Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant

METROPOOL
REGIO
EINDHOVEN

Colofon

Titel:	Sociale woningvoorraad en doelgroep in Zuidoost-Brabant
Opdrachtgever:	Metropoolregio Eindhoven
Opdrachtnemer:	Afdeling Onderzoek en Statistiek
	Gemeente Helmond
	Gooitske Marsman
Datum:	juli 2016

Inhoud

1. Inleiding ... 1
1.1. Aanleiding ... 1
1.2. Aanpak ... 1
1.3. Afbakening ... 2
1.4. Opzet rapportage ... 2
2. Omvang van de doelgroep ... 3
2.1. Definiëring doelgroep ... 3
2.2. Omvang doelgroep ... 3
2.2.1. Huishoudens met een inkomen lager dan €34.911 ... 3
2.2.2. Huishoudens met inkomen tussen €34.911 en 38.950 ... 4
2.2.3. Huishoudens met inkomen tussen €38.950 en 43.786 ... 5
2.2.4. Huishoudens met inkomen hoger dan €43.786 ... 6
2.2.5. Huishoudens met o.b.v. inkomen recht op huurtoeslag ... 6
2.2.6. Kenmerken doelgroep ... 7
2.2.7. Inkomensgroepen samengevat ... 8
3. Woningvoorraad ... 11
3.1. Definiëring sociale woningvoorraad ... 11
3.2. De woningvoorraad in grote lijnen ... 11
3.3. Woningvoorraad corporaties ... 12
3.4. Particuliere huurwoningvoorraad ... 14
3.5. Sociale koop voorraad ... 15
3.6. Verwachte ontwikkelingen in de voorraad van corporaties ... 16
3.6.1. Streefhuur ... 16
3.6.2. Verkoop, sloop en nieuwbouw ... 18
3.6.3. DAEB – niet DAEB ... 19
3.7. Woningvoorraad samengevat ... 19
4. Woningvoorraad en doelgroep geconfronteerd ... 21
4.1. Woningvoorraad en doelgroep geconfronteerd ... 21
Bijlage confrontatie per gemeente ... 25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2012 en 2014 is er binnen Zuidoost-Brabant (opdrachtgever het SRE) een onderzoek gedaan naar de kernvoorraad en doelgroep. Dit om meer inzicht te krijgen in de (omvang van de) doelgroep van het woonbeleid en de omvang van de sociale voorraad die primair voor deze groep bestemd is. Tevens is afgesproken om dit onderzoek periodiek te herhalen om zo de ontwikkelingen in beeld te krijgen en te kunnen volgen. Vandaar dat nu in 2016 de exercitie wordt herhaald.

Om het gewenste inzicht te krijgen in de (ontwikkelingen) in de doelgroep en de (sociale) zelfstandige woningvoorraad zijn de volgende gegevens nodig:

1. Binnen het woonbeleid is het relevant om de volgende doelgroepen te onderscheiden:
   a. primaire doelgroep, komt qua inkomen in aanmerking voor huurtoeslag
   b. doelgroepen op basis van inkomensverdeling die leidend is in de Nederlandse vertaling van het Europese beleid. Hierop is mede de regelgeving voor de toewijzing in de sociale sector geregeld.
2. De sociale woningvoorraad die zowel uit huur- als koopwoningen bestaat.

In hoofdstukken 2 (doelgroep) en 3 (woningvoorraad) wordt verder ingegaan op de gekozen afbakeningen, waarbij de in de regio afgesproken grenzen zijn gehanteerd.

In deze rapportage worden de cijfers naast op gemeenteniveau ook voor de 4 subregio's in beeld gebracht. Het betreft de indeling zoals gebruikt binnen de Zuidoost-Brabant. De subregio's betreffen het stedelijk gebied (Eindhoven, Helmond, Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre), Peelgemeenten (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren) A2-gemeenten (Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard) en de Kempen (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-de Mierden).

1.2. Aanpak

Om het gewenste inzicht in de doelgroep en de sociale woningvoorraad te krijgen zijn de volgende gegevens gebruikt:

1. Voor de definiëring van de doelgroepen is aansluiting gezocht bij Europese regelgeving m.b.t. voor wie de sociale huurvoorraad is bestemd. Om de omvang te bepalen van de doelgroepen is gebruik gemaakt van het *Regionale InkomensOnderzoek (RIO)* van het CBS. Het RIO is voornamelijk gebaseerd op registers afkomstig van het Ministerie van Financiën (de fiscale registers) en de Nederlandse gemeenten (de bevolkingsregisters = GBA).
   Daarnaast wordt het aantal huishoudens in beeld gebracht dat op basis van hun inkomen recht zouden hebben op huurtoeslag. Of zij dat daadwerkelijk krijgen is natuurlijk afhankelijk van de woning die zij bewonen (huurwoning en afhankelijk hoogte huur).

   De meest recente beschikbare inkomensgegevens gaan over het jaar 2013. Er is een vertaling gemaakt naar het aantal huishoudens op 1-1-2016 (bron: CBS-Statline), de meest recent beschikbare aantallen voor de totale regio. Daarbij is er vanuit gegaan dat de verhouding tussen de verschillende doelgroepen of anders gezegd het aandeel van de huishoudens dat in een bepaalde doelgroep valt niet is gewijzigd. De omvang kan, bij een groeiend aantal huishoudens, dus wel toenemen.
2. De sociale woningvoorraad bestaat uit zowel huur- als koopwoningen. Gemeenten maken met corporaties afspraken over de omvang van de kernvoorraad. Vandaar dat het belangrijk is om in de woningvoorraad de volgende categorieën te onderscheiden:
   a. sociale huurvoorraad corporaties (evt. uitgesplitst naar huurprijscategorieën huurtoeslag);
   b. sociale huurvoorraad particuliere verhuurders;
   c. sociale koopvoorraad;
   d. overige huurvoorraad;
   e. overige koopvoorraad.

De gegevens over de woningvoorraad zijn aangeleverd door de afzonderlijke gemeenten en de 14 grootste woningcorporaties die actief zijn binnen Zuidoost-Brabant. Daar waar gemeenten de gewenste cijfers niet konden aanleveren, is gebruik gemaakt van cijfers van het CBS (Statline) en/of het SRE regionale woningmarktonderzoek. Door het gebruik van verschillende bronnen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de andere publicaties waarbij één bron gebruikt wordt. In enkele gevallen is ook een inschatting gemaakt van bijvoorbeeld de sociale voorraad.

Gekozen is om zowel het aantal huishoudens als ook de gegevens over de woningvoorraad af te ronden op honderdtallen. Dit heeft te maken met de nauwkeurigheid van inschatten.

1.3. Afbakening

Belangrijk is dat we in deze notitie spreken over de zelfstandige woningvoorraad en over huishoudens (excl. studenten) die zelfstandig wonen. Dit betekent dat onzelfstandig gehuisveste huishoudens, zoals een groot deel van de studenten in Eindhoven of ouderen in zorginstellingen, buiten deze verkenning zijn gehouden.

1.4. Opzet rapportage

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de omvang van de onderscheiden doelgroepen. Hoofdstuk 3 beschrijft de opbouw van de woningvoorraad. In hoofdstuk 4 vindt de confrontatie tussen de doelgroep en sociale woningvoorraad plaats.

In de bijlagen staan de confrontaties per gemeente opgenomen.

2. Omvang van de doelgroep

In dit hoofdstuk wordt de omvang van de onderscheiden doelgroepen in beeld gebracht.

2.1. Definiëring doelgroep

We sluiten aan bij de doelgroep van beleid waarvoor op basis van Europese regelgeving is bepaald welke huishoudens wel en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Voor deze "doelgroep Europese staatsteunregel" worden in de notitie de volgende grenzen gehanteerd (prijspeil 2015):

a. huishouden met een inkomen tot 34.911 euro;
b. huishoudens met een inkomen tussen 34.911 en 38.950 euro. Aangezien het Kabinet plannen heeft om de grens van 34.085 euro tijdelijk (5 jaar) te verhogen is dit jaar deze groep apart onderscheiden;
c. huishoudens met inkomen tussen 38.950 en 43.786 euro, deze huishoudens hebben het moeilijk doordat zij niet meer voor de sociale huurwoning van de corporaties in aanmerking komen, maar ook lastig kunnen kopen gezien de hoogte van hun inkomen.
d. Huishoudens met inkomen boven 43.786 euro.

Tot slot wordt het aantal huishoudens in beeld gebracht dat op basis van hun inkomen recht zouden hebben op huurtoeslag. Of zij dat daadwerkelijk krijgen is natuurlijk afhankelijk van de woning die zij bewonen (huurwoning en afhankelijk hoogte huur). In 2015 hanteert het ministerie van BZK de volgende inkomensgrenzen:

alleenstaand	jonger dan 65 jaar	€ 22.175
	65 jaar of ouder	€ 22.275
meerpersoons-huishouden	jonger dan 65 jaar	€ 28.800
	65 jaar of ouder	€ 29.600

2.2. Omvang doelgroep

Om de omvang van bovenstaande groepen te kunnen inschatten, hebben we gebruik gemaakt van het Regionaal InkomensOnderzoek (RIO, CBS). Uit het RIO 2013 kunnen we gegevens over de hierboven beschreven groepen halen.

De gegevens uit het RIO lopen in de tijd enigszins achter, aangezien er gebruik gemaakt wordt van belastinggegevens en het even duurt voordat deze ingevuld en verwerkt zijn.

Om de RIO-gegevens te vertalen naar de situatie 2015-2016 moet voorspeld worden hoe in de twee tussenliggende jaren de doelgroep zich heeft ontwikkeld. Uit landelijke cijfers weten we dat het aantal huishoudens behorende tot een bepaalde inkomensgroep jaar op jaar wel iets schommelt, maar dat deze ontwikkelingen redelijk beperkt zijn. Vandaar dat we in deze notitie aannemen dat de verhouding tussen de groepen huishoudens die tot een bepaalde inkomensgroep behoren, gelijk blijft. Er is wel gecorrigeerd voor de groei in het aantal huishoudens in de periode 1-1-2013 en 1-1-2016.

2.2.1. Huishoudens met een inkomen lager dan €34.911

In Zuidoost-Brabant heeft 48% van alle huishoudens een inkomen tot €34.911. Mede onder invloed van de economische crisis zien we dat dit aandeel in de afgelopen iets is toegenomen.

In de beide steden ligt het aandeel huishoudens met een inkomen tot €34.911 hoger dan in de andere gemeenten binnen de regio. Bijna zes op de tien huishoudens met een inkomen lager dan €34.911 woont in een huurwoning. We zien dat huishoudens uit deze doelgroep in de steden relatief vaker in een huurwoning wonen.

Aantal huishoudens met een inkomen tot €34.911 (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal	totaal inkomen tot €34.911		inkomen tot €34.911 in huurwoning**		
	huishoudens*	aantal hh	% alle hh	aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Eindhoven	113.525	60.300	53%	43.500	38%	72%
Helmond	39.199	20.800	53%	13.900	35%	67%
rest stedelijk gebied	79.433	32.300	41%	16.300	21%	50%
Best	11.908	4.800	40%	2.300	19%	48%
Geldrop-Mierlo	17.105	7.900	46%	4.500	26%	57%
Nuenen c.a.	9.806	3.500	36%	1.700	17%	49%
Oirschot	7.271	3.100	43%	1.100	15%	35%
Son en Breugel	6.816	2.300	34%	1.100	16%	48%
Veldhoven	19.256	8.000	42%	4.400	23%	55%
Waalre	7.271	2.700	37%	1.200	17%	44%
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	232.157	113.400	49%	73.700	32%	65%
Asten	6.899	3.200	46%	1.500	22%	47%
Deurne	13.177	6.300	48%	3.200	24%	51%
Gemert-Bakel	12.250	5.900	48%	2.900	24%	49%
Laarbeek	9.011	4.100	45%	2.000	22%	49%
Someren	7.664	3.700	48%	1.700	22%	46%
Peelgemeenten	49.001	23.200	47%	11.300	23%	49%
Cranendonck	8.627	3.800	44%	1.600	19%	42%
Heeze-Leende	6.406	2.400	37%	1.000	16%	42%
Valkenswaard	13.777	6.700	49%	3.800	28%	57%
A2 gemeenten	28.810	12.900	45%	6.400	22%	50%
Bergeijk	7.466	3.200	43%	1.100	15%	34%
Bladel	8.242	3.700	45%	1.400	17%	38%
Eersel	7.576	3.100	41%	1.300	17%	42%
Reusel-de Mierden	5.186	2.200	42%	800	15%	36%
De Kempen	28.470	12.200	43%	4.600	16%	38%
Zuidoost-Brabant	338.438	161.100	48%	95.300	28%	59%

Bron: *CBS- Statline, **o.b.v. RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

2.2.2. Huishoudens met inkomen tussen €34.911 en 38.950

De tweede groep die we onderscheiden, bestaat uit de huishoudens met een inkomen tussen €34.911 en €38.950. 6% van alle huishoudens in Zuidoost-Brabant kan gerekend worden tot deze groep. Dit is een kleine groep; je ziet mede daardoor weinig verschillen tussen de gemeenten.

