

stec
groep

Goed wonen en zorgen in de MRE

13 november 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en uw vragen	4
1.2 Onze aanpak	5
1.3 Reikwijdte onderzoek	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Hoofdconclusies	9
2.1 Huishoudensgroei door verdunning, vergrijzing en migratie	9
2.2 (Zware) zorgvraag neemt toe, met name door vergrijzing	9
2.3 Betaalbaarheid woningvoorraad staat onder druk	11
2.4 Ouderen verhuizen relatief weinig en zorg steeds vaker thuis geleverd	12
2.5 Eindhoven heeft magneet- en roltrapfunctie binnen MRE	14
2.6 Huishoudensgroei afhankelijk van migratie en woningbouw	14
2.7 Woonzorgopgave ouderen robuust, opgave aandachtsgroepen onzekerder	16
2.8 Grote vraag naar nultreden en betaalbaar (huur en koop)	17
2.9 Opharden en kwalitatieve optimalisaties nodig voor uitvoering	20
3. Aanbevelingen	21
3.1 Focus op opharden woningbouwplannen en verbeter werkwijze en samenwerking	21
3.2 Bouw gericht voor ouderen, starters en eenpersoonshuishoudens	22
3.3 Herprogrammeer naar meer sociale huur en zet betaalbaarheidsinstrumenten in	23
3.4 Stimuleer gemeentelijke visie op beter benutten	25
3.5 Maak een regionale woonzorgvisie en regionaal definitiekader	26
3.6 Vertaal regionale opgaven naar concrete uitvoeringsstrategie	27
3.7 Borg afspraken uitvoeringsstrategie in lokale volkshuisvestingsprogramma's	31
3.8 Versterk (bredere) regionale samenwerking met partners	32
3.9 Monitor structureel en programmeer adaptief en proactief	33
4. Huishoudens en huidig zorggebruik	35
4.1 Demografische ontwikkeling	36
4.2 Huidige huishoudenssamenstelling	39
4.3 Zorggebruik op hoofdlijn	41
4.4 Zorggebruik ouderen	47
4.5 Zorggebruik aandachtsgroepen	50
5. Huidige woningvoorraad	58
5.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	58
5.2 Dynamiek koopwoningmarkt	63
5.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt	65
6. Woonsituatie huishoudens	68
6.1 Woonsituatie huishoudens	69
6.2 Woonlasten	71
6.3 Verhuizingen op hoofdlijnen	73
6.4 Buitenlandse verhuizingen	78
6.5 Buiten-regionale verhuizingen	84

6.6	Binnen-regionale verhuizingen	89
6.7	Woonsituatie ouderen	92
6.8	Woonsituatie aandachtsgroepen met een zorgvraag	97

7. Kwantitatieve woonbehoefte **104**

7.1	Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario	105
7.2	Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario	107
7.3	Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitie scenario	110
7.4	Vergelijking huishoudensontwikkeling volgens de drie scenario's	114

8. Kwantitatieve woonzorgbehoefte **117**

8.1	Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario	117
8.2	Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens trendscenario	124
8.3	Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens ambitie scenario	129
8.4	Vergelijking zorggebruik volgens de drie scenario's	134

9. Kwalitatieve woon(zorg)behoefte **135**

9.1	Uitleg kwalitatieve woningbehoefte	135
9.2	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen	136
9.3	Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten	139
9.4	Woningbehoefte ouderenhuisvesting	145
9.5	Woningbehoefte aandachtsgroepen met zorgvraag	147
9.6	Confrontatie met plancapaciteit	149

Bijlage: Begrippenlijst **156**

Bijlage: Betaalbaarheidsinstrumenten **165**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en uw vragen

Metropoolregio Eindhoven groeit hard: sprake van schaalsprong

De Metropoolregio Eindhoven (hierna: MRE) heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste economische regio's van Nederland. De kennisintensieve maakindustrie én het feit dat het in de regio goed wonen, werken en leven is zorgt ervoor dat de regio groeit. De groei is zelfs veel harder dan verwacht: er is sprake van een schaalsprong. Het faciliteren van deze groei vraagt om meer woningen, meer ruimte voor bedrijven, meer arbeidskrachten, meer zorg en sociale voorzieningen en een verbeterde mobiliteit. Kortom: een complexe opgave die vraagt om fors meer investeringen.

Schaalsprong Brainport vraagt om intensivering van (woon)opgaven

Om de schaalsprong mogelijk te maken is 'Project Beethoven' gestart. Het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de MRE investeren samen ruim € 2,5 miljard in de regio. Deze investering is gericht op het intensiveren van de regionale opgaven om daarmee de verwachte groei mogelijk te maken. Voor woningbouw geldt dat met 'Project Beethoven' tot en met 2030 versneld 17.000 betaalbare woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden gerealiseerd worden. Deze komen bovenop de 45.130 woningen die tot en met 2030 al waren vastgelegd in de regionale woondeal van Zuidoost-Brabant. Daarnaast zijn er in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant afspraken gemaakt om tot 2040 in totaal 100.000 woningen te bouwen. De regio staat dus voor een zeer forse bouwopgave.

Regionale woningmarkt MRE kent sterke samenhang met magneet- en roltrapfunctie

De woningbehoefte die deze schaalsprong oplevert hangt sterk samen met de werking van de regionale woningmarkt. Eerder onderzoek binnen de Eindhovense regio heeft laten zien dat de gemeente Eindhoven fungeert als magneet voor het aantrekken van nieuwe huishoudens. Tegelijkertijd vindt er uitwisseling plaats van huishoudens die vanuit Eindhoven naar de omliggende gemeenten trekken. Dit laat de roltrapfunctie van de gemeente Eindhoven binnen de MRE zien. De woningmarkt van de verschillende gemeenten in de MRE kent mede hierdoor een sterke samenhang. Daarom is dit onderzoek voor de hele MRE-regio uitgevoerd.

Intensivering (woon)opgaven vraagt om meer inzicht

Om de schaalsprong (en specifiek die op de thema's wonen en zorg) in goede banen te kunnen leiden heeft de MRE behoefte aan meer inzicht in:

- de huidige stand van zaken op de regionale woningmarkt (inclusief regionale verschillen);
- de belangrijkste trends en ontwikkelingen in vraag en aanbod, met specifieke focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en zorgvraag;
- de huidige en toekomstige demografische ontwikkeling en woonzorgbehoefte tot en met 2030 en tot 2040 (kwantitatief en kwalitatief en autonoom en rekening houdend met de schaalsprong), aanbod en spreiding, met aandacht voor vergrijzing, aandachtsgroepen, zorgvoorzieningen en beschikbaarheid van geschikte woonvormen voor deze doelgroepen.

Met dit onderzoek wordt de basis gelegd voor toekomstige beleidsvorming, samenwerking met partners en strategische keuzes op regionaal abstractieniveau.

Dit onderzoek geeft inzicht in...

Woningmarktinformatie:

- **aanwezige doelgroepen in relatie tot de schaa sprong** in de regio (MOElanders, kennismigranten, binnenlandse migranten met veel (noodzaak) en weinig (keuze over) reistijd);
- **de kwalitatieve behoefte van die doelgroepen** (welke woningtypen zijn geschikt?);
- **het kwantitatieve beeld van de ontwikkeling van de woningbehoefte**, specifiek voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Hoe verhoudt deze behoefte zich tot de bestaande voorraad en het regionale woningbouwprogramma?;
- **migratiebewegingen** van, naar en binnen (tussen stedelijk en landelijk gebied) de regio;
- **demografische invloeden** (impact van vergrijzing en de invloed van de groei van de microchipsector).

Woonzorganalyse:

- **de omvang van aandachtsgroepen en hun behoeften aan wonen, zorg en welzijn** (nu, in 2030 en in 2040);
- **het bestaande aanbod van wonen, zorg en welzijn**, inclusief locaties en plekken/woonruimtes;
- **de spreiding van aandachtsgroepen over gemeenten** en verklaringen daarvoor
- **waar aandachtsgroepen het meest optimaal kunnen worden gehuisvest** op basis van hun behoefte (en beschikbare voorzieningen). **Welk type voorzieningen zijn daarvoor nodig?** En hoe het huidige aanbod beter worden afgestemd op de vraag?
- **de gewenste spreiding over de gemeenten in de MRE** nu, in 2030 en in 2040.

1.2 Onze aanpak

Een aanpak in twee fasen: onderzoek en duiding

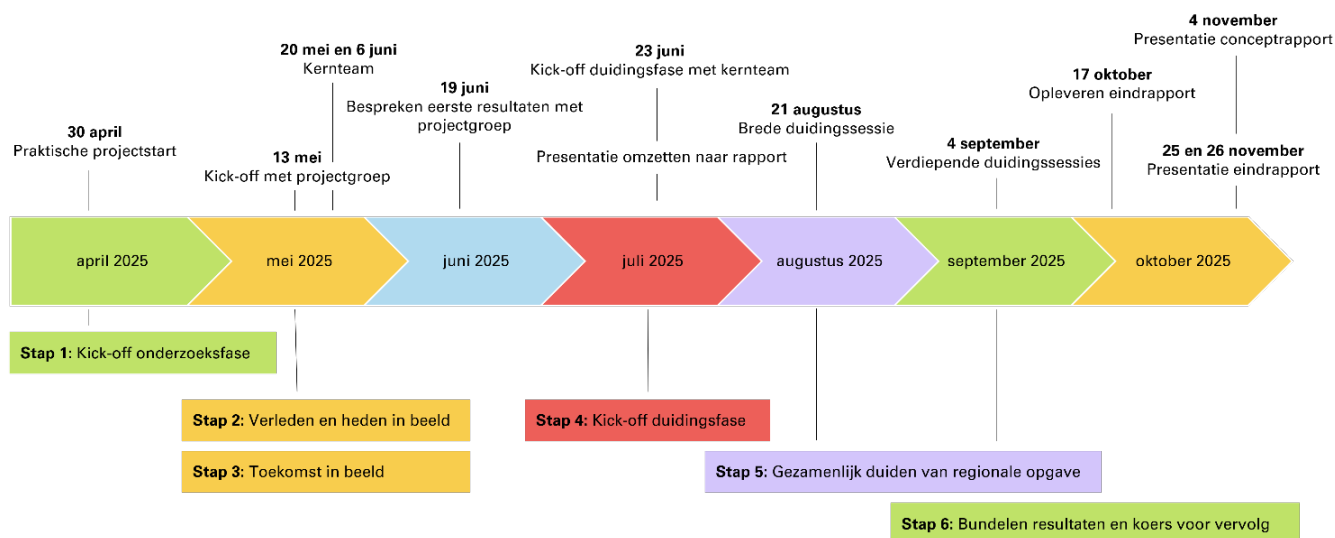
Dit onderzoek is uitgevoerd in twee fasen: de onderzoeksfase en de duidingsfase. In de onderzoeksfase (stap 1 tot en met 3 in figuur 1) zijn de huidige en toekomstige ontwikkelingen binnen de regionale woningmarkt in kaart gebracht. Tevens is een regionale woonzorganalyse verricht. Deze fase is afgesloten met een tussenrapportage, waarin voornamelijk kwantitatieve gegevens zijn opgenomen over het functioneren van de woningmarkt, evenals prognoses en scenario's voor de toekomstige woon- en zorgbehoeften van alle relevante doelgroepen. Aan het eind van deze stap zijn de bevindingen gezamenlijk besproken. Daarbij is stilgestaan bij opvallende inzichten, ontbrekende informatie en onderwerpen die nader onderzoek en duiding vereisen in samenwerking met regionale stakeholders.

In de duidingsfase (stap 4 tot en met 6 in figuur 1) is de lokale en regionale opgave geduid en besproken in verschillende sessies met samenwerkingspartners. De duidingsfase is gestart met een regiobrede bijeenkomst. Hierbij waren zowel ambtenaren uit het woon- als sociaal domein aanwezig. Na de brede regionale sessie zijn drie verdiepende duidingssessies georganiseerd met betrekking tot: (1) ouderen, (2) aandachtsgroepen en (3) kennismigranten. Bij deze verdiepende duidingssessies waren partners van de MRE aanwezig (werkgevers, ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en het zorgkantoor).

Een gecombineerd regionaal woningmarktonderzoek en regionale woonzorganalyse

Alle resultaten (inclusief de opbrengst van de duiding) uit deze twee stappen zijn verwerkt in dit rapport. Het doel van dit onderzoek is om tot een regionaal (woonzorg)beeld te komen. Om deze reden is dit onderzoek een gecombineerd regionaal woningmarktinformatieonderzoek en een regionale woonzorganalyse. Beide onderwerpen zijn daarom even belangrijk en worden in samenhang behandeld. De conclusies en aanbevelingen richten zich dan ook op de verbinding tussen wonen én zorg.

Figuur 1: Plan van aanpak bestaat uit twee fasen, onderverdeeld in zes stappen



Drie scenario's om houvast te geven aan onzekere toekomstverwachtingen

We kijken in dit onderzoek vooruit tot en met 2030 en tot 2040. Dit doen we om de verwachte huishoudensontwikkeling, zorgvraag en woonbehoeften in beeld te brengen. De toekomst is echter deels onzeker. Met name de mate waarin migratie vanuit buiten- en binnenland zal plaatsvinden, hangt van veel meer af dan waar via woningbouw op gestuurd kan worden. Denk aan geopolitieke ontwikkelingen, nieuwbouw elders in Nederland of de economische groei van ASML of andere bedrijven in de regio. Om hier meer houvast aan te geven, hebben we in dit onderzoek drie scenario's uitgewerkt:

- **Basisscenario.** In het basisscenario is de verwachte huishoudensontwikkeling gebaseerd op de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2023). Vergrijzing, huishoudensverdunding en huishoudensgroei zijn daarbij de belangrijkste demografische trends tot 2040 en daarna. Het basisscenario gaat voor heel de MRE uit van een toename van **52.490 huishoudens tot 2040**.
- **Trendscenario.** Het trendscenario houdt, als aanvulling op het basisscenario, ook rekening met het inlopen van het huidig woningtekort. Daarnaast worden in dit scenario de meest recente migratietrends doorgetrokken. De CBS-bevolkingsprognose (2024) laat namelijk zien dat deze de komende jaren hoger liggen dan waar in de provinciale prognose vanuit is gegaan. Het trendscenario gaat uit van een toename van **74.375 huishoudens tot 2040**.
- **Ambitiescenario.** De Ontwikkelingsstrategie, het programma Beethoven Wonen en de geactualiseerde Woondeal (cijfers 1 mei 2025) vormen de uitgangspunten voor het ambitiescenario¹. Deze documenten gaan uit van een hogere woningbouwopgave dan nu in trends waar te nemen is. De hogere opgave wordt gesteld vanuit de schaa sprong die de regio doormaakt. De verwachte sterke groei van de werkgelegenheid, met name bij ASML, zorgt namelijk ook voor een fors hogere woningvraag. In totaal gaat het ambitiescenario uit van **88.075 huishoudens tot 2040**. In het ambitiescenario ligt de kwantitatieve woonbehoefte 68% hoger dan in het basisscenario. Het ambitiescenario is in dit onderzoek het scenario met de sterkste huishoudensgroei, maar dit is geen maximum. Ook verwachtingen boven de huidige ambities kunnen uitkomen, zoals een sterkere aanhoudende groei na 2030, maar zijn in dit onderzoek niet doorgerekend.

¹ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

Aandacht voor binnen-regionale verschillen door onderscheid naar zes subregio's

We voeren dit onderzoek niet enkel uit op het schaalniveau van de MRE; we maken ook onderscheid naar zes subregio's. We hebben er zo voor gezorgd dat verschillen binnen de MRE bekend zijn en ook opgaven richting de toekomst op subregionaal niveau als uitgangspunt te hanteren zijn. De subregio's zijn:

- 1 **de A2-gemeenten** (gemeente Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard);
- 2 **de Kempen** (gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel de Mierden);
- 3 **de Peel** (gemeente Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren);
- 4 **de gemeente Eindhoven;**
- 5 **de gemeente Helmond;**
- 6 **Overig SGE** (gemeente Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre).

Bijlage op subregionaal niveau, en een interactief dashboard tot op gemeentelijk schaalniveau

Dit onderzoeksrapport kent een bijlage, waarin diverse analyses op subregionaal niveau zijn opgenomen die in het hoofdrapport enkel op regionaal schaalniveau zijn weergegeven. Daarnaast zijn begin volgend jaar de resultaten uit dit onderzoek op regionaal, subregio en gemeenteniveau beschikbaar via een online dashboard. Op deze manier zorgen we ervoor dat de data uit dit onderzoek toegankelijk is voor iedereen en ook bruikbaar is op lokaal niveau.

1.3 Reikwijdte onderzoek

Focus op ouderen en aandachtsgroepen met een zorgvraag in woonzorganalyses

In de woonzorganalyse van dit onderzoek richten we ons specifiek op ouderen en aandachtsgroepen² met een zorgvraag. Dit zijn mensen die ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. De aandachtsgroepen zonder zorgvraag (statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners) vallen buiten de scope van dit onderzoek³. Dit betekent dat we hen niet apart in aantallen en woningbehoefte benoemen. Deze aandachtsgroepen zonder zorgvraag zitten echter wel indirect in het onderzoek; in ons onderzoek richten we ons namelijk op alle reguliere huishoudens die in de Metropoolregio Eindhoven aanwezig zijn. Een groot deel van deze aandachtsgroepen behoort daartoe. We volgen hierin de definitie van het CBS wat betreft particuliere huishoudens⁴. Dit betekent dat wanneer zij een particulier huishouden vormen, zij ook onderdeel zijn van verhuishbewegingen en de berekende woonbehoefte.

CBS-definities van particuliere huishoudens en woonruimten wijken licht van elkaar af

In ons onderzoek maken we onderscheid in analyses over particuliere huishoudens en woonruimten. Particuliere huishoudens hoeven niet altijd in zelfstandige woonruimten te wonen. Dat betekent dat er ook meerdere huishoudens kunnen zijn ingeschreven op één woonadres. Dit komt bijvoorbeeld voor bij verkamering. Met name de aandachtsgroepen studenten en arbeidsmigranten wonen relatief vaak op een dergelijke wijze. Het aantal huishoudens in de regio wijkt daarmee ook licht af van het aantal woonadressen. Voor beide volgen we de officiële CBS-definities.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste conclusies van dit onderzoek te lezen. Hierin vatten we alle analyses uit hoofdstuk 4 t/m 9 samen en benoemen we de belangrijkste opvallendheden en (regionale) verschillen. Deze worden ook direct gedeut. In hoofdstuk 3 zijn onze aanbevelingen, inclusief een heldere argument-

² In het programma 'Een thuis voor iedereen' is vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor aandachtsgroepen. Dit zijn kwetsbare inwoners die moeite hebben om een passende woning te vinden. Een evenwichtige verdeling van deze groepen over de gemeenten, met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, is daarbij van groot belang.

³ De opgave voor andere aandachtsgroepen zijn deels via andere wegen bepaald. Zo zijn eerder het convenant studentenhuishouding Eindhoven en het Project Beethoven gebruikt om de opgave aan studentenhuishouding voor de MRE te bepalen.

⁴ Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften.

atiestructuur, aan de MRE beschreven. In de hoofdstukken daarna zijn alle achterliggende analyses die leiden tot de conclusies en aanbevelingen te lezen:

- We starten in hoofdstuk 4 met het huidige beeld van de huishoudens in de MRE en hun zorggebruik. We onderscheiden huishoudenskenmerken en typen zorggebruik.
- In hoofdstuk 5 staan we stil bij de huidige woningmarkt van de MRE. We benoemen kenmerken van de woningvoorraad en tonen (prijs)ontwikkelingen op de markt.
- In hoofdstuk 6 leggen we het verband tussen huishoudens en woningen door de woonsituatie van huishoudens (en specifiek ouderen en aandachtsgroepen) te schetsen. We benoemen hun woonlasten en tonen welke verhuisstappen huishoudens in het verleden hebben gemaakt.
- In hoofdstuk 7 kijken we vervolgens vooruit. Dat doen we in drie scenario's tot en met 2030 en tot 2040. We nemen de huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant als uitgangspunt, maar houden rekening met nieuwe migratietrends (trendscenario) en woningbouwambities (ambitiescenario). Hieruit volgt een kwantitatieve woningbehoefte in een bandbreedte van deze drie scenario's.
- In hoofdstuk 8 werken we vervolgens met de drie scenario's als uitgangspunt ook de verwachte woonzorgontwikkeling tot en met 2030 en tot 2040 uit. Dit doen we beleidsneutraal, waarbij het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse de basis vormt.
- In hoofdstuk 9 vertalen we de verwachte doelgroepenontwikkeling naar een kwalitatieve woningbehoefte. We houden rekening met de hiervoor genoemde kenmerken van de woningmarkt in de MRE. De huidige woonsituatie van huishoudens en verwachte huishoudensontwikkeling in drie scenario's zijn het startpunt, waarna op basis van gerealiseerde verhuisbewegingen (CBS Microdata) en woonwensen (WoOn2024) de kwalitatieve woonbehoefte tot en met 2030 en tot 2040 berekend is, zowel voor reguliere doelgroepen, ouderen als aandachtsgroepen. Dit confronteren we ten slotte met de bestaande plancapaciteit.

In het rapport wordt gebruik gemaakt van verschillende kaders. Deze hebben allemaal hun eigen functie:

- **Blauwe kaders** gaan in op de belangrijkste conclusies en regionale verschillen
- **Groene kaders** geven aanvullende adviezen mee
- **Gele kaders** geven extra toelichting

2. Hoofdconclusies

2.1 Huishoudensgroei door verdunning, vergrijzing en migratie

Vooraf het aantal alleenstaanden nam de afgelopen jaren toe, onder andere door (dubbele) vergrijzing

De afgelopen tien jaar steeg het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de MRE. Het aantal inwoners steeg van 752.525 naar 809.175 (+8%), het aantal huishoudens van 338.440 naar 376.295 (+11%). Hiermee groeide het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners. Dit betekent dat er sprake is van huishoudensverdunning: het gemiddeld aantal personen per huishouden neemt af. Dit zien we ook terug in de huishoudenssamenstelling: het aantal alleenstaanden groeide de afgelopen tien jaar het hardst (+20%). Een andere belangrijke onderliggende demografische trend is vergrijzing. Het aantal personen van 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder nam de afgelopen tien jaar fors toe met 12%. Tegelijkertijd is ook de gemiddelde leeftijd binnen de groep ouderen toegenomen. Het aandeel 75-plussers binnen de totale groep 55-plussers nam in diezelfde periode met 4% toe. Hieruit blijkt dat er sprake is van (dubbele) vergrijzing.

Positief buitenlands migratiesaldo belangrijkste drijver achter bevolkingsgroei

De bevolkingsgroei van de afgelopen jaren is (nagenoeg) volledig te verklaren door een positief migratiesaldo. Sinds 2020 heeft er geen natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) meer plaatsgevonden in de MRE. Dit hangt samen met de vergrijzing. Het buitenlandse migratiesaldo was in de periode 2021-2024 echter sterk positief (gemiddeld +8.000 personen per jaar exclusief verhuizingen naar AZC's). Dit betekent dat er structureel meer mensen vanuit het buitenland naar de MRE verhuizen dan andersom. De aantrekkingskracht van Brainport Eindhoven is hier een belangrijke reden voor. We zien echter ook instroom van Oekraïners en personen die in andere sectoren komen werken. Het binnenlands migratiesaldo (exclusief verhuizingen uit AZC's) schommelt al enkele jaren rond de nullijn en is dus duidelijk minder positief. Dit saldo was bijvoorbeeld in de periode 2016-2018 duidelijk positiever dan in de meest recente paar jaar.

De regionale verschillen geduid

- In alle regio's steeg het aantal inwoners en huishoudens. Eindhoven groeide het hardst en de A2-gemeenten maakten de minste groei door.
- De bevolkingsgroei in de MRE komt vooral door een positief buitenlands migratiesaldo. Eindhoven heeft daarbinnen het sterkste buitenlands migratiesaldo (exclusief instroom in AZC's). In de overige regio's is het buitenlandse migratiesaldo gelijk aan of lager dan het binnenlandse migratiesaldo. De A2-gemeenten vormt daarop een uitzondering door het AZC in Budel.
- Het binnenlandse migratiesaldo is met name in de gemeente Eindhoven negatief. Dit komt door een sterke druk vanuit het buitenland en het huidige woningtekort. Uitstroom vindt het meeste plaats richting buurgemeenten.
- De huidige huishoudenssamenstelling in Eindhoven wijkt sterk af van die van de andere regio's. Eindhoven heeft een groter aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en minder gezinnen en ouderen (55-plussers).

2.2 (Zware) zorgvraag neemt toe, met name door vergrijzing

Zorggebruik hoogst bij oudere huishoudens en huishoudens met een laag inkomen

Op dit moment maakt bijna 20% van alle inwoners van de MRE gebruik van zorg. Daarbij geldt dat hoe ouder mensen worden, des te meer zorg er gebruikt wordt. Van alle huishoudens tussen de 55 en 75 jaar maakt 15% gebruik van zorg. Dit terwijl meer dan 50% van alle 75-plussers zorg gebruikt. Daarnaast valt op

dat hoe lager het inkomen van een huishoudens is, des te hoger het zorggebruik is. Dit komt bijvoorbeeld doordat mensen met een lager inkomen vaak meer gezondheidsproblemen hebben (door uiteenlopende redenen zoals chronische aandoeningen, minder sociale steun en fysiek zwaar werk). Het meeste zorggebruik vindt plaats via de Wet maatschappelijke opvang (Wmo, hulp bij het huishouden en vervoersvoorzieningen en -diensten), gevolgd door de Zorgverzekeringswet (Zvw, wijkverpleging). Dit geldt voor alle doelgroepen, met uitzondering van gezinnen. Zij maken het meest gebruik van jeugdhulp.

Hoe ouder mensen worden, des te groter en complexer de zorgvraag wordt

Ongeveer 15% van alle huishoudens in de MRE is ouder dan 75 jaar. 10% van de 75-plussers maakt gebruik van de Wet langdurige zorg (Wlz-zorg). Zij hebben voor het overgrote deel een indicatie Verpleging en Verzorging. De afgelopen jaren is het aantal mensen dat gebruik maakt van Verpleging en Verzorging mede door de vergrijzing gestegen: van 7.160 in 2019 naar 8.220 in 2023. Dit is een stijging van 15%. Onderliggend nemen vooral de zwaardere zorgprofielen toe. Dubbele vergrijzing is hiervoor de belangrijkste oorzaak: het aantal 75-plussers groeit en wordt ook ouder. Daarmee nemen ook de complexere zorgvragen toe. Zo komt dementie (met en zonder gedragsproblemen) bijvoorbeeld steeds vaker voor. We zien verder dat ouderen met een lichtere zorgvraag minder opgenomen worden in instellingen. Dit komt door het Rijksbeleid "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan" en het personeelstekort in de zorg. Ouderen met lichte zorgvragen blijven vaker thuis en ontvangen zorg via andere vormen, zoals het modulair pakket thuis (MPT) of volledig pakket thuis (VPT).

Ook toename van aantal Wlz-cliënten in de Gehandicaptenzorg en de Geestelijke gezondheidszorg

In de MRE hebben 6.015 mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking een Wlz-indicatie. Het aantal mensen dat gebruik maakt van gehandicaptenzorg is de afgelopen jaren licht gestegen (van 5.575 in 2019 naar 6.015 in 2023, +8%). Daarnaast nam met name het aantal indicaties voor zwaardere zorg toe. Cliënten met een lichtere Wlz-zorgzwaarte krijgen steeds vaker ambulante zorg (via leveringsvormen VPT en MPT). Dit om de verwachte groei van het aantal zorgvragers en de verzwarende van de zorgvraag aan te kunnen. In de MRE wonen daarnaast 2.975 mensen die met een psychische aandoening zorg ontvangen. Van hen ontvangen 1.650 mensen zorg via de Wlz en 1.330 mensen via de Wmo (beschermd wonen, beschermd thuis of andere vormen van ambulante begeleiding). Ten slotte wonen er 17.640 kwetsbare jongeren (veelal met psychische problematiek en gedragsstoornissen) in de MRE. Het merendeel van hen krijgt jeugdhulp zonder verblijf (93%). Deze hulp wordt vooral verleend via ambulante begeleiding.

De regionale verschillen geduid

- In de gemeente Eindhoven ligt het zorggebruik het laagst (19%). In de gemeente Helmond ligt het zorggebruik het hoogst (24%).
- 75-plussers zijn overal in de MRE de grootste zorggebruikers. De zorg voor 75-plussers wordt het vaakst geleverd vanuit de Wmo. In de regio's A2-gemeenten, de Kempen en Overig SGE wordt het vaakst aanspraak gedaan op hulp bij het huishouden. In de andere regio's wordt het vaakst aanspraak gedaan op vervoersvoorzieningen (zoals een scootmobiel, aangepaste fiets of gehandicaptenparkeerkaart) of -diensten (zoals regiotaxi of buurtbus). In Eindhoven valt op dat ook veel jonge huishoudens gebruik maken van de Wmo. Dit komt doordat Eindhoven een concentratie van instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang heeft.
- Binnen de Wlz komen psychogeriatrische aandoeningen en verstandelijke handicaps het vaakst voor. Ruim 25% van de mensen met een beperking in de MRE woont in Eindhoven. Ook in Overig SGE en de Peel wonen relatief veel mensen met een beperking. In Eindhoven en Helmond wonen juist veel mensen met een psychiatrische aandoening. Dit komt doordat hier de meeste voorzieningen zijn (binnen zowel Wlz als Wmo, beschermd wonen en maatschappelijke opvang).
- De meeste jeugdhulp wordt verleend in Eindhoven en omgeving. Ook dit hangt sterk samen met het bestaande aanbod.

- Zie voor een uitgebreid overzicht van de spreiding van verschillende aandachtsgroepen in de regio de **Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven**. Op deze kaart is het zorggebruik van reguliere huishoudens (thuis) en instellingsbewoners in beeld gebracht op gemeente, wijk en buurtniveau.

2.3 Betaalbaarheid woningvoorraad staat onder druk

Koopwoningen MRE voor steeds minder huishoudens bereikbaar door toegenomen woningmarktdruk

Er staan ruim 345.000 woningen in de MRE. Ruim 60% van deze woningen is een koopwoning. Juist in dit segment hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden. De afgelopen tien jaar stegen de transactieprizen van koopwoningen in de MRE met 80% (van € 240.000 in 2015 naar ruim € 430.000 in 2024). Ter illustratie: huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal (dat is € 70.000 bruto per jaar) kunnen op dit moment ongeveer € 330.000 lenen aan hypotheek. In 2025 had 80% van alle woningen in de MRE een WOZ-waarde boven de € 405.000. In Nederland lag dit aandeel op 40%. De koopwoningvoorraad in de MRE is dus een stuk duurder dan gemiddeld. Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krappere geworden. Het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad tot € 240.000 is in de periode 2019-2025 teruggelopen van 23 naar 1%. Ook het aandeel woningen in de prijscategorieën € 240.000 tot € 285.000 en € 285.000 tot € 330.000 nam fors af. Hierdoor woont slechts 23% van de alleenstaanden jonger dan 35 jaar met een laag inkomen in een koopwoning. Bij stellen zonder kinderen van 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder liggen deze percentages veel hoger (respectievelijk 63 en 57%). Jongeren profiteren hierdoor dus minder van prijsstijgingen op de koopmarkt.

Huishoudens zijn vaker en langer aangewezen op (sociale) huurwoningen

De prijsstijgingen in het koopsegment hebben grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt. Er zijn op dit moment onvoldoende passende woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Dit zijn vaak starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een koopwoning kopen. Dit betekent dat deze doelgroep, zonder eigen vermogen, steeds vaker aangewezen is en blijft op een (sociale) huurwoning. De vraag naar betaalbare huurwoningen neemt hierdoor toe. Doordat dit aandeel beperkt is woont een deel van de huishoudens met een midden of hoog inkomen nog in een sociale huurwoning. Dit terwijl de druk op dit segment al hoog is. In totaal staan er 108.400 sociale huurwoningen in de MRE (31% van de totale woningvoorraad). Tussen 2022 en 2024 is het gemiddeld aantal reacties op corporatiewoningen toegenomen van 249 naar 353. Ook de zoektijd nam aanzienlijk toe. In 2022 was de zoektijd nog gemiddeld 14,4 maanden. In 2024 is deze opgelopen naar 24 maanden. Vooral jongvolwassenen van 23 tot 35 jaar zoeken vaker een corporatiewoning. Het effect van de duurder wordende koopwoningmarkt is dus duidelijk terug te zien in de dynamiek op de sociale huurmarkt.

Hoge woonquote van jongeren, lage inkomens en huurders beperkt hun vervolgstappen op woningmarkt

In de MRE geeft een derde van de huishoudens meer dan 25% van het inkomen uit aan woonlasten. Dit zorgt voor financiële druk. Jongeren, huishoudens met een laag inkomen en huurders hebben het vaakst een hoge woonquote. Starters op de woningmarkt (vaak jongeren met een relatief laag inkomen doordat zij nog niet zo lang werken) die eerst moeten huren, zijn dus een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Hierdoor kunnen zij minder sparen om de stap naar een koopwoning te zetten. Gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55- tot 75 jaar hebben vaak de laagste woonquote. Dit komt doordat het inkomen van gezinnen relatief hoog is (tweeverdieners). Ouderen hebben vaak nog maar weinig hypotheek doordat zij al veel hebben afgelost of doordat zij een lage aflossing hebben (woning ver in verleden gekocht).

De regionale verschillen geduid

- De woningvoorraad van Eindhoven en Helmond wijkt duidelijk af van die van de andere regio's. In deze regio's bestaat ongeveer 85% van de woningvoorraad uit grondgebonden woningen. In Eindhoven en Helmond komt dit woningtype veel minder vaak voor (62 en 74%). Deze regio's hebben juist een hoger aandeel appartementen (38 en 26%).
- Dit zien we ook terug in de oppervlakte van de woningvoorraad. Zo zijn in de Kempen en de Peel de woningen het grootst. Hier is meer dan 40% van de woningen groter dan 150 m². Eindhoven en Helmond hebben een substantieel kleinere woningvoorraad; in Eindhoven is zelfs meer dan 20% van de woningvoorraad kleiner dan 60 m².
- De opbouw van de woningvoorraad vertaalt zich door in de aanwezige prijssegmenten. De koopwoningmarkt in Helmond is bijvoorbeeld een stuk goedkoper dan gemiddeld. 12% van de koopwoningen had in 2025 een WOZ-waarde tussen de € 285.000 en € 330.000 en bijna 30% had een WOZ-waarde tussen de € 330.000 en € 405.000. In de regio's de Kempen en Overig SGE had maar iets meer dan 10% een WOZ-waarde onder de € 405.000.
- Eindhoven en Helmond hebben de grootste sociale woningvoorraad (huurprijs onder de sociale huurgrens in bezit van zowel corporaties als particulieren). In Eindhoven bestaat 43% van de voorraad uit sociale huur, in Helmond is dit 40%. Dit terwijl de Kempen maar 18% sociale huur heeft. Ook in Overig SGE is het aandeel sociale huur laag (22%).
- In de periode 2022 tot en met 2024 is in alle subregio's het gemiddeld aantal reacties op corporatiewoningen gestegen. In Eindhoven ligt het aantal reacties per woning het hoogst. Dit komt doordat woningzoekenden hier ook op een groter aanbod kunnen reageren.
- In alle subregio's is de gemiddelde zoektijd gestegen tussen 2022 en 2024. De grootste stijging is te zien in de Peel (van gemiddeld 15,9 naar 28,4 maanden (+78%). Ook in de A2-gemeenten stegen de zoektijden fors (van gemiddeld 10,5 naar 18,4 maanden (+75%). In Helmond hebben personen de langste gemiddelde zoektijd (35,2 maanden). In de Kempen hebben huishoudens de kortste zoektijd (16,5 maanden).
- In Helmond (+1,1 jaar) en de Peel (+1,5 jaar) steeg de gemiddelde inschrijftijd. Dit terwijl deze in de A2-gemeenten, de Kempen en Eindhoven juist afnam. Aangezien het aantal reacties en de zoektijd in deze subregio's wel toenam, betekent dat niet dat het makkelijker is geworden een woning te bemachtigen. Ook het woningaanbod (prijs en woningtype) kan hierbij een rol spelen.
- Huishoudens in Eindhoven en Helmond hebben de hoogste woonquote (vanwege hoog aandeel sociale en particuliere huur). In de Kempen hebben huishoudens de laagste woonquote (vanwege grote koopwoningvoorraad).

2.4 Ouderen verhuizen weinig en zorg steeds vaker thuis geleverd

Ouderen verhuizen vaak naar een sociale huur appartement binnen eigen wijk of buurt

Verhuizingen van ouderen zijn cruciaal voor het bevorderen van de doorstroming. Deze hebben namelijk grote invloed op de beschikbaarheid van woningen voor andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen. Oudere huishoudens verhuizen echter relatief weinig. Hoe ouder huishoudens worden, des te minder verhuisceneigd ze zijn. Van alle 55- tot 75-jarigen in de MRE verhuisde zo'n 4 tot 4,5% in de periode 2019-2022. Hiermee ligt de verhuisceneigtheid van deze doelgroep ver onder het gemiddelde van alle leeftijden (10,6%). 75-plussers zijn nog minder verhuisceneigd: 2,5% van de 75-plussers verhuisde de afgelopen jaren. Daarbij is het ook relevant dat ouderen ook minder vaak naar instellingen verhuizen, omdat zorg steeds vaker 'thuis' geleverd wordt. Daardoor kan de doorstroming verder stokken. Wanneer ouderen wel verhuisden deden zij dit met name vaak richting een sociaal huurappartement. Daarbij valt op dat ook 22% van de 75-plussers in de MRE die verhuizen vanuit een koopwoning dit doen richting een sociale huurwoning. Dat is ruim meer dan dat deze stap gemiddeld genomen gemaakt wordt (10%). Sowieso verhuizen 75-plussers veel vaker van een koopwoning naar een huurwoning (39%) dan andere doelgroepen (17%). Die verhuizen dus veel vaker van een koopwoning naar een andere koopwoning.

Ouderen verhuizen niet alleen minder vaak, maar ook dichterbij. Van de 75-plussers verhuisde 40% binnen de eigen wijk en de helft van hen zelfs binnen de eigen buurt. Onder personen tussen de 65 en 75 jaar lagen deze aandelen op 18% (in eigen wijk) en 9% (in eigen buurt) en bij 65-minners zelfs nog lager. Om doorstroming van ouderen op gang te brengen is passend aanbod in de buurt dus essentieel. Een deel van de ouderen zal immers alleen dan een verhuistap willen zetten.

In 5 jaar tijd 15% meer ouderen die Wlz-zorg met een VV-profiel in een zelfstandige woning ontvangen

Van de huidige 75-plussers in de MRE woont 32% in een nultredenwoning en 58% in een aanpasbare woning. Particuliere huurwoningen zijn het vaakst nultreden (33%), gevolgd door corporatiewoningen (31%) en koopwoningen (9%). In de MRE woont ongeveer de helft van de mensen met een VV-profiel thuis. Dit betekent dat zij in hun eigen woning verpleegd en verzorgd worden. Sinds 2019 is het aantal mensen met een VV-profiel gegroeid (+15%), zowel de groep die deze zorg thuis ontving als de groep die deze zorg in een instelling ontving groeide. De groei onder thuiswonenden was het grootst (+17%). Dit is lijn met het Rijksbeleid dat gericht is op “zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan”. Binnen alle woningtypen (koop, particuliere huur en sociale huur) steeg het aantal VV-cliënten. De grootste groei vond plaats bij mensen met een koopwoning (+27%).

Ook mensen met een beperking en psychisch kwetsbaren wonen steeds vaker in een zelfstandige woning

45% van de mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking (die daar Wlz-zorg voor ontvangt) woont thuis. Het gaat hier voornamelijk om mensen met een lichtere zorgvraag. Sinds 2019 is het aantal thuiswonende GZ-cliënten toegenomen met +340. Dit is een grotere stijging dan het aantal instellingsbewoners (+105). De meeste thuiswonende mensen met een beperking wonen in een sociale huurwoning. Dit geldt ook voor thuiswonenden GGZ-cliënten. 80% van de mensen met een Wlz-indicatie voor een psychische kwetsbaarheid woont thuis. Ook hier gaat het vooral om mensen die lichte tot matige zorg en begeleiding nodig hebben. Sinds 2021 (na openstelling Wlz) is het aantal thuiswonende GGZ-cliënten gestegen met 350. Dit is een grotere stijging dan het aantal instellingsbewoners (+65). Ook bij deze doelgroepen is de extramuralisering dus duidelijk zichtbaar.

De regionale verschillen geduid

- In Eindhoven en Helmond wonen de meeste ouderen in een nultredenwoning. Dit is logisch; hier staan ook de meeste appartementen. In landelijkere gemeenten is het aandeel appartementen en daarmee het aandeel nultredenwoningen beperkter.
- In Helmond ontvangen relatief veel mensen Verpleging en Verzorging thuis. In de Peel ontvangen juist relatief veel mensen Verpleging en Verzorging in een instelling.
- In Overig SGE en de Peel wonen relatief veel mensen met een beperking in een instelling. De absolute aantallen zijn hier zelfs hoger dan in Eindhoven. In Helmond wonen in verhouding juist veel mensen met een beperking thuis. Dit hangt ook samen met waar instellingen voor mensen met een beperking zijn.
- Eindhoven heeft de meeste GGZ-instellingen. Ruim 75% van alle intramurale GGZ-cliënten woont in Eindhoven. Niet in alle subregio's zijn GGZ-instellingen. Zo ontvangen in de Kempen alle personen met een GGZ-profiel thuis zorg. Wanneer zij in een instelling moeten/willen wonen, dienen ze dus naar een andere subregio te verhuizen.
- Zie voor een uitgebreid overzicht van de woonsituatie van verschillende aandachtsgroepen in de regio de: **Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven**. Op deze kaart is het zorggebruik van reguliere huishoudens (thuis) en instellingsbewoners in beeld gebracht op gemeente, wijk en buurtniveau.

2.5 Eindhoven heeft magneet- en roltrapfunctie binnen MRE

Veel huishoudens vestigen zich eerst in Eindhoven, deel verhuist later door naar Overig SGE en Helmond

Het grootste deel van de huishoudens dat naar de MRE verhuist vestigt zich in eerste instantie in Eindhoven. Eindhoven heeft daarmee een magneetfunctie binnen de regio. Tegelijkertijd vertrekken ook de meeste huishoudens uit Eindhoven. Eindhoven heeft daarmee ook een roltrapfunctie. Huishoudens die uit Eindhoven vertrekken verhuizen binnen de MRE het vaakst naar andere gemeenten in het SGE en naar Helmond. Overig SGE heeft hierdoor een sterk positief binnen-regionaal verhuissaldo (+6.350 in periode 2019-2024). Naar huishoudentypen zien we dat met name jongeren en gezinnen het vaakst de verhuistap richting de MRE maken en ook het vaakst binnen-regionaal verhuizen. We zien dit patroon niet alleen bij huishoudens die al in Nederland woonden; ook kennismigranten (en mogelijk ook arbeidsmigranten) volgen dit patroon. Het grootste deel van deze groep gaat bij aankomst in Eindhoven wonen en huurt particulier. Hun inkomen is namelijk te hoog voor een sociale huurwoning en een koopwoning is vaak nog geen optie. Naarmate kennismigranten hier langer zijn, verhuizen ook zij (vooral) door naar andere gemeenten in het SGE. Dit komt doordat kennismigranten vaak alleen naar Nederland komen, maar met de tijd ook stellen en gezinnen gaan vormen. Hiermee veranderen hun woonwensen. Kennismigranten die minder dan één jaar in de MRE wonen, wonen in 70% van de gevallen in een appartement. Wanneer kennismigranten langer dan vijf jaar in de MRE wonen, woont nog maar 25% in een appartement. Ook het type woning waarin kennismigranten wonen verandert: kennismigranten huren bij aankomst vaak particulier, maar na vijf jaar woont 70% van de kennismigranten in een koopwoning. Doordat kennismigranten een hoog inkomen hebben kunnen zij meer (over)bieden. Dit zorgt voor een deel voor verdringing van regulier woningzoekenden. Bijna 55% van de kennismigranten woont in een koopwoning met een WOZ-waarde onder de € 500.000. Over het algemeen geldt echter dat kennismigranten tegen dezelfde woonproblemen aanlopen als reguliere woningzoekenden in de MRE.

De regionale verschillen geduid

- Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuisden binnen de regio voornamelijk naar Eindhoven en Helmond (door hoog aandeel huurwoningen en relatief betaalbare koopvoorraad). De Kempen en de Peel trokken juist relatief veel gezinnen en alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar aan (door ruim opgezette en dure woningvoorraad).
- Alle regio's (Eindhoven uitgezonderd) hebben een positief buiten-regionaal verhuissaldo. Dit betekent dat overal meer mensen van buiten de MRE naar de subregio verhuisden dan dat er vertrokken. Vooral Overig SGE is in trek bij huishoudens van buiten de MRE. Hier is het positieve verhuissaldo ruim drie keer zo hoog als in de overige regio's.
- Alle regio's hebben een positief buitenlands migratiesaldo. In Eindhoven zijn veruit de meeste huishoudens vanuit het buitenland gaan wonen en daar is ook een groter deel een kenniswerker (meer dan 50%).

2.6 Huishoudensgroei afhankelijk van migratie en woningbouw

Migratie belangrijkste en meest onzekere factor in toekomstige huishoudensgroei

We verwachten dat het aantal huishoudens in de MRE tot 2040 groeit met zo'n 52.500 tot 88.000. Welk scenario werkelijkheid wordt hangt sterk af van migratie en deze migratie is weer afhankelijk van economische ontwikkelingen. We hebben de toekomstige kwantitatieve woonbehoefte daarom berekend op basis van drie scenario's. Het basisscenario, het trendscenario en het ambitie scenario. Hieronder lichten we de scenario's kort toe.

- **Basisscenario.** In het basisscenario is de verwachte huishoudensontwikkeling gebaseerd op de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant (2023). Vergrijzing, huishoudensverdunding en huishoudensgroei zijn daarbij de belangrijkste demografische trends tot 2040 en daarna. Het basisscenario gaat voor heel de MRE uit van een toename van **52.490 huishoudens tot 2040**.

- **Trendscenario.** Het trendscenario houdt, als aanvulling op het basisscenario, ook rekening met het inlopen van het huidig woningtekort. Daarnaast worden in dit scenario de meest recente migratietrends doorgetrokken. De CBS-bevolkingsprognose (2024) laat namelijk zien dat deze de komende jaren hoger liggen dan waar in de provinciale prognose vanuit is gegaan. Het trendscenario gaat uit van een toename van **74.375 huishoudens tot 2040**.
- **Ambitiescenario.** De Ontwikkelingsstrategie, het programma Beethoven Wonen en de geactualiseerde Woondeal (cijfers 1 mei 2025) vormen de uitgangspunten voor het ambitiescenario⁵. Deze documenten gaan uit van een hogere woningbouwopgave dan nu in trends te vatten is. De hogere opgave wordt gesteld vanuit de schaa sprong die de regio doormaakt. De verwachte sterke groei van de werkgelegenheid, met name bij ASML, zorgt namelijk ook voor een fors hogere woningvraag. In totaal gaat het ambitiescenario uit van **88.075 huishoudens tot 2040**. In het ambitiescenario ligt de kwantitatieve woonbehoefte 68% hoger dan in het basisscenario. We nemen aan dat dit scenario op dit moment een reëel uitgangspunt is. Hierover worden op dit moment (2025) namelijk bestuurlijke afspraken gemaakt. Het ambitiescenario is in dit onderzoek het scenario met de sterkste huishoudensgroei, maar dit is geen maximum. Ook verwachtingen boven de huidige ambities kunnen uitkomen, zoals een sterkere aanhoudende groei na 2030, maar zijn in dit onderzoek niet doorgerekend.

Groei doelgroep ouderen robuust, ontwikkeling aantal jongeren en gezinnen onzekerder

Tussen de drie scenario's loopt vooral de ontwikkeling van het aantal jongeren en gezinnen sterk uiteen. Dit zijn de doelgroepen die vaker vanuit het buitenland verhuizen, vaker op zoek zijn naar een nieuwe baan en sowieso meer verhuisgeneigd zijn. Het aantal te verwachten 75-plussers verschilt daarentegen zeer weinig tussen de drie scenario's. In alle scenario's wordt een groei van zo'n 26.000 ouderen verwacht. Deze vraag is dus robuust. Deze doelgroep woont nu namelijk vaak al in de regio en wordt simpelweg ouder. Daarbij geldt dat een zeer beperkt deel van de ouderen verhuist en een nog beperkter deel over regio- en gemeentegrenzen heen verhuist.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen tot 2040

Doelgroepen	Basisscenario	Trendscenario	Ambitiescenario
A&S < 35 jaar	-6.050 (-10%)	-275 (0%)	+3.425 (+5%)
Gezinnen	+14.750 (+12%)	+25.005 (+21%)	+30.290 (+25%)
A&S 35-55 jaar	+17.300 (+37%)	+22.070 (+47%)	+25.780 (+55%)
A&S 55-75 jaar	+75 (+0%)	+985 (+1%)	+1.800 (+2%)
A&S > 75 jaar	+25.980 (+47%)	+26.160 (+47%)	+26.350 (+48%)
Overig	+435 (+27%)	+435 (+27%)	+435 (+27%)
Totaal	+52.490 (+14%)	+74.375 (+19%)	+88.075 (+23%)

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Verschillen tussen subregio's door bestaande migratiepatronen en woningbouw mogelijkheden

Ook naar subregio's zien we opvallende verschillen ontstaan tussen de scenario's. Het trendscenario zorgt bijvoorbeeld in alle subregio's, maar relatief meer in Eindhoven en Helmond, voor extra huishoudensgroei. Dit komt omdat deze gemeenten nu ook de meeste buitenlandse instroom aantrekken. Daarnaast zitten er in sommige regio's grote verschillen tussen het basisscenario en ambitiescenario. Dit komt doordat de

⁵ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

afspraken over de woningbouwopgave niet per se in lijn liggen met de huishoudensprognose (die de basis vormt voor het basisscenario). De huidige afspraken zijn namelijk niet enkel gebaseerd op demografische doorrekeningen, maar ook op beschikbare woningbouwlocaties en de wens om in te zetten op knooppunten die vanuit mobiliteit en werkgelegenheid een aantrekkende werking op nieuwe huishoudens kunnen hebben. In een aantal subregio's is de opgave hierdoor fors groter, bijvoorbeeld omdat belangrijke knopen zich hier bevinden. Dat is bijvoorbeeld in de subregio's De Kempen (Eersel) en De Peel (Deurne en Maarheeze) het geval. In de gemeente Eindhoven is het verschil tussen het basisscenario en het ambitie scenario daarentegen juist zeer beperkt. Dat komt omdat deze gemeente op gegeven moment tegen haar gemeentegrenzen aanloopt en ook een hogere bevolkingsdichtheid mobiliteitsproblemen kan veroorzaken.

Tabel 2: Verwachte huishoudensontwikkeling naar subregio tot 2040

Subregio	Basisscenario	Trendscenario	Ambitiescenario
A2-gemeenten	+1.590 (+5%)	+3.030 (+10%)	+6.025 (+19%)
De Kempen	+2.765 (+9%)	+4.320 (+13%)	+9.415 (+29%)
De Peel	+5.400 (+10%)	+7.965 (+15%)	+18.025 (+33%)
Gemeente Eindhoven	+29.225 (+22%)	+39.385 (+30%)	+30.055 (+23%)
Gemeente Helmond	+7.115 (+16%)	+9.145 (+21%)	+10.835 (+24%)
Overig SGE	+6.395 (+7%)	+10.540 (+12%)	+13.720 (+16%)
Totaal	+52.490 (+14%)	74.375 (+19%)	+88.075 (+23%)

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

2.7 Woonzorgopgave ouderen robuust, opgave aandachtsgroepen onzekerder

Toekomstig woonzorggebruik berekend op basis van huishoudensontwikkeling in drie scenario's

Voor de toekomstige woonzorgbehoefte vormt de toekomstige huishoudensontwikkeling, op basis van het basis-, trend- en ambitie scenario, het uitgangspunt. De verwachte huishoudensontwikkeling heeft dus een sterke invloed op het verwachte zorggebruik. Het zorggebruik is zoveel mogelijk beleidsneutraal berekend. Daarnaast is de aanname gedaan dat het huidig zorggebruik per leeftijdscategorie richting de toekomst gelijk blijft. Hierdoor zorgen enkel de bevolkings- en huishoudenstoename en veranderingen in aanwezige leeftijdsklassen voor een veranderend zorggebruik. Het daadwerkelijke toekomstige zorggebruik is lastig te voorspellen. Deze kan toe- of afnemen per leeftijdsklasse. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van de gezondheid van personen in de toekomst. Daar spelen veel factoren zoals leefstijl (voeding en beweging), mentale gezondheid, omgeving (luchtvervuiling en klimaatverandering) en technologische ontwikkelingen een rol bij. Daarvoor geldt dan ook dat het zeer onzeker is in welke mate een toenemende levensverwachting ook leidt tot een toename van het aantal gezonde levensjaren zonder zorggebruik.

Ouderen wonen al in de regio, toekomstig zorggebruik daarom goed te voorspellen

Een groot deel van het zorggebruik vindt plaats door ouderen. Ook de toename van het zorggebruik komt voor een groot deel door de groei van deze groep. Er wordt namelijk een dubbele vergrijzing verwacht in de regio. Dit betekent dat de doelgroepen die het vaakst zorg gebruiken, 75- tot 85-jarigen en 85-plussers, sterk in aantallen toenemen en ouder worden. Aangezien deze ouderen nu ook al in de regio wonen, zien we tussen de scenario's weinig verschillen in het zorggebruik van ouderen. In het trend- en ambitie scenario nemen deze doelgroepen namelijk niet veel sterker toe dan in het basisscenario. Het zorggebruik dat ouderen met name gebruiken (Wmo-maatwerkvoorzieningen, wijkverpleging of Wlz-VV) is daardoor redelijk vergelijkbaar in de drie scenario's.

Zorggebruik aandachtsgroepen met zorgvraag meer omgeven door onzekerheid vanuit migratie

Een ander deel van het zorggebruik vindt plaats door aandachtsgroepen, zoals mensen met een beperking of psychisch kwetsbaren. Deze aandachtsgroepen zijn vaak relatief jong. De meerderheid is jonger dan 55 jaar en een groot deel zelfs jonger dan 35 jaar. In deze leeftijdscategorieën vinden veel vaker verhuizingen plaats dan in andere leeftijdscategorieën. Een sterkere migratie, zoals in het trend- en ambitiescenario, zorgt voor een toename van het gebruik van gehandicaptenzorg, geestelijke gezondheidszorg, beschermd wonen en jeugdhulp. Het is echter lastig in te schatten of nieuwe huishoudens eenzelfde zorgpatroon volgen als huishoudens die al in de Metropoolregio Eindhoven wonen. Zo zullen de kennismigranten die bijvoorbeeld bij ASML gaan werken relatief minder vaak tot deze doelgroepen behoren. Tegelijkertijd kunnen (toekomstige) zorgvragen van kinderen net zo goed plaatsvinden binnen gezinnen van kennismigranten.

2.8 Grote vraag naar nultreden en betaalbaar (huur en koop)

Kwalitatieve woonbehoefte houdt rekening met bestaande woningvoorraad en huishoudensontwikkeling

De bestaande woningvoorraad en de verwachte huishoudensontwikkeling (in drie scenario's) vormen de basis voor de kwalitatieve woningbehoefte in de MRE. Met het Stec-Doorstroommodel is berekend aan welke type woningen tot en met 2030 en tot 2040 een behoefte dan wel overschot ontstaat. Daarbij is rekening gehouden met de verhuiscapaciteit, woonwensen (beide WoON2024) en het verhuisgedrag (CBS Microdata) van doelgroepen die nu en in de toekomst in de MRE wonen. Het model gaat er daarbij van uit dat een deel van de woningzoekenden, door doorstroming, in de bestaande woningvoorraad landt (vraag-aanbodconfrontatie).

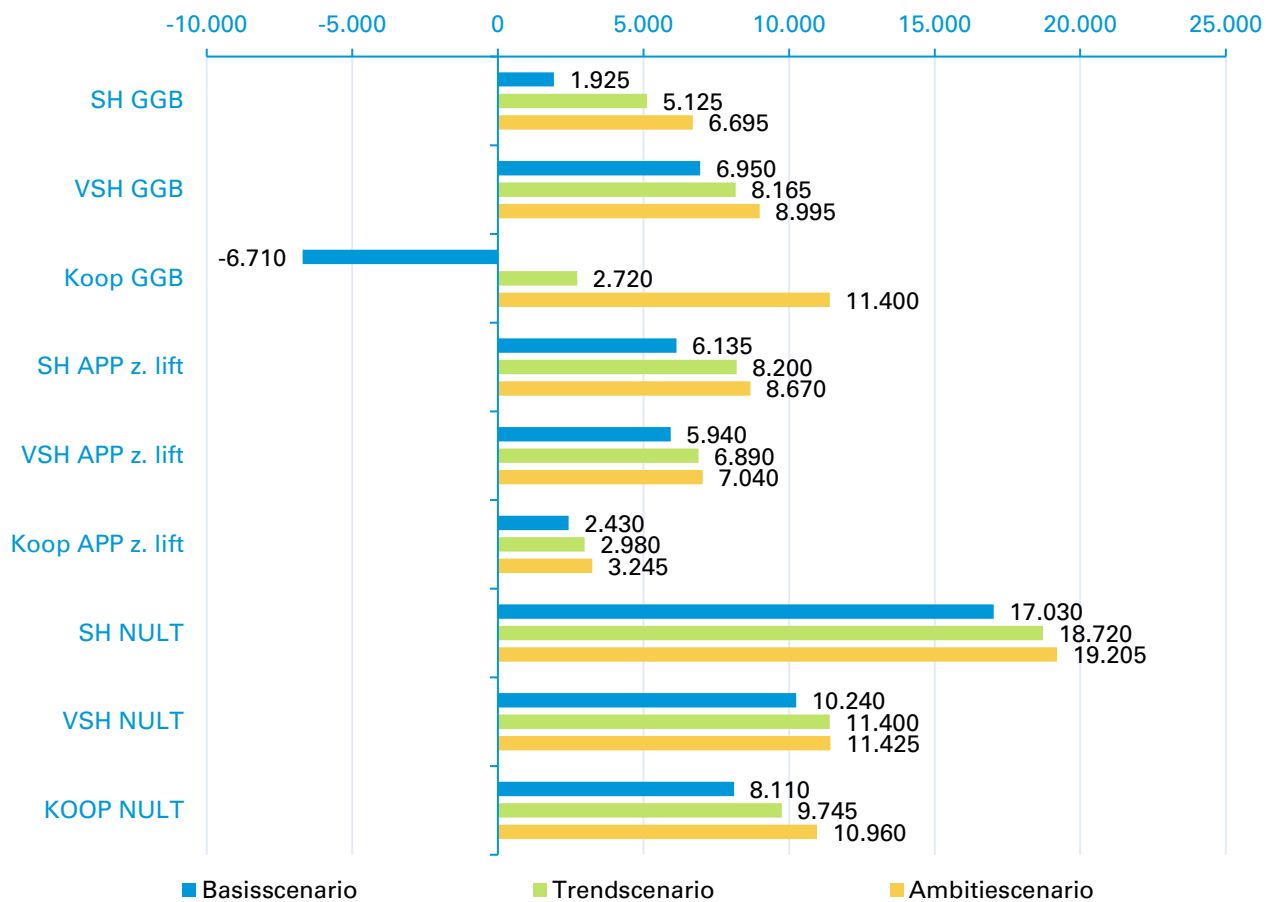
In alle scenario's vraag naar nultreden, behoefte aan reguliere grondgebonden woningen onzekerder

In alle drie de scenario's is de behoefte aan nultredenwoningen groot. Dit komt doordat de MRE vergrijsd en huishoudens, naarmate ze ouder worden, steeds vaker behoefte hebben aan een nultredenwoning. Een groot deel van de ouderen woont nu in een reguliere grondgebonden koopwoning. Wanneer zij de stap naar een nultredenwoning maken, komen deze woningen vrij voor andere huishoudens. In het basis-scenario is het vrijkomend koopsegment op regioniveau groot genoeg om alle woningzoekenden passend te huisvesten. In het trend- en ambitiescenario ontstaat een extra behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Dit komt doordat de huishoudenstypen die in deze scenario's extra instromen op de woningmarkt (door inlopen woningtekort en extra migratie) vaker op zoek zijn naar een dergelijke woning. Ook de vraag naar appartementen zonder lift is sterk afhankelijk van deze migratie. Dit omdat deze behoefte met name voortkomt vanuit jongere huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen.

Bestaande voorraad is duur: veel vraag naar extra betaalbare woningen in huur- en koopsegment

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen, in alle segmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en in alle scenario's. Ouderen verhuizen bijvoorbeeld het liefst naar een sociale huurwoning. Op basis van hun inkomen is dit ook passend en mogelijk. Een deel van de ouderen heeft echter ook (veel) vermogen. Zo heeft in Nederland 50% van de 65-plussers met een laag inkomen wel een vermogen opgebouwd van meer dan € 100.000. Zij kunnen hierdoor, ondanks hun woonwens, ook verleid worden naar een duurdere nultredenwoning (huur en koop). Ook jongeren en gezinnen hebben vooral behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en koop tot € 330.000). Dit komt doordat de bestaande woningvoorraad bovengemiddeld duur is. We zien dat daardoor in het basisscenario geen vraag naar extra dure koopwoningen ontstaat. Wanneer er meer verhuizingen naar de MRE plaatsvinden ontstaat deze behoefte wel. Ook het gewenste aandeel betaalbare woningen neemt dan wat af. In het ambitiescenario bestaat de kwalitatieve behoefte voor 71% uit betaalbare woningen. In het basisscenario is dat 83%. Tussen de subregio's bestaan er verschillen (zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting hierop). Zo ligt de vraag naar betaalbare woningen in Eindhoven en Helmond wat lager dan in de andere regio's doordat de bestaande woningvoorraad in deze gemeenten al uit relatief veel sociale huurwoningen bestaan.

Figuur 2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in de periode 2025 tot 2040 in de MRE volgens basis-, trend- en ambitie scenario naar gemiddelde woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Tabel 3: Woningbehoefte naar prijssegmenten in periode 2025 tot 2040 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

Scenario	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Dure koop
Basisscenario	+25.095 (+48%)	+14.040 (+27%)	+9.085 (+17%)	+4.055 (+8%)	-225 (0%)
Trendscenario	+32.040 (+43%)	+16.015 (+22%)	+10.440 (+14%)	+7.465 (+10%)	+7.975 (+11%)
Ambitiescenario	+34.570 (+39%)	+16.790 (+19%)	+10.670 (+12%)	+10.555 (+12%)	+15.055 (+17%)

Bron: Afspraken MRE (mei 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden. Percentages zijn gebaseerd op nieuwbouwopgave. Overschotten zijn teruggebracht tot 0% en de overige aandelen zijn enkel verdeeld over de positieve aantallen.

Woonvoorkeuren ouderen afhankelijk van zelfredzaamheid en zorgvraag

Het Rijk specificeert de behoefte aan ouderenhuisvesting naar: reguliere nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn bedoeld voor mensen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg thuis nodig hebben (door extramuralisering). Tot 2040 blijkt uit het onderzoek in de MRE (op basis van het trendscenario en woonwensen) een extra behoefte aan 13.930 reguliere nultredenwoningen, 8.340 geclusterde woningen en 2.940 zorggeschikte woningen. De voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen is sterk afhankelijk van de mate van mobiliteitsbeperking (leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (inkomen) van huishoudens. Dat raakt namelijk beide aan de mate van zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te vaker zij een voorkeur hebben voor een ouderenwoning zonder clustering (van woningen en/of voorzieningen). Ouderen met een hoger inkomen zijn makkelijker zelf in staat deze zorg te regelen. Dit zorgt er dan ook voor dat de vraag naar geclusterd wonen vaker voortkomt vanuit huishoudens met een laag inkomen en dus deze behoefte ook vaker landt in de goedkopere woningsegmenten.

Aandachtsgroepen hebben bij uitstroom behoefte aan kleine, betaalbare en toegankelijke woningen, nabij zorgvoorzieningen

Jaarlijks stromen minimaal 1.220 aandachtsgroepen met een zorgvraag uit in de reguliere woningvoorraad van de MRE. Deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan een gevarieerd aanbod van kleinschalige, toegankelijke en betaalbare woningen, afgestemd op de specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften van de aandachtsgroep (zie paragraaf 9.5). Hieronder zoomen we hierop in:

- **Mantelzorgers en -ontvangers** hebben behoefte aan nultredenwoningen die nabijheid combineren met zelfstandigheid en privacy. De aanwezigheid van voorzieningen op korte afstand maakt mantelzorg duurzaam en haalbaar.
- **Mensen met lichamelijke beperking** hebben behoefte aan toegankelijke, betaalbare woningen in reguliere wijken met zorg en ondersteuning dichtbij. De woning en woonomgeving moeten rolstoelvriendelijk en drempelvrij zijn.
- **Mensen met verstandelijke beperking** hebben behoefte aan kleinschalige, betaalbare woningen, in de wijk en dichtbij hun netwerk en hulpvoorzieningen. Ambulante begeleiding en inclusie zijn essentieel voor zelfstandigheid.
- **Psychisch kwetsbaren** hebben behoefte aan kleine, betaalbare woningen met begeleiding in een rustige, prikkelarme woonomgeving. Doorstroommogelijkheden en 'beschermde thuis' zijn belangrijk voor herstel en participatie.
- **Jongeren die uitstromen uit jeugdhulp** hebben stabiele, zelfstandige en betaalbare woonruimtes nodig met lichte begeleiding. Een inclusieve buurt bevordert groei en zelfredzaamheid.
- **Uitstromers uit forensische zorg** vragen om kleinschalige, veilige woonvormen met toezicht en nabijheid van zorginstellingen. Begeleiding en structuur zijn nodig voor re-integratie en risicobeheersing.
- **Uitstromers uit (jeugd)detentie** hebben behoefte aan betaalbare, stabiele huisvesting in een veilige omgeving met begeleiding. Nabijheid van voorzieningen en werk- of opleidingskansen ondersteunt integratie.
- **(Dreigend) dak- en thuislozen** hebben passende, betaalbare woningen nodig die aansluiten bij hun zorg- en begeleidingsbehoeften. Deze woonbehoefte overlapt met andere aandachtsgroepen door complexe problematieken.
- **Stoppende sekswerkers** zoeken veilige, betaalbare woningen buiten het oude netwerk, met toegang tot hulpverlening. Tijdelijke huisvesting biedt stabiliteit en ruimte voor opbouw van een nieuw leven.

2.9 Opharden en kwalitatieve optimalisaties nodig voor uitvoering

Voldoende plancapaciteit, maar groot deel plannen moet planologische procedure nog door

De MRE heeft voldoende woningbouwplannen om de kwantitatieve opgave tot en met 2030 en 2040 uit alle drie de scenario's in te vullen. Ook wanneer we rekening houden met vertraging en planuitval (130% plancapaciteit). Wel zien we risico's in de planstatus van een groot deel van de woningbouwplannen. Slechts 40% van de woningen die tot en met 2030 geprogrammeerd staan heeft een harde planstatus. Dit betekent dat 60% van de woningen die tot en met 2030 gebouwd moet worden nog een zachte planstatus heeft en dus de planologische procedure nog doormoet. Het (versneld) opharden van woningbouwplannen is dus essentieel om de woningbouwopgave ook daadwerkelijk te realiseren. In plannen kan immers niemand wonen. Na 2030 is het aandeel zachte plannen nog veel groter: slechts 1% van de woningen die in de periode 2031-2040 gepland staan heeft een harde planstatus.

Behoefte aan grondgebonden huurwoningen en aan nultredenwoningen in sociale huur en dure koop

In bestaande plannen zitten te weinig grondgebonden huurwoningen. De behoefte aan grondgebonden sociale huur-, middenhuur- en dure huurwoningen is in elk scenario (sociale huur in het basisscenario uitgezonderd) groter dan de plancapaciteit. In het grondgebonden koopsegment zien we juist het tegenovergestelde. Zowel het aantal betaalbare grondgebonden koopwoningen als het aantal dure grondgebonden koopwoningen in plannen overtreft de behoefte in het basis- en trendscenario aanzienlijk. Alleen in het ambitie scenario komen de plannen en behoefte voor grondgebonden koopwoningen overeen. Koopwoningen kunnen echter ook deels dezelfde woonwensen vervullen als huurwoningen. Woningen tot € 240.000 zijn uitwisselbaar met sociale huur en woningen tot € 315.000 met middenhuur. Er bestaat daarnaast een tekort aan plannen voor appartementen zonder lift in het sociale huursegment. Deze behoefte hoeft overigens niet als zodanig ingevuld te worden. Appartementen met lift kunnen evengoed invulling geven aan deze vraag. Dit heeft zelfs de voorkeur, omdat dan tegelijkertijd zowel doelgroepen met als zonder zorgvraag bediend worden. Tot slot is het aantal geplande nultredenwoningen in het sociale huur- en dure koopsegment (vanaf € 405.000) lager dan waar in scenario's behoefte aan is. Het verschil is in beide segmenten echter niet groot.

De regionale verschillen geduid

- Uitgaande van het basisscenario hebben alle subregio's in de MRE voldoende plancapaciteit tot en met 2030 (ook als we rekening houden met 30% planuitval en vertraging). In het trendscenario hebben de A2-gemeenten een tekort aan plannen. Ook in de Kempen en de gemeente Eindhoven ontstaat in dit scenario een tekort aan plannen als we rekening houden met de norm van 130% plancapaciteit. Alle regio's hebben voldoende plannen voor het ambitie scenario. Wanneer we ook rekening houden met 30% planuitval en vertraging, dan hebben de A2-gemeenten en de gemeenten Eindhoven en Helmond te weinig plannen.
- Uitgaande van het basisscenario hebben alle subregio's in de MRE voldoende plancapaciteit tot 2040 (ook als we rekening houden met 30% planuitval en vertraging). Voor het trendscenario hebben alle regio's (nagenoeg) voldoende plannen. Wanneer we ook rekening houden met planuitval en vertraging, ontstaat er in de A2-gemeenten en in de gemeente Eindhoven een tekort. Ook voor het ambitie scenario hebben de A2-gemeenten te weinig plannen. Dit geldt ook voor de Kempen. In de Peel en Helmond ontstaat alleen een tekort wanneer we rekening houden met planuitval en vertraging (130% plancapaciteit).

3. Aanbevelingen

3.1 Focus op opharden woningbouwplannen en verbeter werkwijze en samenwerking

60% van de woningen t/m 2030 heeft nog geen harde planstatus en huidig bouwtempo is te laag

De MRE heeft de ambitie om in de periode 2022 tot en met 2030 (versneld) 62.130 woningen te bouwen. Tot 2040 moet het aantal woningen in de MRE gegroeid zijn met 100.000. Om deze woningbouwambities te halen moeten in de periode 2025 tot en met 2030 nog 7.900 woningen per jaar bijgebouwd worden. De afgelopen drie jaar zijn gemiddeld zo'n 5.000 woningen per jaar opgeleverd. Het bouwtempo ligt dus, zeker voor de korte termijn, te laag en versnelling is nodig. Niet alleen in de bouwfase, maar ook in de initiatief- en procedurefase. 60% van de woningen die voor de periode 2025 tot en met 2030 gepland staat heeft namelijk nog geen harde planstatus. Dit betekent dat deze plannen (in ieder geval) de planologische procedure nog moeten doorlopen. Het (versneld) opharden van plannen is dus essentieel om de regionale woningbouwambities te halen. Leg daarbij de focus op grotere woningbouwplannen. De ambtelijke capaciteit binnen de MRE kan immers maar één keer ingezet worden en de personele inzet is voor kleine plannen redelijk vergelijkbaar met die van grote plannen. Dit terwijl de toename van het aantal woningen sterk verschilt. Om snel meer woningen te bouwen (en daarmee de regionale ambities te halen) is dus meer focus op aantallen nodig. Daarnaast is een andere werkwijze en betere samenwerking essentieel voor het realiseren van versnelling.

Hanteer regionale werkwijze 'Vernieuwde versnelde aanpak'

De visie op woningbouw en de interne werkwijze van gemeenten spelen een belangrijke rol bij het behalen van versnelling. Zo ook de werkwijze met en het vertrouwen tussen gemeenten en marktpartijen. Beide kunnen beter in de MRE. Hanteer daarom regionaal de werkwijze van de '**Vernieuwde versnelde aanpak**'. De kern van deze aanpak is:

- 1 **Goede voorbereiding is het halve werk: verstevig visie op ruimtevragende functies.** Versterk de gemeentelijke visie op wonen en zorg. Leg vast waar u wel/geen ruimte voor woningbouw ziet, en onder welke voorwaarden.
- 2 **Niet alles kan: schets duidelijke kaders aan voorkant en houd hieraan vast.** Formuleer aan de voorkant van de gebiedsontwikkeling kaders waarin sectorale belangen onderling zijn afgewogen. Leg daarbij geen bovenwettelijke eisen vast. Kom vervolgens samen tot de belangrijkste projectspecifieke kaders en houd hieraan vast. Richt energie op de belangrijkste doelen (kader) en niet op randzaken (invulling). Stel hiervoor een projectteam aan dat organisatieoverstijgend denkt en handelt.
- 3 **Werk altijd met bestuurlijke tandem en gemandateerd projectleider.** Werk als een organisatie die met mandaat en doorzettingsvermogen de gebiedsontwikkeling aanstuurt. De gemandateerde projectleider mag keuzes maken binnen de door de raad vastgestelde kaders. Geef daarnaast het college (via een delegatiebesluit) de mogelijkheid om (delen van) omgevingsplannen vast te stellen.
- 4 **Werk licht en gericht: snelheid en prioritaire plannen zijn leidend.** Werk met een haalbaar projectplan, inclusief strakke regie en realistische planning (parallel plannen). Werk met een intake- en omgevingstafel en prioriteer projecten die wenselijk en haalbaar zijn.
- 5 **Loslaten: iedereen doet waar die het beste in is.** Focus als gemeente op het goed neerzetten van de visie en kaders. Standaardiseer daarnaast planregels en de opzet van het omgevingsplan. Geef ook de voorbereiding van de omgevingsplanprocedure uit handen aan woningcorporaties en ontwikkelaars. Leg hiervoor de samenwerking en rolverdeling vast in een intentie- en samenwerkingsovereenkomst.

Sneller meer woningbouw aantallen realiseren helpt ook bij bereiken kwalitatieve doelen

Een bijkomend voordeel van de versnelling van grotere woningbouwprojecten is dat de betaalbaarheidsdoelstellingen (minimaal 30% sociale huur en twee derde betaalbaar) makkelijker per locatie gerealiseerd kunnen worden. Bij grotere projecten kunnen bouwers immers profiteren van schaalvoordelen (zoals lagere bouwkosten door bulkinkoop en gestandaardiseerde bouwprocessen en efficiëntere inzet van personeel en materieel). Ook compenseert het grotere aantal dure woningen de bouw van betaalbare woningen in de businesscase. Hiermee worden ook andere belangrijke kwalitatieve doelstellingen, zoals het faciliteren van de uitstroom van aandachtsgroepen, sneller behaald. Meer sociale huurwoningen is hier namelijk een essentiële randvoorwaarde voor. De bouw van deze woningen zorgt ervoor dat meer uitstroom kan plaatsvinden vanuit bijvoorbeeld beschermd wonen of de maatschappelijke opvang. Wachtlijsten worden hierdoor korter en zorgverlening beter (zorgbehoevenden kunnen sneller terecht). Ook zorgt dit voor kostenbesparingen. Onnodig lange instellingszorg is namelijk duur.

3.2 Bouw gericht voor ouderen, starters en eenpersoons-huishoudens

Bestaande woningvoorraad sluit niet aan op woonwensen van ouderen

In alle drie de scenario's is de behoefte aan nultredenwoningen groot. Tot 2040 is er behoefte aan 13.930 reguliere nultredenwoningen, 8.340 geclusterde woningen en 2.940 zorggeschikte woningen (op basis van het trendscenario en woonwensen). Dit heeft twee hoofdoorzaken. Allereerst vergrijst de MRE. In elk scenario neemt het aantal 75-plussers met zo'n 26.000 toe tot 2040. Dit is 30 tot 50% van de totale huishoudensgroei. Daarnaast voorziet de bestaande woningvoorraad niet in de woonwensen van ouderen. Huishoudens hebben, naarmate ze ouder worden, steeds vaker behoefte aan een nultredenwoning. Ruim 75% van de woningen in de MRE is echter een grondgebonden woning. Dit zijn over het algemeen grotere woningen met meerdere verdiepingen. Er zijn dus meer nultredenwoningen nodig. Geef woningbouwplannen met veel nultredenwoningen daarom prioriteit in de uitvoering. Als ouderen verhuizen levert dit namelijk de langste verhuisketens op in de bestaande voorraad. Daarnaast scheelt dit gemeenten op de lange termijn in de Wmo-kosten. Dit omdat deze woningen (in een later stadium) niet meer aangepast hoeven te worden. Focus bij nieuwbouw dus niet alleen op de grondexploitatie en verlaag eventueel de grondprijs voor nultredenwoningen. Zo wordt 'penny wise, pound foolish' handelen voorkomen. Zorg daarnaast voor eenvoudig en helder splitsingsbeleid. Ook binnen de bestaande woningvoorraad bestaan veel mogelijkheden om extra nultredenwoningen toe te voegen.

Differentiatie in aanbod en instrumenten nodig om ouderen in beweging te krijgen

Zorg ervoor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn naar woningtype (grondgebonden en nultreden), prijscategorie (sociale huur, middenhuur en koop) en naar locatie. Woonwensen van ouderen lopen namelijk sterk uiteen. De voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen is bijvoorbeeld sterk afhankelijk van de zelfredzaamheid van huishoudens. Ouderen zijn daarnaast vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers vaak al ergens voor lange tijd en hebben daardoor een sterkere sociale binding dan andere doelgroepen. Een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod is daarom nodig om ouderen in beweging krijgen. Daarnaast is de inzet van extra instrumenten vaak noodzakelijk. Dit doordat de bewustwording over toekomstbestendig wonen onder (toekomstige) ouderen laag is. Zet daarom regionaal een informatiecampagne op. Dit om ervoor te zorgen dat huishoudens eerder urgentie zien en hun woonsituatie proactief aanpassen. Hiervoor kan inspiratie gehaald worden uit landelijke campagnes zoals **'Praat vandaag over morgen'**. Zorg er daarnaast voor dat de vele buurt- en wijkondersteuners dit gesprek ook voeren en bewustwording creëren over de voordelen van verhuizen. In meer dan de helft van de gevallen nemen de totale woonlasten na verhuizing bijvoorbeeld af (zie ons whitepaper **'Doorstroming: dé sleutel op de woningmarkt'**).

Starters en eenpersoonshuishoudens komen in MRE niet voldoende aan bod met doorstroming

In een groot deel van de MRE bestond het woningbouwprogramma de afgelopen jaren vooral uit grote, dure koopwoningen. Dit zorgt ervoor dat vooral gezinnen en stellen vanaf 35 jaar een verhuissap hebben kunnen maken. Alleenstaanden tot 35 jaar komen echter lang niet altijd voor in doorstroomketens die

starten met dure nieuwbouw. Slechts de helft van alle doorstroomketens eindigt met een echt betaalbare woning (rond € 300.000). Enkel inzetten op doorstroming helpt deze doelgroep dus onvoldoende. Het bouwen van meer betaalbare woningen is nodig. Niet alleen voor starters, maar ook voor aandachts-groepen. Daarbij geldt: hoe hoger de woningmarktdruk in een regio, des te belangrijker dit wordt.

3.3 Herprogrammeer naar meer sociale huur en zet betaalbaarheidsinstrumenten in

Bestaande regionale woningbouwprogrammering voorziet niet in vraag naar betaalbare woningen

Meer snelheid in de woningbouwproductie is dus gewenst. Het is echter net zo belangrijk om kwalitatief de juiste woningen toe te voegen. De behoefte aan betaalbare woningen is groot in de MRE. In alle drie de scenario's ligt de behoefte aan sociale huur rond de 40% van het totaal. De totale behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 405.000) ligt in de drie scenario's tussen de 70 en 80%. Dit komt doordat de koopwoningvoorraad de afgelopen jaren sterk in prijs is gestegen. Hierdoor zijn (en blijven) meer huishoudens aangewezen op het (sociale) huursegment. Het realiseren van deze aandelen is, onder de huidige marktomstandigheden, echter niet eenvoudig. Ga daarom uit van de afspraken uit de Woondeal Zuidoost-Brabant (minimaal 30% sociale huur en minimaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop)). De regionale woningbouwprogrammering van de MRE sluit hier nog niet op aan. Voor de periode 2025 tot en met 2030 bestaat 28% van de planvoorraad uit sociale huur en voor de periode tot 2040 is dit aandeel (24%). Ook is het totale aandeel betaalbaar in die periode nog niet hoog genoeg (59%). Bijsturing van de regionale woningbouwprogrammering is dus nodig.

Herprogrammeer alle woningbouwplannen zonder anterieure overeenkomst

De betaalbare woningen die nu nog missen in de regionale programmering kunnen niet doorgeschoven worden naar alleen nieuwe plannen. Dit zorgt voor te veel extra financiële druk binnen deze plannen. Alle bestaande plannen samen moeten daarom zoveel mogelijk voldoen aan de regionaal afgesproken betaalbaarheidseisen. Kwalitatief herprogrammeren is daarvoor nodig. Tegelijkertijd gaat herprogrammeren soms ten koste van snelheid. Hier zit een spanningsveld. De inspanningen en kosten van herprogrammeren moeten opwegen tegen het resultaat van het herprogrammeren. Energie steken in projecten die weinig opleveren (beperkt aantal woningen) en/of veel kosten (tijd, risico, inzet) heeft bijvoorbeeld geen zin. Projecten waarbinnen veel volkshuisvestelijke doelen te behalen zijn tegen lage kosten moeten daarentegen juist worden geherprogrammeerd. Ondanks dat ieder woningbouwproject in theorie heroverwogen kan worden, is het niet verstandig dit te doen. Hanteer daarom de volgende vuistregels:

- **Altijd doen:** Zachte plannen zonder overeenkomst of met alleen een intentieovereenkomst.
- **Discussie:** Grotere woningbouwplannen. Denk bijvoorbeeld aan plannen met 25 woningen in landelijke kernen en plannen met 75 woningen in stedelijke kernen. Met deze aantallen kunnen meters gemaakt worden en deze woningbouwaantallen drukken zwaar op het halen van (lokale) volkshuisvestelijke doelen.
- **Niet doen:** Plannen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten.

Gebruik voor de gewenste strategie op planniveau en voor andere praktische en concrete handvatten voor herprogrammeren van plannen de **'Handreiking kwalitatief (her)programmeren'**.



Zonder inzet van instrumenten is betaalbaar aanbod realiseren lastig

Het programmeren van betaalbare woningen is stap één. Het daadwerkelijk realiseren (en het betaalbaar houden) van deze woningen is stap twee. Dit is geen eenvoudige opgave. Zet daarom betaalbaarheidsinstrumenten in. Biedt bijvoorbeeld woningen aan met een koop- of financieringsconstructie (zoals KoopGarant) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn (door de opkoopbescherming vast te leggen in de huisvestingsverordening). Een deel van de betaalbaarheidsinstrumenten is specifiek gericht op het gemeentelijke instrumentarium. Het is echter essentieel om de betaalbaarheidsinstrumenten zoveel mogelijk regionaal af te stemmen en te borgen. Dit zodat het speelveld en de concurrentie tussen gemeenten gelijk blijft. We adviseren daarom (in ieder geval) de grondprijs voor sociale huur regionaal af te stemmen. Dit zodat de realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit geborgd is. We adviseren daarnaast om regionale afstemming te zoeken over instrumenten uit de huisvestingsverordening. Een regionaal afgestemde opkoopbescherming zorgt bijvoorbeeld voor een gelijke bescherming van betaalbare woningen en voorkomt waterbedeften naar buurgemeenten (of regio's). Ook kan hierdoor efficiëntere uitvoering en handhaving plaatsvinden. Gemeenten hoeven namelijk niet allemaal het wiel opnieuw uit te vinden en delen kennis over bijvoorbeeld gezamenlijke registraties, controle op eigendom en boeteprocedures. Hieronder geven we een overzicht van alle instrumenten die u in kunt zetten. Houd bij de afweging van de instrumenten waar u (aanvullend) op in wilt zetten rekening met effectiviteit, doelmatigheid en capaciteit. In de bijlage vindt u een toelichting op de inhoud en impact van de betaalbaarheidsinstrumenten.

