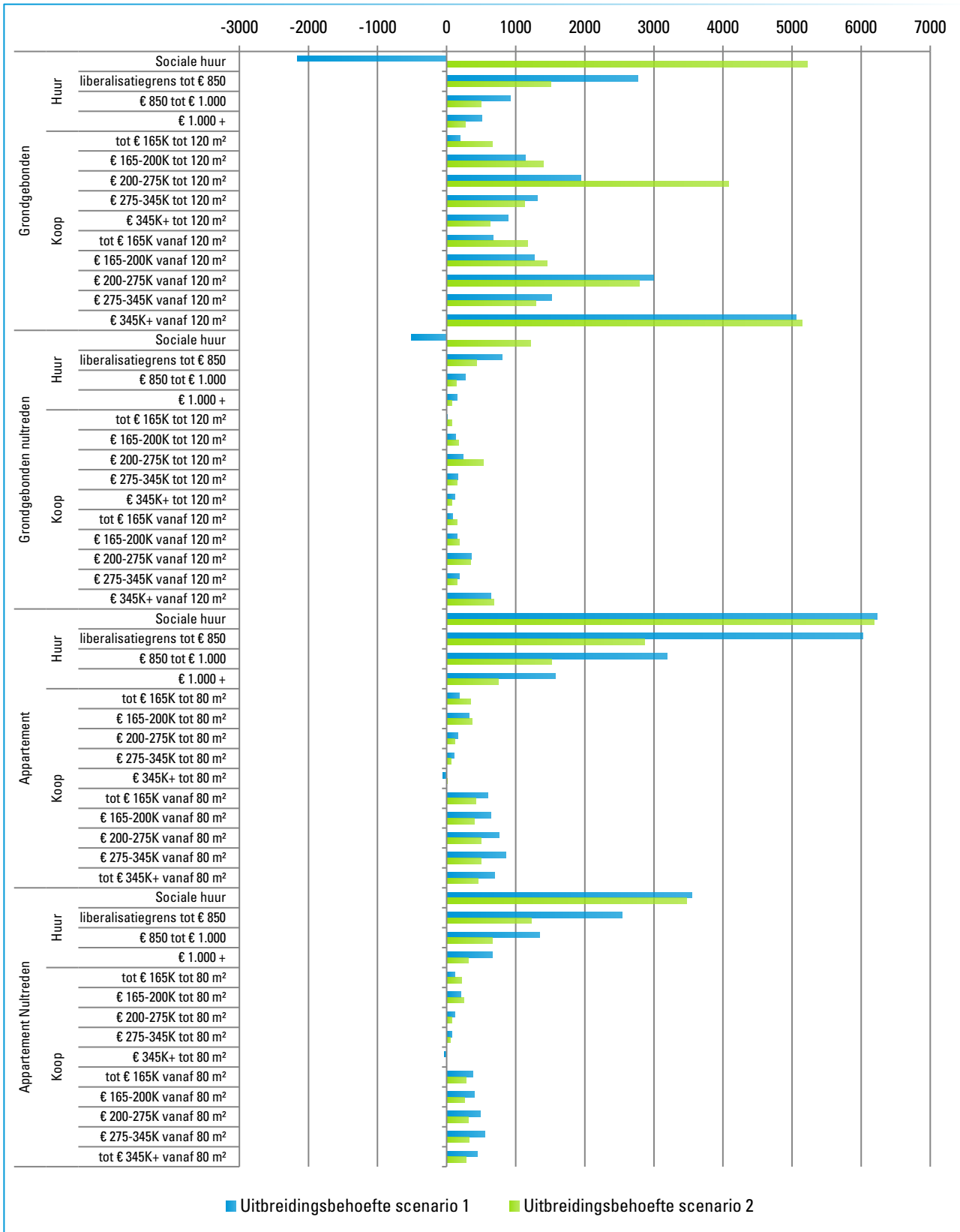
Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

**Figuur A5d: Uitbreidingsbehoefte SGE 2035-2040 op basis van doorstroommodel (scenario 1 boven, scenario 2 onder)**



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

Figuur A5e: Uitbreidingsbehoefte SGE 2020-2040 naar productmarktcombinaties (PMC)



Bron: Brabant Prognose (2020), CBS (2021), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.