Deze doelgroep woont minder vaak in een huurwoning dan de vorige groep met een inkomen tot €34.911. Het betreft een derde van deze huishoudens. Opnieuw zien we dat de huishoudens in deze inkomensgroep in de steden vaker dan in de overige gemeenten in het Stedelijk Gebied in een huurwoning wonen.

Huishoudens met inkomen tussen €34.911 en €38.950 (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal	totaal inkomen €34.911 tot 38.950		inkomen €34.911 tot 38.950 in huurwoning**		
	huishoudens*	aantal hh	% alle hh	aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Eindhoven	113.525	6.700	6%	3.200	3%	48%
Helmond	39.199	2.500	6%	1.000	3%	40%
rest stedelijk gebied	79.433	4.800	6%	1.200	2%	25%
Best	11.908	700	6%	100	1%	14%
Geldrop-Mierlo	17.105	1.100	6%	300	2%	27%
Nuenen c.a.	9.806	500	5%	100	1%	20%
Oirschot	7.271	500	7%	100	1%	20%
Son en Breugel	6.816	400	6%	100	1%	25%
Veldhoven	19.256	1.200	6%	400	2%	33%
Waalre	7.271	400	6%	100	1%	25%
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	232.157	14.000	6%	5.400	2%	39%

	totaal huishoudens*	totaal inkomen €34.911 tot 38.950 aantal hh	% alle hh	inkomen €34.911 tot 38.950 in huurwoning** aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Asten	6.899	400	6%	100	1%	25%
Deurne	13.177	800	6%	200	2%	25%
Gemert-Bakel	12.250	700	6%	200	2%	29%
Laarbeek	9.011	600	7%	100	1%	17%
Someren	7.664	500	7%	100	1%	20%
Peelgemeenten	49.001	3.000	6%	700		
Cranendonck	8.627	500	6%	100	1%	20%
Heeze-Leende	6.406	400	6%	100	2%	25%
Valkenswaard	13.777	900	7%	300	2%	33%
A2-gemeenten	28.810	1.800	6%	500	2%	28%
Bergeijk	7.466	500	7%	100	1%	20%
Bladel	8.242	500	6%	100	1%	20%
Eersel	7.576	400	5%	100	1%	25%
Reusel-de Mierden	5.186	300	6%	100	2%	33%
De Kempen	28.470	1.700	6%	400	1%	24%
Zuidoost-Brabant	338.438	20.700	6%	6.900	2%	33%

Bron: *CBS- Statline, **o.b.v. RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

2.2.3. Huishoudens met inkomen tussen €38.950 en 43.786

8% van de huishoudens heeft een inkomen tussen de €38.950 en 43.786. Daarmee is de groep dit een inkomen tussen €34.911 en €43.786 verhoudingsgewijs even groot als enkele jaren geleden.

Ongeveer drie op de tien van deze huishoudens woont in een huurwoning.

Huishoudens met inkomen tussen €38.000 en €43.602 (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal huishoudens*	totaal €38.950 tot 43.786 aantal hh	% alle hh	€38.950 tot 43.786 in huurwoning** aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Eindhoven	113.525	8.200	7%	3.500	3%	43%
Helmond	39.199	2.900	7%	900	2%	31%
rest stedelijk gebied	79.433	6.100	8%	1.400	2%	23%
Best	11.908	900	8%	200	2%	22%
Geldrop-Mierlo	17.105	1.300	8%	400	2%	31%
Nuenen c.a.	9.806	700	7%	100	1%	14%
Oirschot	7.271	600	8%	100	1%	17%
Son en Breugel	6.816	500	7%	100	1%	20%
Veldhoven	19.256	1.600	8%	400	2%	25%
Waalre	7.271	500	7%	100	1%	20%
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	232.157	17.200	7%	5.800	2%	34%
Asten	6.899	600	9%	100	1%	17%
Deurne	13.177	1.100	8%	300	2%	27%
Gemert-Bakel	12.250	1.000	8%	200	2%	20%
Laarbeek	9.011	800	9%	200	2%	25%
Someren	7.664	700	9%	100	1%	14%
Peelgemeenten	49.001	4.200	9%	900	2%	21%
Cranendonck	8.627	700	8%	100	1%	14%
Heeze-Leende	6.406	500	8%	100	2%	20%
Valkenswaard	13.777	1.100	8%	300	2%	27%
A2-gemeenten	28.810	2.300	8%	500	2%	22%
Bergeijk	7.466	600	8%	100	1%	17%
Bladel	8.242	700	8%	100	1%	14%
Eersel	7.576	600	8%	100	1%	17%
Reusel-de Mierden	5.186	1.900	37%	100	2%	5%
De Kempen	28.470	3.000	11%	1.200	4%	40%
Zuidoost-Brabant	338.438	26.700	8%	8.400	2%	31%

Bron:* CBS- Statline, ** o.b.v. RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

2.2.4. Huishoudens met inkomen hoger dan €43.786

Bijna vier op de tien huishoudens in Zuidoost-Brabant heeft een inkomen boven de €43.786. Dit aandeel is licht gedaald in de afgelopen jaren.

In de steden ligt dit aandeel lager dan in de rest van de regio, alhoewel het daar ook fluctueert van 38 tot 53%.

Huishoudens met inkomen hoger dan €43.786 (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal	totaal inkomen > €43.786		inkomen > €43.786 in huurwoning**		
	huishoudens*	aantal hh	% alle hh	aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Eindhoven	113.525	38.400	34%	9.000	8%	23%
Helmond	39.199	13.000	33%	2.000	5%	15%
rest stedelijk gebied	79.433	36.400	46%	3.400	4%	9%
Best	11.908	5.500	46%	400	3%	7%
Geldrop-Mierlo	17.105	6.800	40%	700	4%	10%
Nuenen c.a.	9.806	5.000	51%	400	4%	8%
Son en Breugel	6.816	3.600	53%	400	6%	11%
Oirschot	7.271	3.200	44%	200	3%	6%
Veldhoven	19.256	8.500	44%	1.000	5%	12%
Waalre	7.271	3.800	52%	300	4%	8%
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	232.157	87.800	38%	14.400	6%	16%
Asten	6.899	2.600	38%	200	3%	8%
Deurne	13.177	5.000	38%	600	5%	12%
Gemert-Bakel	12.250	4.600	38%	400	3%	9%
Laarbeek	9.011	3.600	40%	300	3%	8%
Someren	7.664	2.800	37%	200	3%	7%
Peelgemeenten	49.001	18.600	38%	1.700	3%	9%
Cranendonck	8.627	3.600	42%	200	2%	6%
Heeze-Leende	6.406	3.200	50%	200	3%	6%
Valkenswaard	13.777	5.200	38%	700	5%	13%
A2-gemeenten	28.810	12.000	42%	1.100	4%	9%
Bergeijk	7.466	3.200	43%	200	3%	6%
Bladel	8.242	3.400	41%	200	2%	6%
Eersel	7.576	3.500	46%	200	3%	6%
Reusel-de Mierden	5.186	2.200	42%	100	2%	5%
De Kempen	28.470	12.300	43%	700	2%	6%
Zuidoost-Brabant	338.438	130.900	39%	17.700	5%	14%

Bron:* CBS- Statline, ** o.b.v. RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

2.2.5. Huishoudens met o.b.v. inkomen recht op huurtoeslag

Bijna een derde van de huishoudens in het stedelijk gebied kan worden gerekend tot de huishoudens met een belastbaar inkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. In de beide steden ligt het aandeel huishoudens dat tot de primaire doelgroep gerekend kan worden, wat hoger dan in de andere gemeenten.

Niet alle huishoudens die tot de primaire doelgroep gerekend kunnen worden, wonen in een huurwoning. In het stedelijk gebied behoort 20% van alle huishoudens tot de doelgroep die op basis van inkomen recht heeft op huurtoeslag en die tevens in een huurwoning woont. In de steden wonen verhoudingsgewijs meer huishoudens uit deze doelgroep in een huurwoning.

Van de huishoudens met op basis van inkomen recht op huurtoeslag woont twee derde in huurwoning. In de twee steden is dit rond drie kwart. In De Kempen is dit aandeel het laagst. Het betreft hier twee op de vijf huishoudens.

Huishoudens met o.b.v. inkomen recht op huurtoeslag (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal	totaal inkomen tot huurtoeslaggrens		inkomen tot huurtoeslaggrens in huurwoning**		
	huishoudens*	aantal hh	% alle hh	aantal hh	% alle hh	% doelgroep
Eindhoven	113.525	40.400	36%	31.600	28%	78%
Helmond	39.199	14.600	37%	10.600	27%	73%
rest stedelijk gebied	79.433	20.800	26%	11.400	14%	55%
Best	11.908	3.200	27%	1.700	14%	53%
Geldrop-Mierlo	17.105	5.200	30%	3.100	18%	60%
Nuenen c.a.	9.806	2.200	22%	1.200	12%	55%
Son en Breugel	6.816	1.500	22%	800	12%	53%
Oirschot	7.271	2.000	28%	700	10%	35%
Veldhoven	19.256	5.000	26%	3.000	16%	60%
Waalre	7.271	1.700	23%	900	12%	53%
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	232.157	75.800	33%	53.600	23%	71%
Asten	6.899	2.200	32%	1.100	16%	50%
Deurne	13.177	4.200	32%	2.300	17%	55%
Gemert-Bakel	12.250	4.000	33%	2.200	18%	55%
Laarbeek	9.011	2.800	31%	1.400	16%	50%
Someren	7.664	2.500	33%	1.300	17%	52%
Peelgemeenten	49.001	15.700	32%	8.300	17%	53%
Cranendonck	8.627	2.500	29%	1.100	13%	44%
Heeze-Leende	6.406	1.600	25%	700	11%	44%
Valkenswaard	13.777	4.400	32%	2.600	19%	59%
A2-gemeenten	28.810	8.500	30%	4.400	15%	52%
Bergeijk	7.466	2.100	28%	800	11%	38%
Bladel	8.242	2.400	29%	1.000	12%	42%
Eersel	7.576	2.000	26%	900	12%	45%
Reusel-de Mierden	5.186	1.500	29%	500	10%	33%
De Kempen	28.470	8.000	28%	3.200	11%	40%
Zuidoost-Brabant	338.438	107.700	32%	68.900	20%	64%

Bron: *CBS- Statline, **RIO 2013, bewerking O&S Helmond

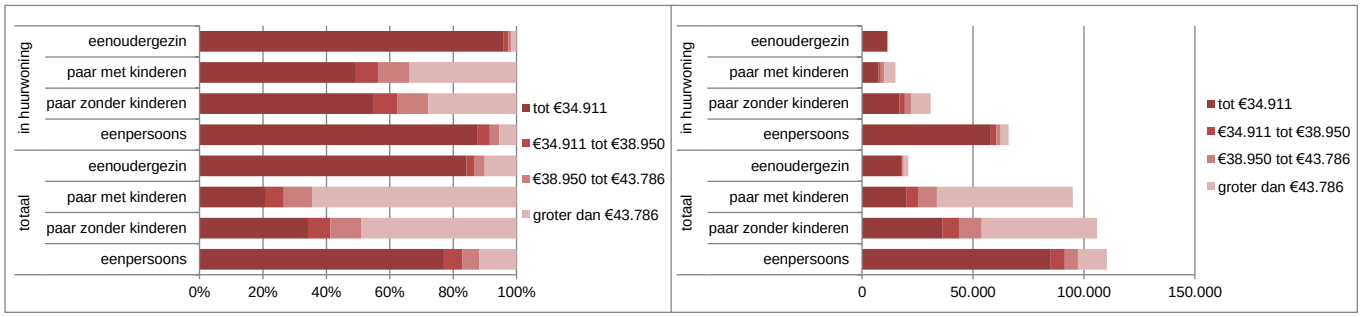
2.2.6. Kenmerken doelgroep

Als we kijken naar verschillende doelgroepen op basis van huishoudensamenstelling, de leeftijd, bron van inkomen en het inkomen dan zien we duidelijke verschillen. Verschillen die we zouden verwachten.