Tabel 4: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit

Legenda				
	Effectief		Minder effectief	Niet effectief
Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant / SlimmerKopen				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

Zet samenwerking WoonST 2.0 voort

Maak voor het realiseren van betaalbare woningen daarnaast gebruik van slimme bouwoplossingen. Denk niet alleen aan kleinere kavels en/of woningen (met meer gezamenlijke ruimtes), maar ook aan andere werkwijzen zoals **conceptueel bouwen**. Bij conceptueel bouwen wordt gewerkt met herhaalbare en flexibele bouwoplossingen; niet alleen voor reguliere woningen (grondgebonden en nultreden), maar ook voor geclusterde zorggeschikte woningen. Door standaardisatie van **PMC's** en schaalvoordelen zijn de bouwkosten bij conceptueel bouwen lager dan bij traditionele maatwerkprojecten. Ook de voorbereidingsfase is een stuk korter (door te werken met bewezen haalbare woningconcepten). Het hele proces van initiatief tot en met realisatie wordt hierdoor tot 20% goedkoper en 40% sneller. Dit zorgt niet alleen voor snellere woningbouw, maar ook voor een betere en efficiëntere samenwerking. Bijkomend voordeel is de tijd- en capaciteitswinst die dit gemeenten en woningcorporaties oplevert. In de regio is al een succesvolle conceptuele bouwstroom opgezet: **WoonST 2.0**. Via deze bouwstroom zijn de afgelopen jaren in het SGE al 1.000 sociale huurwoningen gerealiseerd. Tot en met 2030 worden er op deze manier nog eens 2.500 sociale woningen gebouwd. Zet deze samenwerking dus voort en onderzoek wat er nog meer mogelijk is.

3.4 Stimuleer gemeentelijke visie op beter benutten

Potentie binnen bestaande voorraad is groot: meeste potentie op kavels en via splitsen en optoppen

Niet alleen nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen, ook de bestaande (woning)voorraad van de MRE biedt veel potentie. Door vergrijzing en huishoudensverdunding woont een groot deel van de huishoudens in een te grote woning. De bestaande voorraad kan dus veel beter benut worden. Het beter benutten van de bestaande voorraad zorgt niet alleen voor het effectiever benutten van woningen en meer passende huisvesting, het draagt ook bij aan (meer) doorstroming. Ouderen verhuizen namelijk niet snel naar een andere (meer passende) woning. Een vaak genoemde reden daarvoor is dat ze niet weg willen uit hun sociale netwerk. Om ouderen in beweging te krijgen is het aanbieden van passend aanbod in de buurt van voorzieningen en de bestaande woonplek dus belangrijk. Nieuwbouw is alleen niet altijd mogelijk. Zet daarom in op het beter benutten van de bestaande voorraad via splitsen, optoppen, aanplakken en uitplinten van panden, achtertuinen benutten, leegstand en transformatie. De groep ouderen is namelijk een grote groep die steeds groter wordt. Ook met een lage verhuisgeneigdheid kan het in beweging krijgen van deze doelgroep dus veel impact hebben op de woningmarkt.

Potentie beter benutten MRE: maximaal +45.000 woningen

Eind 2024 is de potentie van beter benutten-ingrepen in de MRE in beeld gebracht. Dit door te kijken naar de potentie van splitsen, optoppen, woningdelen, wonen op kavels (achtertuinen benutten met mantelzorgwoningen en eerstegraads familiewoningen), woningleegstand en transformatie (van kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed). In totaal kunnen er in de MRE maximaal 45.000 extra woningen binnen de bestaande voorraad worden gerealiseerd (klik [hier](#) voor een overzicht van de beter benutten-potentie). De meeste potentie zit in het beter benutten van bestaande kavels (+21.900 woningen) voor het plaatsen van (tijdelijke) mantelzorgwoningen, waarmee zowel een kwalitatieve behoefte als een zorgopgave wordt ingevuld. Ook de potentie voor splitsen (+5.750) en optoppen (+5.500) is hoog. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén woning kan dan ook nog eens nultreden zijn. Deze potentie zit vooral in de landelijkere regio's in de MRE. In Eindhoven en Helmond is vooral de optoppotentie hoog. Meer informatie over het stappenplan en de financiële haalbaarheid van optoppen staat in onze '[Handreiking Optoppen 2.0](#)'.

Verschillen tussen gemeenten vragen om een brede en eigen visie op beter benutten

Om als regio met de juiste ingrepen aan de slag te gaan, is het essentieel dat gemeenten een brede visie ontwikkelen op het thema beter benutten. Er zijn namelijk (grote) verschillen in de bestaande voorraad, ervaren leefbaarheid en woonmilieus. Elke gemeente moet daarom op haar eigen manier invulling geven aan het beter benutten van de bestaande voorraad. De regiogemeenten kunnen elkaar hierbij ondersteunen door goede voorbeelden met elkaar te delen. Dit zodat niet telkens het wiel opnieuw hoeft worden uitgevonden. Op de middellange en lange termijn biedt goed geformuleerd en verankerd beleid een stabiele basis voor een gebiedsgerichte aanpak op lager schaalniveau. Stimuleer daarom als regio dat gemeenten buurt- of wijkvisies (en integrale wijkaanpakken) uitwerken en bestuurlijk vastleggen. Dit zodat ingrepen in de bestaande voorraad daadwerkelijk worden uitgevoerd. Een gebiedsvisie op laag schaalniveau maakt het ook mogelijk om koppelkansen met verkeer en verduurzaming te realiseren.

3.5 Maak een regionale woonzorgvisie en regionaal definitiekader

De toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven overstijgen gemeentegrenzen en samenwerken is nodig

De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat de toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven groot zijn in de MRE. Er is sprake van dubbele vergrijzing en tegelijkertijd groeit ook het aantal andere kwetsbare inwoners. De vraag naar passende woonruimtes, eventueel met zorg- en welzijnsdiensten, neemt hierdoor verder toe. Fysieke en sociale aspecten zijn in deze complexe situatie daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op dit moment is het ontwikkelen van beleid op het gebied van wonen, zorg en welzijn grotendeels een lokale verantwoordelijkheid. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de optelsom van lokale woon- en woonzorgvisies geen oplossing biedt voor de huisvestingsvraagstukken van kwetsbare inwoners. De woon- en zorgvraagstukken gaan over gemeentegrenzen heen en daarmee de mogelijkheden van gemeenten te boven. Om adequaat om te gaan met deze vraagstukken is regionale samenwerking nodig. Stel daarom een regionale woonzorgvisie op. Heb daarbij expliciet aandacht voor de verschillen binnen de regio. In de stedelijke gebieden binnen de MRE zijn de woonzorgopgaven bijvoorbeeld anders dan in de landelijke gebieden. Betrek bij het opstellen van de visie ook bestuurders; zowel van gemeenten (wonen én zorg), als van de in de regio actieve woon- en zorgpartijen. Dit om te komen tot een gedeelde, bestuurlijk gedragen en uitvoerbare visie voor wonen, zorg en welzijn in de MRE.

Regionaal samenwerken in wonen en zorg heeft vijf voordelen

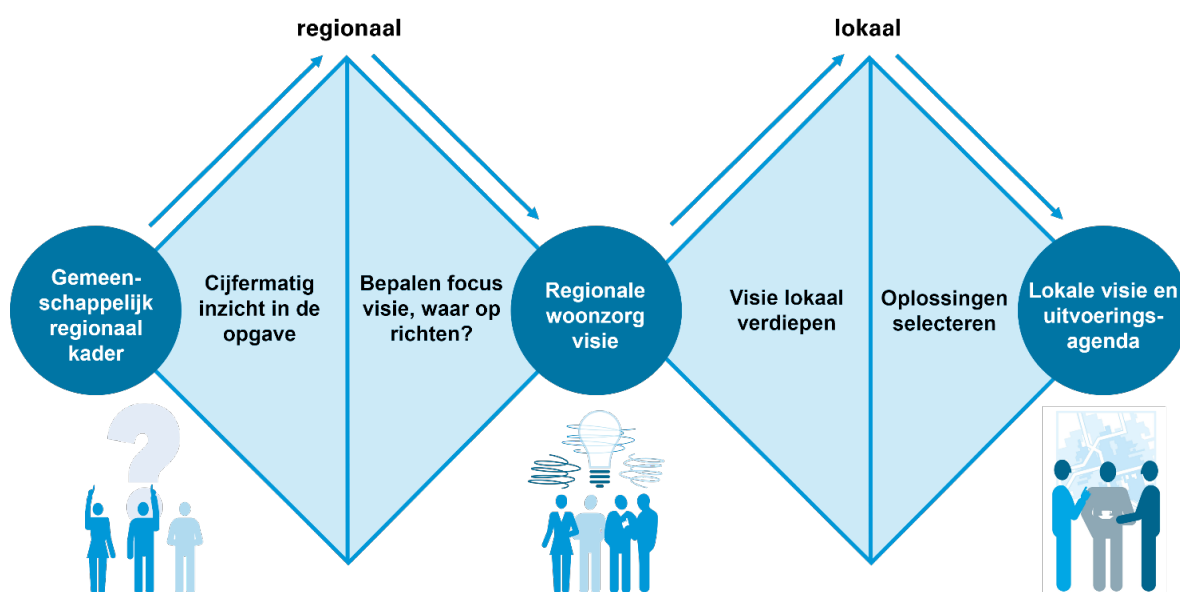
1. Het zorgt voor een goede verdeling van woonzorgaanbod voor inwoners. Uitbreiding van een woonzorgproduct in de ene gemeente, heeft gevolgen voor de capaciteit in andere gemeenten. Tegelijkertijd heeft dit ook gevolgen voor de gemeente zelf (denk aan een groter beroep op de Wmo).
2. Het realiseren van specialistisch aanbod. Niet al het woonzorgaanbod kan in iedere gemeente worden aangeboden. Regionale afstemming over waar dit aanbod gerealiseerd moet worden is noodzakelijk.
3. Elkaars ervaringen en kansen benutten. Zo'n 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Onderling zijn er echter verschillen in de samenstelling. Zo staan er in Eindhoven en Helmond veel meer appartementen dan in de andere subregio's. Zij hebben juist meer grondgebonden woningen. Hierdoor kunnen oplossingsrichtingen tussen gemeenten verschillen. Ook kan bestaand aanbod in de ene gemeente ingezet worden voor de opgave uit de andere gemeente (uitruil). Daardoor kunnen ervaringen en kansen over en weer worden benut voor de opgaven.
4. Aansluiting op het werkgebied van partners. Veel woon- en zorgpartners hebben een groter werkgebied dan één gemeente of regio. Zorg vloeit namelijk over de gemeentegrenzen heen. Regionaal samenwerken is dus gewenst om de (beperkte) middelen zo goed mogelijk in te zetten en efficiëntie te realiseren.
5. Innovatie en kennisdeling. Door regionaal samen te werken kan ieders kennis beter benut worden. Denk bijvoorbeeld aan kennis over effectieve en efficiënte clustering en innovatie van woonzorgaanbod.

Gemeenschappelijkheid over cijfers en definities belangrijke voorwaarde voor samenwerking

Om tot een succesvolle regionale samenwerking te komen is het hebben van een gemeenschappelijk kader over cijfers en definities op het gebied van wonen en zorg een belangrijke randvoorwaarde. Dit kader geeft input voor de benodigde woningen (kwantitatief en kwalitatief) en voor afspraken tussen samenwerkings-

partners. Voorliggend onderzoek biedt een goede basis voor de benodigde cijfers. Om dezelfde gemeenschappelijke taal te spreken is het daarnaast belangrijk dat voor alle betrokken partijen precies duidelijk is wat waaronder verstaan wordt. Het is daarom belangrijk uniformiteit in definities te hanteren op lokaal én regionaal niveau. Ook voor monitoring en vergelijkingen. Stel daarom een definitiekader op met daarin definities van woon(tussen)vormen en doelgroepen. Doe dit op zo'n manier dat zowel mensen uit het woon- als mensen uit het sociaal domein begrijpen waar het over gaat.

Figuur 3: Positionering regionale woonzorgvisie



Bron: Stec Groep, 2025

Houd vast aan kaders uit op te stellen regionale woonzorgvisie

Het is niet alleen belangrijk om binnen woningbouwplannen vast te houden aan de vooraf opgestelde visie en kaders. Ook voor het realiseren van de woon-, zorg- en welzijnsopgaven is dit essentieel. De in de MRE actieve woon- en zorgpartners geven dit ook nadrukkelijk aan. Wisseling van kaders en visie zorgt namelijk ook hier voor vertraging, terwijl de opgave groot is. Houd daarom vast aan de kaders uit de op te stellen woonzorgvisie en focus op het doel. Geef prioriteit en capaciteit aan het uitvoeren van de gezamenlijk gestelde doelen voor wonen en zorg.

3.6 Vertaal regionale opgaven naar concrete uitvoeringsstrategie

Regionale uitvoeringsacties nodig om woon-, zorg- en ondersteuningsopgaven aan te pakken

De regionale woonzorgvisie zet de gedeelde visie op de regionale woon-, zorg- en ondersteuningsvragen van ouderen en aandachtsgroepen in de MRE neer. Een volgende stap is deze visie door te vertalen naar afspraken en acties. Denk aan afspraken over de realisatie van voldoende en passende woonzorgvoorzieningen en het verdelen van opgaven via fair share-afspraken. Daarnaast is het belangrijk om ook regionaal afspraken te maken over de reguliere woningbouwopgave die deze doelgroepen helpt. Denk aan de bouw van sociale huur- en nultredenwoningen. Werk deze afspraken en acties uit in een regionale uitvoeringsstrategie. Deze landen vervolgens in de regionale woningbouwprogrammering, lokale prestatieafspraken en de huisvestingsverordening.

Richting voor acties en afspraken over (uitvoering) regionale woningbouwprogrammering

Belangrijk is dat alle regiogemeenten zich aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave uit dit onderzoeksrapport committeren. Dat betekent dus niet op lokaal niveau andere uitgangspunten gaan hanteren voor bijvoorbeeld de kwantitatieve opgave. Op die manier wordt de regionale woningbouwopgave namelijk niet gehaald. Borg dit daarom in een regionale programmeringsafspraken in de uitvoeringsstrategie. Maak daarnaast regionale afspraken over het opharden van woningbouwplannen, het herprogrammeren naar meer sociale huur en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad (conform de lijn in de hiervoor geformuleerde aanbevelingen). Aanvullend hierop kan gedacht worden aan onderstaande regionale acties. Deze dragen, via de woningbouwprogrammering, ook bij aan het realiseren van de woon- en zorgopgaven.

- *We delen lokale ervaringen met programma's van eisen (PvE) voor geclusterde woonvormen voor ouderen en verpleegzorgplekken met elkaar. Denk aan gestelde eisen over locatiekwaliteiten, het woningontwerp, voorzieningen, zorgfaciliteiten en duurzaamheid. Het doel hiervan is om meer gestandaardiseerd te werken en minder vaak het wiel opnieuw uit te vinden.*
- *We geven ouderen voorrang op een (nultreden) sociale huurwoning als zij een eengezinswoning in de MRE verlaten. Dit kan bijvoorbeeld via de 'Van-Groot-Naar-Beter'-regeling. Ook geven we hen voorrang op passende woningen in de eigen buurt. Hiermee creëren we doorstroming en benutten we de bestaande voorraad zo optimaal mogelijk.*
- *We zetten actief in op het realiseren van uiteenlopende gemengde en geclusterde woonzorgvormen (zoals kleinschalige woonvormen met ambulante zorg in de dorpen). We hanteren daarbij de flexibele vastgoedbenadering. We realiseren zoveel mogelijk woon(zorg)concepten die flexibel en aanpasbaar zijn. Zo zijn woningen ook voor andere (zorg en niet-zorg)doelgroepen op de woningmarkt geschikt. Gemengd wonen vergroot de draagkracht en leefbaarheid en we vergroten met een flexibel aanbod de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.*
- *We brengen samen de meest geschikte locaties voor geclusterde woonvormen voor ouderen en andere zorgbehoevenden in beeld (denk aan de van bod naar plot sessies). We kijken daarbij naar locaties in kernen, maar ook naar uitbreidingslocaties en mogelijkheden binnen de bestaande voorraad. Op deze locaties moeten (in eerste instantie) woningen voor deze doelgroep gerealiseerd worden. We houden daarbij rekening met de aanwezigheid van bestaande (zorg)voorzieningen en het draagvlak en de draagkracht van de buurt en wijk.*

Richting voor acties en afspraken over evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen

De zorgvraag in de MRE neemt toe en wordt zwaarder als gevolg van vergrijzing en de groei van het aantal kwetsbare inwoners. Tegelijkertijd worden de grenzen van wat de zorg aankan steeds duidelijker. Om ook in de toekomst goede en passende zorg geleverd te krijgen en mensen zo lang mogelijk 'thuis' te laten wonen, moeten keuzes worden gemaakt. Niet alles kan immers overal. Maak daarom regionale afspraken over op welk niveau uitvoering wordt gegeven aan de opgaven. De opgave voor ouderen is bijvoorbeeld voornamelijk een lokale opgave (verpleegzorgplekken uitgezonderd). Spreek daarom regionaal af dat elke gemeente bij de nieuwbouwopgave en het toevoegen van woningen in de bestaande bouw expliciet ruimte biedt voor het toevoegen van reguliere nultredenwoningen, geclusterde nultredenwoningen en verpleegzorgplekken voor ouderen (conform de aantallen uit dit rapport). Specifieke woonzorgopgaven voor aandachtsgroepen hebben een meer regionaal karakter. Maak hierover op regioniveau afspraken.

Tabel 5: Waar welke opgaven oppakken?

Doelgroep	Toelichting	Waar oppakken
Ouderen	Primair een lokale opgave (verpleegzorgplekken uitgezonderd). Er zijn wel synergievoordelen te behalen met afstemming en samenwerking in de regio.	Lokaal en regionaal (provinciaal denkbaar)
Uitstroom aandachtsgroepen met een zorgvraag	Heeft vaker een regionaal component. Regionale afstemming is noodzakelijk, onder meer vanuit fair share op woondeelniveau.	Regionaal

**Uitstroom
aandachtsgroepen
zonder zorgvraag**

Vaker regionaal (en soms provinciaal) geclusterd op enkele locaties. Fair share-afspraken op regionaal niveau zijn nodig

Regionaal
(*provinciaal denkbaar*)

Bron: Stec Groep (2025)

Op basis van voorliggend onderzoek is de omvang en de huidige woonsituatie van aandachtsgroepen goed in beeld gebracht. Vanwege de onzekerheid rondom het waarmaken van de scenario's (economische ontwikkelingen en migratie) is het belangrijk de instroom en het zorggebruik onder diverse aandachtsgroepen goed te monitoren. Daarnaast zijn cijfers over hoe vaak zij uitstromen, naar welke gemeente en naar welk woningtype minder goed in beeld. Dit komt doordat deze cijfers niet bijgehouden worden door de in de regio actieve woon- en zorgpartners. Voor een deel van de aandachtsgroepen zijn wel uitstroomcijfers via CBS Microdata in beeld, maar deze worden (in aantallen) niet door alle partijen herkend. Het is dus belangrijk de uitstroom van aandachtsgroepen beter in beeld te brengen, voordat hier definitieve fair share-afspraken over gemaakt kunnen worden (met spreidingsquota en -doelstellingen). Doe dit door het aantal toewijzingen via de urgentieregeling te monitoren. Zorg daarbij dat het bij toewijzing in ieder geval duidelijk is waar iemand vandaan komt (instelling/opvanglocatie) en waar iemand heen gaat (gemeente/wijk van vestiging) en voeg deze informatie ook toe aan de regionale woonzorgkaart. Zijn er duidelijke patronen zichtbaar in de uitstroom van bepaalde aandachtsgroepen? En wat betekent dit concreet? Zonder deze inzichten kunnen geen conclusies getrokken worden over of er vooral een bouwopgave is of ook een spreidingsopgave voor aandachtsgroepen (eventueel met randvoorwaardelijke afspraken). Houd daarbij ook rekening met de leefbaarheid. Spreiding van uitstroom is namelijk geen doel op zich. Het doel is om leefbare buurten en wijken te creëren met daarin voldoende draagkracht en draagvlak waarin zowel aandachtsgroepen als andere doelgroepen prettig kunnen wonen.

Zorggebruik per regio afhankelijk van afspraken en beleid

In onze scenario's nemen we aan dat elke regio richting 2030 en 2040 een vergelijkbaar aandeel zorgbehoevenden houdt per leeftijdsklasse als dat ze nu hebben. Er moeten echter fair share-afspraken gemaakt gaan worden over een evenwichtige(re) verdeling van aandachtsgroepen en dus het zorggebruik over de regio. Dit kan het toekomstige zorggebruik beïnvloeden. Ook welzijnsbeleid rond gezond oud worden of extra inzet op extramuralisering van zorg kan invloed hebben op het (regionale) zorggebruik op de reguliere woningmarkt. Zo hanteert het Zorgkantoor daar aannames over (met verschillen tussen zorgzwaarten), zijn er ook onderzoeken die een trendbreuk van zorggebruik verwachten en zijn er partijen die bewust inzetten op het uitstellen van zorggebruik. Zo zet Reablement Nederland zich hier bewust op in. Met meer focus op de wensen van de doelgroep (woonomgeving/woongemeenschap met meer informele zorg) dan aan officiële eisen rond zorggebruik (woningaanpassingen/formele zorg). Onze scenario's zijn daarmee een beleidsneutraal uitgangspunt en geen blauwdruk voor de toekomst.

In onderstaande tabel is de huidige spreiding van instellingsbewoners uiteengezet. Dit zegt nog niks over de uitstroom, maar wel wat over de huidige spreiding van het bestaande woonzorgaanbod. Eindhoven huisvest duidelijk de meeste aandachtsgroepen. Ook Helmond (GGZ en beschermd wonen), Veldhoven (GZ, jeugdhulp en opvang), Deurne (GZ en jeugdhulp) en Geldrop-Mierlo (jeugdhulp en opvang) hebben relatief veel aandachtsgroepen. Aandachtsgroepen zijn daarmee vooral in het midden en oosten van de MRE geclusterd. Het aantal aandachtsgroepen in gemeenten aan de (west)rand van de MRE (zoals Reusel, Oirschot en Budel) is een stuk lager.

Tabel 6: Huidige spreiding intramuraal woonzorgaanbod aandachtsgroepen

	Huidige spreiding intramuraal zorgaanbod
Wlz – GZ	<i>Lichamelijke handicap:</i> Voor de helft in Eindhoven (75). Daarnaast hebben ook Heeze-Leende (20), Someren (20), Son en Breugel (10) en Gemert-Bakel (10) een klein aandeel instellingsbewoners in de WLZ-GZ. De overige gemeenten hebben geen instellingen voor mensen met een lichamelijke handicap, of het aantal instellingsbewoners is lager dan tien. <i>Verstandelijke handicap:</i> Goed verdeeld over de regio. Alle gemeenten hebben, met uitzondering van Waalre, instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap. De meeste instellingbewoners wonen in Eindhoven (645), gevolgd door Veldhoven (550) en Deurne (350) en Eersel (315).
Wlz – GGZ	Nagenoeg volledig in Eindhoven (255). Alleen Helmond (35) en Gemert-Bakel (25) hebben een klein aantal instellingsbewoners in de Wlz-GGZ.
Opvang	Met name in centrumregio Eindhoven (299 plekken). Gedeeltelijk in centrumregio Helmond (75 plekken).
Beschermd wonen	Voor grootste deel in Eindhoven (480). Helmond heeft ten opzichte van de gemeenten ook relatief veel instellingsbewoners in beschermd wonen (60).
Jeugdhulp	Voor grootste deel in Eindhoven (170). Ook Deurne (90), Geldrop-Mierlo (65) en Veldhoven (45) hebben ten opzichte van de andere regiogemeenten relatief veel instellingsbewoners in de jeugdhulp.

Bron: Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven, Stec Groep (2025).

Aandachtspunten bij het maken van fair share-afspraken

- Fair share gaat om solidariteit en met elkaar de verantwoordelijk nemen voor aandachts-groepen. Spreek binnen de woningmarktregio (provincie stelt deze vast) af dat van gemeenten verwacht wordt dat zij hun eerlijke aandeel nemen in de huisvestingopgave van kwetsbare inwoners. Houd hierbij rekening met afspraken uit het IZA en het AZWA en de bestaande samenwerkingsverbanden die er binnen de zorgregio's Helmond en Eindhoven zijn.
- Kijk daarnaast integraal naar de fair share-afspraken en kijk naar wat het meest logisch is. Bestaande structuren spelen daarbij een rol. In de MRE zijn gemeenten die veel voorzieningen hebben en die al veel doen (zoals Eindhoven). Daarnaast zijn er gemeenten die een minder groot deel van de opgave opvangen (randgemeenten). Voor complexere zorg is een evenredige regionale verdeling echter ook lastiger te realiseren dan voor lichtere zorg.
- Financiering rondom huisvesting en zorg van aandachtsgroepen vormt daarom andere complexiteit. Centrumgemeenten huisvesten nog steeds relatief meer zorgdoelgroepen, maar krijgen hier niet meer geld voor dan andere gemeenten. Die complexiteit heeft invloed op de keuzes. Maak hierover nieuwe en eerlijke afspraken.
- Kijk bij nieuwe initiatieven welke gemeenten al voorzieningen hebben en welke niet. Kies op basis van afspraken over de uitwisseling van zorgopgaven binnen welke gemeente het initiatief het meest passend is en het meest bijdraagt aan een eerlijke verdeling.
- De richting voor de fair share-afspraken verschilt per aandachtsgroep. Stel daarom een beslisboom op om vanuit de woonopgave en bijkomende zorg- en welzijnsopgave om de verschillende keuzes en richtingen in samenhang in beeld te brengen. De beslisboom dient als regionaal kader voor de fair share-afspraken waar gemeenten woningcorporaties en zorgaanbieders zich aan committeren om de opgave invulling te geven.
- Verwerk fair share-afspraken in een regionale huisvestingsverordening voor de MRE. Op dit moment lopen de woon- en zorgregio's namelijk door elkaar. Zo werkt Helmond op het gebied van zorg vooral samen met de Peelgemeenten, terwijl zij een regionale huisvestings-verordening hebben samen met de andere SGE-gemeenten.

Richting voor acties en afspraken met regionale woon- en zorgpartijen

Naast dat tussen gemeenten afspraken gemaakt moeten worden, is het ook handig om op regionaal niveau afspraken te maken met woon- en zorgpartners. Denk aan afspraken zoals:

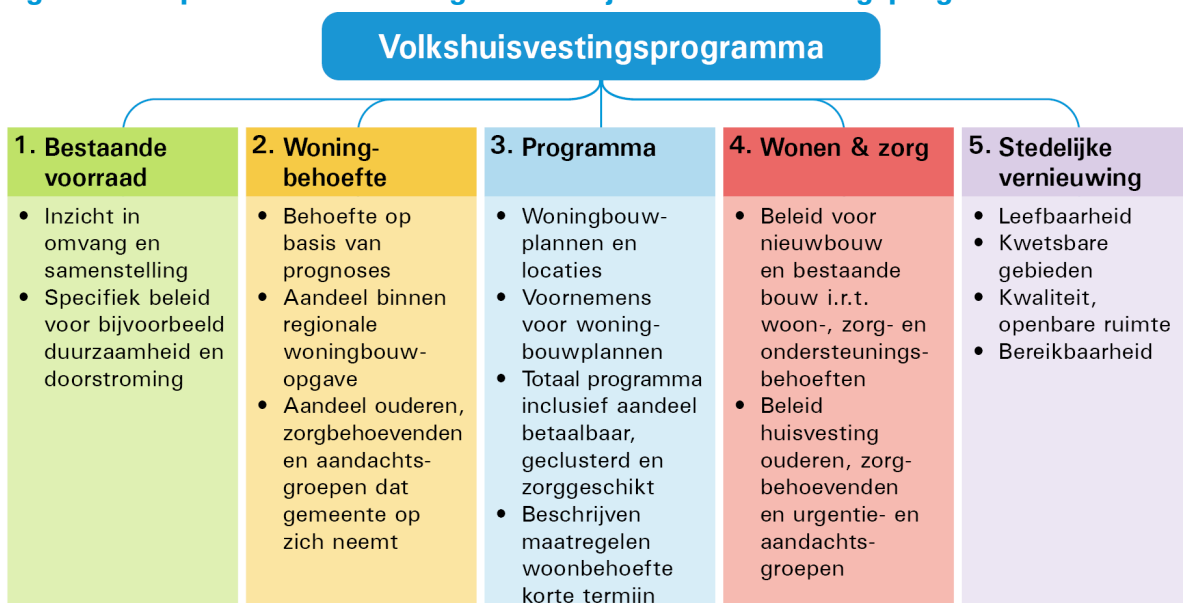
- *Regionale woonzorgafspraken. We faciliteren op regionaal niveau het gesprek tussen alle in de MRE actieve zorgpartijen. Dit zodat zij afspraken kunnen maken over de verdeling van de zorg die zij leveren. De verdeling van zorgtaken kan ruimtelijk, maar ook in tijd plaatsvinden. Of: we ontwikkelen regionale zorg hubs die meerdere gemeenten bedienen.*
- *Om voldoende ambulante zorg te (kunnen blijven) bieden, stimuleren we zorgaanbieders daarnaast om innovatie en kosteneffectieve oplossingen te ontwikkelen. Denk aan digitale begeleiding of groepsgerichte ondersteuning.*
- *We maken met onze woningmarktpartners afspraken over kamergewijze verhuur aan jongeren en mensen met een psychische kwetsbaarheid. We hebben daarbij nadrukkelijk aandacht voor behorende randvoorwaarden, zoals toewijzing en ambulante begeleiding.*
- *We werken aan de uitbreiding van 'DOOR' en 'Wonen Eerst'. We hebben daarbij aandacht voor een gevarieerd aanbod en hoe deze past bij de huishoudens.*
- *We ondersteunen initiatieven zoals kamertrainingcentra (hier leren mensen zelfstandig wonen en dit voorkomt dat mensen afglijden naar opvang en zorg) en herstelhuizen (hier kunnen mensen met een psychische kwetsbaarheid gedurende twee weken op adem komen).*

3.7 Borg afspraken uitvoeringsstrategie in lokale volkshuisvestingsprogramma's

Regionale woonzorgvisie en uitvoeringsstrategie is geen vervanging van lokaal beleid

De regionale woonzorgvisie dient als 'kop op' lokaal woon- en zorgbeleid. De regionale woonzorgvisie en de bijbehorende uitvoeringsstrategie zijn geen vervanging van lokaal beleid. Het is juist onderdeel van lokaal beleid en dient als 'kop op' het lokale volkshuisvestingsprogramma dat gemeenten verplicht moeten hebben (twee jaar) na inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Uitgangspunten en afspraken uit de regionale woonzorgvisie en de uitvoeringsstrategie moeten daarom lokaal verankerd worden in het volkshuisvestingsprogramma, met vrijheid voor lokale invulling door bijvoorbeeld zelf locaties te verbinden en te komen tot concrete uitwerkingen. Dit biedt de flexibiliteit om de regionale woonzorgvisie zo uit te werken dat deze past bij de lokale context en rekening houdt met de behoeften en kenmerken van elke gemeente.

Figuur 4: Verplichte onderdelen gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma



Stem Wmo-beleidsplan af op volkshuisvestingsprogramma

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de Wmo 2015 gewijzigd. Wanneer de wet in werking treedt, moeten gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen (het college stelt dit vast) met een visie op wonen en zorg die in lijn is met het Wmo-beleidsplan (de gemeenteraad stelt dit vast). Deze wijziging beoogt een integrale en gecoördineerde aanpak van wonen en zorg. Dit om de zorg- en ondersteuningsbehoeften van kwetsbare inwoners thuis uitvoerbaar te maken. Concreet betekent dit dat:

- gemeenten in het Wmo-beleidsplan aandacht besteden aan de randvoorwaarden voor goed wonen met zorg en ondersteuning en deze vertalen in de inkoop van zorg en maatschappelijke ondersteuning die aansluit op het volkshuisvestingsprogramma. Waar nodig worden regionaal afspraken gemaakt over voorzieningen;
- gemeenten zorg- en welzijnsinstellingen betrekken bij het opstellen van het Wmo-beleidsplan en bij het maken van prestatieafspraken op die onderdelen die zorg- of welzijnsinstellingen raken. Maak hiervoor een regionaal format en doe dit in alle gemeenten op dezelfde manier. Dit zorgt voor snelheid en verbetert samenwerking. De werkgebieden van woon- en zorgpartners overstijgen namelijk gemeentegrenzen.

3.8 Versterk (bredere) regionale samenwerking met partners

Woon- en zorgopgaven hangen steeds meer samen en moeten integraal bekeken worden

Een betere regionale samenwerking is nodig om slagkracht te creëren voor alle woon-, zorg- en welzijnsopgaven in de MRE. Regionale samenwerking draagt bij aan innovatie, het uitwisselen van kennis en het inspireren van en vasthouden aan elkaar. Benut het momentum dat nu ontstaan is voor verdere regionale samenwerking tussen wonen én zorg. Deze samenwerking gaat verder dan alleen gemeentelijk (wonen én sociaal domein); betrek ook regionale woon, zorg- en welzijnspartijen. Niet alleen op ambtelijk niveau, maar ook op bestuurlijk niveau. Alles hangt namelijk samen, maar weinig werkt als vanzelfsprekendheid samen. Meer integrale afstemming tussen partners is daarom nodig om te ontkokeren en elkaars taal te spreken. Richt hiervoor twee regionale woonzorgtafels (een ambtelijke en een bestuurlijke) op die twee keer per jaar bij elkaar komen. Wees daarbij wel kritisch: kies waar mogelijk voor vervanging van bestaande overlegstructuren. Meer overleggen is immers niet het doel; beter en integraler overleggen wel. Betrek ook de provincie bij dit overleg. De provincie kan een belangrijke rol spelen als coördinator, regisseur en stimulator. Zij heeft deze rollen ook vanuit de Wvrv. Focus in dit overleg daarnaast op regionale regie en ondersteuning met uitvoering op lokaal niveau en zorg ervoor dat er in ieder overleg concrete uitvoeringsafspraken gemaakt worden. Zorg bijvoorbeeld – waar dat kan – dat de financiering van de stelselwetten aansluit op de regionale opgaven en afspraken. Borg dit bijvoorbeeld in de regionale inkoopkaders en de doorontwikkeling van maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Zoek ook samenwerking met andere regio's voor het aanpakken van opgaven

De opgaven in de Metropoolregio Eindhoven zijn groot. Het wordt bijvoorbeeld een grote opgave om de afspraken uit de Woondeal en Ontwikkelstrategie te realiseren. Benut daarom, waar dat kan, ook andere regio's om de woonzorgopgaven aan te pakken. De schaa sprong van Brainport Eindhoven hoeft namelijk niet enkel binnen de eigen regio opgevangen te worden. Nabijgelegen stedelijke gebieden zoals Tilburg en Weert kunnen ook een bijdrage leveren aan het huisvesten van kennismigranten en zo de woningmarktdruk in de MRE verlichten. Experts die gesproken zijn tijdens de duidingssessie over kennismigranten erkennen dit ook. Dit geldt overigens niet alleen voor kennismigranten; ook reguliere huishoudens kunnen, wanneer auto- en ov-verbindingen goed zijn, buiten de MRE wonen. Zoek daarom verbinding met deze regio's en benut kansen die daar op korte en lange termijn optreden.

3.9 Monitor structureel en programmeer adaptief en proactief

Monitor ontwikkelingen op de woningmarkt om op tijd te reageren in woonbeleid

In dit onderzoek vormen de bestaande woningmarkt, onze scenariostudie, het huidig zorggebruik en recente woonwensen en verhuisbewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat deze factoren aan verandering onderhevig kunnen zijn. Dat zien we ook wanneer we huidige prognoses vergelijken met de situatie van een paar jaar terug (provinciale prognose). Zo wordt er bijvoorbeeld meer buitenlandse migratie verwacht. Daarnaast is de vraag naar betaalbare huurwoningen de afgelopen jaren sterk gestegen door de enorme prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het toekomstig zorggebruik van ouderen kan bijvoorbeeld anders zijn dan dat we nu verwachten, doordat ouderen bijvoorbeeld theoretischer opgeleid zijn en digitaal vaardiger worden. Ook de toekomstige huishoudensgroei (en dus woningvraag) is sterk afhankelijk van economische ontwikkelingen. Niet alleen in aantallen, maar ook in typen. In het basisscenario bestaat 50% van de huishoudensgroei bijvoorbeeld uit 75-plussers, in het ambitiescenario gaat het 'maar' om een groei van 30%. In dat scenario groeien juist andere, jongere huishoudens harder. Dit betekent iets voor de type woningen die nodig zijn. Die verschillen per scenario. Het is daarom belangrijk om goed te monitoren hoe deze (en specifiek de economische) trends zich ontwikkelen. Stuur hier ook op bij in uw woonbeleid.

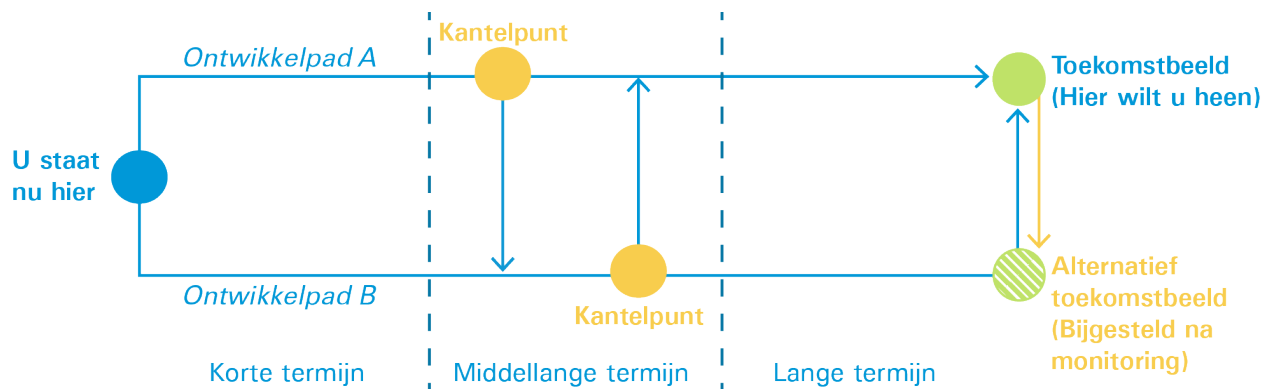
Gebruik huidige woningbouwambities als uitgangspunt, maar monitor haalbaarheid en geschiktheid

Op de korte termijn adviseren we te werken vanuit de huidige woningbouwopgaven. Daar hebben partijen in de regio zich immers nu aan gecommitteerd. Deze ambities vormen echter geen vaststaande toekomstverwachting. De haalbaarheid en geschiktheid van deze ambities kunnen immers door ontwikkelingen op de woning- en arbeidsmarkt veranderen. Dit zien we al als we de uitkomsten van het ambitiescenario vergelijken met het basisscenario (langjarige trend) en trends scenario (kortjarige trend). Het volgen van het ambitiescenario is daarmee ook enkel gewenst en nodig als de schaa sprong ook in andere domeinen (mobiliteit en economie) gemaakt wordt. Monitor daarom goed welke ontwikkelingen wel of niet plaatsvinden en stel waar nodig daarop het woningbouwprogramma bij. Voor de langere termijn adviseren we te sturen op het programmeren van 130% van de woningbehoefte. Dit creëert flexibiliteit in de programmering. Daarbij is het ook belangrijk te werken aan randvoorwaarden om woningbouwambities verantwoord te kunnen realiseren. Denk daarbij aan het realiseren van werkgelegenheid en het koppelen van woningbouwlocaties aan het openbaar vervoer. Tegelijkertijd is snelheid realiseren ook essentieel. Woningbouwontwikkelingen gaan namelijk langzamer dan economische ontwikkelingen.

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling en het toekomstig zorggebruik afhankelijk van woningmarktontwikkelingen, economische ontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. In de MRE is migratie voor een groot deel afhankelijk van de groei van de microchipsector. Daarnaast is migratie ingegeven door individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no regret-acties. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de bouw voor ouderen. Vergrijzing zal zich immers – in alle drie de scenario's – voordoen in de MRE. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich voordoen in het ambitiescenario, zoals duurdere woningbouw gericht op kennismigranten. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld dat past bij de behoefte.

Figuur 5: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep.

4. Huishoudens en huidig zorggebruik

Demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de woonwensen van mensen. Ze hebben daarmee ook direct invloed op de toekomstige woningbouwopgave. Ook zorgbehoeften van huishoudens spelen hierin een belangrijke rol. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverduunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Daarnaast analyseren we het huidig zorggebruik van de inwoners van de MRE, specifiek uitgesplitst naar ouderen en aandachtsgroepen.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- De afgelopen tien jaar groeide het aantal inwoners en huishoudens in de MRE. Onderliggend is sprake van huishoudensverduunning en dubbele vergrijzing. Dit zien we ook terug in de ontwikkeling van huishoudenssamenstellingen. De groep alleenstaanden groeide de afgelopen tien jaar het hardst.
- De bevolkingsgroei van de afgelopen jaren is (nagenoeg) volledig te verklaren door een positief migratiesaldo. Sinds 2020 heeft er geen natuurlijke groei (geboorte- minus sterftecijfer) meer plaatsgevonden. Het buitenlandse migratiesaldo was in de periode 2021-2024 echter sterk positief (gemiddeld +8.000 personen per jaar exclusief verhuizingen naar AZC's). Het binnenlands migratiesaldo is inclusief AZC's al jaren negatief en zonder AZC's zien we dat dit saldo rond de nul-lijn schommelt.
- Ruim 20% van alle inwoners in de MRE gebruikt een vorm van zorg. Het zorggebruik vindt met name plaats onder 75-plussers. Ook huishoudens met een laag inkomen gebruiken relatief vaak zorg: bijna 35% van de huishoudens met een laag inkomen gebruikt zorg.
- Het meeste zorggebruik vindt plaats via de Wmo (hulp bij het huishouden en vervoersvoorzieningen en -diensten), gevolgd door de Zvw (wijkverpleging). Dit geldt voor alle doelgroepen, met uitzondering van gezinnen; zij maken het meest gebruik van jeugdhulp.
- Ongeveer 15% van alle huishoudens in de MRE is ouder dan 75 jaar. 10% van de 75-plussers maakt gebruik van Wlz-zorg. Hierbinnen gaat het nagenoeg altijd om indicaties voor Verpleging en Verzorging. De afgelopen jaren is het aantal mensen dat gebruik maakt van Verpleging en Verzorging gestegen. Onderliggend nemen vooral de zwaardere zorgprofielen toe. Dubbele vergrijzing en rijksbeleid ("zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan") zijn hiervan de belangrijkste oorzaken.
- In de MRE hebben 6.015 mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking een Wlz-indicatie. Het aantal mensen dat gebruik maakt van gehandicaptenzorg is de afgelopen jaren licht gestegen. Ook hier namen met name de zwaardere zorgprofielen toe. Lichtere zorgvragen worden ingevuld met ambulante begeleiding. Dit om de verwachte groei van het aantal zorgvragers en de verzwaaring van de zorgvraag aan te kunnen.
- In de MRE wonen 2.975 psychisch kwetsbaren. Bijna 1.650 mensen ontvangen hiervoor zorg via de Wlz. De andere 1.330 ontvangen zorg via de Wmo (beschermd wonen).
- Er wonen 17.640 kwetsbare jongeren in de MRE. Het merendeel van hen krijgt jeugdhulp zonder verblijf (93%). Deze hulp wordt vooral verleend via ambulante begeleiding.

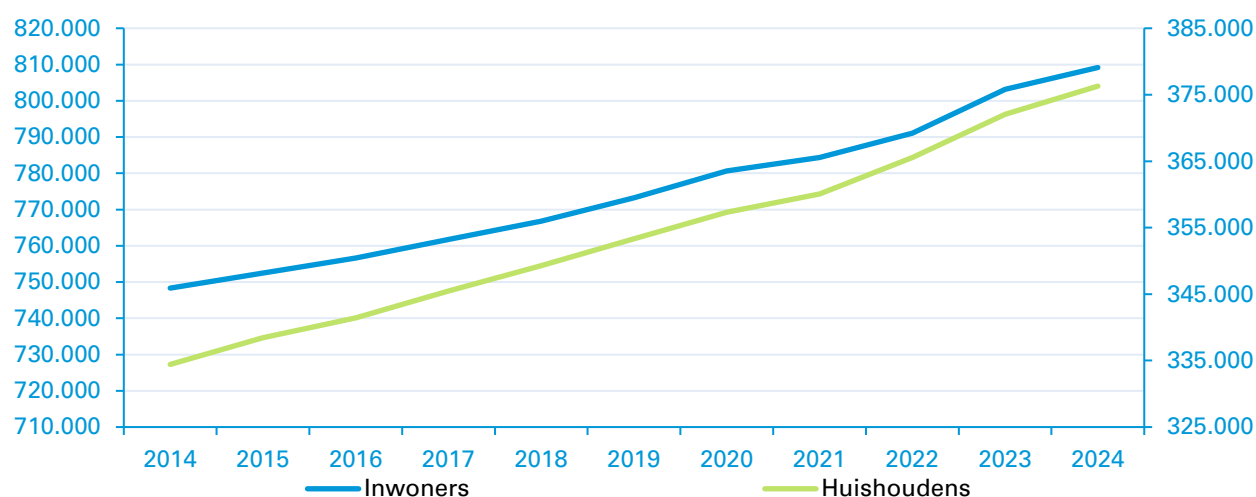
4.1 Demografische ontwikkeling

In deze paragraaf zetten we verschillende demografische ontwikkelingen uiteen. We staan stil bij de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de MRE. Ook duiden we hoe onderliggende trends en migratiestromen deze ontwikkeling beïnvloeden.

Inwoners- en huishoudensaantallen groeien, sprake van huishoudensverduunning

De afgelopen tien jaar namen zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens toe in de MRE. Het inwoneraantal steeg van circa 752.525 in 2015 naar circa 809.175 in 2024. Dat is een stijging van 8%. Het huishoudensaantal is gestegen van 338.440 in 2015 naar 376.295 in 2024. Dit is een stijging van 11%. Het aantal huishoudens steeg dus relatief harder dan het aantal inwoners. Dat duidt op huishoudensverduunning: het aantal personen dat deel uitmaakt van een huishouden neemt af.

Figuur 6: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in de MRE, 2014-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024). Bewerking Stec Groep (2025)⁶.

In alle regio's steeg aantal inwoners en huishoudens; ook overall sprake van huishoudensverduunning

In elke subregio groeide het aantal inwoners de afgelopen tien jaar. Wel zijn er verschillen in de mate van groei. Zo groeide het inwonersaantal van Eindhoven het hardst (+10%) en kenden de A2-gemeenten de kleinste groei (+5%). Ook wat de ontwikkeling van het aantal huishoudens betreft groeide Eindhoven het hardst (+13%) en de A2-gemeenten het minst (+8%). Tabel 1 geeft ook weer dat huishoudensverduunning in elke regio binnen de MRE optreedt. In elke subregio is het aantal huishoudens relatief harder gestegen dan het aantal inwoners.

Tabel 7: Inwoners- en huishoudensontwikkeling per subregio in de MRE, 2015-2024

Subregio's	Inwoners			Huishoudens		
	2015	2024	2015-2024	2015	2024	2015-2024
A2-gemeenten	66.255	69.360	+3.110 (+5%)	28.810	31.245	+2.435 (+8%)
De Kempen	69.200	73.955	+4.760 (+7%)	28.470	31.790	+3.320 (+12%)
De Peel	118.445	125.325	+6.880 (+6%)	49.000	53.740	+4.740 (+10%)

⁶ De vermelding 'Bewerking Stec Groep (2025)' verwijst naar het moment waarop de grafieken en tabellen zijn opgesteld.

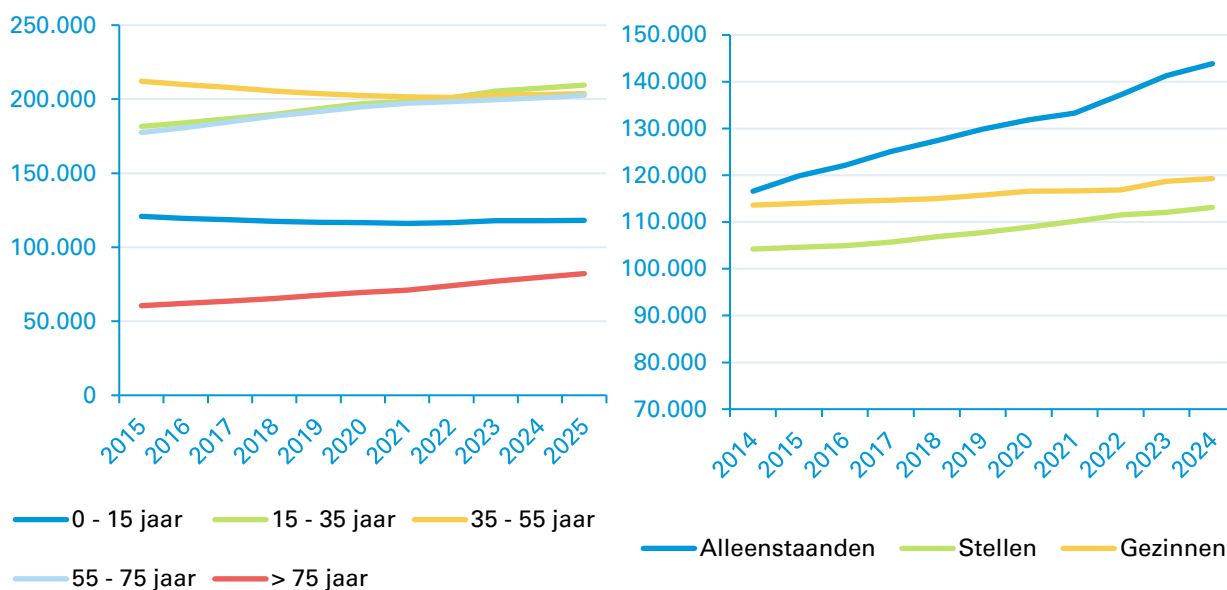
Gemeente Eindhoven	223.210	246.415	+23.210 (+10%)	113.525	128.665	+15.140 (+13%)
Gemeente Helmond	89.720	95.875	+6.155 (+7%)	39.200	43.460	+4.260 (+11%)
Overig SGE	185.700	198.240	+12.540 (+7%)	79.435	87.395	+7.965 (+10%)
MRE	752.525	809.175	+56.655 (+8%)	338.440	376.295	+37.860 (+11%)

Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste onderliggende demografische trends

Onderliggend zien we verschillende demografische trends in de MRE. Zo groeide de afgelopen tien jaar het aantal personen van 15 tot 35 jaar, 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder. Dit terwijl het aantal personen tussen de 0 en 15 jaar en 35 en 55 jaar stabiel bleef of zelfs afnam. Het aantal personen ouder dan 55 jaar steeg relatief hard. Hieruit blijkt dat er in de MRE sprake is van (dubbele) vergrijzing. Dit zien we ook terug in de huishoudenssamenstelling: het aantal alleenstaanden groeide de afgelopen tien jaar het hardst. Oudere huishoudens wonen namelijk vaak nog maar met zijn tweeën en hoe ouder men wordt, des te groter de kans dat een van de twee overlijdt. Ook het aantal stellen en gezinnen nam toe, maar deze toename was aanzienlijk kleiner dan die van het aantal alleenstaanden.

Figuur 7: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in de MRE, 2015-2024

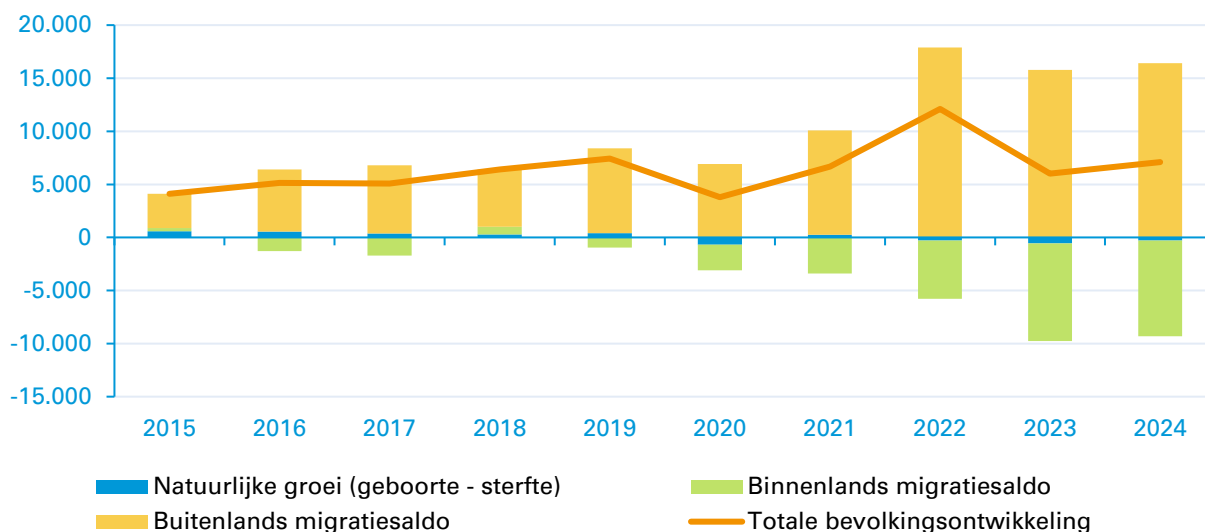


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Bevolkingsgroei MRE vrijwel volledig verklaarbaar door buitenlandse migratie

De bevolkingsgroei van de afgelopen jaren in de MRE is (nagenoeg) volledig te verklaren door een positief buitenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er structureel meer personen vanuit het buitenland naar de MRE verhuizen dan andersom. De aantrekkingskracht van Brainport Eindhoven is hier de belangrijkste reden voor. De natuurlijke groei (geboorte- minus sterftecijfer) is daarnaast al jaren negatief. Sinds 2020 heeft er geen natuurlijke groei meer plaatsgevonden in de MRE. Dit hangt samen met de vergrijzing in de regio. Verder zien we dat, met uitzondering van 2015 en 2018, het binnenlands migratiesaldo elk jaar negatief uitvalt. Dit betekent dat er meer personen vanuit de MRE naar elders in Nederland verhuizen dan dat er personen van elders in het Nederland naar de MRE verhuizen. Deze negatieve trend werd de afgelopen jaren sterker.

Figuur 8: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de MRE voor correctie, 2015-2024

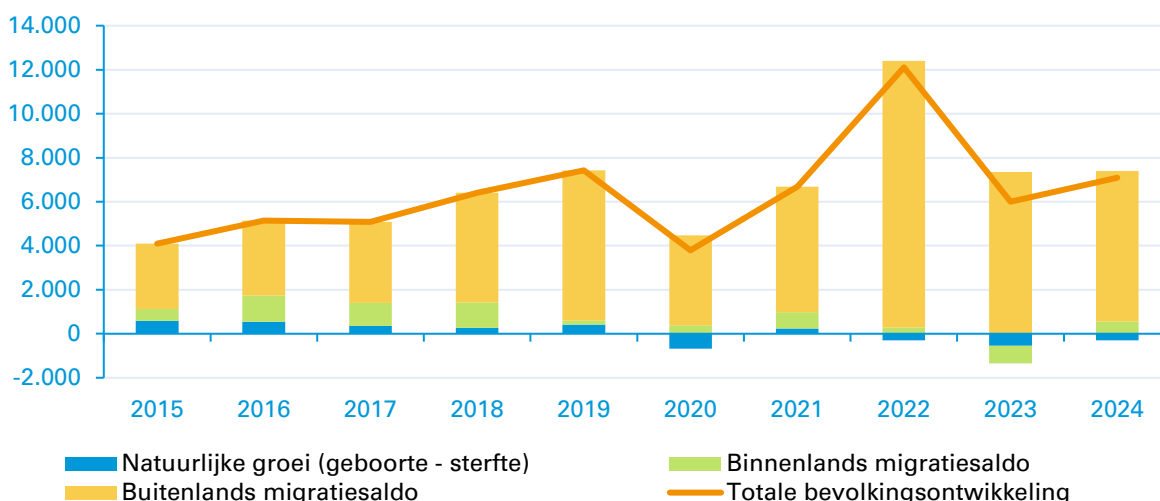


Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025). Het bovengemiddeld hoge buitenlandse migratiesaldo in 2022 komt door de instroom van mensen vanuit Oekraïne. Deze stijging zien we overal in Nederland terug.

Ook na correctie op asielzoekerscentra is buitenlandse migratie reden van groei

In de MRE worden ook veel asielzoekers voor het eerst in de BRP geregistreerd, die uiteindelijk niet in de regio zullen wonen. De provincie Noord-Brabant heeft daarom een inschatting gemaakt van de bevolkingsontwikkeling als de adressen van asielzoekerscentra (en dus van personen die daar zijn ingeschreven) worden uitgesloten. Het gevolg daarvan is dat zowel de buitenlandse migratie richting de regio minder positief uitvalt, als ook de binnenlandse migratie minder negatief uitvalt of zelfs positief. Alsnog blijven we zien dat met name buitenlandse migratie de bevolkingsgroei in de regio bepaalt en dat de binnenlandse migratie de laatste jaren minder positief is dan bijvoorbeeld in de jaren 2016 t/m 2018.

Figuur 9: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de MRE na correctie, 2015-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024) en provincie Noord-Brabant (2025). Bewerking Stec Groep (2025). Het bovengemiddeld hoge buitenlandse migratiesaldo in 2022 komt door de instroom van mensen vanuit Oekraïne. Deze stijging zien we overal in Nederland terug.

Op lager schaalniveau zijn oorzaken bevolkingsgroei genuanceerder

Op lager schaalniveau ligt de opbouw van de bevolkingsgroei genuanceerd. We kunnen hiervoor enkel de cijfers voor correctie tonen, aangezien de inschatting van de provincie niet op een lager schaalniveau beschikbaar is gemaakt. Alle regio's hebben een positief binnenlands migratiesaldo, behalve de A2-gemeenten en Eindhoven. In de A2-gemeenten kan dit volledig verklaard worden door het asielzoekerscentrum in Budel waaruit veel asielzoekers doorverhuizen naar andere gemeenten in Nederland. Dit geldt niet voor de gemeente Eindhoven. Deze gemeente is sterk in trek bij buitenlandse huishoudens (met name ook kennismigranten). De huidige woningmarktdruk daar kan ervoor zorgen dat andere huishoudens er dan juist voor kiezen om naar een andere gemeente in Nederland te verhuizen.

Tabel 8: Totale bevolkingsontwikkeling per regio in de MRE voor correctie, 2015-2024*

Regio	Natuurlijke groei	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo	Totale bevolkingsontwikkeling
A2-Gemeenten	-1.495 (-2%)	-28.115 (-42%)	+32.620 (+49%)	+3.010 (+5%)
De Kempen	+85 (0%)	+2.920 (+4%)	+1.765 (+3%)	+4.770 (+7%)
De Peel	+35 (0%)	+4.070 (+3%)	+2.790 (+2%)	+6.895 (+6%)
Eindhoven	+1.615 (+1%)	-13.040 (-6%)	+34.715 (+16%)	+23.295 (+10%)
Helmond	+1.000 (+1%)	+2.520 (+4%)	+2.650 (+3%)	+6.170 (+7%)
Overig SGE	-365 (0%)	+8.175 (+4%)	+4.775 (+3%)	+12.590 (+7%)
MRE	+880 (0%)	-23.465 (-3%)	+79.320 (+11%)	+56.735 (+8%)

Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Cijfers in de tabel 2 komen niet volledig overeen met cijfers in tabel 1 in verband met overige correcties uitgevoerd door het CBS.

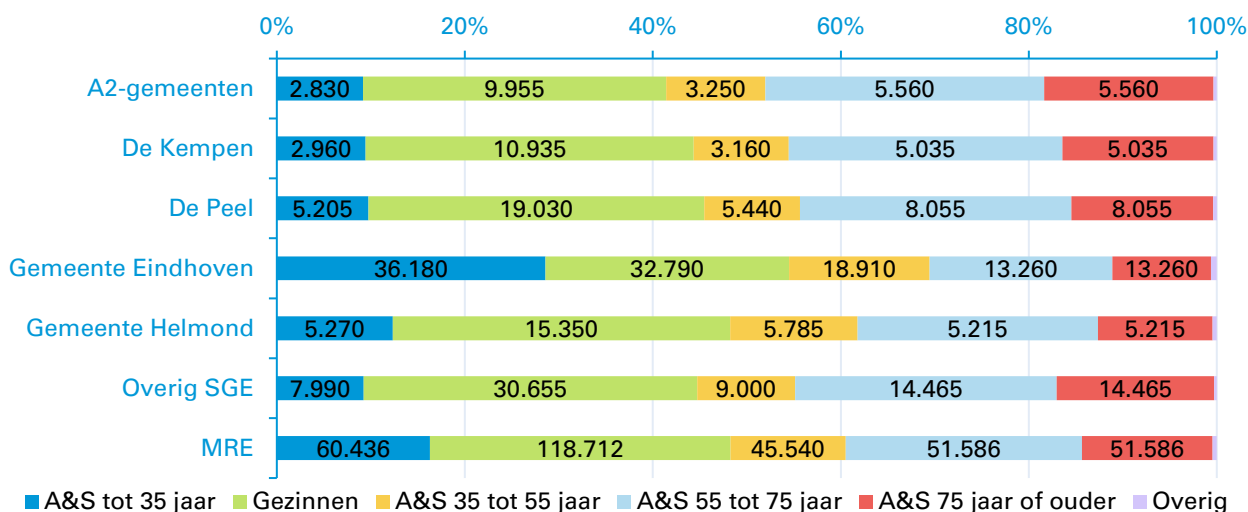
4.2 Huidige huishoudenssamenstelling

In deze paragraaf zetten we de huidige huishoudenssamenstelling in de MRE uiteen. We maken daarbij onderscheid naar leeftijden en inkomen.

Huishoudenssamenstelling Eindhoven wijkt sterk af van overige regio's in MRE

In onderstaande figuur is de huishoudenssamenstelling van de verschillende regio's binnen de MRE uiteengezet naar doelgroep. Wat opvalt is dat de huishoudenssamenstelling van Eindhoven sterk afwijkt van die van de overige regio's. Eindhoven heeft bijvoorbeeld een veel groter aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Waar het aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in de overige regio's op maximaal 12% van het totaal ligt, is dit in Eindhoven meer dan het dubbele (29%). Daarnaast heeft Eindhoven het laagste aandeel huishoudens van 55 jaar of ouder (slechts 29%). Ook heeft Eindhoven relatief gezien minder gezinnen dan de overige regio's. Verklaringen hiervoor zijn de functie van Eindhoven als kennisstad (Brainport trekt veel jonge huishoudens aan) en de bestaande woningvoorraad (Eindhoven beschikt over bovengemiddeld veel appartementen).

Figuur 10: Huishoudenssamenstelling naar doelgroep in de MRE

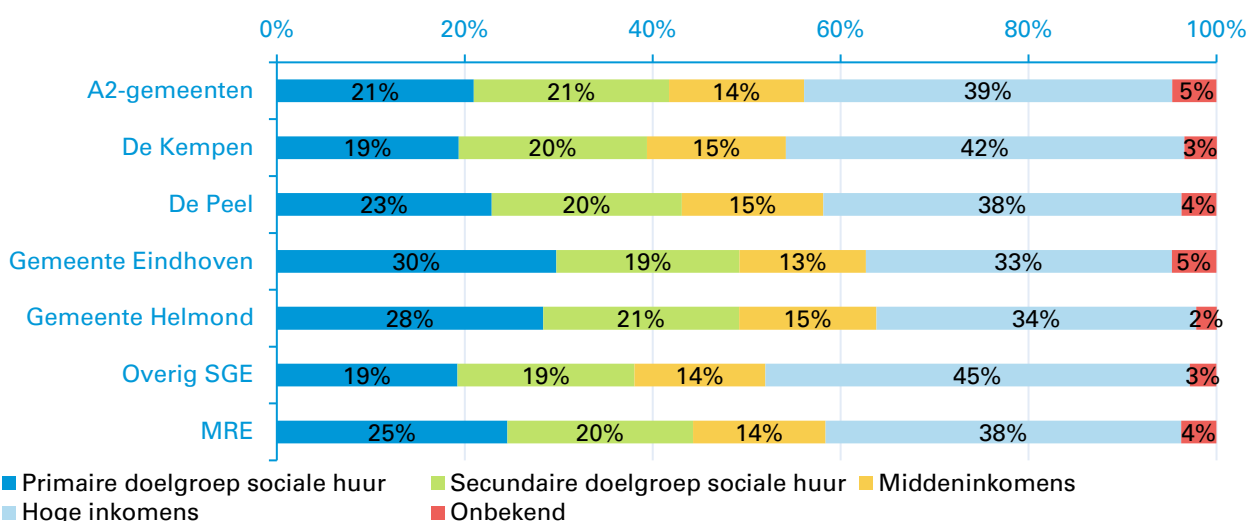


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

Minder grote verschillen tussen huishoudenssamenstelling op basis van inkomen

Waar bij de samenstelling naar doelgroep Eindhoven sterk afweek, is dat bij de uitsplitsing van huishoudens naar inkomensgroep veel minder het geval. Hier valt juist op dat in het overige SGE het aandeel hoge inkomens met 45% bovengemiddeld hoog is. Daarnaast valt op dat in Eindhoven en Helmond relatief veel huishoudens wonen met een inkomen horend bij de primaire doelgroep van sociale huur. Dit komt omdat Eindhoven en Helmond ook een relatief grote voorraad sociale huurwoningen hebben ten opzichte van andere regio's. Daarnaast wonen er in Eindhoven veel studenten. Ook zij hebben vaak (nog) een laag inkomen.

Figuur 11: Huishoudens naar inkomensgroepen in de MRE



Bron: CBS Microdata (2022). Hypotheek.nl (april 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

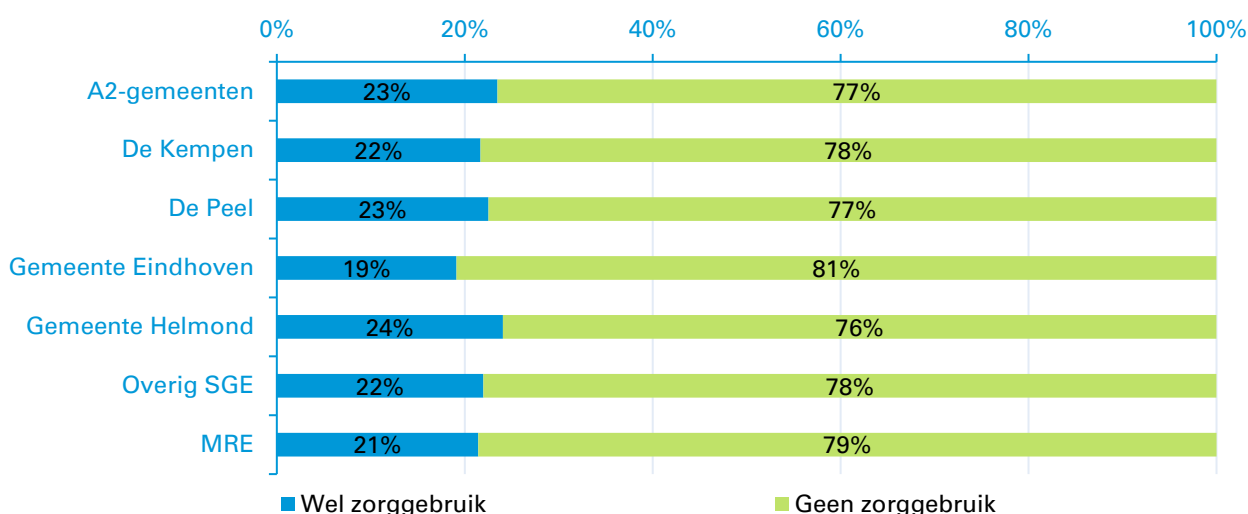
4.3 Zorggebruik op hoofdlijn

In deze paragraaf beschrijven we het huidige zorggebruik van de inwoners van de MRE⁷. We zoomen daarna in op het zorggebruik op basis van de vier stelselwetten die het zorgstelsel in Nederland reguleren: de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Jeugdwet en de Wet langdurige zorg (Wlz). In de daarop volgende paragrafen zoomen we in op het zorggebruik van ouderen en aandachtsgroepen met een zorgvraag. Zie voor een uitgebreid overzicht van de gebruikte begrippen en afkortingen in dit hoofdstuk de begrippenlijst.

Ruim 20% van inwoners MRE maakt gebruik van zorg

Op dit moment gebruikt bijna ruim 20% van alle inwoners van de MRE een vorm van zorg. Deze zorg valt onder een van de vier stelselwetten. Het zorggebruik ligt in de gemeente Eindhoven het laagst (19%) en in Helmond het hoogst (24%). Dit is in lijn met de huishoudenssamenstelling van deze gemeenten. De gemeente Eindhoven heeft bijvoorbeeld ook het laagste aandeel 75-plussers en figuur 11 laat zien dat vanaf die leeftijd het zorggebruik aanzienlijk toeneemt. Van alle huishoudens tussen de 55 en 75 jaar gebruikt 15% zorg. Wanneer huishoudens ouder worden dan 75-plussers, schiet dit aandeel omhoog naar meer dan 50%. Daarnaast valt op dat hoe lager het inkomen van een huishoudens is, des te hoger het zorggebruik is (zie figuur 12). Dit komt bijvoorbeeld doordat mensen met een lager inkomen vaak meer gezondheidsproblemen hebben (door uiteenlopende redenen zoals chronische aandoeningen, financiële zorgen, minder sociale steun, fysiek zwaar werk, et cetera). Het zorggebruik is hierdoor het hoogst onder huurders van corporatiewoningen (32%). Onder bewoners van koopwoningen ligt dit aandeel de helft lager.

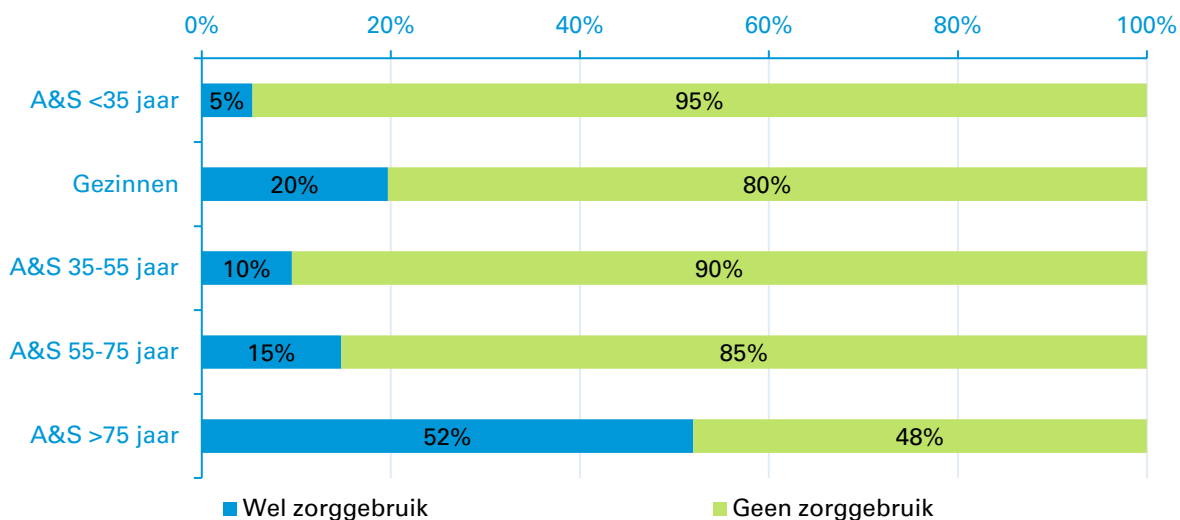
Figuur 12: Huidig zorggebruik naar subregio's in de MRE



Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

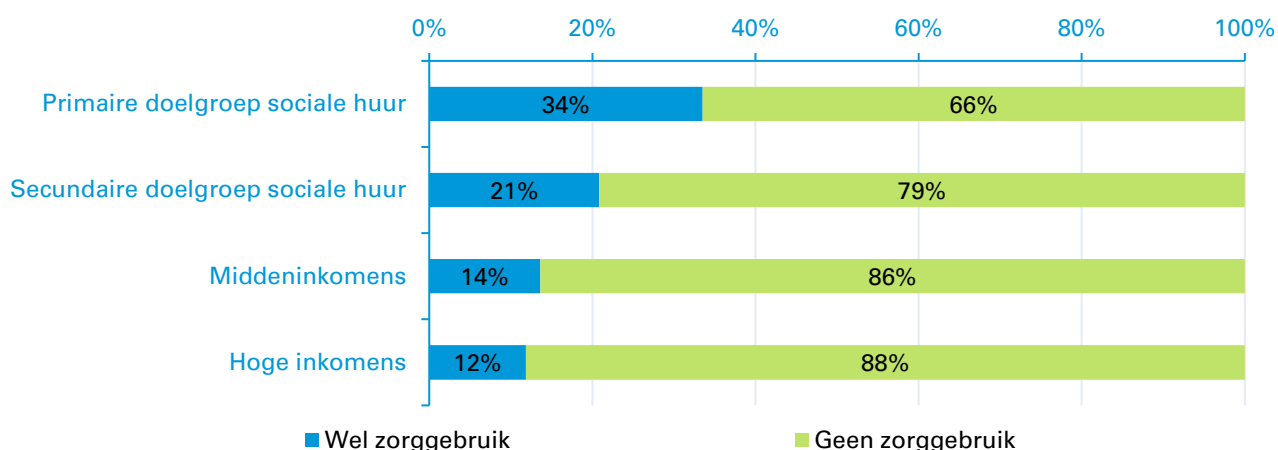
⁷ Voor de berekening van de woningbehoefte kijken we niet alleen naar de vraaggestuurde behoefte, zoals in dit hoofdstuk beschreven, maar confronteren we deze met de aanbodgestuurde behoefte. Het woningaanbod vormt daarbij de basis voor onze doorrekeningen. Ook de plancapaciteit is hierin meegenomen. Een nadere toelichting op het Stec-Doorstroommodel is te vinden in hoofdstuk 9.

Figuur 13: Huidig zorggebruik naar doelgroepen in de MRE



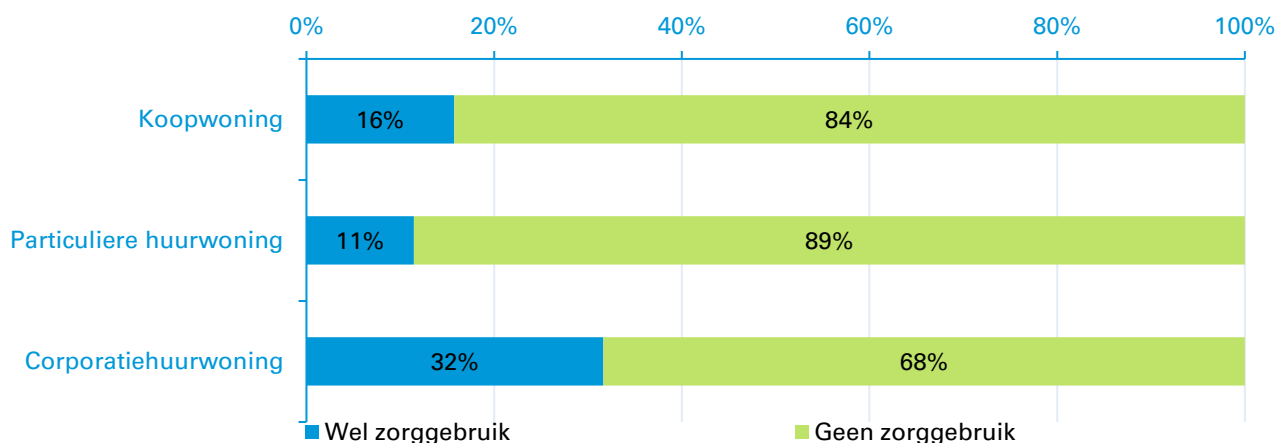
Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen

Figuur 14: Huidig zorggebruik naar inkomensgroepen in de MRE



Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 15: Huidig zorggebruik naar eigendom in de MRE



Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Het Nederlandse zorgstelsel

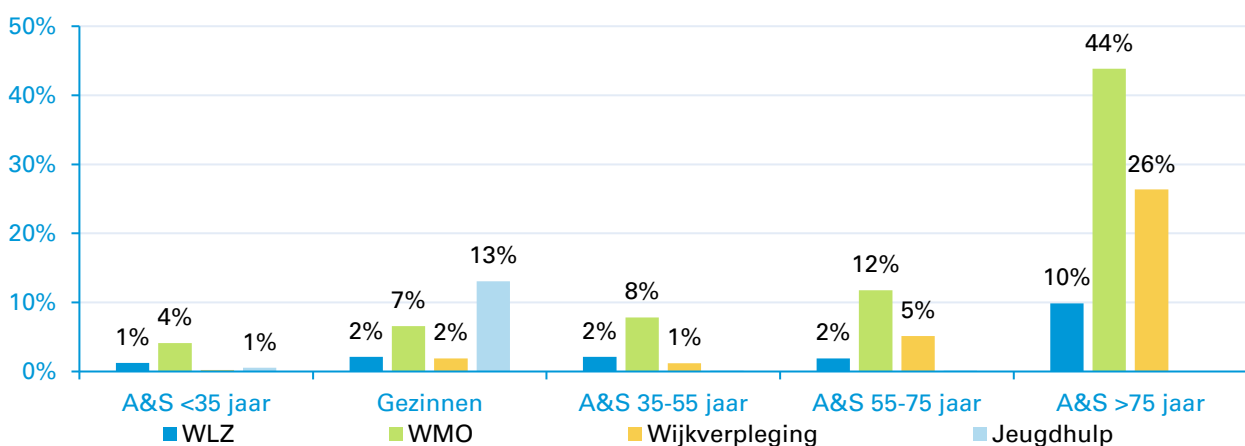
Het zorgstelsel van Nederland wordt (op hoofdlijn) gereguleerd met vier stelselwetten. Dit zijn de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. Hieronder lichten we de verschillende wetten kort toe:

- **De Zorgverzekeringswet (Zvw).** De Zvw regelt de verplichte basiszorgverzekering voor iedereen die in Nederland woont of werkt. In dit onderzoek focussen we ons binnen de Zvw op de wijkverpleging. Wijkverpleging betreft Verpleging en Verzorging in de eigen woonomgeving, zoals hulp bij wassen en aankleden of het klaarzetten en toedienen van medicatie.
- **De Wet langdurige zorg (Wlz).** Deze Wlz regelt zware, intensieve zorg voor mensen die 24 uur per dag zorg nodig hebben of permanent toezicht. De Wlz regelt deze zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening.
- **De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).** Deze Wmo maakt gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen van inwoners met een beperking, ziekte of kwetsbaarheid, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen en deelnemen aan de samenleving. Voorbeelden van Wmo-voorzieningen zijn huishoudelijke hulp, hulpmiddelen, woningaanpassingen, begeleiding en ondersteuning van mantelzorgers.
- **De Jeugdwet.** De Jeugdwet verplicht gemeenten jeugdhulp en ondersteuning te bieden aan kinderen en jongeren met een beperking, stoornis, aandoening of opgroei problemen, evenals aan hun ouders.

De meeste zorgverlening verloopt via de Wmo en de Zvw (wijkverpleging)

In de MRE vindt het meeste zorggebruik plaats via de Wmo, gevolgd door de Zvw (wijkverpleging). Dit geldt voor alle doelgroepen, met uitzondering van gezinnen; zij maken het meest gebruik van jeugdhulp. In totaal ontvangt 13% van alle gezinnen in de MRE deze vorm van zorg. Daarnaast valt op dat het zorggebruik toeneemt naarmate de leeftijd stijgt. Dit geldt zowel voor de Wmo als voor de wijkverpleging en Wlz. Van alle alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder in de MRE ontvangt 44% ondersteuning via de Wmo, maakt 26% gebruik van wijkverpleging en ontvangt 10% zorg vanuit de Wlz.

Figuur 16: Huidig zorggebruik naar type zorg en doelgroep in de MRE



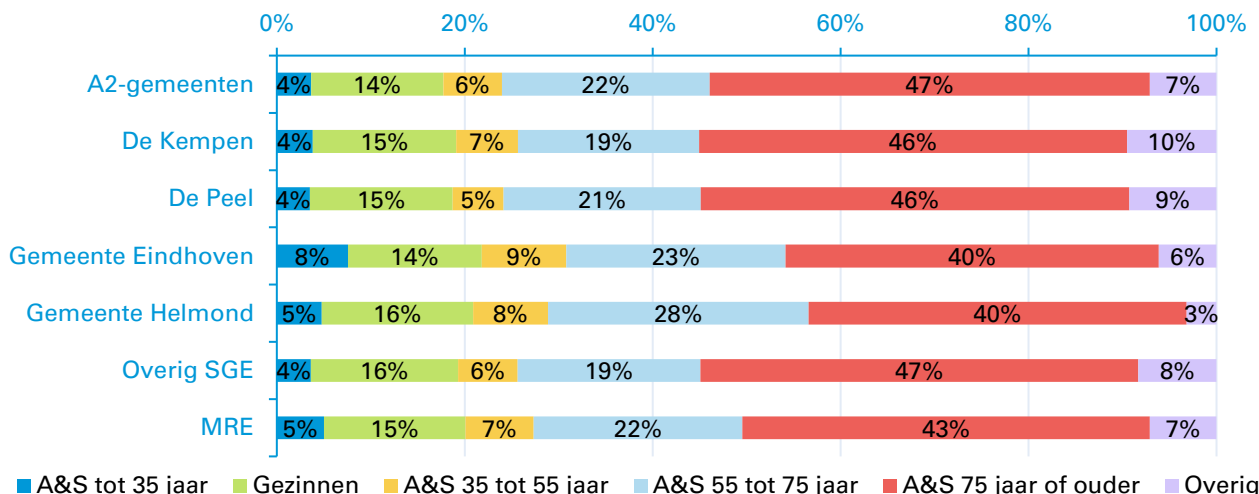
Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

Ouderen grootste doelgroep voor Wmo-gebruik, in Eindhoven ook relatief veel jonge huishoudens

In elke regio gaat de Wmo-zorg voor het grootste deel (bijna de helft) naar personen van boven de 75 jaar. In Eindhoven valt op dat ook alleenstaanden en stellen tot 35 jaar relatief veel gebruik maken van de Wmo: 8% tegenover 4 à 5% in de andere regio's. Dit komt omdat in Eindhoven een relatief grote groep jonge huishoudens woont met psychische problematiek, bestaansonzekerheid en beperkte sociale netwerken. Hierdoor hebben zij eerder Wmo-voorzieningen zoals begeleiding en ondersteuning thuis nodig. Ook heeft

Eindhoven een concentratie van instellingen voor beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Deze twee vormen van opvang vallen ook onder de Wmo.