## A6: Overige uitkomsten enquête arbeidsmigranten en expats

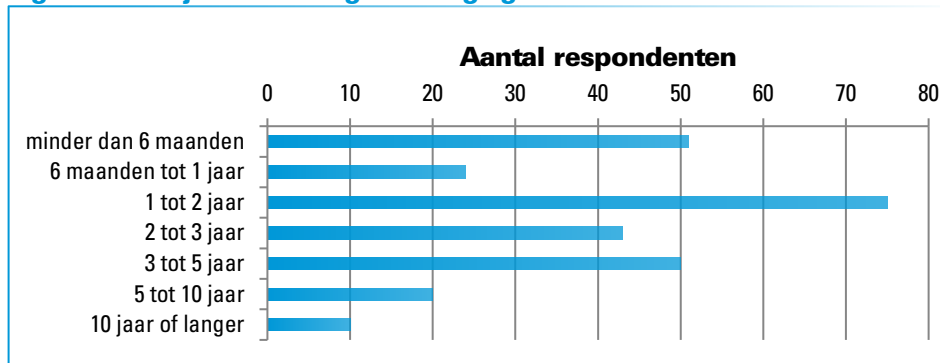
### Bijna de helft van de respondenten is tussen de 20 en 30 jaar oud

Van de 273 respondenten zijn ruim 130 respondenten (zo'n 48%) tussen de 20 en 30 jaar oud. 113 respondenten (circa 41%) is tussen de 30 en 40 jaar oud. In totaal heeft dus bijna 90% van de respondenten een leeftijd tussen de 20 en 40 jaar. Daarnaast zijn circa 20 respondenten (circa 7%) tussen de 40 en 50 jaar oud en 9 respondenten (circa 3%) zijn ouder dan 50 jaar. Een ander kenmerk van de responsgroep is de nationaliteit van de respondenten. De respondenten hebben in totaal 47 verschillende nationaliteiten. De meest voorkomende nationaliteit is de met circa 12% de Indiase (32 respondenten). Vervolgens zijn circa 29 respondenten (zo'n 11%) Italiaans en 26 respondenten van (zo'n 10%) Chinese komaf.

### Ruim een kwart van de respondenten woont minder dan een jaar in de huidige gemeente

In paragraaf 5.2 hebben we de huidige woongemeente van de respondenten laten zien. We kijken ook naar hoe lang respondenten op dit moment in de huidige gemeente woonachtig zijn, zie onderstaand figuur. Circa 27% van de respondenten woont minder dan 1 jaar in de huidige gemeente. Ook circa 27% woont tussen de 1 en 2 jaar in de huidige gemeente. Zo'n 34% van de respondenten woont tussen de 2 en 5 jaar in de huidige gemeente. Ten slotte woont ruim 10% van de respondenten 5 jaar of langer in de huidige gemeente.

**Figuur A6a: Tijd woonachtig in huidige gemeente**



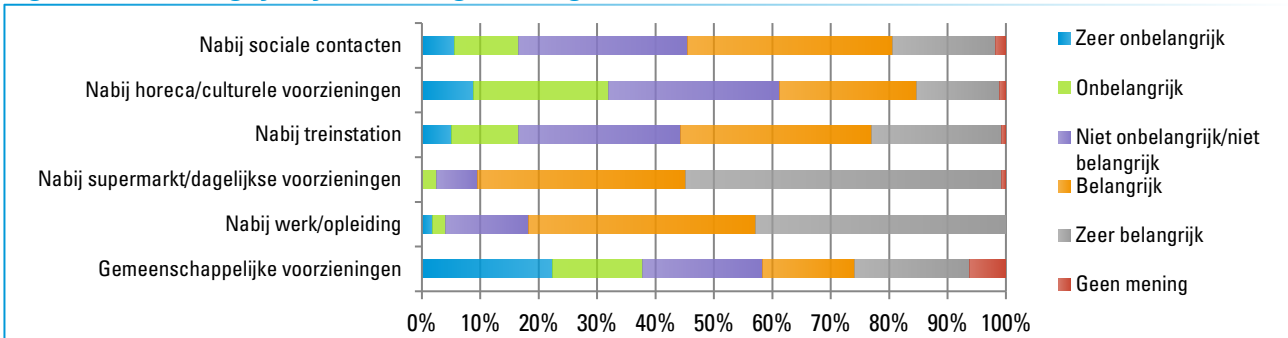
Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 273.