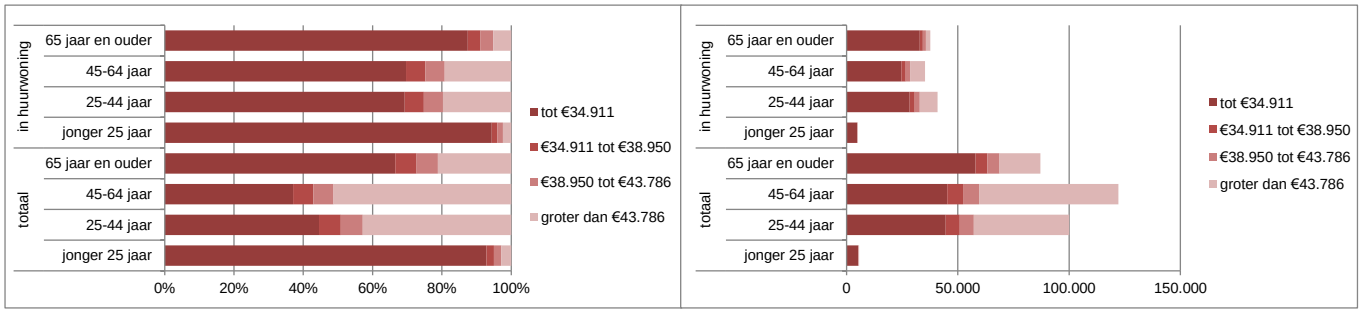
Eenpersoonshuishoudens hebben vaak een lager inkomen. Gezinnen met thuiswonende kinderen hebben vaak een inkomen hoger dan € 43.786. Jongeren tot 25 jaar, maar ook 65-plussers hebben relatief vaak een lager inkomen. Daarbij is er natuurlijk ook een relatie tussen de leeftijd en de huishoudensamenstelling. Jongeren en ouderen vormen relatief vaak een eenpersoonshuishouden. De groep tussen 25 tot 65 jaar heeft relatief vaak een inkomen hoger dan € 43.786. Huishoudens met een hoger inkomen hebben relatief inkomen uit werk.

Kenmerken van huishoudens uit verschillende inkomensgroepen (wonend in een zelfstandige woning) in Zuidoost-Brabant

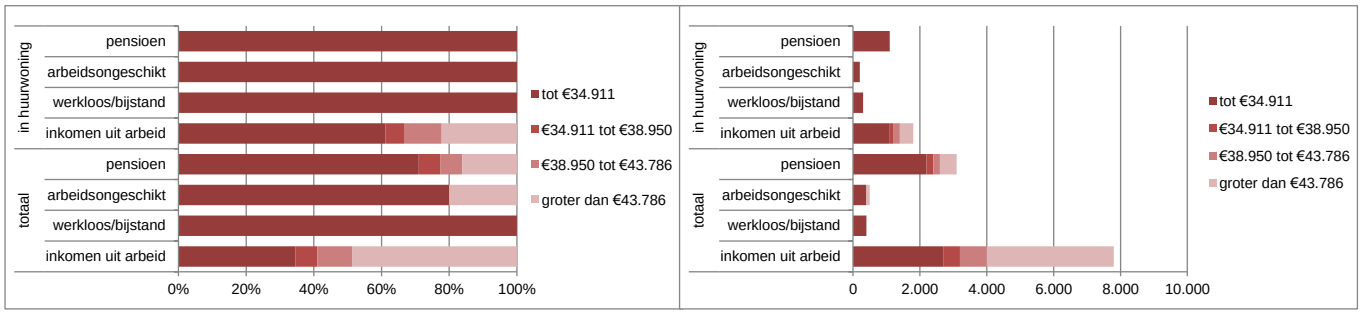
naar type huishouden [in percentages en aantal]



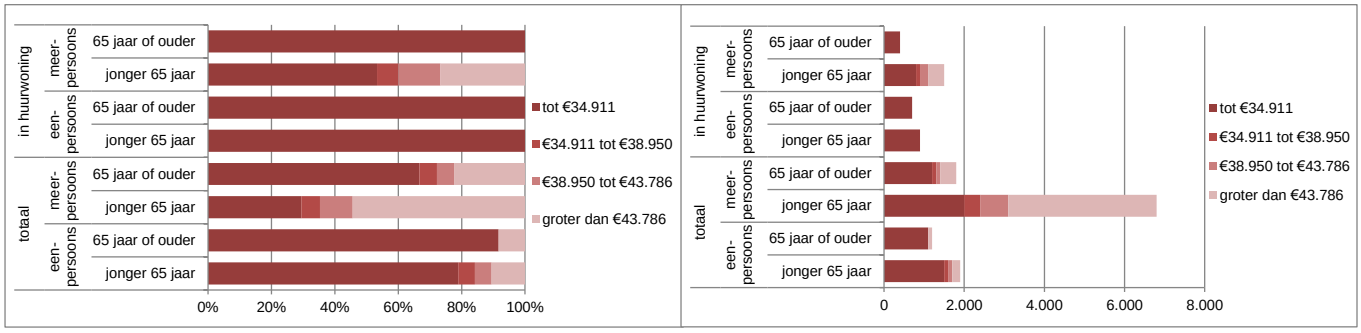
naar leeftijd [in percentages en aantal]



naar bron van inkomen [in percentages en aantal]



naar leeftijd en samenstelling [in percentages en aantal]



Bron: RIO 2013 – bewerking O&S Helmond

2.2.7. Inkomensgroepen samengevat

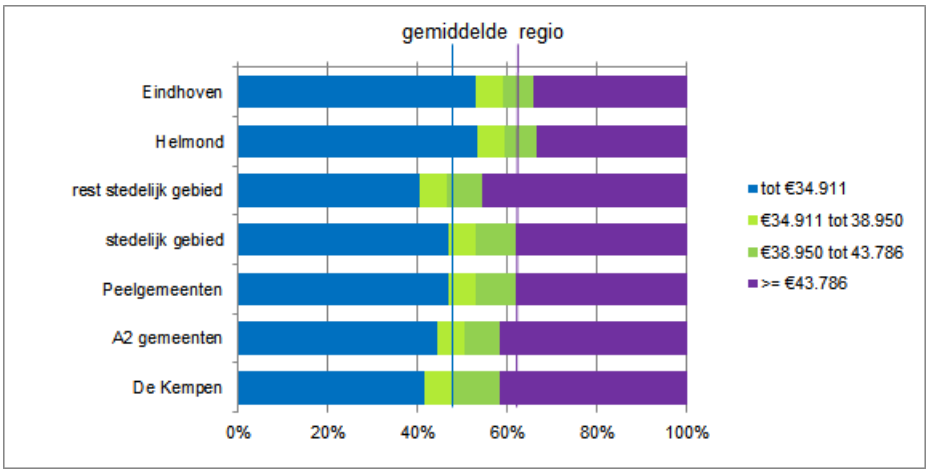
Bijna de helft van alle huishoudens in Zuidoost-Brabant (48%) heeft een inkomen tot €34.911. Dit is 3% meer dan twee jaar daarvoor. Vooral in de steden ligt dit aandeel hoger. Tussen gemeenten schommelt het aandeel, ook binnen de subregio's.

Bijna zes op de tien huishoudens uit deze groep woont in een huurwoning. Voor beide steden is dit rond de zeven op de tien huishoudens. In de Kempen wonen het laagste aandeel huishoudens in een huurwoning.

6% heeft een inkomen tussen €34.911 en €38.950. Net iets groter aandeel zit hier boven tot €43.602. Ruim vier op de tien huishoudens heeft een inkomen boven €53.786.

Drie op de tien huishoudens zou op basis van inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De helft hiervan woont in de twee steden.

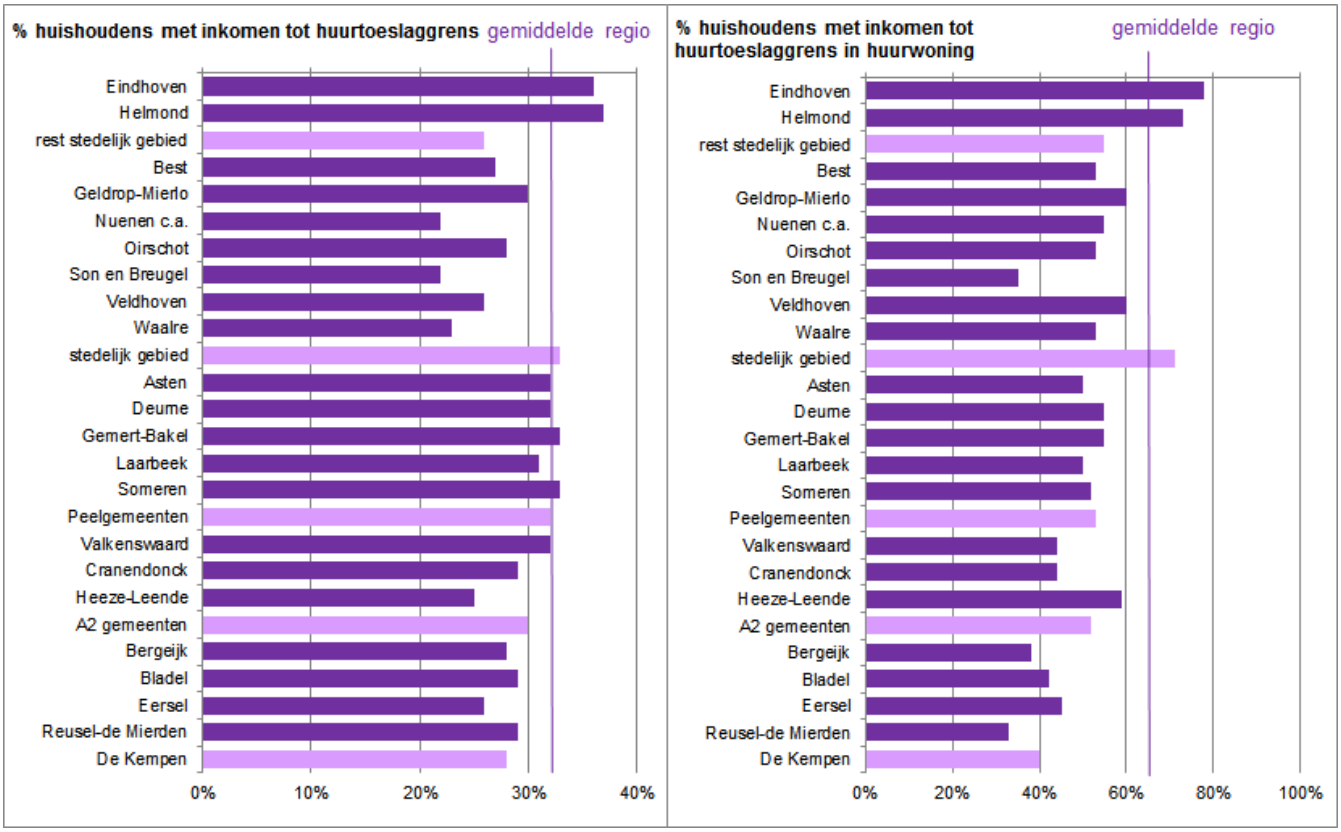
Doelgroepen samengevat (wonend in een zelfstandige woning)



Bron: *CBS, **RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslag ligt het hoogst in beide steden. Hier wonen deze huishoudens ook relatief vaak in een huurwoning.

Aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en aandeel daarvan in een huurwoning



Bron: *CBS, **RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

Doelgroepen per gemeente samengevat (wonend in een zelfstandige woning)

	totaal primaire doelgroep**		inkomen tot €34.911		inkomen €34.911 tot 38.950		inkomen €38.950 tot 43.786		inkomen > €43.786		totaal
	aantal hh	% alle hh	aantal	% alle hh	aantal	% alle hh	aantal	% alle hh	aantal	% alle hh	
Eindhoven	40.400	36%	60.300	53%	6.700	6%	8.200	7%	38.400	34%	113.525
Helmond	14.600	37%	20.800	53%	2.500	6%	2.900	7%	13.000	33%	39.199
rest stedelijk gebied	20.800	26%	32.300	41%	4.800	6%	6.100	8%	36.400	46%	79.433
Best	3.200	27%	4.800	40%	700	6%	900	8%	5.500	46%	11.908
Geldrop-Mierlo	5.200	30%	7.900	46%	1.100	6%	1.300	8%	6.800	40%	17.105
Nuenen c.a.	2.200	22%	3.500	36%	500	5%	700	7%	5.000	51%	9.806
Oirschot	2.000	28%	3.100	43%	500	7%	600	8%	3.200	44%	7.271
Son en Breugel	1.500	22%	2.300	34%	400	6%	500	7%	3.600	53%	6.816
Veldhoven	5.000	26%	8.000	42%	1.200	6%	1.600	8%	8.500	44%	19.256
Waalre	1.700	23%	2.700	37%	400	6%	500	7%	3.800	52%	7.271
stedelijk gebied (incl. Eindhoven en Helmond)	75.800	33%	113.400	49%	14.000	6%	17.200	7%	87.800	38%	232.157
Asten	2.200	32%	3.200	46%	400	6%	600	9%	2.600	38%	6.899
Deurne	4.200	32%	6.300	48%	800	6%	1.100	8%	5.000	38%	13.177
Gemert-Bakel	4.000	33%	5.900	48%	700	6%	1.000	8%	4.600	38%	12.250
Laarbeek	2.800	31%	4.100	45%	600	7%	800	9%	3.600	40%	9.011
Someren	2.500	33%	3.700	48%	500	7%	700	9%	2.800	37%	7.664
Peelgemeenten	15.700	32%	23.200	47%	3.000	6%	4.200	9%	18.600	38%	49.001
Valkenswaard	4.400	32%	6.700	49%	900	7%	1.100	8%	5.200	38%	13.777
Cranendonck	2.500	29%	3.800	44%	500	6%	700	8%	3.600	42%	8.627
Heeze-Leende	1.600	25%	2.400	37%	400	6%	500	8%	3.200	50%	6.406
A2 gemeenten	8.500	30%	12.900	45%	1.800	6%	2.300	8%	12.000	42%	28.810
Bergeijk	2.100	28%	3.200	43%	500	7%	600	8%	3.200	43%	7.466
Bladel	2.400	29%	3.700	45%	500	6%	700	8%	3.400	41%	8.242
Eersel	2.000	26%	3.100	41%	400	5%	600	8%	3.500	46%	7.576
Reusel-de Mierden	1.500	29%	2.200	42%	300	6%	1.900	37%	2.200	42%	5.186
De Kempen	8.000	28%	12.200	43%	1.700	6%	3.000	11%	12.300	43%	28.470
Zuidoost-Brabant	107.700	32%	161.100	48%	20.700	6%	26.700	8%	130.900	39%	338.438

Bron: *CBS, **RIO 2013 - bewerking O&S Helmond

3. Woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de sociale woningvoorraad in Zuidoost-Brabant.

3.1. Definiëring sociale woningvoorraad

De **kernvoorraad** betreft de *huurwoningvoorraad van corporaties tot een de huurtoeslaggrens*. De kernvoorraad samen met de *sociale koopwoningvoorraad* en de *huurwoningen van andere verhuurders tot aan de huurtoeslaggrens* noemen we de **sociale woningvoorraad**.

Voor de afbakening van de kernvoorraad wordt aansluiting gezocht bij de prijsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag. De grens voor de kernvoorraad ligt bij de maximale grens voor de huurtoeslag. Op 1-1-2016 bedroeg deze €710,68.

Huurgrenzen huurtoeslag

	1-1-2011	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014	1-1-2015	1-1-2016
Kwaliteitskortingsgrens	€ 361,66	€ 366,37	€ 374,44	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92
aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens	€ 517,64	€ 524,37	€ 535,91	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68
aftoppingsgrens voor 3- en meer persoonshuishoudens	€ 554,76	€ 561,98	€ 574,35	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76
maximale huurgrens huurtoeslag	€ 652,52	€ 664,66	€ 681,02	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68

De prijsgrens voor de sociale koopvoorraad wordt jaarlijks door het MRE vastgesteld en ligt in 2016 bij €194.000.

De corporaties hebben (per gemeente) gegevens aangeleverd over hun woningvoorraad.

Voor de koopvoorraad is uitgegaan van de WOZ-waarde. De meeste gemeenten hebben aangegeven hoeveel koopwoningen zij binnen hun gemeentegrenzen hebben en hoeveel daarvan tot de sociale koopvoorraad gerekend kunnen worden.

Voor de prijsopbouw van de woningvoorraad van particuliere verhuurders is gebruik gemaakt van de gegevens het SRE-Regionale woningmarktonderzoek.

Daar waar gemeenten geen gegevens aan konden leveren, zijn inschattingen gemaakt op basis van andere gegevens zoals het CBS en het SRE Regionale woningonderzoek 2014.

Doordat verschillende bronnen zijn gebruikt, kan het voorkomen dat de optellingen niet exact met elkaar overeenkomen. Vandaar dat alles op 100-tallen is afgerond.

3.2. De woningvoorraad in grote lijnen

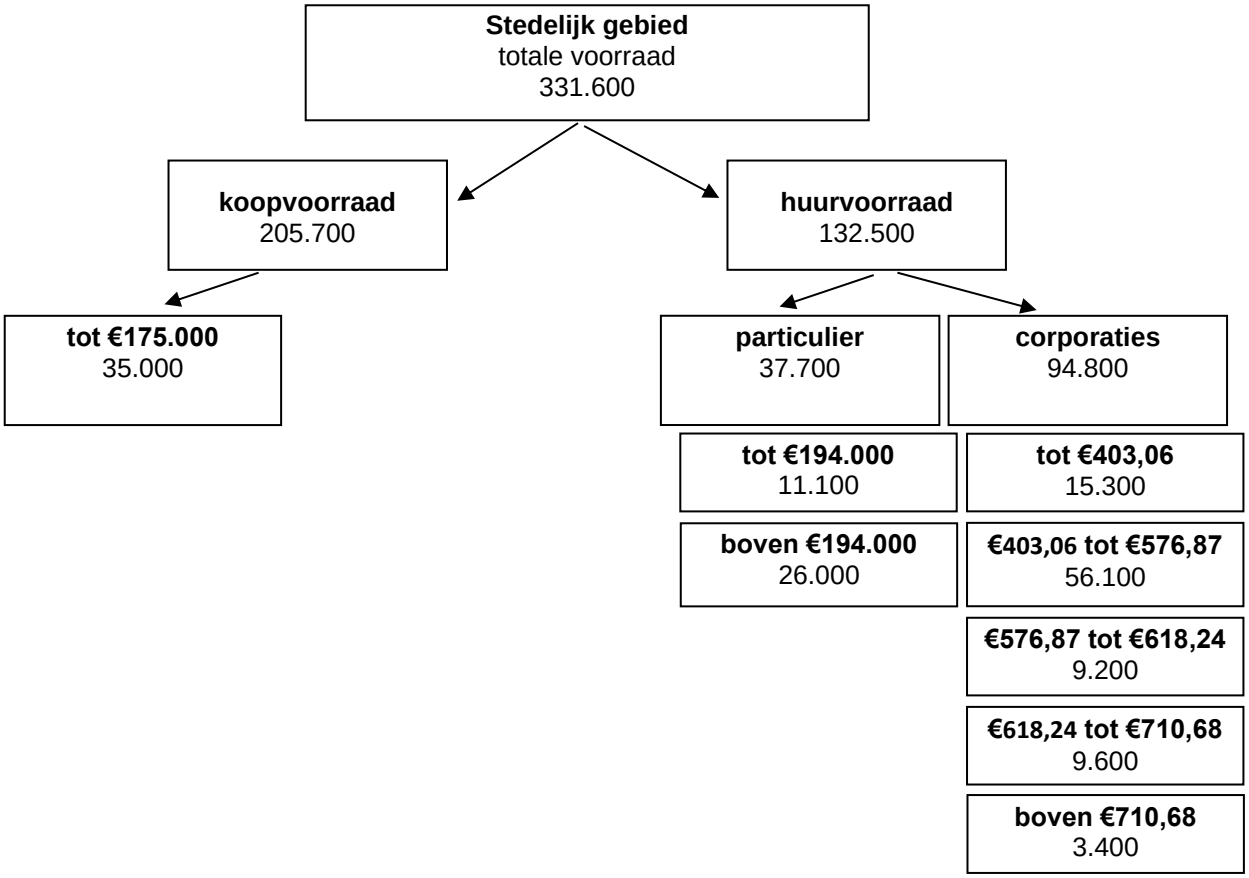
In het Zuidoost-Brabant staan 331.600 woningen. 38% van de woningen betreft een huurwoning (zo'n 132.500 woningen). Ten opzichte van 2014 is de voorraad gegroeid, maar de verhouding tussen huur en koopwoningen is hetzelfde gebleven.

De huurvoorraad is voor 70% in handen van de grootste woningcorporaties. Van deze corporatiewoningen heeft nog geen 4% een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens. In een aantal gevallen is versnipperd bezit van corporaties van buiten de regio niet in de analyses meegenomen. Daar worden, gezien de omvang van hun woningvoorraad per gemeente, geen prestatie-afspraken tussen corporatie(s) en gemeenten mee gemaakt. Het betreft 2,3% van alle corporatiewoningen (www.woningwet2015.nl).

Van de koopwoningen heeft de minderheid een WOZ-waarde onder de 194.000 euro, te weten 58.000. Dit betreft ruim een kwart van de koopwoningen

In de volgende paragrafen wordt verder ingezoomd op de verschillende delen van de woningvoorraad.

Opbouw woningvoorraad Zuidoost-Brabant *(peildatum 1-1-2016)*



Bron: CBS, Gemeenten, Corporaties, bewerking O&S Helmond.

3.3. Woningvoorraad corporaties

In Zuidoost-Brabant hebben 14 corporaties het merendeel van het bezit. Deze corporaties hebben gegevens voor het onderzoek aangeleverd. Er zijn in de regio nog (landelijk/bovenregionaal opererende) corporaties met beperkt bezit actief die zijn niet in de cijfers meegenomen. Gezamenlijk bezitten de corporaties zo'n 95.000 woningen. We hebben van de corporaties informatie over een kleine 14.000 woningen ontvangen.

In Eindhoven staat 43% van alle corporatiewoningen. Meer dan de helft (58%) van het corporatiebezit staat in de twee steden. In de beide steden staan ook relatief gezien beduidend meer huurwoningen dan in de rest van de regio. Buiten de steden varieert dit. In de Kempen ligt dit aandeel het laagst. Drie van de vier huurwoningen is in handen van een van de corporaties. De aandelen variëren wel iets tussen de subregio's met het hoogste aandeel in de steden (80%) en het laagste in De Peel (70%).

Aantal en aandeel woningen van corporaties *(peildatum 1-1-2016, licht grijs = inschatting)*

		huurvoorraad		huurvoorraad	
	woningvoorraad	totaal	bezit van corporatie	totaal	waarvan bezit corporatie
Eindhoven	105.100	54.600	40.400	52%	74%
Helmond	39.400	18.400	14.700	47%	80%
Overig stedelijk gebied	80.700	21.800	17.400	27%	80%

		huurvoorraad			huurvoorraad
	woningvoorraad	totaal	bezit van corporatie	totaal	waarvan bezit corporatie
Best	12.000	3.200	2.600	27%	81%
Geldrop-Mierlo	17.000	6.100	4.700	36%	77%
Nuenen c.a.	9.900	2.000	1.700	20%	85%
Oirschot	7.400	1.100	1.000	15%	91%
Son en Breugel	6.900	1.400	1.300	20%	93%
Veldhoven	20.000	6.100	4.800	31%	79%
Waalre	7.600	2.000	1.500	26%	75%
Stedelijk gebied	225.300	94.800	72.500	42%	76%
Asten	6.800	2.300	1.500	34%	65%
Deurne	13.100	4.200	3.300	32%	79%
Gemert-Bakel	11.600	3.900	2.600	34%	67%
Laarbeek	9.200	2.800	2.200	30%	79%
Someren	7.800	2.900	1.700	37%	59%
De Peel	48.700	16.100	11.300	33%	70%
Cranendonck	8.300	2.000	1.500	24%	75%
Heeze-Leende	6.400	1.400	900	22%	64%
Valkenswaard	14.300	5.600	4.100	39%	73%
A2	29.000	9.000	6.500	31%	72%
Bergeijk	7.700	1.200	1.000	16%	83%
Bladel	8.200	2.100	1.400	26%	67%
Eersel	7.600	1.500	1.400	20%	93%
Reusel-de Mierden	5.200	1.300	700	25%	54%
De Kempen	28.700	6.100	4.600	21%	75%
Zuidoost-Brabant	331.600	126.000	94.800	38%	75%

Bron: CBS, Gemeenten, Corporaties, bewerking O&S Helmond, licht grijs = CBS of bij geschat (=afgerond op 100-tallen)

Bijna al het bezit van de corporaties kan tot de kernvoorraad gerekend worden. Het grootste deel valt momenteel in de prijsklassen tussen €403,06 en €576,87. Dit varieert wel per gemeente.