Figuur 17: Wmo-gebruik naar huishoudenstype en subregio's in de MRE

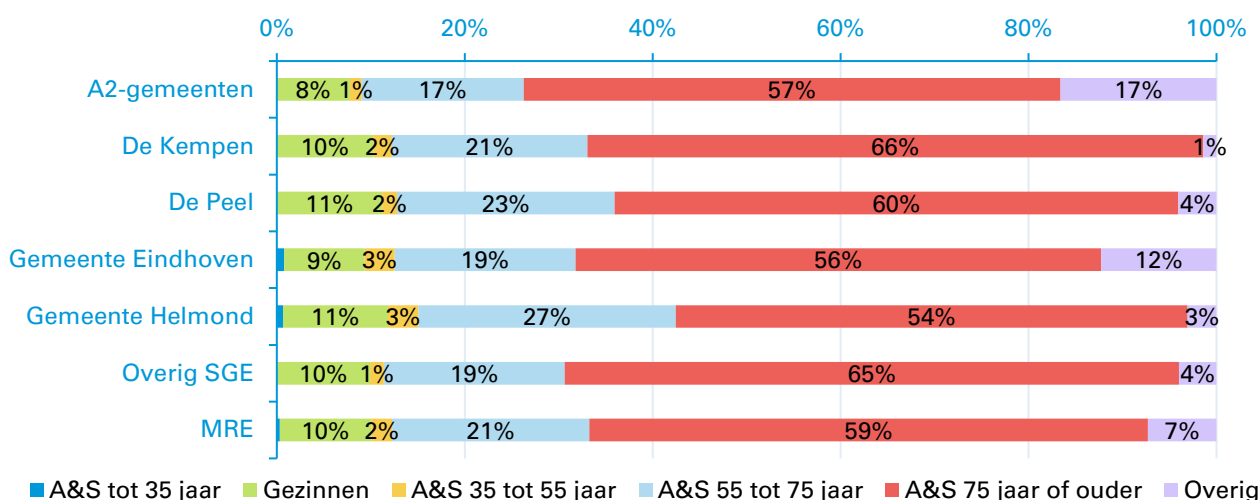


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

75-plussers grootste doelgroep voor wijkverpleging

In alle regio's zijn 75-plussers de grootste doelgroep bij het ontvangen van wijkverpleging. Ook alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar maken, in verhouding tot andere doelgroepen, relatief vaak gebruik van wijkverpleging. In Helmond is dit aandeel met 27% het hoogst. Ook kinderen kunnen wijkverpleging ontvangen (voor bijvoorbeeld medische kindzorg thuis of begeleiding bij langdurige aandoeningen). Dit verklaart waarom ongeveer 10% van alle zorg die via de wijkverpleging wordt geleverd bij gezinnen terecht komt. Jongere alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar maken juist relatief weinig gebruik van wijkverpleging.

Figuur 18: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype en subregio's in de MRE



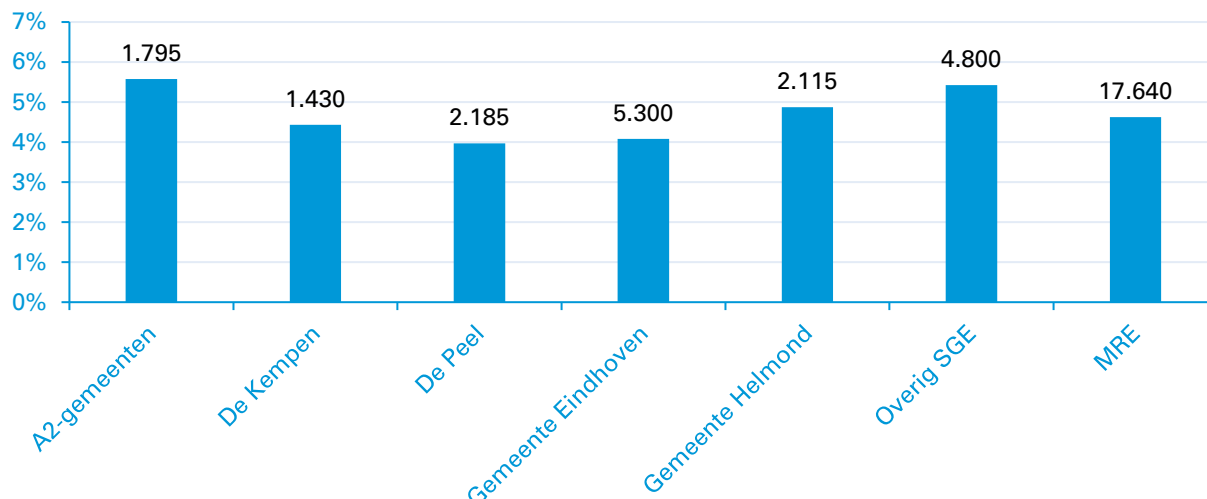
Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Grote verschillen in aantallen jeugdhulp binnen de MRE, maar beperkt verschil in aandeel per subregio

In de MRE wordt circa 90% van alle jeugdhulp verleend aan gezinnen. Daardoor is een verdere uitsplitsing naar huishoudenstype hier minder relevant. Interessanter is het verschil in aantallen en aandelen tussen de subregio's. In absolute zin lopen deze sterk uiteen: de meeste jeugdhulp wordt verleend in de gemeente Eindhoven (5.300 huishoudens). De minste jeugdhulp wordt verleend in de Kempen (1.430 huishoudens).

Relatief gezien zijn de verschillen echter klein en heeft Eindhoven bijvoorbeeld bijna het laagste aandeel (4%). Dit terwijl het aandeel jeugdhulp in de A2-gemeenten en overige SGE bijna 6% is.

Figuur 19: Aantal en aandeel jeugdhulp naar subregio's in de MRE

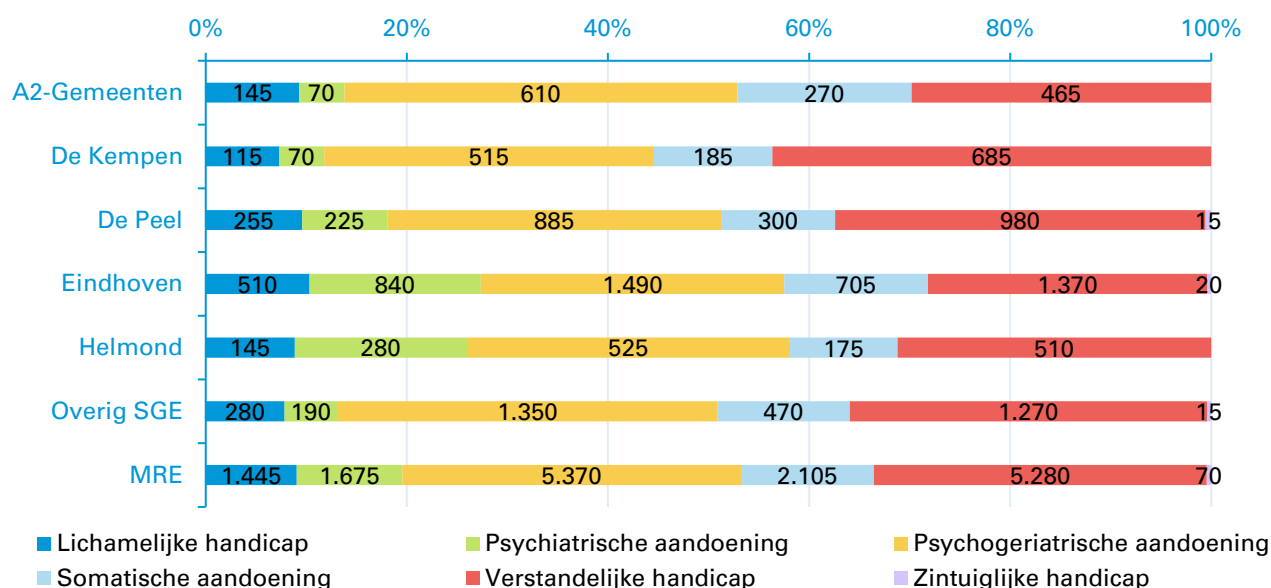


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Psychogeriatrische aandoeningen en verstandelijke handicaps vaakst oorzaak voor Wlz-indicatie

In onderstaand figuur is het huidige Wlz-gebruik (totaal aantal indicaties) weergegeven op basis van de grondslag. De grondslag zegt iets over de oorzaak van de blijvende zorgbehoefte. In totaal zijn er zes grondslagen te onderscheiden: een lichamelijke handicap, psychiatrische aandoening, psychogeriatrische aandoening, somatische aandoening, verstandelijke handicap of een zintuiglijke handicap. In de MRE komen psychogeriatrische aandoeningen en verstandelijke handicaps het vaakst voor. Binnen de regio's valt de Kempen op vanwege het relatief grote aandeel mensen met een verstandelijke handicap. Verder hebben Eindhoven en Helmond een relatief groot aandeel Wlz-indicaties met als grondslag een psychiatrische aandoening. Dit wordt verklaard door de aanwezigheid van zorgaanbod daar.

Figuur 20: Wlz-indicaties naar grondslag en regio's in de MRE

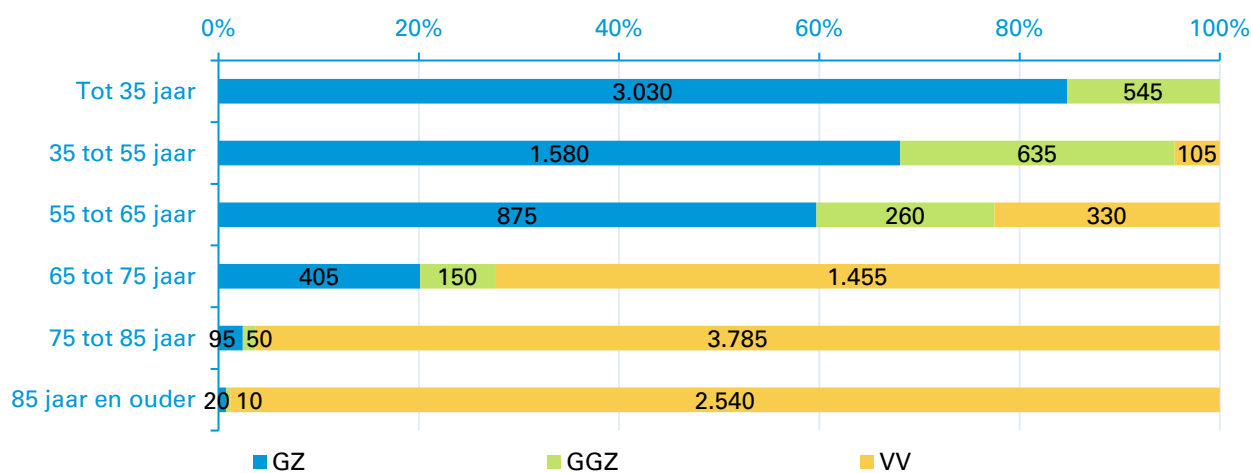


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Duidelijke patronen zichtbaar op basis van leeftijdsklassen en zorgprofielen

In onderstaande figuur zijn de in de MRE afgegeven Wlz-indicaties uitgesplitst naar zorgprofiel en leeftijdsklassen. Het zorgprofiel zegt iets over de soort en de hoeveelheid zorg die iemand nodig heeft. We maken onderscheid naar drie zorgprofielen: de gehandicaptenzorg (GZ)⁸, de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en verpleging & verzorging (VV). Onderstaand figuur laat een aantal duidelijke patronen zien: het duidelijkst is dat het aantal mensen met een GZ- of GGZ-zorgprofiel afneemt naarmate men ouder wordt. Dit komt omdat mensen met deze zorgprofielen vaak niet ouder dan 65 jaar worden. Het aantal mensen dat gebruik maakt van VV neemt echter juist toe naarmate men ouder wordt. Personen van 75 jaar of ouder hebben bijna uitsluitend een Wlz-indicatie met Verpleging en Verzorging als zorgprofiel.

Figuur 21: Wlz-indicaties naar zorgprofiel en leeftijdsklassen in de MRE



Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Zorggebruik ouderen en aandachtsgroepen uitgelicht

De toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven zijn, overall in Nederland, groot. Om deze aan te kunnen pakken zijn verschillende Rijksprogramma's en nationale zorgakkoorden gesloten rondom wonen, zorg en welzijn. In het programma 'Wonen en zorg voor ouderen' is bijvoorbeeld vastgelegd dat er tot en met 2030 290.000 extra woningen voor ouderen moeten komen, waarvan 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde nultredenwoningen en 40.000 verpleegzorgplekken. Ook wordt in dit programma nadrukkelijk de link gelegd met de leef-omgeving. Deze moet ook geschikt zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. In het programma 'Een thuis voor iedereen' is daarnaast vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor aandachtsgroepen⁹. Dit zijn kwetsbare inwoners die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding is daarbij belangrijk. In onderstaande paragrafen (4.4 en 4.5) zoomen we daarom specifiek in op het zorggebruik van ouderen en aandachtsgroepen. In hoofdstuk 9 koppelen we deze aan de woonbehoefte.

⁸ Onder de gehandicaptenzorg (GZ) vallen de verstandelijk gehandicaptenzorg (VG), lichamelijk gehandicaptenzorg (LG) en zintuigelijk gehandicaptenzorg (ZG).

⁹ In het voorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) vallen onder aandachtsgroepen: mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische aandoening, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ «vrouwenopvang», opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebruikers.

4.4 Zorggebruik ouderen

In deze paragraaf richten we ons specifiek op het zorggebruik van ouderen. Dit is verreweg de grootste groep die nu en in de toekomst zorg gebruikt in de MRE. Ouderen worden in dit onderzoek gedefinieerd als alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder. We doen dit omdat we zien dat vanaf die leeftijd en huishoudenssamenstelling de woonwensen veranderen. Zo groeit de behoefte aan nultredenwoningen bijvoorbeeld. We weten echter ook dat het zorggebruik van huishoudens van 55 jaar nog niet hoog is; de meeste zorg vindt plaats vanaf 75 jaar. Voor het in beeld brengen van het zorggebruik focussen we ons dus vooral op deze doelgroep.

Meeste oudere huishoudens in subregio Overig-SGE, hoogste aandeel in A2-gemeenten

Er wonen op dit moment 93.275 huishoudens met een leeftijd van 55 tot 75 jaar in de MRE. Daarnaast wonen er nog 51.585 huishoudens van 75 jaar en ouder in de MRE. In overig SGE wonen de meeste ouderen. In de A2-gemeenten is het aandeel ouderen binnen het totaal aantal huishoudens het hoogst. Bijna 50% van alle huishoudens betreft een huishouden van 55 jaar of ouder. Dit aandeel is in Eindhoven een stuk lager (30%). Ongeveer 1% van alle inwoners maakt gebruik van Verpleging en Verzorging.

Tabel 9: Aantal en aandeel ouderen en inwoners met VV-profiel in de MRE naar subregio's

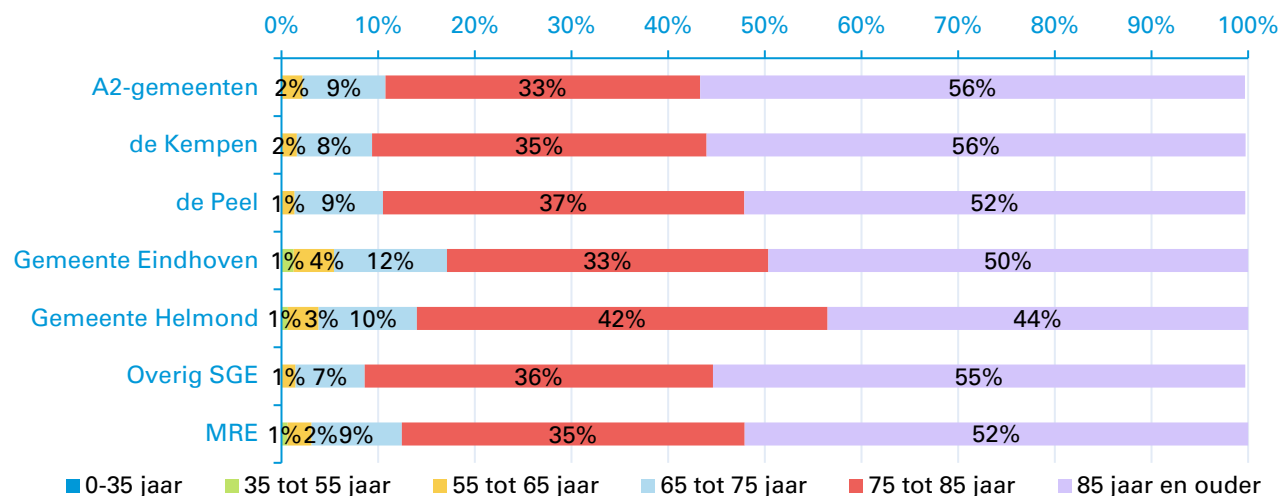
	Ouderen (55 tot 75 jaar)	Ouderen (75-plussers)	Totaal	Verpleging en Verzorging (VV)
A2-gemeenten	9.160 (30%)	5.560 (18%)	14.720 (48%)	955 (1%)
De Kempen	9.120 (29%)	5.035 (16%)	14.155 (45%)	755 (1%)
De Peel	15.385 (29%)	8.055 (15%)	23.440 (44%)	1.315 (1%)
Gemeente Eindhoven	24.620 (19%)	13.260 (10%)	37.880 (30%)	2.440 (0%)
Gemeente Helmond	10.935 (26%)	5.215 (12%)	16.145 (38%)	755 (0%)
Overig SGE	24.055 (28%)	14.465 (17%)	38.515 (45%)	1.995 (0%)
MRE	93.275 (25%)	51.585 (14%)	144.860 (39%)	8.220 (1%)

Bon: toevoegen *Aandeel ouderen is ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. Aandeel VV-gebruikers is ten opzichte van het totaal aantal inwoners.

Verpleging en Verzorging wordt voor 99% gebruikt door personen van 55 jaar en ouder

Ruim 85% van de gebruikers van Verpleging en Verzorging (VV) is ouder dan 75 jaar. Dit is bijna in alle regio's het geval. Alleen in Eindhoven en Helmond zien we een iets hoger aandeel jongere gebruikers (voornamelijk personen tussen de 55 en 75 jaar). Daarnaast geldt in alle regio's: hoe hoger de leeftijd, hoe vaker mensen gebruikmaken van Verpleging en Verzorging.

Figuur 22: VV-profiel naar leeftijdsklassen in de MRE

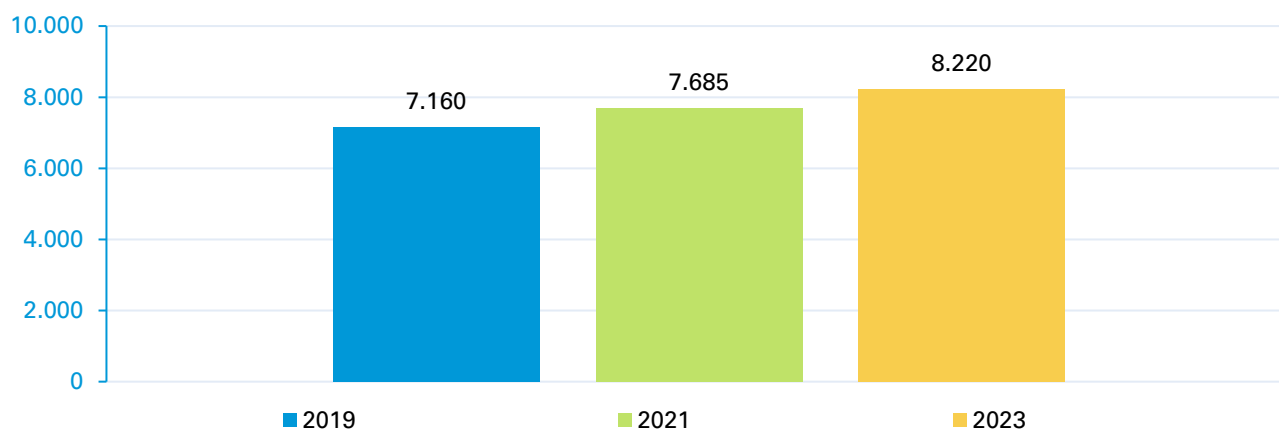


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal mensen dat aanspraak maakt op Verpleging en Verzorging stijgt

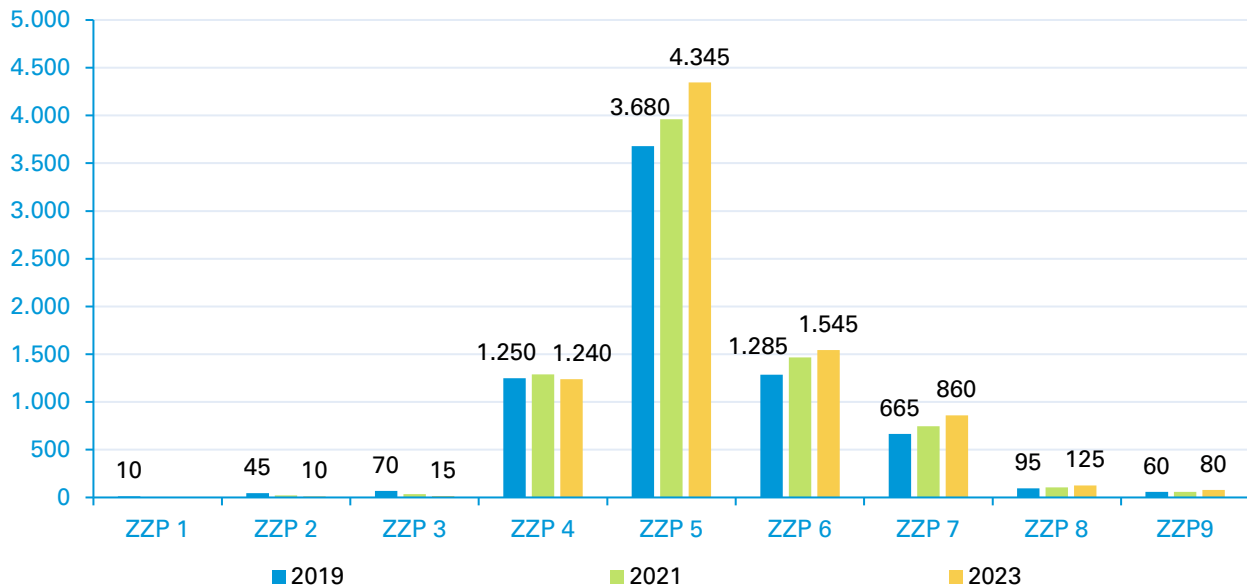
De afgelopen jaren is het aantal mensen dat gebruik maakt van Verpleging en Verzorging gestegen van 7.160 in 2019 naar 8.220 in 2023. Dit is een stijging van 15%. Onderliggend zien we dat vooral de zwaardere zorgprofielen zijn gestegen. Dubbele vergrijzing is hiervoor de belangrijkste oorzaak: het aantal 75-plussers groeit en wordt ook ouder. Daarmee nemen ook de complexere zorgvragen zoals dementie en ernstige lichamelijke beperkingen toe. Hierdoor komt bijvoorbeeld dementie (ZZP5 en ZZP7) steeds vaker voor. Lichtere zorgprofielen zoals ZZP4 en ZZP5 worden steeds vaker thuis afgenomen. Dit komt door het rijksbeleid "zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan" en het personeelstekort in de zorg. Ouderen met lichte zorgvragen blijven vaker thuis en ontvangen zorg via andere vormen, zoals het volledig pakket thuis (VPT). Indicaties die toegekend worden voor verblijf in instellingen zijn daardoor zwaarder. Dit zien we ook terug in onderstaande cijfers: het aantal mensen met zorgprofiel ZZP5 steeg met bijna 20%. Dit zijn mensen met een ernstige vorm van dementie die in een instelling moeten wonen met intensieve dementiezorg. Ook het aantal mensen met ZZP6 steeg met 20%. Dit zijn mensen met ernstige somatische aandoeningen (zoals Parkinson of spierziekten). Zij hebben intensieve persoonlijke verzorging, verpleegkundige zorg en begeleiding bij dagelijkse activiteiten nodig. Het aantal personen met zorgprofiel ZZP7 steeg zelfs met bijna 30% de afgelopen vijf jaar. Dit zijn mensen met vergevorderde dementie en ernstige gedragsproblemen. Deze mensen hebben 24-uurszorg in een beschermde woonomgeving nodig.

Figuur 23: Ontwikkeling van VV-profiel in de MRE, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Voor deze cijfers is geen leeftijdsgrens van 55 jaar en ouder toegepast, omdat het zorgprofiel betrekking heeft op het volledige segment van ouderenhuisvesting. Daarbij hoort ook een kleine groep volwassenen jonger dan 55 jaar (3%) die intensieve zorg nodig heeft. Op deze manier ontstaat een compleet beeld van de vraag naar VV-zorg en de gevolgen voor woon- en zorgvoorzieningen.

Figuur 24: Ontwikkeling van VV-profiel naar zorgzwaarte in de MRE, 2019-2023

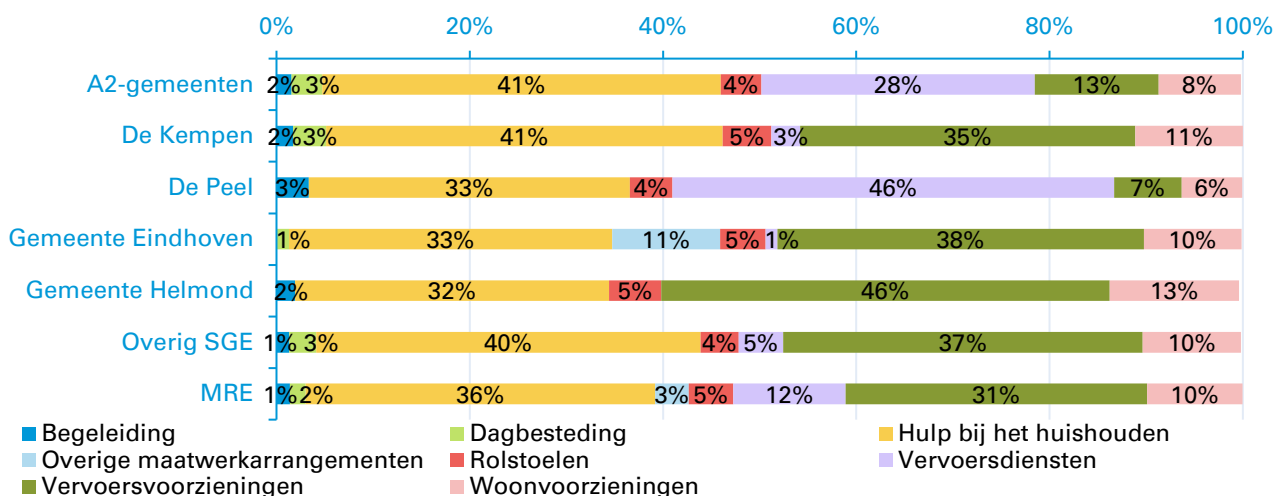


Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Voor deze cijfers is geen leeftijdsgrens van 55 jaar en ouder toegepast, omdat het zorgprofiel betrekking heeft op het volledige segment van ouderenhuisvesting. Daarbij hoort ook een kleine groep volwassenen jonger dan 55 jaar (3%) die intensieve zorg nodig heeft. Op deze manier ontstaat een compleet beeld van de vraag naar VV-zorg en de gevolgen voor woon- en zorgvoorzieningen.

Binnen Wmo maken ouderen het vaakst gebruik van hulp bij het huishouden en vervoer

De Wmo ondersteunt mensen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen en actief deel te nemen aan de samenleving. Hiervoor worden verschillende maatwerkvoorzieningen ingezet. Figuur 23 laat zien van welke maatwerkvoorzieningen 75-plussers gebruik maken. In de helft van de regio's (A2-gemeenten, De Kempen en Overig SGE) wordt het vaakst aanspraak wordt gemaakt op hulp bij het huishouden en in de andere regio's (De Peel, gemeente Eindhoven en gemeente Helmond) het vaakst op vervoersvoorzieningen (zoals scootmobiel, aangepaste fiets of gehandicaptenparkeerkaart) of -diensten (zoals regiotaxi of buurtbus).

Figuur 25: Wmo-gebruik 75-plussers naar type maatwerkvoorziening in de MRE



Bron: CBS Microdata (2023 en 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4.5 Zorggebruik aandachtsgroepen

In deze paragraaf zetten we het zorggebruik van aandachtsgroepen uiteen. Voordat we dit doen, brengen we in beeld hoeveel aandachtsgroepen er in de MRE zijn. We zoomen daarvoor in op: mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, psychisch kwetsbaren, bewoners van intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, geestelijke gezondheidszorg en jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen en stoppende sekswerkers¹⁰. We brengen de aandachtsgroepen op twee manieren in beeld. Aandachtsgroepen waarvoor gedetailleerde en lokale informatie beschikbaar is (denk aan mensen met een lichamelijke, of verstandelijke beperking, psychisch kwetsbaren, mensen die in de opvang verblijven, mensen die beschermd wonen en bijvoorbeeld mensen die jeugdhulp ontvangen) brengen we in beeld met de Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven. De aandachtsgroepen die alleen op hoofdlijnen in beeld zijn, zijn weergegeven in tabel 9. Voor forensische zorg zijn geen cijfers beschikbaar.

Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven

Om de spreiding van verschillende aandachtsgroepen in beeld te brengen hebben we een woonzorgkaart opgesteld: **Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven**. Op deze kaart is het zorggebruik van reguliere huishoudens (thuis) en instellingsbewoners in beeld gebracht op gemeente-, wijk- en buurtniveau. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar:

- aantal en aandeel zorggebruikers (Wlz, Wmo, Wijkverpleging en Jeugdhulp);
- aantal en aandeel ouderen (75-plussers);
- aantal en aandeel wijkverpleging;
- aantal en aandeel jeugdhulp zonder verblijf;
- jeugdhulp met verblijf;
- Wmo excl. verblijf en opvang;
- Wmo – Beschermd Wonen naar leeftijdsklassen;
- Wmo – Opvang;
- Wlz – thuis;
- Wlz – instelling naar zorgprofiel (geestelijke gezondheidszorg, lichamelijke gehandicaptenzorg, verstandelijke gehandicaptenzorg en Verpleging en Verzorging).

Tabel 10: Standcijfers aandachtsgroepen met een zorg- en huisvestingsvraag in MRE

Aandachtsgroep	Standcijfer (omvang)
Mantelzorgers	79.525 (inschatting gezondheidsenquête)
Mantelzorgontvangers	23.660 (55+, inschatting gezondheidsenquête)
(Dreigend) dak- en thuislozen	2.120 volwassenen en 320 kinderen (ETHOS-telling)*
Stoppende sekswerkers	56 personen (Levenskracht)

Bron: Gezondheidsenquête CBS (2024), ETHOS-telling (oktober 2025) en Levenskracht Zuidoost-Brabant (juni 2025).

*Standcijfers van (dreigend) dak- en thuislozen zijn beschikbaar voor de regio Eindhoven; voor de regio Helmond zijn geen gegevens beschikbaar.

Een op de vijf daklozen is tussen de 18 en 27 jaar, meeste daklozen zijn mannen

In totaal zijn zo'n 2.120 volwassenen dakloos in de regio Eindhoven. Ruim 65% van de getelde daklozen is man, bijna 30% is vrouw. Een vijfde van de getelde dakloze volwassenen is tussen de 18 en 27 jaar oud

¹⁰ Ook statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn een aandachtsgroep. Deze vier doelgroepen vallen echter **niet** binnen de scope van dit onderzoek. We focussen ons alleen op de aandachtsgroepen met een zorgvraag.

(jongeren). Zij zijn meestal alleenstaand en hebben geen kinderen. Daarnaast zijn er in de regio Eindhoven 320 kinderen dakloos. Vijf van hen zijn alleen. 315 kinderen zijn samen met één of meerdere ouders. Daarnaast zijn er 879 kinderen geteld die niet zelf dakloos zijn, maar van wie ten minste één ouder wel dak- of thuisloos is. 18 van de getelde personen waren zwanger op de teldag.

Tabel 11: Verdieping (dreigend) dakloze mensen, naar regio

Subregio's	Volwassenen	Kinderen
A2-gemeenten	86	20
De Kempen	114	27
De Peel	Geen cijfers bekend	Geen cijfers bekend
Gemeente Eindhoven	1.420	166
Gemeente Helmond	Geen cijfers bekend	Geen cijfers bekend
Overig SGE	232	48
<i>Buiten regio</i>	153	29
<i>Onbekend</i>	115	30
Totaal regio Eindhoven	2.120	320

Bron: ETHOS-telling (oktober 2025). Bewerking: Stec Groep, 2025.

Op dit moment zijn er in de MRE 55 stoppende sekswerkers die deelnemen aan het programma 'Decentralisatie Uitkering Uitstapprogramma's Prostituees (DUUP). De meest stoppende sekswerkers verblijven in Eindhoven. Dit programma biedt stoppende sekswerkers maatwerkbegeleiding bij werk en opleiding, huisvesting, financiën, gezondheid en sociale integratie.

Tabel 12: Verdieping: stoppende sekswerkers naar regio

Subregio's	Aantal stoppende sekswerkers
A2-gemeenten	3
De Kempen	-
De Peel	3
Gemeente Eindhoven	25
Gemeente Helmond	7
Overig SGE	2
MRE	55

Bron: Leger des Heils (juni 2025).

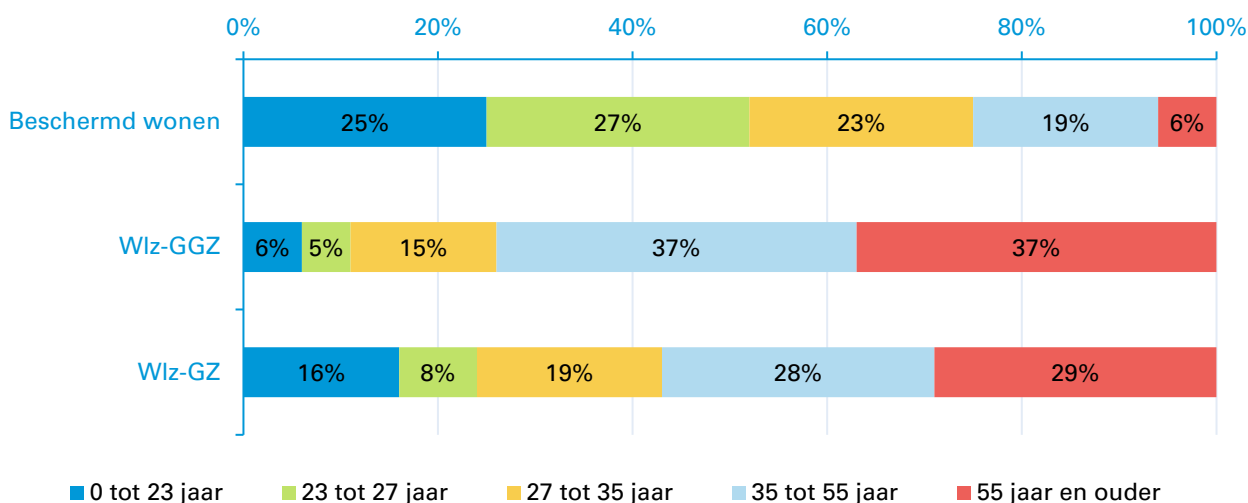
In onderstaande paragrafen gaan we voor een aantal aandachtsgroepen dieper in op het zorggebruik. We doen dit voor: mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking, psychisch kwetsbaren en kwetsbare jongeren. In onderstaande tabel is de spreiding van deze doelgroepen over de regio weergegeven. In figuur 24 is de leeftijdsopbouw van deze doelgroepen weergegeven.

Tabel 13: Aantal en aandeel aandachtsgroepen met een woonzorgvraag ten opzichte van het totaal aantal huishoudens in de MRE

Subregio's	Mensen met een beperking	Psychisch kwetsbaren		Kwetsbare jongeren
	Wlz-GZ	Wlz-GGZ	Wmo-BW	Jeugdhulp
A2-gemeenten	535 (0,8%)	65 (0,1%)	55 (0,2%)	1.795 (5,6%)
De Kempen	745 (1,0%)	70 (0,1%)	60 (0,2%)	1.430 (4,5%)
De Peel	1.115 (0,9%)	220 (0,2%)	70 (0,1%)	2.185 (4,0%)
Gemeente Eindhoven	1.630 (0,7%)	825 (0,3%)	790 (0,6%)	5.300 (4,1%)
Gemeente Helmond	595 (0,6%)	280 (0,3%)	120 (0,3%)	2.115 (4,9%)
Overig SGE	1.395 (0,7%)	185 (0,1%)	225 (0,3%)	4.800 (5,4%)
MRE	6.015 (0,7%)	1.645 (0,2%)	1.330 (0,4%)	17.640 (4,6%)

Bon: toevoegen *Aandeel Wmo-Beschermde Wonen is ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. Het aandeel Wlz-GZ en Wlz-GGZ is ten opzichte van het totaal aantal inwoners.

Figuur 26: Verschillende aandachtsgroepen naar leeftijdsklassen in de MRE

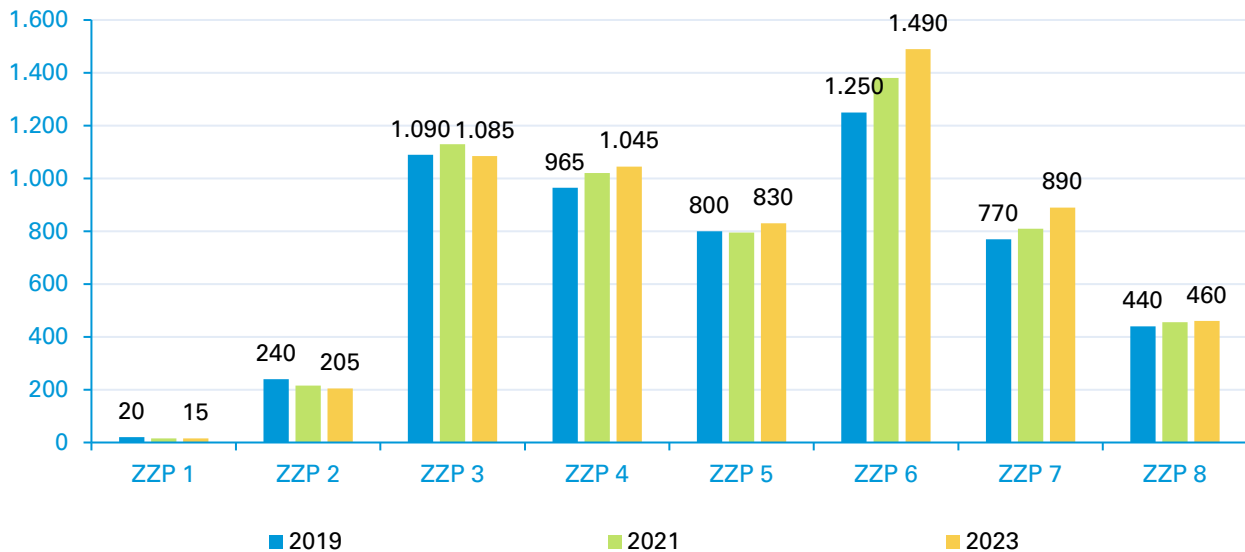


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Het aantal zorgvragen binnen de gehandicaptenzorg groeit, ook de zorgzwaarte stijgt

In de MRE hebben 6.015 mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking een Wlz-indicatie. Ruim 25% van deze mensen woont in Eindhoven. Ook in overig SGE en de Peel wonen relatief veel mensen met een beperking (respectievelijk 23 en 19% van het totaal). De leeftijden van mensen met een beperking zijn divers. Het enige dat opvalt is dat er (op dit moment) relatief weinig mensen zijn in de leeftijdscategorie 23 tot 27 jaar. Het aantal mensen dat gebruik maakt van gehandicaptenzorg is de afgelopen jaren licht gestegen (van 5.575 in 2019 naar 6.015 in 2023, +8%). We zien dat met name de zwaardere zorgprofielen toenamen.

Figuur 27: Ontwikkeling van GZ-profiel naar zorgzwaarte in de MRE, 2019-2023

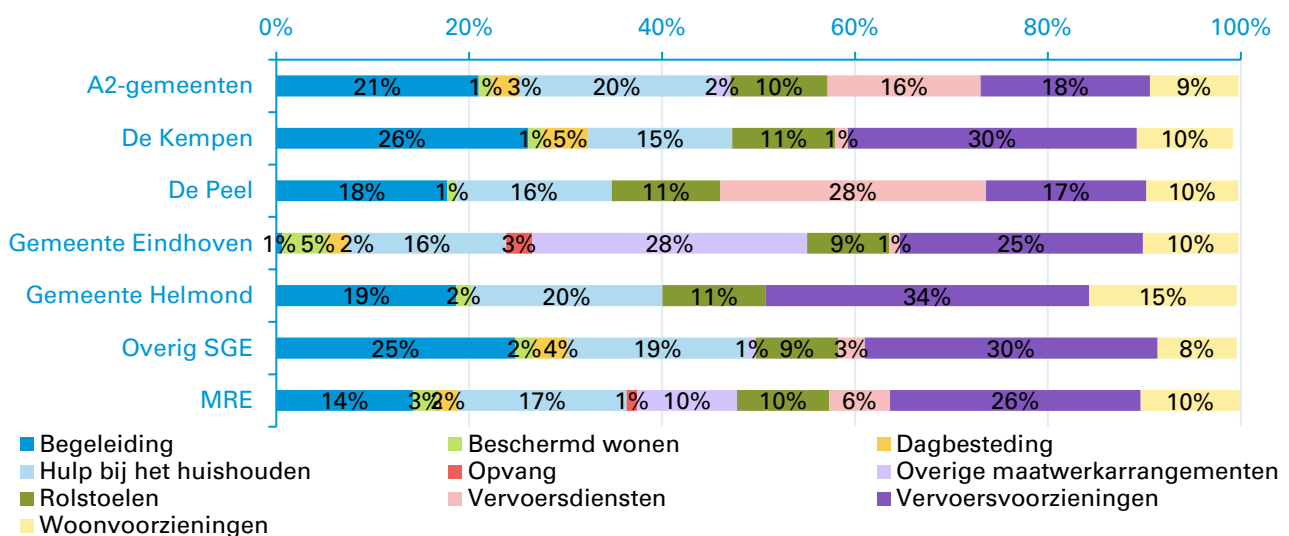


Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Begeleiding heeft in alle regio's belangrijk aandeel binnen maatwerkvoorzieningen Wmo

Ambulante begeleiding is een van de maatwerkvoorzieningen die vanuit de Wmo geleverd kan worden. In onderstaand figuur hebben we het Wmo gebruik van 75-minners in de regio MRE weergegeven. In alle regio's gaat 15 tot 25% van alle Wmo-inzet naar het begeleiden van mensen (waaronder ook mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking). Eindhoven lijkt hier een uitzondering op te zijn, maar dit komt doordat begeleiding daar indicatievrij wordt aangeboden via Wij-Eindhoven. Deze vorm van ondersteuning valt buiten de formele Wmo-registratie en verklaart daarmee het beeld. Gemeenten bepalen namelijk zelf hoe zij uitvoering geven aan de Wmo. Ze bepalen dus ook zelf welke maatwerkvoorzieningen zij aanbieden en welke definities zij daarbij hanteren. Verschillende definities (bij bijvoorbeeld vervoersdiensten en vervoersvoorzieningen) kunnen een vertekend beeld opleveren. Ook hangt de afname van een maatwerkvoorziening (zoals begeleiding) sterk af van wat er in het voorliggend veld gebeurt aan preventie.

Figuur 28: Wmo-gebruik tot 75 jaar naar type maatwerkvoorziening in de MRE



Bron: CBS Microdata (2023 en 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

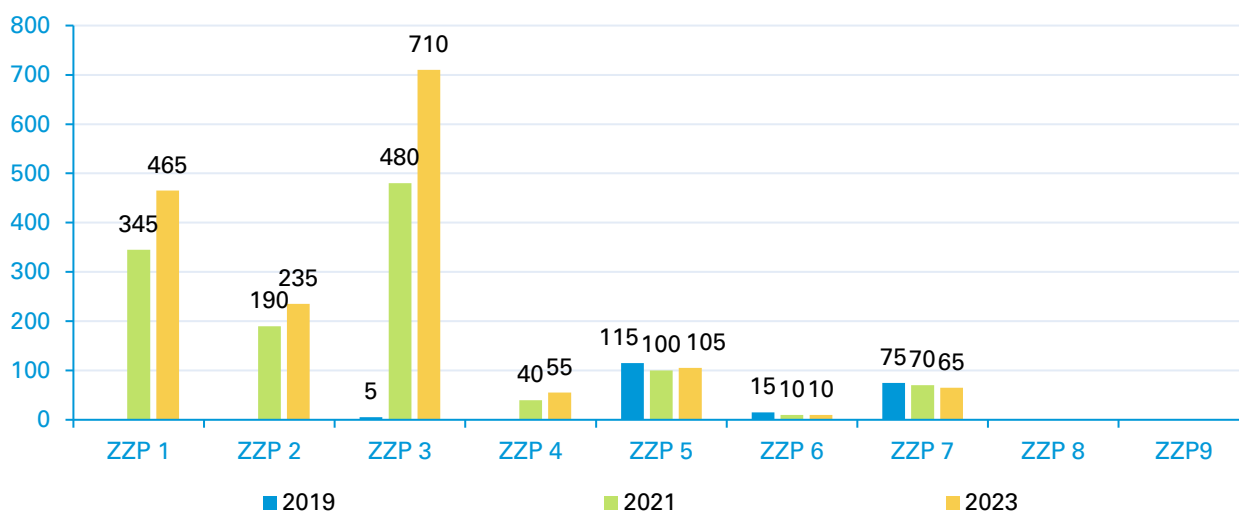
Psychisch kwetsbaren: oudere huishoudens ontvangen vaak Wlz-zorg, jongeren Wmo (begeleiding)

In de MRE wonen 2.975 psychisch kwetsbare mensen. Bijna 1.650 mensen ontvangen hiervoor zorg via de Wlz. De andere 1.330 mensen ontvangen zorg via de Wmo (beschermd wonen). Ook voor deze groep geldt dat (verreweg) het grootste deel in Eindhoven woont. Ruim 75% van de mensen die Wlz-zorg ontvangt is 35 jaar of ouder. De leeftijden van mensen die beschermd wonen zijn juist een stuk lager. Van deze mensen is ruim 75% jonger dan 35 jaar. Dit komt omdat voor deze doelgroep de insteek nog is: tijdelijkheid, herstel, participatie en doorstromen naar een zelfstandige woning.

Openstelling Wlz zorgde voor snellere en passendere zorgverlening aan psychisch kwetsbaren

Per 1 januari 2021 is de Wlz opengesteld voor de geestelijke gezondheidszorg. Dit om beter aan te sluiten bij de behoeften van mensen met ernstige, langdurige psychische aandoeningen. Een deel van de mensen met psychiatrische aandoeningen heeft levenslang intensieve zorg nodig. Dit biedt mensen meer stabiliteit en rust. De Wmo is namelijk meer gericht op herstel. Ook zorgde dit voor het oplossen van knelpunten binnen de Wmo. Door de Wlz-zorg open te stellen krijgen mensen sneller toegang tot passende zorg. Dit is ook de reden van de grootste stijgingen in de jaren 2021 en 2023 (ten opzichte van 2019). De afgelopen jaren bleef het aantal Wlz indicaties met een zwaardere zorgvraag redelijk stabiel.

Figuur 29: Ontwikkeling van GGZ-profiel naar zorgzwaarte in de MRE, 2019-2023

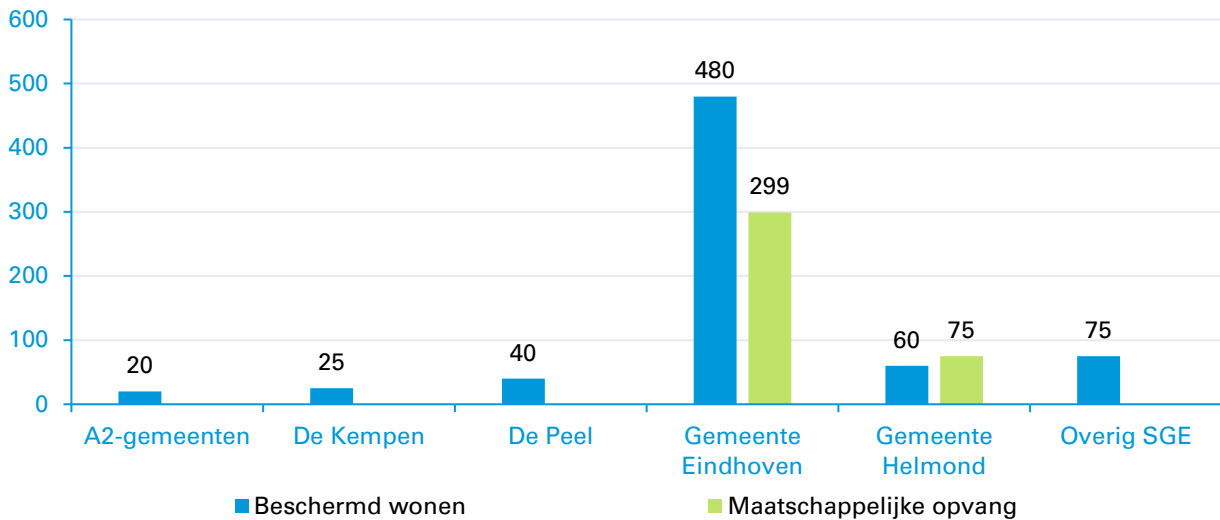


Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Regio Eindhoven grootste aanbieder van beschermd wonen en opvang

De gemeente Eindhoven en de omliggende gemeenten bieden de meeste woonplekken voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. Ook in Helmond en de gemeenten in de omgeving van Helmond worden dergelijke woonvoorzieningen aangeboden. Het gaat hierbij zowel om beschermd wonen als om maatschappelijke opvang. Beschermd wonen is bedoeld voor volwassenen met een psychische stoornis die 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Zij wonen in een beschermde woonomgeving waar hulpverleners begeleiding bieden bij het huishouden, het plannen van de dag of het omgaan met een verslaving. Op deze manier behouden bewoners hun sociale netwerk en blijven zij deelnemen aan de samenleving, wat het herstel bevordert. De begeleiding is erop gericht dat mensen zo zelfstandig mogelijk kunnen blijven wonen. Maatschappelijke opvang is er voor mensen die dakloos zijn of dreigen te raken, bijvoorbeeld door huiselijk geweld, psychische problemen, schulden, verslaving of werkloosheid. Deze opvang kent verschillende vormen, zoals nachtopvang, opvang bij psychische problemen of opvang voor mensen met een beperking. Ook vrouwenopvang valt hieronder. De maatschappelijke opvang is tijdelijk en heeft als doel dat mensen weer doorstromen naar een eigen woonplek zodra dat mogelijk is.

Figuur 30: Woonregio personen met maatwerkarrangement beschermd wonen of opvang

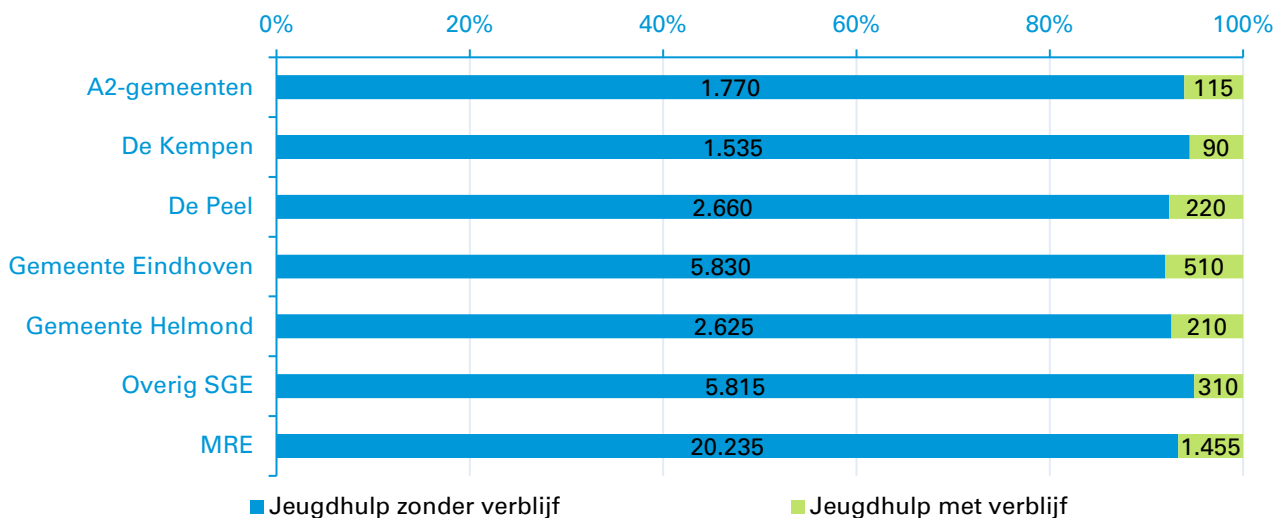


Bron: CBS Microdata (2023). Cijfers maatschappelijke opvang o.b.v. data gemeente Helmond (2025) en Eindhoven (2025).
Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp wordt in 95% van de gevallen gegeven zonder verblijf

In totaal wonen er 17.640 kwetsbare jongeren in de MRE. De meeste kwetsbare jongeren wonen in de gemeente Eindhoven. Relatief gezien is het aandeel kwetsbare jongeren het hoogst in de subregio Overig SGE. Deze jongeren krijgen hulp vanuit de Jeugdwet. In bijna 95% van de gevallen gaat het om hulp zonder verblijf.

Figuur 31: Jeugdhulp met of zonder verblijf in de MRE

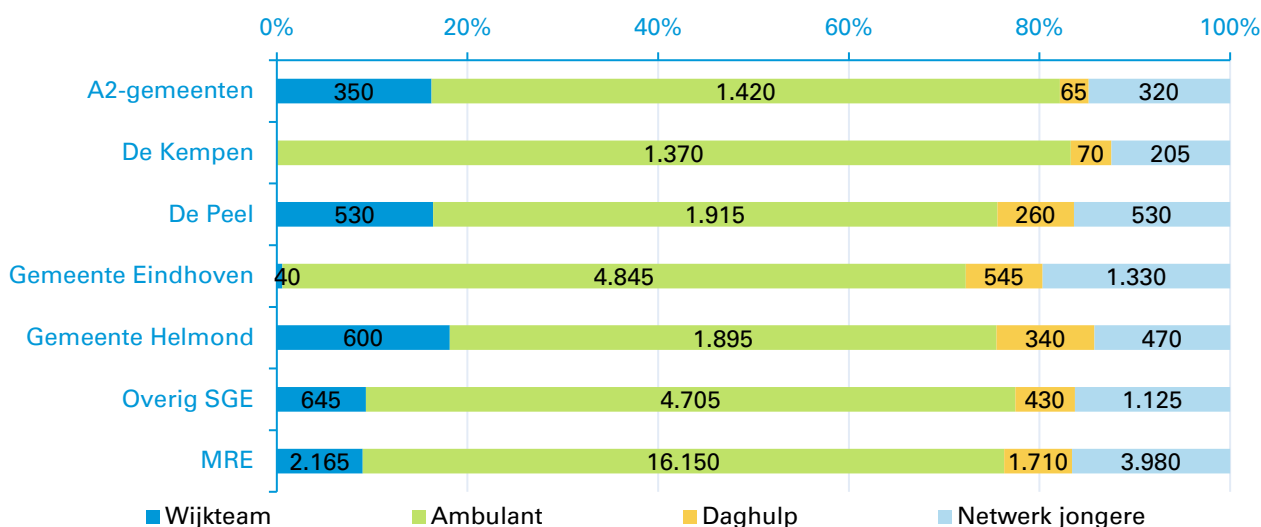


Bron: CBS Microdata (2023). CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Thuiswonende kwetsbare jongeren krijgen vaakst ambulante hulp

In de MRE krijgt het merendeel van de thuiswonende kwetsbare jongeren hulp via ambulante begeleiding (67%). Deze vorm van ondersteuning is in alle subregio's het meest voorkomend. Eindhoven springt er wel uit: daar bestaat 72% van alle jeugdhulp zonder verblijf uit ambulante hulp. Ambulante jeugdhulp vindt plaats in de thuissituatie of directe leefomgeving van de jongere, waarbij ook ouders of het gezin betrokken zijn. Hulpverleners komen langs en bieden gerichte ondersteuning bij opvoeding, gedrag of emotionele problemen. Andere vormen van jeugdhulp, zoals het wijkteam, daghulp of hulp uit het eigen netwerk komen minder vaak voor. Dit komt omdat ambulante hulp een laagdrempelige, kostenefficiënte en flexibele vorm van hulp is.

Figuur 32: Jeugdhulp zonder verblijf naar type hulp in de MRE*

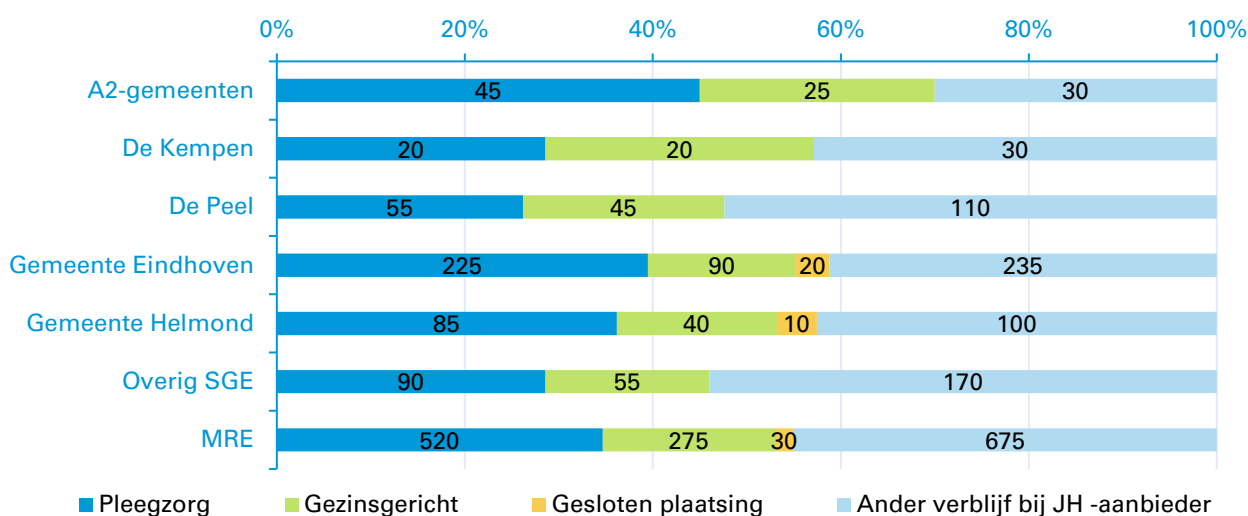


Bron: CBS Microdata (2023). CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Aantallen inclusief dubbelingen. Preventieve jeugdhulp in de nulde lijn wordt niet meegenomen in de cijfers van het CBS. De omvang van de hierboven beschreven jeugdhulp dient daarom te worden geïnterpreteerd in samenhang met het voorveld. De vraag naar formele jeugdhulp is namelijk afhankelijk van de mate waarin preventieve en niet-geïndiceerde ondersteuning beschikbaar en effectief is.

Jeugdhulp met verblijf loopt het vaakst via de pleegzorg en overig verblijf bij een jeugdhulp aanbieder

Ongeveer 5% van de kwetsbare jongeren krijgt jeugdhulp met verblijf (denk aan pleeggezinnen, gezinshuizen, logeerhuizen of instellingen). In de MRE verblijft ongeveer 45% van de kwetsbare jongeren met jeugdhulp met verblijf in een accommodatie van een jeugdhulpaanbieder, meestal in groepsverband. Dit betreft alle vormen van verblijf die niet onder pleegzorg of gezinsgerichte opvang vallen. Verder woont circa 35% in een pleeggezin, waar zowel het kind als de pleeg- en biologische ouders begeleiding krijgen. Daarnaast verblijft 18% in gezinsgerichte opvang, zoals gezinshuizen of zorgboerderijen. Slechts 2% van de jongeren woont in een gesloten instelling.

Figuur 33: Jeugdhulp met verblijf naar type hulp in de MRE*

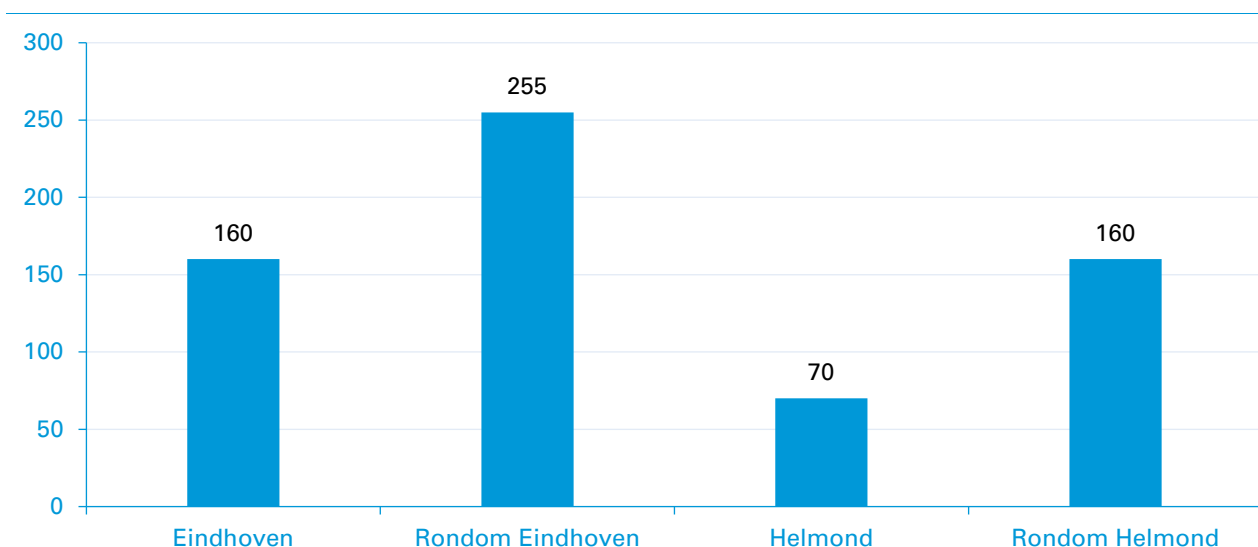


CBS Microdata (2023). CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Aantallen inclusief dubbelingen.

Jeugdhulp met verblijf loopt het vaakst via de pleegzorg en overig verblijf bij een jeugdhulpaanbieder

Voor intramurale jeugdzorg geldt dat de omliggende gemeenten rondom Eindhoven het grootste deel van de huisvesting bieden, gevolgd door Eindhoven. Intramurale jeugdzorg is een vorm van jeugdhulp waarbij kinderen of jongeren tijdelijk buiten hun gezin en thuisomgeving wonen in een instelling of groepswoning en intensieve begeleiding en ondersteuning krijgen vanwege gedragsproblemen, psychosociale problemen of een onveilige thuissituatie.

Figuur 34: Woonregio personen met jeugdhulp met verblijf (intramuraal)*



Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Gemeenten rondom Eindhoven zijn de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre, Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard, Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel de Mierden. Gemeenten rondom Helmond zijn de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren.

5. Huidige woningvoorraad

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de MRE staat er al. Om de woonzorgopgaven voor de toekomst te bepalen, is scherp inzicht in de huidige woningvoorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, omvang, bouwjaren, energielabels, prijssegmenten en geschiktheid) en dynamiek op de woningmarkt (koop en huur).

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- Bijna 60% van de bestaande woningvoorraad is een grondgebonden koopwoning. Dit zijn over het algemeen ruimere woningen. Dit zien we ook terug in het oppervlak van de voorraad: bijna 90% van alle koopwoningen is groter dan 100 m².
- Ruim 30% van de voorraad is een sociale huurwoning. Dit zijn vaak kleinere woningen. Bijna 70% van de corporatievoorraad is kleiner dan 100 m².
- De koopwoningvoorraad is de afgelopen paar jaar fors duurder geworden (+80% in de afgelopen tien jaar). De koopwoningvoorraad in de MRE is ook een stuk duurder dan gemiddeld. 80% van de koopwoningen had in 2025 een WOZ-waarde van meer dan € 405.000 (in Nederland lag dit aandeel op 40%). Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen.
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens in de MRE vaker een huurwoning. Tussen 2022 en 2024 is het aantal reacties op corporatiewoningen merkbaar toegenomen (van 249 naar 353). Vooral jongvolwassenen van 23 tot 35 jaar zoeken steeds vaker een corporatiewoning, al is ook in vrijwel alle andere leeftijdsgroepen (ouderen uitgezonderd) een duidelijke groei zichtbaar.

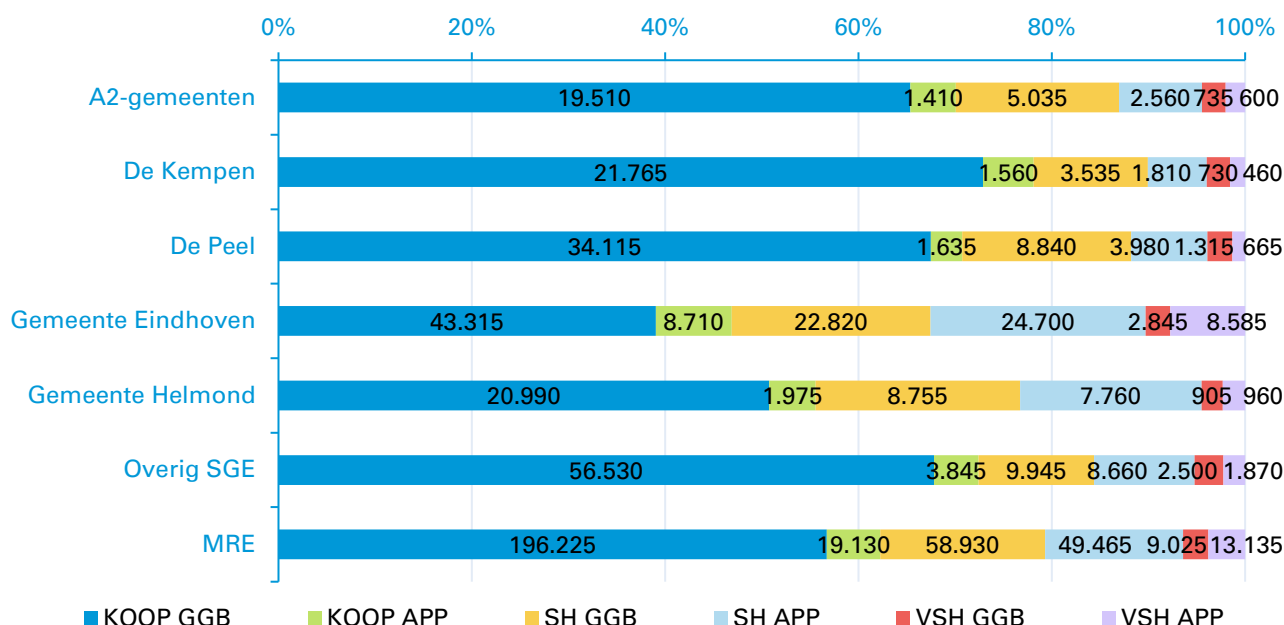
5.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

In deze paragraaf zetten we de kenmerken van de huidige woningvoorraad op een rij. We kijken naar woningtypen, omvang, bouwjaren, energielabels, prijssegmenten en geschiktheid.

Grondgebonden koopwoningen komen vaakst voor, sociale huur vooral in Eindhoven en Helmond

Er staan ruim 345.000 woningen in de MRE. Bijna 60% van deze woningen is een grondgebonden koopwoning. Dit woningtype komt daarmee, in alle regio's, het vaakst voor. Wel zijn er grote regionale verschillen. In de Kempen bestaat bijvoorbeeld bijna 75% van de bestaande voorraad uit grondgebonden koopwoningen. In Eindhoven en Helmond ligt dit aandeel op respectievelijk 39 en 51%. In deze twee gemeenten is juist het aandeel appartementen bovengemiddeld hoog (respectievelijk 38 en 26%). Deze twee gemeenten hebben ook bovengemiddeld veel sociale huurwoningen. In Eindhoven bestaat 43% van de bestaande voorraad uit sociale huur, in Helmond is dit 40%. In de MRE als geheel bestaat 31% uit sociale huurwoningen.

Figuur 35: Woningvoorraad naar woningtype in de MRE

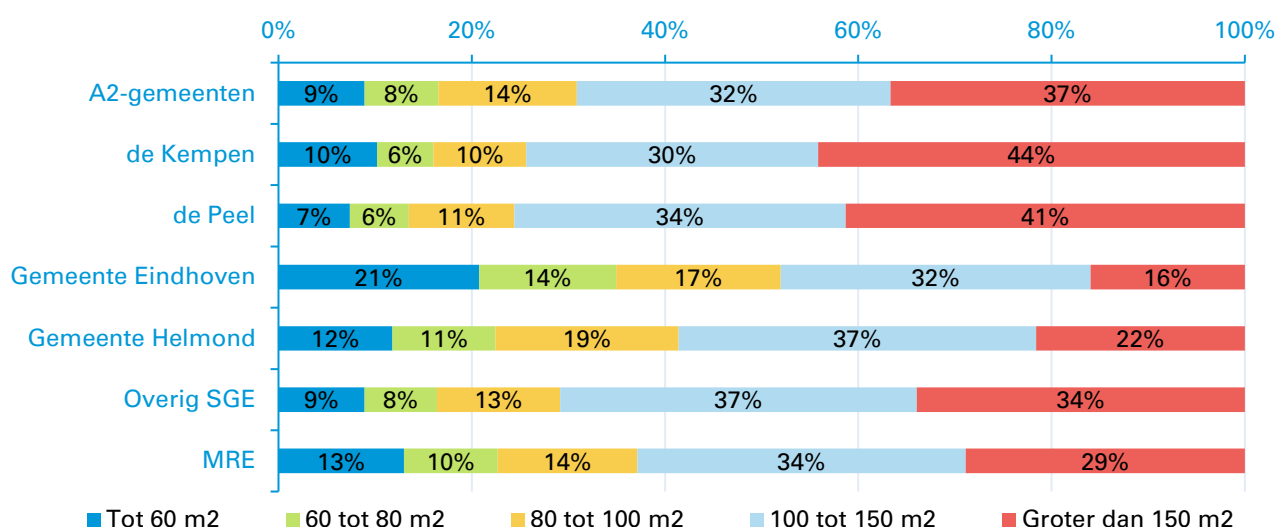


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Meeste grote woningen in de Kempen en de Peel, Eindhoven en Helmond hebben meer kleine woningen

De woningvoorraad is ruim opgezet. Dit komt doordat er ook veel grondgebonden woningen aanwezig zijn. Bijna 65% van alle woningen is groter dan 100 m². Wel zien we grote verschillen tussen de regio's. In de Kempen en de Peel zijn de woningen het grootst. Hier is meer dan 40% van de woningen groter dan 150 m². De meer stedelijke regio's Eindhoven en Helmond hebben een substantieel kleinere woningvoorraad. In Eindhoven is bijvoorbeeld ruim 20% van de woningvoorraad kleiner dan 60 m².

Figuur 36: Woningvoorraad naar woninggrootte naar subregio's in de MRE

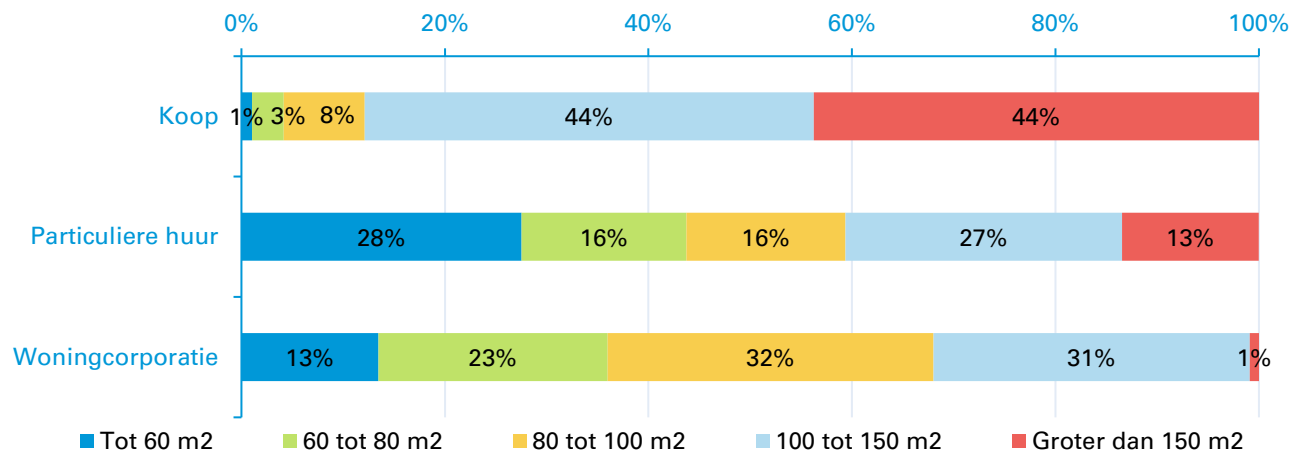


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningen veruit grootst, huurwoningen over het algemeen kleiner

Koopwoningen zijn veruit de grootste woningen. Bijna 90% van de koopwoningen is groter dan 100 m². In de particuliere huursector en binnen het bezit van de woningcorporaties zien we meer variatie. Binnen het particuliere segment komen woningen tot 60 m² en tussen de 100 en 150 m² het vaakst voor. Binnen de corporatievoorraad zijn dit woningen van 80 tot 100 m² en woningen van 100 tot 150 m².

Figuur 37: Woningvoorraad naar eigendom en woninggrootte in de MRE

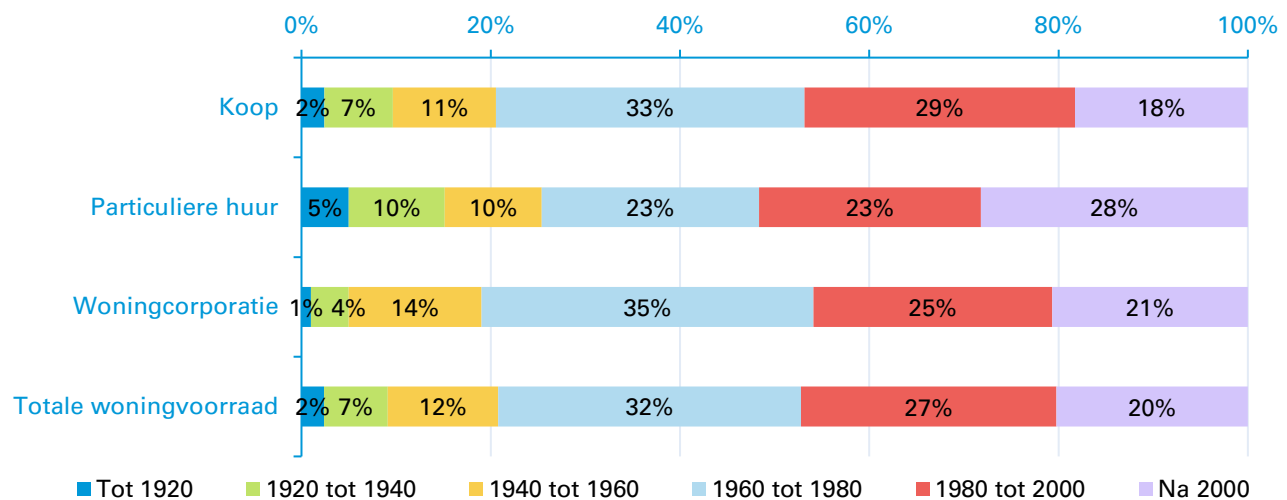


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Bouwperiodes van woningen in MRE divers

De bouwperiode van de woningvoorraad in de MRE is divers. Het grootste deel van de woningvoorraad is gebouwd tussen 1960 en 1980 (32%). Ook in de periode 1980-2000 is er veel gebouwd (27%). Dit geldt voor alle prijssegmenten. De particuliere huurvoorraad is het nieuwst. Bijna 30% van deze woningen is gebouwd na 2000.

Figuur 38: Woningvoorraad naar eigendom en bouwperiode in de MRE

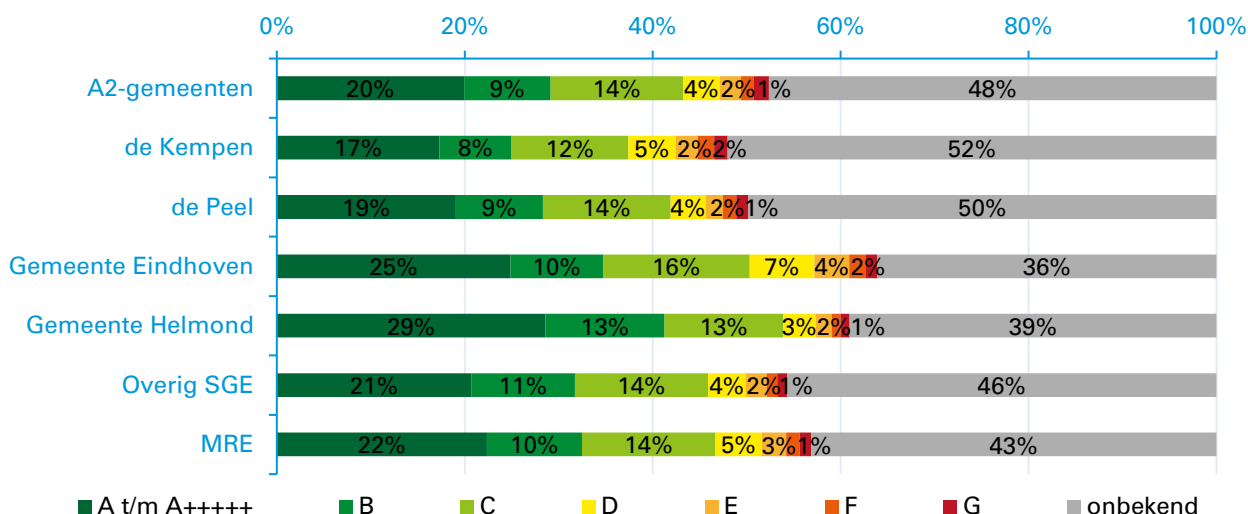


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Energie labels lang niet altijd bekend, duurzaamste woningen te vinden in Eindhoven en Helmond

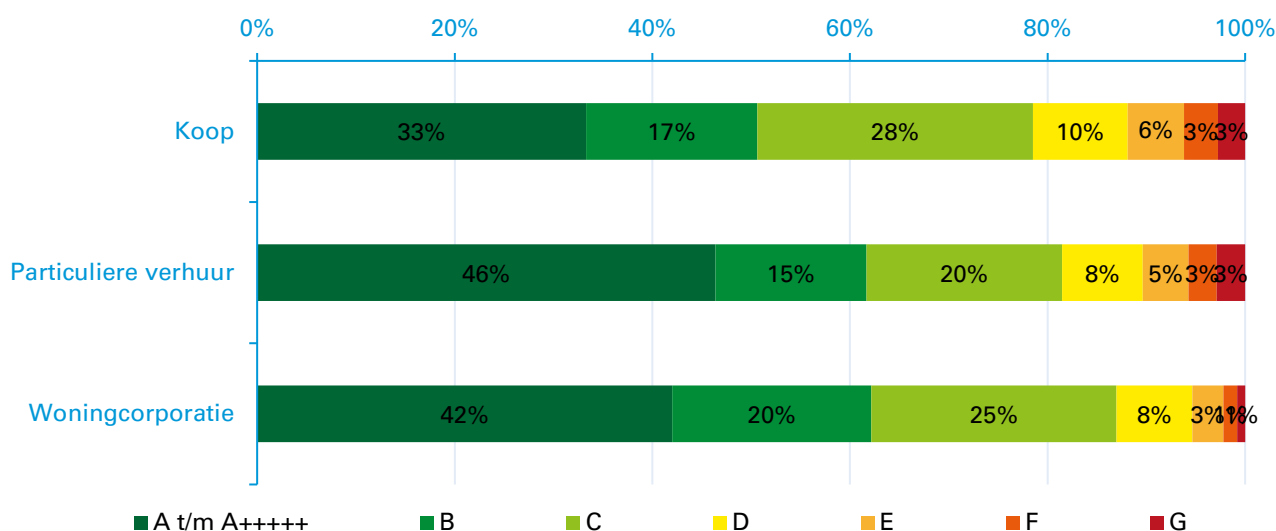
Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de MRE. Binnen de MRE heeft 57% van de woningen een vastgesteld energielabel. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend. Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel vaak een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 82% een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of hoger. Dit verschilt wel naar woningtype. Van de corporatiewoningen is 87% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen', maar van koopwoningen is dit 78% en van particuliere huurwoningen 81%. Ook binnen regio's zien we verschillen. De voorraad in Eindhoven en Helmond is groener dan in de overige regio's. Dit komt mede doordat de corporatievoorraad hier relatief groot is.

Figuur 39: Woningvoorraad naar energielabel naar subregio's



Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Figuur 40: Woningvoorraad met energielabel naar eigendomsvorm (rechts)

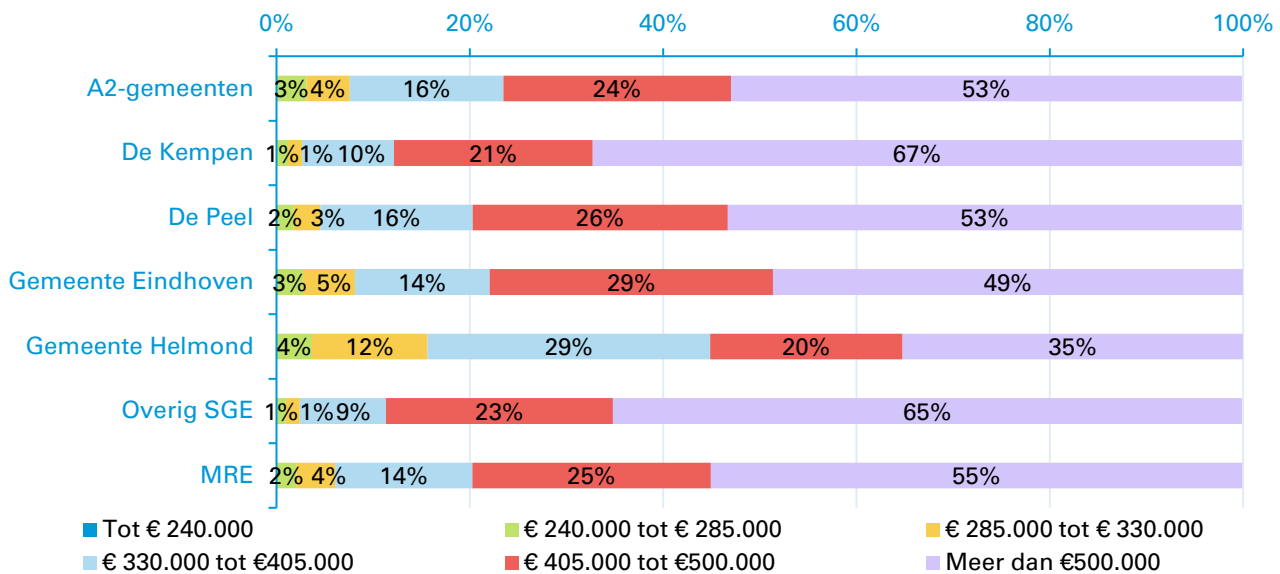


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningvoorraad duurdur dan gemiddeld: 80% heeft WOZ-waarde boven € 405.000

80% van de koopwoningen in de MRE had in 2025 een WOZ-waarde van meer dan € 405.000 (landelijke betaalbaarheidsgrens). In Nederland lag dit aandeel in 2025 op zo'n 40%. De koopwoningvoorraad in de MRE is daarmee een stuk duurdur dan gemiddeld in Nederland. Er zijn wel regionale verschillen. De koopmarkt van de gemeente Helmond is bijvoorbeeld een stuk goedkoper dan gemiddeld. 12% van de koopwoningen had in 2025 een WOZ-waarde tussen de € 285.000 en € 330.000 en bijna 30% had een WOZ-waarde tussen de € 330.000 en € 405.000. Ter vergelijking: huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal kunnen ongeveer € 315.000 lenen. De regio's de Kempen en overig SGE hebben daarentegen juist een bovengemiddeld dure voorraad. In beide subregio's heeft maar iets meer dan 10% een WOZ-waarde onder de € 405.000.