### Circa 90% vindt een supermarkt/dagelijkse voorzieningen belangrijk bij toekomstige woning

De respondenten is gevraagd wat zij belangrijk vinden bij hun toekomstige woning, zie ook onderstaand figuur. Circa 90% van de respondenten vindt de nabijheid van een supermarkt/dagelijkse voorzieningen belangrijk tot zeer belangrijk. De nabijheid van werk (of opleiding) vindt 82% belangrijk tot zeer belangrijk. Zo'n 55% van de respondenten vindt de nabijheid van een treinstation belangrijk tot zeer belangrijk. Iets meer dan de helft van de respondenten (circa 53%) vindt de nabijheid van sociale contacten belangrijk tot zeer belangrijk.

De nabijheid van horeca en culturele voorzieningen en gemeenschappelijke voorzieningen (zoals wasmachines, deelauto's of ontmoetingsruimtes) wordt door de respondenten minder belangrijk gevonden dan de overige kenmerken. De nabijheid van horeca en culturele voorzieningen vindt zo'n 38% van de respondenten belangrijk tot zeer belangrijk en circa 32% vindt het onbelangrijk tot zeer onbelangrijk. Gemeenschappelijke voorzieningen wordt door 36% van de respondenten belangrijk tot zeer belangrijk gevonden. Circa 38% van de respondenten vindt gemeenschappelijke voorzieningen onbelangrijk tot zeer onbelangrijk bij hun toekomstige woning.

**Figuur A6b: Belangrijk bij toekomstige woning**

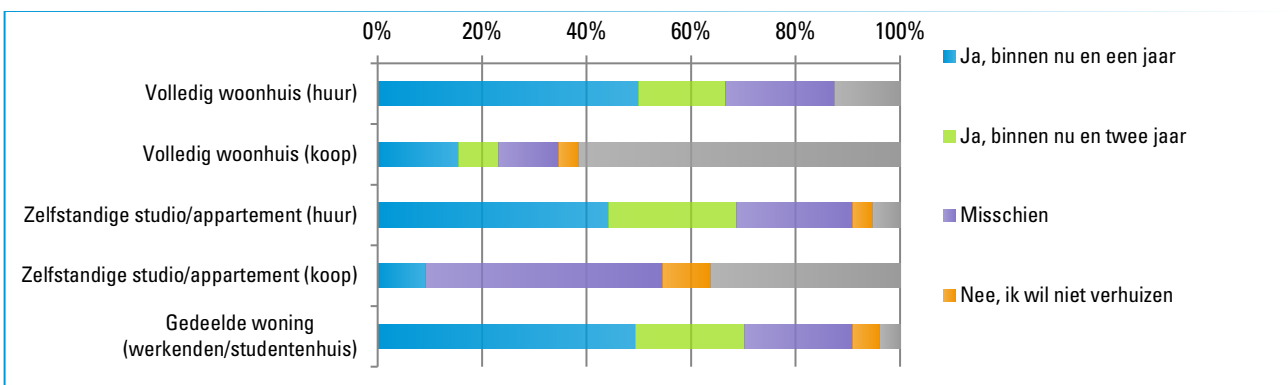


Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 273.

**Respondenten in huurwoning zijn relatief vaker verhuiscgenigd**

In paragraaf 5.2 is ingegaan op de verhuiscgenigheid van de respondenten. In onderstaand figuur is de verhuiscgenigheid van de respondenten afgezet tegen hun huidige woonsituatie. Hierbij valt op dat de verhuiscgenigheid van respondenten die op dit moment in een huurwoning wonen relatief hoger is dan de verhuiscgenigheid van respondenten die op dit moment wonen in een koopwoning.