We nemen hier alleen de prijsopbouw op 1-7-2015 op. De veranderingen met 1-7-2016, voor zover de corporaties dit bij het uitvragen van de gegevens wisten, varieert niet heel sterk. Paragraaf 3.6 gaat in op de ontwikkelingen in de voorraad van de corporaties.

Prijsopbouw woningvoorraad corporaties *(peildatum 1-7-2015)*

	Huur tot €403,06		Huur van €403,06 tot €576,87		Huur van €576,87 tot €618,24		huur van €5618,24 tot €710,68		huur boven €710,68	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Eindhoven	8.100	20%	24.100	59%	3.500	9%	3.300	8%	1.900	5%
Helmond	2.300	16%	9.300	63%	1.300	9%	1.400	9%	500	3%
Overig stedelijk gebied	2.000	12%	9.700	58%	2.200	13%	2.200	13%	600	4%

	Huur tot €403,06		Huur van €403,06 tot €576,87		Huur van €576,87 tot €618,24		huur van €5618,24 tot €710,68		huur boven €710,68	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Best	300	13%	1.200	52%	400	17%	400	17%	<50	0%
Geldrop-Mierlo	800	17%	3.200	68%	400	9%	300	6%	<50	0%
Nuenen c.a.	200	13%	700	44%	300	19%	400	25%	<50	0%
Oirschot	100	11%	500	56%	200	22%	100	11%	<50	0%
Son en Breugel	100	8%	500	42%	200	17%	200	17%	200	17%
Veldhoven	500	11%	2.800	60%	600	13%	500	11%	300	6%
Waalre	100	8%	800	62%	200	15%	200	15%	<50	0%
Stedelijk gebied	12.300	17%	43.000	60%	6.900	10%	6.900	10%	3.000	4%
Asten	200	15%	900	69%	100	8%	100	8%	<50	0%
Deurne	500	15%	2.200	65%	300	9%	300	9%	100	3%
Gemert-Bakel	400	15%	1.500	56%	300	11%	400	15%	100	4%
Laarbeek	300	13%	1.400	58%	300	13%	300	13%	100	4%
Someren	200	14%	1.000	71%	100	7%	100	7%	<50	0%
De Peel	1.600	15%	6.900	63%	1.000	9%	1.200	11%	300	3%
Cranendonck	200	14%	1.000	71%	100	7%	100	7%	<50	0%
Heeze-Leende	100	11%	600	67%	100	11%	100	11%	<50	0%
Valkenswaard	700	17%	2.200	52%	600	14%	600	14%	100	2%
A2	900	14%	3.900	60%	800	12%	800	12%	100	2%
Bergeijk	<50	0%	400	67%	100	17%	100	17%	<50	0%
Bladel	100	9%	700	64%	100	9%	200	18%	<50	0%
Eersel	200	14%	800	57%	200	14%	200	14%	<50	0%
Reusel-de Mierden	100	17%	300	50%	100	17%	100	17%	<50	0%
De Kempen	600	13%	2.700	56%	600	13%	800	17%	100	2%
Zuidoost-Brabant	15300	16%	56.100	60%	9.200	10%	9.600	10%	3.400	4%

Bron: Corporaties, bewerking O&S

3.4. Particuliere huurwoningvoorraad

Een kwart van alle huurwoningen in Zuidoost-Brabant is in handen van particuliere verhuurders. Dit betreft een gemêleerde groep van beleggingsmaatschappijen met een grote woningportefeuille tot particulieren die een of enkele woningen verhuurt. Van de verhuurders weten wij verder niets.

Het aandeel huurwoningen van particuliere verschilt wel iets per gemeente. De verschillen tussen gemeenten zijn groter dan tussen de regio's.

Vanuit het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014 weten we dat in de steden 36% van de huurwoningen die door particuliere verhuurders wordt verhuurd, een huur kent lager dan de huurtoeslaggrens hebben. In het overig stedelijk gebied is dit 29%. Voor de overige gemeenten (Peel, Kempen en A2) is dit 51%.

In aantallen woningen betekent dit dat in Eindhoven 5.000 woningen tot de sociale huurvoorraad gerekend kunnen worden, in Helmond 1.300, in het overig stedelijk gebied 1.300 en in De Peel 2.400, A2-gemeenten 1.300 en De Kempen 800.

Aantal en aandeel woningen van particuliere verhuurders

		huurvoorraad		huurvoorraad	
	woningvoorraad	totaal	particuliere verhuur	totaal	waarvan particuliere verhuur
Eindhoven	105.100	54.600	14.200	52%	26%
Helmond	39.400	18.400	3.700	47%	20%
Overig stedelijk gebied	80.700	21.800	4.400	27%	20%
Best	12.000	3.200	600	27%	19%
Geldrop-Mierlo	17.000	6.100	1.400	36%	23%
Nuenen c.a.	9.900	2.000	300	20%	15%
Oirschot	7.400	1.100	100	15%	9%
Son en Breugel	6.900	1.400	100	20%	7%
Veldhoven	20.000	6.100	1.300	31%	21%
Waalre	7.600	2.000	500	26%	25%
Stedelijk gebied	225.300	94.800	22.300	42%	24%
Asten	6.800	2.300	800	34%	35%
Deurne	13.100	4.200	900	32%	21%
Gemert-Bakel	11.600	3.900	1.300	34%	33%
Laarbeek	9.200	2.800	600	30%	21%
Someren	7.800	2.900	1.200	37%	41%
De Peel	48.700	16.100	4.800	33%	30%
Cranendonck	8.300	2.000	500	24%	25%
Heeze-Leende	6.400	1.400	500	22%	36%
Valkenswaard	14.300	5.600	1.500	39%	27%
A2	29.000	9.000	2.500	31%	28%
Bergeijk	7.700	1.200	200	16%	17%
Bladel	8.200	2.100	700	26%	33%
Eersel	7.600	1.500	100	20%	7%
Reusel-de Mierden	5.200	1.300	600	25%	46%
De Kempen	28.700	6.100	1.500	21%	25%
Zuidoost-Brabant	331.600	126.000	31.200	38%	25%

Bron: CBS, Gemeenten, Corporaties, bewerking O&S Helmond, licht grijs = CBS of bijgeschat (=afgerond op 100-tallen)

3.5. Sociale koop voorraad

Ruim zes op de tien woningen in Zuidoost-Brabant betreft een koopwoning. Ten opzichte van 2014 is hier niet veel in veranderd. Ruim kwart van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde onder de 194.000 euro. Dit betreft 17% van de totale voorraad. Dit aantal en aandeel is iets toegenomen ten opzichte van 2014. Dit heeft alles met de ontwikkelingen in de woningprijzen na de economische crisis in 2008 te maken.

Samenhangend met de opbouw van de woningvoorraad zien we een groter aandeel sociale koopwoningen in de beide steden. In de overige gemeenten varieert het.

Aantal en aandeel sociale koopwoningen (WOZ-waarde tot 194.000 euro)

		koopvoorraad		koopvoorraad	
	woningvoorraad	totaal	sociale koop	totaal	waarvan sociale koop
Eindhoven	105.100	50.500	20.600	48%	41%
Helmond	39.400	21.100	9.200	54%	44%
Overig stedelijk gebied	80.700	59.000	13.300	73%	23%
Best	12.000	8.900	2.100	74%	24%
Geldrop-Mierlo	17.000	10.900	3.900	64%	36%
Nuenen c.a.	9.900	7.900	500	80%	6%
Oirschot	7.400	6.300	500	85%	8%
Son en Breugel	6.900	5.600	800	81%	14%
Veldhoven	20.000	13.900	4.400	70%	32%
Waalre	7.600	5.600	1.100	74%	20%
Stedelijk gebied	225.300	130.500	43.000	58%	33%
Asten	6.800	4.500	900	66%	20%
Deurne	13.100	8.900	1.700	68%	19%
Gemert-Bakel	11.600	7.700	1.600	66%	21%
Laarbeek	9.200	6.500	1.300	71%	20%
Someren	7.800	4.900	1.000	63%	20%
De Peel	48.700	32.600	6.600	67%	20%
Cranendonck	8.300	6.300	1.800	76%	29%
Heeze-Leende	6.400	5.000	500	78%	10%
Valkenswaard	14.300	8.700	2.200	61%	25%
A2	29.000	20.000	4.500	69%	23%
Bergeijk	7.700	6.500	1.600	84%	25%
Bladel	8.200	6.100	1.000	74%	16%
Eersel	7.600	6.100	700	80%	11%
Reusel-de Mierden	5.200	3.900	600	75%	15%
De Kempen	28.700	22.600	3.900	79%	17%
Zuidoost-Brabant	331.600	205.700	58.000	62%	28%

Bron: CBS, Gemeenten, Corporaties, bewerking O&S Helmond, licht grijs = CBS of bijgeschat (=afgerond op 100-tallen)

3.6. Verwachte ontwikkelingen in de voorraad van corporaties

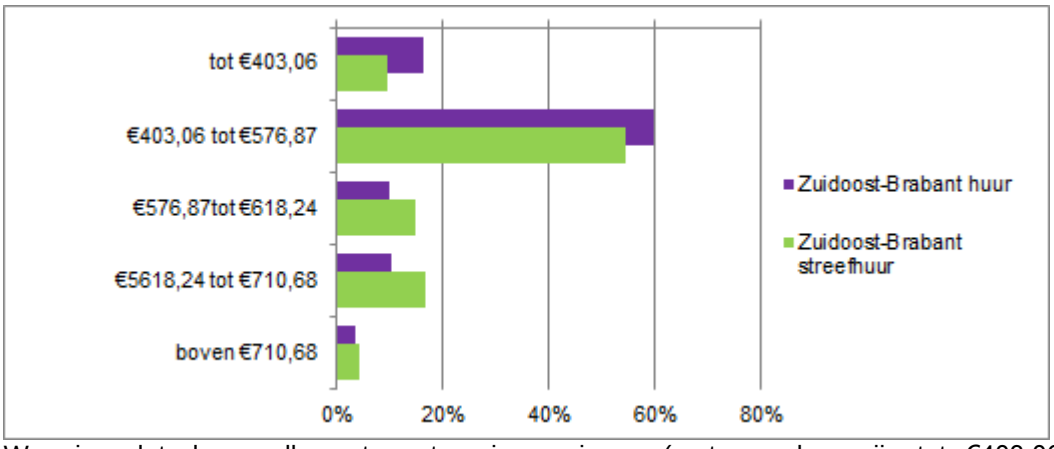
In deze paragraaf wordt naar drie ontwikkelingen gekeken die van invloed zijn op de opbouw van de sociale voorraad bij corporaties. De eerste is de huurprijsontwikkeling waarbij de streefhuur als indicator wordt gebruikt. De verkoop, sloop en nieuwebouwplannen van de corporaties is de tweede ontwikkeling die in beeld wordt gebracht. Tot slot wordt ingegaan op de wettelijke verplichting voor corporaties om DAEB en niet-DAEB bezit van elkaar te scheiden.
Prijspeil 1-7-2015 is gebruikt aangezien nog niet alle corporaties de gegevens over 1-7-2016 konden aanleveren.

3.6.1. Streefhuur

Corporaties kunnen jaarlijks de huren van woningen verhogen. Dit zorgt voor een hele geleidelijke prijsontwikkeling aangezien hiervoor wettelijke kaders/regels zijn. Daarnaast kan een corporatie bij vrijkomen van de woning de huurprijs opnieuw bepalen. Corporaties bepalen voor hun woningen een streefhuur. Dit is in principe de huur die zij voor de betreffende woning willen ontvangen.