Figuur 41: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de MRE geïndexeerd naar 2025

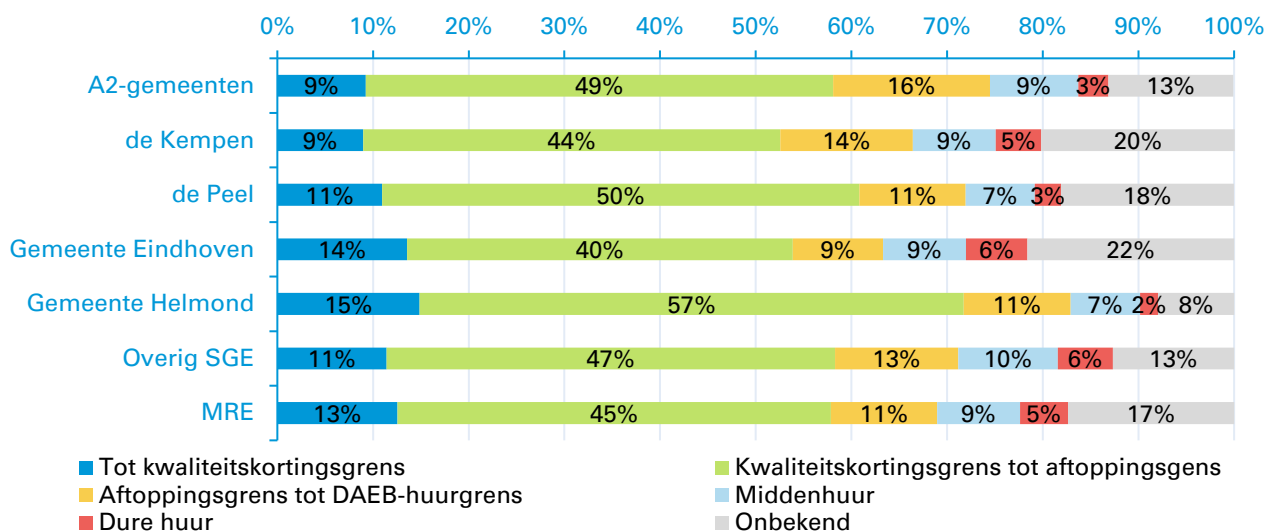


Bron: CBS Microdata (2023). De gegevens lopen tot 1 januari 2023 en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari 2024, de waardepeildatum voor WOZ 2025. Bewerking Stec Groep (2025).

Circa 69% van de huurders in de MRE huurt onder de DAEB-huurgrens

In de MRE wonen bijna 130.000 huishoudens in huurwoningen. De onderstaande figuur toont de verdeling van deze woningen naar prijssegment, gebaseerd op de huishoudens die erin wonen. Ongeveer 69% van de huishoudens met een huurwoning huurt onder de DAEB-huurgrens. Dit deel van de huurwoningvoorraad is daarmee met name geschikt voor huishoudens met een laag inkomen. Deze goedkope huurwoningen zijn met name in bezit van corporaties. Het overige aanbod van huurwoningen betreft middenhuur (tot € 1.184,82) of dure huur (vanaf € 1.184,82). We zien wel enkele regionale verschillen. Zo huren huishoudens in Helmond gemiddeld het goedkoopst: de stad kent het hoogste aandeel huurders onder de DAEB-huurgrens. Daardoor is het aandeel midden- en dure huurwoningen in Helmond relatief klein. In Eindhoven en in Overig SGE ligt dit aandeel juist iets hoger dan gemiddeld.

Figuur 42: Huurprijzen van huishoudens in de MRE



Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Het onbekende aandeel van de huurwoningvoorraad naar prijssegmenten wordt door het voornamelijk bewoond door huishoudens die in een onzelfstandige woonruimte wonen. De huurprijs is hierdoor niet in te schatten.

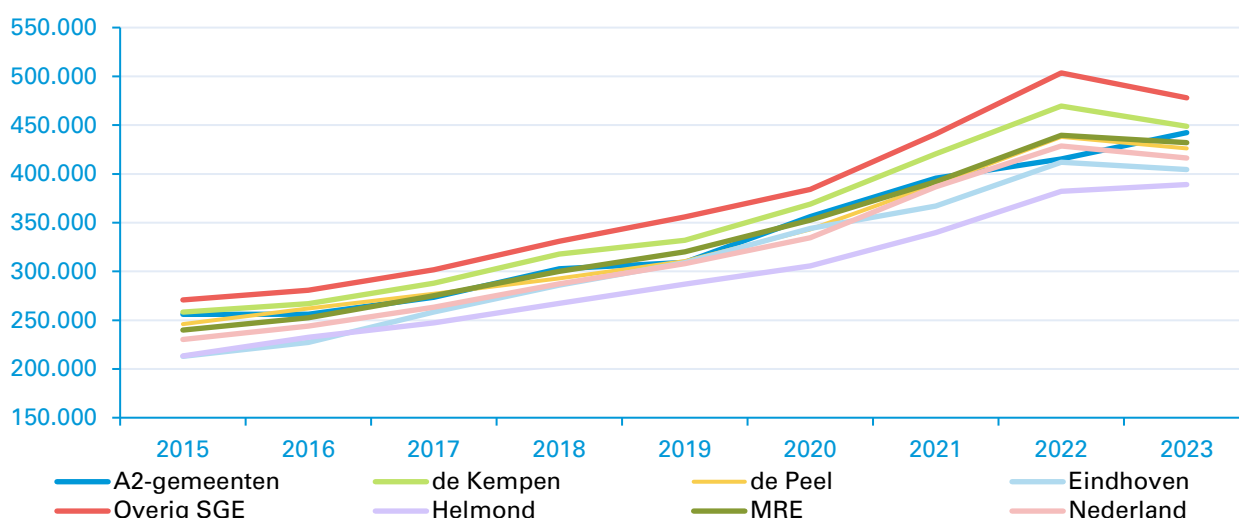
5.2 Dynamiek koopwoningmarkt

In deze paragraaf zetten we de dynamiek op de koopwoningmarkt in de MRE uiteen. We kijken daarbij specifiek naar de ontwikkeling van de transactieprijs, de WOZ-waardeontwikkeling en de vraagprijzen van koopwoningen.

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met 80% gestegen in de afgelopen tien jaar

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de MRE. In de afgelopen tien jaar (2015-2024) zijn de transactiepreisen van koopwoningen in de MRE met circa 80% toegenomen (van € 240.000 naar ruim € 430.000). De prijsstijging was in Eindhoven zelfs nog hoger (+90%). Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel opvalt is dat de prijzen in het jaar 2023 iets afnamen ten opzichte van een jaar eerder. Dit klinkt positief, maar dat kwam met name door een oplopende hypotheekrente. Hierdoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de koopwoningmarkt in deze tijd alsnog (verder) af.

Figuur 43: Ontwikkeling transactieprijs in de MRE ten opzichte van Nederland, periode 2015-2024

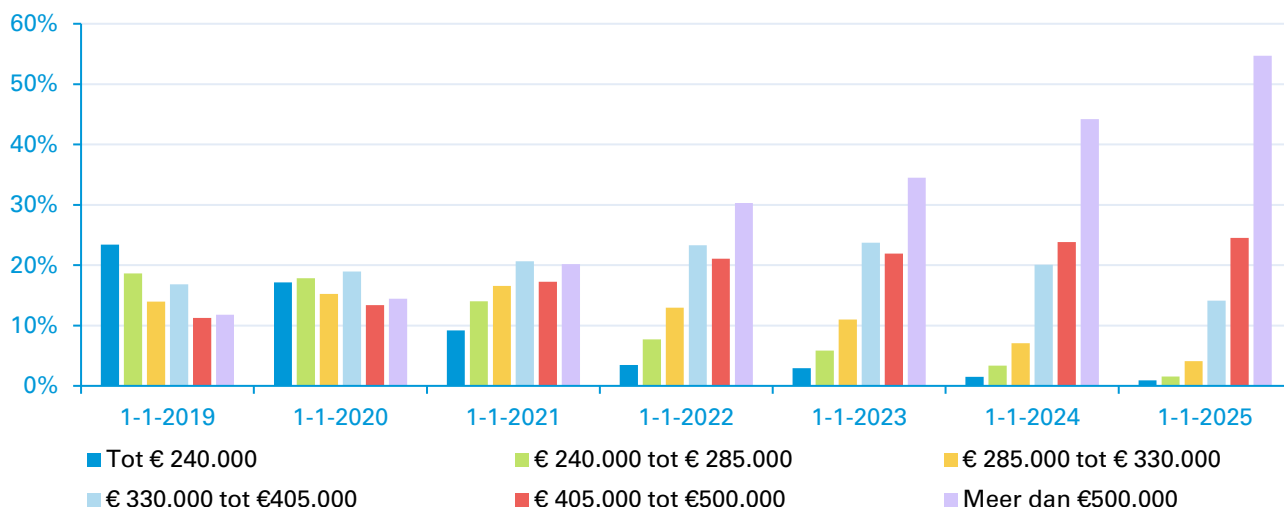


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Goedkopere koopvoorraad flink teruggelopen afgelopen jaren

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen (doelgroep voor corporaties) is de markt steeds krappere geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (medio 2025) een maximale hypotheek kan afsluiten van € 240.000. Om een hypotheek af te sluiten van € 330.000 heb je als huishouden een inkomen van ruim 1,5 keer modaal nodig. Dit komt neer op zo'n € 70.000 bruto per jaar. Het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad tot € 240.000 is in de periode 2019-2025 teruggelopen van 23 naar 1%. Het aandeel woningen van € 240.000 tot € 285.000 van 19 naar 2% en het aandeel woningen van € 285.000 tot € 330.000 van 14 naar 4%. Dit betekent dat deze doelgroep zonder eigen vermogen vaker aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Het aantal woningen in duurdere segmenten is daarentegen juist fors toegenomen.

Figuur 44: WOZ-waardeontwikkeling in de MRE, peilmoment 1 jan 2019 – 1 jan 2025 (geïndexeerd)



Bron: CBS Microdata (2023). De gegevens lopen tot 1 januari 2023 en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari 2024, de waardepeildatum voor WOZ 2025. Bewerking Stec Groep (2025).

Woningen met vraagprijs tot € 330.000 zijn schaars in de MRE

Op dit moment heeft 13% van de te koop staande woningen in de MRE een vraagprijs onder de € 330.000. We zien tegelijkertijd dat de dynamiek in dit segment het hoogst is (aandeel te koop/verkocht). Dit betekent dat de goedkoopste woningen in de MRE het snelst verkocht worden. Dit betekent dat er niet alleen weinig betaalbaar aanbod is, maar dat dit aanbod ook maar beperkt beschikbaar is. In de duurdere segmenten is de marktdynamiek lager, ook lager dan gemiddeld in de provincie Noord-Brabant of in Nederland. Dit komt omdat er in de MRE bovengemiddeld veel dure woningen staan.

Tabel 14: Huidig aanbod te koop (juni 2025) en verkochte woningen in de MRE (2024-2025)

Prijsklassen	Te koop juni '25	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop + verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)		
						MRE	Noord-Brabant	Nederland
Tot € 240K	50	2%	175	2%	225	2%	3%	8%
€ 240K tot € 285K	85	3%	310	4%	395	3%	5%	8%
€ 285K tot € 330K	145	5%	770	9%	915	8%	11%	11%
€ 330K tot € 405K	585	18%	1.835	21%	2.420	20%	22%	20%
Vanaf € 405K	2.365	73%	5.690	65%	8.055	67%	58%	53%
Totaal	3.230	100%	8.780	100%	12.010	100%	100%	100%

Bron: Funda (juni 2025, verkocht over de afgelopen 12 maanden). Bewerking Stec Groep (2025).

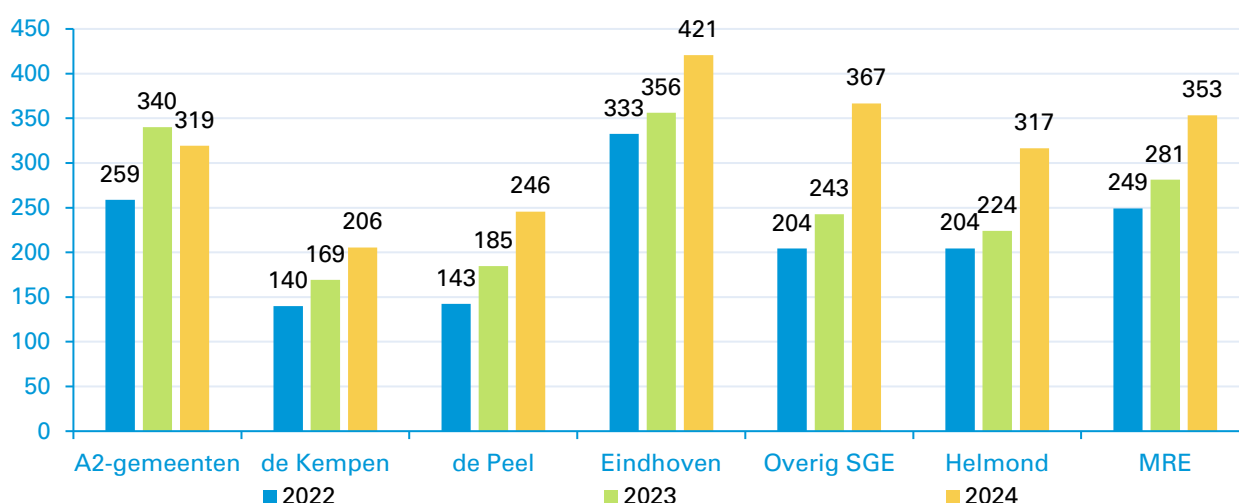
5.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt

In deze paragraaf zetten we de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt uiteen. Voor deze inzichten hebben we gegevens opgevraagd bij Wooniezie¹¹. We kijken naar hoe de vraag naar corporatiewoningen zich de afgelopen paar jaar hebben ontwikkeld. We zoomen daarbij specifiek in op de ontwikkeling van het gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit, het gemiddeld aantal reacties per prijssegment, de gemiddelde inschrijftijd bij een woningcorporatie, de gemiddelde zoektijd en het aantal actiefzoekenden naar een corporatiewoning.

Aantal reacties per woning in elke subregio gestegen sinds 2022

Het gemiddeld aantal reacties op corporatiewoningen is in de MRE tussen 2022 en 2024 gestegen van 249 tot 353. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2022 huishoudens met een laag inkomen ook nog een groter deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. In alle subregio's is het aantal reacties sinds 2022 gestegen. Het aantal reacties per woning ligt in Eindhoven het hoogst. Daarbij speelt het mogelijk een rol dat woningzoekenden hier ook op een groter aanbod kunnen reageren. Het aantal reacties per woning is niet direct te vertalen in het wel of niet snel kunnen vinden van een woning. Dat hangt ook af van het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt.

Figuur 45: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit in MRE naar subregio's, 2022-2024



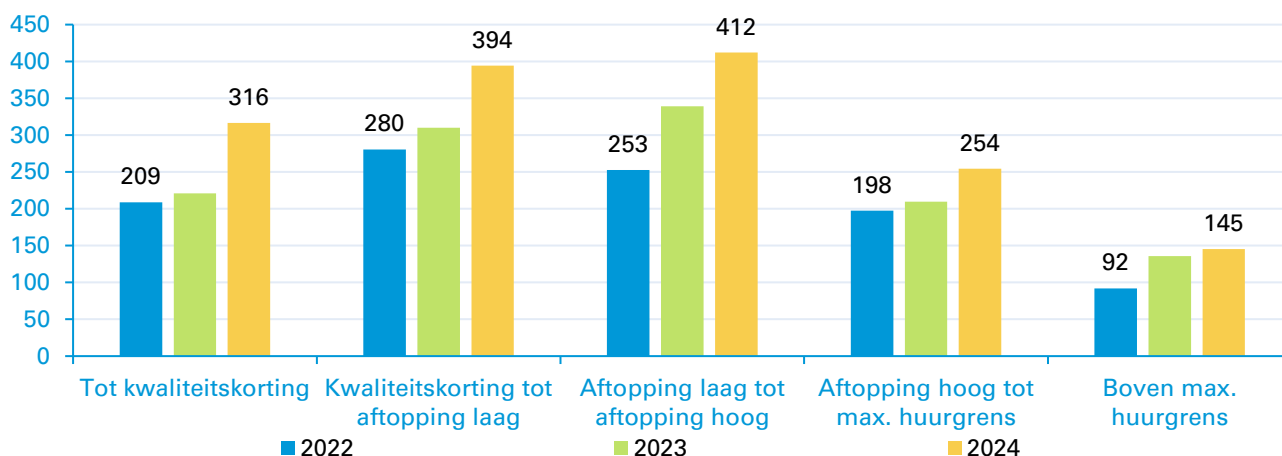
Bron: Wooniezie (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief cijfers vanuit de gemeente Deurne en (grotendeels) de gemeente Asten.

In elk prijssegment stegen reacties, sterkste toename bij woningen tussen lage en hoge aftoppingsgrens

De toename van het aantal reacties is in alle prijssegmenten terug te zien. Wel zien we verschillen. Relatief gezien is het aantal reacties op een woning tussen de lage en hoge aftoppingsgrens het sterkst gestegen, met een stijging van 62% (van 253 naar 412 reacties). De stijging van het aantal reacties op een woning tussen de hoge aftoppingsgrens en de maximale sociale huurgrens is relatief het minst gestegen, met 28%.

¹¹ Wooniezie is een platform waar corporaties en particulieren in de omgeving van Eindhoven en Helmond hun huur- en koopwoningen kunnen aanbieden. Zie de [rapportage van Wooniezie over de woonruimteverdeling in de MRE](#) voor aanvullende informatie over de sociale huurwoningmarkt in de MRE tot en met 2023.

Figuur 46: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit in MRE naar prijssegment, 2022-2024

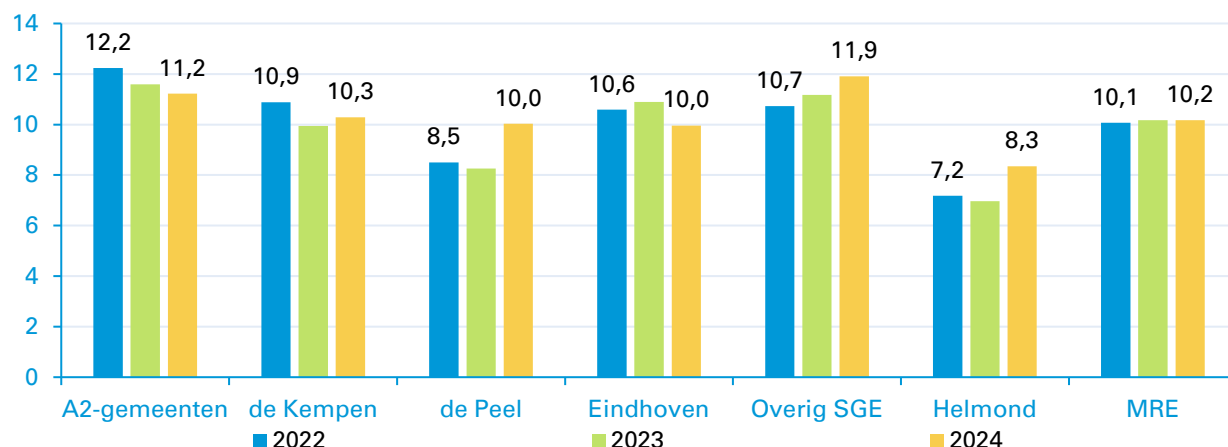


Bron: Wooniezie (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief cijfers vanuit de gemeente Deurne en (grotendeels) de gemeente Asten.

Gemiddelde inschrijftijd woningcorporatie ongeveer gelijk gebleven, maar per subregio wel verschillen

De gemiddelde inschrijftijd bij een woningcorporatie voordat iemand een corporatiewoning betreft is tussen 2022 en 2024 zo goed als gelijk gebleven. In 2022 was de inschrijftijd 10,1 jaar en in 2024 was dit 10,2 jaar. Wanneer we de cijfers uitsplitsen naar subregio's, ontstaat een meer genuanceerd beeld. In de A2-gemeenten nam de gemiddelde inschrijftijd bijvoorbeeld met 1,1 jaar af tussen 2022 en 2024. In Helmond (+1,1 jaar) en de Peel (+1,5 jaar) steeg de gemiddelde inschrijftijd echter tussen 2022 en 2024.

Figuur 47: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) bij een woningcorporatie in de MRE, 2022-2024



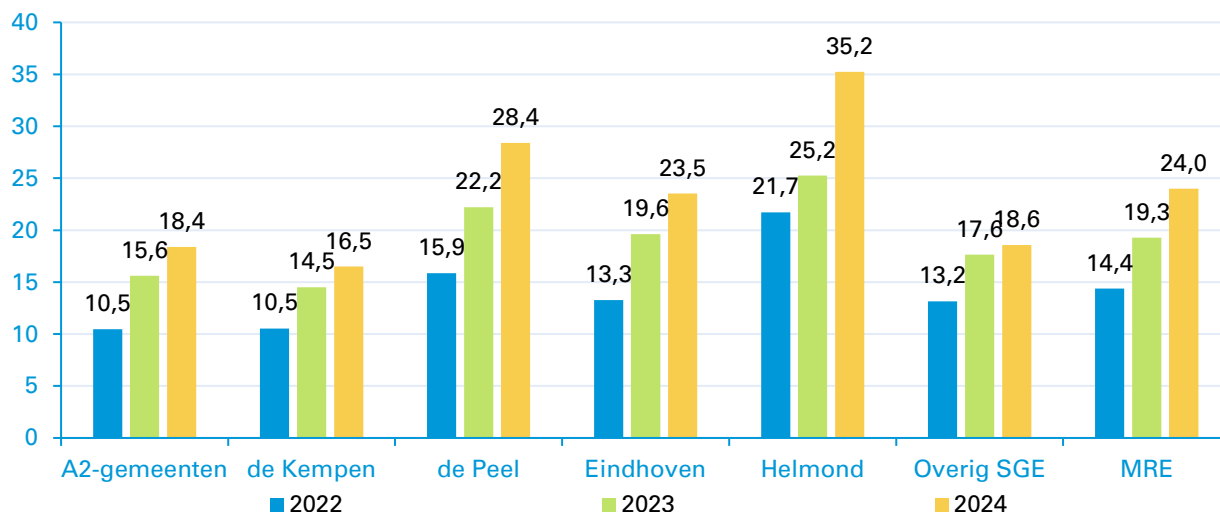
Bron: Wooniezie (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief cijfers vanuit de gemeente Deurne en (grotendeels) de gemeente Asten.

Grote verschillen in gemiddelde zoektijden per subregio, maar overall neemt deze toe

De gemiddelde zoektijd naar een corporatiewoning bedraagt de tijd tussen het begin van de zoektocht naar een corporatiewoning en het moment dat die persoon een woning toegedeeld krijgt. De gemiddelde zoektijd is in de MRE toegenomen van 14,4 maanden in 2022 naar 24 maanden, ofwel precies twee jaar, in 2024. Ingezoomd naar de subregio's zien we dat elke subregio een toename van de gemiddelde zoektijd heeft doorgemaakt. De grootste stijging is te zien in de Peel (circa +78%). Ook in de A2-gemeenten stegen de zoektijden fors (+75%). In Helmond hebben personen de langste gemiddelde zoektijd. Hier doet een woningzoekende er gemiddeld 35,2 maanden over voordat die een corporatiewoning kan betrekken. In de Kempen hebben huishoudens de kortste zoektijd; daar doet een woningzoekende er gemiddeld 16,5

maanden over om een corporatiewoning te betrekken. Dat is minder dan de helft dan de gemiddelde zoektijd in Helmond.

Figuur 48: Gemiddelde zoektijd (in maanden) naar een corporatiewoning in de MRE, 2022-2024

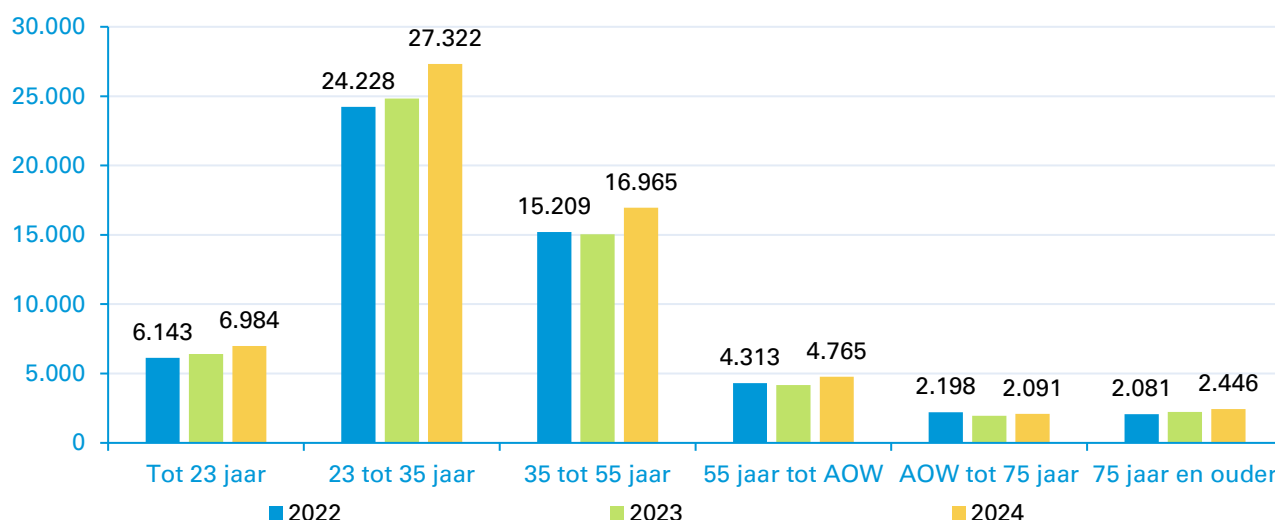


Bron: Wooniezie (2022-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief cijfers vanuit de gemeente Deurne en (grotendeels) de gemeente Asten.

23- tot 35-jarigen grootste groep actief zoekend naar corporatiewoning, bijna elke leeftijdscategorie groeit

De meeste woningzoekenden zijn tussen de 23 en 35 jaar oud zijn. Dat is ook logisch. Voor veel mensen is dit een logisch moment om op zichzelf te gaan wonen. Het aandeel woningzoekenden tussen de 35 en 55 jaar is ook groot. Het aantal woningzoekenden in andere leeftijdscategorieën is veel kleiner. Er zijn vooral weinig woningzoekenden boven de 55 jaar. Het aantal personen dat een corporatiewoning zoekt is in elke leeftijdscategorie gestegen tussen 2022 en 2024, behalve in de categorie AOW tot 75 jaar. Daar heeft zelfs een lichte daling plaatsgevonden. De grootste stijging vond plaats in de leeftijdscategorie 23 tot 35 jaar, met een stijging van circa 13%.

Figuur 49: Personen per doelgroep actief zoekend naar een corporatiewoning in de MRE, 2022-2024



Bron: Wooniezie (2022-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Exclusief cijfers vanuit de gemeente Deurne en (grotendeels) de gemeente Asten.

6. Woonsituatie huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de woonsituatie van huishoudens in de MRE. De woonsituatie van huishoudens vormt een belangrijk uitgangspunt voor het bepalen van de woonopgaven voor de komende jaren. We geven allereerst een beeld van de mate waarin huishoudens passend en betaalbaar kunnen wonen binnen het regionale woningaanbod. Vervolgens gaan we in op verhuisbewegingen van huishoudens in de MRE. Dit biedt inzicht in de dynamiek op de woningmarkt. Ten slotte geven we inzicht in de woonsituatie van ouderen en aandachtsgroepen met een zorgvraag, omdat deze groepen in toenemende mate bepalend zijn voor de toekomstige woningvraag.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- Er zijn te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Dit komt door forse prijsstijgingen in het koopsegment. Vooral alleenstaanden en stellen tot 35 jaar hebben de koopmarkt nog niet betreden. Hierdoor bezet een deel van de midden- en hoge inkomens een sociale huurwoning (scheefwonen).
- Woonlasten drukken vooral bij jongeren, lage inkomens en huurders op de bestedingsruimte. Ongeveer de helft van de primaire doelgroep van woningcorporaties ¹² geeft meer dan 25% van het inkomen uit aan woonlasten.
- Ouderen en gezinnen verhuizen het vaakst binnen eigen gemeente. Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn het minst honkvast. Ouderen verhuizen vaak naar een sociaal huurappartement en laten daarbij een grondgebonden koopwoning achter. Gezinnen verhuizen juist het vaakst naar grondgebonden koopwoningen.
- In alle regio's steeg de buitenlandse migratie (met name door de oorlog in Oekraïne). Het profiel van de buitenlandse migratie wijkt in Eindhoven sterk af van dat van de rest van de regio. Hier vestigen zich vooral kennismigranten. Deze jonge (alleenstaande) huishoudens vestigen zich bijna allemaal in het particuliere huursegment. Naarmate zij langer in Nederland verblijven betrekken zij vaker grondgebonden koopwoningen (doordat gezinsvorming plaatsvindt). Zij verhuizen daarvoor vaak naar andere gemeenten binnen het SGE.
- Met uitzondering van de gemeente Eindhoven hebben alle regio's meer buiten-regionale instromers dan uitstromers. Deze verhuizers komen vaak uit andere (omliggende) Brabantse gemeenten. De instroom bestaat vooral uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Uitgaande buiten-regionale verhuizingen landen vooral in grote steden of omliggende gemeenten.
- Huishoudens vanuit Eindhoven verhuizen, binnen-regionaal, vooral naar andere gemeenten in het SGE. Meer specifiek zien we sterke relaties met de gemeenten Veldhoven, Helmond en Geldrop-Mierlo.
- Hoe ouder huishoudens worden, des te minder verhuisgeneigd ze zijn. Van alle 75-plussers in de MRE verhuisden in de periode 2019-2022 zo'n 2,5% (van alle leeftijdsgroepen was dit 10,6%). Ouderen met een laag inkomen verhuizen vaker dan ouderen met een hoog inkomen. Ook de verhuisafstand van huishoudens neemt af naarmate ze ouder worden.
- Het aantal mensen met een VV-indicatie groeide de afgelopen jaren. Daarbij groeide het aantal thuiswonende met een zorgvraag vanuit de Verpleging en Verzorging (VV) sneller dan het aantal niet-thuiswonenden. De sterkste toename zat in het koopsegment. Hoewel slechts 9% van de koopwoningen nultreden is, biedt dit segment wel veel aanpassingsmogelijkheden.

¹² Primaire doelgroep corporaties: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 28.375 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 38.500.

- Ook het aantal thuiswonende aandachtsgroepen met een GGZ- en GZ-profiel groeit sneller dan het aantal niet-thuiswonenden, met relatief de sterkste groei van thuiswonenden met GGZ-profiel. De grootste toename bevindt zich binnen het corporatiebezit.

6.1 Woonsituatie huishoudens

In deze paragraaf zetten we de woonsituatie van huishoudens in de MRE op een rij. We kijken naar de passendheid van de woningvoorraad en naar de woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroepen.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag en middeninkomen in de MRE

Op dit moment zijn er in de MRE onvoldoende passende woningen voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. We hebben dit in beeld gebracht door de passende huur- en koopwoningvoorraad per inkomensgroep te bepalen. Deze hebben we bepaald op basis van de toewijzingsregels van huurwoningen en de hypotheekmogelijkheden van huishoudens. Het tekort aan passende woningen voor lage- en middeninkomens is ontstaan door een afname van het aantal passende koopwoningen voor deze doelgroep (zie ook hoofdstuk 5). Het aandeel passende woningen is het laagst bij de secundaire doelgroep van sociale huurwoningen (25%). Ook voor middeninkomens is het aandeel passende woningen beperkt (48%). Daarnaast ervaren middeninkomens mogelijk ook een extra druk vanuit huishoudens met een laag inkomen. Zij zullen immers deels in hetzelfde woningsegment zoeken (door eerst vermogen op te bouwen).

Tabel 15: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de MRE

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 165.000 Huur: tot € 731,93	93.535 (25%)	91.410	700	98%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 165.000 - € 230.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	75.305 (21%)	17.730	1.310	25%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)	Koop: € 230.000 – € 315.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	53.835 (15%)	14.180	11.670	48%
Hoge inkomens (> € 69.750)	Koop: > € 315.000 Huur: > € 1.184	144.285 (39%)	8.490	205.565	148%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Vooraf alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan namelijk de (over)waarde van hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In de MRE woont 32% van de huishoudens met een laag inkomen in

een koopwoning. Een groot deel van hen woont al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

De lage inkomens die in een koopwoning wonen zijn relatief vaak ouderen. Dit komt doordat zij de koopwoningmarkt hebben betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus nog bereikbaarder was. Huishoudens die nu jong zijn wonen veel vaker in een huurwoning. Slechts 23% van de alleenstaanden jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Bij stellen zonder kinderen van 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder liggen deze percentages veel hoger (respectievelijk 63% en 57%). Hierdoor profiteren jongeren minder van prijsstijgingen op de koopmarkt en wordt de stap naar een eigen woning voor hen steeds moeilijker. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stakt. Bovendien valt op dat juist stellen zonder kinderen onder de 35 jaar met een laag inkomen relatief vaak in een middenhuur of dure huurwoning wonen (respectievelijk 14% en 8%). Daardoor gaat een groot deel van hun inkomen op aan woonlasten, wat het opbouwen van eigen vermogen verder bemoeilijkt en het lastiger maakt om de stap naar een koopwoning te maken.

Tabel 16: Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de MRE

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftop-pingsgrens (%)	Aftopping- tot DAEB-huurgrens (%)	Midden-huur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	23%	59%	11%	5%	2%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	29%	59%	8%	3%	1%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	35%	55%	7%	2%	1%
Alleenstaand >75 jaar	41%	46%	7%	4%	1%
Stel zonder kinderen <35 jaar	19%	44%	14%	14%	8%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	35%	44%	10%	5%	6%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	63%	29%	5%	2%	1%
Stel zonder kinderen >75 jaar	57%	33%	6%	3%	1%
Stel met kinderen	47%	43%	5%	3%	2%
Eenouder	30%	57%	9%	3%	1%
Totaal	32%	50%	7%	7%	4%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 54.847.

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

Door de beperkte bereikbaarheid van de koopmarkt woont een deel van de huishoudens met een midden- of hoog inkomen nog in een woning met een huurprijs tot de sociale huurgrens. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning (24%). Dit zorgt voor extra krapte in het sociale huursegment.

Tabel 17: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de MRE

Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftoppings- tot sociale huurgrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Lage inkomens met passend toewijzen	29%	61%	7%	2%	1%
Lage inkomens zonder passend toewijzen	51%	34%	8%	4%	2%
Middeninkomens	66%	18%	6%	7%	3%
Hoge inkomens	85%	5%	2%	4%	3%
Totaal	62%	26%	5%	4%	2%

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). Van deel van woningvoorraad is de prijs onbekend.

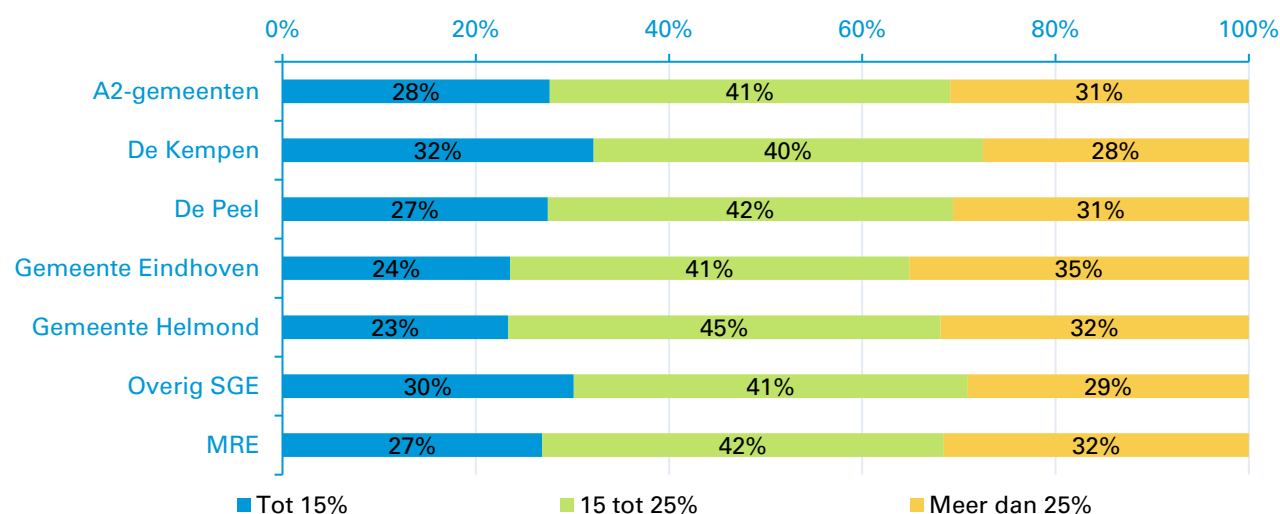
6.2 Woonlasten

In deze paragraaf analyseren we de woonlasten van huishoudens in de MRE. De woonquote is een veelgebruikte indicator om te meten hoeveel van het inkomen van een huishouden opgaat aan woonlasten. Hierdoor geeft het inzicht in de financiële druk van wonen. We analyseren hoe de woonquote verschilt tussen verschillende doelgroepen, type eigenaren en inkomensgroepen.

Huishoudens in Eindhoven en Helmond hebben hoogste woonquote

In de MRE geeft 27% van de huishoudens maximaal 15% van het inkomen uit aan woonlasten (lage financiële druk). 42% van de huishoudens geeft 15 tot 25% van het inkomen uit aan woonlasten en 32% geeft meer dan 25% uit aan woonlasten (hoge financiële druk). Huishoudens in Eindhoven en Helmond hebben de hoogste woonquote. Het is logisch dat deze twee gemeenten relatief hoge woonquotes hebben, de sociale huurvoorraad is hier namelijk groot. Eindhoven heeft daarnaast een relatief grote particuliere huursector. In deze sector liggen de huurprijzen vaak hoog. In de Kempen hebben huishoudens de laagste woonquote. Dit hangt samen met de grote koopwoningvoorraad. Veel oudere huishoudens hebben een groot deel (zo niet alles) van hun hypotheek al afbetaald. Hierdoor zijn de woonlasten laag.

Figuur 50: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) naar subregio's in de MRE

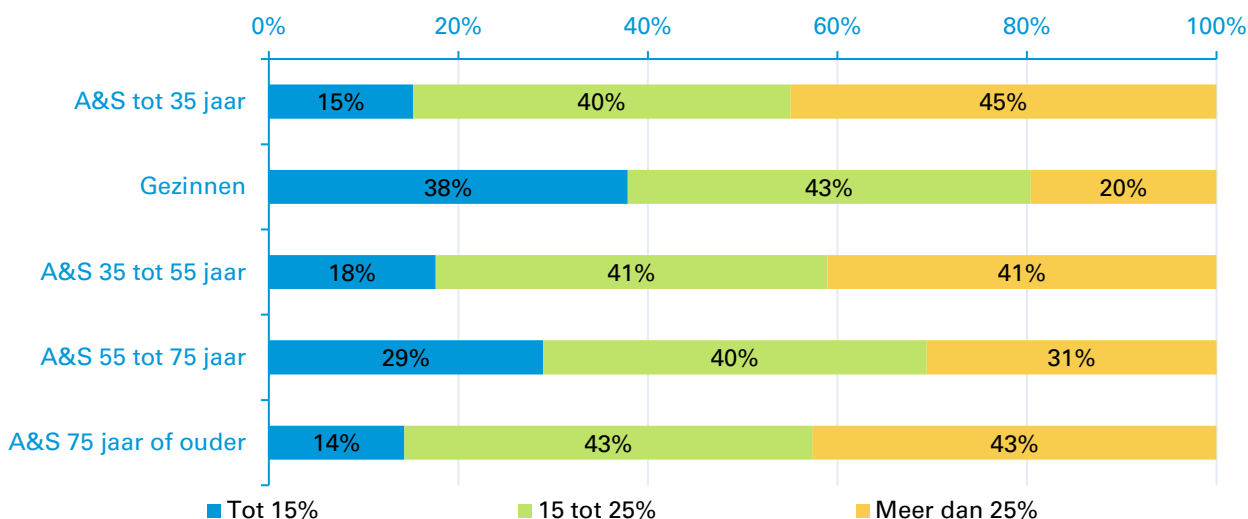


Bron: CBS Microdata (2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Gezinnen hebben laagste woonquote, door relatief hoge inkomens

Gezinnen hebben over het algemeen de laagste woonquote. Dit komt omdat veel gezinnen bestaan uit twee werkende ouders. Hierdoor is het gezinsinkomen relatief hoog. Ook bij gezinnen met een laag inkomen is de woonquote vaak laag. Dit komt omdat zij bijvoorbeeld ook huurtoeslag en kindgebonden budgetten krijgen (denk aan kinderbijslag en kinderopvangtoeslag). Ook alleenstaanden en stellen van 55- tot 75 jaar hebben relatief lage woonlasten. Dit komt doordat zij vaak nog maar weinig hypotheek hebben of doordat zij een zeer lage aflossing hebben doordat de woning ver in het verleden is gekocht.

Figuur 51: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) naar doelgroep in de MRE

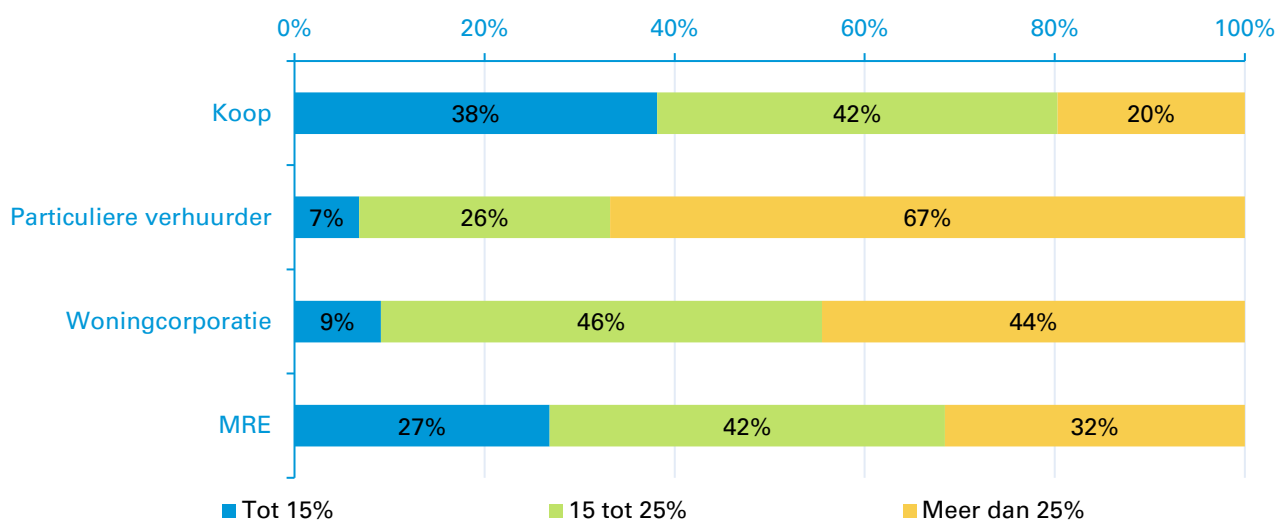


Bron: CBS Microdata (2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Huishoudens die in de MRE een woning huren bij een particuliere verhuurder hebben verreweg de hoogste woonquote. 67% van is meer dan 25% van het inkomen kwijt aan woonlasten. Ook binnen de corporatiesector zijn huurders een relatief groot deel van hun inkomens kwijt aan woonlasten. Starters op de woningmarkt die eerst moeten huren, zijn dus een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten en kunnen daardoor minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te maken.

Figuur 52: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) naar eigendom in de MRE

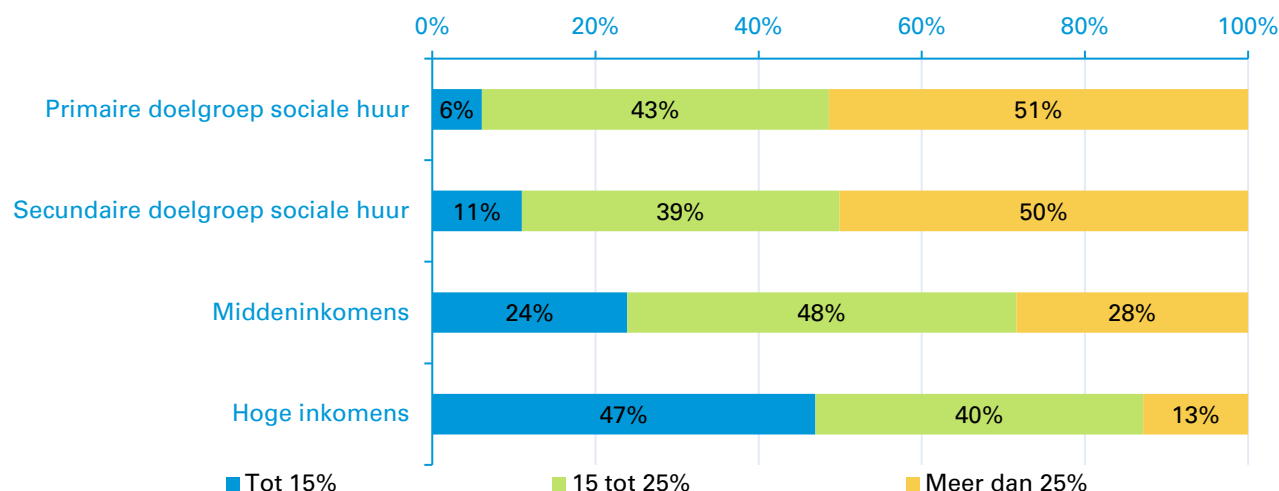


Bron: CBS Microdata (2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen zijn een veel groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Waar 51% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% kwijt is aan woonlasten, is dit bij middeninkomen 28% en bij hoge inkomens slechts 13%.

Figuur 53: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) naar inkomen in de MRE



Bron: CBS Microdata (2022). Bewerking Stec Groep (2025).

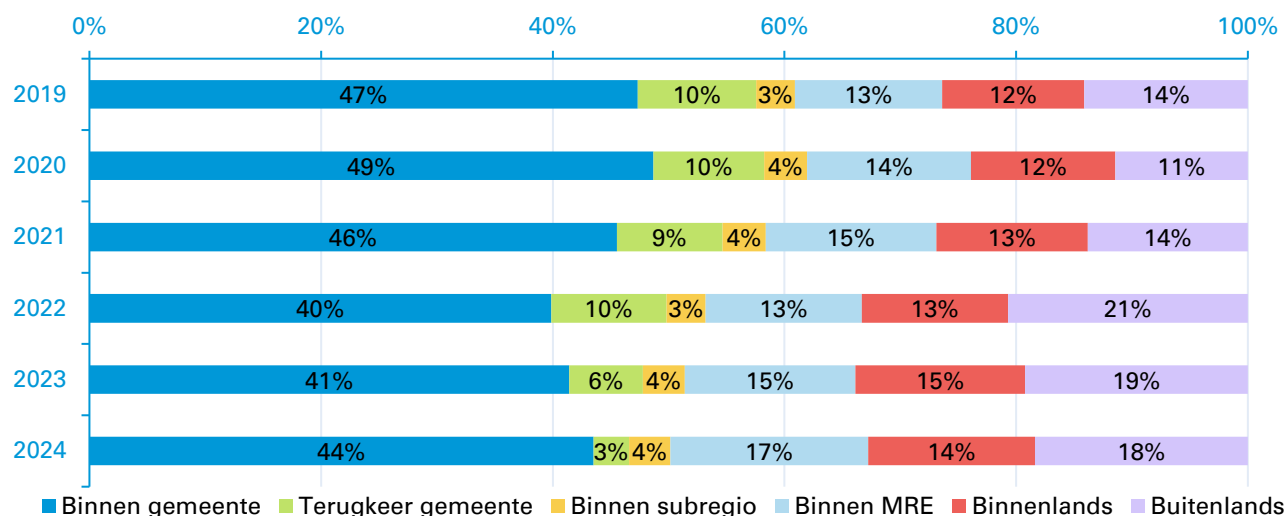
6.3 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuisbewegingen binnen en naar de MRE. We maken daarbij onderscheid naar herkomst, huishoudentype, de vestigingsregio van de verhuizer en het woningtype na verhuizing. Hiermee maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften vooral lokaal (eigen inwoners) en regionaal (van mensen van buiten de gemeente) zijn.

Aantal terugkeerders neemt af, instroom uit het buitenland hoger door Oekraïense vluchtelingen

In de MRE vond verreweg het grootste deel (45%) van de inkomende verhuizing plaats binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat deze huishoudens voor de verhuizing ook al in die gemeente woonden. Gemiddeld genomen verhuist zo'n 50 tot 60% van de huishoudens binnen de eigen gemeente. De MRE heeft daarmee een meer open en regionale woningmarkt. Dit zien we ook terug in de cijfers: bijna 5% van de inkomende verhuizingen verhuisde binnen de subregio's en nog eens 17% verhuisde binnen de MRE. Bijna 15% van de inkomende verhuizingen kwam vanuit een andere Nederlandse gemeente buiten de MRE en bijna 20% kwam uit het buitenland. Wat opvalt is dat het aantal buitenlandse verhuizingen sinds 2022 steeg. Dit komt onder andere door de oorlog in Oekraïne. Daarnaast valt op dat het aantal terugkeerders de afgelopen jaren is afgenomen. Terugkeerders zijn huishoudens die eerder een langere periode in een gemeente woonden.

Figuur 54: Type inkomende verhuizingen naar jaar in de MRE, 2019-2024

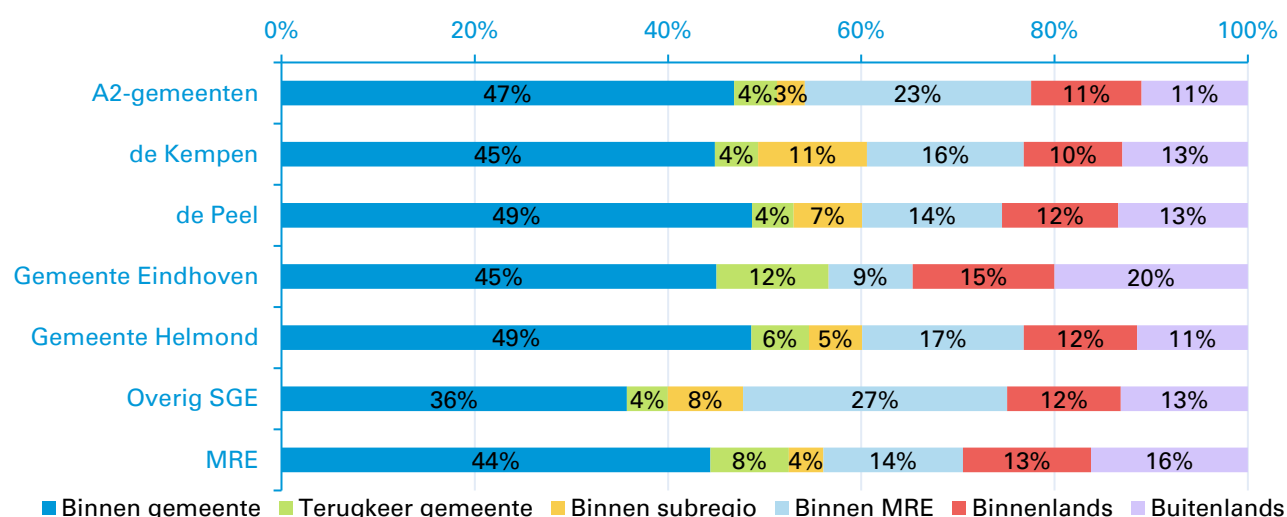


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Verhuizingen vanuit het buitenland landen voor grootste deel in Eindhoven

De meeste huishoudens die vanuit het buitenland naar de MRE verhuisden zijn in Eindhoven¹³ gaan wonen. Naast Oekraïners gaat het ook om een groot deel internationale kennismigranten die bij bedrijven in Brainport Eindhoven gaan werken (denk aan ASML). Eindhoven heeft daarnaast ook een relatief grote aantrekkingskracht op huishoudens vanuit andere Nederlandse gemeenten. Ook hier ligt een relatie met de in Eindhoven aanwezige werkgelegenheid. Daarnaast valt op dat in Overig SGE huishoudens minder vaak binnen de eigen gemeente verhuizen. Tegelijkertijd zien we hier een bovengemiddeld hoog aandeel van verhuizers vanuit een andere MRE gemeente (niet zijnde Overig SGE).

Figuur 55: Type inkomende verhuizing naar subregio's in de MRE, 2019-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

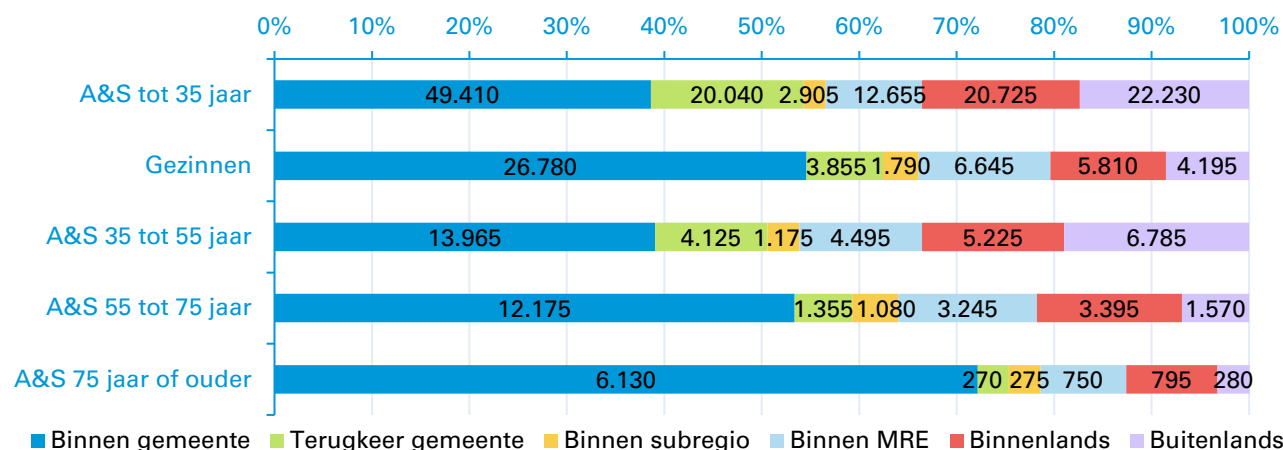
Ouderen en gezinnen verhuizen het meest lokaal, jongeren minder honkvast

Hoe ouder het huishouden dat verhuisde, des te lokaler de verhuizing was. 75-plussers verhuisden de afgelopen jaren bijvoorbeeld in meer dan 70% van de gevallen binnen de eigen gemeente. Dit terwijl alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in nog geen 40% van de gevallen binnen de eigen gemeente

¹³ Eventuele verschillen tussen de cijfers voor de gemeente Eindhoven in dit onderzoek en het Woononderzoek 2024-2040 kunnen het gevolg zijn van verschillen in definities, tijdsperioden, aannames, gebruikte bronnen of onderzoeksmethoden.

verhuisden. Ook gezinnen verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente. Hierbij speelt, net als bij ouderen, het sociale netwerk (van kinderen) een belangrijke rol. Buitenlandse verhuizingen bestaan voor het grootste deel uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en uit alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar.

Figuur 56: Inkomende verhuizingen naar doelgroep in de MRE, 2019-2024

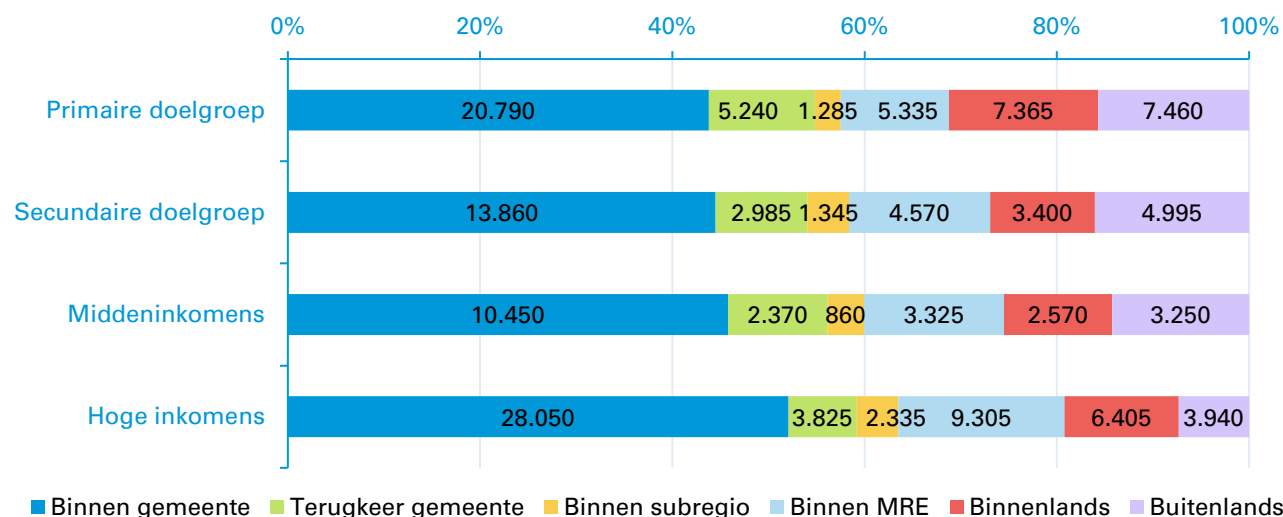


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

Hoge inkomens verhuizen vaker binnen eigen gemeente, lage inkomens minder honkvast

Hoe hoger het inkomen van een verhuizend huishouden is, des te vaker de verhuizing binnen de eigen gemeente plaatsvindt. In de periode 2019-2022 verhuisde 44% van de primaire en secundaire doelgroep voor sociale huur binnen de eigen gemeente. Middeninkomens en hoge inkomens verhuisden in diezelfde periode in 46 en 52% van de gevallen binnen de eigen gemeente. Lage inkomens verhuizen juist vaker over grotere afstand. Ruim 15% van de inkomende verhuizingen van de primaire doelgroep voor de sociale huur kwam vanuit een andere Nederlandse gemeente buiten de MRE. Ook kwam ruim 15% uit het buitenland.

Figuur 57: Inkomende verhuizingen naar inkomensklassen* in de MRE, 2019-2022

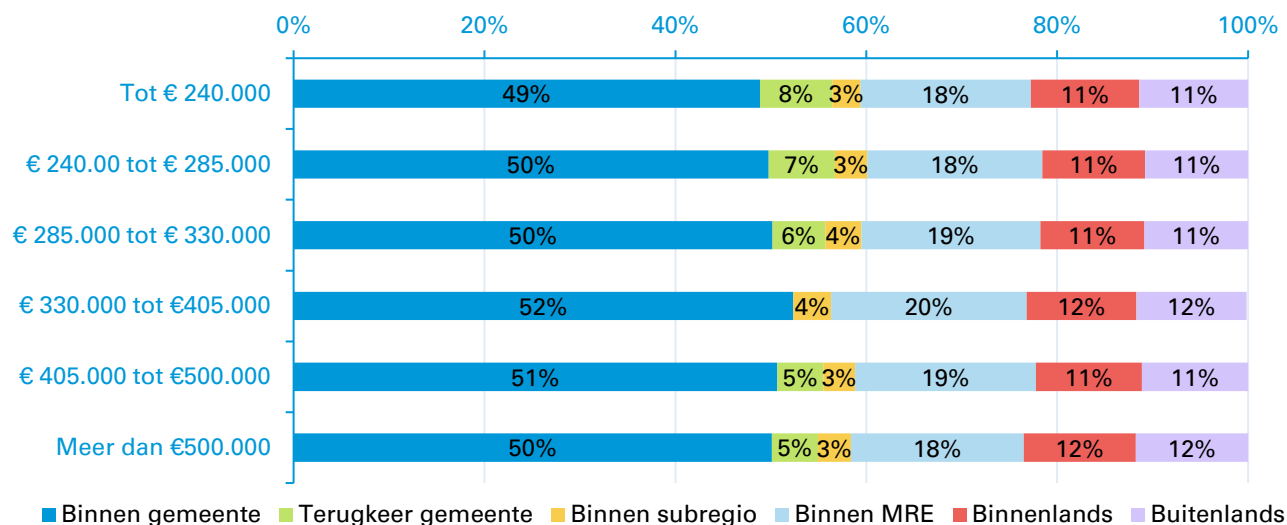


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Van een klein deel van de huishoudens is het inkomen onbekend.

Geen duidelijk verband tussen type verhuizing en WOZ-waardeklassen

Onderstaande figuur laat zien dat elke WOZ-waardeklasse een vergelijkbare verdeling naar type verhuizing kent. Zo vinden bijvoorbeeld in alle WOZ-waardeklassen ongeveer de helft van de verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente.

Figuur 58: Inkomende verhuizingen naar WOZ-waardeklassen in de MRE, 2023-2024

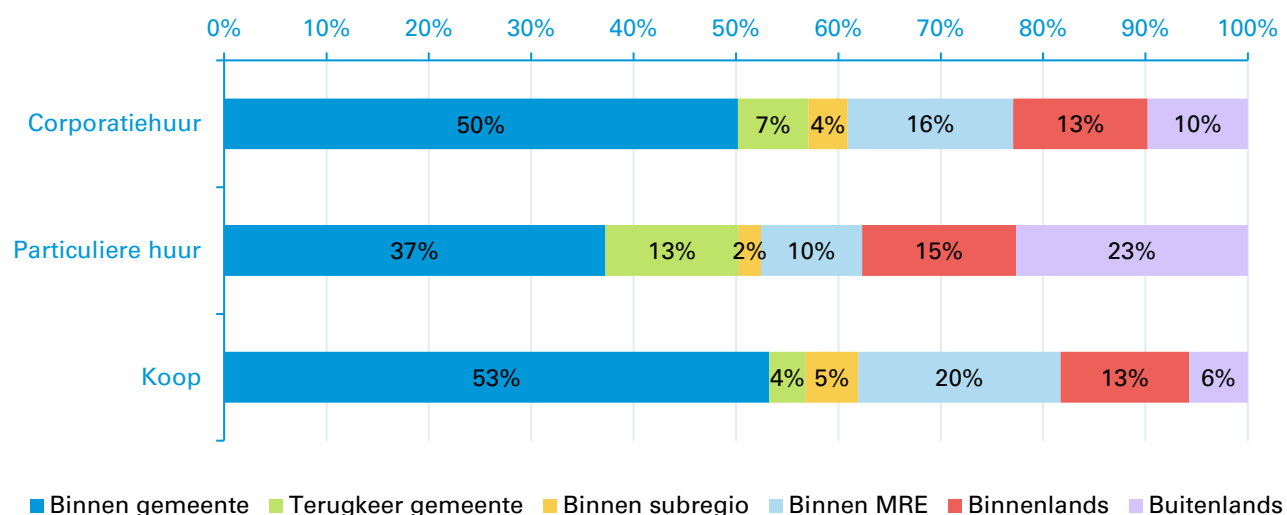


Bron: CBS (2025, cijfers 2023-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Particuliere huur in trek bij buitenlandse verhuizer, koop en corporatiesegment meer lokale binding

Woningen van de corporaties en koopwoningen worden het vaakst bewoond door huishoudens die binnen de gemeente verhuisden, gevolgd door huishoudens die binnen de MRE verhuisden (niet zijnde binnen de eigen gemeenten of subregio). Particuliere huurwoningen worden ook het vaakst bewoond door huishoudens die al in de gemeente woonden. We zien bij dit woningtype echter ook nog twee andere belangrijke huishoudensgroepen die zich hier vestigen. Bijna 25% van de particuliere huur werd bewoond door huishoudens die vanuit het buitenland naar de MRE verhuisden. Deze doelgroep heeft namelijk vaak een te hoog inkomen voor sociale huur. Daarnaast is een verhuizing naar een koopwoning voor deze doelgroep (direct na aankomst in Nederland) een grote stap. Een groot deel huurt daarom eerst. Ook wordt een relatief groot deel van de particuliere huur bewoond door terugkeerders.

Figuur 59: Inkomende verhuizingen naar bewoonde woning in de MRE, 2019-2024



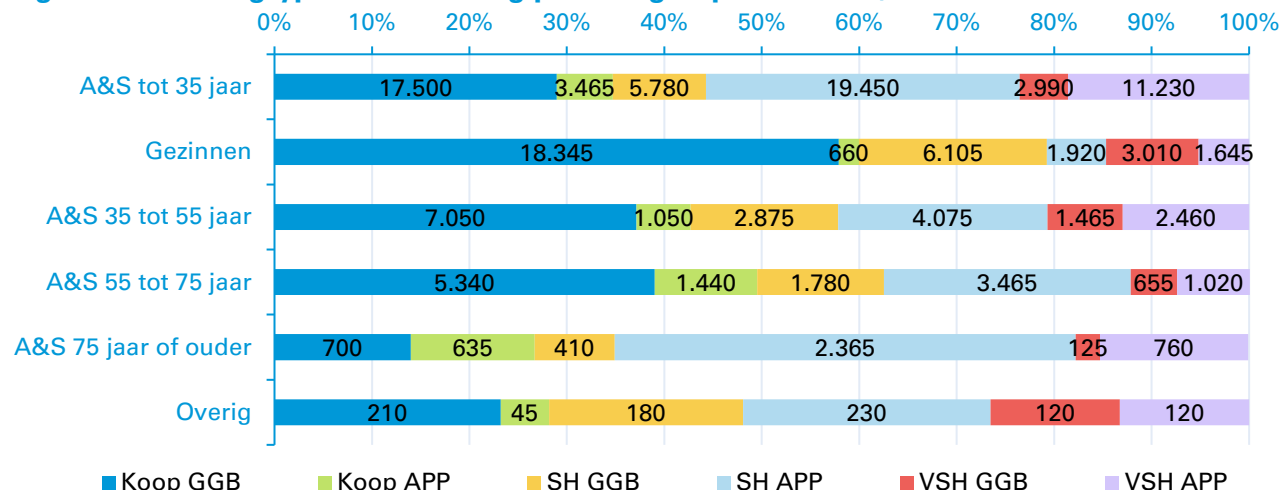
Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Gezinnen vaak in grondgebonden koopwoningen, 75-plussers vaker in sociale huurappartementen

Gezinnen verhuizen vanuit het vaakst naar grondgebonden koopwoningen. Daarnaast valt op dat alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder relatief vaak naar sociale huurappartementen verhuizen. Zij kunnen deze verhuissap vaak maken, omdat deze doelgroep relatief vaak een laag inkomen. Tegelijkertijd valt wel op dat juist 75-plussers met een laag inkomen wel vaak veel vermogen hebben. Dit hebben ze

namelijk in langere tijd kunnen opbouwen. 44% van de 75-plussers met een laag inkomen heeft een vermogen¹⁴ van meer dan € 150.000. Bij alleenstaanden en stellen jonger dan 55 jaar is dit minder dan 10% en bij gezinnen 22%. Ook alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen relatief vaak naar sociale huurappartementen. Binnen gezinnen is het aandeel dat naar een sociaal huurappartement verhuist veruit het kleinst. Gezinnen betrekken sowieso relatief weinig appartementen. Dat komt doordat zij vaak behoefte hebben aan meer ruimte.

Figuur 60: Woningtype na verhuizing per doelgroep in de MRE, 2019-2022



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen.

Verhuizingen doorgaans binnen hetzelfde woningtype

Huishoudens in de MRE verhuizen vaak binnen hetzelfde woningtype. In absolute aantallen vinden de meeste verhuizingen plaats van een grondgebonden koopwoning naar een andere grondgebonden koopwoning. De op een na meest voorkomende verhuizingen zijn die van een appartement in de vrije huursector naar een ander appartement in de vrije huursector. Alleen huishoudens die verhuizen vanuit een grondgebonden woning in de vrije huursector stappen vaker over naar een ander woningtype, meestal naar een grondgebonden koopwoning.

Figuur 61: Woningtype herkomst (verticaal) naar woningtype bestemming (horizontaal), 2019-2024

	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
SH GGB	7.255	1.295	3.270	5.370	1.805	335
VSH GGB	1.665	6.315	7.165	2.975	4.895	900
KOOP GGB	4.460	8.620	41.460	6.990	11.350	4.960
SH APP	3.370	1.450	3.140	7.650	2.750	840
VSH APP	1.365	4.050	8.110	2.915	12.335	3.110
KOOP APP	345	575	3.960	645	1.030	1.815

Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *De aantallen in de grijze vakken geven aan hoe vaak er binnen hetzelfde woningtype verhuist is. Het groene vakje geeft aan wat de meest voorkomende verhuisbeweging was binnen een woningtype, op moment dat dit niet binnen hetzelfde woningtype is.

¹⁴ Alle bezittingen minus schulden van een huishouden. Het deel van een woning dat is afbetaald behoort daar ook toe.

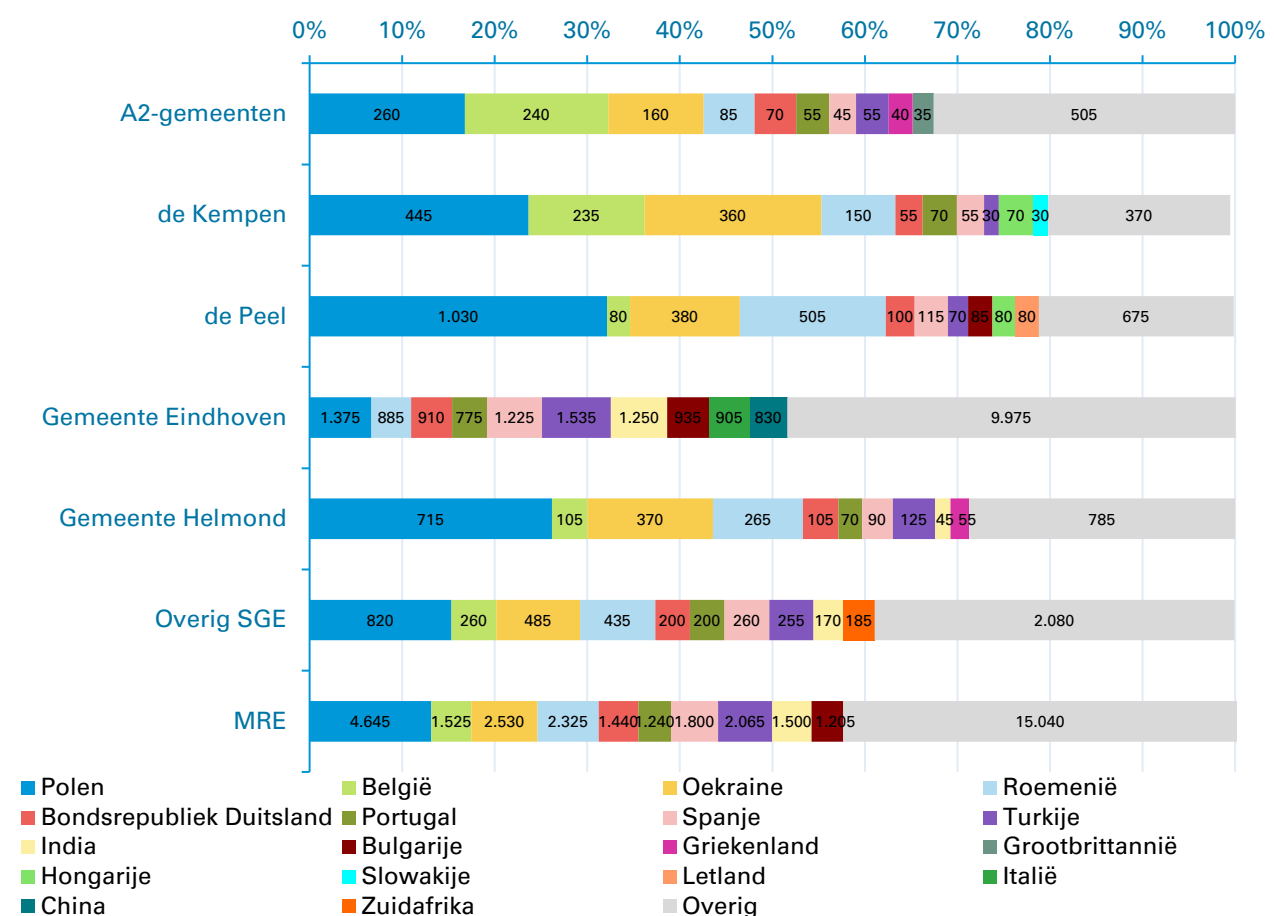
6.4 Buitenlandse verhuizingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de buitenlandse verhuizingen naar de MRE. Eerst wordt onderscheid gemaakt naar land van herkomst, doelgroep en de saldi van inkomende en uitgaande buitenlandse verhuizingen per subregio. Vervolgens wordt ingezoomd op kennis- en arbeidsmigranten, waarbij wordt gekeken naar hun herkomst en woonduur. Tot slot wordt onderzocht hoe woonduur van kennis- en arbeidsmigranten samenhangt met hun woonregio, de samenstelling van het huishouden, het woningtype, het eigendom en de woningoppervlakte.

Meeste buitenlandse verhuizers komen uit Polen, Eindhoven heeft duidelijk ander (kennis)profiel

De herkomstlanden van buitenlandse verhuizingen zijn zeer divers. Wel valt op dat in alle regio's Polen op nummer 1 staat als vaakst voorkomend land van herkomst. België komt vaak voor in de regio's die dichtbij de Belgische grens liggen (A2-gemeenten en de Kempen). Oekraïne komt overal (Eindhoven uitgezonderd) in de top tien voor (door de oorlog die hier sinds 2022 woedt). In regio's met veel land- en tuinbouw (zoals de Peel/Helmond) zien we ook dat Roemenië hoog staat. Dit hangt samen met de arbeidsmigratie in die sector. Daarnaast valt op dat de buitenlandse verhuizers die zich in Eindhoven vestigen een duidelijk ander profiel hebben. Hier komen, na Polen, de meeste mensen uit Spanje, Turkije, India en Bulgarije. Dit zijn veelal kennismigranten.

Figuur 62: Top tien inkomende buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de MRE, 2019-2024

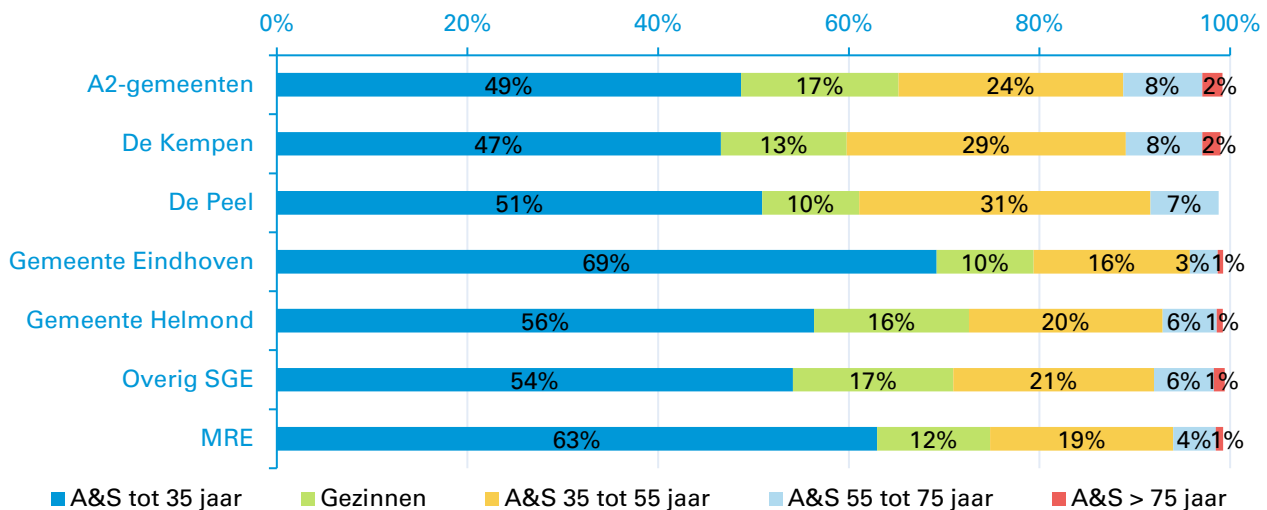


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Vluchtelingen uit Oekraïne hebben tijdelijk recht op opvang op grond van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB). Bij verbetering van de omstandigheden is het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van deze groep zal terugkeren.

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen veruit vaakst van buitenland naar MRE

Verhuizers vanuit het buitenland zijn in de MRE in 63% van de gevallen alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar. In Eindhoven is dit aandeel nog groter (69%). Vergeleken met Eindhoven is in de overige regio's het aandeel alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar groter. Ook het aandeel gezinnen is in de meeste andere regio's groot. Ook deze data wijzen erop dat de reden waarom mensen vanuit het buitenland naar de MRE komen verschilt tussen Eindhoven en de overige regio's.

Figuur 63: Inkomende buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in de MRE, 2019-2024

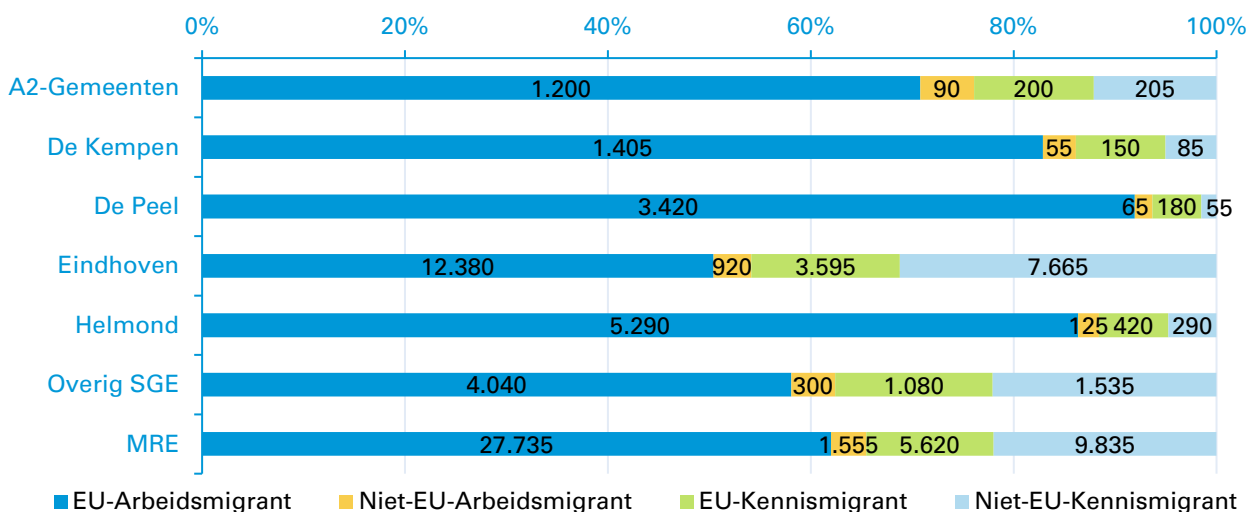


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Meer arbeidsmigranten dan kennismigranten in de MRE, kennismigranten wonen vooral in Eindhoven

Ruim 65% van de buitenlandse arbeidsmigratie in de MRE bestaat uit arbeidsmigranten (personen). In de Peel en Helmond is dit aandeel zelfs 85 tot 95%. Verreweg het grootste deel van de arbeidsmigranten komt uit Europa. In Eindhoven is de verdeling anders; hier is het aandeel arbeidsmigranten een stuk lager. Dit komt omdat de helft van de arbeidsmigratie naar Eindhoven bestaat uit kennismigranten. Het grootste deel van de kennismigranten komt niet uit Europa.

Figuur 64: Kennis- en arbeidsmigranten naar herkomst en type werknemer per regio (personen)

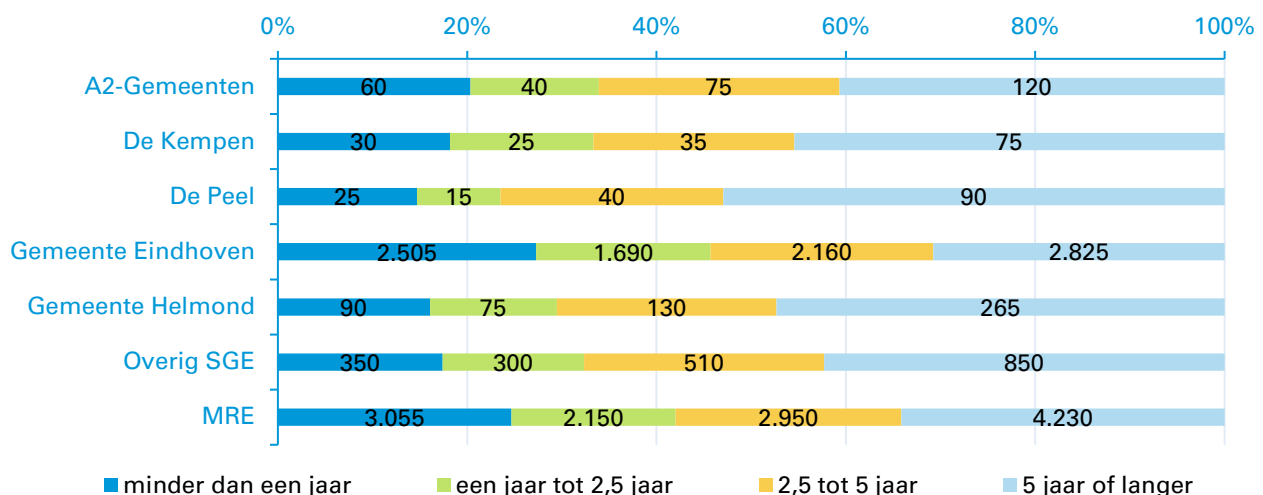


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Kennismigranten wonen relatief kort in Eindhoven: 25% woont er minder dan 1 jaar

Ongeveer een kwart van alle kennismigranten (huishoudens) in de MRE woont er korter dan één jaar, terwijl ruim een derde (circa 34%) al vijf jaar of langer in de regio verblijft. Kennismigranten vestigen zich het vaakst in Eindhoven, maar blijven daar gemiddeld het kortst: zo woont ongeveer 25% van de kennismigranten in Eindhoven er minder dan een jaar. In de overige regio's ligt dit aandeel duidelijk hoger: in de Peel woont zelfs meer dan de helft van de kennismigranten al langer dan vijf jaar in de regio.

Figuur 65: Kennismigranten naar woonduur in Nederland per regio (huishoudens)

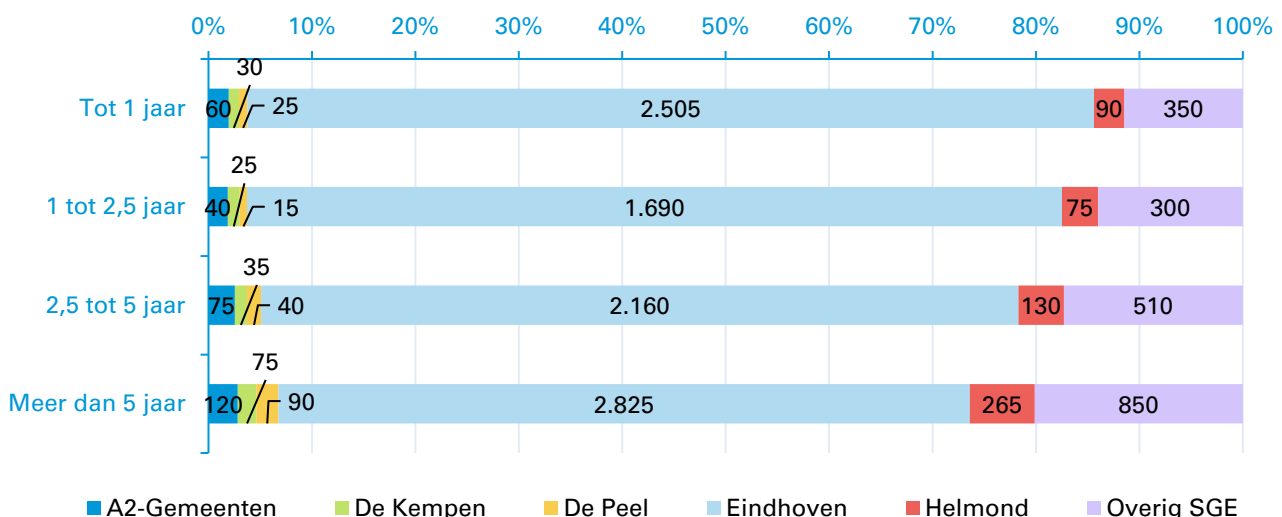


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Magneet- en roltrapfunctie duidelijk zichtbaar: kennismigranten verhuizen vaakst door naar Overig SGE

Onderstaand figuur laat het totaal aantal kennismigranten (huishoudens) in de MRE zien, uitgesplitst naar woonduur en woonregio. De gemeente Eindhoven is veruit de belangrijkste vestigingsplaats voor kennismigranten, zeker in het eerste jaar na aankomst. We zien dat het aandeel van Eindhoven als woongemeente wel afneemt naarmate kennismigranten langer in de regio wonen. Bij een verblijfsduur korter dan een jaar woont nog 82% van de kennismigranten in Eindhoven, bij een verblijfsduur van meer dan vijf jaar is dat nog 'slechts' 67%. Kennismigranten verhuizen het vaakst 'door' naar andere gemeenten in het SGE en naar Helmond. Deze regio's ervaren dus het meeste effect van de magneet- en roltrapfunctie van Eindhoven binnen de MRE.