**Figuur A6c: Verhuiscgenigheid per huidige woonsituatie**

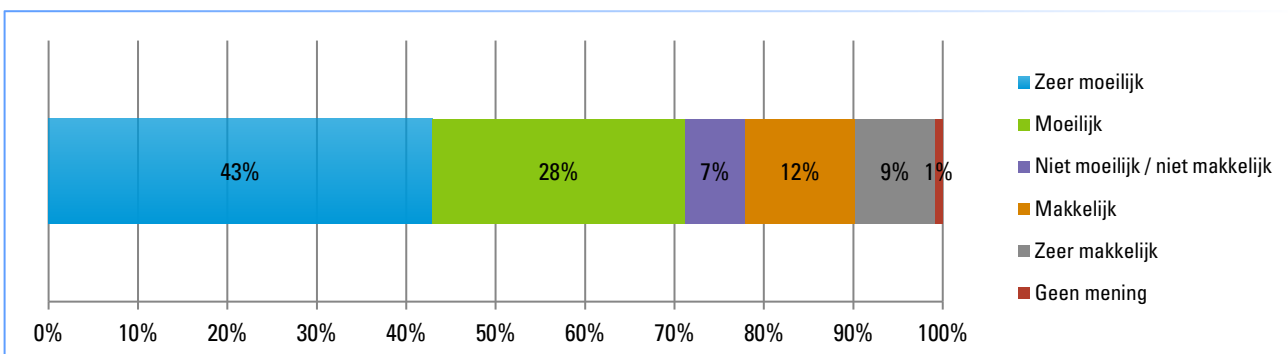


Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 272.

**Zo'n 43% van de respondenten vindt het zeer moeilijk een woning te vinden**

De arbeidsmigranten en expats die aangaven binnen nu en een jaar, binnen nu en twee jaar of misschien te willen verhuizen, is tevens gevraagd aan te geven in welke mate ze (verwachten) moeilijkheden te ondervinden bij de zoektocht naar een woning, zie ook onderstaande figuur. Circa 43% van de respondenten geeft aan de zoektocht naar een geschikte woning zeer moeilijk te vinden. Zo'n 28% vindt het vinden van geschikte woonruimte moeilijk. Circa 10% van de respondenten geeft aan het makkelijk tot zeer makkelijk te vinden om een geschikte woning te vinden.

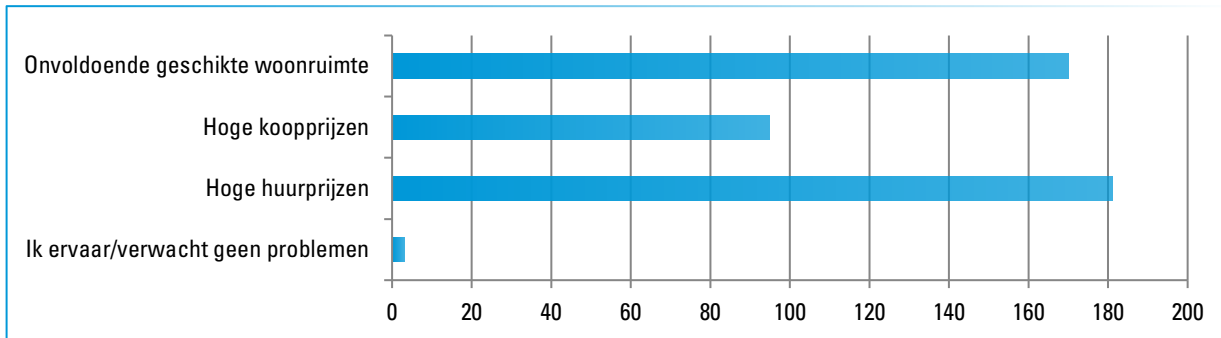
**Figuur A6d: Mate van moeilijkheid van het vinden van een geschikte woning**



Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 226.

Ook is de respondenten gevraagd welke moeilijkheden ze ondervinden bij de zoektocht naar een woning. Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk. Ruim 180 respondenten geven aan dat zij hoge huurprijzen als probleem verwachten bij het vinden van een geschikte woning. Bijna 100 respondenten geven aan hoge koopprijzen als probleem te verwachten bij het vinden van een geschikte woning. Circa 170 respondenten verwachten dat onvoldoende geschikte woonruimte een probleem wordt bij het vinden van een geschikte woning.

**Figuur A6e: Problemen verwacht bij het vinden van een geschikte woning**



Bron: enquête Stec Groep (2020). N = 226, meerdere antwoorden mogelijk (449 antwoorden).