Zetten we de huidige opbouw van de woningvoorraad naar prijsklasse af tegen de opbouw volgens de streefhuur dan geeft dit een indicatie voor de opbouw over een aantal jaar.

Opbouw woningvoorraad corporaties op basis van de feitelijke en streefhuur (peildatum 1-7-2015



We zien dat de goedkoopste categorie woningen (met een huurprijs tot €403,06) overal zal teruglopen. Ook het aantal woningen in de prijsklasse €403,06 tot €576, 87 zal teruglopen in omvang. Vooral de categorie die net daarboven komt €576,87 tot €618,24 zal toenemen even als de categorie tot de huurtoeslag grens. De dure voorraad zal in aandeel nauwelijks toenemen. Gezien de scheiding DAEB en niet-DAEB (zie paragraaf 3.6.3) besluiten corporaties om de prijs van de enkele woning die zij hebben juist onder de huurtoeslaggrens te brengen.

Opbouw woningvoorraad corporaties op basis van de feitelijke en streefhuur (peildatum 1-7-2015, rood = afname t.o.v. feitelijk, groen = stijging t.o.v. feitelijk)

	huur tot €403,06		huur van €403,06 tot €576,87		huur van €576,87tot €618,24		huur van €618,24 tot €710,68		huur boven €710,68	
	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur
Eindhoven	20%	10%	59%	55%	9%	13%	8%	16%	5%	6%
Helmond	16%	13%	63%	64%	9%	10%	9%	10%	3%	2%
Overig stedelijk gebied	12%	6%	58%	50%	13%	14%	13%	24%	4%	6%
Best	13%	5%	52%	57%	17%	19%	17%	19%	0%	0%
Geldrop-Mierlo	17%	14%	68%	64%	9%	8%	6%	8%	0%	6%
Nuenen c.a.	13%	6%	44%	19%	19%	13%	25%	63%	0%	0%
Oirschot	11%	0%	56%	38%	22%	13%	11%	25%	0%	25%
Son en Breugel	8%	0%	42%	36%	17%	18%	17%	36%	17%	9%
Veldhoven	11%	4%	60%	53%	13%	13%	11%	22%	6%	7%
Waalre	8%	0%	62%	67%	15%	17%	15%	17%	0%	0%
Stedelijk gebied	17%	9%	60%	56%	10%	13%	10%	17%	4%	5%
Asten	15%	15%	69%	62%	8%	23%	8%	0%	0%	0%
Deurne	15%	12%	65%	55%	9%	24%	9%	9%	3%	0%
Gemert-Bakel	15%	11%	56%	52%	11%	19%	15%	19%	4%	0%
Laarbeek	13%	9%	58%	55%	13%	23%	13%	9%	4%	5%
Someren	14%	8%	71%	62%	7%	15%	7%	15%	0%	0%
De Peel	15%	12%	63%	55%	9%	21%	11%	12%	3%	1%
Cranendonck	14%	7%	71%	67%	7%	13%	7%	13%	0%	0%
Heeze-Leende	11%	10%	67%	60%	11%	20%	11%	10%	0%	0%

	huur tot €403,06		huur van €403,06 tot €576,87		huur van €576,87tot €618,24		huur van €618,24 tot €710,68		huur boven €710,68	
	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur	feitelijk	streefhuur
Valkenswaard	17%	10%	52%	44%	14%	22%	14%	22%	2%	2%
A2	14%	9%	60%	51%	12%	20%	12%	18%	2%	2%
Bergeijk	0%	0%	67%	60%	17%	20%	17%	20%	0%	0%
Bladel	9%	8%	64%	38%	9%	23%	18%	23%	0%	8%
Eersel	14%	8%	57%	38%	14%	23%	14%	31%	0%	0%
Reusel-de Mierden	17%	0%	50%	29%	17%	29%	17%	43%	0%	0%
De Kempen	13%	6%	56%	38%	13%	21%	17%	27%	2%	8%
Zuidoost-Brabant	16%	10%	60%	55%	10%	15%	10%	17%	4%	4%

3.6.2. Verkoop, sloop en nieuwbouw 2016-2020

In Zuidoost-Brabant zijn de corporaties tussen 2016 en 2020 van plan bijna 6.700 woningen aan hun bezit toe te voegen. Daarnaast willen zij ruim 3.600 woningen verkopen en 900 slopen. Dit levert uiteindelijk een netto toename van zo'n 2.100 corporatiewoningen op. Vooral Eindhoven bepaalt sterk het beeld. De gemeente heeft met de corporaties afgesproken dat zij 4.299 woningen zullen realiseren (netto: 1.205 woningen). Op dit moment wordt er echter in het Stedelijk Gebied nog gesproken over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. De uitkomst hiervan heeft mogelijk nog invloed op het aantal geplande woningen, zoals hieronder gepresenteerd, van de corporaties per gemeente. Met de verkoop, sloop en nieuwbouw is gezien deze discussie en het relatief kleine aantal woningen ten opzichte van de totale bestaande voorraad in de verdere analyses geen rekening gehouden.

Plannen van corporaties tussen 2016 en 2020 met betrekking tot verkoop, sloop en nieuwbouw of toevoegingen

	verkoop	sloop	nieuw gebouwd / toegevoegd*	totaal
Eindhoven	2.507	587	4.299	1.205
Helmond	178	73	430	179
Overig stedelijk gebied	437	48	691	206
Best	47	48	263	168
Geldrop-Mierlo	72	0	95	23
Nuenen c.a.	15	0	15	-
Oirschot	0	0	75	75
Son en Breugel	64	0	55	-9
Veldhoven	194	0	157	-37
Waalre	45	0	31	-14
Stedelijk gebied	3.122	708	5.420	1.590
Asten	0	0	40	40
Deurne	0	0	294	294
Gemert-Bakel	11	47	30	-28
Laarbeek	39	21	89	29
Someren	79	0	54	-25
De Peel	129	68	507	310
Cranendonck	45	0	59	14
Heeze-Leende	43	0	87	44
Valkenswaard	28	52	356	276
A2	116	52	502	334

	verkoop	sloop	nieuw gebouwd / toegevoegd*	totaal
Bergeijk	16	23	55	16
Bladel	130	72	60	-142
Eersel	72	0	60	-12
Reusel-de Mierden	71	0	85	14
De Kempen	289	95	260	-124
Zuidoost-Brabant	3.656	923	6.689	2.110

Bron: CBS, Gemeenten, Corporaties, bewerking O&S Helmond
* aantal vooruitlopend op woningbouwafspraken in Zuidoost-Brabant

3.6.3. DAEB – niet DAEB

In 2015 zijn er tussen de corporaties (Aedes) en de minister afspraken gemaakt. Een daarvan is dat de kerntaak van de corporatie het verhuren van sociale huurwoningen is (Diensten van Algemeen Economisch Belang: DAEB). De verhuur van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens wordt niet meer als dienst van algemeen economisch belang (niet-DAEB) gezien.
Aan de corporaties is gevraagd wat de gevolgen zijn van het splitsen in DAEB en niet-DAEB. Over het algemeen geven corporaties aan dat zij deze (wettelijke verplichte) splitsing aan gaan brengen. Een enkele corporatie met vrijwel geen woningen met huurprijzen boven de liberalisatiegrens zorgt (op termijn) dat alles onder de grens komt te liggen. Wat de echte effecten zijn waren bij het uitvragen van de gegevens nog niet bekend.

3.7. Woningvoorraad samengevat

Als we het bovenstaande samenvatten, dan ziet de woningvoorraad in Zuidoost-Brabant er als volgt uit:

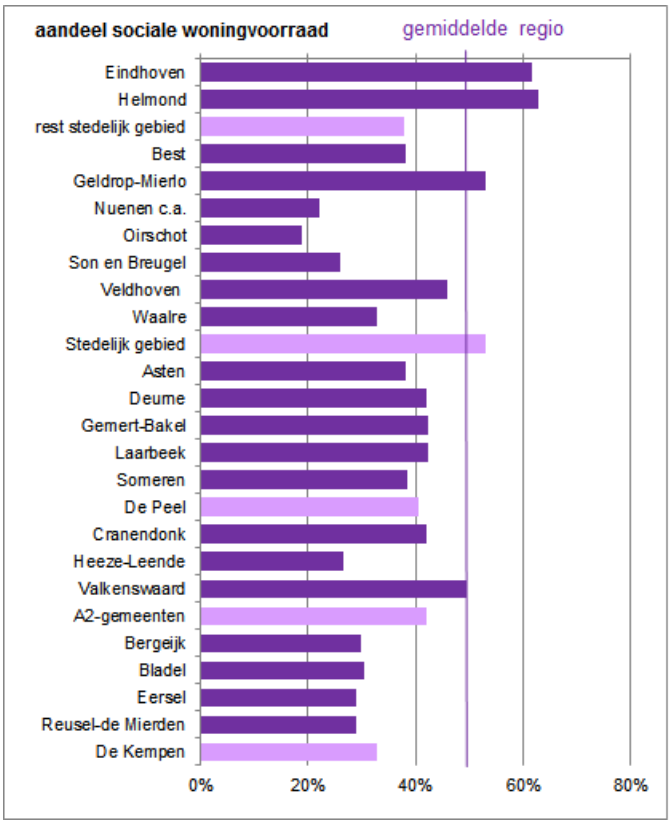
	2014		2016	
Totale voorraad	327.700		331.600	
Sociale voorraad				
Huurwoning sociale voorraad huurprijs tot € 710,68	113.500		102.300	
waarvan huurwoning corporaties		88.900		90.200
Koopwoning sociaal (WOZ max. 194.000 euro)	48.800		58.000	
Overige voorraad	165.400		171.300	

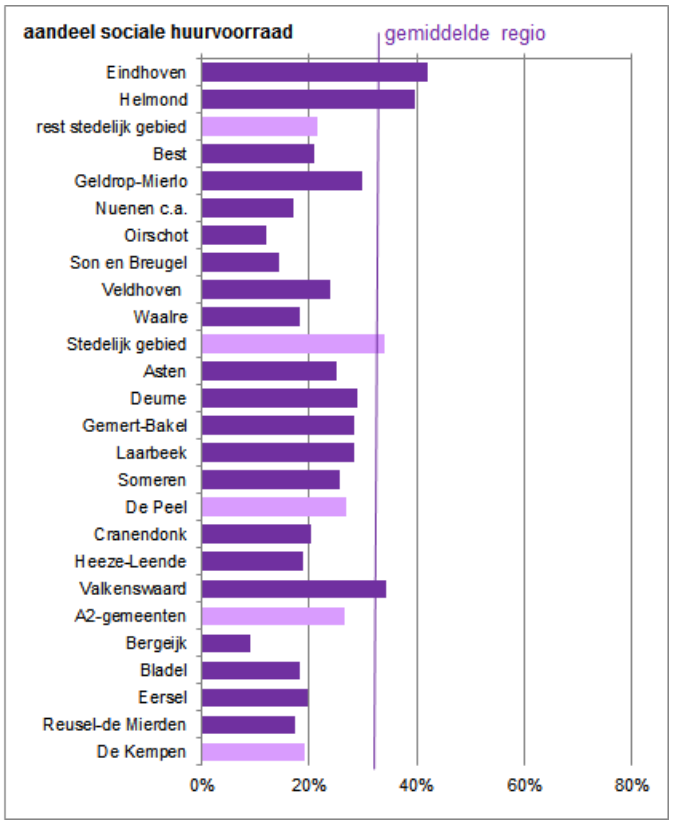
In Zuidoost-Brabant staan een kleine 332.000 woningen. Bijna de helft kan gerekend worden tot de sociale voorraad. Dit aandeel, maar ook aantal is iets gezakt ten opzichte van 2014. Dit kan toegeschreven worden aan de inschatting van het aantal woningen van particuliere verhuurders dat een sociale huurprijs kent.

De omvang van de sociale voorraad van corporaties is gestegen, evenals de sociale koop.

In de steden ligt de sociale (huurvoorraad verhoudingsgewijs het hoogst. In de rest van de regio zien we grotere verschillen tussen de gemeenten.