Figuur 66: Kennismigranten naar woonregio en woonduur (huishoudens)

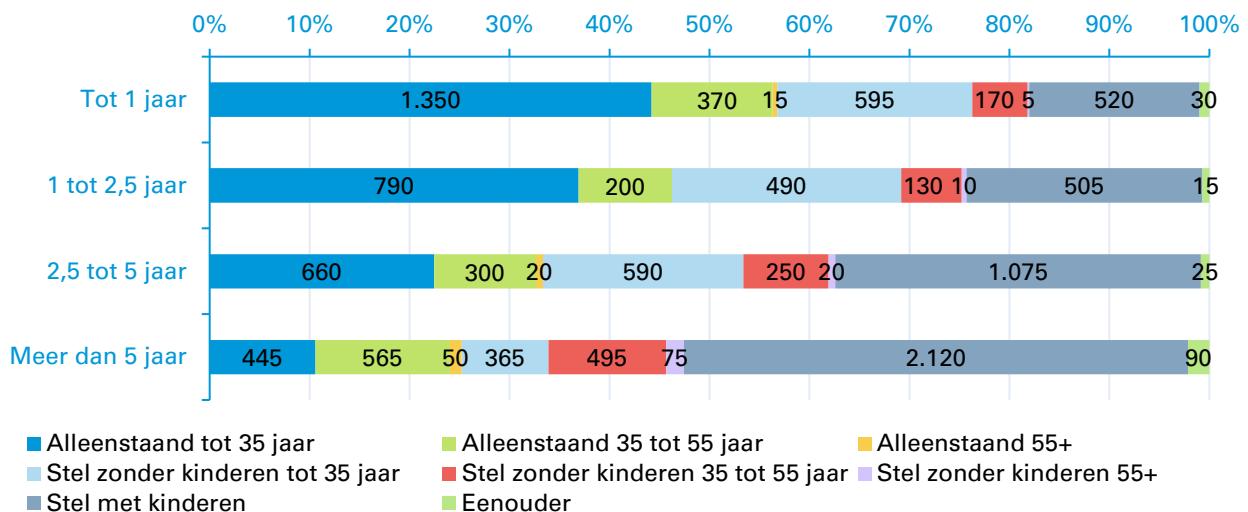


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Figuur geeft geen informatie over welke kennismigranten na 1 januari 2023 zijn vertrokken uit de MRE.

Kennismigranten vormen stellen en gezinnen bij langere verblijfsduur

Kennismigranten zijn bij aankomst in de MRE het vaakst alleenstaanden tot 35 jaar. Het gaat hierbij om de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden. De huishoudenssamenstelling van kennismigranten verandert wanneer zij langer in de regio wonen. Het aandeel alleenstaanden neemt af en het aandeel stellen (met en zonder kinderen) neemt toe. Bij een verblijfsduur tot een jaar is 17% van de kennismigranten een stel met kinderen. Wanneer kennismigranten langer dan vijf jaar in de regio wonen stijgt dit aandeel naar 50%.

Figuur 67: Kennismigranten naar samenstelling huishouden en woonduur (huishoudens)

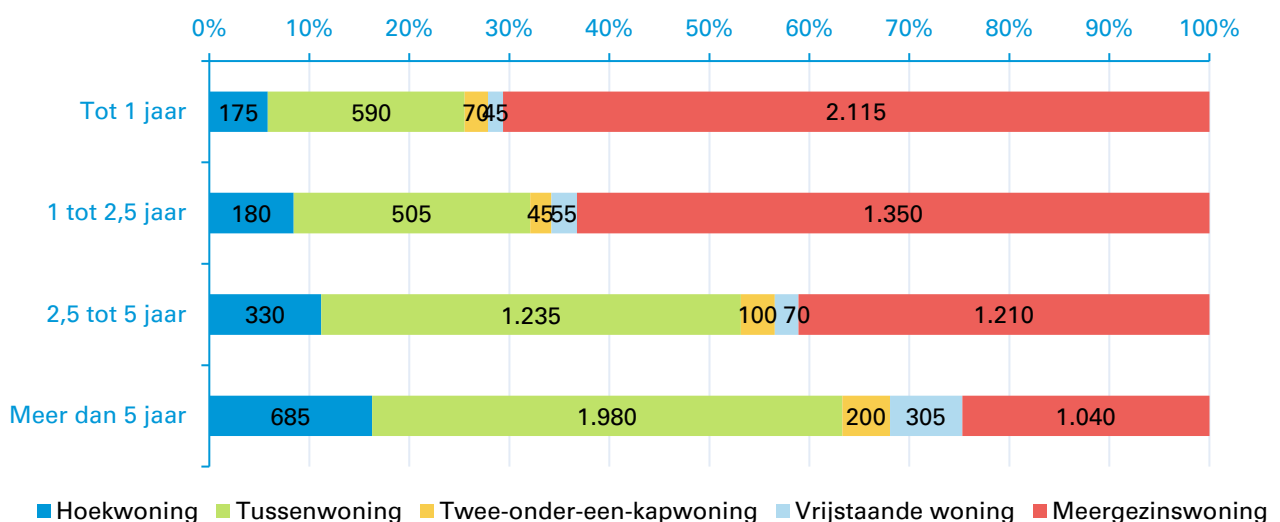


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Woningtype waar kennismigranten in wonen hangt sterk af van verblijfsduur kennismigrant

Kennismigranten (huishoudens) die kort in de MRE wonen (minder dan één jaar) wonen in 70% van de gevallen in een appartement. De populariteit van dit woningtype neemt echter af naarmate kennismigranten langer in de MRE verblijven. Als de verblijfsduur van kennismigranten vijf jaar of langer is, woont nog maar 25% in een appartement. Kennismigranten wonen dan steeds vaker in een tussenwoning. Bij een verblijfsduur van vijf jaar of langer woont 47% van de kennismigranten in een tussenwoning, terwijl dat bij een verblijfsduur van een jaar of minder slechts 20% is. Meergezinswoningen en tussenwoningen zijn bij elke verblijfsduur de populairste woningen; hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden minder vaak bewoond.

Figuur 68: Kennismigranten naar woningtype en woonduur (huishoudens)

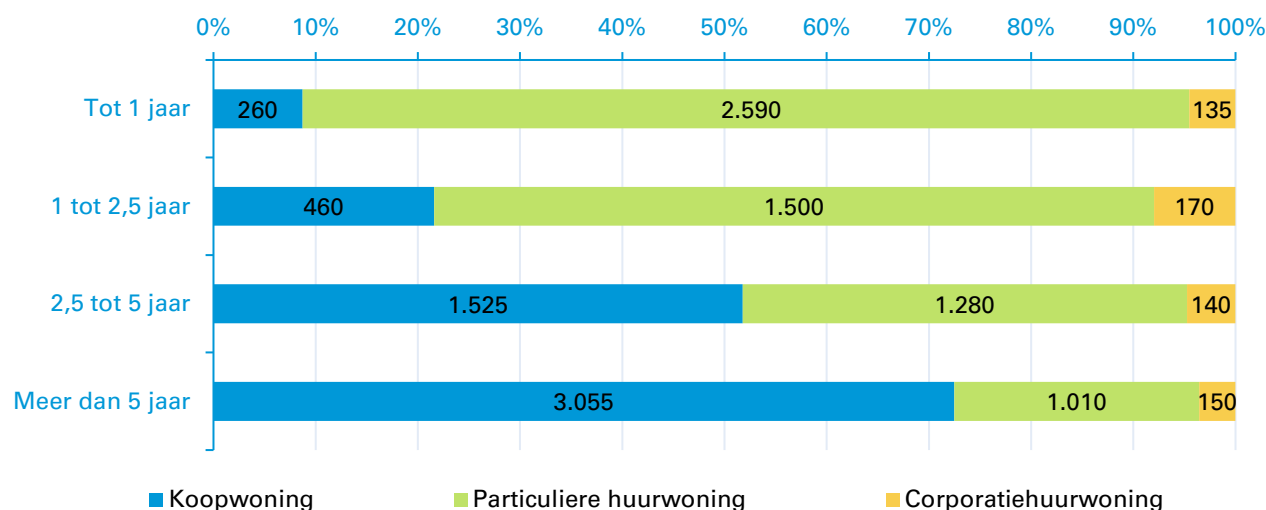


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Hoe langer de verblijfsduur, des te vaker kennismigranten in koopwoningen wonen

Kennismigranten (huishoudens) die kort in de MRE wonen (minder dan één jaar) wonen bijna altijd in een particuliere huurwoning. Naarmate de verblijfsduur toeneemt, neemt ook de variatie in woningtypen toe. Het aandeel kennismigranten dat in een particuliere huurwoning woont neemt af, het aandeel dat een koopwoning heeft neemt toe. Van de kennismigranten die 2,5 tot vijf jaar in de regio woont heeft ruim 50% een koopwoning. Bij kennismigranten die meer dan vijf jaar in de regio wonen is dit zelfs 70%.

Figuur 69: Kennismigranten naar eigendom en woonduur (huishoudens)

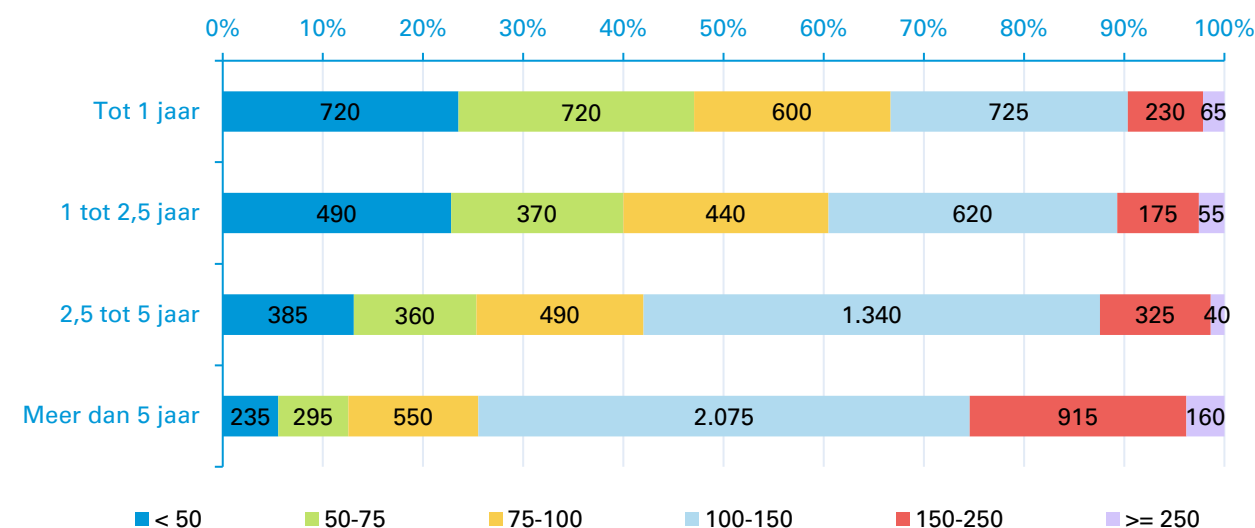


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Grote woningen populairder bij langere verblijfsduur

De woningen waarin kennismigranten (huishoudens) wonen worden groter naarmate de verblijfsduur toeneemt. Dit hangt direct samen bovenstaande trends. Grondgebonden koopwoningen zijn over het algemeen een stuk groter dan particuliere huurappartementen. Wanneer kennismigranten meer dan vijf jaar in de regio wonen woont bijna 75% in een woning groter dan 100 m².

Figuur 70: Kennismigranten naar oppervlakte woning en woonduur (huishoudens)



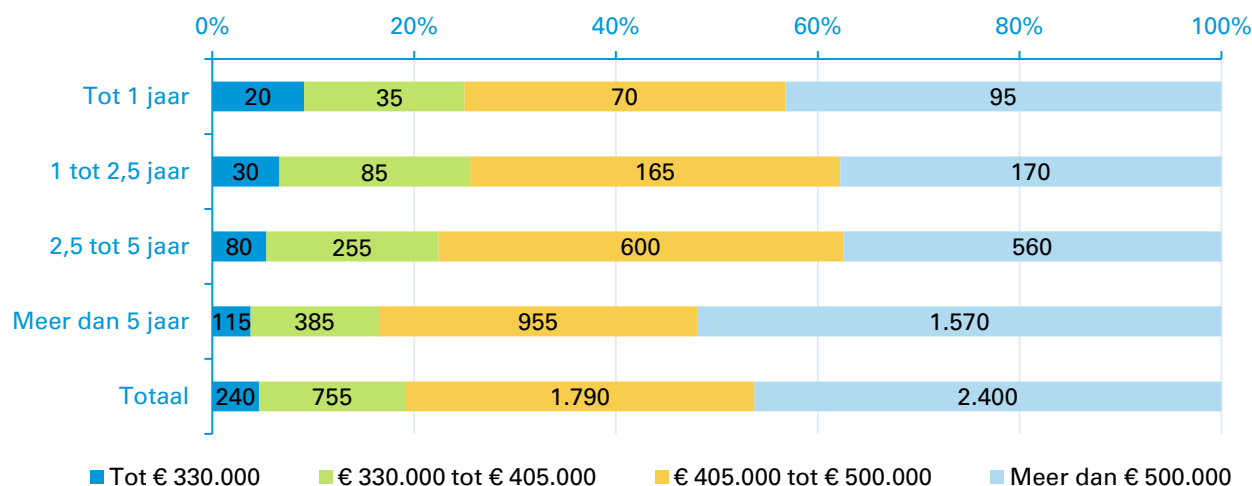
Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Ruim 45% van kennismigranten woont in koopwoning van meer dan € 500.000

Eerder concludeerden we dat het aantal kennismigranten (huishoudens) dat in een koopwoning woont toeneemt naarmate de verblijfsduur toeneemt. In onderstaande figuur hebben de WOZ-waardes van de

koopwoningen van kennismigranten uiteengezet. Meer dan 45% van de kennismigranten woont in een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan € 500.000. We zien dat de prijsklassen waar kennismigranten in wonen de eerste vijf jaar redelijk vergelijkbaar zijn. Pas wanneer kennismigranten meer dan vijf jaar in de regio wonen neemt het aandeel duurdere koopwoningen (vanaf € 500.000) sterker toe.

Figuur 71: Kennismigranten naar WOZ- waarde koopwoning (indexatie 2025) en woonduur (huishoudens)

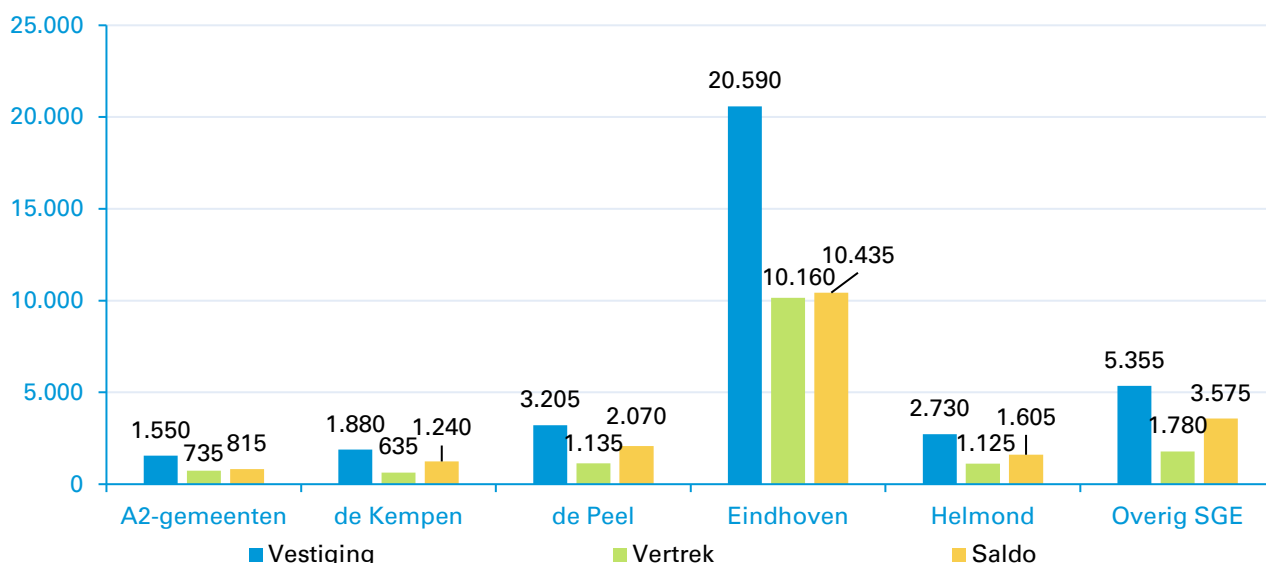


Bron: CBS (2025, cijfers 1 januari 2023). De gegevens lopen tot 1 januari 2023 en zijn geïndexeerd naar het prijsniveau van 1 januari 2024, de waardepeildatum voor WOZ 2025. Bewerking Stec Groep (2025).

In elke subregio meer vestigingen dan vertrekken

In elke subregio is het saldo van buitenlandse verhuizingen positief. Dit betekent dat in elke subregio in de periode 2019-2024 meer mensen uit het buitenland zijn gevestigd dan dat er vertrokken zijn. Hierbij zien we dat Eindhoven veruit de meeste inkomende verhuizingen heeft gehad. Tegelijkertijd vertrokken vanuit Eindhoven ook de meeste huishoudens (weer) naar het buitenland. Ondanks dat was het saldo de afgelopen jaren sterk positief (+10.435 in de periode 2019-2024).

Figuur 72: Saldi inkomende en uitgaande buitenlandse verhuizingen 2019-2024

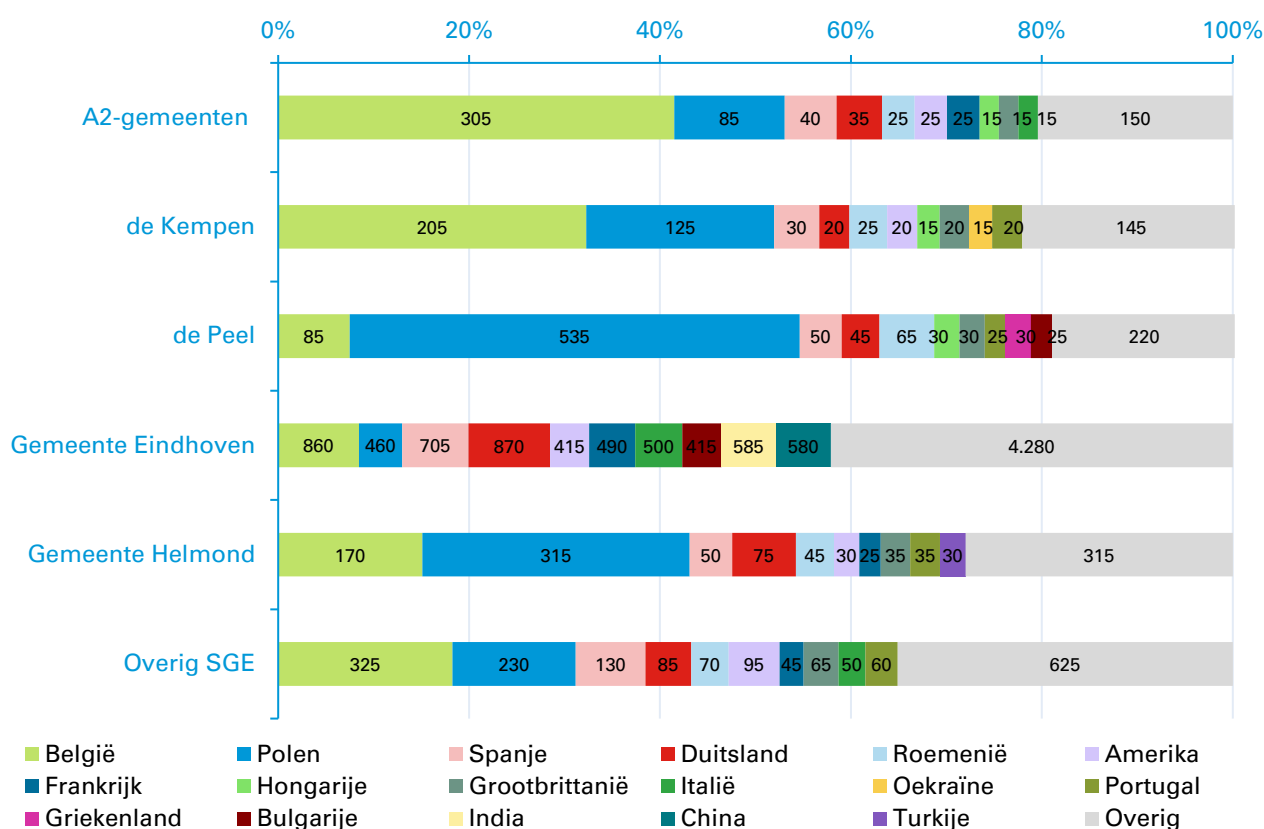


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Meeste buitenlandse verhuizers verhuizen naar België en Polen, vanuit Eindhoven diversere bestemmingen

Opvallend is dat veel mensen vanuit de MRE naar België en Polen verhuizen. België komt als land van bestemming vooral vaak voor in regio's dicht bij de Belgische grens, zoals de A2-gemeenten en de Kempen. Bij de inkomende verhuizingen (zie figuur 59) staat Oekraïne overal in de top tien (Eindhoven uitgezonderd), maar bij de uitgaande verhuizingen is dat alleen in de Kempen het geval. De oorlog in Oekraïne duurt immers voort en de Oekraïners aarden in Nederland. In regio's met veel land- en tuinbouw, zoals de Peel en Helmond, is de instroom vanuit Roemenië groot door arbeidsmigratie, terwijl de uitstroom juist beperkt blijft. Een deel van deze arbeidsmigranten vestigt zich immers voor langere tijd in Nederland. Daarnaast valt op dat buitenlandse verhuizers die vanuit de gemeente Eindhoven vertrekken een duidelijk ander profiel hebben dan uitgaande buitenlandse verhuizers elders in de MRE. Dit sluit aan bij het beeld van de diverse instroom vanuit het buitenland richting de gemeente Eindhoven.

Figuur 73: Top tien uitgaande buitenlandse verhuizingen naar land van bestemming vanuit de MRE, 2019-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

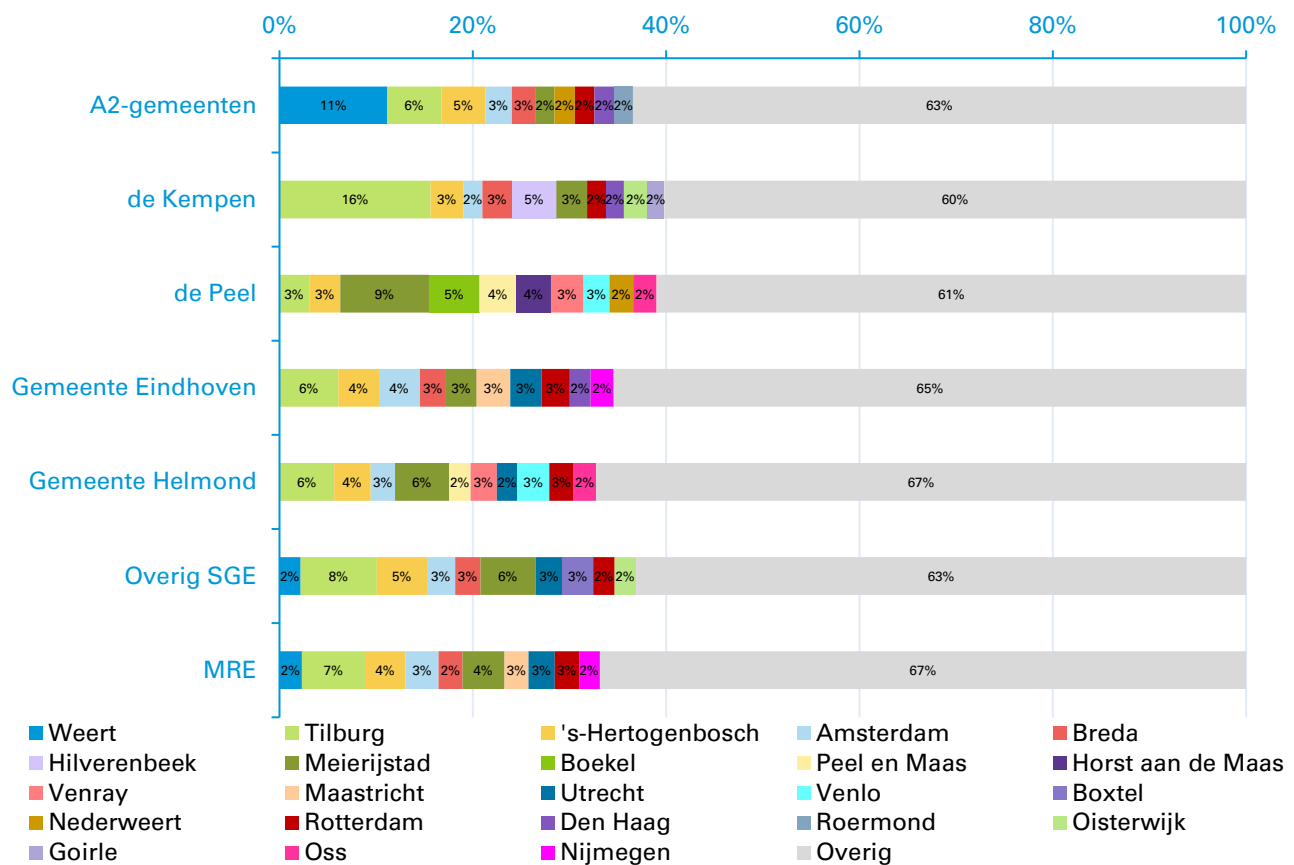
6.5 Buiten-regionale verhuizingen

In deze paragraaf worden de buiten-regionale verhuizingen van huishoudens van en naar de MRE besproken. We kijken eerst naar verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten naar de MRE. Deze verhuisstromen geven inzicht in de aantrekkingskracht van de MRE op huishoudens van buiten de regio. We maken onderscheid naar de gemeente van herkomst en de doelgroep. Vervolgens wordt gekeken naar de uitgaande buiten-regionale verhuizingen, waarbij eveneens onderscheid wordt gemaakt naar bestemmingsgemeente en doelgroep. Dit geeft inzicht in de mate waarin huishoudens juist de MRE verlaten. Tot slot worden de saldi van inkomende en uitgaande buiten-regionale verhuizingen per subregio in beeld gebracht.

Herkomstgemeenten zeer divers, wel veel huishoudens vanuit andere (grotere) Brabantse gemeenten

Tilburg is de Nederlandse gemeente van waaruit de meeste huishoudens naar de MRE verhuizen. In bijna alle regio's is het aandeel huishoudens uit Tilburg het grootst, behalve in de A2-gemeenten en de Peel. De A2-gemeenten trokken de meeste huishoudens uit Weert. Naar de Peel verhuisden de meeste mensen uit de gemeente Meijerijstad. Ook hebben (bijna) alle regio's een duidelijke relatie met de gemeente 's-Hertogenbosch. Sowieso zien we dat andere Noord-Brabantse gemeenten het vaakst voorkomen in de top tien van herkomstgemeenten per subregio. Daarnaast vinden er relatief veel verhuizingen vanuit de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) naar de MRE plaats.

Figuur 74: Top tien inkomende buiten-regionale verhuizingen naar gemeente van herkomst in de MRE, 2019-2024

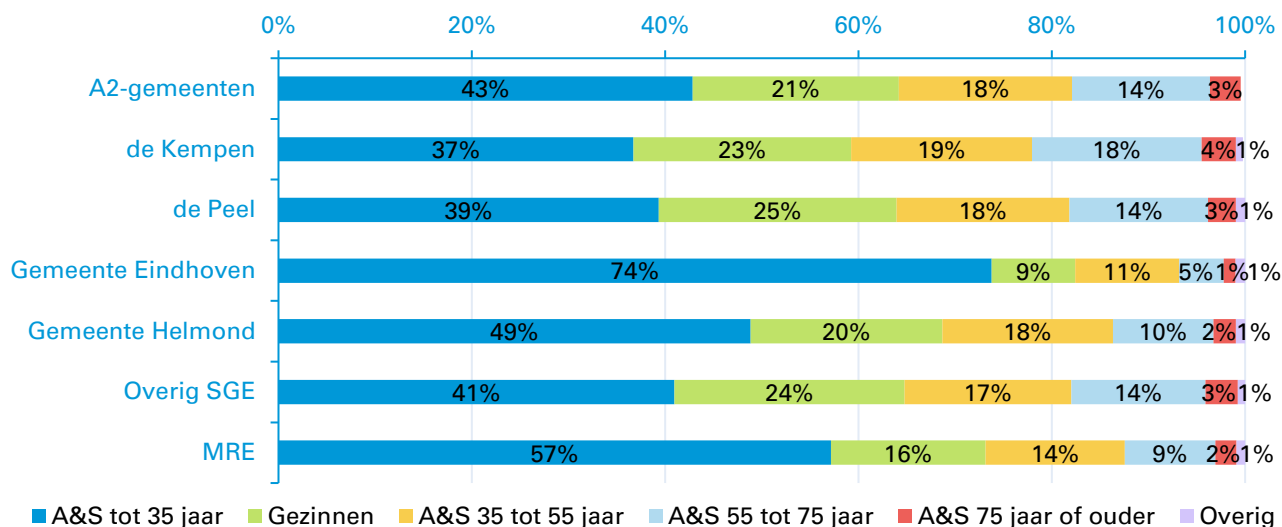


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Vooral alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen verhuizen naar de regio

In elke regio zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar de doelgroep die het vaakst naar de regio verhuist. Wel verschilt deze dominantie sterk per subregio. Zo verhuisden naar Eindhoven relatief gezien twee keer zoveel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar als naar de Kempen (74% tegenover 37%). De tweede grootste doelgroep die naar de MRE verhuisde zijn gezinnen. Eindhoven is een uitzondering: daar is de tweede grootste groep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar. Gezinnen zijn in Eindhoven de derde grootste doelgroep. Het aandeel alleenstaanden en stellen van 55 jaar of ouder in bijna elke subregio minder dan 20%. Dit komt omdat ouderen vooral lokaal verhuizen (binnen de eigen gemeente).

Figuur 75: Inkomende buiten-regionale verhuizingen naar doelgroep in de MRE, 2019-2024

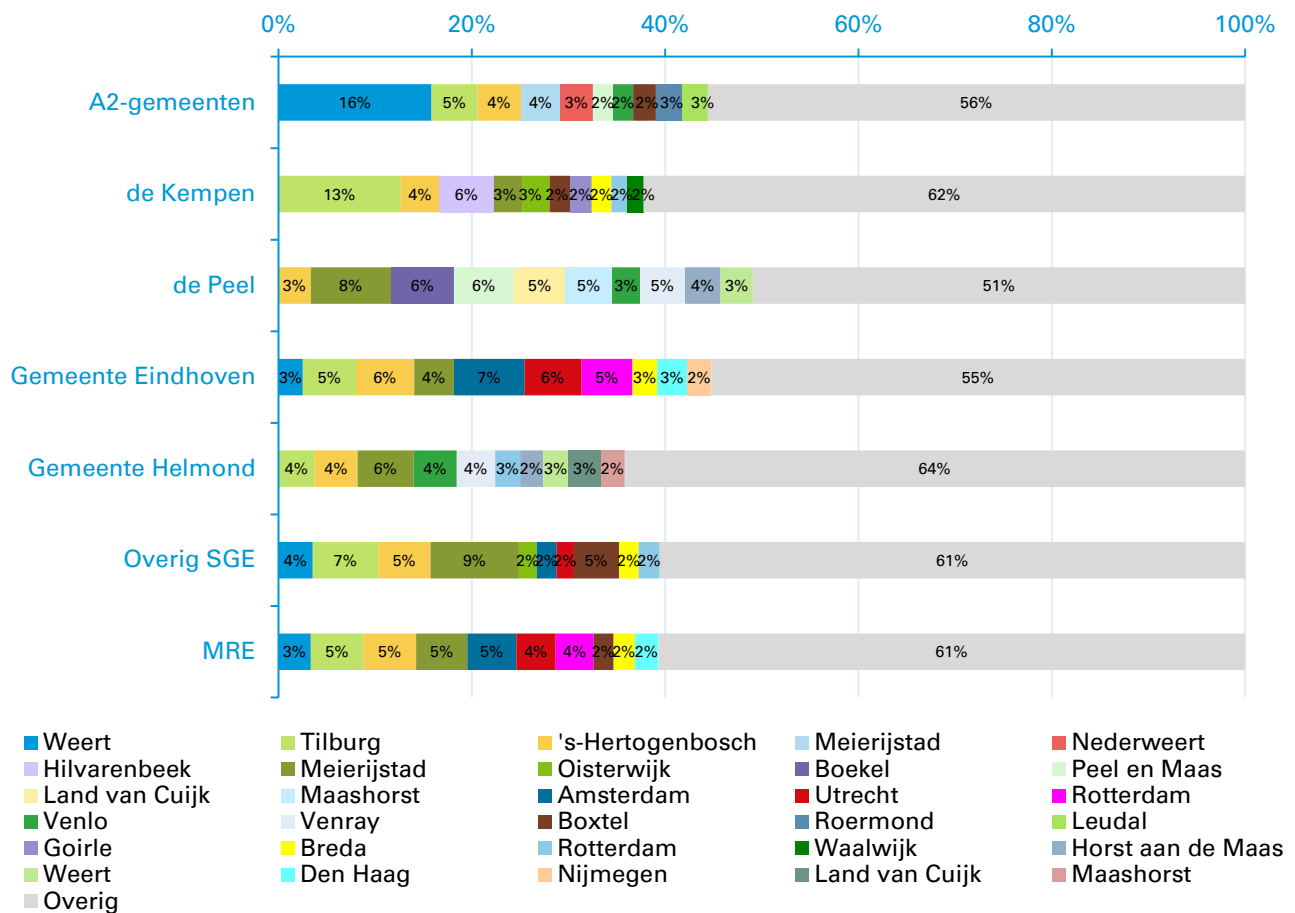


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Omliggende gemeenten en grotere steden populaire bestemmingsgemeenten voor huishoudens MRE

De MRE trekt dus de meeste huishoudens uit Tilburg, gevolgd door 's-Hertogenbosch. Andersom bestaat deze relatie ook. Wanneer huishoudens uit de MRE verhuizen, landen zij het vaakst in Tilburg, 's-Hertogenbosch, Meijerijstad en Amsterdam. De relatie tussen de Kempen en Tilburg is daarbij (logischerwijs) het sterkst. Ook in de A2-gemeenten en de Peel zien we vergelijkbare omgekeerde relaties. De meeste huishoudens vanuit de A2-gemeenten verhuizen naar Weert, vanuit de Peel verhuizen de meeste huishoudens naar Meijerijstad. Voor huishoudens uit Eindhoven zijn andere grote steden populaire verhuisbestemmingen: Tilburg, 's-Hertogenbosch, Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. Tussen 2019 en 2024 is geen duidelijke verandering zichtbaar in de samenstelling van de bestemmingsgemeenten.

Figuur 76: Top tien uitgaande buiten-regionale verhuizingen naar gemeente van bestemming vanuit de MRE, 2019-2024

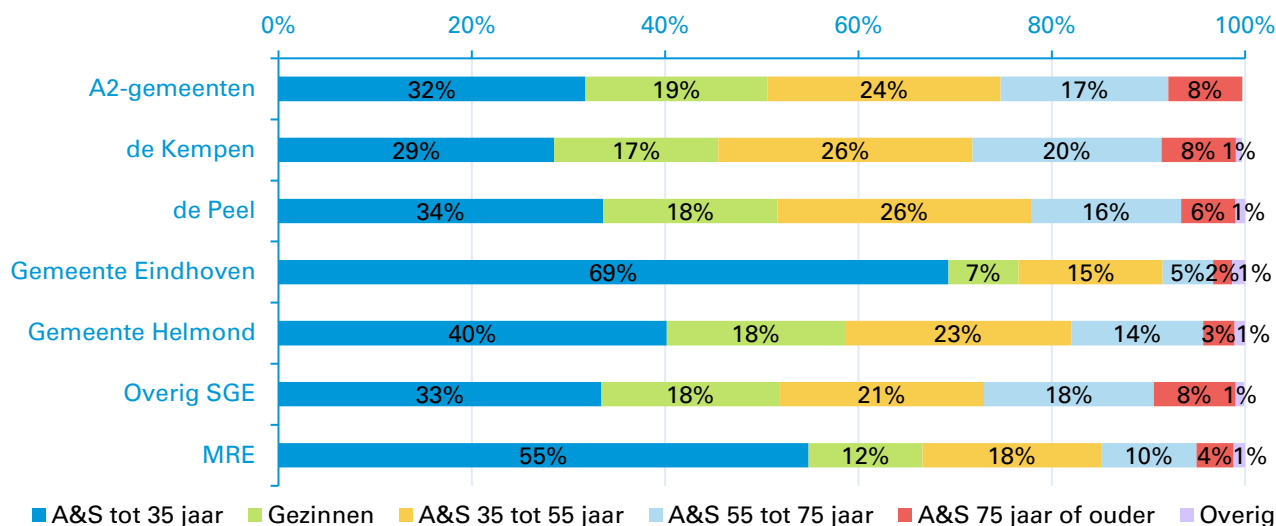


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen veruit vaakst buiten-regionaal

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vertrekken het vaakst uit de MRE. Van alle uitgaande verhuizingen betrof 55% een verhuizing van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Gezinnen en alleenstaanden en stellen vanaf 55 jaar zijn veel minder geneigd om de regio te verlaten. Slechts 12% van alle uitgaande verhuizingen was van een gezin. 10% behoorde tot de doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 jaar of ouder.

Figuur 77: Uitgaande buiten-regionale verhuizingen naar doelgroep vanuit de MRE, 2019-2024

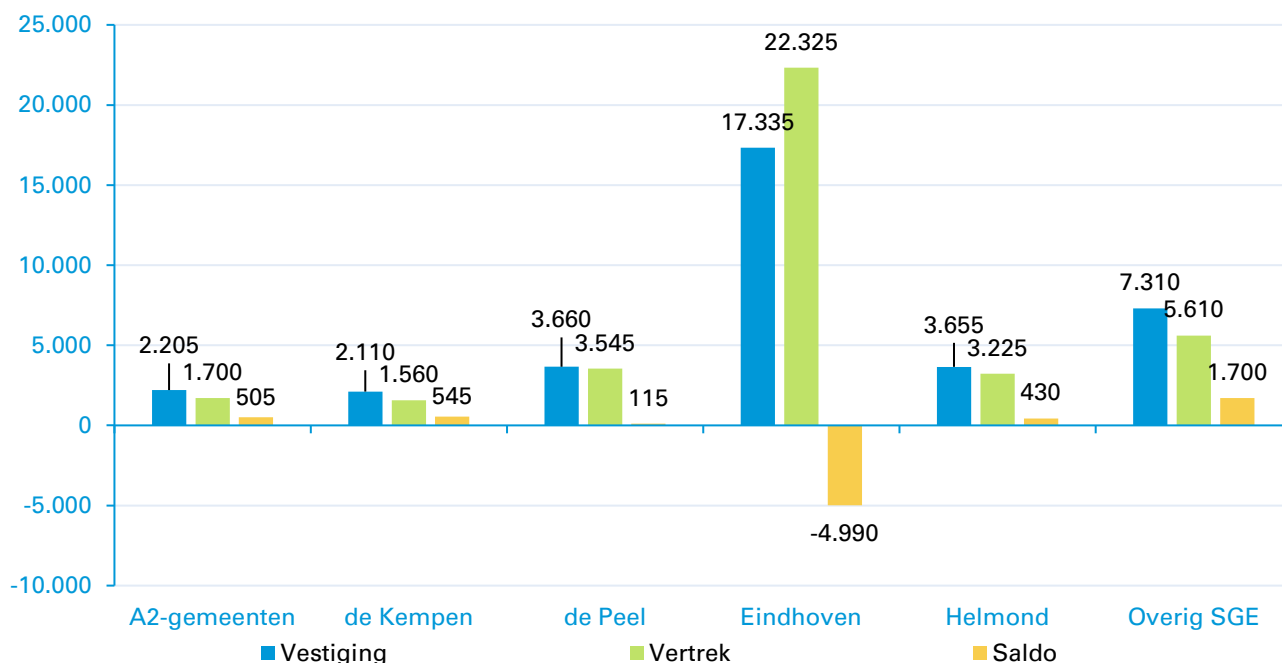


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Alle regio's (Eindhoven uitgezonderd) hebben positief saldo buiten-regionale verhuizingen

Alle regio's (Eindhoven uitgezonderd) hebben een positief saldo ten aanzien van de buiten-regionale verhuizingen. Dit betekent dat in alle subregio's meer mensen van buiten de MRE naar de subregio verhuisden dan dat er vertrokken. Alleen in de gemeente Eindhoven is dit niet het geval. Hier was het aantal huishoudens dat vanuit Eindhoven de MRE verliet groter dan het aantal huishoudens dat van buiten de MRE naar Eindhoven toe kwam. Daarnaast valt op dat het aantal buiten-regionale verhuisbewegingen naar het Overige SGE hoog is (ruim drie keer zoveel als in de overige regio's). Deze regio is dus meer in trek bij huishoudens van buiten de MRE.

Figuur 78: Saldi inkomende en uitgaande buiten-regionale verhuizingen in de MRE, 2019-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

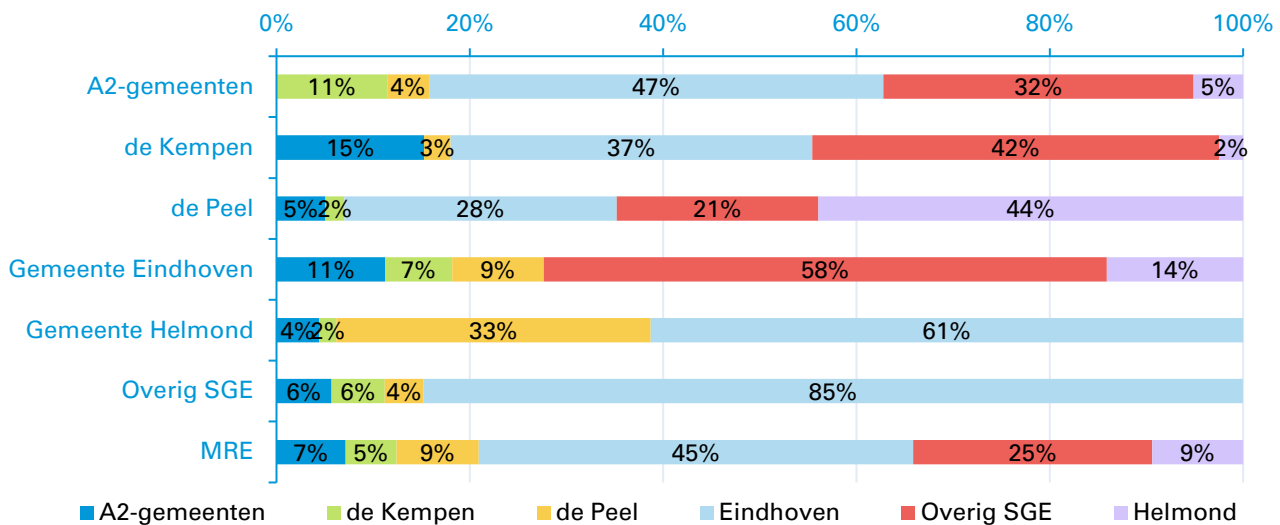
6.6 Binnen-regionale verhuizingen

In deze paragraaf worden de binnen-regionale verhuizingen van huishoudens in de MRE besproken. We maken eerst onderscheid naar de gemeente van herkomst en de doelgroep. Vervolgens worden de saldi van inkomende en uitgaande binnen-regionale verhuizingen per subregio in beeld gebracht.

Huishoudens uit Eindhoven verhuisden vaak naar overig SGE en Helmond

45% van de verhuizingen die in de periode 2019-2024 plaatsvond binnen de MRE was afkomstig uit Eindhoven. Huishoudens uit Eindhoven verhuisden vaak naar andere gemeenten in het SGE of naar Helmond. Van alle binnen-regionale verhuizingen naar Overig SGE kwam 85% uit Eindhoven. In Helmond was dit aandeel ruim 60%. Huishoudens uit Helmond verhuisden juist vaak naar de Peel. Bijna 45% van alle binnen-regionale verhuisbewegingen naar de Peel kwam uit Helmond. Ook andersom is deze relatie er. Bijna 35% van alle binnen-regionale verhuizingen naar Helmond kwam uit de Peel. Huishoudens uit Overig SGE verhuisden vaak naar Eindhoven en de Kempen.

Figuur 79: Binnen-regionale verhuizingen naar regio van herkomst in de MRE, 2019-2024

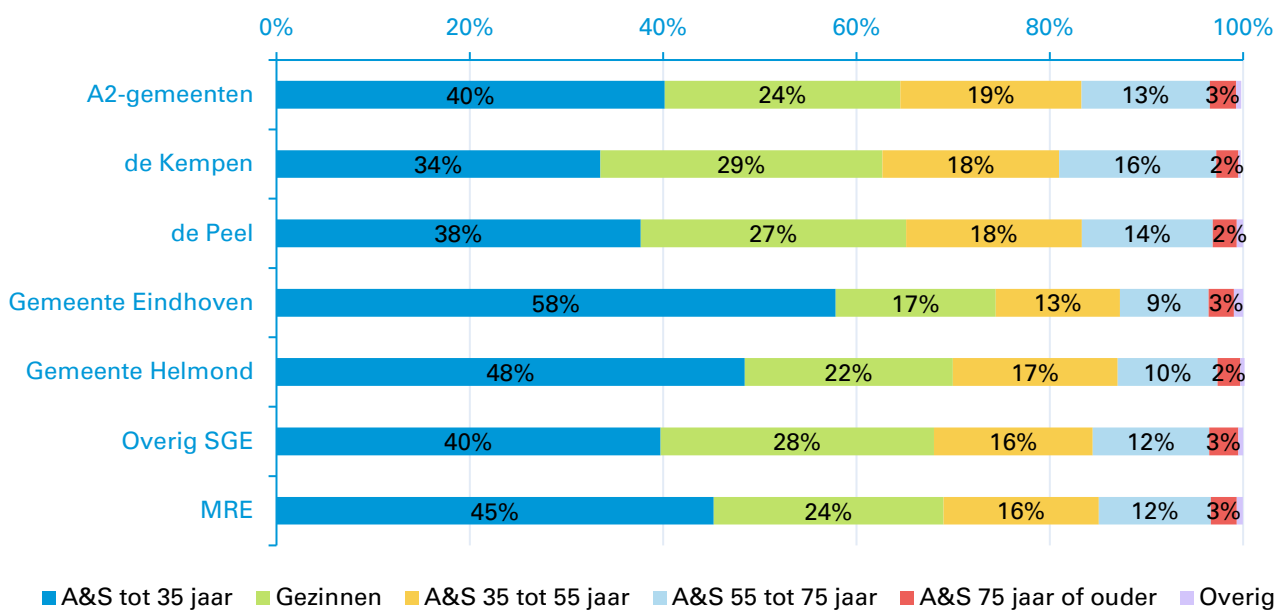


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Alleenstaanden en stellen onder 35 jaar overal grootste groep binnen-regionale verhuizers

De doelgroep die binnen-regionaal het vaakst verhuisde was alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. 45% van de binnen-regionale verhuizingen werd gedaan door deze doelgroep. Tussen regio's bestaan wel verschillen. Eindhoven en Helmond trokken bijvoorbeeld bovengemiddeld veel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. De Kempen en de Peel trokken binnen de regio juist relatief veel gezinnen en alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar aan. Dit hangt samen met de opbouw van de bestaande woningvoorraad. Zo is de koopwoningvoorraad in Helmond relatief betaalbaar en is de woningvoorraad in de Kempen juist erg ruim opgezet met veel grotere en duurdere woningen.

Figuur 80: Inkomende binnen-regionale verhuizingen naar doelgroep in de MRE, 2019-2024



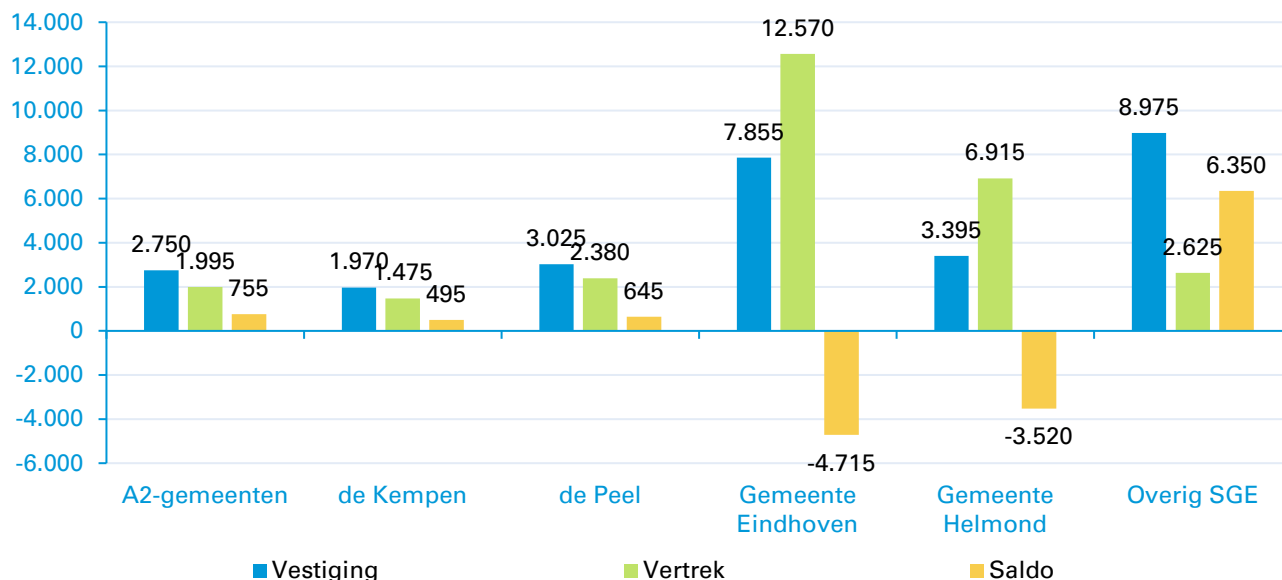
Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Eindhoven en Helmond negatief verhuissaldo, overig SGE sterk positief saldo

Binnen de MRE hebben Eindhoven en Helmond een negatief verhuissaldo. Dit betekent dat er meer huishoudens vanuit deze gemeenten naar een andere MRE-gemeenten verhuizen dan andersom. De negatieve saldi zijn ook redelijk groot (respectievelijk -4.700 en -3.500 in de periode 2019-2024). Alle andere

regio's hebben een positief saldo. Ook hier geldt dat Overig SGE in trek is bij huishoudens. Er zijn 6.350 huishoudens meer gevestigd dan dat er vertrokken zijn.

Figuur 81: Saldi inkomende en uitgaande binnen-regionale verhuizingen

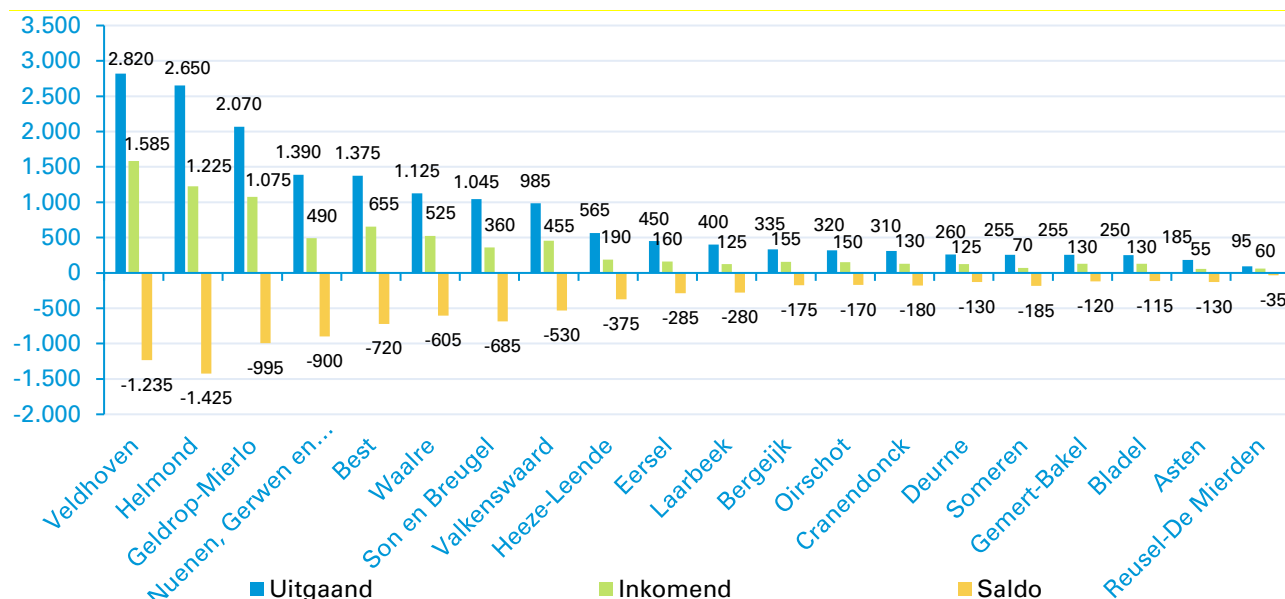


Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Uitstroom vanuit Eindhoven vooral naar aangrenzende gemeenten

Vanuit de gemeente Eindhoven verhuizen meer huishoudens naar andere gemeenten binnen de MRE dan omgekeerd. Dit patroon is zichtbaar bij alle afzonderlijke gemeenten in de regio. Zoals eerder in dit hoofdstuk is beschreven, wordt de groei van het aantal huishoudens in Eindhoven voornamelijk gedreven door internationale migratie. De stad fungeert als magneet met een sterke aantrekkingskracht op internationale studenten en buitenlandse kennismigranten. Daarmee vervult Eindhoven binnen de MRE de rol van 'instappunt' in het zogenoemde roltrapeffect. Tegelijkertijd kent de stad een uitstroom van oorspronkelijke bewoners die doorstromen naar omliggende gemeenten zoals Veldhoven, Helmond en Geldrop-Mierlo. Opvallend is dat aanzienlijk minder verhuizingen plaatsvinden naar gemeenten die niet direct aan Eindhoven grenzen, zoals Reusel-De Mierden en Asten. Verder valt op dat er relatief weinig verhuisbewegingen zijn tussen de gemeente Eindhoven en de gemeente Oirschot, ondanks de directe grens tussen beide gemeenten.

Figuur 82: Binnen-regionale verhuizingen van en naar de gemeente Eindhoven



Bron: CBS (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Woonsituatie ouderen en aandachtsgroepen uitgelicht

De toekomstige woon-, zorg- en welzijnsopgaven zijn, overall in Nederland, groot. Om deze aan te kunnen pakken zijn verschillende Rijksprogramma's en nationale zorgakkoorden gesloten rondom wonen, zorg en welzijn. In het programma '**Wonen en zorg voor ouderen**' is bijvoorbeeld vastgelegd dat er tot en met 2030 290.000 extra woningen voor ouderen moeten komen, waarvan 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde nultredenwoningen en 40.000 verpleegzorgplekken. Ook wordt in dit programma nadrukkelijk de link gelegd met de leef-omgeving. Deze moet geschikt zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. In het programma '**Een thuis voor iedereen**' is daarnaast vastgelegd dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen voor aandachtsgroepen. Dit zijn kwetsbare inwoners die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding is daarbij belangrijk. In onderstaande paragrafen zoomen we daarom specifiek in op de woonsituatie van ouderen en aandachtsgroepen. In hoofdstuk 9 koppelen we deze aan de woonbehoefte.

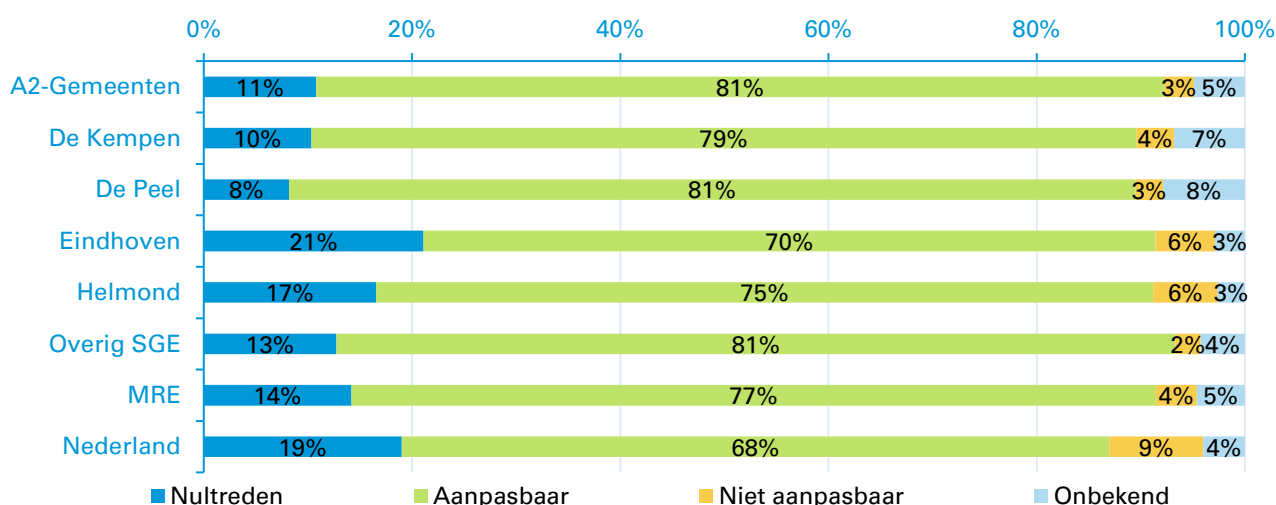
6.7 Woonsituatie ouderen

In deze paragraaf analyseren we de woonsituatie van ouderen. We onderzoeken de aanpasbaarheid van de woningen die door ouderen worden bewoond en bekijken welke woningen nultreden zijn en/of aangepast kunnen worden. Daarnaast wordt de woonsituatie van inwoners die gebruik maken van VV inzichtelijk gemaakt. Hierbij maken we onderscheid tussen ouderen die thuis zorg ontvangen en ouderen die in een instelling wonen. We onderzoeken ook in hoeverre de zorgzwaarte invloed heeft op de woonsituatie en hoe deze woonsituatie van ouderen met een VV-profiel zich door de jaren heen heeft ontwikkeld. Voor thuiswonenden met een VV-profiel wordt daarnaast gekeken naar de eigendomssituatie van de woning.

14% van de 55 tot 75 jarigen woont in nultredenwoningen, groot deel overige woningen aanpasbaar

Voor ouderen met (toekomstige) mobiliteitsbeperkingen is het belangrijk dat zij een woning bewonen die (intern en extern) nultreden is. Dit betekent dat de woning zonder traptreden bereikbaar is en dat de woonkamer, keuken, badkamer, het toilet en minimaal één slaapkamer op één verdieping gelegen zijn. Op dit moment woont 14% van de 55- tot 75-jarigen in de MRE in zo'n nultredenwoning. In Nederland ligt dit aandeel op 19%. In Eindhoven en Helmond wonen de meeste ouderen in een nultredenwoning. Dit is ook logisch: Eindhoven en Helmond hebben ook de meeste appartementen. In meer landelijke gemeenten is het aandeel appartementen (en daarmee nultredenwoningen) een stuk beperkter. Daarnaast woont 77% in een aanpasbare woningen. Dit betekent dat deze woningen (met maximaal € 10.000) geschikt gemaakt kunnen worden voor huishoudens met mobiliteitsproblemen.

Figuur 83: Aanpasbaarheid huidige woonsituatie 55 tot 75-jarigen naar subregio's in de MRE

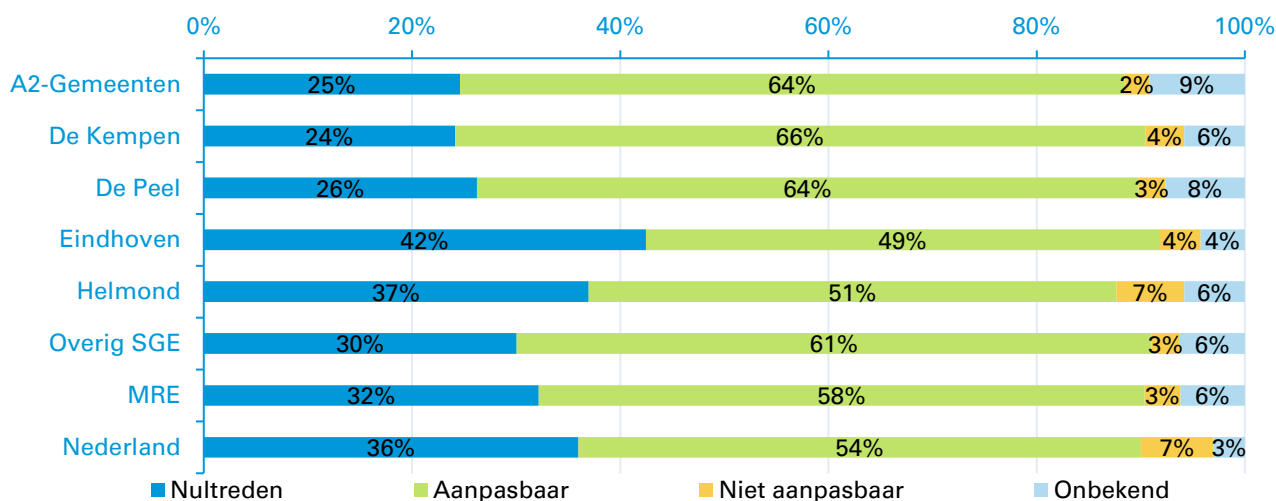


Bron: CBS Microdata (2019-2023) & TNO (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

32% van de 75-plussers woont in nultredenwoningen, groot deel overige woningen aanpasbaar

Oudere ouderen wonen vaker in een nultredenwoning dan andere doelgroepen. Op dit moment woont 32% van de 75-plussers in een nultredenwoning. In Eindhoven is het aantal 75-plussers dat in een nultredenwoning woont het hoogst (42%). Daarnaast woont 58% van de 75-plussers in een aanpasbare woning. Slechts 3% van de ouderen in de MRE woont in een niet aanpasbare woning.

Figuur 84: Aanpasbaarheid huidige woonsituatie 75-plussers naar subregio's in de MRE

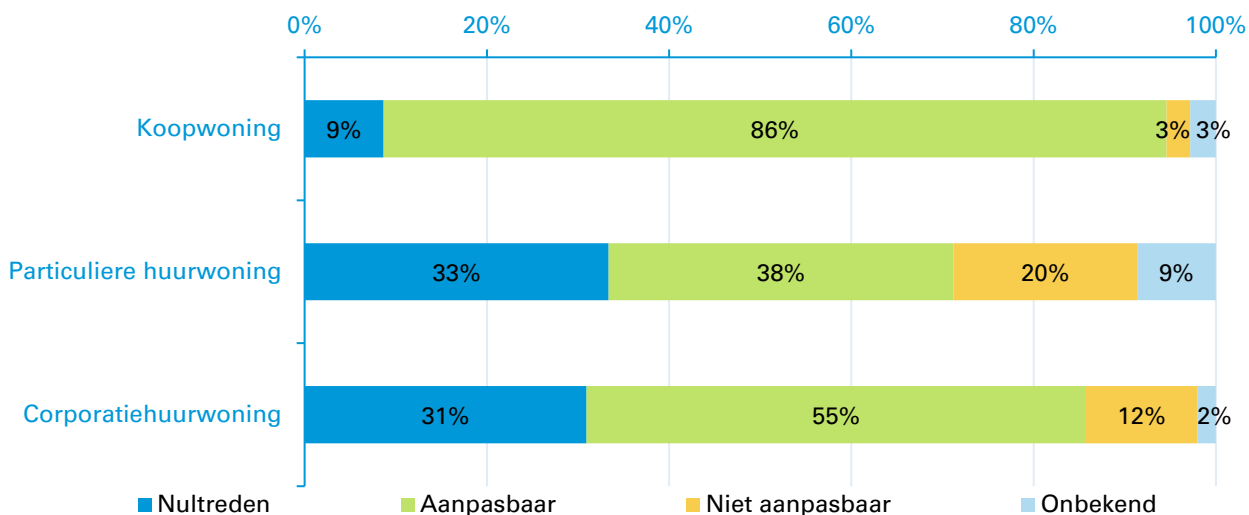


Bron: CBS Microdata (2019-2023) & TNO (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Koopwoningen minst vaak nultreden, maar wel voor 86% aanpasbaar

Particuliere huurwoningen zijn het vaakst nultreden (33%), gevolgd door corporatiewoningen (31%). Slechts 9% van de bestaande koopwoningen is nultreden. Aan de andere kant biedt het koopsegment de meeste mogelijkheden voor aanpassingen: maar liefst 86% van de koopwoningen is een aanpasbare woning. Particuliere huurwoningen zijn daarentegen het minst vaak aanpasbaar (38%).

Figuur 85: Aanpasbaarheid huidige woonsituatie naar eigendom huishoudens in de MRE

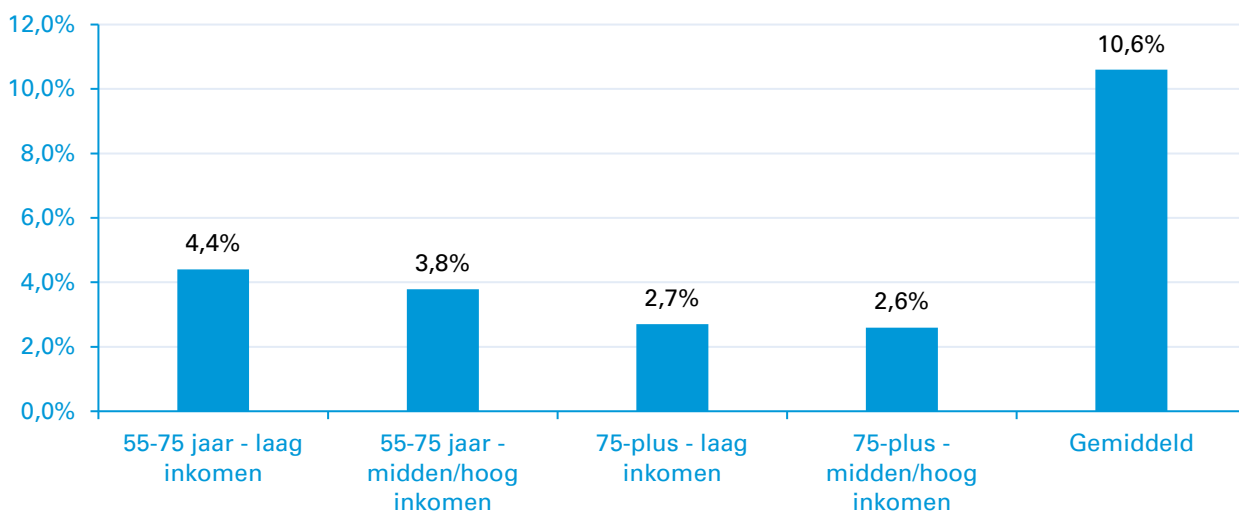


Bron: CBS Microdata (2019-2023) & TNO (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Ouderen met lage inkomens verhuizen het vaakst

Hoe ouder huishoudens worden, des te minder verhuisceneigd ze zijn. Van de 55- tot 75-jarigen in de MRE verhuist zo'n 4 tot 4,5% van de huishoudens (afhankelijk van het inkomen) in de periode 2019-2022. Onder 75-plussers ligt dit aandeel op zo'n 2,5%. Daarmee ligt de verhuisceneigdheid van beide groepen ver onder het gemiddelde van alle leeftijdsgroepen (10,6%). Daarnaast valt op dat ouderen met een hoog inkomen minder vaak verhuizen dan ouderen met een laag inkomen. Verhuizingen van ouderen hebben echter grote invloed op de beschikbaarheid van woningen voor andere doelgroepen, zoals starters en gezinnen. Verhuizingen van ouderen zijn cruciaal voor het bevorderen van een vlotte doorstroming op de woningmarkt.

Figuur 86: Verhuisgedrag oudere huishoudens naar leeftijd en inkomen in de MRE



Bron: CBS Microdata (2019-2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Hoe ouder mensen worden, hoe vaker ze verhuizen binnen hun eigen buurt, wijk of gemeente

Ouderen verhuizen wanneer ze ouder worden niet alleen minder vaak, maar ook dichterbij. Van alle 65-minners verhuist 53% binnen de eigen gemeente, 18% binnen de eigen wijk en 9% binnen de eigen buurt. Bij 75- tot 85-jarigen zijn deze aandelen gegroeid naar respectievelijk 70, 40 en 20%. Bij 85-plussers liggen deze aandelen nog (iets) hoger.

Tabel 18: Verhuisgedrag oudere huishoudens in Nederland

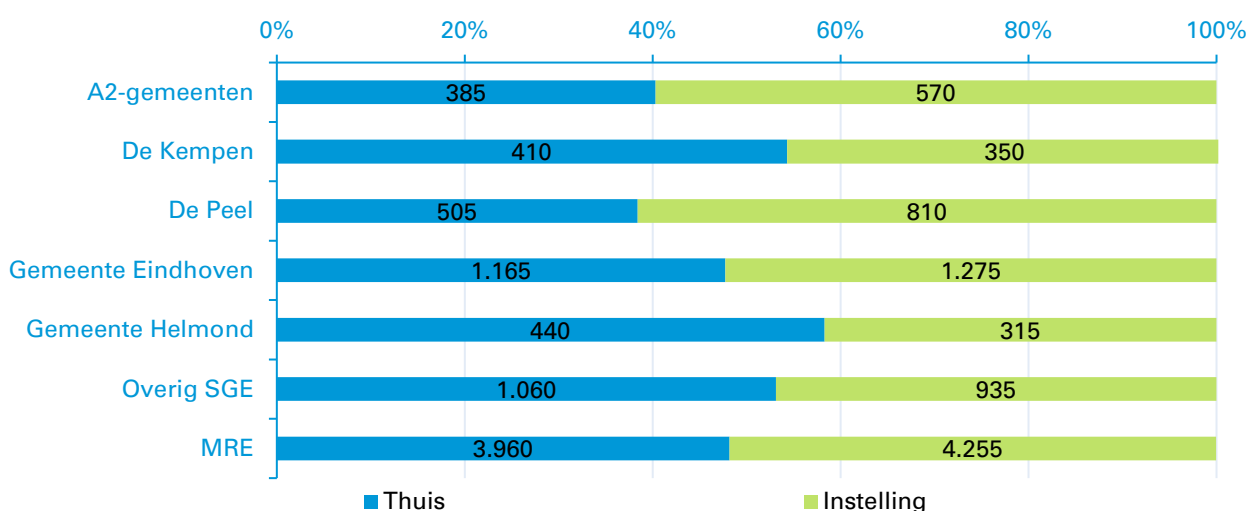
Type verhuizing	65-minners	65- tot 75-jarigen	75- tot 85-jarigen	85-plussers
Binnen gemeente	53%	60%	70%	74%
Binnen wijk	18%	29%	40%	44%
Binnen buurt	9%	15%	20%	22%

Bron: CBS Microdata (2022). Bewerking Stec Groep (2025).

Personen met een VV-profiel wonen in ongeveer de helft van de gevallen thuis

In de MRE woont ongeveer de helft van de mensen met een VV-zorgprofiel thuis. Dit betekent dat zij in hun eigen woning verpleging en verzorging ontvangen. Dit loopt via de leveringsvormen VPT, MPT (of een combinatie daarvan) en PGB. Het valt op dat in Helmond relatief veel mensen de VV-zorg thuis ontvangen. In de Peel ontvangen juist relatief veel mensen VV-zorg in een instelling.

Figuur 87: Wlz-indicaties met VV-profiel in de MRE naar woonsituatie per subregio

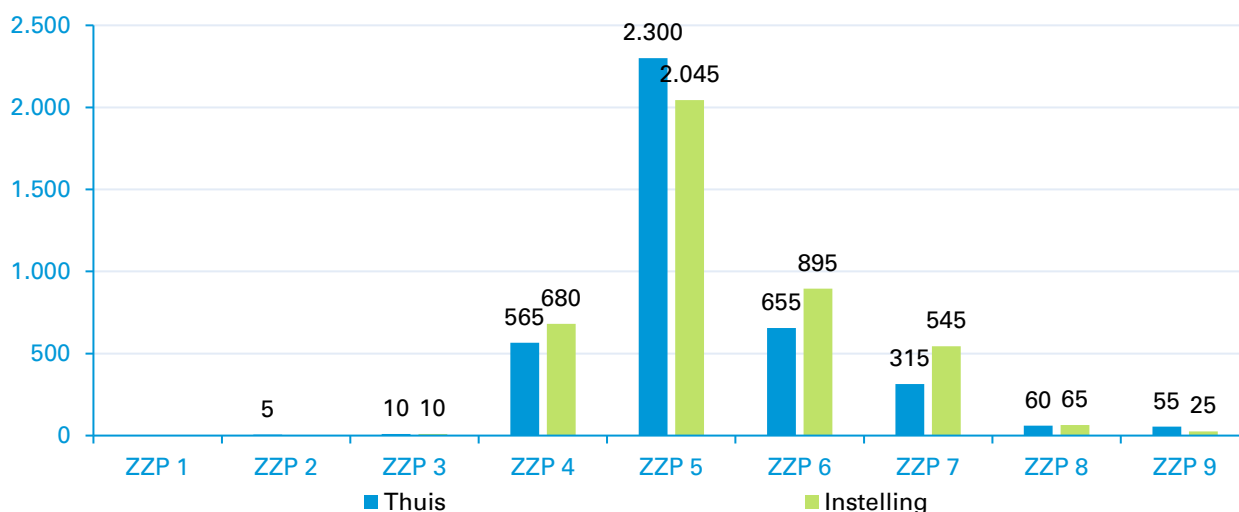


Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Mensen met dementie en revaliderenden wonen vaker thuis, andere groepen vaker in een instelling

Alleen mensen met een VV-profiel en een zorgzwaartepakket (ZZP) van 5 of 9 wonen (iets) vaker thuis dan in een instelling. ZZP5 betreft mensen met ernstige dementie, maar zonder veel gedragsproblemen. ZZP9 betreft mensen die moeten revalideren na een operatie of ziekenhuisbehandeling. Het verschil tussen thuiswonenden en niet-thuiswonenden is echter klein. Bij zorgzwaartepakketten 4, 6, 7 en 8 woont juist het merendeel van de mensen in een instelling. Voor ZZP4 geldt dat deze niet meer wordt toegewezen, waardoor met name mensen die al langer Wlz-zorg ontvangen deze indicatie nog hebben. Deze mensen woonden dus ook al eerder in een instelling. Voor de overige zorgzwaartepakketten geldt dat dit mensen zijn die verzorging nodig hebben door een lichamelijke aandoening, mensen met ernstige lichamelijke beperkingen en/of een complexe ziekte, mensen met een combinatie van lichamelijke en psychiatrische problemen en mensen die volledig afhankelijk zijn van geleverde zorg. Ook hier geldt dat het verschil tussen thuiswonenden en niet-thuiswonenden relatief klein is.

Figuur 88: WLZ-indicaties met VV-profiel in de MRE naar woonsituatie en zorgzwaarte in de MRE

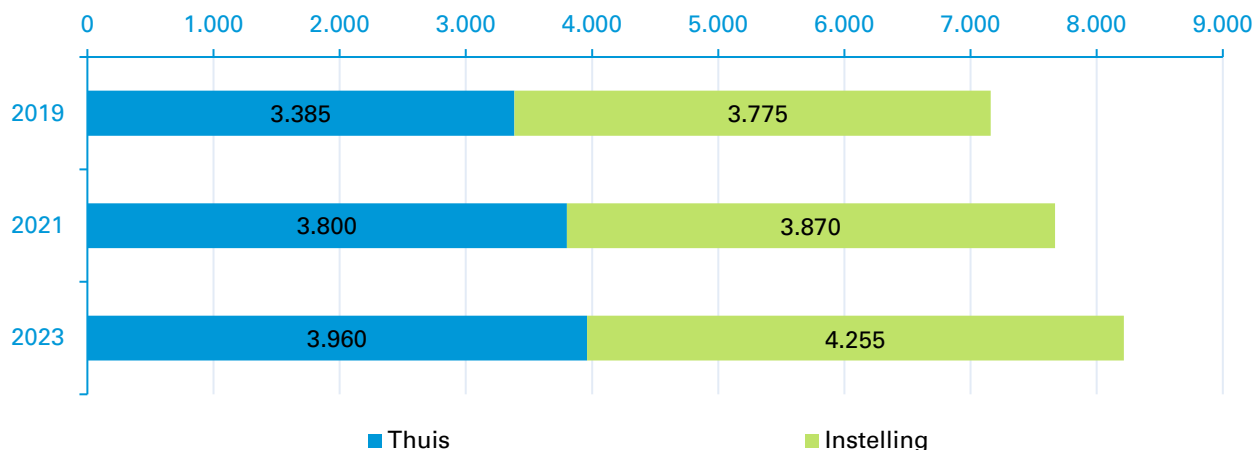


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal mensen met VV-profiel groeit, groei hoogst bij thuiswonenden

Sinds 2019 is het aantal mensen met een VV-profiel gegroeid. Zowel de groep mensen die deze zorg thuis ontving als de groep mensen die deze zorg in een instelling ontvinge. Daarbij is de groei onder thuiswonenden wel groter: het aantal thuiswonenden nam toe met 17%, terwijl het aantal instellingsbewoners met 13% steeg. Dit is lijn met het rijksbeleid dat gericht is op "zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan".

Figuur 89: Ontwikkeling van VV-profiel naar woonsituatie in de MRE, 2019-2023

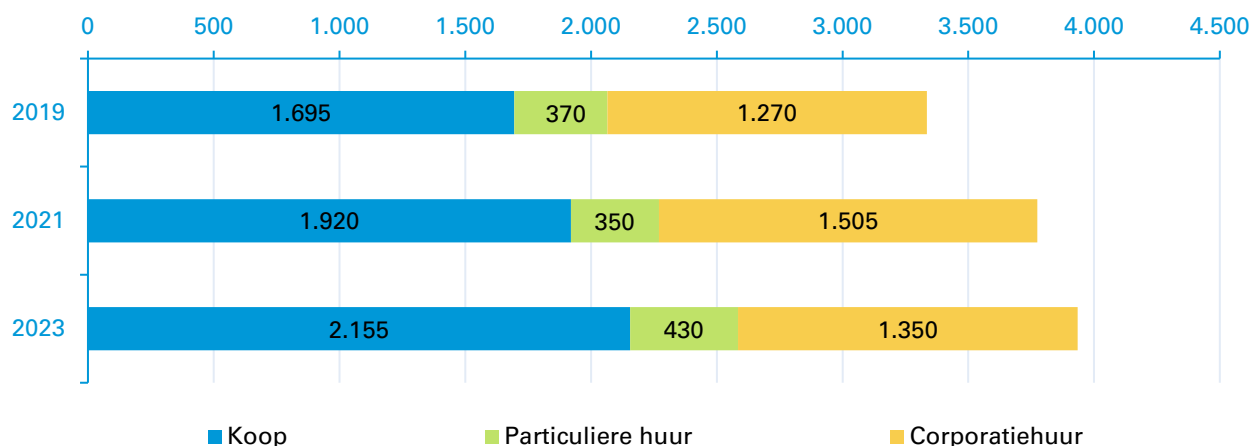


Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal thuiswonenden met VV-profiel stijgt in alle woningtypen, grootste groei in koopwoningen

Mensen die thuis VV ontvangen doen dit in hun eigen koopwoningen of in een sociale of particuliere huurwoning. We zien dat in al deze eigendomsvormen het aantal mensen met een VV-profiel de afgelopen jaren toenam. De grootste groei is te zien in het koopsegment (+27%), gevolgd door een stijging van 17% in het particuliere huursegment. De kleinste toename doet zich voor bij corporatiehuur. Ondanks dat hebben relatief gezien (ten opzichte van de totale voorraad) relatief veel bewoners van corporatiehuurwoningen een VV-profiel.

Figuur 90: Ontwikkeling van thuiswonenden met VV-profiel naar eigendom in de MRE, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2025).

6.8 Woonsituatie aandachtsgroepen met een zorgvraag

In deze paragraaf zetten we de woonsituatie van aandachtsgroepen uiteen. We zoomen daarbij specifiek in op mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en psychisch kwetsbaren. We maken hierbij onderscheid tussen personen die thuis zorg ontvangen en personen die in een instelling wonen. Daarnaast onderzoeken we in hoeverre de zorgzwaarte de woonsituatie beïnvloedt en hoe deze woonsituatie in de loop der jaren is veranderd. Voor de thuiswonende aandachtsgroepen met een zorgvraag wordt bovendien gekeken naar de verdeling naar type eigendom en huurprijssegment binnen de MRE. We zoomen daarnaast in op de verblijfplaats van (dreigend) dak- en thuislozen in de regio Eindhoven. In hoofdstuk 4 zijn we al ingegaan op de woonsituatie van jongeren die jeugdhulp ontvangen.

Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven

Om de woonsituatie van verschillende aandachtsgroepen in beeld te brengen hebben we een woonzorgkaart opgesteld: **Woonzorgkaart Metropoolregio Eindhoven**. Op deze kaart is het zorggebruik van reguliere huishoudens (thuis) en instellingsbewoners in beeld gebracht op gemeente, wijk en buurtniveau. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar:

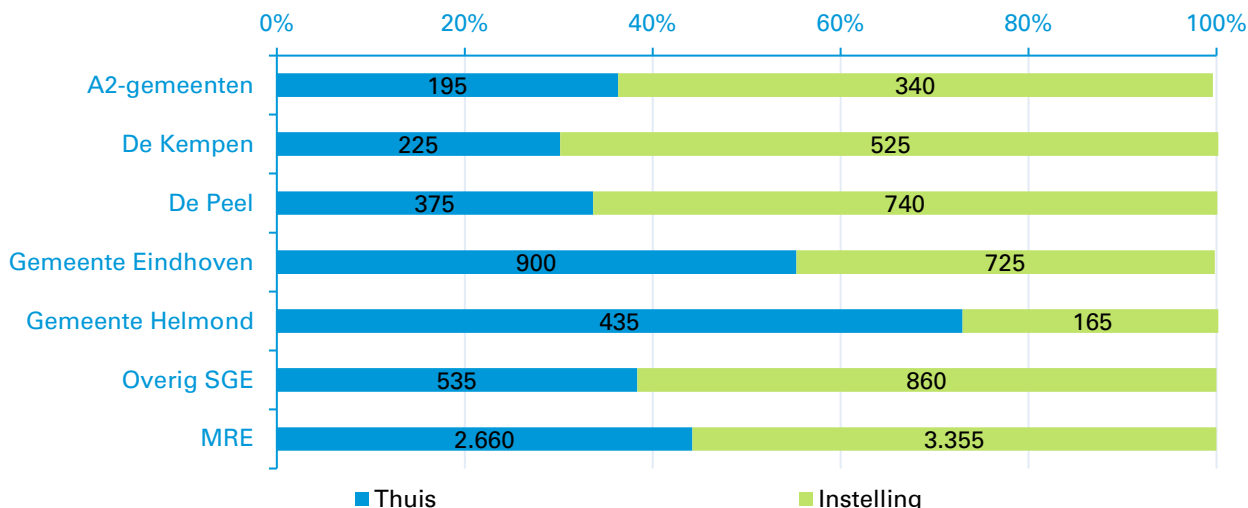
- aantal en aandeel zorggebruikers (Wlz, Wmo, Wijkverpleging en Jeugdhulp);
- aantal en aandeel Ouderen (75-plussers);
- aantal en aandeel wijkverpleging;
- aantal en aandeel Jeugdhulp zonder verblijf;
- jeugdhulp met verblijf;
- Wmo excl. verblijf en opvang;
- Wmo – Beschermde Wonen naar leeftijdsklassen;
- Wmo – Opvang;
- Wlz – thuis;
- Wlz – instelling naar zorgprofiel (geestelijke gezondheidszorg, lichamelijke gehandicaptenzorg, verstandelijke gehandicaptenzorg en Verpleging en Verzorging).