Het aandeel sociale woningvoorraad en het aandeel sociale huurvoorraad t.o.v. de totale voorraad





4. Woningvoorraad en doelgroep geconfronteerd

In dit hoofdstuk wordt de omvang van de sociale woningvoorraad afgezet tegen de omvang van de doelgroep. Dit wordt gedaan voor de totale regio, resp. het stedelijk gebied, de Peelgemeenten, de A2-gemeenten en de Kempen. Er worden 4 doelgroepen onderscheiden. Op de eerste plaats de doelgroep met inkomen tot huurtoeslaggrens. Daarnaast respectievelijk de inkomensgrenzen.

In het vorige hoofdstuk zagen we al dat niet iedereen uit de lagere inkomensgroep een beroep doet op de sociale huurvoorraad. Vandaar dat we ook kijken naar de huishoudens die in een huurwoning wonen.

4.1. Woningvoorraad en doelgroep geconfronteerd

In de eerste confrontatie worden de vier onderscheiden doelgroepen afgezet tegen de **totale** sociale voorraad, dus huur en koop. In alle onderscheiden regio's zien we dat deze voorraad groter is dan de doelgroep die op basis van inkomen recht zou hebben op huurtoeslag. Voor de doelgroep met een inkomen tot € 34.911 slaat het beeld al in de meeste regio's om, de doelgroep is dan groter dan voorraad.

		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop**	saldo voorraad-doelgroep
Zuidoost-Brabant	totaal doelgroep huurtoeslag	107.700	159.900	52.200
	inkomen tot €34.911	161.100	159.900	-1.200
	inkomen tot €38.950	181.800	159.900	-21.900
	inkomen tot €43.786	208.500	159.900	-48.600
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop**	saldo
Stedelijk Gebied	totaal doelgroep huurtoeslag	75.800	119.800	44.000
	inkomen tot €34.911	113.400	119.800	6.400
	inkomen tot €38.950	127.400	119.800	-7.600
	inkomen tot €43.786	144.600	119.800	-24.800
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop**	saldo
Peelgemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	15.700	19.700	4.000
	inkomen tot €34.911	23.200	19.700	-3.500
	inkomen tot €38.950	26.200	19.700	-6.500
	inkomen tot €43.786	30.400	19.700	-10.700
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop**	saldo
A2-gemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	8.500	12.200	3.700
	inkomen tot €34.911	12.900	12.200	-700
	inkomen tot €38.950	14.700	12.200	-2.500
	inkomen tot €43.786	17.000	12.200	-4.800
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop**	saldo
De Kempen	totaal doelgroep huurtoeslag	8.000	9.400	1.400
	inkomen tot €34.911	12.200	9.400	-2.800
	inkomen tot €38.950	13.900	9.400	-4.500
	inkomen tot €43.786	15.600	9.400	-6.200

In de tweede confrontatie worden de verschillende doelgroepen afgezet tegen de sociale huurvoorraad. Nu zien we dat in alle confrontaties de onderscheiden doelgroepen groter zijn dan de sociale huurvoorraad. Uitzondering hierop is in het stedelijk gebied, de groep die op basis van hun inkomen recht zouden hebben op huurtoeslag is kleiner dan de omvang van de sociale woningvoorraad.

		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo voorraad-doelgroep
Zuidoost-Brabant	totaal doelgroep huurtoeslag	107.700	101.900	-5.800
	inkomen tot €34.911	161.100	101.900	-59.200
	inkomen tot €38.950	181.800	101.900	-79.900
	inkomen tot €43.786	208.500	101.900	-106.600
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
Stedelijk Gebied	totaal doelgroep huurtoeslag	75.800	76.800	1.000
	inkomen tot €34.911	113.400	76.800	-36.600
	inkomen tot €38.950	127.400	76.800	-50.600
	inkomen tot €43.786	144.600	76.800	-67.800
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
Peelgemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	15.700	13.100	-2.600
	inkomen tot €34.911	23.200	13.100	-10.100
	inkomen tot €38.950	26.200	13.100	-13.100
	inkomen tot €43.786	30.400	13.100	-17.300
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
A2-gemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	8.500	7.700	-800
	inkomen tot €34.911	12.900	7.700	-5.200
	inkomen tot €38.950	14.700	7.700	-7.000
	inkomen tot €43.786	17.000	7.700	-9.300
		aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
De Kempen	totaal doelgroep huurtoeslag	8.000	5.500	-2.500
	inkomen tot €34.911	12.200	5.500	-6.700
	inkomen tot €38.950	13.900	5.500	-8.400
	inkomen tot €43.786	15.600	5.500	-10.100

Als we alleen kijken naar de huishoudens die wonen in een huurwoning, dan ziet het beeld er anders uit. Voor alle subregio's geldt dat de sociale huurvoorraad groter is dan het aantal huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en een inkomen tot €34.911. In de Peelgemeenten en A2-gemeenten geldt dit voor alle vier de onderscheiden doelgroepen.

		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
Zuidoost-Brabant	totaal doelgroep huurtoeslag	68.900	101.900	33.000
	inkomen tot €34.911	95.300	101.900	6.600
	inkomen tot €38.950	102.200	101.900	-300
	inkomen tot €43.786	110.600	101.900	-8.700
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
Stedelijk Gebied	totaal doelgroep huurtoeslag	53.600	76.800	23.200
	inkomen tot €34.911	73.700	76.800	3.100
	inkomen tot €38.950	79.100	76.800	-2.300
	inkomen tot €43.786	84.900	76.800	-8.100
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo voorraad-doelgroep
Peelgemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	8.300	13.100	4.800
	inkomen tot €34.911	11.300	13.100	1.800
	inkomen tot €38.950	12.000	13.100	1.100
	inkomen tot €43.786	12.900	13.100	200
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
A2-gemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	4.400	7.700	3.300
	inkomen tot €34.911	6.400	7.700	1.300
	inkomen tot €38.950	6.900	7.700	800
	inkomen tot €43.786	7.400	7.700	300
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
De Kempen	totaal doelgroep huurtoeslag	3.200	5.500	2.300
	inkomen tot €34.911	4.600	5.500	900
	inkomen tot €38.950	5.000	5.500	500
	inkomen tot €43.786	6.200	5.500	-700

In de vierde en laatste confrontatie worden de huishoudens die in een huurwoning wonen afgezet tegen de sociale woningvoorraad van de corporaties waarmee gemeenten afspraken maken. Dan zien we dat in alle subregio's de doelgroep met een inkomen tot de huurtoeslag kleiner is dan de omvang van de sociale woningvoorraad van de corporaties. In de regio als totaal, het stedelijk gebied en de Peelgemeenten is dit het enige positieve saldo. In de andere drie regio's zien we dat de doelgroep met een inkomen tot €34.911 ook kleiner is dan de sociale woningvoorraad van corporaties.

		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporaties***	saldo voorraad-doelgroep
Zuidoost-Brabant	totaal doelgroep huurtoeslag	68.900	90.200	21.300
	inkomen tot €34.911	95.300	90.200	-5.100
	inkomen tot €38.950	102.200	90.200	-12.000
	inkomen tot €43.786	110.600	90.200	-20.400
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporaties**	saldo
Stedelijk Gebied	totaal doelgroep huurtoeslag	53.600	69.100	15.500
	inkomen tot €34.911	73.700	69.100	-4.600
	inkomen tot €38.950	79.100	69.100	-10.000
	inkomen tot €43.786	84.900	69.100	-15.800
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporaties**	saldo
Peelgemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	8.300	10.700	2.400
	inkomen tot €34.911	11.300	10.700	-600
	inkomen tot €38.950	12.000	10.700	-1.300
	inkomen tot €43.786	12.900	10.700	-2.200
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporaties**	saldo
A2-gemeenten	totaal doelgroep huurtoeslag	4.400	6.400	2.000
	inkomen tot €34.911	6.400	6.400	0
	inkomen tot €38.950	6.900	6.400	-500
	inkomen tot €43.786	7.400	6.400	-1.000
		aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporaties** *	saldo
De Kempen	totaal doelgroep huurtoeslag	3.200	4.700	1.500
	inkomen tot €34.911	4.600	4.700	100
	inkomen tot €38.950	5.000	4.700	-300
	inkomen tot €43.786	6.200	4.700	-1.500

Bijlage confrontatie per gemeente

Eindhoven

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	40.400	64.700	24.300
inkomen tot €34.911	60.300	64.700	4.400
inkomen tot €38.950	67.000	64.700	-2.300
inkomen tot €43.786	75.200	64.700	-10.500
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	40.400	44.100	3.700
inkomen tot €34.911	60.300	44.100	-16.200
inkomen tot €38.950	67.000	44.100	-22.900
inkomen tot €43.786	75.200	44.100	-31.100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	31.600	44.100	12.500
inkomen tot €34.911	43.500	44.100	600
inkomen tot €38.950	46.700	44.100	-2.600
inkomen tot €43.786	50.200	44.100	-6.100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	31.600	39.000	7.400
inkomen tot €34.911	43.500	39.000	-4.500
inkomen tot €38.950	46.700	39.000	-7.700
inkomen tot €43.786	50.200	39.000	-11.200

Helmond

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	14.600	24.800	10.200
inkomen tot €34.911	20.800	24.800	4.000
inkomen tot €38.950	23.300	24.800	1.500
inkomen tot €43.786	26.200	24.800	-1.400
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	14.600	15.600	1.000
inkomen tot €34.911	20.800	15.600	-5.200
inkomen tot €38.950	23.300	15.600	-7.700
inkomen tot €43.786	26.200	15.600	-10.600
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	10.600	15.600	5.000
inkomen tot €34.911	13.900	15.600	1.700
inkomen tot €38.950	14.900	15.600	700
inkomen tot €43.786	15.800	15.600	-200
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	10.600	14.300	3.700
inkomen tot €34.911	13.900	14.300	400
inkomen tot €38.950	14.900	14.300	-600
inkomen tot €43.786	15.800	14.300	-1.500

Best

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	3.200	4.600	1.400
inkomen tot €34.911	4.800	4.600	-200
inkomen tot €38.950	5.500	4.600	-900
inkomen tot €43.786	6.400	4.600	-1.800
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	3.200	2.500	-700
inkomen tot €34.911	4.800	2.500	-2.300
inkomen tot €38.950	5.500	2.500	-3.000
inkomen tot €43.786	6.400	2.500	-3.900
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.700	2.500	800
inkomen tot €34.911	2.300	2.500	200
inkomen tot €38.950	2.400	2.500	100
inkomen tot €43.786	2.600	2.500	-100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.700	2.300	600
inkomen tot €34.911	2.300	2.300	0
inkomen tot €38.950	2.400	2.300	-100
inkomen tot €43.786	2.600	2.300	-300

Geldrop-Mierlo

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	5.200	9.000	3.800
inkomen tot €34.911	7.900	9.000	1.100
inkomen tot €38.950	9.000	9.000	0
inkomen tot €43.786	10.300	9.000	-1.300
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	5.200	5.100	-100
inkomen tot €34.911	7.900	5.100	-2.800
inkomen tot €38.950	9.000	5.100	-3.900
inkomen tot €43.786	10.300	5.100	-5.200
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	3.100	5.100	2.000
inkomen tot €34.911	4.500	5.100	600
inkomen tot €38.950	4.800	5.100	300
inkomen tot €43.786	5.200	5.100	-100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	3.100	4.700	1.600
inkomen tot €34.911	4.500	4.700	200
inkomen tot €38.950	4.800	4.700	-100
inkomen tot €43.786	5.200	4.700	-500

Nuenen c.a.