44% van de mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking woont thuis

Meer dan de helft van de mensen met een GZ-profiel (voor een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking) woont in een zorginstelling. Denk bijvoorbeeld aan woongroepen met 24-uurszorg. Wat opvalt is dat in Overig SGE en de Peel relatief veel mensen met een beperking in een instelling wonen. De

absolute aantallen zijn hier zelfs hoger dan in Eindhoven. In Helmond wonen naar verhouding juist veel mensen met een beperking thuis.

Figuur 91: WLZ-indicaties met GZ-profiel in de MRE naar woonsituatie per regio

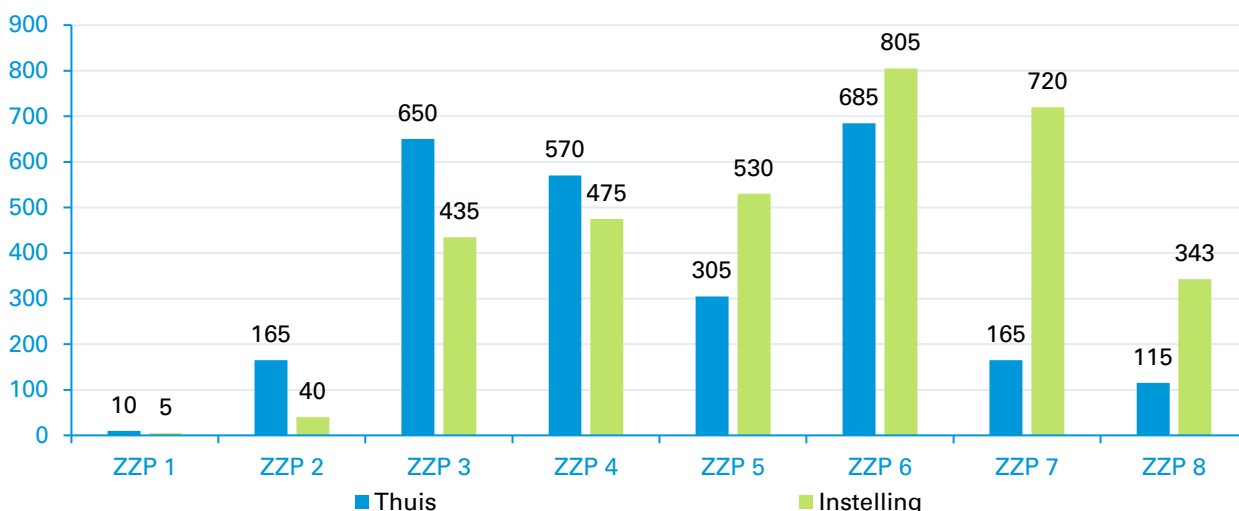


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Gehandicapten met lichtere zorgzwaarte wonen vaker thuis, zwaardere zorgzwaarte in een instelling

Het grootste deel van de mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking met een lichte zorgzwaarte (ZZP 1 t/m 4) woont thuis. Vanaf zorgzwaartepakket 5 is het patroon omgekeerd: cliënten met een zwaardere beperking wonen vaker in een zorginstelling, omdat zij intensievere zorg nodig hebben. Deze cliënten komen overigens vaker voor dan cliënten met een lichtere zorgzwaarte.

Figuur 92: WLZ-indicaties met GZ-profiel in de MRE naar woonsituatie en zorgzwaarte in de MRE

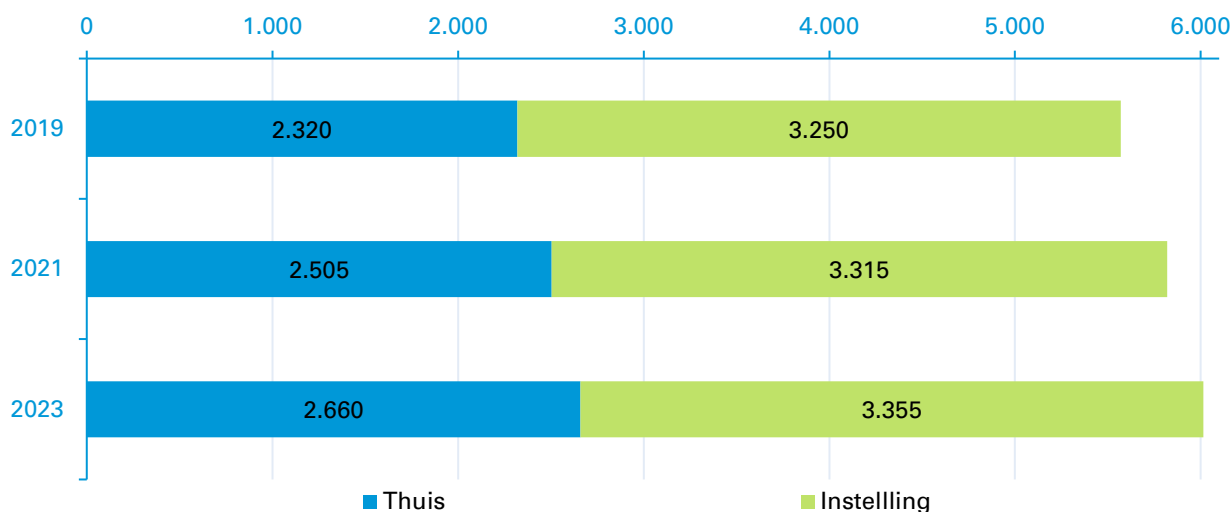


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Groei van het aantal thuiswonende gehandicapten is groter dan bij instellingsbewoners

Sinds 2019 is zowel het aantal thuiswonende als het aantal in een instelling wonende mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking toegenomen. De groei onder thuiswonenden is echter aanzienlijk sterker: tussen 2019 en 2023 kwamen er 340 thuiswonenden bij, tegenover een toename van 105 instellingsbewoners.

Figuur 93: Ontwikkeling van GZ-profiel naar woonsituatie in de MRE, 2019-2023

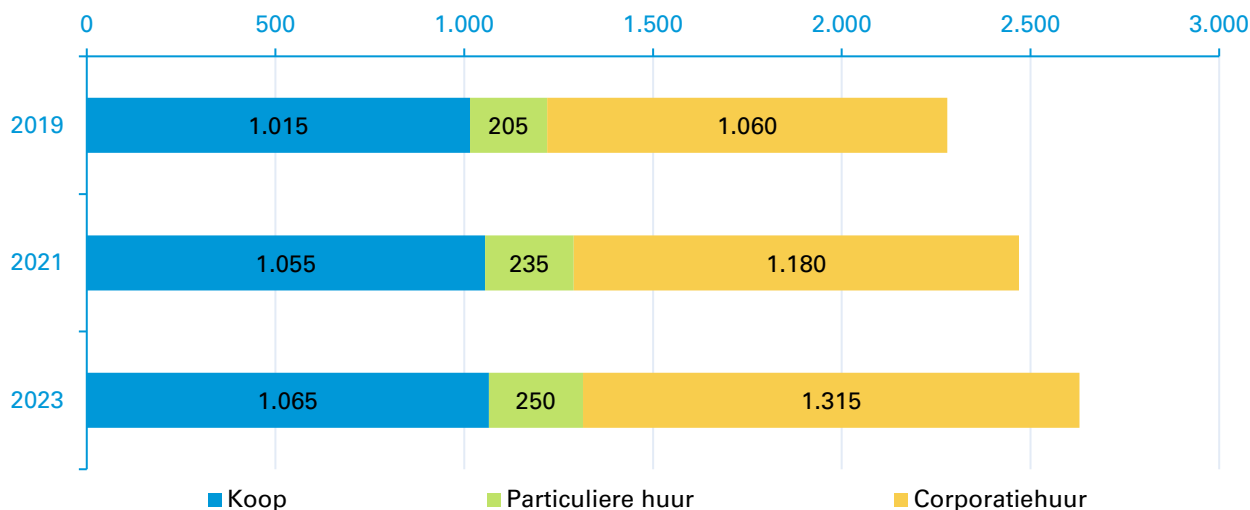


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Met name in de corporatiehuur een stijging te zien van het aantal thuiswonende gehandicapten

Sinds 2019 is het aantal thuiswonende mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking in alle drie de eigendomstypen (koop, particuliere huur en corporatiehuur) gestegen. De sterkste groei vond plaats in de corporatiehuur (255 personen), waar het grootste deel van deze aandachtsgroep ook woont. Daarnaast steeg het aantal bewoners in het koopsegment met 50 personen en in de particuliere huur met 45 personen.

Figuur 94: Ontwikkeling van thuiswonenden met een GZ-profiel naar eigendom in de MRE, 2019-2023

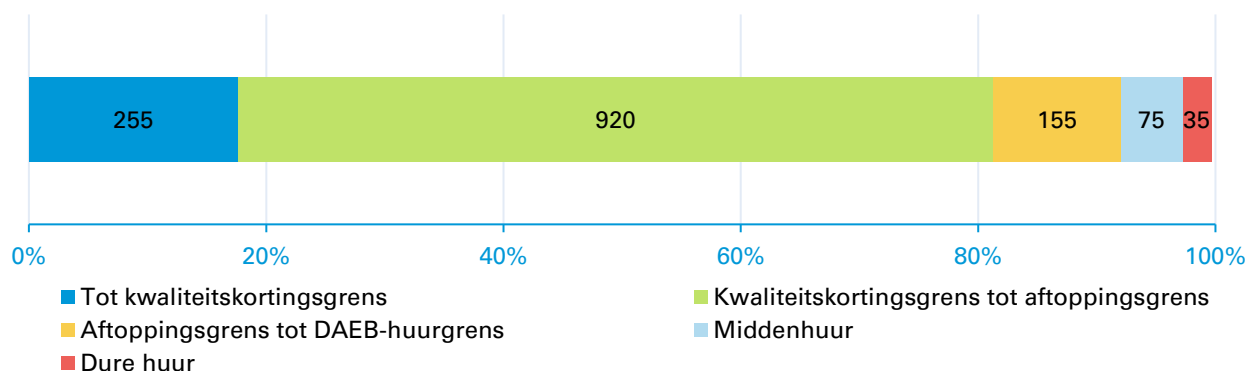


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Circa 93% van alle huurders met een handicap woont onder de DAEB-huurgrens

Ongeveer 93% van de huurders met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking woont in een woning onder de DAEB-huurgrens. Van deze aandachtsgroep woont 82% in een woning tot de aftoppingsgrens. Daarnaast woont 11% in een woning met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. In totaal woont circa 7% in een midden- of dure huurwoning.

Figuur 95: Thuiswonenden met een GZ-profiel naar huurprijssegmenten in de MRE, 2019-2023

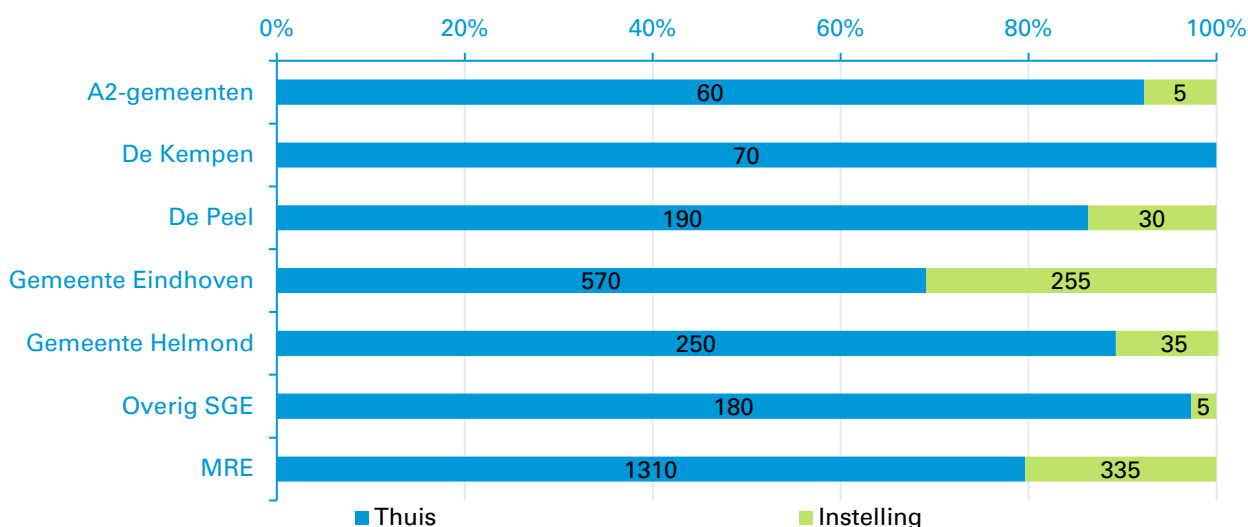


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

80% van de psychisch kwetsbaren met GGZ-profiel woont thuis

Veruit het grootste deel (80%) van de mensen met een Wlz-indicatie voor een psychische kwetsbaarheid woont thuis in de MRE. De rest van de mensen met een psychische kwetsbaarheid woont in een instelling. Dit kan bijvoorbeeld een psychiatrisch ziekenhuis of een GGZ-kliniek zijn. Eindhoven heeft de meeste instellingsbewoners; ruim 75% van alle intramurale GGZ-cliënten woont in Eindhoven. Verder valt op dat in de Kempen alle personen met een GGZ-profiel thuis wonen en daar zorg ontvangen.

Figuur 96: Wlz-indicaties met GGZ-profiel in de MRE naar woonsituatie per regio

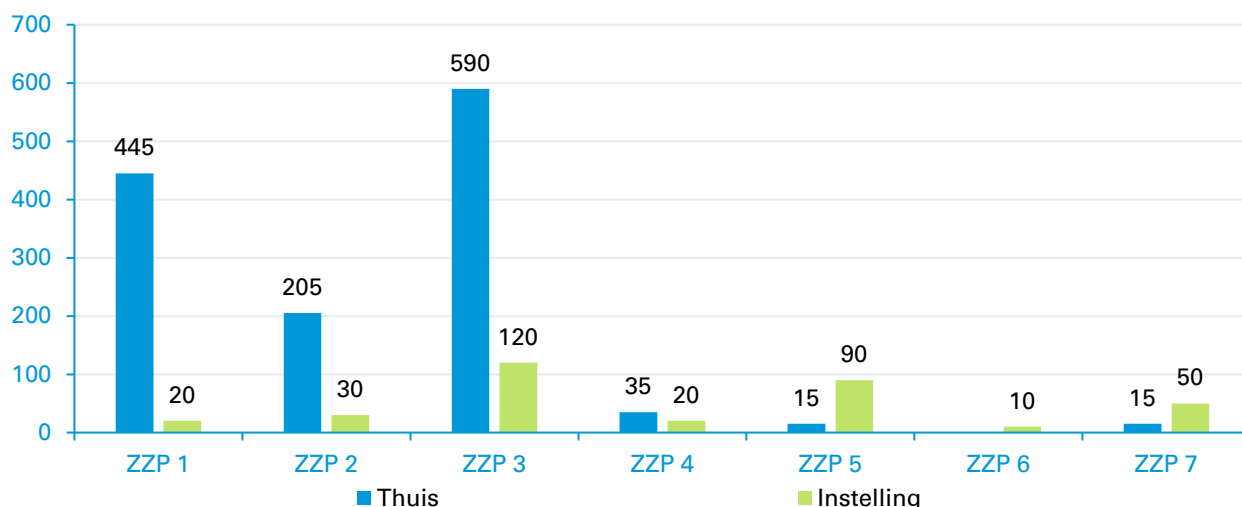


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Hoe lichter de zorgvraag, hoe vaker psychisch kwetsbaren thuis wonen

Het merendeel van de psychisch kwetsbaren met een GGZ-profiel heeft een relatief lichte zorgzwaarte (1 tot en met 3). Deze mensen hebben lichte tot matige zorg en begeleiding nodig. Het overgrote deel van deze psychisch kwetsbaren woont daarom thuis. Vanaf zorgzwaartepakket 5 is dit patroon omgekeerd: dan woont het merendeel van de psychisch kwetsbaren met een GGZ-profiel in een instelling.

Figuur 97: WLZ-indicaties met GGZ-profiel in de MRE naar woonsituatie en zorgwaarte in de MRE

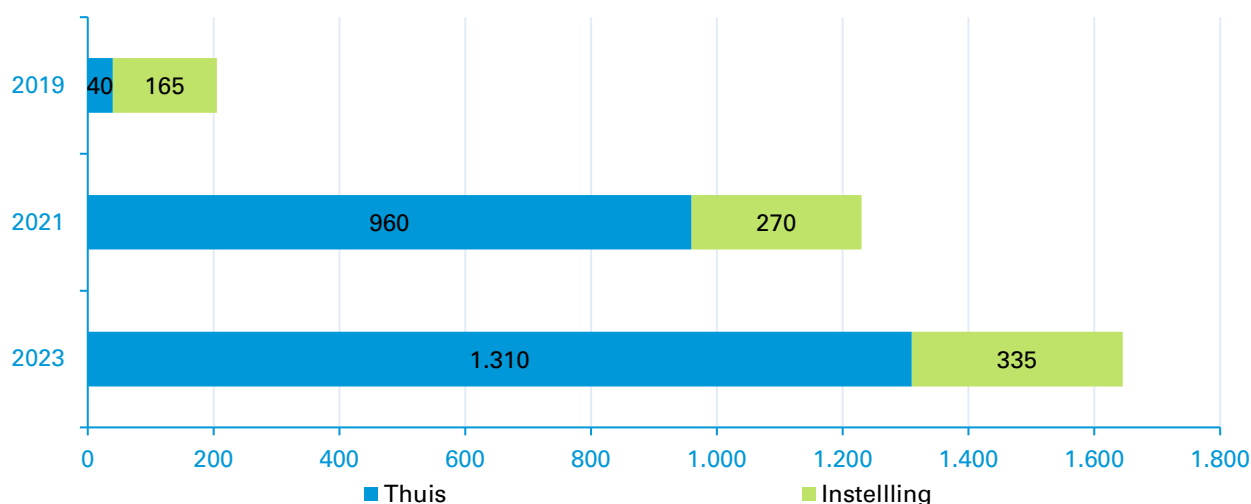


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Sterke toename te zien van het aantal thuiswonende psychisch kwetsbaren

Het aantal WLZ-indicaties voor GGZ-profielen is in 2021 enorm toegenomen. Dit komt omdat mensen die hun leven lang intensieve geestelijke gezondheidszorg nodig hebben vanaf 1 januari 2021 toegang konden krijgen tot de WLZ. Tot die tijd kregen zij zorg en ondersteuning vanuit de Wmo. Verder valt de groei onder thuiswonenden op (tussen 2021 en 2023); deze is veel groter dan de groei van mensen in een instelling. Zo nam het aantal thuiswonenden tussen 2021 en 2023 toe met 350 personen, terwijl het aantal instellingsbewoners met 65 steeg. De sterke toename van het aantal thuiswonende psychisch kwetsbaren met een GGZ-profiel is mede te verklaren door de nadruk op extramuralisering, waarbij mensen – zo ook GGZ-cliënten – zoveel mogelijk in hun eigen omgeving worden geholpen in plaats van in een instelling.

Figuur 98: Ontwikkeling van WLZ-indicaties met GGZ-profiel naar woonsituatie in de MRE, 2019-2023



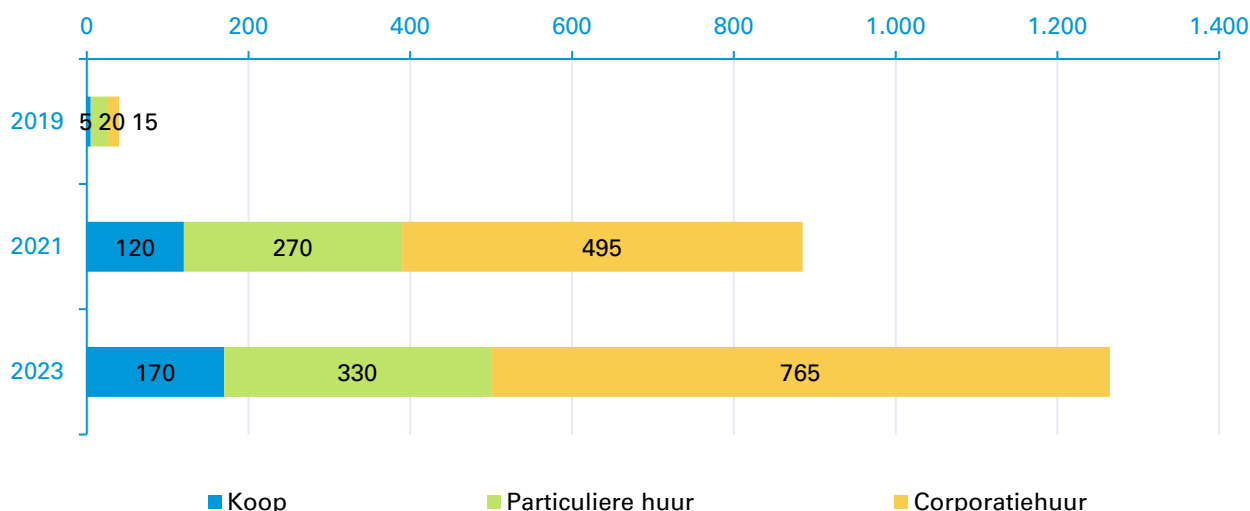
Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal psychisch kwetsbaren met GGZ-profiel stijgt in alle woonvormen, grootste groei corporatiebezit

Voor alle drie de typen eigendom (koop, particuliere huur en corporatiehuur) is het aantal psychisch kwetsbaren met een GGZ-profiel sinds 2019 toegenomen. Dit komt door de openstelling van de WLZ voor GGZ-cliënten. De grootste groei van deze aandachtsgroep is te zien in de corporatiehuur, met een toename

van 750 personen. Dit wordt gevolgd door een stijging van 310 personen in het particuliere huursegment. De kleinste toename doet zich voor in het koopsegment. Deze is met 165 personen toegenomen.

Figuur 99: Ontwikkeling van thuiswonenden met een GGZ-profiel naar eigendom in de MRE, 2019-2023

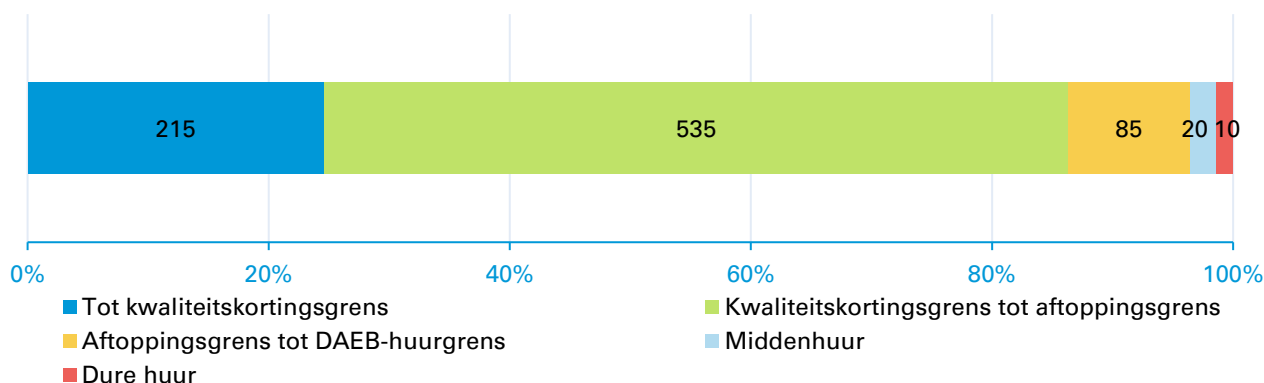


Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Bijna alle thuiswonende psychisch kwetsbare huurders wonen onder de DAEB-huurgrens

Ongeveer 97% van de thuiswonende huurders met een GGZ-profiel woont in een woning onder de DAEB-huurgrens. Van deze aandachtsgroep woont 87% in een woning tot de aftoppingsgrens. Daarnaast woont 10% in een woning met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Slechts 3% woont in een midden- of dure huurwoning.

Figuur 100: Thuiswonenden met een GGZ-profiel naar huurprijssegmenten in de MRE, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2025)

Daklozen verblijven vaakst bij familie en vrienden, in opvang of in niet-conventionele woonruimte

In de regio Eindhoven zijn 2.120 dak- en thuisloze volwassenen, zo blijkt uit de ETHOS-telling. Dit is een methode om dak- en thuisloosheid in beeld te brengen. Het grootste deel van hen verblijft bij familie, vrienden of derden (24%). Van hen is bijna 80% niet ingeschreven op het verblijfsadres. Ook verblijven veel mensen in de tijdelijke opvang voor dakloze mensen (22%) en in niet-conventionele woonruimten (20%). De meeste mensen verblijven op een vakantiepark (27%). Dreigende huisuitzettingen komen in bijna de helft van de gevallen door huurachterstanden. Ook veroorzaking van overlast is een belangrijke reden voor dreigende huisuitzettingen. In 59% van de situaties betreft het een uitzetting uit een sociale huurwoning

van een woningcorporatie, bij 25% uit een particuliere huurwoning en bij 6% van de situaties uit een koopwoning.

Figuur 101: Verdieping (dreigend) dakloze mensen, naar verblijfsplaats

ETHOS-light classificatie	Volwassenen	Kinderen
In de openbare ruimte	257 (12%)	-
In de noodopvang voor dakloze mensen	112 (5%)	1 (<1%)
In de tijdelijke opvang voor dakloze mensen	467 (22%)	110 (34%)
In een instelling	209 (10%)	32 (10%)
In een niet-conventionele woonruimte (garage, (sta)caravan, kraakpand, ...)	431 (20%)	78 (24%)
Bij familie, vrienden of derden	501 (24%)	77 (24%)
In een woning met dreigende huisuitzetting	63 (3%)	20 (6%)
Verblijfsituatie onbekend	80 (4%)	2 (1%)
Totaal	2.120 (100%)	320 (100%)

Bron: ETHOS-telling (oktober 2025).

Aanleidingen voor verlies van woonzekerheid

Per persoon is een inschatting gemaakt van de *aanleidingen* die direct hebben bijgedragen aan het verlies van woonzekerheid. Belangrijk om te benadrukken is dat het hierbij niet gaat om *oorzaken* van dak- en thuisloosheid. Bij oorzaken wordt gekeken naar bredere onderliggende persoonlijke en structurele factoren, zoals het gebrek aan betaalbare en passende huisvesting, of onvoldoende toegankelijke zorg en ondersteuning. Per persoon konden meerdere aanleidingen voor verlies van woonzekerheid worden aangegeven. Hieronder worden de meest genoemde aanleidingen uitgelicht. Voor 29% van de volwassenen (618 personen) is deze informatie onbekend.

- **Huisuitzetting** (14% - 302 personen)
- **Onwettig/ongedocumenteerd verblijf** (13% - 269 personen)
- **Verslaving** (10% - 207 personen)
- **Psychische problemen** (9% - 197 personen)
- **Relatiebreuk** (9% - 187 personen)
- **Financiële problemen** (8% - 174 personen)
- **Conflict met familie/huisgenoten** (8% - 171 personen)
- **Huislijk geweld/onveilige thuissituatie** (6% - 130 personen)
- **Gedwongen verlaten van een woning** (6% - 127 personen)
- **Werkloosheid** (5% - 106 personen)

7. Kwantitatieve woonbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose. In onze doorrekening brengen we de behoefte in beeld voor de periode 2025 tot 2040, met een doorkijk richting 2050. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2025 tot en met 2030 en 2025 tot 2040. De huishoudensontwikkeling in de Metropoolregio Eindhoven is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Hiervoor werken we met verschillende scenario's. De provinciale huishoudensprognose is het uitgangspunt, maar hogere migratie-instroom in de meest recente jaren (trendscenario) en woningbouwambities en -opgaven (ambitiescenario) vormen aanleiding voor de scenariostudie die we in dit hoofdstuk uiteenzetten.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

- In het basisscenario tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant uit 2023. Vergrijzing, huishoudensverduunning en huishoudensgroei zijn de belangrijkste demografische ontwikkelingen tot 2040 en ook daarna. In het basisscenario verwachten we een toename van 52.490 huishoudens tot 2040, waarvan 56% in de gemeente Eindhoven.
- In het trendscenario houden we rekening met het inlopen van het huidige woningtekort en trekken we de meest recente migratietrends door. De CBS-bevolkingsprognose uit 2024 toont dat deze migratie naar verwachting de komende jaren hoger ligt dan in de huidige provinciale prognose werd verwacht. Dit zorgt in alle subregio's, maar relatief meer in de gemeenten Eindhoven en Helmond, voor een extra huishoudensgroei. Een groot deel van deze extra groei bestaat uit jongeren en gezinnen. In het trendscenario verwachten we een toename van 74.375 huishoudens tot 2040.
- In het ambitiescenario gebruiken we de Ontwikkelstrategie, het programma Beethoven Wonen en de geactualiseerde woningbouwafspraken uit de Woondeal (1 mei 2025) als uitgangspunt¹⁵. Deze leiden tot hogere woningbouwopgave dan nu in trends is te zien. Deze hogere opgave wordt gesteld vanuit de schaa sprong die de regio doormaakt. De verwachte sterke groei van de werkgelegenheid, met name bij ASML, kan leiden tot een hogere woningvraag. Deze vraag is via woningbouwafspraken verdeeld over de regio. We maken in ons ambitiescenario een kwalitatieve onderverdeling naar huishoudentypen over de subregio's. In totaal sluit de totale huishoudensgroei van het ambitiescenario aan op de afspraken, oftewel een groei van 88.075 huishoudens tot 2040.
- De verschillen tussen de drie scenario's zijn groot. In het ambitiescenario is de huishoudensgroei 68% hoger dan in het basisscenario. Met name het aantal jongeren en gezinnen in 2040 verschilt sterk per scenario. Ook naar regio's is er onderscheid. Zo loopt de huishoudensgroei voor de Kempen en de Peel het sterkst uiteen en is het verschil voor de gemeente Eindhoven juist vrij beperkt.

¹⁵ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

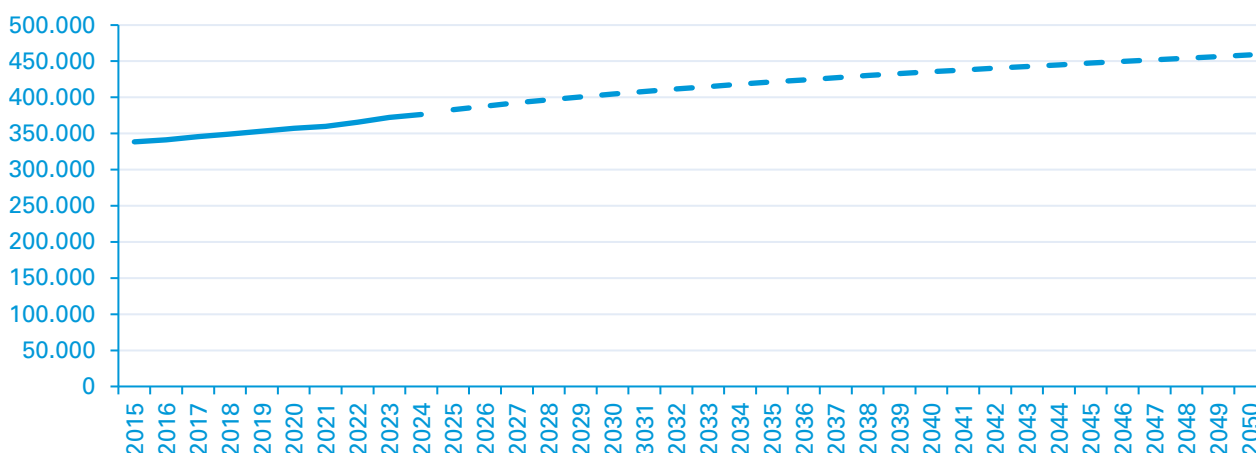
7.1 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens basisscenario

In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de provinciale huishoudensprognose van Noord-Brabant uit 2023. Deze noemen we in ons onderzoek het basisscenario. De provinciale huishoudensprognose volgt de methodiek van de CBS bevolkings- en huishoudensprognoses en vertaalt deze naar regionale opgaven. Voor het maken van deze verwachtingen wordt gebruik gemaakt van verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex of vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt zowel landelijk alsook zeker op lager schaalniveau migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in de Metropoolregio Eindhoven leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling.

Provinciale prognose verwacht 52.520 extra huishoudens van 2025 tot 2040 en verdere stijging daarna

De provinciale prognose verwacht dat het aantal huishoudens in de totale periode van 2025 tot 2050 gestaag toeneemt, zowel op de korte, middellange als lange termijn. In de periode 2025 tot en met 2030 wordt een toename van 21.545 huishoudens verwacht (+6%), tot 2040 in totaal +52.520 huishoudens (+14%) en met een doorkijk naar 2050 zien we dat het aantal naar verwachting nog verder doorstijgt. De totale verwachte huishoudensontwikkeling voor de periode 2025-2050 bedraagt een toename van 75.845 huishoudens.

Figuur 102: Verwachte huishoudensontwikkeling MRE o.b.v. het basisscenario

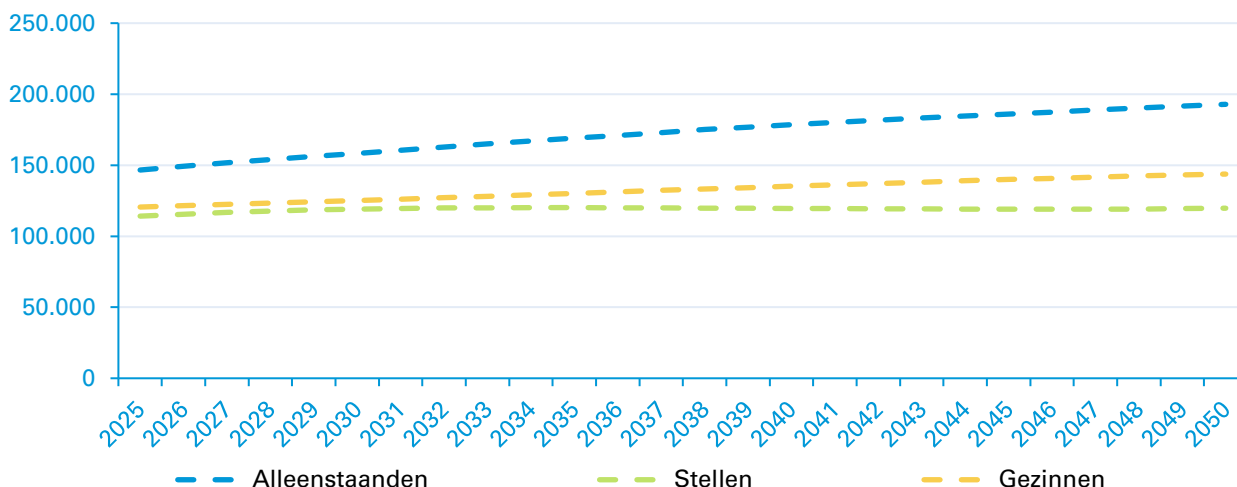


Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

61% van huishoudensgroei tot 2040 bestaat uit alleenstaanden

Niet alleen het aantal huishoudens verandert, ook de huishoudenssamenstelling. Cijfers uit het verleden (zie hoofdstuk 4) tonen aan dat huishoudensverdunding al langere tijd plaatsvindt, onder andere door vergrijzing. Ook richting de toekomst houdt de provinciale prognose rekening met het doorzetten van deze trend. Zo neemt het aantal alleenstaanden tot 2040 naar verwachting met 37.725 toe. Dit is 61% van de totale huishoudenstoename. Het aantal stellen en gezinnen neemt daarmee dus een stuk beperkter toe. Een doorkijk naar 2050 toont dat het aantal alleenstaanden naar verwachting nog verder toeneemt en dat ook het aandeel in de totale huishoudenstoename even hoog blijft (61%).

Figuur 103: Verwachte huishoudensontwikkeling naar samenstelling o.b.v. het basisscenario

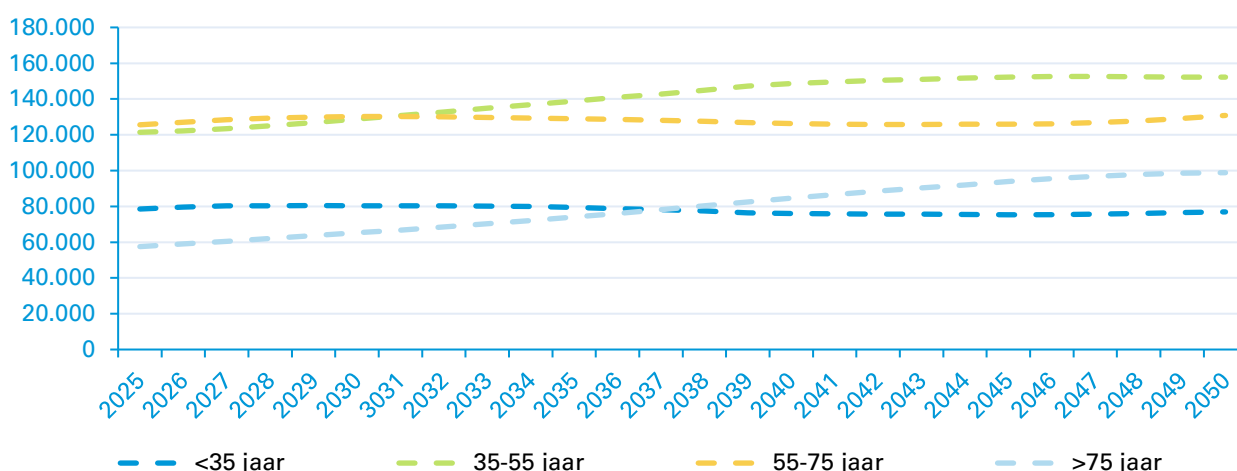


Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel sterke toename 35- tot 55-jarigen als 75-plussers verwacht in de MRE

Onderscheid makend naar leeftijdsklassen zien we ook duidelijke verschuivingen terug. Zo neemt het aantal jongeren tot 35 jaar volgens de prognose af tot 2040 (-10% tot 2040). Ook de toename van het aantal 55- tot 75-jarigen is beperkt (+0,5% tot 2040). Daartegenover staat juist een sterk positieve verwachting van het aantal 35- tot 55-jarigen (+37% tot 2040) en het aantal 75-plussers (+47%). Migratie die al heeft plaatsgevonden en nog gaat plaatsvinden verklaart de toename van deze eerste categorie. Dit zijn personen die nu veelal nog tot de jongeren behoren, maar die op termijn ouder worden. Daarnaast verklaart vergrijzing van de bestaande bevolking de toename van het aantal 75-plussers. Dit zijn huishoudens die nu nog met name tussen de 55 en 75 jaar oud zijn. De doorkijk tot 2050 toont ons dat met name het aantal 75-plussers blijft toenemen. Dit kan een stevige extra druk op de zorgvraag leggen. Zorggebruik vindt immers met name in deze leeftijdscategorie plaats.

Figuur 104: Verwachte huishoudensontwikkeling naar leeftijd o.b.v. het basisscenario



Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Circa 50% van groei tot 2040 bestaat uit alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar

In ons onderzoek maken we gebruik van een indeling naar vijf huishoudentypen, rekening houdend met leeftijd en huishoudenssamenstelling. Deze indeling volgend zien we dat het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar zeer sterk stijgt tot 2040. Deze groei bedraagt ook ongeveer 50% van de totale huishoudensgroei tot 2040. Naar verwachting zet deze groei zich ook na 2040 verder door. Opvallend is de

verwachte afname van het aantal jonge huishoudens in de regio. Dit hangt samen met de grote instroom van jongeren in de afgelopen jaren. Zij stromen namelijk de komende jaren door naar oudere doelgroepen. Als de instroom vervolgens lager is dan in de meest recente jaren, kan dit leiden tot een afname van het aantal jongeren.

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen o.b.v. het basisscenario

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A&S < 35 jaar	63.340	-415 (-1%)	-6.050 (-10%)
Gezinnen	120.540	+5.575 (+5%)	+14.750 (+12%)
A&S 35-55 jaar	46.985	+7.110 (+15%)	+17.300 (+37%)
A&S 55-75 jaar	95.025	+3.415 (+4%)	+75 (+0%)
A&S > 75 jaar	55.400	+9.230 (+17%)	+25.980 (+47%)
Overig	1.630	+165 (+10%)	+435 (+27%)
Totaal	382.920	+25.080 (+7%)	+52.490 (+14%)

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Relatief sterke huishoudensgroei verwacht in de gemeenten Eindhoven en Helmond

Als we onderscheid maken naar de subregio's die we in dit onderzoek onderscheiden, valt op dat naar verwachting met name het aantal huishoudens in Eindhoven en Helmond relatief sterk toeneemt. In Eindhoven neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 22% toe en in Helmond met 16% tot 2040. Dit is beide hoger dan gemiddeld in de regio (+14%). In de A2-gemeenten (+5%) en het overige deel van het SGE (+7%) is de groei juist relatief beperkt volgens de provinciale prognose.

Tabel 20: Verwachte huishoudensontwikkeling naar subregio's o.b.v. het basisscenario

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	31.125	+1.095 (+4%)	+1.590 (+5%)
De Kempen	32.040	+1.515 (+5%)	+2.765 (+9%)
De Peel	54.595	+2.735 (+5%)	+5.400 (+10%)
Gemeente Eindhoven	132.855	+12.915 (+10%)	+29.225 (+22%)
Gemeente Helmond	44.340	+3.330 (+8%)	+7.115 (+16%)
Overig SGE	87.965	+3.490 (+4%)	+6.395 (+7%)
Totaal	382.920	+25.080 (+7%)	+52.490 (+14%)

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

7.2 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens trendscenario

De ontwikkelingen op de woningmarkt gaan snel en trends die we nu waarnemen wijken alweer af van de situatie van enkele jaren geleden. We maken daarom naast een basisscenario (provinciale prognose) ook een ander beleidsarm scenario gebaseerd op huidige trends. In dit trendscenario besteden we aandacht aan het huidige woningtekort en aan de meest recente migratiestromen.

Inlopen landelijk woningtekort tot 2% ook belangrijk doel voor MRE t/m 2030

Op landelijk niveau is gesteld dat naast een huishoudensprognose ook het inlopen van het bestaande woningtekort een belangrijk onderdeel moet zijn van woningbouwopgave. Het inlopen van het woningtekort heeft daarmee een prominente rol gespeeld in de Woondealafspraken die op regioniveau gemaakt zijn over het woningbouwprogramma tot en met 2030. Dit woningtekort wordt gedefinieerd door in beeld te brengen hoeveel personen ouder dan 25 jaar niet in een zelfstandige reguliere woning wonen. Zij wonen bijvoorbeeld nog bij hun ouders thuis of in een studentenkamer. Aangenomen wordt dat een deel van hen prima woont en niet wil verhuizen. In de Metropoolregio Eindhoven is dit tekort in 2025 4,8%. Het landelijke doel is dit tekort tot en met 2030 terug te brengen tot 2% van de totale woningvoorraad.

Bouw van 10.495 extra woningen nodig voor terugdringen woningtekort, met name voor jongeren

Om het tekort in de regio terug te dringen van 4,8% naar 2% zijn er in totaal 10.495 extra woningen nodig bovenop wat nodig is volgens de huishoudensprognose (basisscenario). Deze woningen zijn met name nodig voor jonge huishoudens die nu de woningmarkt nog kunnen betreden. We schatten in dat de huishoudens die deze eerste stap maken voor een zeer groot deel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zullen zijn. We nemen aan dat dit aantal woningen volledig tot en met 2030 wordt gebouwd, aansluitend op de afspraken in de Woondeal. Dit heeft in eerste instantie met name effect op het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in de regio. Naarmate de tijd vordert zal een deel van deze huishoudens echter ouder worden en gezinnen gaan vormen. Dat zal ervoor zorgen dat een groot deel van de extra huishoudensgroei tot 2040 uiteindelijk landt bij gezinnen. De extra huishoudensgroei is naar rato van het aantal huishoudens gelijk over de subregio's verdeeld in dit scenario. Het inlopen van het woningtekort leidt daarmee in elke subregio tot een extra woningbouwopgave tot en met 2030.

Tabel 21: Extra huishoudensgroei bij invullen van woningtekort o.b.v. het trendscenario

Doelgroepen	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A&S < 35 jaar	+6.690	+3.320
Gezinnen	+1.535	+5.355
A&S 35-55 jaar	+2.190	+1.745
A&S 55-75 jaar	0	+75
A&S > 75 jaar	0	0
Overig	0	0
Totaal	+10.495	+10.495

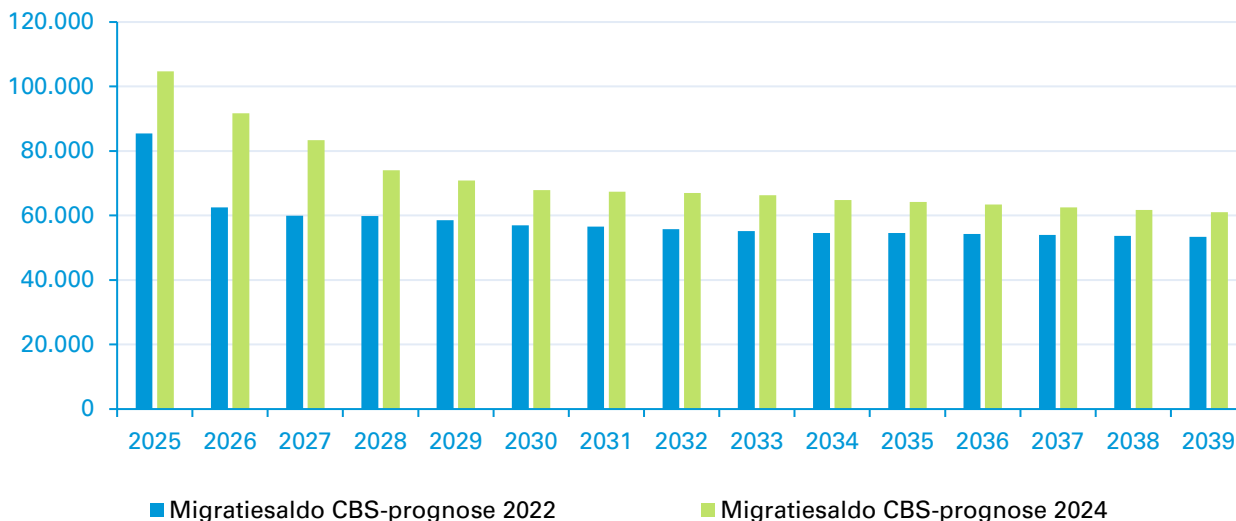
Bron: ABF (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Migratieverwachtingen in nieuwste CBS-prognose zijn hoger dan in versie van provinciale prognose

De prognose van de provincie Noord-Brabant vormt de basis voor ons onderzoek. Deze prognose is immers in de gehele provincie Noord-Brabant de basis voor woonbeleid. Deze prognose is echter al wel twee jaar oud. Dit zorgt er ook voor dat onderliggende uitgangspunten niet overeenkomen met de meest recente trends. Het belangrijkste uitgangspunt van de provinciale prognose vormt de landelijke CBS-bevolkingsprognose die jaarlijks wordt bijgewerkt. De huidige provinciale prognose is gebaseerd op de CBS-bevolkingsprognose uit 2022. Inmiddels is de prognose uit 2024 openbaar. Met name de verwachte instroom vanuit het buitenland is fors opgeschaald in deze twee jaar (+22% tot 2040). Hogere gerealiseerde instroomcijfers zijn daar de oorzaak van. In ons trendscenario houden we rekening met deze nieuwe verwachtingen. We nemen aan dat deze hogere verwachtingen vergelijkbaar doorwerken in de Metropoolregio Eindhoven. Daar geven recente instroomcijfers ook aanleiding toe. Rekening houdend met 22% extra instroom vanuit het buitenland tot 2040 leidt dit tot circa 17.090 personen in de MRE. Indien we veronderstellen dat deze huishoudens vergelijkbaar zijn met de grootte van buitenlandse huishoudens in

de afgelopen jaren, dan zijn dit circa 11.395 huishoudens tot 2040. Hierbij geldt dat de extra groei met name in de eerste paar jaar verwacht wordt.

Figuur 105: Vergelijking landelijk migratiesaldo CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024



Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024. Bewerking Stec Groep (2025).

Extra buitenlandse instroom zorgt voor meer jongeren en gezinnen tot 2040

We vertalen deze extra instroom vanuit het buitenland in ons onderzoek naar huishoudentypen. We baseren ons daarbij op de leeftijd en huishoudenssamenstelling waarmee buitenlandse migranten in het verleden naar de Metropoolregio Eindhoven zijn gekomen. Na instroom geldt net als voor Nederlandse starters dat zij aan het begin van hun wooncarrière vaak behoren tot de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Na verloop van tijd gaan zij, doordat ze ouder worden (35 tot 55 jaar) of gezinnen gaan vormen, tot een andere doelgroep behoren. Rekening houdend met zowel het inlopen van het woningtekort als deze extra instroom vanuit het buitenland, komt de huishoudensprognose volgens het trendscenario fors hoger uit dan volgens het basisscenario. Als we de huidige trends doortrekken, zijn er in 2040 naar verwachting 74.375 huishoudens meer in de Metropoolregio Eindhoven dan nu (+19%). Dat zijn 21.885 huishoudens meer dan volgens het basisscenario. De verschillen tussen de scenario's zijn met name groot bij jongeren en gezinnen. Zij betrekken bij het inlopen van het woningtekort en het doortrekken van de migratietrend namelijk ook relatief vaak een woning. Deze trends hebben minder invloed op het aantal ouderen. De verschillen tussen het basis- en trendscenario is voor die doelgroep dan ook kleiner.

Tabel 22: Verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen o.b.v. het trendscenario

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A&S < 35 jaar	63.340	+9.130 (+14%)	-275 (0%)
Gezinnen	120.540	+8.950 (+7%)	+25.005 (+21%)
A&S 35-55 jaar	46.985	+10.800 (+23%)	+22.070 (+47%)
A&S 55-75 jaar	95.025	+3.810 (+4%)	+985 (+1%)
A&S > 75 jaar	55.400	+9.300 (+17%)	+26.160 (+47%)
Overig	1.630	+165 (+10%)	+435 (+27%)
Totaal	382.920	+42.145 (+11%)	+74.375 (+19%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Relatief meer instroom in gemeente Eindhoven op basis van uitgangspunten provinciale prognose

Onderscheid makend naar de subregio's is er verschil in de mate waarin het trendscenario effect heeft. Dit geldt niet voor het inlopen van het woningtekort. Die is immers naar rato gelijk over de regio's verdeeld. Voor de extra instroom vanuit het buitenland passen we echter wel verschillen toe. Niet elke regio is immers even in trek bij buitenlandse verhuizers. We gebruiken voor deze verdeling de uitgangspunten die de provincie in haar provinciale prognose al hanteert. Dit betekent dat we de extra 11.395 huishoudens uit het buitenland hetzelfde verdelen als de huishoudens die in de provinciale prognose al vanuit het buitenland instromen. Dit zorgt ervoor dat er relatief veel van de extra instroom landt in de gemeente Eindhoven. Veel buitenlandse verhuizingen vinden immers plaats richting deze gemeente. In het trendscenario trekken we deze trend door. Dit zorgt ervoor dat zowel absoluut als relatief de verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Eindhoven hoger ligt dan in de overige subregio's. Deze ontwikkeling in Eindhoven bedraagt zelfs 53% van de totale verwachte huishoudensgroei tot 2040 in het trendscenario.

Tabel 23: Verwachte huishoudensontwikkeling naar subregio's o.b.v. het trendscenario

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	31.125	+2.305 (+7%)	+3.030 (+10%)
De Kempen	32.040	+2.800 (+9%)	+4.320 (+13%)
De Peel	54.595	+4.860 (+9%)	+7.965 (+15%)
Gemeente Eindhoven	132.855	+20.230 (+15%)	+39.385 (+30%)
Gemeente Helmond	44.340	+5.020 (+11%)	+9.145 (+21%)
Overig SGE	87.965	+6.940 (+8%)	+10.540 (+12%)
Totaal	382.290	+42.145 (+11%)	74.375 (+19%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

7.3 Verwachte huishoudensontwikkeling volgens ambitiescenario

Huidige trends (hoge woningprijzen en veel migratie) laten zien dat de woningmarktdruk hoog is in de Metropoolregio Eindhoven, onder meer ingegeven door de sterke economische ontwikkeling van Brainport Eindhoven. De regio maakt een schaa sprong door en de verwachting is dat dit ook de komende jaren doorzet. Dit leidt tot een duidelijke ruimte vraag. Naar bedrijventerreinen en arbeidskrachten, maar ook zeker naar woningen. Over deze woningvraag zijn in het kader van de Ontwikkelstrategie en Woondeal van de regio Zuidoost-Brabant al afspraken vastgesteld. Daarnaast zijn er voorlopige bestuurlijke afspraken gemaakt over de actualisatie van de Woondeal in 2025. Onder meer met de geplande versnelling vanuit het programma Beethoven Wonen als input. Deze afspraken vormen het kwantitatieve uitgangspunt van het ambitiescenario. Deze vertalen we kwalitatief door naar doelgroepen en de verwachte woningvraag.

Woningbouwopgave MRE bepaald op basis van Ontwikkelstrategie, Woondeal en Beethoven Wonen

De Metropoolregio Eindhoven heeft in het kader van de actualisatie van de Woondeal gewerkt aan woningbouwafspraken tot en met 2030 en tot 2040. Hiervoor zijn de vastgestelde Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (MRE) en het programma Beethoven Wonen als basis gebruikt. In de Ontwikkelstrategie wordt uitgegaan van het realiseren van 100.000 woningen tot 2040 in de gehele regio. Dit aantal is niet gestoeld op prognoses, maar op een realistische inschatting van wat benodigd is om de regio fors te laten ontwikkelen (schaalsprong). Het Project Beethoven, en specifiek het programma Beethoven Wonen, moet bijdragen aan de realisatie van deze woningen. Het Rijk, ASML en de 21 MRE-gemeenten investeren samen € 245 miljoen om de woningbouw te versnellen en zo 17.000 woningen versneld op te leveren in de periode tot en met 2030. Deze aantallen komen bovenop de aantallen die eerder in de Woondeal uit 2023

(voor de periode 2022 t/m 2030) zijn afgesproken en geven invulling aan de totale ambitie om 100.000 woningen tot 2040 bij te bouwen. De genoemde aantallen in de Ontwikkelstrategie zijn tot op subregio doorvertaald en in de Woondeal zijn tot en met 2030 afspraken per gemeente gemaakt. In de huidige actualisatie van de Woondeal zijn ook op gemeenteniveau voorlopige bestuurlijke afspraken gemaakt over de versnelling met het programma Beethoven Wonen tot en met 2030 en over het waarmaken van de Ontwikkelstrategie tot 2040. We nemen hiervoor de voorlopige afspraken van 1 mei 2025 als uitgangspunt¹⁶. We zijn ons ervan bewust dat gedurende ons onderzoek en ook daarna afspraken kunnen wijzigen door lokale besluiten. Dit heeft gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. Gebruik dan ook de samenhang met de andere scenario's om veranderingen goed te kunnen interpreteren.

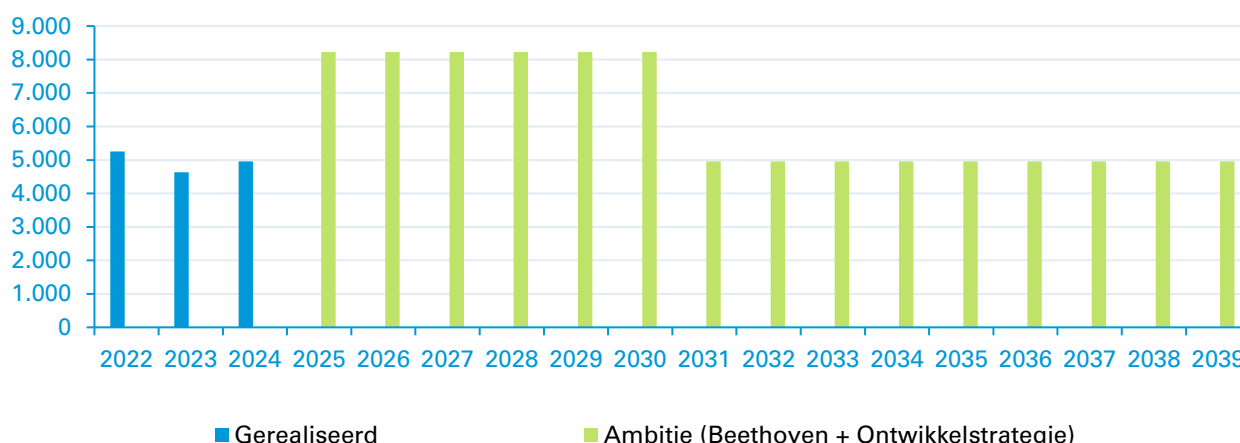
Gerealiseerde woningbouw (bruto) en huishoudensprognose bepalend in resterende bouwopgave

De Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is in 2022 opgesteld. De woningbouwambitie van 100.000 woningen loopt dus ook over de periode 2022 tot 2040. Inmiddels zijn in de afgelopen drie jaar al 12.765 woningen (bruto) gerealiseerd. De resterende opgave bedraagt daarmee in ieder geval 87.235 woningen in de periode 2025 tot 2040. Bij de onderverdeling naar gemeenten wordt echter een minimum gehanteerd. Zo bleek in een aantal gemeenten, waaronder Eindhoven, dat de resterende opgave lager lag dan de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose. In deze gemeenten is de opgave daarom verhoogd tot deze verwachting. Hierdoor bedraagt de totale resterende bouwopgave volgens de Ontwikkelstrategie nog 94.010 woningen tot 2040 (voorlopige afspraken 1 mei 2025).

Forse toename bouwproductie nodig om woningbouwambities waar te kunnen maken

De woningbouwambities die de regio heeft, liggen fors hoger dan wat de afgelopen jaren is waargemaakt – met name tot en met 2030. In totaal zijn er 8.240 woningen per jaar nodig tot en met 2030 en 4.950 woningen per jaar tussen 2031 en 2040. Dit terwijl in de afgelopen drie jaar gemiddeld 4.950 woningen per jaar zijn gebouwd, precies gelijk aan het bouwtempo dat in de periode na 2030 nodig is dus. Het programma Beethoven Wonen zal er dus aan bij moeten dragen dat de huidige bouwproductie tot en met 2030 fors verhoogd wordt om de huidige ambities waar te kunnen maken. Indien de aantallen in de periode tot en met 2030 niet gehaald worden, betekent dit dat de benodigde aantallen in de periode daarna hoger zullen zijn. Dan zal dus ook de woningbouwopgave in de periode na 2030 hoger zijn dan nu gerealiseerd wordt om de ambities uit de Ontwikkelstrategie te halen.

Figuur 106: Woningbouwopgave per jaar, gerealiseerd en beoogd in periode 2022-2040



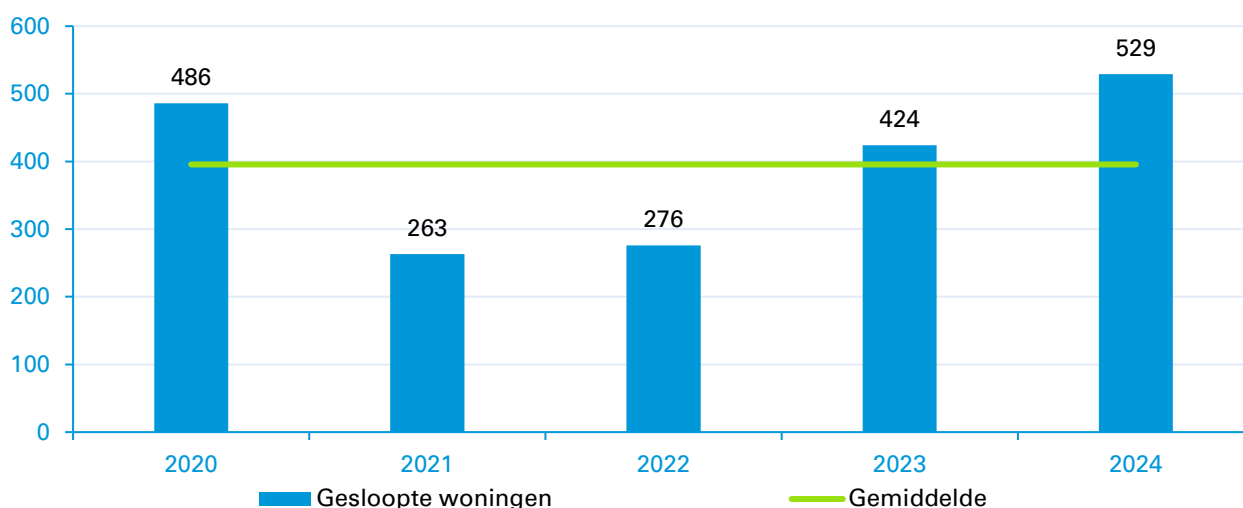
Bron: CBS (2025, cijfers 2022-2024) en voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

¹⁶ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

Groei van 88.075 huishoudens bij waarmaken resterende bouwopgave en rekening houdend met sloop

De resterende bouwopgave die de regio zichzelf stelt is een bruto-opgave. Dit betekent dat enkel de toevoegingen van nieuwe woningen meetellen in de aantallen. Er zullen in de periode 2025 tot 2040 echter ook de nodige woningen gesloopt worden, die bijvoorbeeld verouderd of slecht geïsoleerd zijn. Om daar een inschatting van te maken, maken we gebruik van recente cijfers over het aantal gesloopte woningen in de regio. Hieruit blijkt dat in de periode 2020 tot en met 2024 gemiddeld 396 woningen per jaar gesloopt zijn. We nemen aan dat we een dergelijk gemiddelde ook voor de periode tot 2040 per jaar kunnen verwachten. In totaal worden er dan 5.935 woningen gesloopt. Wanneer we de bruto bouwopgave van 94.010 woningen met dit aantal verminderen, bedraagt de netto groei tot 2040 in totaal 88.075 huishoudens. Dit is ook het aantal dat wij kwantitatief doorrekenen in ons ambitiescenario en kwalitatief doorrekenen naar doelgroepen en woningtypen. Hiermee is de huishoudensontwikkeling in dit scenario 13.700 huishoudens hoger dan in het trendscenario.

Figuur 107: Gesloopte woningen MRE, 2020-2024



Bron: CBS (2025, cijfers 2020-2024).

Verdere groei werkgelegenheid onder aanvoering van ASML bepalend in huishoudensontwikkeling

De woningbouwambities die de regio zichzelf stelt zijn ingegeven door de zeer forse economische groei die zich in de regio voordoet. Met name de sterke uitbreiding van ASML, maar ook andere (deels aan ASML gelieerde) bedrijvigheid neemt in snel tempo toe. Dit veroorzaakt een aanzienlijke banenvraag in de regio die niet enkel door de huidige inwoners van de regio ingevuld kan worden. Het aantrekken van extra werknemers is dus van belang om deze groei mogelijk te maken. De extra toename die het ambitiescenario oplevert ten opzichte van het trendscenario, zal dan ook veroorzaakt worden door nieuwe werknemers die nog niet in de regio wonen. Dit zijn hoogstwaarschijnlijk voor een groot deel werknemers vanuit het buitenland. De arbeidsmarkt is immers ook in andere delen van Nederland krap, wat het moeilijker maakt extra werknemers aan te trekken uit het binnenland.

Tot 2040 met name meer alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen door meer werkgelegenheid

We vertalen de extra instroom van werknemers naar doelgroepen. We zien dat deze extra instroom met name invloed heeft op het aantal jonge huishoudens en dan zowel alleenstaanden en stellen tot 55 jaar als gezinnen. Dit zijn immers de doelgroepen die met name vanwege werkgelegenheid de stap naar de Metropoolregio Eindhoven zullen maken. Zij zijn verhuiscapabeler dan ouderen en zoeken vaker een baan. Opnieuw geldt dus dat de ontwikkeling van het aantal ouderen hoog blijft, maar niet veel verandert in dit scenario.

Tabel 24: Verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen o.b.v. het ambitiescenario

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
-------------	------	---------------	---------------

A&S < 35 jaar	63.340	+11.505 (+18%)	+3.425 (+5%)
Gezinnen	120.540	+10.235 (+8%)	+30.290 (+25%)
A&S 35-55 jaar	46.985	+11.760 (+25%)	+25.780 (+55%)
A&S 55-75 jaar	95.025	+3.985 (+4%)	+1.800 (+2%)
A&S > 75 jaar	55.400	+9.345 (+17%)	+26.350 (+48%)
Overig	1.630	+165 (+10%)	+435 (+27%)
Totaal	382.920	+46.990 (+12%)	+88.075 (+23%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Extra instroom werknemers naar woongemeente beredeneerd vanuit werknemers ASML

We beredeneren in eerste instantie in ons ambitiescenario waar de nieuwe werknemers van ASML (of vergelijkbare bedrijven) zullen gaan wonen. Deze nieuwe werknemers zijn immers vaak kapitaalkrchtig en hebben daardoor relatief veel mogelijkheden om zelf te bepalen waar ze willen wonen. In bestaande cijfers zien we dat ook terug. Werknemers bij ASML die in de regio wonen, wonen voor een aanzienlijk deel in de gemeente Eindhoven (79%¹⁷) en een kleiner deel woont in de gemeente Veldhoven nabij ASML (10%). De overige 11% woont dus in de overige negentien MRE-gemeenten. Wanneer we dit aandeel vasthouden, zal een groot deel van de nieuwe werknemers terecht komen in Eindhoven. Rekening houdend met de verwachtingen volgens het trendscenario en deze extra instroom zou de totale huishoudensontwikkeling (huisvestingsvraag) voor Eindhoven dan ook fors hoger uitvallen dan nu in de huidige woningbouwafspraken is opgesteld. Dit zorgt voor een herverdelingsvraagstuk van wat en waar in de bredere regio.

Kwantitatieve aantallen volgens afspraken met roltrapeffect van Eindhoven naar de regio als gevolg

De kwantitatieve opgaven liggen voor het ambitiescenario al vast per gemeente. Deze zijn immers door middel van de geactualiseerde voorlopige Woondealafspraken (per 1 mei 2025) bepaald, zowel voor de periode tot en met 2030 als tot 2040¹⁸. Deze wijken echter af van de aantallen die uit de optelsom van ons trendscenario en de gewenste woongemeente van extra werknemers volgen. Met name voor Eindhoven zijn deze aantallen in onze doorrekening hoger, zoals hiervoor al genoemd. Aangezien de totalen in beide scenario's gelijk zijn, zijn er ook gemeenten en subregio's waar juist lagere verwachtingen zijn dan waar nu voorlopige afspraken over gemaakt zijn. We houden vast aan deze afspraken en nemen in dit scenario ook aan dat die aantallen gebouwd worden per gemeente. Dit betekent dat een deel van de huishoudens in de toekomst ergens anders zal gaan wonen dan nu wordt verwacht. Welke doelgroepen het meest geneigd zijn om deze verhuizing te maken, baseren we op de binnen-regionale verhuisstromen. Per gemeente hebben we in beeld gebracht welke huishoudens relatief veel van binnen de regio naar deze gemeente toe verhuizen. Van die huishoudens nemen we aan dat ze in de toekomst ook vaker geneigd zullen zijn om deze verhuizing te maken. Dit resulteert hoofdzakelijk in een roltrapeffect van huishoudens in de gemeente Eindhoven, die daar moeilijk een (betaalbare) woning kunnen vinden, naar een woning in een andere regiogemeente. Hoe sterk deze stromen zijn, hangt af van de woningbouwopgaven die per gemeente gesteld zijn.

¹⁷ Circa 58% van het totaal aantal buitenlandse vestigers landt in de gemeente Eindhoven.

¹⁸ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

Ambitiescenario zorgt voor sterke impuls huishoudensgroei in alle subregio's, behalve Eindhoven

Het doorrekenen van de woningbouwambities uit de voorlopige afspraken voor de Woondeal zorgt in bijna alle subregio's voor een sterke impuls van de huishoudensgroei ten opzichte van het trendscenario. Met name in de Kempen en de Peel is de verwachte huishoudensgroei veel groter. Dat komt doordat in de woningbouwafspraken uitvoering wordt gegeven aan de knooppuntgedachte vanuit de regionale ontwikkelstrategie. De 'knopen' rond de kernen Deurne, Eersel en Maarheeze liggen in deze subregio's. Enkel in de gemeente Eindhoven ligt de verwachte huishoudensontwikkeling lager dan in het trendscenario. Daar geldt juist dat naar verwachting de gemeente op een gegeven moment tegen de maximale capaciteit aanloopt van wat binnen de gemeentegrenzen gerealiseerd kan worden. Ook op het gebied van mobiliteit zijn in deze gemeente eerder beperkingen bij een grotere woningbouwopgave.

Tabel 25: Verwachte huishoudensontwikkeling naar subregio's o.b.v. het ambitiescenario

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	31.125	+1.670 (+5%)	+6.025 (+19%)
De Kempen	32.040	+2.260 (+7%)	+9.415 (+29%)
De Peel	54.595	+4.650 (+9%)	+18.025 (+33%)
Gemeente Eindhoven	132.855	+23.485 (+18%)	+30.055 (+23%)
Gemeente Helmond	44.340	+6.040 (+16%)	+10.835 (+24%)
Overig SGE	87.965	+7.990 (+9%)	+13.720 (+16%)
Totaal	382.920	+46.990 (+12%)	+88.075 (+23%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

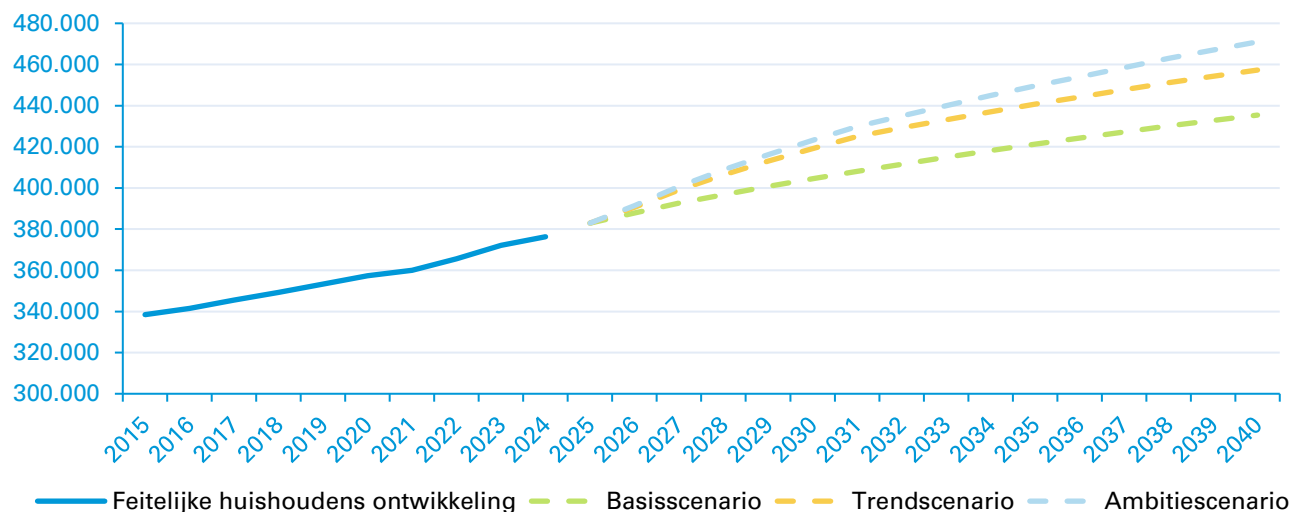
7.4 Vergelijking huishoudensontwikkeling volgens de drie scenario's

Ten slotte vergelijken we de uitkomsten van onze drie scenario's. We tonen de bandbreedte waarbinnen ontwikkelingen zich voordoen volgens onze scenariostudie. De scenario's verschillen immers wat betreft huishoudensontwikkeling sterk van elkaar naar totale ontwikkeling, doelgroepen en subregio's. De verschillen tussen de scenario's zijn bepalend voor het verwachte zorggebruik en de kwalitatieve woonbehoeften die we in de hoofdstukken hierna behandelen.

Verwachte toename loopt uiteen van 52.490 tot 88.075 huishoudens in periode tot 2040

De verwachte huishoudensontwikkeling is sterk afhankelijk van migratie. De vraag of migratie plaatsvindt is weer afhankelijk van economische ontwikkelingen. Hoe bepalend dat is, zien we terug in onze scenariostudie. Zo kan het doortrekken van huidige migratietrends al leiden tot meer dan 10.000 extra huishoudens in de regio en kan het versneld doorgroeien van ASML en andere bedrijvigheid dit aantal nog eens sterk verhogen. Dit zorgt ervoor dat er uiteindelijk een zeer brede bandbreedte wat betreft huishoudensgroei tussen onze scenario's ontstaat. In het basisscenario wordt een groei van 52.490 huishoudens tot 2040 verwacht en in het ambitiescenario een groei van 88.075 huishoudens tot 2040. De groei in het ambitiescenario is daarmee 68% hoger dan in het basisscenario.

Figuur 108: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar drie scenario's



Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Ontwikkeling aantal jongeren en gezinnen loopt sterk uiteen, aantal ouderen is vrij zeker

Uitgesplitst naar doelgroepen valt op dat met name de ontwikkeling van het aantal jongeren en gezinnen sterk uiteenloopt tussen de drie scenario's. Dit zijn de doelgroepen die vaker vanuit het buitenland verhuizen, vaker op zoek zijn naar een nieuwe baan en sowieso verhuisgeneigder zijn. Het aantal 75-plussers verschilt daarentegen zeer weinig tussen de drie scenario's. Deze doelgroep woont nu ook vaak al in de regio en wordt in de toekomst simpelweg ouder. Slechts een zeer beperkt deel van de ouderen verhuist (3,6% per jaar ten opzichte van 10,6% gemiddeld in de MRE) en een nog beperkter deel verhuist over regio- en gemeentegrenzen heen¹⁹.

Tabel 26: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen volgens drie scenario's

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A&S <35 jaar	63.340	-415 (-1%) tot +11.505 (+18%)	-6.050 (-10%) tot +3.425 (+5%)
Gezinnen	120.540	+5.575 (+5%) tot +10.235 (+8%)	+14.750 (+12%) tot +30.290 (+25%)
A&S 35-55 jaar	46.985	+7.110 (+15%) tot +11.760 (+25%)	+17.300 (+37%) tot +25.780 (+55%)
A&S 55-75 jaar	95.025	+3.415 (+4%) tot +3.935 (+4%)	+75 (+0%) tot +1.800 (+2%)
A&S >75 jaar	55.400	+9.230 (+17%) tot +9.345 (+17%)	+25.980 (+47%) tot +26.350 (+48%)
Overig*	1.630	+165 (+10%)	+435 (+27%)
Totaal	382.920	+25.080 (+7%) tot +46.990 (+12%)	+52.490 (+14%) tot +88.075 (+23%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025). *De minimale (linker) waarden in de kolommen tonen het basisscenario. De maximale (rechter) waarden tonen het ambitiescenario.

¹⁹ Uit ons recente landelijke onderzoek in 2025 bleek 70% van de 75-plussers te verhuizen binnen de eigen gemeente, als ze al verhuizen. Dit is duidelijk meer dan de 53% van de 65-minners die een binnengemeentelijke verhuizing maakt.

Afspraken over woningbouwopgave verschillen sterk van huishoudensprognose

Ook naar subregio's zien we opvallende verschillen ontstaan tussen de scenario's. Dit komt voor een groot deel doordat de afspraken over de woningbouwopgave niet per se in lijn liggen met de huishoudensprognose. Voor een aantal gemeenten is de opgave veel groter, bijvoorbeeld omdat hier meer mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen. In de subregio's de Kempen en de Peel is de verwachte huishoudensontwikkeling in het ambitiescenario veel hoger dan in het basisscenario. Dat komt met name door een relatief sterke groei na 2030. In de gemeente Eindhoven is het verschil tussen het basisscenario en het ambitiescenario daarentegen juist zeer beperkt. Ook dit treedt met name op na 2030.

Tabel 27: Bandbreedte verwachte huishoudensontwikkeling naar subregio's volgens drie scenario's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	31.125	+1.095 (+4%) tot +1.665 (+4%)	+1.590 (+5%) tot +6.025 (+19%)
De Kempen	32.040	+1.515 (+5%) tot +2.260 (+7%)	+2.765 (+9%) tot +9.415 (+29%)
De Peel	54.595	+2.735 (+5%) tot +4.650 (+9%)	+5.400 (+10%) tot +18.025 (+33%)
Gemeente Eindhoven	132.855	+12.915 (+10%) tot +23.485 (+18%)	+29.225 (+22%) tot +30.055 (+23%)
Gemeente Helmond	44.340	+3.330 (+8%) tot +6.040 (+16%)	+7.115 (+16%) tot +10.835 (+24%)
Overig SGE	87.965	+3.490 (+4%) tot +7.990 (+9%)	+6.395 (+7%) tot +13.720 (+16%)

Bron: CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025). *De minimale (linker) waarden in de kolommen tonen het basisscenario. De maximale (rechter) waarden tonen het ambitiescenario.

8. Kwantitatieve woonzorgbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woonzorgbehoefte in beeld. Hiervoor maken we gebruik van het huidige zorggebruik naar leeftijdsklassen en de verwachte demografische ontwikkeling volgens de drie scenario's die we in hoofdstuk 7 hebben onderscheiden. We brengen deze behoefte in beeld voor het gehele zorggebruik van huishoudens en specificeren dit naar ouderen en aandachtsgroepen met een zorgvraag.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 8

- In het basisscenario gebruiken we de provinciale prognose om uitspraken te doen over het verwachte zorggebruik. De verwachte dubbele vergrijzing is hierin zeer belangrijk. We hebben dit demografisch doorgerekend voor verschillende typen zorggebruik. Met name het zorggebruik dat plaatsvindt onder ouderen neemt daarbij dus sterk toe.
- In het trendscenario houden we rekening met het inlopen van het huidige woningtekort en trekken we de meest recente migratietrends door. Migratie heeft op het zorggebruik van ouderen relatief weinig invloed. Op aandachtsgroepen met een zorgvraag kan de impact groter zijn. Dit hangt wel af van de doelgroepen die daadwerkelijk naar de regio zullen trekken. Bij gezinnen kan het zorggebruik (uiteraard) ook plaatsvinden bij de kinderen van migranten.
- In het ambitiescenario rekenen we een sterke groei van de werkgelegenheid door, die leidt tot een sterkere woningvraag. Ook dit kan effecten hebben op het zorggebruik. Net als voor het trendscenario geldt echter dat er verschillen kunnen zijn tussen de verschillende typen doelgroepen die zullen instromen.
- De verschillen tussen de drie scenario's zijn anders bij ouderen en aandachtsgroepen. Ouderen verhuizen relatief weinig over regiogrenzen heen. Daardoor is de toename van zorggebruik dat met name onder ouderen plaatsvindt relatief beperkt in het trend- of ambitiescenario. Het zorggebruik dat onder aandachtsgroepen plaatsvindt kan sterker schommelen. Opnieuw geldt dat dit afhankelijk is van welke doelgroepen instromen en ook welk verder beleid ingezet wordt om deze doelgroepen te huisvesten en om de zorgvraag uit te stellen, te beperken of anders in te richten.

8.1 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens basisscenario

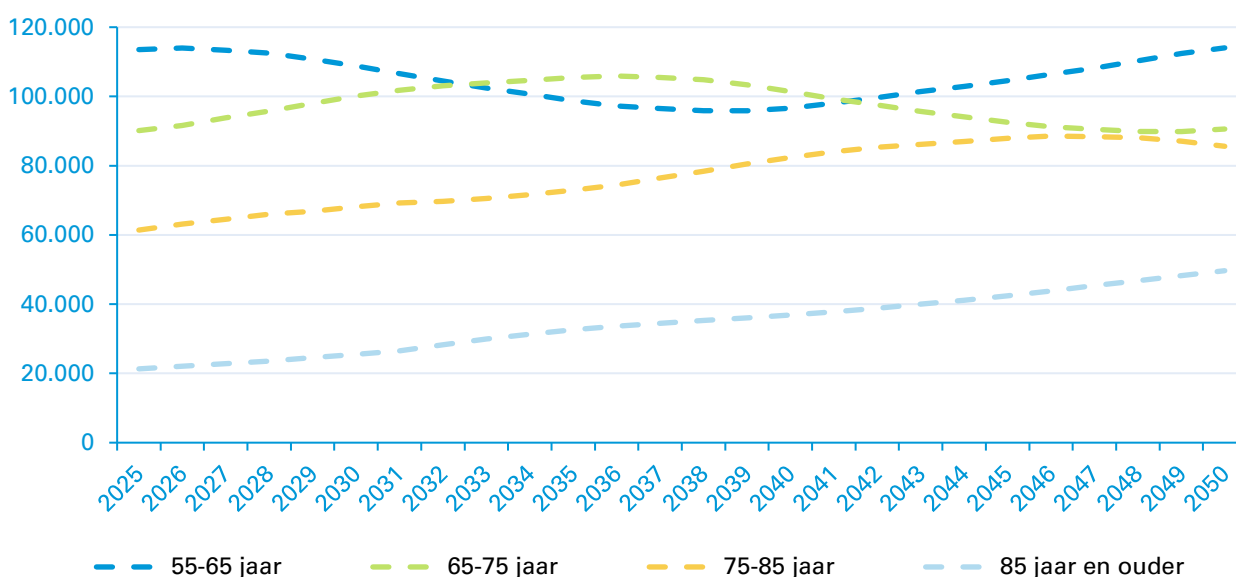
In het basisscenario berekenen we de verwachte zorgvraag tot en met 2030 en tot 2040 op basis van de provinciale huishoudensprognose. We doen dit zoveel mogelijk beleidsneutraal en met als aanname dat het zorggebruik per leeftijdscategorie gelijk blijft. Enkel de bevolkings- en huishoudenstoename en verandering in aanwezige leeftijdsklassen dragen daarmee bij aan een veranderend zorggebruik²⁰ in ons onderzoek. Een dergelijke beleidsneutrale demografische analyse kan de basis vormen om met beleid de benodigde zorgvraag te verminderen en op basis daarvan bijvoorbeeld ook scenario's te ontwikkelen.

²⁰ Het daadwerkelijke toekomstige zorggebruik kan toe- of afnemen per leeftijdsklasse. Dit is bijvoorbeeld afhankelijk van de gezondheid van personen in de toekomst. Daar spelen veel factoren zoals leefstijl (voeding en beweging), mentale gezondheid, omgeving (luchtvervuiling en klimaatverandering) en technologische ontwikkelingen een rol bij. Daarvoor geldt dan ook dat het zeer onzeker is in welke mate een toenemende levensverwachting ook leidt tot een toename van het aantal gezonde levensjaren zonder zorggebruik.

Met name toename 75-plussers is bepalend in verwachte ontwikkeling van het zorggebruik

Al langer neemt het aantal ouderen in de Metropoolregio Eindhoven toe. Dit betrof tot nu toe voor een groot deel 55- tot 75-jarigen. Deze doelgroep is al vaker op zoek naar een levensloopbestendige woning, maar heeft nog relatief weinig zorggebruik. Naar de toekomst verwachten we een verdere en ook dubbele vergrijzing van de regio. Dit betekent niet alleen dat het aantal 55-plussers toeneemt; ook de ouderen die er al waren worden ouder. We verwachten met name een toename van het aantal 75- tot 85-jarigen en 85-plussers; ofwel twee leeftijdscategorieën die op dit moment veel vaker zorg gebruiken dan jongere ouderen. Tot 2040 zien we bijvoorbeeld juist dat het aantal 55- tot 65-jarigen met 16.890 personen afneemt (-15%) en dat ook het aantal 65- tot 75-jarigen slechts met 11.280 toeneemt (+13%). Dit terwijl het aantal 75- tot 85-jarigen naar verwachting met 20.940 personen toeneemt (+34%) en het aantal 85-plussers met 15.570 personen (+73%). Van de 85-plussers wordt eveneens verwacht dat ze ook na 2040 nog sterk in aantallen zullen blijven toenemen. De doorkijk tot 2050 geeft de indicatie dat er in 2050 133% meer 85-plussers in de regio zijn dan nu het geval is. Deze ontwikkelingen kunnen op basis van het huidige zorggebruik naar leeftijdsklassen grote gevolgen hebben voor de toekomstige zorgvraag.

Figuur 109: Verwachte bevolkingsontwikkeling ouderen naar leeftijd in de MRE

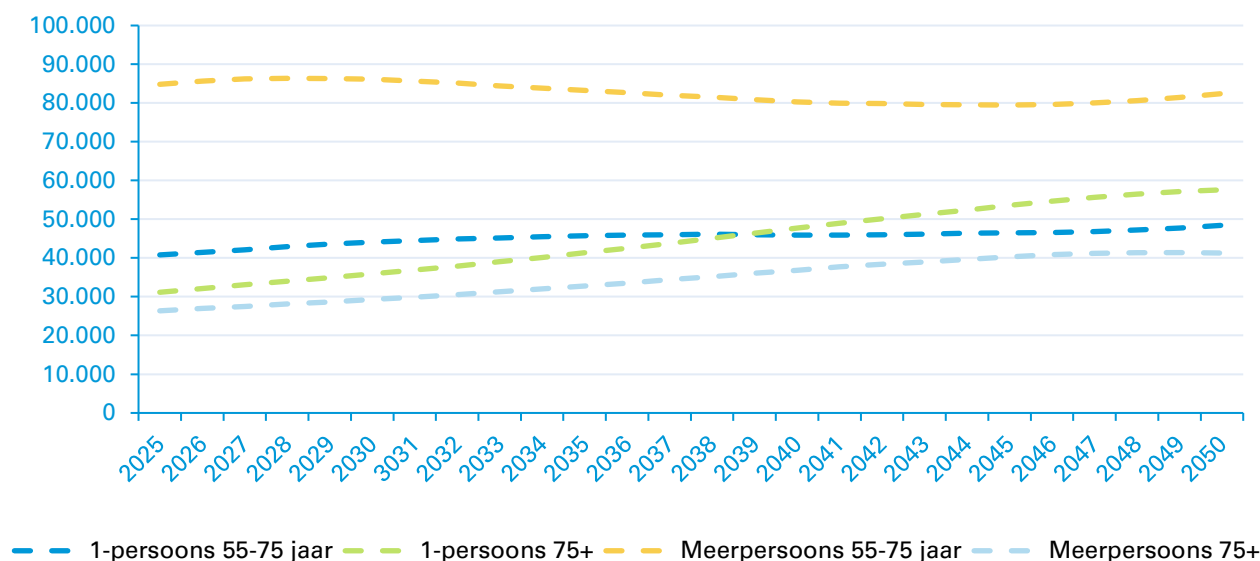


Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant (2023).

Huishoudenssamenstelling van invloed op formele zorgvraag, in 2040 47% meer alleenstaande ouderen

Niet alleen de leeftijd speelt een rol in de formele zorgvraag van personen; ook de huishoudenssamenstelling speelt mee. Zo kan een partner van een zorgbehoevende mogelijk als mantelzorger een deel van de zorg informeel verzorgen. Indien ouderen alleenstaand zijn, kan dit dus de druk op de formele zorg vergroten. Op basis van de provinciale prognose zien we dat deze verhouding tussen alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens de komende jaren naar verwachting gaat veranderen. Zo neemt het aantal alleenstaande 55-plussers volgens de prognose toe met 30% tot 2040, terwijl het aantal meerpersoonshuishoudens slechts met 5% toeneemt. Dit komt met name door een sterke stijging van het aantal alleenstaande 75-plussers. Deze doelgroep neemt naar verwachting met 53% toe tot 2040 en als we doorkijken naar 2050, dan is de verwachte toename van deze doelgroep zelfs 85%. Deze verschillen in huishoudenssamenstelling houden uiteraard verband met de leeftijd. Op hogere leeftijd is de kans dat een van de twee partners in het huishouden overlijdt groter. Op die hogere leeftijd vindt ook het meeste zorggebruik plaats. Dit zorgt er dan dus wel voor dat de kans op zorggebruik ook relatief groot is bij alleenstaande ouderen, aangezien zij vaker 85 jaar of ouder zijn.

Figuur 110: Verwachte huishoudensontwikkeling naar samenstelling ouderen o.b.v. het basisscenario



Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Ook ontwikkeling jongeren speelt rol in zorggebruik

De dubbele vergrijzing in de regio heeft de grootste invloed op het zorggebruik. 75-plussers gebruiken immers veel vaker zorg dan andere leeftijdsklassen. Wel zien we dat er ook in gezinnen relatief vaak zorggebruik plaatsvindt, meer zelfs dan bij 55- tot 75-jarigen. Met name de thuiswonende kinderen maken dan gebruik van zorg in de vorm van jeugdhulp, uiteraard in zeer uiteenlopende gradaties van zorgzwaarte en type zorg. Dit betekent wel dat ook de ontwikkeling van het aantal jongeren relevant is voor de verwachte zorgvraag. Dit aantal neemt door instroom van jonge huishoudens, waaronder gezinnen, de komende jaren ook duidelijk toe volgens de provinciale prognose. Zo zijn er naar verwachting in 2040 13% meer jongeren tot 19 jaar in de regio dan nu het geval is. Als we doorkijken tot 2050 kan dit zelfs oplopen tot 18%. Dit betekent dat naast een toenemende zorgdruk vanuit ouderen ook in andere leeftijdsklassen een toenemende zorgvraag verwacht kan worden.

Gebruik Wmo-maatwerkvoorzieningen neemt op basis van het basisscenario toe met 28% tot 2040

We vertalen de groei van leeftijdsgroepen naar een inschatting van het toekomstige zorggebruik. Daarbij gebruiken we het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse als uitgangspunt. Dat zorggebruik kan in de toekomst veranderen door maatschappelijke of beleidsmatige ontwikkelingen. Op dit moment houden we daar nog geen rekening mee. Als het zorggebruik per leeftijdsklasse gelijk blijft, verwachten we duidelijke verschuivingen. Vooral het gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen zal toenemen. Die voorzieningen worden nu vooral ingezet voor 75- tot 85-jarigen en 85-plussers. Juist deze groepen groeien sterk tot 2040. Op basis van onze demografische analyse verwachten we een stijging van het gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen met 28% in 2040. In alle subregio's zien we een forse toename.

Tabel 28: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. basisscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	3.655	+65 (+2%)	-175 (-5%)
35-55 jaar	7.675	+590 (+8%)	+1.735 (+23%)
55-65 jaar	6.170	-210 (-3%)	-635 (-10%)
65-75 jaar	7.595	+1.070 (+14%)	+1.385 (+18%)

75-85 jaar	13.585	+1.700 (+13%)	+4.680 (+34%)
85 jaar en ouder	9.855	+1.935 (+20%)	+6.675 (+68%)
Totaal	48.530	+5.150 (+11%)	+13.670 (+28%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 29: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	4.045	+425 (+11%)	+955 (+24%)
De Kempen	4.185	+410 (+10%)	+1.080 (+26%)
De Peel	7.280	+830 (+11%)	+2.040 (+28%)
Gemeente Eindhoven	15.410	+1.760 (+11%)	+4.930 (+32%)
Gemeente Helmond	6.495	+875 (+13%)	+2.305 (+35%)
Overig SGE	11.115	+850 (+8%)	+2.365 (+21%)
Totaal	48.530	+5.150 (+11%)	+13.670 (+28%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Sterke groei wijkverpleging door vergrijzing (+36% tot 2040)

In het basisscenario groeit het gebruik van wijkverpleging tot 2040 met 36%. Die toename komt vooral door het sterk stijgende gebruik onder 75- tot 85-jarigen en 85-plussers. Bij 75- tot 85-jarigen stijgt het gebruik tot 2030 met 13% en tot 2040 met 34%. Bij 85-plussers zien we een stijging van 20% tot 2030 en van 69% tot 2040. Deze groei hangt direct samen met de vergrijzing in de MRE. In alle subregio's neemt het gebruik toe. De grootste stijging zien we in Helmond: +45%. In de andere subregio's ligt de toename tussen de 34 en 38%.

Tabel 30: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. basisscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	385	+10 (+3%)	-20 (-5%)
35-55 jaar	1.430	+100 (+7%)	+305 (+21%)
55-65 jaar	1.840	-75 (-4%)	-215 (-12%)
65-75 jaar	3.720	+515 (+14%)	+625 (+17%)
75-85 jaar	7.940	+1.010 (+13%)	+2.735 (+34%)
85 jaar en ouder	6.240	+1.255 (+20%)	+4.295 (+69%)
Totaal	21.555	+2.815 (+13%)	+7.720 (+36%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 31: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	2.015	+325 (+16%)	+745 (+37%)
De Kempen	1.760	+225 (+13%)	+595 (+34%)
De Peel	4.095	+575 (+14%)	+1.435 (+35%)
Gemeente Eindhoven	5.625	+695 (+12%)	+2.150 (+38%)
Gemeente Helmond	3.010	+495 (+16%)	+1.345 (+45%)
Overig SGE	5.050	+500 (+10%)	+1.450 (+29%)
Totaal	21.555	+2.815 (+13%)	+7.720 (+36%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal thuiswonenden cliënten met VV-profiel verdubbelt

De vergrijzing in de MRE heeft grote invloed op het aantal thuiswonende cliënten met een VV-profiel. In het basisscenario verdubbelt dat aantal tot 2040: van 4.315 in 2025 naar bijna 9.000 in 2040. Vooral 75- tot 85-jarigen en 85-plussers zorgen voor deze groei. Het aantal 85-plussers met een VV-profiel verdrievoudigt zelfs. Tot 2030 zien we al een stijging van 72% bij deze groep en een totale toename van 41%. Elke subregio laat tot 2040 een verdubbeling zien, behalve Overig SGE: daar stijgt het aantal met 71%. De sterkste groei zien we in de Peel: +150%. Andere subregio's groeien tussen de 100 en 130%.

Tabel 32: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-clients met VV-profiel o.b.v. basisscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	<10 cases	<10 cases	<10 cases
35-55 jaar	55	+5 (+9%)	+15 (+27%)
55-65 jaar	175	-5 (-3%)	-20 (-11%)
65-75 jaar	865	+250 (+29%)	+435 (+50%)
75-85 jaar	2.030	+665 (+33%)	+1.640 (+81%)
85 jaar en ouder	1.190	+860 (+72%)	+2.430 (+204%)
Totaal	4.315	+1.770 (+41%)	+4.505 (+104%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 33: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-clients met VV-profiel o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	430	+235 (+55%)	+560 (+130%)
De Kempen	450	+190 (+42%)	+485 (+108%)
De Peel	580	+310 (+53%)	+870 (+150%)

Gemeente Eindhoven	1.235	+560 (+45%)	+1.305 (+106%)
Gemeente Helmond	480	+190 (+40%)	+480 (+100%)
Overig SGE	1.140	+280 (+25%)	+805 (+71%)
Totaal	4.315	+1.770 (+41%)	+4.505 (+104%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal thuiswonende cliënten met GZ-profiel blijft stabiel

Waar het aantal cliënten met een VV-profiel sterk stijgt, blijft het aantal thuiswonende cliënten met een GZ-profiel vrijwel gelijk. Tot 2040 zien we slechts een toename van 1%. Eindhoven vormt hierop een uitzondering: daar stijgt het aantal cliënten met een GZ-profiel met 12%. In de andere subregio's daalt het aantal juist. De grootste daling zien we in de A2-gemeenten: -13%.

Tabel 34: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-clieñten met GZ-profiel o.b.v. basisscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	1.840	+25 (+1%)	-100 (-5%)
35-55 jaar	505	+40 (+8%)	+115 (+23%)
55-65 jaar	240	-5 (-2%)	-20 (-8%)
65-75 jaar	120	+15 (+13%)	+20 (+17%)
75-85 jaar	30	+5 (+17%)	+10 (+33%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	2.740	+80 (+3%)	+30 (+1%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 35: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-clieñten met GZ-profiel o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	190	-10 (-5%)	-25 (-13%)
De Kempen	225	0 (0%)	-15 (-7%)
De Peel	380	+5 (+1%)	-15 (-4%)
Gemeente Eindhoven	950	+65 (+7%)	+110 (+12%)
Gemeente Helmond	450	+20 (+4%)	+10 (+2%)
Overig SGE	550	0 (0%)	-35 (-6%)
Totaal	2.740	+80 (+3%)	+30 (+1%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Lichte groei bij thuiswonenden GGZ-clieñten: vooral bij 35 tot 55 jarigen

Het aantal Wlz-clieñten met een GGZ-profiel groeit tot 2040 met 10%. Die stijging komt vooral door de toename van 27% bij 35- tot 55-jarigen (+140 cliënten). Bij cliënten jonger dan 35 en tussen de 55 en 65 jaar

daalt het aantal licht. Tot 2030 stijgt het aantal cliënten in drie subregio's: de Peel, Eindhoven en Helmond. In de andere subregio's blijft het aantal gelijk. Tot 2040 zien we alleen in Eindhoven (+22%) en Helmond (+10%) een duidelijke groei. In de overige subregio's blijft het aantal gelijk of daalt het met vijf cliënten.

Tabel 36: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. basisscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	510	+10 (+2%)	-25 (-5%)
35-55 jaar	520	+45 (+9%)	+140 (+27%)
55-65 jaar	200	0 (0%)	-10 (-5%)
65-75 jaar	80	+15 (+19%)	+20 (+25%)
75-85 jaar	35	+5 (+14%)	+10 (+29%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	1.350	+75 (+6%)	+140 (+10%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 37: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	60	0 (0%)	-5 (-8%)
De Kempen	70	0 (0%)	-5 (-7%)
De Peel	195	+5 (+3%)	0 (0%)
Gemeente Eindhoven	595	+55 (+9%)	+130 (+22%)
Gemeente Helmond	255	+15 (+6%)	+25 (+10%)
Overig SGE	180	0 (0%)	-5 (-3%)
Totaal	1.350	+75 (+6%)	+140 (+10%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp: stabiel tot 2030, daarna groei in elke subregio

In het basisscenario blijft het aantal personen dat jeugdhulp ontvangt tot 2030 stabiel. De ontwikkeling varieert tussen -2% en +1%. Eindhoven springt eruit met een stijging van 5%. Na 2030 verandert het beeld: in elke subregio groeit het aantal personen dat gebruikmaakt van jeugdhulp.

Tabel 38: Verwachte ontwikkeling personen met jeugdhulp o.b.v. basisscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	1.680	0 (0%)	+110 (+7%)
De Kempen	1.525	-35 (-2%)	+25 (+2%)

De Peel	2.495	-30 (-1%)	+90 (+4%)
Gemeente Eindhoven	5.290	+265 (+5%)	+840 (+16%)
Gemeente Helmond	2.335	-20 (-1%)	+120 (+5%)
Overig SGE	5.565	+45 (+1%)	+405 (+7%)
Totaal	18.895	+230 (+1%)	+1.590 (+8%)

Bron: CBS Microdata (2023), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

8.2 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens trendscenario

In het trendscenario houden we voor het berekenen van de verwachte zorgvraag tot en met 2030 en tot 2040 ook rekening met het inlopen van het huidige woningtekort en recente migratietrends. We doen dit zoveel mogelijk beleidsneutraal en met als aanname dat het zorggebruik per leeftijdscategorie gelijk blijft. Enkel de bevolkings- en huishoudenstoename en verandering in aanwezige leeftijdsklassen dragen daarmee bij aan een veranderend zorggebruik.

Gebruik Wmo-maatwerkvoorzieningen stijft fors in trendscenario

In het trendscenario groeit het gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen tot 2030 met 13% en tot 2040 met 33%. Die stijging verschilt per leeftijdsgroep. 85-plussers laten de sterkste groei zien, maar ook 75- tot 85-jarigen en huishoudens van 35- tot 55-jarigen maken een duidelijke stijging door. Bij 35-minners en 55- tot 65-jarigen blijft de groei beperkt of daalt het gebruik licht. In alle subregio's neemt het gebruik toe. De sterkste stijging zien we in Eindhoven en Helmond: +39% tot 2040. In Overig SGE is de stijging het laagst: +25%.

Tabel 39: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. trendscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	3.655	+565 (+15%)	+175 (+5%)
35-55 jaar	7.675	+935 (+12%)	+2.785 (+36%)
55-65 jaar	6.170	+185 (+3%)	-20 (0%)
65-75 jaar	7.595	+1.150 (+15%)	+1.600 (+21%)
75-85 jaar	13.585	+1.730 (+13%)	+4.775 (+35%)
85 jaar en ouder	9.855	+1.970 (+20%)	+6.765 (+69%)
Totaal	48.530	+6.535 (+13%)	+16.085 (+33%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 40: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	4.045	+520 (+13%)	+1.110 (+27%)
De Kempen	4.185	+520 (+12%)	+1.250 (+30%)

De Peel	7.280	+1.005 (+14%)	+2.305 (+32%)
Gemeente Eindhoven	15.410	+2.325 (+15%)	+6.055 (+39%)
Gemeente Helmond	6.495	+1.025 (+16%)	+2.555 (+39%)
Overig SGE	11.115	+1.135 (+10%)	+2.805 (+25%)
Totaal	48.530	+6.535 (+13%)	+16.085 (+33%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Wijkverpleging groeit fors in trendscenario

In het trendscenario stijgt het gebruik van wijkverpleging tot 2040 met 39%. Vooral 85-plussers zorgen voor deze groei: hun gebruik neemt toe met 70%. Ook 75- tot 85-jarigen (+35%) en 35- tot 55-jarigen (+34%) laten een duidelijke stijging zien. In alle regio's groeit het gebruik van wijkverpleging. De grootste stijging zien we in Helmond (+47%), de lichtste in Overig SGE (+31%).

Tabel 41: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. trendscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	385	+65 (+17%)	+15 (+4%)
35-55 jaar	1.430	+160 (+11%)	+490 (+34%)
55-65 jaar	1.840	+40 (+2%)	-45 (-2%)
65-75 jaar	3.720	+555 (+15%)	+725 (+19%)
75-85 jaar	7.940	+1.030 (+13%)	+2.790 (+35%)
85 jaar en ouder	6.240	+1.275 (+20%)	+4.350 (+70%)
Totaal	21.555	+3.125 (+14%)	+8.325 (+39%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 42: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	2.015	+345 (+17%)	+785 (+39%)
De Kempen	1.760	+245 (+14%)	+635 (+36%)
De Peel	4.095	+625 (+15%)	+1.525 (+37%)
Gemeente Eindhoven	5.625	+805 (+14%)	+2.395 (+43%)
Gemeente Helmond	3.010	+535 (+18%)	+1.425 (+47%)
Overig SGE	5.050	+570 (+11%)	+1.560 (+31%)
Totaal	21.555	+3.125 (+14%)	+8.325 (+39%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal thuiswonende cliënten met VV-profiel verdubbelt tot 2040

Het aantal thuiswonende cliënten met een VV-profiel verdubbelt ruim tussen 2025 en 2040: van 4.315 naar ruim 8.800 (+106%). Vooral 85-plussers zorgen voor deze groei; deze groep groeit met 205%. Ook 75- tot 85-jarigen laten een sterke toename zien: +82%. In bijna alle regio's verdubbelt het aantal cliënten. Alleen in Overig SGE blijft de stijging beperkt. De grootste groei zien we in de Peel: (+152%) en A2-gemeenten (+131%).

Tabel 43: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met VV-profiel o.b.v. trendscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	<10 cases	<10 cases	<10 cases
35-55 jaar	55	+5 (+9%)	+20 (+36%)
55-65 jaar	175	+5 (+3%)	0 (0%)
65-75 jaar	865	+260 (+30%)	+460 (+53%)
75-85 jaar	2.030	+670 (+33%)	+1.655 (+82%)
85 jaar en ouder	1.190	+860 (+72%)	+2.440 (+205%)
Totaal	4.315	+1.805 (+42%)	+4.580 (+106%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 44: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met VV-profiel o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	430	+240 (+56%)	+565 (+131%)
De Kempen	450	+195 (+43%)	+490 (+109%)
De Peel	580	+315 (+54%)	+880 (+152%)
Gemeente Eindhoven	1.235	+575 (+47%)	+1.340 (+109%)
Gemeente Helmond	480	+195 (+41%)	+490 (+102%)
Overig SGE	1.140	+290 (+25%)	+815 (+71%)
Totaal	4.315	+1.805 (+42%)	+4.580 (+106%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Lichte groei thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel: vooral bij jongvolwassenen

Het aantal thuiswonende cliënten met een GZ-profiel stijgt tot 2030 met 14% en tot 2040 met 11%. Tot 2030 groeit vooral het aantal 35-minners: +285 cliënten. Relatief gezien stijgt het aantal cliënten van 65- tot 75-jarigen en 75- tot 85-jarigen het sterkst, al gaat het om kleine aantallen. Tot 2040 zien we de grootste absolute én relatieve groei bij 35- tot 55-jarigen: +185 cliënten (+37%). Elke subregio laat tot 2030 een grotere stijging zien dan tot 2040, behalve Eindhoven.

Tabel 45: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel o.b.v. trendscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	1.840	+285 (+15%)	+80 (+4%)
35-55 jaar	505	+60 (+12%)	+185 (+37%)
55-65 jaar	240	+10 (+4%)	+5 (+2%)
65-75 jaar	120	+20 (+17%)	+25 (+21%)
75-85 jaar	30	+5 (+17%)	+10 (+33%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	2.740	+380 (+14%)	+310 (+11%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 46: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	190	+15 (+8%)	-5 (-3%)
De Kempen	225	+25 (+11%)	+10 (+4%)
De Peel	380	+50 (+13%)	+25 (+7%)
Gemeente Eindhoven	950	+150 (+16%)	+210 (+22%)
Gemeente Helmond	450	+65 (+14%)	+45 (+10%)
Overig SGE	550	+75 (+14%)	+20 (+4%)
Totaal	2.740	+380 (+14%)	+310 (+11%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel nemen toe: vooral groei bij 35 tot 55 jarigen

In het trendscenario stijgt het aantal thuiswonende cliënten met een GGZ-profiel tot 2040 met 22%. Die groei verschilt per leeftijdsgroep: 35- tot 55-jarigen laten de sterkste stijging zien: +42%. De groepen 35-minners en 55- tot 65-jarigen groeien gematigd: +5%. De ontwikkeling verschilt ook per subregio: In Eindhoven stijgt het aantal cliënten met 35% en in Helmond is de stijging 18%. In de A2-gemeenten blijft het aantal gelijk. Alle andere subregio's laten een stijging zien.

Tabel 47: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. trendscenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	510	+80 (+16%)	+25 (+5%)
35-55 jaar	520	+70 (+13%)	+220 (+42%)
55-65 jaar	200	+15 (+8%)	+10 (+5%)

65-75 jaar	80	+15 (+19%)	+25 (+31%)
75-85 jaar	35	+5 (+14%)	+10 (+29%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	1.350	+185 (+14%)	+295 (+22%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 48: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	60	+5 (+8%)	0 (0%)
De Kempen	70	+5 (+7%)	+5 (+7%)
De Peel	195	+25 (+13%)	+20 (+10%)
Gemeente Eindhoven	595	+100 (+17%)	+210 (+35%)
Gemeente Helmond	255	+30 (+12%)	+45 (+18%)
Overig SGE	180	+20 (+11%)	+10 (+6%)
Totaal	1.350	+185 (+14%)	+295 (+22%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp groeit vooral in Eindhoven

Het aantal personen dat jeugdhulp ontvangt stijgt tot 2030 met 4%. Die groei komt vooral door de toename in Eindhoven: +9%. In de andere subregio's ligt de stijging op 4% of lager. Tot 2040 groeit het totaal met 17%. Ook dan springt Eindhoven eruit met een stijging van 29%. De Kempen laat de lichtste groei zien: +8%. In de overige subregio's ligt de stijging tussen 10 en 15%.

Tabel 49: Verwachte ontwikkeling personen met jeugdhulp o.b.v. trendscenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	1.680	+40 (+2%)	+230 (+14%)
De Kempen	1.525	-5 (0%)	+120 (+8%)
De Peel	2.495	+20 (+1%)	+245 (+10%)
Gemeente Eindhoven	5.290	+495 (+9%)	+1.510 (+29%)
Gemeente Helmond	2.335	+25 (+1%)	+260 (+11%)
Overig SGE	5.565	+200 (+4%)	+825 (+15%)
Totaal	18.895	+775 (+4%)	+3.185 (+17%)

Bron: CBS Microdata (2023). CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023). Bewerking Stec Groep (2025).

8.3 Verwachte ontwikkeling zorggebruik volgens ambitiescenario

In het ambitiescenario houden we, voor het berekenen van de verwachte zorgvraag tot en met 2030 en tot 2040, rekening met de woningbouwopgave uit de Ontwikkelstrategie, het programma Beethoven Wonen en de geactualiseerde Woondeal (voorlopige cijfers 1 mei 2025)²¹. We doen dit zoveel mogelijk beleidsneutraal en met als aanname dat het zorggebruik per leeftijdscategorie gelijk blijft. Enkel de bevolkings- en huishoudenstoename en verandering in aanwezige leeftijdsklassen dragen daarmee bij aan een veranderend zorggebruik.

Gebruik Wmo-maatwerkvoorzieningen groeit vooral bij ouderen

Het gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen stijgt tot 2030 met 14% en tot 2040 met 36%.

Voorals 85-plussers, 75- tot 85-jarigen en huishoudens van 35- tot 55-jarigen zorgen voor deze groei. De groep 55- tot 65-jarigen laat een beperkte stijging zien: +4% tot 2040 en +5% tot 2030.

Op regionaal niveau springen de Peel (+48%) en de Kempen (+45%) eruit. In Overig SGE is de stijging het laagst: +28%.

Tabel 50: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. ambitiescenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	3.655	+655 (+18%)	+525 (+14%)
35-55 jaar	7.675	+1.070 (+14%)	+3.350 (+44%)
55-65 jaar	6.170	+315 (+5%)	+270 (+4%)
65-75 jaar	7.595	+1.200 (+16%)	+1.595 (+21%)
75-85 jaar	13.585	+1.750 (+13%)	+4.845 (+36%)
85 jaar en ouder	9.855	+1.990 (+20%)	+6.725 (+68%)
Totaal	48.530	+6.975 (+14%)	+17.310 (+36%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 51: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik van Wmo-maatwerkvoorzieningen o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	4.045	+465 (+11%)	+1.395 (+34%)
De Kempen	4.185	+470 (+11%)	+1.895 (+45%)
De Peel	7.280	+980 (+13%)	+3.490 (+48%)
Gemeente Eindhoven	15.410	+2.585 (+17%)	+4.570 (+30%)
Gemeente Helmond	6.495	+1.265 (+19%)	+2.835 (+44%)

²¹ Op 11 december 2025 wordt de geactualiseerde Woondeal Zuidoost-Brabant bestuurlijk vastgesteld. In de actuele versie van de Woondeal (20 oktober) zijn voor de gemeenten Eersel en Reusel de Mierden andere aantallen opgenomen dan in de versie van 1 mei. Als uitgangspunt van de berekeningen in het onderzoek is de versie van 1 mei gehanteerd. Zoals ook opgenomen in de Woondeal 2025 geldt het advies van de regio om in de gemeente Eersel te streven naar 5.500 woningen in de periode tot 2040 (conform regionale ontwikkelstrategie/ambities 1 mei 2025). In dit onderzoek worden dan ook de aantallen van 1 mei 2025 gehandhaafd als uitgangspunt voor het doorrekenen van de scenario's.

Overig SGE	11.115	+1.215 (+11%)	+3.120 (+28%)
Totaal	48.530	+6.975 (+14%)	+17.310 (+36%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Wijkverpleging groeit in alle regio's, vooral onder ouderen

Het gebruik van wijkverpleging stijgt tot 2040 met 41%. Die groei komt vooral door een sterke toename bij 85-plussers en 35- tot 55-jarigen. De groep 55- tot 65-jarigen laat de lichtste stijging zien: +5%. Bij 35-minners is de stijging tot 2030 sterker (+19%) dan tot 2040 (+14%). In elke regio neemt het gebruik toe: Helmond kent de grootste stijging: +51%. Overig SGE laat de kleinste groei zien: +33%.

Tabel 52: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. ambitiescenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	385	+75 (+19%)	+55 (+14%)
35-55 jaar	1.430	+185 (+13%)	+635 (+44%)
55-65 jaar	1.840	+70 (+4%)	+85 (+5%)
65-75 jaar	3.720	+575 (+15%)	+805 (+22%)
75-85 jaar	7.940	+1.040 (+13%)	+2.880 (+36%)
85 jaar en ouder	6.240	+1.285 (+21%)	+4.325 (+69%)
Totaal	21.555	+3.235 (+15%)	+8.790 (+41%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 53: Verwachte ontwikkeling huishoudens met gebruik wijkverpleging o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	2.015	+320 (+16%)	+895 (+44%)
De Kempen	1.760	+230 (+13%)	+820 (+47%)
De Peel	4.095	+615 (+15%)	+1.985 (+48%)
Gemeente Eindhoven	5.625	+855 (+15%)	+1.905 (+34%)
Gemeente Helmond	3.010	+625 (+21%)	+1.530 (+51%)
Overig SGE	5.050	+595 (+12%)	+1.655 (+33%)
Totaal	21.555	+3.235 (+15%)	+8.790 (+41%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Aantal thuiswonende cliënten met VV-profiel verdubbelt tot 2040

Het aantal thuiswonende cliënten met een VV-profiel verdubbelt tot 2040. De groei zit vooral bij 75- tot 85-jarigen en 85-plussers. In elke regio zien we dit patroon terug. De Peel laat de sterkste stijging zien: +159%.

Tot 2030 zijn de verschillen tussen regio's kleiner. Overig SGE stijgt het minst: +26%. De Peel stijgt het sterkst: +54%.

Tabel 54: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met VV-profiel o.b.v. ambitiescenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	<10 cases	<10 cases	<10 cases
35-55 jaar	55	+10 (+18%)	+25 (+45%)
55-65 jaar	175	+10 (+6%)	+5 (+3%)
65-75 jaar	865	+265 (+31%)	+455 (+53%)
75-85 jaar	2.030	+670 (+33%)	+1.660 (+82%)
85 jaar en ouder	1.190	+865 (+73%)	+2.435 (+205%)
Totaal	4.315	+1.820 (+42%)	+4.585 (+106%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 55: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met VV-profiel o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	430	+235 (+55%)	+575 (+134%)
De Kempen	450	+190 (+42%)	+530 (+118%)
De Peel	580	+315 (+54%)	+920 (+159%)
Gemeente Eindhoven	1.235	+580 (+47%)	+1.230 (+100%)
Gemeente Helmond	480	+205 (+43%)	+505 (+105%)
Overig SGE	1.140	+295 (+26%)	+830 (+73%)
Totaal	4.315	+1.820 (+42%)	+4.585 (+106%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel nemen toe: vooral jongere cliënten

Het aantal thuiswonende cliënten met een GZ-profiel groeit tot 2040 met 20%. In bijna alle leeftijdscategorieën neemt het aantal toe, behalve bij 85-plussers (te weinig cases). 35- tot 55-jarigen laten de sterkste relatieve stijging zien: +42%. 35-minners groeien het meest in absolute zin: +280 cliënten. Opvallend is de ontwikkeling in de A2-gemeenten: Tot 2030 blijft het aantal gelijk. Tot 2040 stijgt het aantal met 24%. Regionaal zien we de grootste stijging in de Peel: +39%. In Overig SGE is de groei het laagst: +11%, ondanks eerdere ontwikkelingen tot 2030.

Tabel 56: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel o.b.v. ambitiescenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	1.840	+335 (+18%)	+280 (+15%)
35-55 jaar	505	+70 (+14%)	+210 (+42%)
55-65 jaar	240	+15 (+6%)	+15 (+6%)
65-75 jaar	120	+20 (+17%)	+25 (+21%)
75-85 jaar	30	+5 (+17%)	+10 (+33%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	2.740	+450 (+16%)	+545 (+20%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 57: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GZ-profiel o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	190	0 (0%)	+45 (+24%)
De Kempen	225	+20 (+9%)	+75 (+33%)
De Peel	380	+50 (+13%)	+150 (+39%)
Gemeente Eindhoven	950	+185 (+19%)	+145 (+15%)
Gemeente Helmond	450	+105 (+23%)	+70 (+16%)
Overig SGE	550	+90 (+16%)	+60 (+11%)
Totaal	2.740	+450 (+16%)	+545 (+20%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel nemen toe: vooral 35 tot 55 jarigen

Het aantal thuiswonende cliënten met een GGZ-profiel groeit tot 2040. Opvallend is dat de groepen 35- minners en 55- tot 65-jarigen tot 2030 sterker groeien dan in de periode daarna. De grootste relatieve stijging zien we bij 35- tot 55-jarigen en 75- tot 85-jarigen (beiden +43%). In absolute aantallen springt de groep 35- tot 55-jarigen eruit: +255 cliënten. Bij 75- tot 85-jarigen gaat het om een toename van 15 cliënten. Tot 2030 blijft het aantal cliënten met een GZ-profiel in de A2 gemeenten gelijk. Tot 2040 stijgt het aantal cliënten daar met 17%. De grootste groei zien we in de Peel: +41% tot 2040. Dat is opvallend, want tot 2030 is de stijging daar relatief laag: +10%. De lichtste groei tot 2040 vindt plaats in overig SGE: +14%.

Tabel 58: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. ambitiescenario naar leeftijdsklassen

Doelgroepen	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
<35 jaar	510	+95 (+19%)	+80 (+16%)
35-55 jaar	520	+90 (+17%)	+225 (+43%)
55-65 jaar	200	+20 (+10%)	+10 (+5%)
65-75 jaar	80	+15 (+19%)	+20 (+25%)
75-85 jaar	35	+5 (+14%)	+15 (+43%)
85 jaar en ouder	<10 cases	<10 cases	<10 cases
Totaal	1.350	+220 (+16%)	+345 (+26%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 59: Verwachte ontwikkeling thuiswonende Wlz-cliënten met GGZ-profiel o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	60	0 (0%)	+10 (+17%)
De Kempen	70	+5 (+7%)	+25 (+36%)
De Peel	195	+20 (+10%)	+80 (+41%)
Gemeente Eindhoven	595	+120 (+20%)	+150 (+25%)
Gemeente Helmond	255	+45 (+18%)	+65 (+25%)
Overig SGE	180	+25 (+14%)	+25 (+14%)
Totaal	1.350	+220 (+16%)	+345 (+26%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Jeugdhulp: beperkte groei tot 2030, forse groei daarna

Tot 2030 blijft het gebruik van jeugdhulp relatief stabiel. De meeste subregio's laten een ontwikkeling zien tussen -2% en +5%. Eindhoven vormt een duidelijke uitzondering met een stijging van +12%. Na 2030 verandert het beeld. In alle subregio's groeit het gebruik van jeugdhulp met minimaal 17% tot 2040. De Peel springt eruit met een stijging van +29%. De Kempen volgt met +27%. Helmond laat de lichtste groei zien: +17%.

Tabel 60: Verwachte ontwikkeling personen met jeugdhulp o.b.v. ambitiescenario naar subregio's

Subregio's	2025	2025 t/m 2030	2025 tot 2040
A2-gemeenten	1.680	+15 (+1%)	+385 (+23%)
De Kempen	1.525	-25 (-2%)	+405 (+27%)

De Peel	2.495	+10 (+0%)	+730 (+29%)
Gemeente Eindhoven	5.290	+610 (+12%)	+1.005 (+19%)
Gemeente Helmond	2.335	+115 (+5%)	+405 (+17%)
Overig SGE	5.565	+260 (+5%)	+1.075 (+19%)
Totaal	18.895	+980 (+5%)	+4.005 (+21%)

Bron: CBS Microdata (2023), CBS-bevolkingsprognoses 2022 en 2024, ABF (2025), Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (1 mei 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

8.4 Vergelijking zorggebruik volgens de drie scenario's

De analyse van het zorggebruik toont aan dat de verwachte huishoudensontwikkeling een sterke invloed kan hebben op het verwachte zorggebruik. In deze paragrafen vergelijken we de uitkomsten en de verschillen tussen regio's en leeftijdsklassen.

Zorggebruik ouderen minder sterk onderhevig aan migratieschommelingen

Een groot deel van het zorggebruik vindt plaats door ouderen. Ook de toename van het zorggebruik komt voor een groot deel door hen. Er wordt namelijk een dubbele vergrijzing verwacht in de regio. Dit betekent dat de doelgroepen die het vaakst zorg gebruiken, 75- tot 85-jarigen en 85-plussers, sterk in aantallen toenemen. Als we de scenario's met elkaar vergelijken, zien we echter slechts beperkte effecten. Zowel in het trend- als ambitiescenario nemen deze doelgroepen namelijk niet veel sterker toe dan in het basisscenario. Dit komt doordat 75-plussers relatief weinig verhuizen en al helemaal weinig over regiogrenzen heen. Het zorggebruik dat ouderen met name gebruiken (bijvoorbeeld Wmo-maatwerkvoorzieningen, wijkverpleging of Wlz-Verpleging en Verzorging) is daardoor ook redelijk vergelijkbaar in de drie scenario's.

Zorggebruik aandachtsgroepen met zorgvraag schommelt sterker en is meer omgeven met onzekerheid

Een ander deel van het zorggebruik vindt plaats door aandachtsgroepen, zoals psychisch kwetsbaren of mensen met een beperking. Deze aandachtsgroepen zijn juist vaak relatief jong. De meerderheid is jonger dan 55 jaar en een groot deel zelfs jonger dan 35 jaar. In deze leeftijdscategorieën vinden veel vaker verhuizingen plaats. Een sterkere migratie, zoals in het trend- en ambitiescenario, kan volgens onze demografische analyse dan ook leiden tot een toename van bijvoorbeeld Wlz-Gehandicaptenzorg, Wlz-Geestelijke Gezondheidszorg, Wmo-Beschermde Wonen of Jeugdhulp. Het is echter lastig in te schatten of nieuwe huishoudens eenzelfde zorgpatroon volgen als de huishoudens die al in de Metropoolregio Eindhoven wonen. Zo zullen de kennismigranten die bijvoorbeeld bij ASML gaan werken relatief minder vaak tot deze doelgroepen behoren. Tegelijkertijd kunnen zij wel weer andere zorgvragen hebben die juist minder vaak voorkomen bij de huidige inwoners van de regio. Daarnaast doen we een voorspelling over het zorggebruik op de lange termijn. Dit betekent dat ook de (toekomstige) zorgvraag van de kinderen van kennismigranten relevant is. Ten slotte zullen ook andere doelgroepen instromen bij een toename van de werkgelegenheid. Daar kunnen ook personen tussen zitten die wel kwetsbaar zijn. Vanwege deze onzekerheid is een belangrijke rol weggelegd voor de monitoring van dit zorggebruik onder diverse aandachtsgroepen.

Zorggebruik per regio ook afhankelijk van afspraken over een evenwichtige verdeling

In onze demografische doorrekening nemen we aan dat elke regio een vergelijkbaar aandeel zorgbehoevenden houdt per leeftijdsklasse als dat ze nu hebben. Het is, indien gewenst, echter mogelijk om afspraken te maken over een evenwichtigere verdeling van aandachtsgroepen en dus het zorggebruik. Ook welzijnsbeleid rond gezond oud worden of inzet op extramuralisering van zorg kan invloed hebben op het (regionale) zorggebruik op de reguliere woningmarkt. Zo hanteert het Zorgkantoor daar aannames over (met verschillen tussen zorgzwaarten) en zijn er ook onderzoeken die een trendbreuk van zorggebruik verwachten. Onze demografische doorrekening is daarmee het beleidsneutrale uitgangspunt, maar hoeft tevens dus geen afspiegeling te zijn van wat daadwerkelijk gaat gebeuren.

9. Kwalitatieve woon(zorg)behoefte

In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woon(zorg)behoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte op basis van de drie scenario's. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. De woningbehoefte analyseren we op basis van woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek. Vervolgens geven we de berekende aantallen voor de perioden tot en met 2030 en tot 2040. Dit doen we voor reguliere huishoudens en gespecificeerd naar ouderen en aandachtsgroepen (kwalitatief). Ten slotte vergelijken we onze uitkomsten met de actuele regionale planlijst. Zo brengen we de mismatch tussen behoeften en plannen in beeld.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 9

- Er ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De aanvullende behoefte aan reguliere grondgebonden woningen en appartementen zonder lift wordt sterk beïnvloed door de mate waarin extra huishoudens naar de MRE trekken (migratie).
- Naar prijssegmenten zien we dat er met name vanuit jongeren en gezinnen vraag is naar betaalbare grondgebonden woningen in zowel het koop- als huursegment. Daarnaast ontstaat bijna enkel vanuit starters vraag naar huurappartementen zonder lift in het goedkope en middeldure segment (koop en huur). De vraag naar nultredenwoningen is diverser en voor bredere doelgroep geschikt.
- Specifiek voor ouderenhuisvesting geldt dat er (op basis van het trendscenario en woonwensen) tot 2040 behoefte is aan 13.930 reguliere nultredenwoningen, 8.340 geclusterde woningen en 2.940 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg. De vraag naar geclusterd wonen landt met name in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment is meer vraag naar reguliere nultredenwoningen.
- Jaarlijks stromen minimaal 1.220 aandachtsgroepen met een zorgvraag uit in de reguliere woningvoorraad van de MRE. Deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan een gevarieerd aanbod van kleinschalige, toegankelijke en betaalbare woningen, afgestemd op de specifieke ondersteuningsbehoeften per aandachtsgroep.
- De MRE heeft voldoende woningbouwplannen om in de verschillende scenario's te voorzien. Er ligt vooral een opgave bij het hard maken van de woningbouwplannen. Dit om ook daadwerkelijk tot realisatie te komen. Kwalitatief zien we dat er nog te weinig sociale huurwoningen zijn opgenomen in de planlijst. Daarnaast blijkt uit de verdeling naar woningtype dat er ook te weinig grondgebonden woningen en appartementen zonder lift zijn opgenomen (uitgaande van het ambitie scenario).

9.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De bestaande woningvoorraad en de verwachte doelgroepenontwikkeling per regio, subregio en gemeente met onderscheid naar drie scenario's vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de Metropoolregio Eindhoven zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête uit 2024

(woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeftte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de regiogemeenten.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de MRE

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de MRE. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019 tot en met 2022.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naargelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoningen, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, is de woningbehoefte uitgewerkt op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuiscapaciteiten voor 31 doelgroepen in beeld, waarbij we per gemeente hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die gemeente woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). Deze informatie hebben we daarna samengevoegd naar regio's. CBS Microdata geeft ons namelijk de mogelijkheid dit zeer precies voor heel de regio te doen. De provinciale huishoudensprognose en de drie scenario's die we op basis daarvan hebben gemaakt, gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen.

9.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

In deze paragraaf tonen we de door ons berekende kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen. Dit doen we naar twee perioden, drie scenario's en op basis van het gemiddelde van de behoefte op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Op hoofdlijnen betekent dat dat we in één figuur onderscheid maken naar reguliere grondgebonden woningen, appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zowel grondgebonden als appartementen met lift) zonder onderscheid naar diverse prijssegmenten. Deze

uitsplitsing volgt in de paragraaf hierna. Ook de specificering naar ouderen en aandachtsgroepen volgt later in dit hoofdstuk.

Vergrijzing leidt tot sterke behoefte aan nultredenwoningen

De bevolking van MRE vergrijst. Dat is een gegeven in alle drie de scenario's. We zien dat ouderen, als ze willen verhuizen, andere woonwensen hebben dan andere doelgroepen. Ook het daadwerkelijke verhuisgedrag laat dat zien. Er ontstaat namelijk naarmate men ouder wordt steeds meer vraag naar nultredenwoningen. Dit zijn woningen waar men geen trap hoeft te lopen om de woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer te bereiken, oftewel woningen waar men in principe lang zelfstandig kan blijven wonen. Deze woningen kunnen zowel in grondgebonden als gestapelde vorm (appartementen) worden opgeleverd. Vanuit de opgegeven woonwensen in de WoON2024 zien we dat huishoudenskenmerken een belangrijke rol spelen. Ouderen met een lager inkomen en die boven de 75 jaar zijn geven relatief vaak de voorkeur aan een appartement ten opzichte van 55- tot 75-jarigen en ouderen met een hoger inkomen. Ook stedelijk wonende ouderen willen vaker in een appartement wonen ten opzichte van dorps- en landelijk wonende ouderen. Met onderscheid naar eigendom wil 61% van de 55-plussers naar een koopappartement verhuizen ten opzichte van 39% naar een grondgebonden woning. Bij sociale huurappartementen is dit 83% en bij vrijesectorhuur is dit 90%.

Deze veranderende woonwens zien we terug als we de woonbehoeften tot en met 2030 en tot 2040 doorrekenen. Ondanks dat we rekening houden met de lagere verhuiscapaciteit van 55-plussers, is de vraag naar nultredenwoningen groot. Dit komt doordat de groep 55-plussers de afgelopen jaren al veel groter is geworden en de komende jaren ook nog verder zal toenemen. Daarbij is met name de toename van 75-plussers groot. Deze doelgroep woont voor een groot deel nog in een niet-aangepaste woning en wil deels de stap maken naar een andere woning die wel nultreden is. Een ander deel past liever haar woning aan. Zij zijn geen onderdeel van de door ons berekende woonbehoefte.

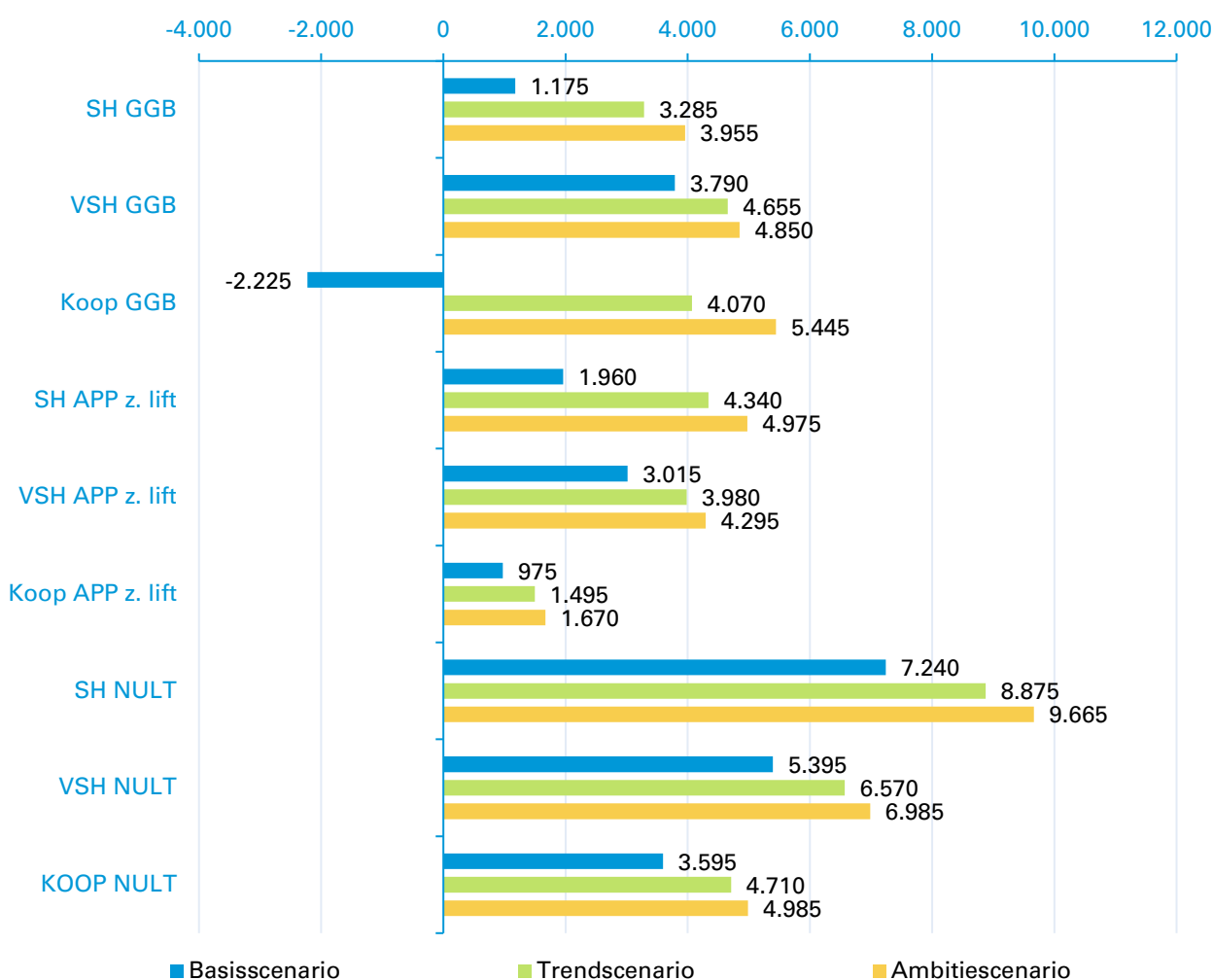
Behoeft aan reguliere grondgebonden koopwoningen sterkst beïnvloed door migratie

Een groot deel van de ouderen woont nu nog in reguliere grondgebonden woningen. Wanneer zij de stap maken naar een nultredenwoning, komen deze woningen vrij voor andere huishoudens. In het basis-scenario zou in het koopsegment het vrijkomend aanbod op regioniveau voldoende zijn om alle woningzoekenden passend te kunnen laten wonen. De uitkomsten van het trendscenario tonen echter aan dat er wel een extra behoefte aan koopwoningen ontstaat, indien we rekening houden met woningzoekenden die geen woning kunnen vinden (inlopen woningtekort) en extra migratie die nu al plaatsvindt. Dat gebeurt zowel op de korte als lange termijn. Dit komt doordat die huishoudentypen die dan extra instromen op de woningmarkt vaker op zoek zijn naar een dergelijke woning. Dit beeld wordt in het ambitie scenario nog eens versterkt. Dit beeld zien we ook voor sociale huur en vrijesectorhuur terug, maar dan iets beperkter. Dit betekent dat de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen sterk beïnvloed wordt door de mate waarin extra huishoudens naar de MRE trekken, bijvoorbeeld als er sprake is van een toename van de werkgelegenheid.

Behoeft aan appartementen zonder lift idealiter ook ingevuld door nultredenwoningen

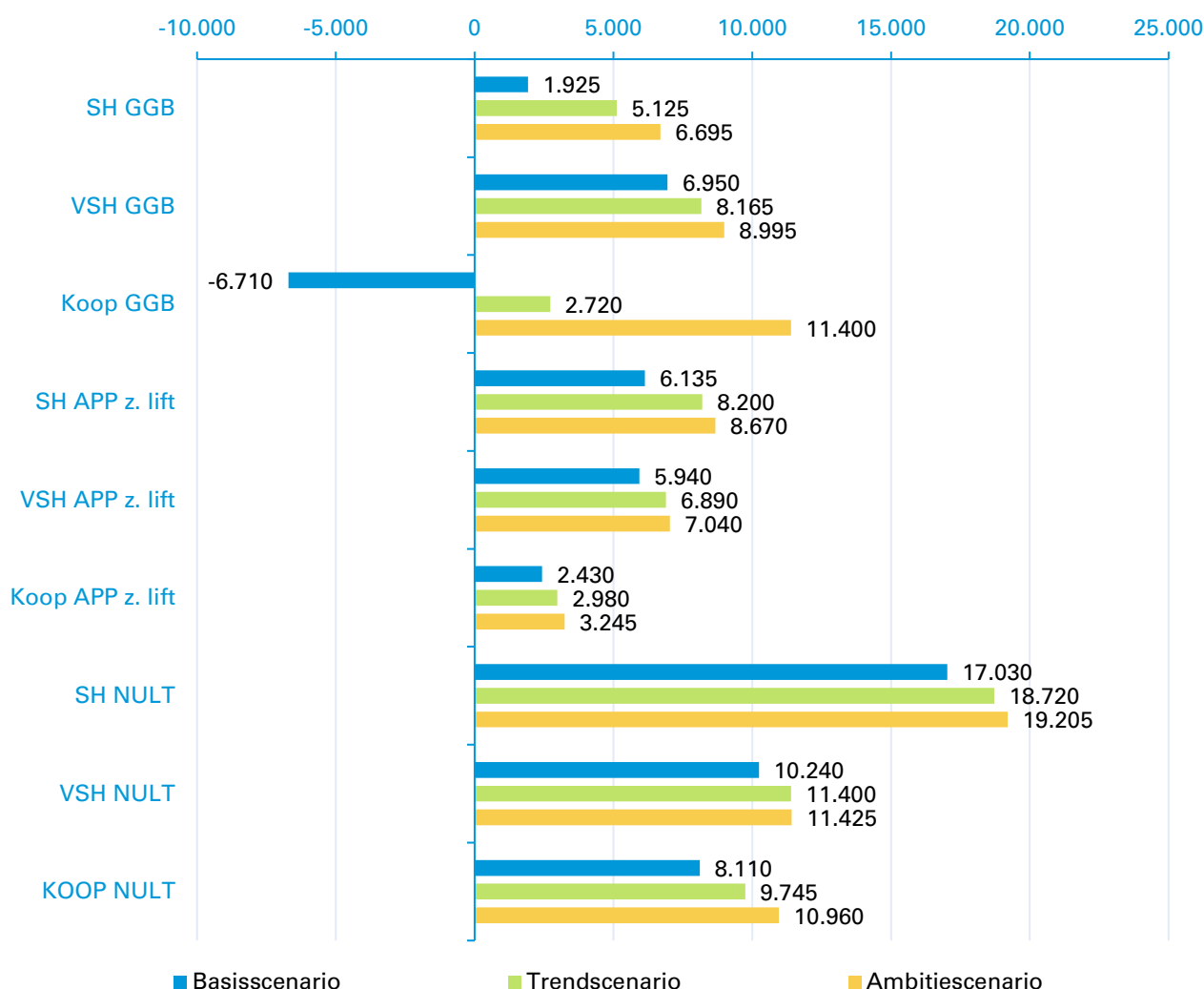
Als laatste hebben we ook de behoefte naar appartementen zonder lift in beeld gebracht. Een behoefte aan appartementen zonder lift hoeft niet als zodanig ingevuld te worden. Appartementen met lift kunnen immers evengoed invulling geven aan deze vraag. Dit heeft wat ons betreft zelfs de voorkeur, omdat dan tegelijkertijd zowel doelgroepen met als zonder zorgvraag bediend kunnen worden. Wel zien we dat de positieve behoefte aan dit woningtype aantoont dat bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie waarbij geen lift mogelijk is, ook appartementen zonder lift in een behoefte kunnen voorzien.

Figuur 111: Woningbehoefte op hoofdlijnen in de periode 2025 t/m 2030 in de MRE volgens basis-, trend- en ambitie scenario naar gemiddelde woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Voorlopige woningbouwafspraken Zuidoost-Brabant (mei 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden (zowel nultreden grondgebonden woningen als nultreden appartementen met lift).

Figuur 112: Woningbehoefte op hoofdlijnen in de periode 2025 tot 2040 in de MRE volgens basis-, trend- en ambitie scenario naar gemiddelde woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

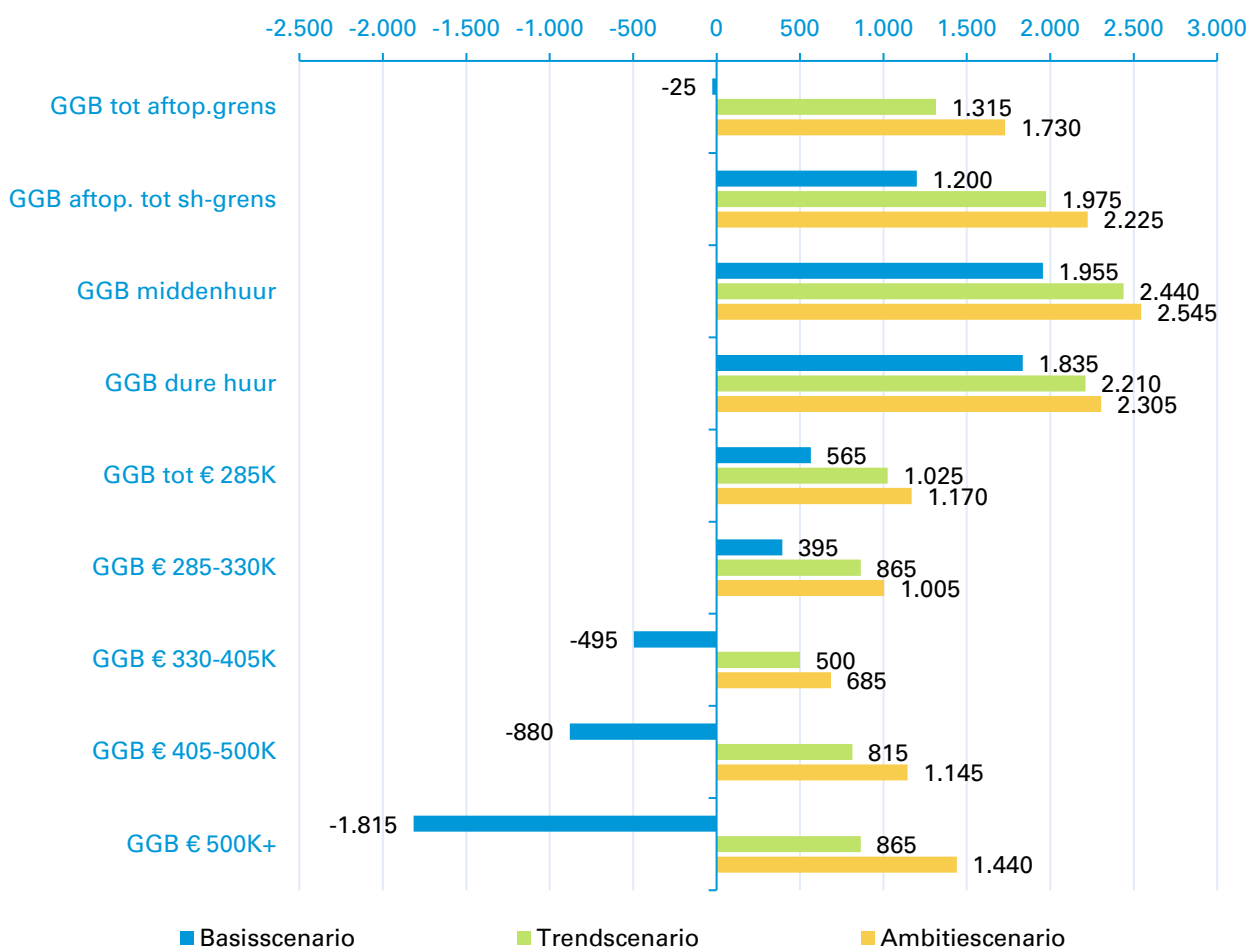
9.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De kwalitatieve woningbehoefte splitsen we verder uit naar de prijssegmenten die in de regionale begrippenlijst wonen gehanteerd worden. Dit zijn prijssegmenten waaraan we ook de plannen kunnen toetsen. We voeren deze uitsplitsing naar prijs uit voor de drie woningtypen die we geanalyseerd hebben en met zowel huur- als koopprijssegmenten. We benoemen wat opvalt per woningtype.

Veel vraag naar betaalbare grondgebonden woningen, huur en koop is deels uitwisselbaar

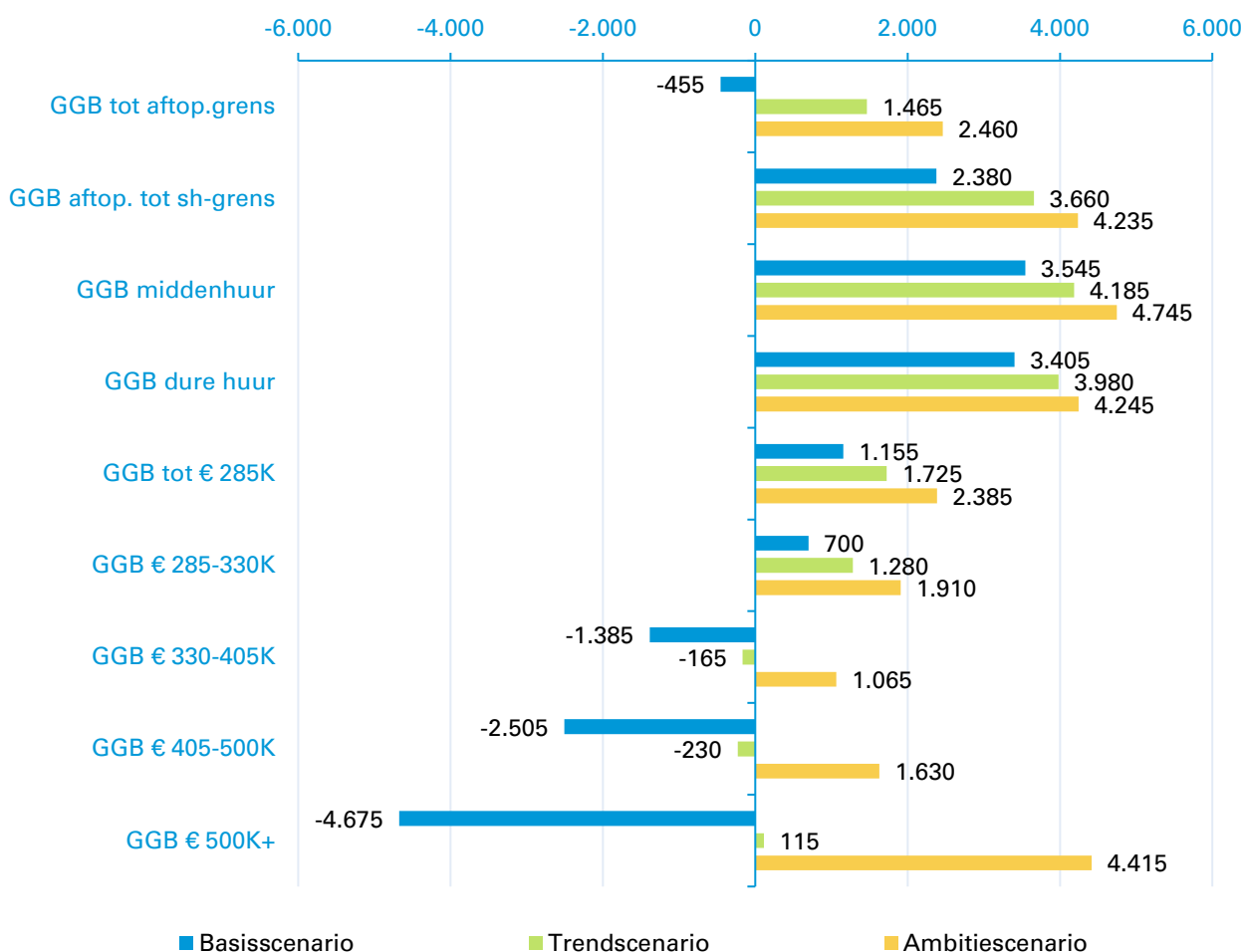
We zien dat op de huidige woningmarkt veel vraag is naar betaalbare grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name vanuit jongeren en gezinnen. Dit zijn voor een deel ook starters op de woningmarkt die de effecten van de gestegen koopwoningprijzen extra sterk merken. We houden daar in ons Stec-Doorstroommodel rekening mee. Zo houden we er rekening mee dat een groot deel van de startende huishoudens met een laag inkomen en een deel van de huishoudens met een midden inkomen geen koopwoning kan betalen en dus (noodgedwongen) een huurwoning zal gaan bewonen. Dit vergroot dus de vraag naar huurwoningen. In werkelijkheid kan dus de bouw van zeer betaalbare koopwoningen (tot circa € 250.000 voor huishoudens met een laag inkomen en tot circa € 330.000 voor huishoudens met een middeninkomen) ook voorzien in een behoefte die nu door middel van huurwoningen wordt vervuld.

Figuur 113: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2025 t/m 2030 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Figuur 114: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2025 tot 2040 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

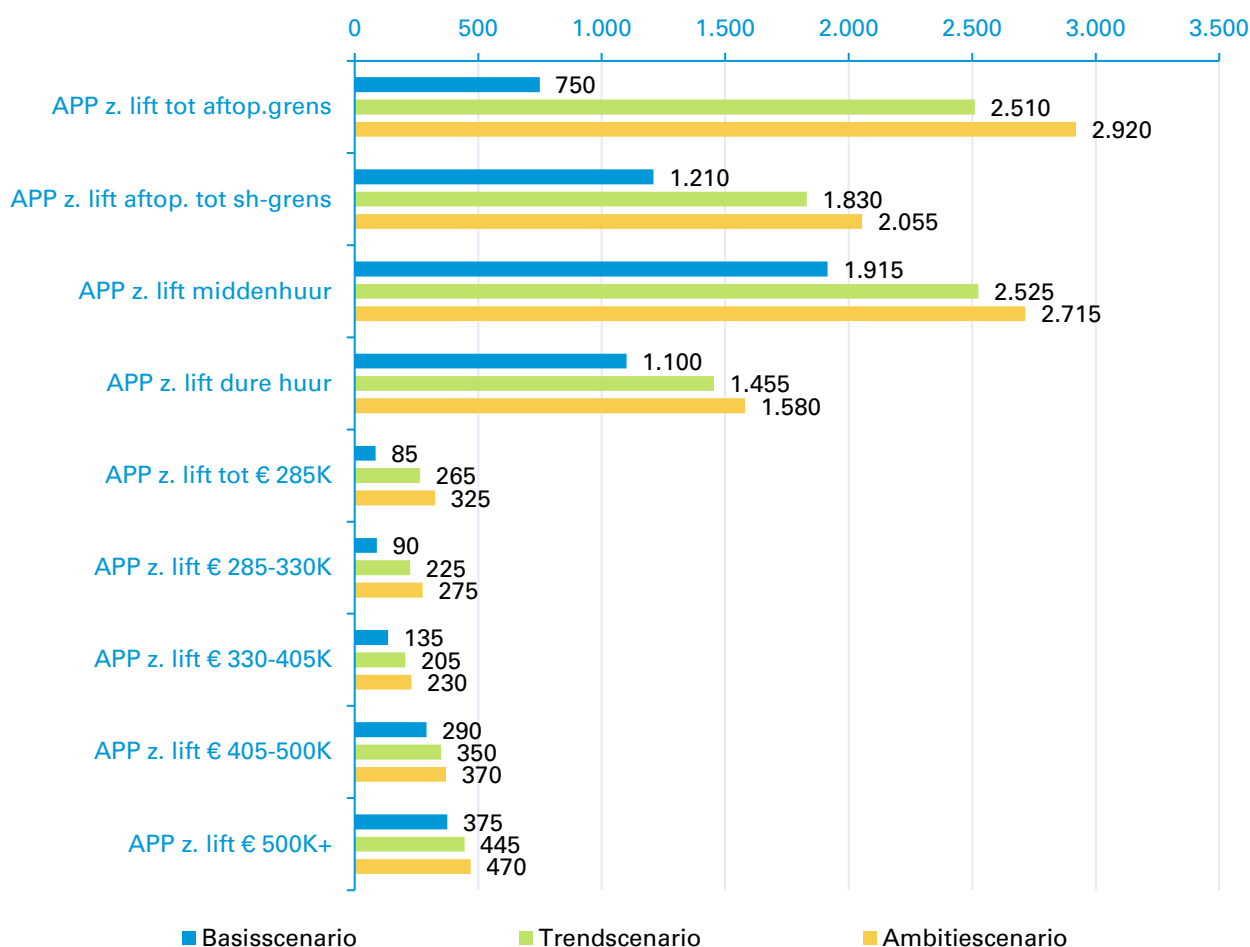


Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Appartementen zonder lift bijna enkel gewenst voor starters op de woningmarkt

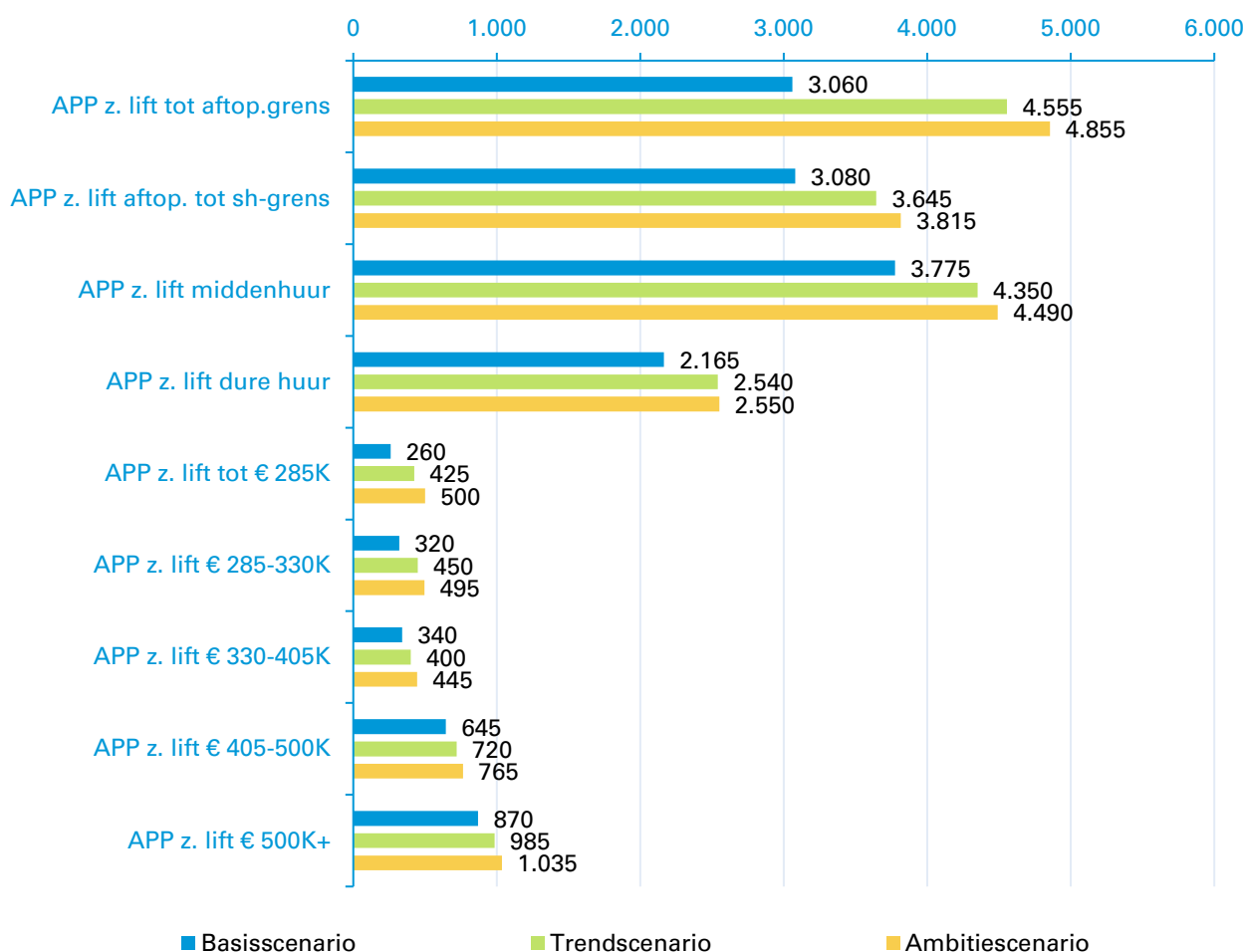
Starters op de woningmarkt zijn naast grondgebonden woningen vaak ook op zoek naar appartementen. Aangezien deze doelgroep vaak goed mobiel is, hoeft een appartement voor hen niet per se een lift te hebben. Appartementen zonder lift kunnen daarmee een woningtype zijn die goed en betaalbaar in de vraag van jongeren kunnen voorzien. Dit is zeker een goede oplossing bij transformatie van bestaande panden waar realisatie van een lift lastig is. Wees er wel van bewust dat nultredenwoningen in principe ook kunnen voldoen aan de vraag van deze doelgroep. Die woningen zijn daarnaast ook nog eens geschikt voor ouderen.

Figuur 115: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2025 t/m 2030 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Figuur 116: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2025 tot 2040 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag

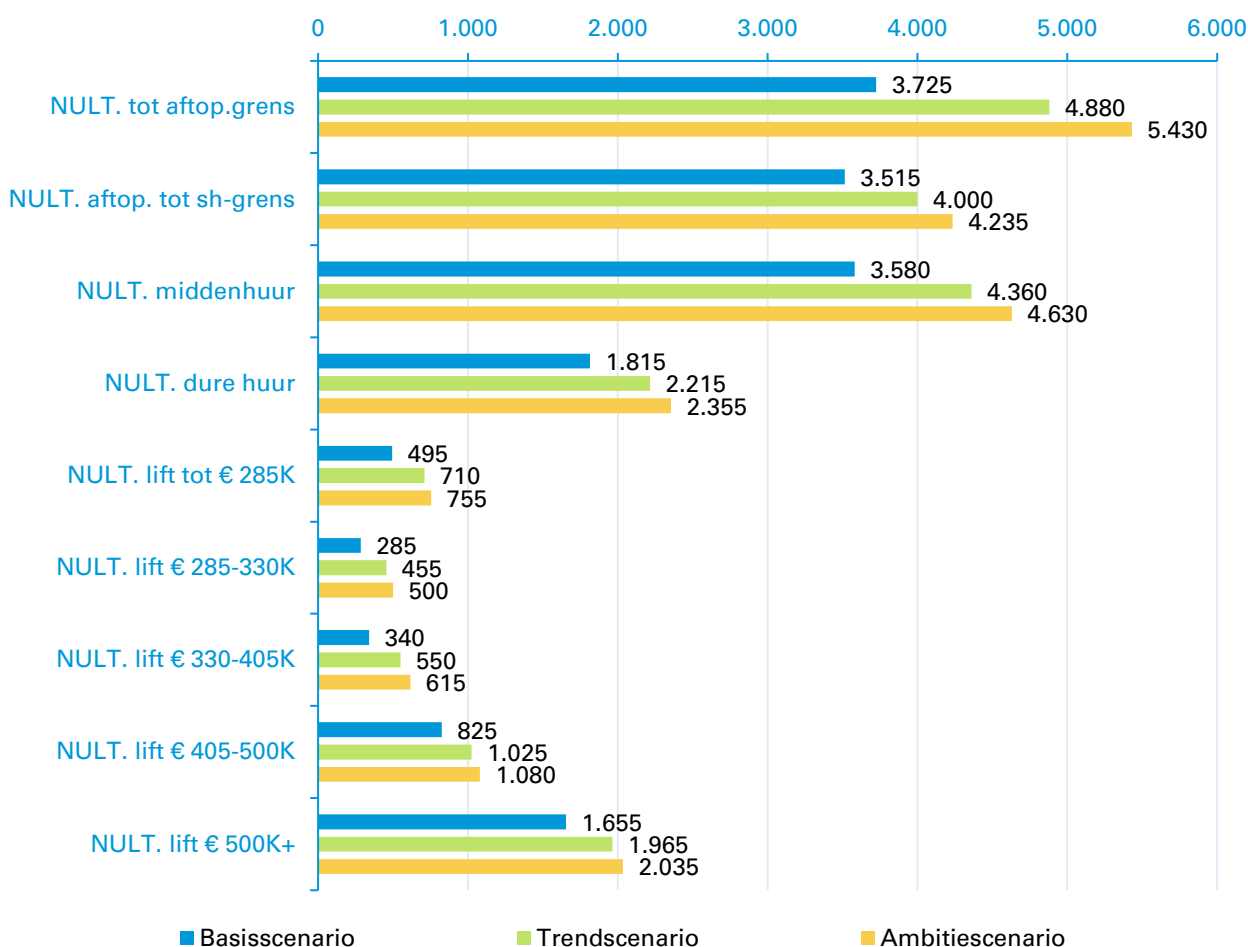


Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Vraag naar nultredenwoningen is divers en nog voor bredere doelgroep geschikt

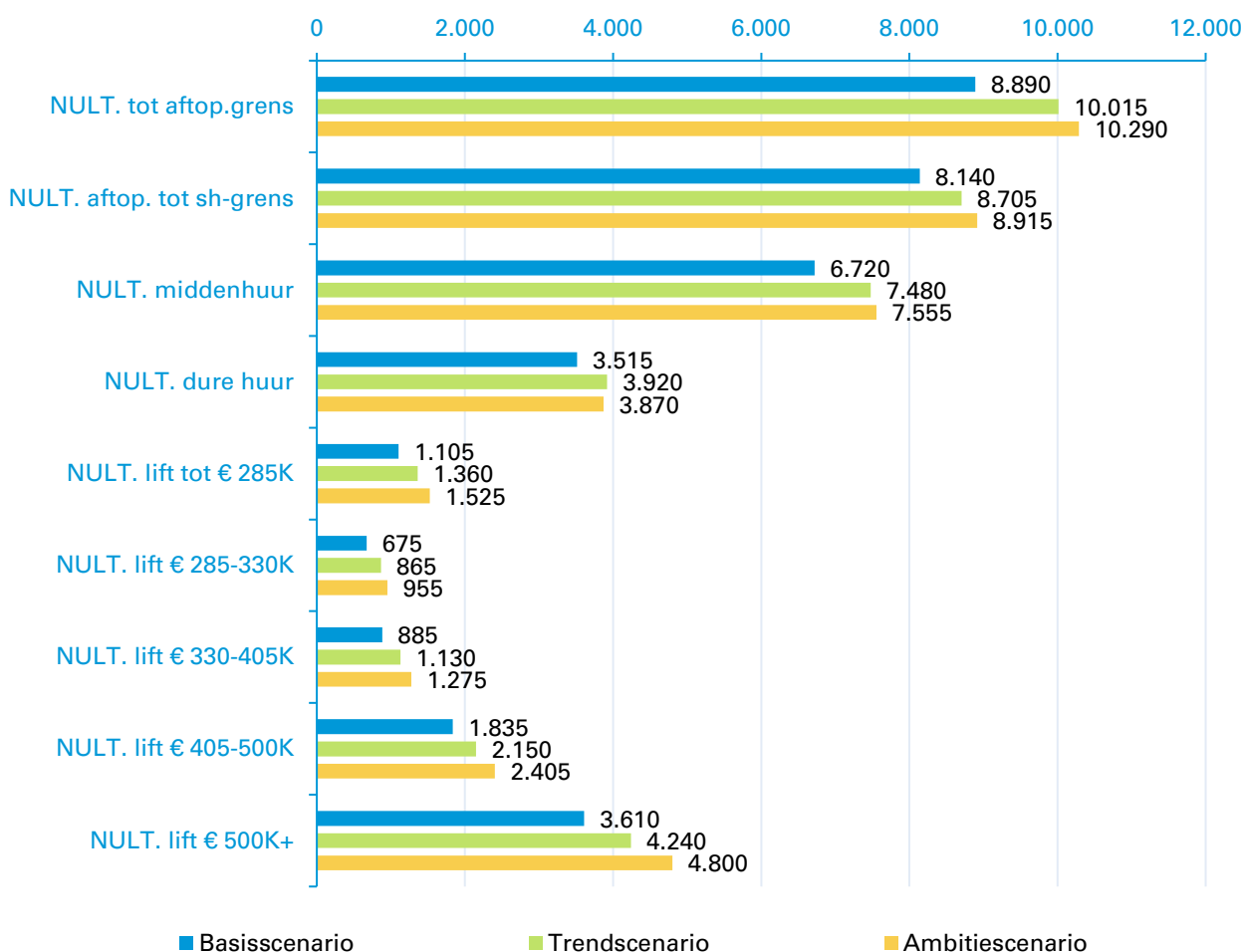
De vraag naar nultredenwoningen komt vooral voort vanuit huishoudens met een zorgvraag en vanwege mobiliteitsbeperkingen liever geen trap lopen. Dit zijn voornamelijk ouderen. De bestedingsruimte van ouderen is sterk onzeker en naast inkomen ook afhankelijk van het vermogen dat huishoudens hebben. Woonwensen van ouderen laten echter wel zien dat wanneer ouderen willen verhuizen dit vaak naar een sociale huurwoning is. Doordat een groot deel van de ouderen ook een inkomen heeft dat passend daarvoor is, kan dit ook. Vermogen telt immers niet mee bij toewijzingen. Wel is het mogelijk om met name te sturen op het huisvesten van ouderen die al in een sociale huurwoning wonen. Dit betekent dat een deel van de ouderen die aangeeft het liefst te willen huren in werkelijkheid door hun vermogen ook te verleiden kan zijn om naar een duurdere woning te verhuizen. Dan betekent het waarschijnlijk wel dat die woning ook daadwerkelijk meer te bieden moet hebben dan een woning die zij op de sociale huurwoningmarkt kunnen krijgen. Naast het huisvesten van huishoudens met een zorgvraag kunnen deze woningen ook voor een bredere doelgroep geschikt zijn. Zo kan bijvoorbeeld eerst een starter naar deze woning verhuizen, waarna later een oudere deze woning bewoont. Ook in dit geval is de woningvoorraad op de lange termijn toekomstbestendiger.

Figuur 117: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2025 t/m 2030 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Figuur 118: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2025 tot 2040 in de MRE op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



Bron: Afspraken MRE (april 2025), huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) CBS bevolkingsprognose 2022 en 2024, WoON2024 & CBS Microdata (2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

9.4 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. Deze huisvesting is volgens de rijksdefinitie specifiek gericht op 65-plussers. We zien echter dat ook eerder al vraag naar nultredenwoningen ontstaat. Vandaar dat we eerder in dit onderzoek 55- tot 75-jarigen (deel met woonvraag naar ouderenhuisvesting) en 75-plussers (in combinatie met zorgvraag) onderscheiden.

In deze paragraaf splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen.