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	2.200	0
inkomen tot €34.911	3.500	2.200	-1.300
inkomen tot €38.950	4.000	2.200	-1.800
inkomen tot €43.786	4.700	2.200	-2.500
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	1.700	-500
inkomen tot €34.911	3.500	1.700	-1.800
inkomen tot €38.950	4.000	1.700	-2.300
inkomen tot €43.786	4.700	1.700	-3.000
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.200	1.700	500
inkomen tot €34.911	1.700	1.700	0
inkomen tot €38.950	1.800	1.700	-100
inkomen tot €43.786	1.900	1.700	-200
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.200	1.600	400
inkomen tot €34.911	1.700	1.600	-100
inkomen tot €38.950	1.800	1.600	-200
inkomen tot €43.786	1.900	1.600	-300

Oirschot

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.000	1.400	-600
inkomen tot €34.911	3.100	1.400	-1.700
inkomen tot €38.950	3.600	1.400	-2.200
inkomen tot €43.786	4.200	1.400	-2.800
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.000	900	-1.100
inkomen tot €34.911	3.100	900	-2.200
inkomen tot €38.950	3.600	900	-2.700
inkomen tot €43.786	4.200	900	-3.300
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	800	900	100
inkomen tot €34.911	1.100	900	-200
inkomen tot €38.950	1.200	900	-300
inkomen tot €43.786	1.300	900	-400
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	800	900	100
inkomen tot €34.911	1.100	900	-200
inkomen tot €38.950	1.200	900	-300
inkomen tot €43.786	1.300	900	-400

Son en Breugel

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	1.500	1.800	300
inkomen tot €34.911	2.300	1.800	-500
inkomen tot €38.950	2.700	1.800	-900
inkomen tot €43.786	3.200	1.800	-1.400
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.500	1.000	-500
inkomen tot €34.911	2.300	1.000	-1.300
inkomen tot €38.950	2.700	1.000	-1.700
inkomen tot €43.786	3.200	1.000	-2.200
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	1.000	300
inkomen tot €34.911	1.100	1.000	-100
inkomen tot €38.950	1.200	1.000	-200
inkomen tot €43.786	1.300	1.000	-300
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	1.000	300
inkomen tot €34.911	1.100	1.000	-100
inkomen tot €38.950	1.200	1.000	-200
inkomen tot €43.786	1.300	1.000	-300

Veldhoven

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	5.000	9.200	4.200
inkomen tot €34.911	8.000	9.200	1.200
inkomen tot €38.950	9.200	9.200	0
inkomen tot €43.786	10.800	9.200	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	5.000	4.800	-200
inkomen tot €34.911	8.000	4.800	-3.200
inkomen tot €38.950	9.200	4.800	-4.400
inkomen tot €43.786	10.800	4.800	-6.000
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	4.800	4.100
inkomen tot €34.911	1.100	4.800	3.700
inkomen tot €38.950	1.200	4.800	3.600
inkomen tot €43.786	1.300	4.800	3.500
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	4.400	3.700
inkomen tot €34.911	1.100	4.400	3.300
inkomen tot €38.950	1.200	4.400	3.200
inkomen tot €43.786	1.300	4.400	3.100

Waalre

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	1.700	2.500	800
inkomen tot €34.911	2.700	2.500	-200
inkomen tot €38.950	3.100	2.500	-600
inkomen tot €43.786	3.600	2.500	-1.100
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.700	1.400	-300
inkomen tot €34.911	2.700	1.400	-1.300
inkomen tot €38.950	3.100	1.400	-1.700
inkomen tot €43.786	3.600	1.400	-2.200
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	900	1.400	500
inkomen tot €34.911	1.200	1.400	200
inkomen tot €38.950	1.300	1.400	100
inkomen tot €43.786	1.400	1.400	0
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	900	1.300	400
inkomen tot €34.911	1.200	1.300	100
inkomen tot €38.950	1.300	1.300	0
inkomen tot €43.786	1.400	1.300	-100

Asten

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad huur & koop*	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	2.600	400
inkomen tot €34.911	3.200	2.600	-600
inkomen tot €38.950	3.600	2.600	-1.000
inkomen tot €43.786	4.200	2.600	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad huur	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	1.700	-500
inkomen tot €34.911	3.200	1.700	-1.500
inkomen tot €38.950	3.600	1.700	-1.900
inkomen tot €43.786	4.200	1.700	-2.500
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad huur	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.100	1.700	600
inkomen tot €34.911	1.500	1.700	200
inkomen tot €38.950	1.600	1.700	100
inkomen tot €43.786	1.700	1.700	0
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad huur van corporatie	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.100	1.300	200
inkomen tot €34.911	1.500	1.300	-200
inkomen tot €38.950	1.600	1.300	-300
inkomen tot €43.786	1.700	1.300	-400

Deurne

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	4.200	5.500	1.300
inkomen tot €34.911	6.300	5.500	-800
inkomen tot €38.950	7.100	5.500	-1.600
inkomen tot €43.786	8.200	5.500	-2.700
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	4.200	3.800	-400
inkomen tot €34.911	6.300	3.800	-2.500
inkomen tot €38.950	7.100	3.800	-3.300
inkomen tot €43.786	8.200	3.800	-4.400
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.300	3.800	1.500
inkomen tot €34.911	3.200	3.800	600
inkomen tot €38.950	3.400	3.800	400
inkomen tot €43.786	3.700	3.800	100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.300	3.300	1.000
inkomen tot €34.911	3.200	3.300	100
inkomen tot €38.950	3.400	3.300	-100
inkomen tot €43.786	3.700	3.300	-400

Gemert-Bakel

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	4.000	4.900	900
inkomen tot €34.911	5.900	4.900	-1.000
inkomen tot €38.950	6.600	4.900	-1.700
inkomen tot €43.786	7.600	4.900	-2.700
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	4.000	3.300	-700
inkomen tot €34.911	5.900	3.300	-2.600
inkomen tot €38.950	6.600	3.300	-3.300
inkomen tot €43.786	7.600	3.300	-4.300
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	3.300	1.100
inkomen tot €34.911	2.900	3.300	400
inkomen tot €38.950	3.100	3.300	200
inkomen tot €43.786	3.300	3.300	0
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.200	2.600	400
inkomen tot €34.911	2.900	2.600	-300
inkomen tot €38.950	3.100	2.600	-500
inkomen tot €43.786	3.300	2.600	-700

Laarbeek

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.800	3.900	1.100
inkomen tot €34.911	4.100	3.900	-200
inkomen tot €38.950	4.700	3.900	-800
inkomen tot €43.786	5.500	3.900	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.800	2.600	-200
inkomen tot €34.911	4.100	2.600	-1.500
inkomen tot €38.950	4.700	2.600	-2.100
inkomen tot €43.786	5.500	2.600	-2.900
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.400	2.600	1.200
inkomen tot €34.911	2.000	2.600	600
inkomen tot €38.950	2.100	2.600	500
inkomen tot €43.786	2.300	2.600	300
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.400	2.300	900
inkomen tot €34.911	2.000	2.300	300
inkomen tot €38.950	2.100	2.300	200
inkomen tot €43.786	2.300	2.300	0

Someren

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.800	3.900	1.100
inkomen tot €34.911	4.100	3.900	-200
inkomen tot €38.950	4.700	3.900	-800
inkomen tot €43.786	5.500	3.900	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.800	2.600	-200
inkomen tot €34.911	4.100	2.600	-1.500
inkomen tot €38.950	4.700	2.600	-2.100
inkomen tot €43.786	5.500	2.600	-2.900
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.300	2.600	1.300
inkomen tot €34.911	1.700	2.600	900
inkomen tot €38.950	1.800	2.600	800
inkomen tot €43.786	1.900	2.600	700
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.300	2.300	1.000
inkomen tot €34.911	1.700	2.300	600
inkomen tot €38.950	1.800	2.300	500
inkomen tot €43.786	1.900	2.300	400

Cranendonck

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.500	3.500	1.000
inkomen tot €34.911	3.800	3.500	-300
inkomen tot €38.950	4.300	3.500	-800
inkomen tot €43.786	5.000	3.500	-1.500
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.500	1.700	-800
inkomen tot €34.911	3.800	1.700	-2.100
inkomen tot €38.950	4.300	1.700	-2.600
inkomen tot €43.786	5.000	1.700	-3.300
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	1.700	1.000
inkomen tot €34.911	1.000	1.700	700
inkomen tot €38.950	1.100	1.700	600
inkomen tot €43.786	1.200	1.700	500
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	1.400	700
inkomen tot €34.911	1.000	1.400	400
inkomen tot €38.950	1.100	1.400	300
inkomen tot €43.786	1.200	1.400	200

Heeze-Leende

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	1.600	1.700	100
inkomen tot €34.911	2.400	1.700	-700
inkomen tot €38.950	2.800	1.700	-1.100
inkomen tot €43.786	3.300	1.700	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.600	1.200	-400
inkomen tot €34.911	2.400	1.200	-1.200
inkomen tot €38.950	2.800	1.200	-1.600
inkomen tot €43.786	3.300	1.200	-2.100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	1.200	500
inkomen tot €34.911	1.000	1.200	200
inkomen tot €38.950	1.100	1.200	100
inkomen tot €43.786	1.200	1.200	0
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	700	900	200
inkomen tot €34.911	1.000	900	-100
inkomen tot €38.950	1.100	900	-200
inkomen tot €43.786	1.200	900	-300

Valkenswaard

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	4.400	7.100	2.700
inkomen tot €34.911	6.700	7.100	400
inkomen tot €38.950	7.600	7.100	-500
inkomen tot €43.786	8.700	7.100	-1.600
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	4.400	4.900	500
inkomen tot €34.911	6.700	4.900	-1.800
inkomen tot €38.950	7.600	4.900	-2.700
inkomen tot €43.786	8.700	4.900	-3.800
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.600	4.900	2.300
inkomen tot €34.911	3.800	4.900	1.100
inkomen tot €38.950	4.100	4.900	800
inkomen tot €43.786	4.400	4.900	500
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.600	4.100	1.500
inkomen tot €34.911	3.800	4.100	300
inkomen tot €38.950	4.100	4.100	0
inkomen tot €43.786	4.400	4.100	-300

Bergeijk

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.100	2.100	0
inkomen tot €34.911	3.200	2.100	-1.100
inkomen tot €38.950	3.700	2.100	-1.600
inkomen tot €43.786	4.300	2.100	-2.200
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.100	700	-1.400
inkomen tot €34.911	3.200	700	-2.500
inkomen tot €38.950	3.700	700	-3.000
inkomen tot €43.786	4.300	700	-3.600
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	800	700	-100
inkomen tot €34.911	1.100	700	-400
inkomen tot €38.950	1.200	700	-500
inkomen tot €43.786	1.300	700	-600
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	800	600	-200
inkomen tot €34.911	1.100	600	-500
inkomen tot €38.950	1.200	600	-600
inkomen tot €43.786	1.300	600	-700

Bladel

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.400	2.500	100
inkomen tot €34.911	3.700	2.500	-1.200
inkomen tot €38.950	4.200	2.500	-1.700
inkomen tot €43.786	4.900	2.500	-2.400
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.400	1.500	-900
inkomen tot €34.911	3.700	1.500	-2.200
inkomen tot €38.950	4.200	1.500	-2.700
inkomen tot €43.786	4.900	1.500	-3.400
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.000	1.500	500
inkomen tot €34.911	1.400	1.500	100
inkomen tot €38.950	1.500	1.500	0
inkomen tot €43.786	1.600	1.500	-100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.000	1.100	100
inkomen tot €34.911	1.400	1.100	-300
inkomen tot €38.950	1.500	1.100	-400
inkomen tot €43.786	1.600	1.100	-500

Eersel

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	2.000	2.200	200
inkomen tot €34.911	3.100	2.200	-900
inkomen tot €38.950	3.500	2.200	-1.300
inkomen tot €43.786	4.100	2.200	-1.900
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	2.000	1.500	-500
inkomen tot €34.911	3.100	1.500	-1.600
inkomen tot €38.950	3.500	1.500	-2.000
inkomen tot €43.786	4.100	1.500	-2.600
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	900	1.500	600
inkomen tot €34.911	1.300	1.500	200
inkomen tot €38.950	1.400	1.500	100
inkomen tot €43.786	1.500	1.500	0
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	900	1.400	500
inkomen tot €34.911	1.300	1.400	100
inkomen tot €38.950	1.400	1.400	0
inkomen tot €43.786	1.500	1.400	-100

Reusel-de Mierden

	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur & koop***	saldo doelgroep - voorraad
totaal doelgroep huurtoeslag	1.500	1.500	0
inkomen tot €34.911	2.200	1.500	-700
inkomen tot €38.950	2.500	1.500	-1.000
inkomen tot €43.786	4.400	1.500	-2.900
	aantal huishoudens	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	1.500	900	-600
inkomen tot €34.911	2.200	900	-1.300
inkomen tot €38.950	2.500	900	-1.600
inkomen tot €43.786	4.400	900	-3.500
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	500	900	400
inkomen tot €34.911	800	900	100
inkomen tot €38.950	900	900	0
inkomen tot €43.786	1.000	900	-100
	aantal huishoudens in huurwoning	sociale woningvoorraad **huur van corporatie**	saldo
totaal doelgroep huurtoeslag	500	600	100
inkomen tot €34.911	800	600	-200
inkomen tot €38.950	900	600	-300
inkomen tot €43.786	1.000	600	-400