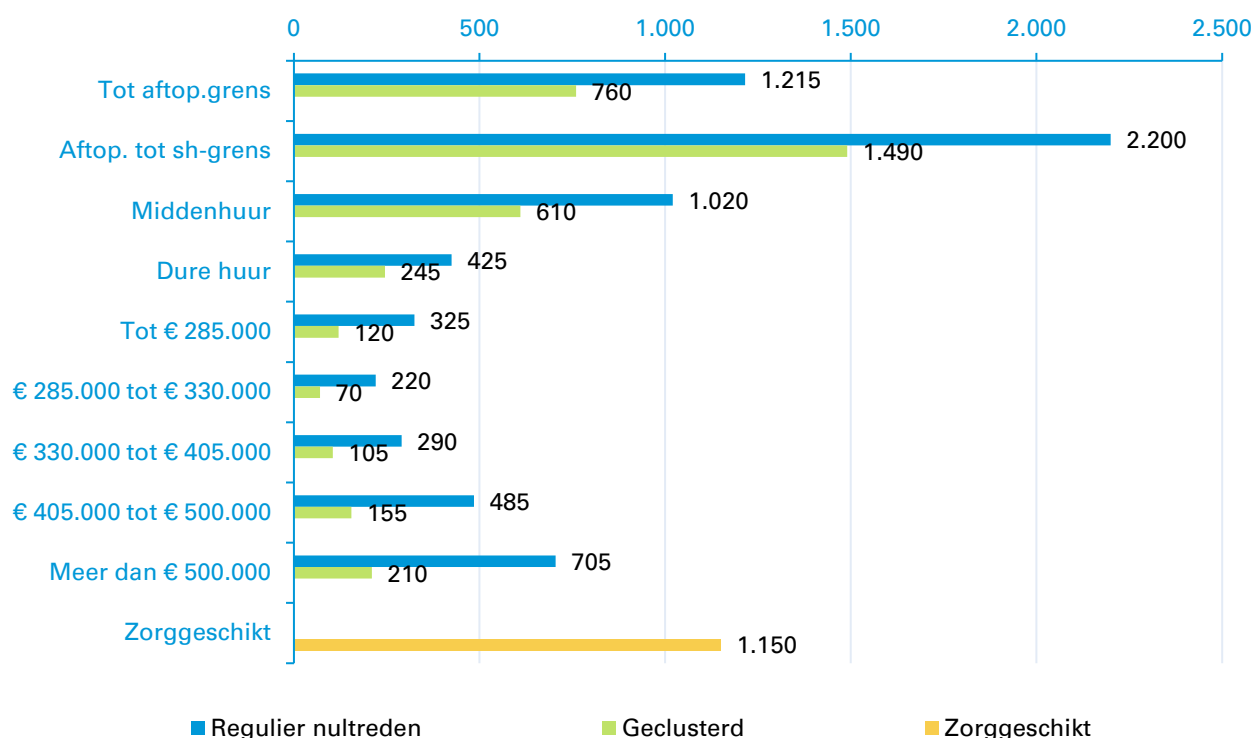
Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenhuisvesting is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte

ontwikkeling van de zorgvraag. Immers is de ouderenhuisvesting erop gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is, doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

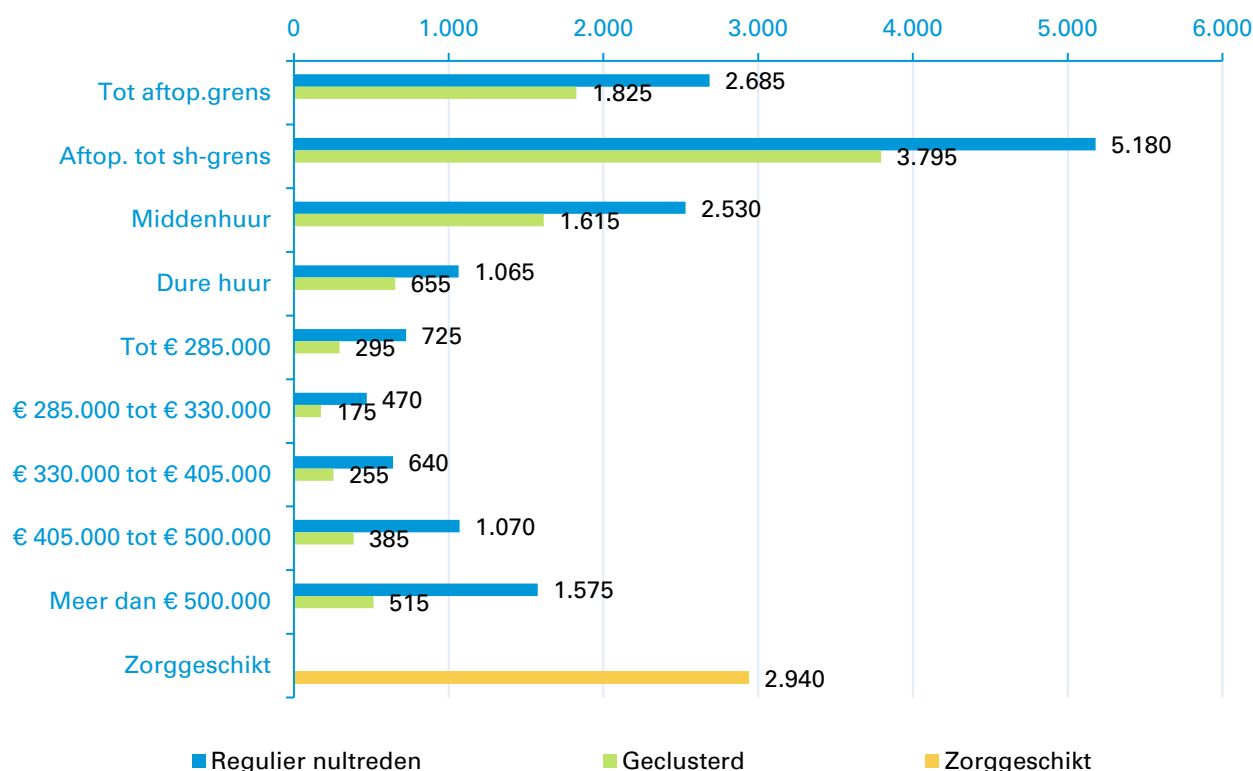
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment zien we meer vraag naar reguliere nultredenwoningen terug. Wat betreft zorggeschikte woningen is het lastig nu al een inschatting te maken van de prijs. Deze vraag komt immers voort vanuit een doelgroep die nu nog intramuraal landt. Zowel de kosten voor de woning als voor de levering van zorg spelen dan een rol. Een divers aanbod zal in ieder geval gewenst zijn, gezien de sterk uiteenlopende mogelijkheden van ouderen.

Figuur 119: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van woonwensen en provinciale prognose in periode 2025 t/m 2030 in de MRE



Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) & WoON2024. Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

Figuur 120: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van woonwensen en ambitiescenario in periode 2025 tot 2040 in de MRE



Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023) & WoON2024. Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = Grondgebonden, NULT = Nultreden.

9.5 Woningbehoefte aandachtsgroepen met zorgvraag

In deze paragraaf gaan we in op de kwalitatieve woonbehoefte van aandachtsgroepen met een zorgvraag. In het Rijksprogramma "Een thuis voor iedereen" en de Wvrv worden de volgende (voor dit rapport relevante) aandachtsgroepen onderscheiden: mantelzorgverleners en -ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking, psychisch kwetsbaren, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, geestelijke gezondheidszorg, forensische zorg en instellingen voor jeugdhulp), woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen en stoppende sekswerkers. In onderstaande tabel hebben we een inschatting gemaakt van het aantal huishoudens dat jaarlijks uitstroomt. Niet voor alle aandachtsgroepen zijn (betrouwbare) uitstroomcijfers bekend. In de paragrafen onder de tabel gaan we in op de kwalitatieve woonbehoefte van de aandachtsgroepen.

Tabel 61: Jaarlijkse uitstroomcijfers aandachtsgroepen

Aandachtsgroep	Jaarlijkse uitstroom
Aandachtsgroepen met voornamelijk een zorgvraag	
Wlz-cliënten (GGZ)	965 huishoudens (CBS Microdata)
Beschermd wonen	245 huishoudens (CBS Microdata)
Jeugdhulp met verblijf	30 huishoudens (CBS Microdata)
Forensische zorg	Niet bekend
Maatschappelijke opvang	Niet bekend

Aandachtsgroepen met voornamelijk een huisvestingsvraag	
Uitstroom detentie > 3 maanden	115 huishoudens (CBS Microdata)
Stoppende sekswerkers	1 persoon (casus afgesloten)

Bron: Leger des Heils (2025) en CBS Microdata (2025).

Nultredenwoning in nabijheid belangrijke randvoorwaarde voor duurzame mantelzorgverlening

Mantelzorgverleners en -ontvangers hebben behoefte aan woonvormen die nabijheid combineren met zelfstandigheid. Denk bijvoorbeeld aan een mantelzorgunit op eigen terrein. Dit zorgt voor nabijheid bij de mantelzorgverlener, maar biedt tegelijkertijd ook nog mogelijkheden voor zelfstandigheid en privacy. Ook kangoeroewoningen (twee zelfstandige woningen onder één dak) of familiehuizen zijn woonvormen waarbinnen mantelzorg goed verleend en ontvangen kan worden. De woning van de mantelzorgontvanger is bij voorkeur nultreden en heeft voldoende ruimte voor de combinatie van wonen en zorg. Daarnaast is nabijheid van voorzieningen en ondersteunende netwerken belangrijk om de mantelzorg (voor de mantelzorgverlener) duurzaam en werkbaar te maken.

Toegankelijkheid belangrijk voor mensen met en lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking

Voor mensen met een lichamelijke beperking is de toegankelijkheid van woningen cruciaal. Woningen moeten rolstoeltoegankelijk zijn, drempelvrije doorgangen hebben en waar nodig voorzien kunnen worden van trapliften, aangepaste badkamers of keukens. Mensen met een (lichamelijke) beperking moeten zoveel mogelijk (als kan) in reguliere wijken wonen. Dit bevordert zelfstandigheid en eigen regie. Wel is het belangrijk dat zorg, ondersteuning en voorzieningen nabij zijn. Ook de directe woonomgeving moet toegankelijk zijn. Tot slot is betaalbaarheid van de woningen een essentieel aandachtspunt. Veel mensen met een beperking zijn namelijk afhankelijk van een uitkering of hebben een beperkt inkomen. Mensen met een verstandelijke beperking hebben woningen nodig die dichtbij hun bestaande netwerk en hulpvoorzieningen liggen, in de wijk. Zelfstandig wonen vraagt vaak om hulp bij dagelijkse activiteiten zoals persoonlijke verzorging, koken, boodschappen doen en schoonmaken. Ook is soms ambulante begeleiding op afroep nodig. Kleinschalige, inclusieve woonvormen bieden enerzijds een beschermde omgeving en anderzijds de mogelijkheid om deel te blijven uitmaken van de samenleving. Daarnaast speelt ook hier betaalbaarheid een belangrijke rol: veel cliënten hebben een Wajong-uitkering of een ander beperkt inkomen en kunnen daarom alleen echt goedkope woningen betalen.

Psychisch kwetsbaren hebben behoefte aan kleine, betaalbare en begeleide woonvormen

Mensen met een psychische kwetsbaarheid hebben vaak behoefte aan kleine, betaalbare woningen van circa 50 tot 60 m². De vraag richt zich vooral op het sociale huursegment, veelal onder de aftoppingsgrens. Een groot deel van deze aandachtsgroep is namelijk alleenstaand en heeft een laag inkomen. Om uit te kunnen stromen (uit bijvoorbeeld de geestelijke gezondheidszorg, beschermd wonen of maatschappelijke opvang) is een betaalbare sociale huurwoning nodig. Niet iedereen kan echter volledig zelfstandig wonen. Sommige psychisch kwetsbaren blijven aangewezen op begeleiding en toezicht. Voor hen zijn kleinschalige woonvoorzieningen of ondersteuning in de eigen woning ('beschermd thuis') passend. Daarnaast is er behoefte aan doorstroomwoningen, waar bewoners tijdelijk of permanent samenleven met regulier wonende huishoudens en begeleiding extern ontvangen. Voor mensen met complexe problematiek, verslavingsproblemen of onaanvaardbaar woongedrag zijn rustige, prikkelarme woonvormen, zoals 'skaeve huse', nodig.

Jongeren hebben behoefte aan kleinschalige, zelfstandige en betaalbare woningen met lichte begeleiding

Jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp hebben een stabiele, veilige en betaalbare woonruimte nodig. Idealiter gaat het om woningen waar ze (kleinschalig) zelfstandig kunnen wonen met lichte begeleiding. De woonvorm moet ruimte geven voor zelfredzaamheid (zelfstandige woonruimte met eigen keuken en badkamer), maar ook toegang bieden tot ondersteuning bij praktische zaken zoals financiën, werk, opleiding en sociale relaties. Voor sommige jongeren is het fijn een flexibel huurcontract te krijgen. Dit omdat hun situatie nog in ontwikkeling is. Ze hebben niet altijd direct een stabiel inkomen, vaste baan of duidelijk toekomstperspectief. Een tijdelijk huurcontract met de mogelijkheid tot verlenging biedt hen rust en continuïteit (voorkomt dakloosheid) en geeft ruimte om te groeien/door te stromen. Daarnaast is het

belangrijk dat deze woningen zich bevinden in een inclusieve buurt, waar jongeren zich welkom voelen en kunnen deelnemen aan de samenleving.

Woonbehoefte forensische zorg vraagt om gespecialiseerde woningen in een veilige omgeving

Mensen die uitstromen uit een forensische instelling hebben (afhankelijk van het delict verleden en de risicotaxatie) een beschermd wonen woning of een zelfstandige woning met toezicht nodig. Er moet in ieder geval voldoende en passend toezicht en begeleiding aanwezig zijn, zodat risico's beheerst worden en tegelijkertijd re-integratie in de maatschappij mogelijk blijft. Kleinschalige en prikkelarme omgevingen helpen hierbij (vermindert stress en bevordert herstel). Nabijheid van zorg- en behandelinstellingen, evenals structuren die toezicht en participatie combineren, zijn essentieel om dit te bevorderen.

Uitstroom (jeugd)detentie vraagt om betaalbare en stabiele huisvesting in een veilige omgeving

Personen die uit detentie terugkeren hebben vaak specifieke woonbehoeften, zoals betaalbare en stabiele huisvesting in een veilige omgeving. Toegang tot begeleiding en ondersteuning bij integratie in de samenleving is cruciaal om terugval te voorkomen. Dit vraagt om woonvormen die zowel tijdelijk als structureel kunnen worden aangeboden, met oog voor nabijheid van sociale voorzieningen, openbaar vervoer en werk- of opleidingsmogelijkheden.

Woonbehoefte (dreigend) dakloze mensen is divers en komt overeen met andere aandachtsgroepen

De ETHOS-telling brengt ook mensen die langer dan nodig in een instelling verblijven, uitsluitend vanwege het ontbreken van passende huisvesting, in beeld. Denk aan instellingen zoals asielopvang, beschermd wonen en GGZ-instellingen. De instelling fungeert in zulke gevallen als opvanglocatie. In totaal verblijven in de regio Eindhoven 160 personen langer in een instelling vanwege gebrek aan passende huisvesting. Dit heeft grote impact op de levens van betrokkenen en vergroot de druk op instellingen. Het tekort aan betaalbare en passende woonplekken is daarvoor de belangrijkste oorzaak. De woonbehoefte van (dreigend) dak- en thuislozen komt dan ook overeen met de aandachtsgroepen die we hiervoor beschreven staan. Bijna 670 dak- en thuislozen hebben namelijk (vermoedelijk) mentale gezondheidsproblemen en 160 dak- en thuislozen hebben vermoedelijk een (licht) verstandelijke beperking. Ook is er bij ruim 470 dak- en thuislozen een vermoeden van verslaving en hebben 540 dak- en thuislozen een instellingsverleden (gevangenis, psychiatrische voorzieningen of jeugdzorgvoorziening).

Uitstroom van stoppende sekswerkers vraagt om veiligheid, stabiliteit en betaalbaarheid

Stoppende sekswerkers hebben behoefte aan woningen die veiligheid, stabiliteit en betaalbaarheid bieden. Sekswerkers die uitstappen, krijgen meestal te maken met lagere inkomsten. Daarom is betaalbare huisvesting voor deze aandachtsgroep essentieel. Ook de locatie is van belang, waarbij het in verband met de veiligheid wenselijk is om in een andere woonomgeving dan het oude netwerk te gaan wonen. Daarnaast is het belangrijk dat de woonlocaties goed bereikbaar zijn en aansluiting bieden op netwerken van hulpverlening en ondersteunende diensten, zodat een duurzame uitbouw van zelfstandigheid mogelijk is. Tijdelijke huisvesting biedt in de overgangsfase fase een veilige en stabiele basis van waaruit verdere stappen gezet kunnen worden, zoals het regelen van financiën, het zoeken naar werk en het opbouwen van een nieuw sociaal netwerk.

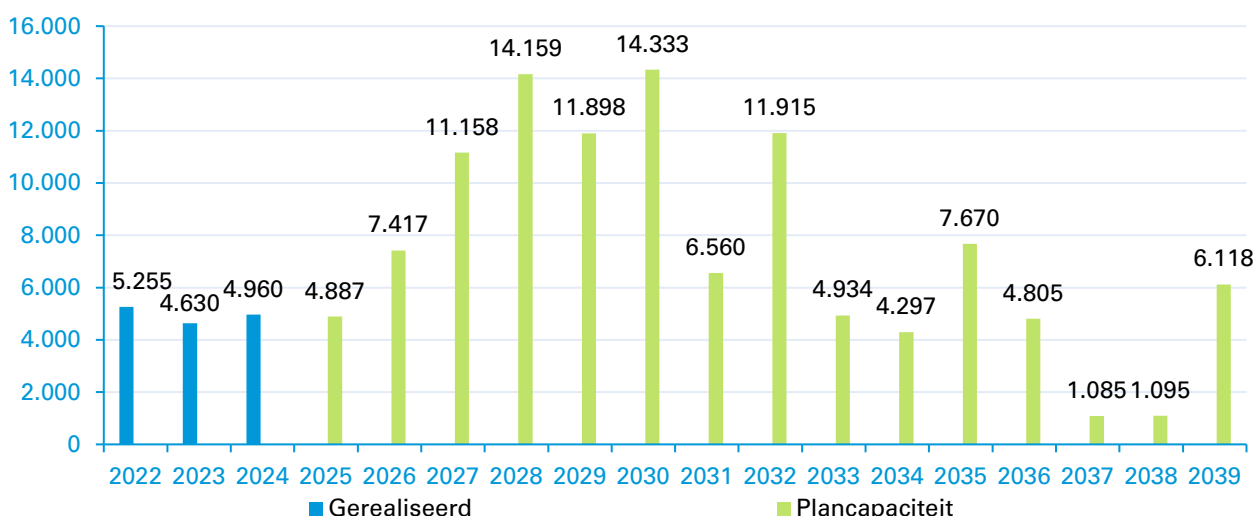
9.6 Confrontatie met plancapaciteit

In deze paragraaf confronteren we de toekomstige woningbehoefte met de bestaande plannen voor nieuwbouw (2025 t/m 2030 en 2025 tot 2040). We kijken ook kort terug. In de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn namelijk woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2030 en ook de woningbouwambitie uit de Ontwikkelstrategie (100.000 woningen) gaat over de periode 2022 tot 2040. Voor de confrontatie hebben we gebruik gemaakt van een actuele uitdraai van de woningbouwmonitor die in de regio wordt gehanteerd. We voeren onze confrontatie zowel kwantitatief als kwalitatief uit. Dit geeft inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de MRE al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Plancapaciteit stijgt richting 2030 naar 10.000 tot 15.000 woningen per jaar

Tussen 2022 en 2024 was de woningbouw in de MRE relatief stabiel, met een gemiddelde van circa 4.950 opgeleverde woningen per jaar. In totaal zijn er in die periode bijna 15.000 woningen opgeleverd. Voor 2025 staan ook nog zo'n 4.900 woningen gepland. Vanaf 2026 stijgt de plancapaciteit aanzienlijk: eerst naar ruim 7.400 woningen in dat jaar, gevolgd door een toename naar ruim 14.000 woningen per jaar in 2028 en 2030. In de periode 2022 tot en met 2030 worden (als alle geplande woningen ook daadwerkelijk worden opgeleverd) daarmee ruim 78.690 woningen gebouwd. Na de piek in 2030 daalt de plancapaciteit in de jaren daarna. In 2032 blijft het aantal geplande woningen nog relatief hoog, maar vanaf 2033 zakt de plancapaciteit (weer) naar zo'n 5.000 woningen per jaar. 2037 en 2038 uitgezonderd: in deze jaren staan slechts 1.000 woningen gepland.

Figuur 121: Bouwprogramma ten opzichte van realisatie sinds 2022 in de MRE

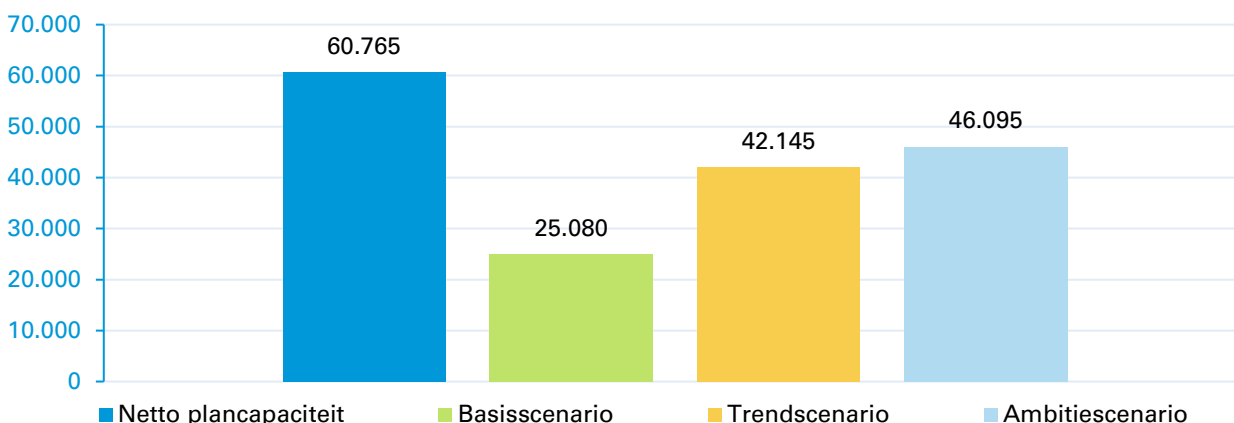


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Voldoende plancapaciteit t/m 2030, ook wanneer rekening wordt gehouden met vertraging en planuitval

Voor de periode 2025 tot en met 2030 zijn plannen in voorbereiding voor de netto toevoeging van 60.765 woningen (inclusief plannen voor sloop). Deze plancapaciteit overstijgt ruimschoots de woningbehoefte voor de periode 2025 tot en met 2030 in alle drie de uitgewerkte scenario's. In het basisscenario bedraagt de vraag namelijk 25.080 woningen, in het trendscenario 42.145 en in het ambitie scenario 46.095 woningen. Kwantitatief gezien zijn er dus voldoende plannen om de woningvraag tot en met 2030 te dekken, ook wanneer we rekening houden met planuitval en vertraging. De plancapaciteit is namelijk meer dan 130% van de behoefte in het ambitie scenario.

Figuur 122: Confrontatie kwantitatieve behoefte 2025 t/m 2030 met plancapaciteit MRE

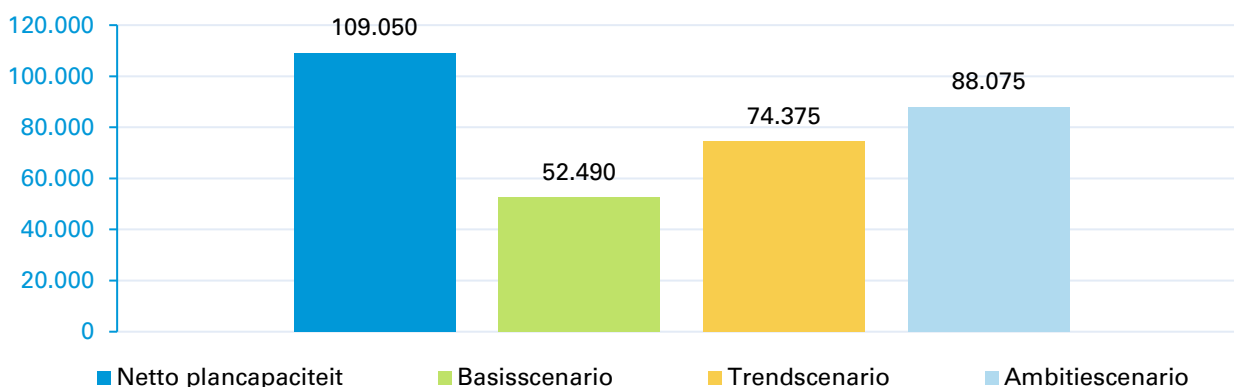


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Voldoende plancapaciteit tot 2040 voor basis- en trendscenario, onvoldoende ambitie scenario

Voor de periode 2025 tot en met 2030 zijn plannen in voorbereiding voor de netto toevoeging van 109.050 woningen (inclusief plannen voor sloop). Deze plancapaciteit overstijgt de woningbehoefte voor de periode 2025 tot 2040 in alle drie de uitgewerkte scenario's. In het basisscenario bedraagt de vraag namelijk 52.490 woningen, in het trendscenario 74.375 en in het ambitie scenario 88.075 woningen. Ook wanneer we rekening houden met planuitval en vertraging voorziet de plancapaciteit in voldoende woningen. Alleen in het ambitie scenario is de kwantitatieve plancapaciteit net niet groot genoeg, rekening houdend met 30% planuitval en vertraging. Dan zouden er nog 5.500 extra woningen opgenomen moeten worden in plannen.

Figuur 123: Confrontatie kwantitatieve behoefte tot 2040 met plancapaciteit in de MRE

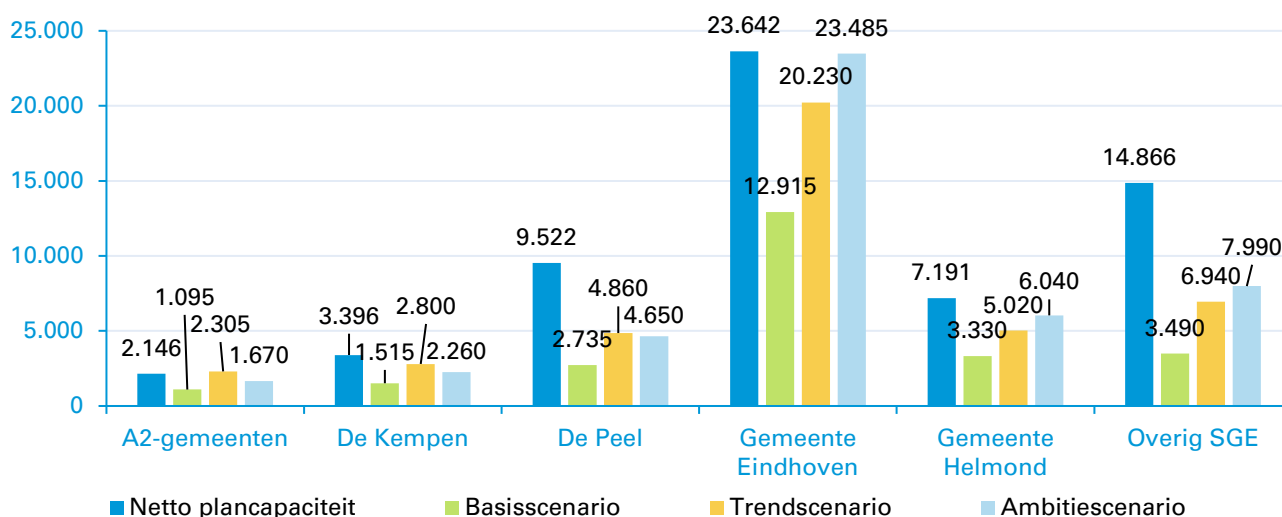


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Regionale verschillen: onvoldoende plancapaciteit t/m 2030 in A2, de Kempen, Eindhoven en Helmond

Uitgaande van het basisscenario hebben alle subregio's in de MRE voldoende plancapaciteit tot en met 2030 (ook als we rekening houden met 30% planuitval en vertraging). In het trendscenario hebben de A2-gemeenten een tekort aan plannen. Ook in de Kempen en de gemeente Eindhoven ontstaat in dit scenario een tekort aan plannen wanneer rekening wordt gehouden met de norm van 130% plancapaciteit. De Peel, gemeente Helmond en Overig SGE hebben ook in dat geval genoeg plannen voor deze periode. Alle regio's hebben voldoende plannen voor het ambitie scenario, ook de A2-gemeenten. Dit komt omdat de woningbehoefte in het trendscenario hier hoger ligt dan in het ambitie scenario (door onderlinge verdelingen en afspraken). Wanneer we rekening houden met 30% planuitval en vertraging hebben de A2-gemeenten en de gemeenten Eindhoven en Helmond te weinig plannen.

Figuur 124: Confrontatie kwantitatieve behoefte t/m 2030 met plancapaciteit naar subregio's

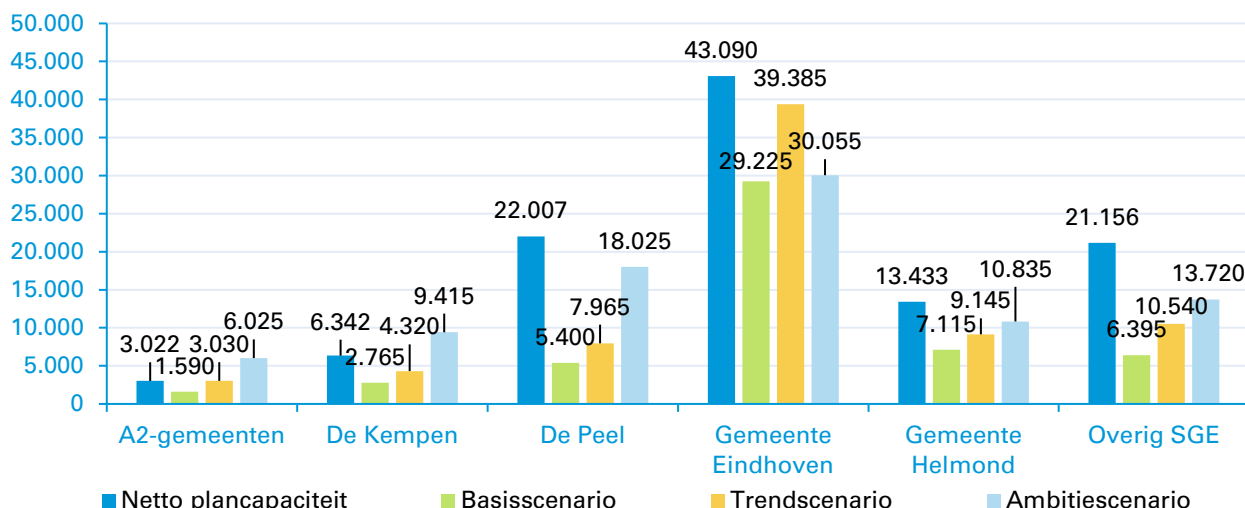


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Regionale verschillen: te weinig plannen in A2-gemeenten en de Kempen

Uitgaande van het basisscenario hebben alle subregio's in de MRE voldoende plancapaciteit tot 2040 (ook als we rekening houden met 30% planuitval en vertraging). Voor het trendscenario hebben alle regio's (nagenoeg) voldoende plannen. Wanneer we rekening houden met planuitval en vertraging ontstaat er in de A2-gemeenten en in de gemeente Eindhoven wel een tekort. Ook voor het ambitiescenario hebben de A2-gemeenten te weinig plannen. Dit geldt ook voor de Kempen. In de Peel en Helmond ontstaat alleen een tekort wanneer we ook rekening houden met planuitval en vertraging.

Figuur 125: Confrontatie kwantitatieve behoefte tot 2040 met plancapaciteit naar subregio's

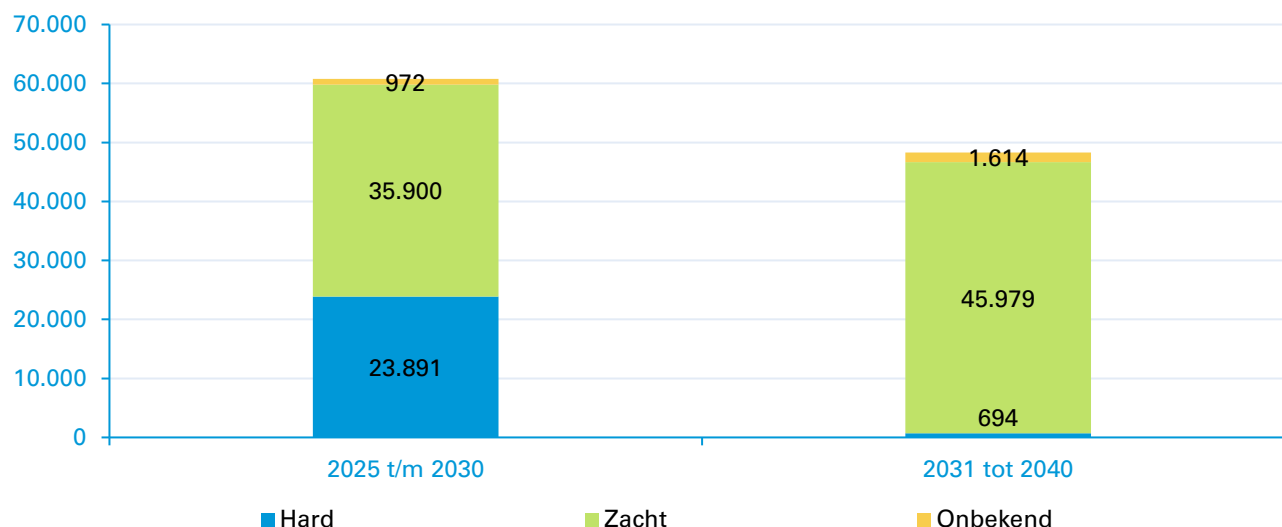


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Kwantitatief al veel plannen, hard maken van plannen heeft prioriteit

Vertraging van plannen of planuitval is een reëel risico in de MRE. Dit komt omdat veel woningbouwplannen nog een zachte planstatus hebben. Slechts 40% van alle woningen die tot en met 2030 gerealiseerd moeten worden heeft een harde planstatus. Dit betekent dat 60% van de woningbouwplannen nog een zachte planstatus heeft en de planologische procedure nog doormoet/moet afronden. Voor na 2030 is het aandeel zachte plannen nog veel groter. Nagenoeg alle woningen zitten in zachte plannen.

Figuur 126: Planstatus van woningbouwplannen in de MRE t/m 2030 en tot 2040

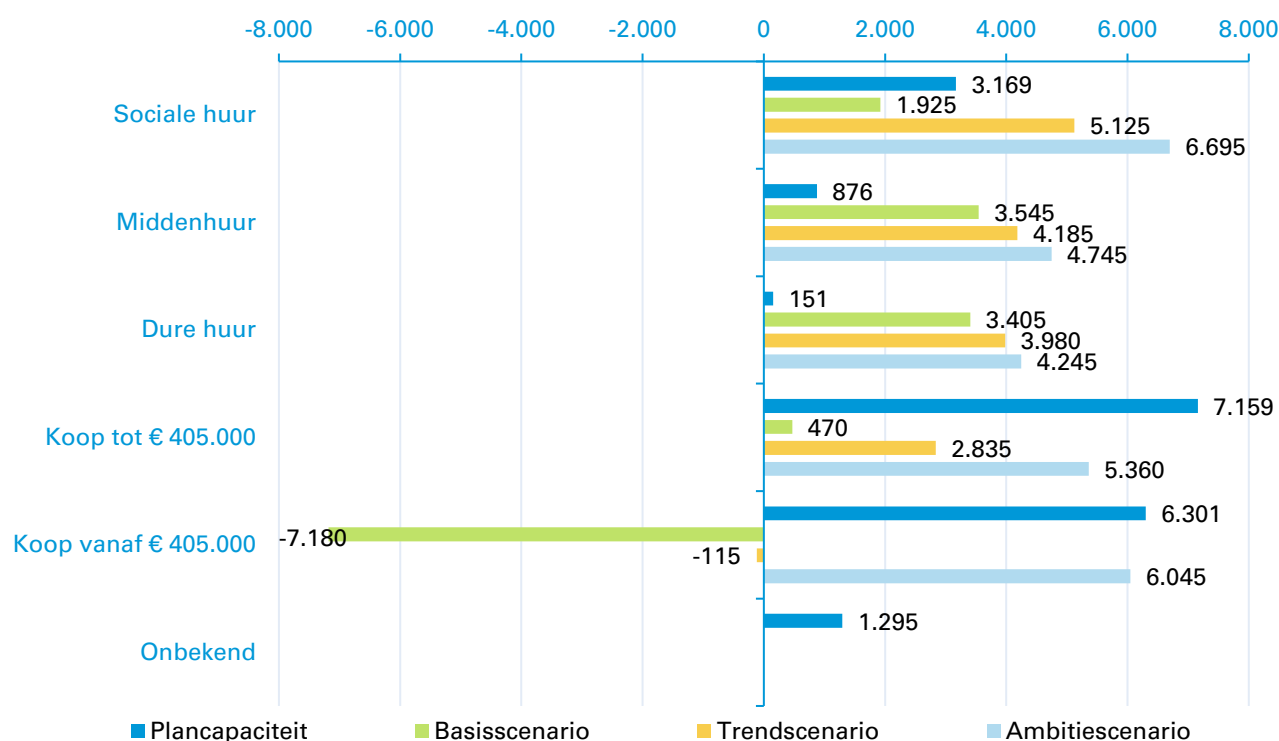


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Extra behoefte aan huurwoningen (sociaal, midden en duur) in grondgebonden segment

Grondgebonden huurwoningen (in alle segmenten) zitten nog onvoldoende in woningbouwplannen. De behoefte aan grondgebonden sociale huur, middenhuur en dure huur is in elk scenario (sociale huur in het basisscenario uitgezonderd) groter dan de plancapaciteit. In het grondgebonden koopsegment zien we juist het tegenovergestelde: zowel het aantal betaalbare koop als dure koop in plannen overtreft de behoefte in het basis- en trendscenario aanzienlijk. Alleen in het ambitie scenario komen de plannen en behoefte voor grondgebonden koopwoningen overeen. Koopwoningen kunnen deels dezelfde woonwensen vervullen als huurwoningen. In welke mate dat kan, hangt echter af van de woningprijzen van deze woningen. Met name woningen tot € 315.000 zijn goed uitwisselbaar met middenhuurwoningen. Veel betaalbare woningen worden echter ook duurder opgeleverd (bijvoorbeeld rond de betaalbaarheidsgrens). In dat geval is de behoefte niet meer uitwisselbaar.

Figuur 127: Confrontatie plancapaciteit naar woningtypen en prijs naar woonbehoefte regulier grondgebonden woningen (tot 2040) in de MRE

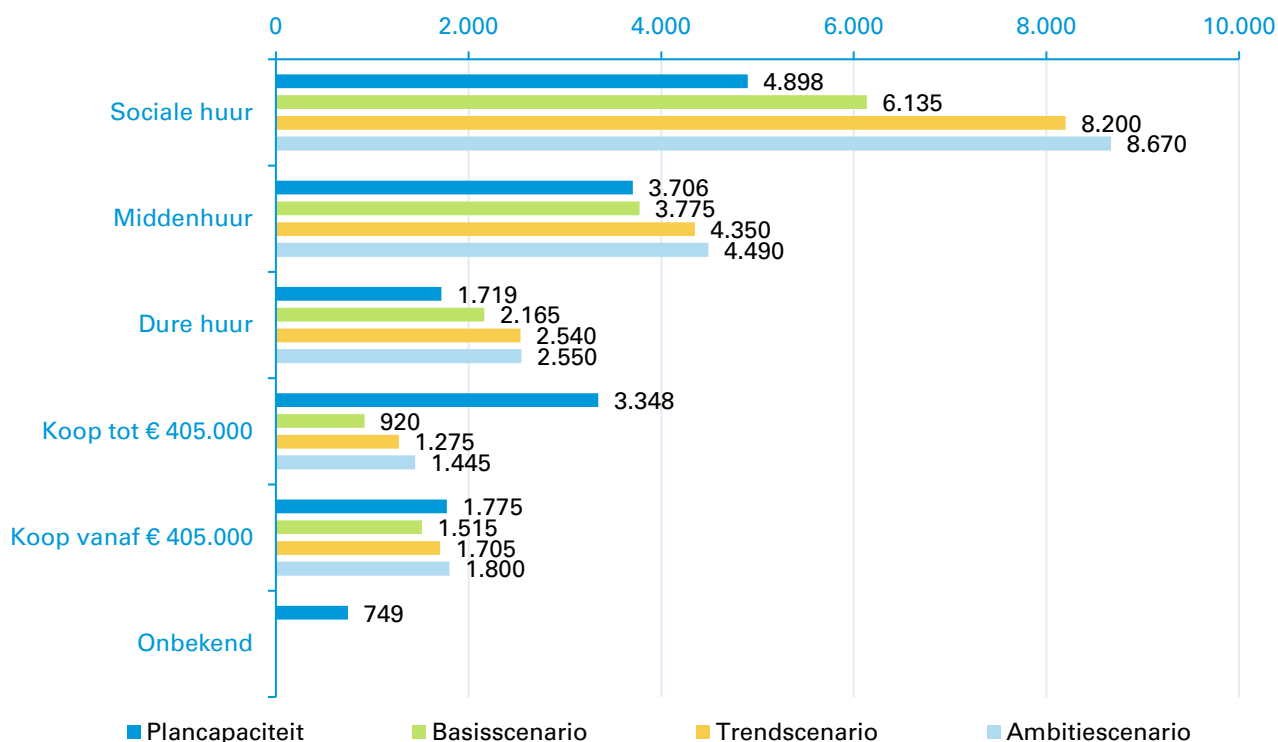


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Extra behoefte voor appartementen zonder lift in het sociale huursegment

Er bestaat een tekort aan plannen voor appartementen zonder lift in het sociale huursegment, in alle drie de scenario's. In de overige prijssegmenten sluiten de woningbouwplannen goed aan op de behoefte. Het betaalbare koopsegment is daarop een uitzondering. Er zijn meer betaalbaar koopappartementen zonder lift geprogrammeerd dan waar, in welk scenario dan ook, behoefte aan is. De behoefte aan appartementen zonder lift hoeft overigens ook niet als zodanig ingevuld te worden; appartementen met lift kunnen immers evengoed invulling geven aan deze vraag. Dit heeft wat ons betreft zelfs de voorkeur, omdat dan tegelijkertijd zowel doelgroepen met als zonder zorgvraag bediend kunnen worden. Wel zien we dat de positieve behoefte aan dit woningtype aantoont dat bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie waarbij geen lift mogelijk is appartementen zonder lift ook in een behoefte kunnen voorzien.

Figuur 128: Confrontatie plancapaciteit naar woningtypen en prijs naar woonbehoefte appartementen zonder lift (tot 2040) in de MRE

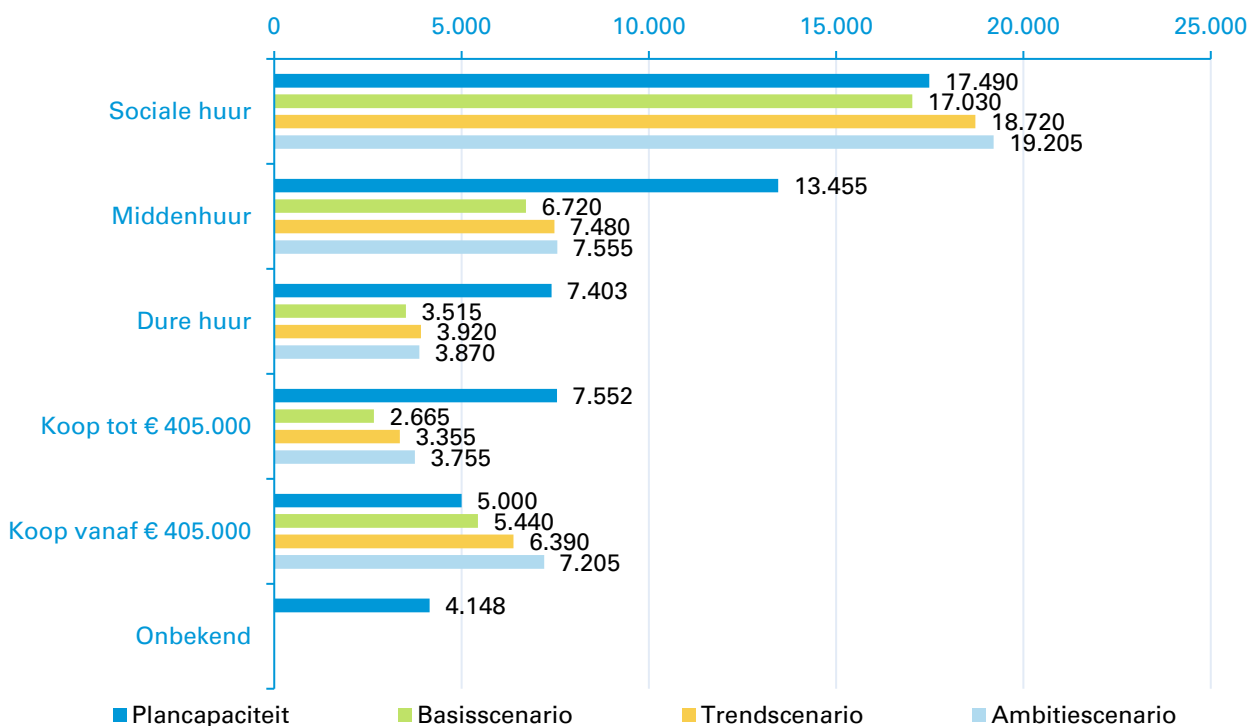


Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Tekort aan nultredenwoningen in sociale huur en dure koopsegment

Het aantal geplande nultredenwoningen in de sociale huur en in het dure koopsegment (vanaf € 405.000) is lager dan waar in de verschillende scenario's behoefte aan is. Het verschil is in beide segmenten echter niet groot. In het middenhuur-, dure huur- en betaalbare koopsegment is het aandeel geplande nultredenwoningen juist hoger dan waar, in welk scenario dan ook, behoefte aan is.

Figuur 129: Confrontatie plancapaciteit naar woningtypen en prijs naar woonbehoefte nultreden (tot 2040) in de MRE



Bron: Regionale Woningbouwmonitor Metropool Regio Eindhoven (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

Bijlage: Begrippenlijst

A&S

Alleenstaanden en stellen. Dit zijn huishoudens die bestaan uit één persoon (eenpersoonshuishoudens) of uit twee personen die samenwonen (tweepersoonshuishoudens).

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de huurprijsgrens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen:

- **Lage aftoppingsgrens:** Deze grens geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens (€ 682,96);
- **Hoge aftoppingsgrens:** Deze grens geldt voor huishoudens van drie of meer personen (€ 731,93).

Ambulante zorg

Bij ambulante zorg is er geen sprake van verblijf. Het betreft zorg die voornamelijk wordt verleend op afgesproken tijden waarbij de zorgbehoevenden vanuit de eigen verblijf- en werkomgeving naar de hulpverlener toekomen, of waarbij de hulpverlener de zorgbehoevende in diens omgeving bezoekt. Ambulante zorg valt uiteen in dagbesteding, begeleiding en behandeling.

APP (appartement)

Appartement. Een appartement is een zelfstandige woning binnen een groter gebouwcomplex (meergezinswoning) met meerdere van dergelijke woningen.

Binnengemeentelijke verhuizingen

Binnengemeentelijke verhuizingen zijn verhuizingen die volledig plaatsvinden binnen dezelfde gemeente. Dat wil zeggen: zowel de herkomst als de bestemming van de verhuizing ligt binnen de gemeente.

Binnen-regionale verhuizingen

Binnen-regionale verhuizingen zijn verhuizingen die volledig plaatsvinden binnen de MRE. Dat wil zeggen: zowel de herkomst als de bestemming van de verhuizing ligt binnen de MRE.

Buitenlandse verhuizingen

Buitenlandse verhuizingen zijn verhuizingen met het buitenland als bestemmings- of herkomstoord.

Buiten-regionale verhuizingen / binnenlandse verhuizing

Dit zijn verhuizingen met een plaats in Nederland, exclusief de MRE, als bestemmings- of herkomstoord.

DAEB-huurgrens

De DAEB-huurgrens is de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen. In 2025 bedraagt dit € 900,07. Voor huurwoningen met een huurprijs onder deze grens mag huurtoeslag worden aangevraagd.

Dure huur

Woningen in de dure huur zijn vrijesectorwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 1184,82).

Gezinnen

Huishoudens van één of meer volwassenen en één of meer kinderen, waarbij de volwassenen verantwoordelijk zijn voor de verzorging en opvoeding van de kinderen.

GGB

Grondgebonden. Een grondgebonden woning heeft een directe verbinding met de grond. De woning is rechtstreeks toegankelijk vanaf het straatniveau en doorgaans heeft de woning een eigen tuin.

GGZ

Geestelijke gezondheidszorg. Dit is zorg die zich richt op het behandelen van psychische aandoeningen en op het voorkomen van mentale problemen. Binnen de GGZ zijn verschillende vormen van zorg en begeleiding mogelijk, van lichte ondersteuning bij de huisarts tot gespecialiseerde behandelingen in een instelling. De meeste GGZ-behandelingen vallen onder de basisverzekering van de zorgverzekeraar. In bepaalde gevallen, met name bij langdurige en blijvende behoefte aan intensieve zorg, kan de Wlz-verzekering van toepassing zijn.

Hoge inkomens

Alle huishoudens met een bruto huishoudensinkomen dat hoger is dan € 69.750.

Huishouden

Een huishouden is één of meerdere personen die samen in één woning wonen en in gezamenlijkheid in hun dagelijkse levensbehoeften voorzien. Huishoudens zijn onder te verdelen in:

- eenpersoonshuishoudens
- meerpersoonshuishoudens
 - niet-gehuwde paren zonder kinderen
 - gehuwde paren zonder kinderen
 - niet-gehuwde paren zonder kinderen
 - gehuwde paren met kinderen
 - eenouderhuishoudens
 - overige huishoudens
 - institutionele huishoudens

Internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit. Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

- **EU Arbeidsmigrant:** arbeidsmigranten zijn onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten. Het zijn werknemers die veelal laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland.
- **Kennismigrant (expat):** een hoog opgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 5.688 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 4.171 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijsspeil 2025). Kennismigranten komen geregeld ook van buiten de Europese Unie.

Inkomende verhuizing

Een inkomende verhuizing verwijst naar de komst van een huishouden naar een locatie binnen de vastgestelde grenzen (bijvoorbeeld gemeentelijk, subregionaal, regionaal of nationaal). Het huishouden vestigt zich hierbij vanuit een adres buiten deze grenzen op een locatie binnen het betreffende gebied.

Institutioneel huishouden (instelling)

Een institutioneel huishouden bestaat uit één of meer personen, die bedrijfsmatig worden voorzien van huisvesting en dagelijkse levensbehoeften. Het gaat om instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, waarin de personen in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

Jeugdhulp

Jeugdhulp is professionele ondersteuning voor kinderen, jongeren en hun ouders bij opvoed- en gedragsproblemen, psychische problemen, psychosociale problemen of een verstandelijke beperking. De hulp is er om te helpen bij het verminderen, behandelen of omgaan met deze problemen en om de deelname aan de maatschappij te bevorderen. Jeugdhulp wordt geregeld via de Jeugdwet.

Jeugdhulp met verblijf

Hulp en zorg zoals deze bedoeld en beschreven is in de Jeugdwet en voor zover deze in natura is geleverd door de zorgaanbieder (dus exclusief PGB). Het betreft hulp en zorg aan jongeren en hun ouders bij psychische, psychosociale en of gedragsproblemen, een verstandelijke beperking van de jongere, of opvoedingsproblemen van de ouders. De jongere verblijft in een pleeggezin, gezinshuis, leef- of behandelgroep, gesloten afdeling, GGZ-instelling of soortgelijke locaties waar jeugdhulp geleverd wordt. Of anders gezegd, de jongere slaapt formeel niet thuis in het eigen gezin. Dit betekent dat het hier alleen om de verblijfsvormen gaat waarbij er sprake is van een overnachting. Ook verblijf in logeerhuizen, alleen tijdens weekenden of juist door de week, vallen onder jeugdhulp met verblijf. Er zijn vier vormen van jeugdhulp met verblijf:

- **Jeugdhulp door pleegzorg.** Vorm van jeugdhulp waarbij een jongere (tijdelijk) wordt opgenomen in een pleeggezin en waarbij pleegkind, pleegouders en eigen ouders worden begeleid door een pleegzorgaanbieder. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.
- **Jeugdhulp gezinsgericht.** Alle vormen van verblijf die een gezinssituatie benaderen, maar geen pleegzorg zijn. Te denken valt aan gezinshuizen, logeerhuizen en zorgboerderijen waar jongeren overnachten. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.
- **Jeugdhulp in een gesloten plaatsing.** De jongere verblijft bij een jeugdhulpaanbieder op basis van een machtiging gesloten jeugdzorg of op basis van een machtiging BOPZ (Wet Bijzondere Opname Psychiatrische Ziekenhuizen, t/m 2019) of machtiging Wvggz (Wet Verplichte Geestelijke Gezondheidszorg, vanaf 2020). PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.
- **Jeugdhulp met overig verblijf bij een jeugdhulpaanbieder.** Jongere verblijft in een accommodatie van de jeugdhulpaanbieder, veelal in een groep met andere jongeren. In feite betreft het alle vormen van verblijf die niet onder een van de voorgaande categorieën vallen. Hieronder vallen ook begeleid wonen en kamertraining. Ook kleinschalige residentiële leef- en behandelgroepen die geen gezinssituatie benaderen, vallen onder deze categorie. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.

Jeugdhulp zonder verblijf

Hulp en zorg zoals deze bedoeld en beschreven is in de Jeugdwet, en voor zover deze in natura is geleverd door de zorgaanbieder (dus exclusief PGB). Het betreft hulp en zorg aan jongeren en hun ouders bij psychische, psychosociale en of gedragsproblemen, een verstandelijke beperking van de jongere, of opvoedingsproblemen van de ouders. De jongere verblijft thuis, in het eigen gezin. Of anders gezegd, de jongere slaapt thuis. In ieder geval formeel. Het kan zijn dat de jongere bij opa en oma slaapt of bij iemand anders, echter dit is dan niet formeel zo geregeld. Er zijn vier vormen van jeugdhulp zonder verblijf:

- **Jeugdhulp door ambulante zorg op locatie van de aanbieder.** Jeugdhulp op locatie betreft ambulante hulp of groepsgesprekken op locatie bij de zorgaanbieder of digitaal waarbij in principe één (algemene) expertise tegelijkertijd binnen de hulpverlening wordt ingezet. Het betreft fysieke of digitale face-to-face contacten (groepsgesprekken of individueel) met de jeugdige en/of ouders. De gesprekken duren doorgaans maximaal twee uur. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.
- **Jeugdhulp door daghulp op locatie van de aanbieder.** Bij daghulp is een begeleider of hulpverlener minimaal een dagdeel in de nabije omgeving van de jongere. De hulp kan in een groep of individueel plaatsvinden. Dagbesteding en dagstructurering vallen hier ook onder. Daghulp vindt plaats op de locatie van de zorgaanbieder. Een belangrijk kenmerk van de dagbehandeling is dat een multidisciplinair team voor de dagbehandeling wordt ingezet. Het gaat bijvoorbeeld om een combinatie van fysiotherapie, gedragstherapie en psychotherapie die tijdens de dagbehandeling wordt ingezet. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.
- **Jeugdhulp in het netwerk van de jongere.** Bij Jeugdhulp in het netwerk van de jongere vindt plaats bij de jongere thuis, op school of elders in het netwerk van de jongere. In ieder geval niet op locatie bij de zorgaanbieder. De intensiteit kan variëren van een of enkele uren tot 24 uur per dag. Het gaat hier in de

regel om interventies, die zich niet alleen op het kind richten, maar ook op de bredere omgeving van het kind (variërend van ouders en bredere familie tot vrienden, burens en leerkracht). PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.

- **Jeugdhulp door het wijk- of buurtteam.** Nagenoeg elke gemeente werkt met de inzet van wijk- of buurtteams. Soms beperken deze teams zich tot het coördineren van de hulp aan de jongere, maar veelal bieden deze teams ook zelf hulp. Het gaat hier om de jeugdhulp die de teams zelf verleend hebben. PGB gefinancierde jeugdhulp is hierin niet meegenomen.

Kwaliteitskortingsgrens

De kwaliteitskortingsgrens (in 2025 € 477,20) is het bedrag tot waar huurtoeslagontvangers de huurprijs voor 100% krijgen gecompenseerd door de overheid.

LG

Lichamelijk gehandicapt. Fysieke beperking als gevolg van stoornissen van het zenuwstelsel en het bewegingsapparaat (bot/spierstelsel, gewrichten en bindweefsel) waarbij geen functionele verbetering meer mogelijk is en er geen sprake is van een terminale situatie.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de grens tussen de gereguleerde en de vrije huursector. Deze is sinds de invoer van de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 gelijk aan het bedrag van de middenhuurgrens. In 2025 is dat € 1.184,82. Woningen met een huurprijs boven dit bedrag horen tot de vrije sector.

LVG

Licht verstandelijk gehandicapt. Op grond van historische overwegingen is er in Nederland overeenstemming dat, als er sprake is van ernstige en chronische beperkingen in sociale redzaamheid, leerproblemen en/of gedragsproblemen, een IQ-score tussen 70 en 85 ook mag worden opgevat als een verstandelijke handicap. Dit wordt dan aangeduid als een licht verstandelijke handicap.

Middenhuur

Huurwoningen in de middenhuur zijn woningen met een aanvangshuurprijs vanaf de DAEB-huurgrens (€ 900,07) t/m de liberalisatiegrens (€ 1184,82).

Middeninkomens

We hanteren voor middeninkomens een grens van 1,5 keer een modaal inkomen. Dit is in 2025 een bruto huishoudensinkomen van tussen de € 69.750/€ 49.669 tot € 69.750.

MRE

Metropoolregio Eindhoven. De Metropoolregio Eindhoven is een bestuurlijk samenwerkingsverband tussen 21 gemeenten rondom Eindhoven: gemeente Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre. De grote achterliggende opgave van het samenwerkingsverband is het verbinden van de duurzame verstedelijking en de opgaven voor een vitaal landelijk gebied in de regio.

Natuurlijke groei

Natuurlijke groei is het verschil tussen het aantal geboorten en aantal sterfgevallen gedurende een bepaalde periode. Een positieve natuurlijke bevolkingsgroei houdt in dat er in die periode meer geboorten dan overlijdens hebben plaatsgevonden. Een negatieve bevolkingsgroei, ofwel een natuurlijke krimp, houdt in dat er in die periode meer overlijdens dan geboorten hebben plaatsgevonden.

Nultreden

Nultredenwoningen zijn woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap (extern toegankelijk, uitgezonderd enkele treden voor de voordeur van het pand) en dat de woning gelijkvloers is of voldoende ruimte biedt om in ieder geval woonkamer,

keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer te realiseren op één verdieping. Nultredenwoningen kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen met een lift betreffen.

Ouderen

Volgens de Rijksdefinitie behoren personen van 65 jaar en ouder tot de groep ouderen. Vanaf deze leeftijd neemt de behoefte aan ouderenhuisvesting (zoals nultredenwoningen, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen) doorgaans toe. In de praktijk ontstaat deze woonvraag echter vaak al eerder. Daarom wordt in dit onderzoek ook onderscheid gemaakt tussen de groep 55–75 jaar (met een beginnende woonvraag naar ouderenhuisvesting) en 75-plussers (met een woon- én zorgvraag). Dit onderscheid wordt in de tekst, figuren en tabellen aangegeven waar dat relevant is.

Primaire doelgroep sociale huur

De primaire doelgroep voor sociale huur zijn huishoudens met een inkomen tot de laagste inkomensgrens voor passend toewijzen. Woningcorporaties zijn verplicht deze huishoudens een betaalbare woning toe te wijzen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt (passend toewijzen). Bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen.

De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn afhankelijk van gezinssamenstelling en leeftijd. Inkomensgrenzen worden jaarlijks vastgesteld.

- Voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd: < € 28.375
- Voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd: < € 38.500
- Voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd: < € 27.775
- Voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd: < € 37.350

Psychiatrische aandoening

Stoornis waarbij een of meer symptomen veroorzaakt wordt door in de psyche gelegen factoren. Hiervoor wordt ook wel de term psychische stoornis gebruikt. Met ingang van 1 januari 2009 wordt de grondslag psychosociaal probleem niet meer geïndiceerd. Indicaties van vóór 2009 met de grondslag psychosociaal probleem die nog geldig zijn in de verslagperiode, zijn opgenomen bij de grondslag psychiatrische aandoening.

Psychogeriatrische aandoening

Ziekte, aandoening of stoornis in of van de hersenen (mede) als gevolg van ouderdom. Deze aandoening gaat vaak gepaard met aantasting van het denkvermogen, gevoelsleven, intellect en het geheugen. Soms is er ook sprake van een afname van motorische functies en een vermindering van de sociale redzaamheid.

Secundaire doelgroep sociale huur

Ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. De secundaire doelgroep voor sociale huur zijn huishoudens met een inkomen dat hoger ligt dan de inkomens van de primaire doelgroep voor sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep lage inkomens, 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep toewijzen. Het inkomen van de secundaire doelgroep ligt tussen de laagste inkomensgrens voor passend toewijzen en de DAEB-inkomensgrens.

- Voor eenpersoonshuishoudens: tussen € 28.375 en € 49.669
- Voor meerpersoonshuishoudens: tussen € 38.500 en € 54.847

SH

Sociale huur. Sociale huur is een vorm van gereguleerde huur. Een sociale huurwoning wordt aangeboden door een woningcorporatie, met gereguleerde maximale huurprijzen. Woningcorporaties wijzen de woningen toe aan huishoudens die het meest afhankelijk zijn van een sociale huurwoning, zoals lage inkomensgroepen of kwetsbare doelgroepen.

Somatische aandoening

Actuele lichamelijke ziekte of aandoening. Een aandoening die gekenmerkt wordt door stabiele fases en bij verergering door medische en/of paramedische behandeling (nog) kan genezen of verbeteren, heeft als grondslag somatische aandoening, en niet de grondslag lichamelijke handicap.

Wanneer sprake is van blijvende beperkingen die niet veroorzaakt worden door stoornissen van het zenuwstelsel of het bewegingsapparaat (bot/spierstelsel, gewrichten en bindweefsel), dan is de grondslag somatische aandoening ook van toepassing. Dit is ook het geval bij een terminale situatie.

Subregio A2-gemeenten

Deze subregio bestaat uit de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Valkenswaard.

Subregio de Kempen

Deze subregio bestaat uit de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden.

Subregio de Peel

Deze subregio bestaat uit de gemeenten Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren.

Subregio gemeente Eindhoven

Deze subregio bestaat uit de gemeente Eindhoven.

Subregio gemeente Helmond

Deze subregio bestaat uit de gemeente Helmond.

Subregio Overig SGE

De subregio Overig Stedelijk Gebied Eindhoven bestaat uit de gemeenten Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

Terugkeerders

Onder terugkeerders verstaan we huishoudens die naar een bepaalde gemeente verhuizen en al eerder in diezelfde gemeente hebben gewoond voor een periode van minstens zes jaar. Sinds 1 januari 2024 kunnen gemeenten tot 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen voorrang verlenen aan lokaal gebonden woningzoekenden. Om hiervoor in aanmerking te komen wordt een minimale woonduur van zes jaar onafgebroken in de betreffende gemeente als maatschappelijke binding beschouwd.

Thuiswonende zorgontvangers

Thuiswonende zorgontvangers worden gedefinieerd op basis van enerzijds de zorg die zij ontvangen (onder de vier stelselwetten: de Wlz, Wmo, Zvw of Jeugdwet) en anderzijds op basis van waar men woont. Thuiswonende zorgontvangers zijn huishoudens die niet worden voorzien van huisvesting en dagelijkse levensbehoeften. Dit betreft zowel eenpersoonshuishoudens, niet-gehuwde paren zonder kinderen, gehuwde paren zonder kinderen, niet-gehuwde paren zonder kinderen, gehuwde paren met kinderen, eenouderhuishoudens of overige huishoudens.²²

Uitgaande verhuizing

Een uitgaande verhuizing verwijst naar het vertrek van een huishouden vanuit een bepaalde locatie naar een adres buiten de vastgestelde locatiegrenzen (bijvoorbeeld gemeentelijk, subregionaal, regionaal of nationaal). Het huishouden vertrekt hierbij vanuit een woning binnen deze grenzen naar een andere plaats daarbuiten.

Verhuizing binnen subregio

Een verhuizing binnen de subregio houdt in dat zowel de herkomst als de bestemming van de verhuizing binnen dezelfde subregio liggen.

²² Thuiswonende zorgontvangers worden niet gedefinieerd op basis van de leveringsvormen volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) en persoonsgebonden budget (pgb).

VG

Verstandelijk gehandicapt. Handicap waarbij de persoon beneden gemiddeld scoort op een algemene intelligentietest (IQ van 70 of lager) en blijvende beperkingen heeft op het gebied van de sociale redzaamheid. Beide zijn voor het 18e levensjaar ontstaan.

VSH

Vrije sectorhuur. Woningen in de vrije sectorhuur zijn woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, waardoor de verhuurder de huurprijs vrij mag bepalen op basis van de markt. De beginhuur is hoger dan € 1184,82.

VV

Verpleging en Verzorging. Wlz-zorg wordt geïndiceerd en geleverd in zorgzwaartepakketten of zorgprofielen (zzp's). Deze zijn onderverdeeld in drie sectoren, waaronder Verpleging en Verzorging (VV). De andere twee sectoren zijn de Gehandicaptenzorg (GZ) en de langdurige Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ). De sector is vastgesteld op basis van de indicatie van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ).

Wlz

Wet langdurige zorg. Deze wet regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg vanuit de Wlz. Wanneer de zorgbehoevende aan de voorwaarden voldoet, geeft het CIZ een Wlz-indicatie af. Met een Wlz-indicatie krijgt iemand in een zorginstelling alle begeleiding en zorg die de zorgbehoevende nodig heeft. Men kan, wanneer de omstandigheden het toelaten, er ook voor kiezen om thuis te blijven wonen met intensieve zorg

Wmo (ook wel Wmo 2015)

Wet maatschappelijke ondersteuning. Deze wet regelt dat gemeenten ervoor moeten zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Mensen die niet op eigen kracht zelfredzaam zijn worden ondersteund door gemeenten, door middel van maatwerkvoorzieningen. Dit is een product of dienst die is afgestemd op de wensen, persoonskenmerken, mogelijkheden en behoeften van een individu. Gemeenten bepalen zelf hoe zij uitvoering geven aan de Wmo. Ze bepalen dus ook zelf welke maatwerkvoorzieningen zij aanbieden en welke definities zij daarbij hanteren. Verschillende definities (bij bijvoorbeeld vervoersdiensten en vervoersvoorzieningen) kunnen een vertekend beeld opleveren. In dit onderzoek hanteren wij de volgende definities van maatwerkvoorzieningen:

- **Begeleiding:** onder begeleiding worden activiteiten verstaan waarmee een persoon één op één thuis wordt ondersteund bij het uitvoeren van algemene dagelijkse levensverrichtingen en bij het aanbrengen en behouden van structuur in en regie over het persoonlijk leven.
- **Dagbesteding:** dagbesteding zijn activiteiten overdag om de tijd prettig en/of zinnig te vullen. Dit vervangt school of werk. Dagbesteding is er bijvoorbeeld voor kinderen en jongeren die niet naar school kunnen, voor mensen met een beperking of psychische klachten, en voor (dementerende) ouderen.
- **Hulp bij het huishouden:** huishoudelijke hulp is bijvoorbeeld hulp bij het schoonmaken, opruimen of de afwas doen.
- **Beschermde wonen:** een plaats in een [beschermde woonomgeving voor mensen met een psychische stoornis](#). Dit is voor volwassenen die 24 uur per dag hulp nodig hebben. De ondersteuning is gericht op het zo lang mogelijk thuis wonen.
- **Opvang:** Dit omvat verschillende vormen van opvang, zoals nachtopvang, opvang bij psychische problemen of opvang voor mensen met een handicap. Vrouwenopvang valt hier ook onder.
- **Spoedopvang:** bij spoedgevallen moet de gemeente binnen 24 tot 48 uur spoedopvang bieden.
- **Hulpmiddelen en diensten:**
 - Rolstoelen: kan men enkel via de Wmo krijgen als deze voor langere tijd nodig is.
 - Vervoersdiensten: gaat om collectief vervoer, een vorm van openbaar vervoer gericht op mensen met beperkingen. Er zijn verschillende vormen, van de regiotaxi tot Valys.
 - Vervoersvoorzieningen: ondersteunen inwoners om mee te doen in de samenleving, zoals een scootmobiel, gehandicaptenparkeerkaart of auto-aanpassing.

- Woonvoorzieningen: zijn bedoeld om de bereikbaarheid, toegang en het gebruik van uw woning te verbeteren, zoals douchehulpmiddelen, keukenaanpassingen, trapliften en tilliften.
- Overige hulpmiddelen: hulpmiddelen en diensten die niet binnen een van de hierboven genoemde categorieën vallen.
- **Overige maatwerkvoorzieningen:** maatwerkvoorzieningen die niet binnen een van de hierboven genoemde categorieën vallen.

ZG

Zintuiglijk gehandicapt. Visuele of auditief-communicatieve handicap of een (zeer) ernstig spraak/taalprobleem. Kern van een spraak/taalprobleem onder de grondslag van de zintuiglijke handicap is dat er een in de persoon gelegen oorzaak is aan te wijzen. Dat kunnen zowel neurobiologische als neuropsychologische factoren zijn. Spraak/taalstoornissen moeten onderscheiden worden van communicatieproblemen die het gevolg zijn van ziektebeelden als autisme en een verstandelijke handicap.

Zorggebruik

Er is sprake van zorggebruik wanneer iemand met één of meerdere van de vier stelselwetten te maken krijgt: de Zorgverzekeringswet (Zvw), de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet.

ZZP

Zorgzwaartepakket. Het ZZP gaf t/m 2014 aan welke soort en hoeveelheid zorg een cliënt kan ontvangen binnen zorg met verblijf/intramurale zorg. De ZZP-indicatie gaf middels een getal aan hoe intensief de benodigde zorg is. Sinds 2015 is het zorgzwaartepakket vervangen door het zorgprofiel.

ZZP 1

- VV: beschut wonen met enige begeleiding
- VG: wonen met enige begeleiding
- LVG: wonen met enige behandeling en begeleiding
- LG: wonen met enige begeleiding en enige verzorging
- ZG: visueel wonen met enige begeleiding en enige verzorging
- GGZ: wonen met intensieve begeleiding (W-groep)

ZZP 2

- VV: beschut wonen met begeleiding en enige verzorging
- VG: wonen met begeleiding
- LVG: wonen met behandeling en begeleiding
- LG: wonen met begeleiding en enige verzorging
- ZG: auditief Wonen met intensieve begeleiding en verzorging of visueel wonen met begeleiding en verzorging (W-groep)
- GGZ: wonen met intensieve begeleiding en verzorging (W-groep)

ZZP 3

- VV: beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging
- VG: wonen met begeleiding en verzorging
- LVG: wonen met intensieve begeleiding en begeleiding, klein
- LG: wonen met enige begeleiding en verzorging
- ZG: auditief wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
- GGZ: (3B) voortgezet verblijf met intensieve begeleiding (B-groep) of (3W) wonen met intensieve begeleiding en gedragsregulering (W-groep)

ZZP 4

- VV: beschut wonen met intensieve behandeling en begeleiding
- VG: wonen met begeleiding en intensieve verzorging
- LVG: wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding

- LG: wonen met begeleiding en verzorging
- ZG: auditief wonen met intensieve begeleiding en enige verzorging of visueel wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
- GGZ: voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en verzorging of wonen met intensieve begeleiding en intensieve verpleging

ZZP 5

- VV: beschermd wonen met intensieve dementiezorg
- VG: wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
- LVG: besloten wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding
- LG: wonen met begeleiding en intensieve verzorging
- ZG: visueel wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging
- GGZ: (5B) voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en gedragsregulering (B-groep) en (5W) beveiligd wonen vanwege extreme gedragsproblematiek met zeer intensieve begeleiding

ZZP 6

- VV: beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
- VG: wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulatie
- LVG:
- LG: wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
- ZG:
- GGZ: voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en intensieve Verpleging en Verzorging

ZZP 7

- VV: beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding
- VG: (besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering
- LG: wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging
- GGZ: (7B) beveiligd voortgezet verblijf vanwege extreme gedragsproblematiek met zeer intensieve begeleiding (B-groep)

ZZP 8

- VV: beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging
- VG: wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging

ZZP 9

- VV: herstelgerichte behandeling met Verpleging en Verzorging

Bijlage: Betaalbaarheidsinstrumenten

Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden van woningen. Planologisch is geregeld dat de woningeigenaar niet kan uitbouwen. Ook kunnen de bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waarde stijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in) omgevingsplan.
Capaciteit 	Opstellen, controleren en vaststellen (regels in) omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.	• Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding. • In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat omgevingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).

- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het omgevingsplan.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het omgevingsplan

De gemeente kan in het omgevingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woon(zorg)visie/volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring hiervan in datzelfde omgevingsplan (conform de werking van de voormalige doelgroepenverordening). De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

De (voormalige) doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen nu geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat gemeenten dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt.

Het omgevingsplan kan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen. In het Bkl staat een instructieregel die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. In de praktijk geldt dit enkel voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en is niet rechtstreeks van toepassing op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren, maar aansluiten bij gemaakte afspraken in de regionale Woondeals is wenselijk. Zo zijn deze afspraken ook in het gemeentelijk woonbeleid gewaarborgd. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Deze doelgroepen en prijzen kunnen ook geborgd worden door een opname hiervan in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma dat deze visie in de toekomst (waarschijnlijk) vervangt.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★ Bestaande bouw ★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.
Impact	Toelichting
Juridisch 	• Op- en vaststellen doelgroepenregels in omgevingsplan. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien.

	Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzigingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
Capaciteit 	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied.
- Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal een bepaald aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in Bkl en omgevingsplan).
- Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen.
- Optuigen regels kost tijd en geld. Dit geldt ook voor het opstellen/wijzigen en vaststellen van (regels in) het omgevingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing wordt benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen daadwerkelijk ingezet worden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief 	- Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. - Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Het percentage sociale huurwoningen waarop gestuurd wordt, dient opgenomen te zijn in het omgevingsplan. Daarnaast opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
Financieel 	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds weer voor gebruikt worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar-op-jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.
Capaciteit 	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen. • Kan bijdragen aan verplichtingen uit de woondeals.	• Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.

Vergunning op grond van huisvestingsverordening

Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, urgentie categorie zoals medische indicatie et cetera). Dergelijke regels kunnen enkel in de huisvestingsvergunning opgenomen worden als aangetoond kan worden dat deze regels noodzakelijk zijn. Dit kan door een grondslag in schaarste of leefbaarheid. In het eerste geval moet het gaan om schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit moet voor elk van de aangewezen categorieën in alle gebieden waar deze ingevoerd wordt onderbouwd worden. In het tweede geval kunnen dergelijke instrumenten ingezet worden met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Met de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Deze urgentieregeling dient een aantal urgente aandachtsgroepen te bevatten. Deze aandachtsgroepen zijn minder zelfredzaam en zouden zich zonder een dergelijke regeling relatief vaak in maatschappelijke onwenselijke situaties bevinden. Regionaal dient afgestemd te worden hoe deze aandachtsgroepen evenredig over de regio verdeeld kunnen worden en vervolgens kan door middel van het aantal afgegeven urgentieverklaringen bijgehouden worden of deze evenredige verdeling wordt nagekomen.

Verder hebben gemeenten sinds de herziening van de Huisvestingswet meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet kunnen betaalbare nieuwbouwkopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens, momenteel € 405.000) met voorrang verleend worden aan eigen inwoners. De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishoudens die een aantoonbare behoefte heeft aan betaalbare koopwoning (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Ook hiervoor geldt een

instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning (tot NHG). Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag. Ook bij het verlenen van toegang aan eigen inwoners is het van belang dit af te stemmen met regiogemeenten. Invoering van dergelijke maatregelen kan namelijk effect hebben op de woningmarkt elders in de regio, aangezien bepaalde doelgroepen mogelijk vaker elders een woning zoeken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★☆☆ Bestaande bouw ★★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)
Alternatief 	Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Bij toewijzing van koop is een huisvestingsverordening noodzakelijk.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst
Financieel 	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld vijftig uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

De verplichte urgentieverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet per 2025 gereed zijn. Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het recht op ondersteuning bij het vinden van een woning voor alle type woningzoekers nogmaals benadrukt. De verplichting om een urgentieverordening te hebben betekent in de praktijk tegelijkertijd dat men verplicht is een huisvestingsverordening op te stellen. De urgentieregeling maakt namelijk deel uit van de huisvestingsverordening. Iets meer dan de helft van de gemeenten beschikt al over een huisvestingsverordening, de andere gemeenten zullen deze moeten opstellen. Schaarste hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieverordening staat welke doelgroepen woningzoekenden voorrang krijgen bij het zoeken van een (sociale huur) woning. Deze urgente groepen komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Gemeenten (in een regio) moeten ieder een evenredig deel van de van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Het is daarom handig – en gebeurt doorgaans in de praktijk ook al – om de urgentieverordening (en daarmee huisvestingsverordening) op regioniveau vast te stellen. De 'urgenten' zijn al omschreven in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen daar bovenop extra groepen als urgent bestempelen. Ook kunnen gemeenten voor de meeste urgenten een mate van maatschappelijke, sociale of economische bindingen opnemen. De (met name maatschappelijke en politieke) druk op de sociale huursector neemt hierdoor verder toe. Des te meer urgenten moeten worden gehuisvest (en dus ook des te meer urgentiecategorieën door gemeenten worden aangewezen), des te langer de wachttijden voor 'reguliere' woningzoekenden worden. De urgentieverordening vraagt al met al veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Dit vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Het bedienen van urgente en cruciale gevallen. • Scheefwonen voorkomen. • Doorstroming in (sociale) huur- en koopsegment stimuleren. • Sturen op passende woonruimte. • Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.	• Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen. • Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor bijvoorbeeld de duur van vier jaar (of langer) na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk aan: verhuur aan familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde. Houd hierbij rekening met ander relevant beleid zoals de overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het aandeel woningen dat wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkter is geworden. Verhoogde eisen rondom het woningwaarderingssysteem (en bijbehorende huurprijzen) leiden ertoe dat er vaak minder rendement kan worden behaald met hetzelfde product. Het verhogen van de overdrachtsbelasting bij 'buy-

to-let' en het verhogen van het belastingtarief in box 3 hebben ertoe geleid dat kosten fors hoger zijn. Ten slotte betekent de verhoogde rente dat sparen aantrekkelijker wordt en lenen juist minder aantrekkelijk. Hierdoor worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van kadaster blijkt tegelijkertijd dat de verkochte woningen wel vaak weer terecht komen bij eigenaren die de woning vervolgens weer verhuren. Ook zorgt nieuwbouw voor een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen waardoor enige sturing op dit groeiende segment gewenst is. We zien bovendien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Dit wordt vaak versterkt door de ontwikkelingen in de markt en wetgeving.

Bovenstaande laat zien dat per situatie goed moet worden afgewogen in hoeverre invoering van opkoopbescherming effectief en noodzakelijk is.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting. - Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel 	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen, waardoor betaalbare koop voor de beoogde doelgroep behouden blijft. - Mogelijkheid (en noodzaak) om de maatregel gebiedsgericht in te zetten.	- Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen. - De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om

- rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte.
- Investeren in de bestaande voorraad kunnen afnemen. Dit kan leiden tot een afname van de kwaliteit van woningen.
- Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

Voorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Lees in de [Handreiking woningsplitsing](#) (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Afwijken van het omgevingsplan (voorheen: kruimelvergunningen mogelijk maken). • Splitsingseisen laten vieren • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernormen.	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan • Huisvestingsverordening. • Opnemen verhuurdersvergunning in Omgevingsplan. • Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.
Impact	Toelichting	
Juridisch 	Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.	
Financieel 	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.	
Capaciteit 	Juridische expertise is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Vervolgens vergunningverlening en handhaving. Tijdsinzet sterk afhankelijk van aantal vergunningsaanvragen.	

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.	• Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad. Splitsen kan sociale componenten hebben. Denk aan senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen. | <ul style="list-style-type: none"> Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen. Risico op illegale of ongewenste verhuur. |
|---|---|

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken.
- Het gaat het creëren van woningen tegen.

Optoppen

Het onbenutte potentieel in de bestaande voorraad kan veelal beter en meer worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen, aanplakken en uitplinten van woningen in de bestaande voorraad. Met name in de naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen op deze manier, zonder dat er nieuwe locaties nodig zijn. Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken liggen onder andere op het gebied van bouwtechnische voorwaarden, imago, financiën, proces en beleid. Met instrumenten kan de uitdaging rondom beleid (en een deel proces) worden ondervangen. Hier gaan we in onderstaande tabel op in. Zie ook ons [onderzoek](#) dat we voor het Rijk uitvoerden en ons [advies](#) in opdracht van provincie Zuid-Holland.

Toepassing	Optoppen
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vastleggen in (regels in) omgevingsplan
Impact	Toelichting
Juridisch 	Gestandaardiseerde toetsingscriteria en -procedure hanteren. Inzet overwegen van vereenvoudigde procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.
Financieel 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders.

Capaciteit 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders. Daarnaast voldoende capaciteit voor het gehele proces, met name in overeenstemming met woningcorporatie(s).
--	---

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Meer woonruimte beschikbaar. • Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens. • Kan leiden tot investering in bestaande voorraad (bijv. toevoeging van een lift en renovatie en verduurzaming van panden). • Optoppen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld het aanpassen van flats zodat deze nultreden worden, of het mixen van senioren met starters in eenzelfde woonflat.	• Imago is nog niet altijd positief, zowel bij bewoners als interne organisatie. • Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering. • (tijdelijke) bouwoverlast voor bestaande bewoners • Risico op illegale of ongewenste verhuur. • Lengte van procedures staan niet altijd in verhouding tot omvang project.

Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf te wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijftien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar onbepaalde tijd is mogelijk. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee, namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract, in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.

Financieel 	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst, vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd.
- Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is ook mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★ Bestaande bouw ★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel 	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Alleen op korte en middellange termijn effectief.
- Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar.
- Zegt niets over bewonen of verhuren.
- Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief 	Omgevingsplan. Het Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Snel op maat voor de situatie.
- Te maken met andere private en/of publieke organisaties.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Exploitatieplan en de omgevingswet

In heel enkele gevallen stelde een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan stond een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Het opnemen van afspraken via deze weg is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of met hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel 	Bijkomende kosten zijn beperkt, aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit 	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

Verkoop onder voorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden zijn regelingen waarmee partijen (met name gemeenten, corporaties en ontwikkelaars) woningen kunnen verkopen en tegelijkertijd enige regie houden op die woning. Het doel hiervan kan financieel zijn, bijvoorbeeld winstdeling bij verkoop op lange termijn, maar kan ook meer strategisch en beleidsmatig zijn, bijvoorbeeld sturingsmogelijkheid houden om betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar te houden. Vrijwel al deze constructies gaan uit van een waardevermeerdering van de woning, waarbij de overwaarde gebruikt kan worden voor verdere financiering of aflossing. De meeste financieringsconstructies zijn bovendien gebaseerd op (relatief) lage renten. Nu de rente het afgelopen jaar gestegen is, blijkt financiering van deze constructies ingewikkelder. De rentestand is daarmee van grote invloed op de haalbaarheid en het functioneren van vormen van verkoop onder voorwaarden.

KoopGarant (SlimmerKopen)

Bij KoopGarant (en SlimmerKopen) biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is KoopGarant ontwikkeld voor corporaties, maar gemeenten of provincies kunnen er ook gebruik van maken. Bij SlimmerKopen is Trudo de verkopende partij. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd. Hieronder volgt specifiek een verdere toelichting op de KoopGarant-regeling, al lijkt SlimmerKopen hier wat betreft opzet op.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling. Dit is een interessant voorbeeld voor u.
Alternatief 	- Starterslening. - Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in het omgevingsplan.
Financieel 	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Het is mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afsprekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente alleen de transactiekosten.
Capaciteit 	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
- Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden. - Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten, wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep. - Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd. - Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap. - De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling. - Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.	- Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'impact: financieel'). - Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen. - De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling. - Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- KoopGarant. - Starterslening. - Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend: - Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden. - Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement. - De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek. - Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.	- Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting van het nieuwbouwproject - De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot. - De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.

KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant- en de KoopSmarter-regeling. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperkorting tot 50% op de getaxeerde marktwaaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
Alternatief 	• KoopGarant. • Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
Financieel 	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit 	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit. • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardestijging. • Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen. • Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper. • Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep. • Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders). • De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.	• Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie • Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is. • Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via o.a. de KoopStart-regeling. Er is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds:

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens (2025: € 405.000).
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief 	• KoopGarant • KoopStart
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel 	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit 	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is honderd uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers.
- Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist.
- De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd.
- De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.
- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Vraagt om een investering in een fonds.
- Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentage bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheekleningen.
- De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief.
- De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.
- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incurante woning kopen (betaalrisico).

Grondprijsbeleid

Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvrg)-gronden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★★☆☆
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	Verhuur of erfpacht
Impact	Toelichting
Juridisch 	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
Financieel 	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
Capaciteit 	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Grote vrijheid over programma en prijs.
- Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Risico's over grondposities en grondopbrengsten.
- Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur.
- Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

Functioneel grondprijsbeleid

Een andere vorm van grondbeleid is functioneel grondbeleid. Hierbij wordt de waarde van de grond gekoppeld aan het beoogde product. Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. In de praktijk kan functioneel grondbeleid er ook voor zorgen dat voor grond waar met name sociale huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd, een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan bij woningen in het vrije segment. Dit leidt ertoe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudiger kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	• Verhuur of erfpacht. • Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. • Subsidies of bijdragen (fondsen).
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel 	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit 	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Marktconformer grondprijsbeleid.
- Betere onderbouwing van de grondprijzen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente.
- Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen.
- Kan meer fluctueren.

Colofon

Datum: 13 november 2025

Projectnummer: 25.076

Opdrachtgever: Metropool Regio Eindhoven

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Claire Eijkelboom, Job Wevers en Maartje Lucassen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl