



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving  
[www.rigo.nl](http://www.rigo.nl)

# De woningbehoefte in Uden en Meierijstad

Scenario's voor de periode 2021-2040



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

---

# De woningbehoefte in Uden en Meierijstad

## Scenario's voor de periode 2021-2040

### *Opdrachtgevers*

Corporaties en gemeenten Uden en Meierijstad

### *Contactpersoon*

Ralph Gulikers (Area Wonen)

### *Projectnummer*

P43040

### *Datum*

19 juli 2021

### *Auteurs*

André Buys; [andre.buys@rigo.nl](mailto:andre.buys@rigo.nl); 020 522 11 73

Roland Goetgeluk; [roland.goetgeluk@rigo.nl](mailto:roland.goetgeluk@rigo.nl); 020 522 11 74

Pieter Kranenborg; [pieter.kranenborg@rigo.nl](mailto:pieter.kranenborg@rigo.nl); 020-522 11 35

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Huishoudens en woningvoorraad</b>	<b>2</b>
2.1	Kenmerken van de huishoudens	2
2.1.1	Leeftijd en samenstelling	2
2.1.2	Inkomensgroepen	4
2.2	Kenmerken van de woningvoorraad	6
<b>3</b>	<b>Woonsituatie en bewoning</b>	<b>9</b>
3.1	Woonsituatie van alle huishoudens	9
3.2	Bewoning corporatiewoningen	13
3.3	Woningzoekenden op korte termijn	15
<b>4</b>	<b>Ontwikkelingen in de bevolking</b>	<b>18</b>
4.1	Demografische ontwikkelingen	18
4.1.1	Toename van het aantal huishoudens	18
4.1.2	Ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling	20
4.2	Huishoudens naar inkomensklassen	23
<b>5</b>	<b>Ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>27</b>
5.1	Context en kanttekeningen vooraf	27
5.2	Woningbehoefte naar kenmerken	28
5.2.1	Segmenten	28
5.2.2	Eigendom en woningtype	30
5.2.3	Prijsklassen	32
5.2.4	Woninggrootte	37
5.3	Ontwikkeling van de bewoning	39
5.4	Duiding in breder perspectief	44
<b>6</b>	<b>Bijzondere doelgroepen</b>	<b>46</b>
6.1	Behoefte aan zorg	46
6.2	Overige bijzondere doelgroepen	54

<b>7</b>	<b>Ontwikkelingen per kern</b>	<b>56</b>
7.1	Groei en stuurbaarheid op kernniveau	56
7.2	Doelgroepen	57
7.3	Woningbehoefte	59
<b>Bijlage 1</b>	<b>Onderzoekstechnische toelichting</b>	<b>62</b>
	RIGO Woningmarktsimulatie	62
	Werkwijze behoefteraming	62
	Scenario's ten aanzien van demografie en koopkracht	63
	Trends en constanten in bewoning	64
	Kip en ei, korte en lange termijn	66
	Demografische prognose per kern	67
	Huishoudens en woningen	67
<b>Bijlage 2</b>	<b>Uitkomsten per kern</b>	<b>69</b>

# 1 Inleiding

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

De woningbehoefte op deze termijn hangt in belangrijke mate af van structurele veranderingen in de bevolking. In 2030 en in 2040 zullen er meer en deels ook andere huishoudens wonen dan in 2021. Daar past ook een andere woningvoorraad bij. Hoe die voorraad er uit zou moeten (of kunnen) zien is onderwerp van deze verkenning.

In deze rapportage wordt eerst een overzicht gegeven van de stand van zaken anno 2021 in huishoudens en woningvoorraad afzonderlijk (hoofdstuk 2). Vervolgens (hoofdstuk 3) worden kenmerken van de huishoudens en kenmerken van de woningen aan elkaar gekoppeld. Daaruit wordt duidelijk (doel-)groepen momenteel zijn gehuisvest en door wie segmenten in de voorraad worden bewoond.

In hoofdstuk 4 wordt gekeken hoe de huishoudensomvang en -samenstelling zich onder verschillende omstandigheden zouden kunnen ontwikkelen en in hoofdstuk 5 wordt dit vertaald naar een bijbehorende woningvoorraad. Horizon daarbij is het jaar 2030, met een doorkijk naar 2040. Voor een goed begrip wordt in dit hoofdstuk tevens gekeken wie er in die verschillende toekomstige woningen zullen wonen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een overkoepelende duiding.

In hoofdstuk 6 wordt nog apart stilgestaan bij wonen met zorg en andere bijzondere doelgroepen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingezoomd op het schaalniveau van kernen.

Deze rapportage bevat een groot aantal gegevens over de huidige situatie en over mogelijke toekomstige situaties. Bij dat laatste zijn onvermijdelijk aannamen gedaan over bevolking, koopkracht en trends in bewoning. Wie wil weten hoe de gegevens tot stand zijn gekomen kan daarvoor terecht in de bijlage. De bijlage bevat ook een select aantal detailuitkomsten.

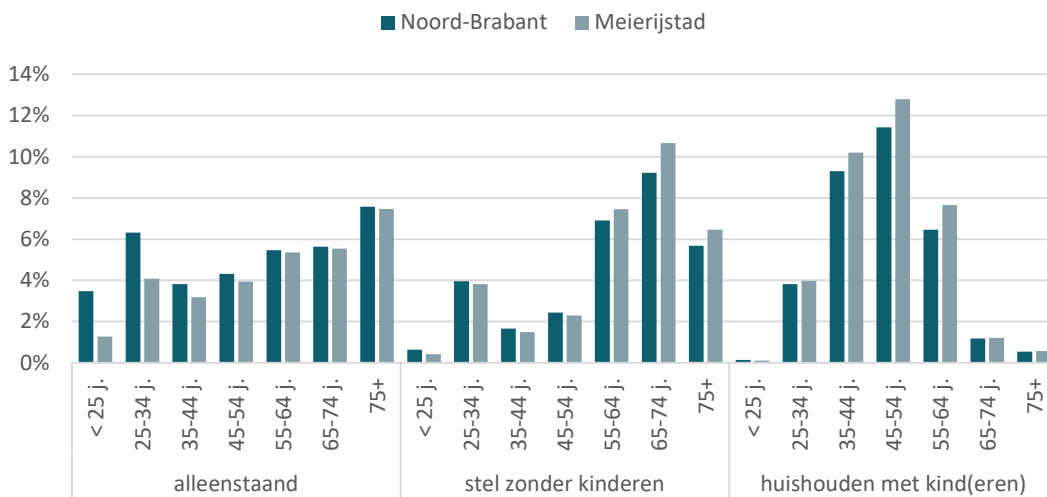
## 2 Huishoudens en woningvoorraad

### 2.1 Kenmerken van de huishoudens

#### 2.1.1 Leeftijd en samenstelling

Anno 2021 wonen er volgens opgave van de Provincie Noord-Brabant in Meierijstad 34.920 huishoudens en in Uden 18.830 (afgerond op tientallen). Wanneer meer in detail wordt gekeken naar de samenstelling, blijkt dat beide gemeenten zich op enkele belangrijke kenmerken onderscheiden van het gemiddelde in de provincie. In figuur 2-1 is dit weergegeven voor Meierijstad. Wat opvalt is het lage aandeel jonge alleenstaanden. Alleenstaanden tot 25 jaar maken slechts 1% uit van het totaal in de gemeente en ook alleenstaanden in de leeftijd 25-34 jaar zijn ondervertegenwoordigd ten opzichte van het gemiddelde. Daar staat tegenover dat onder meer huishoudens met kinderen en oudere stellen (65-plussers) een relatief groot deel van de bevolking uitmaken. Met deze samenstelling is Meierijstad te typeren als een typische gezinsgemeente, met beginnende vergrijzing.

figuur 2-1 Huishoudens naar levensfase, Meierijstad en vergelijking met Noord-Brabant, 2021

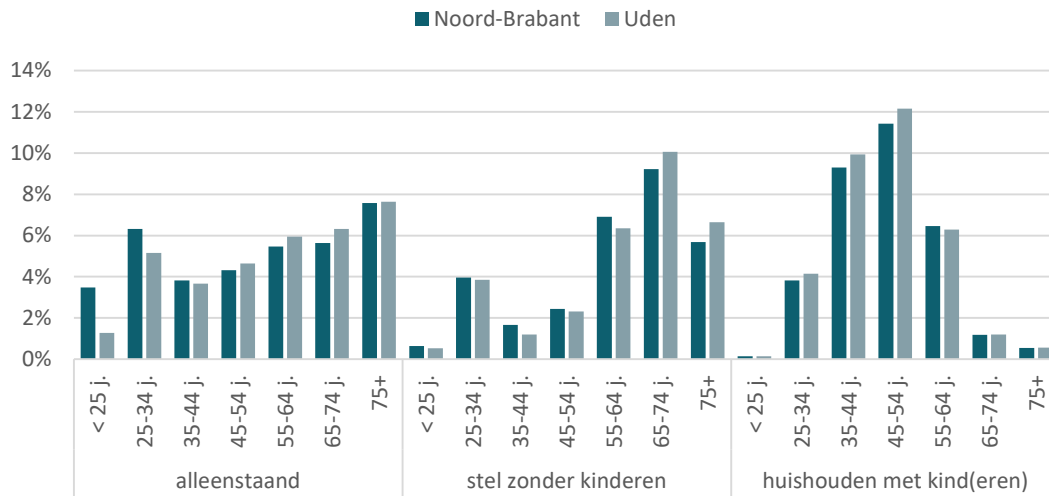


Bron: Provincie Noord-Brabant

De huishoudenssamenstelling in Uden (figuur 2-2) wijkt minder af van het provinciale beeld dan dat van Meierijstad, maar de richting van de verschillen is dezelfde. Ook in Uden treffen we relatief veel gezinnen en oudere stellen aan en net als in Meierijstad zijn er opvallend weinig jonge huishoudens (tot 25 jaar).

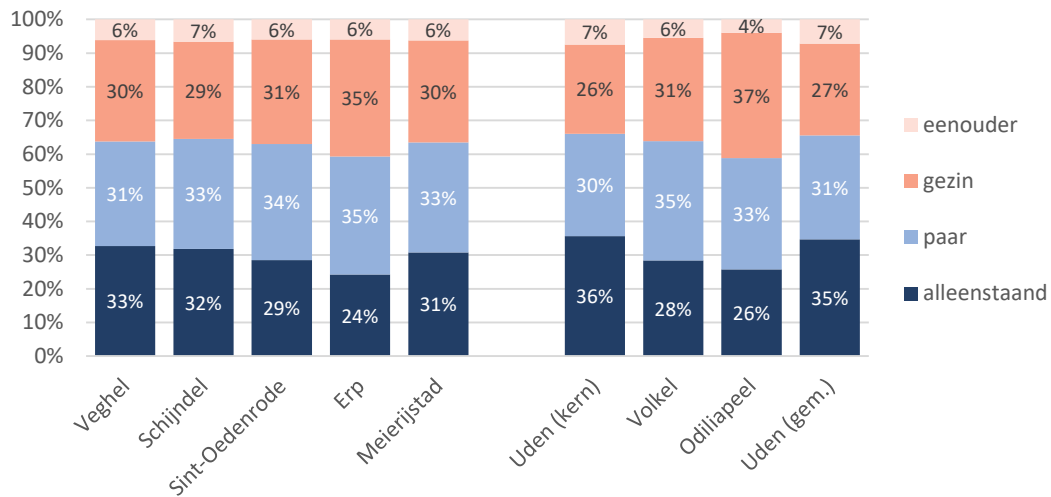
De huidige huishoudenssamenstelling is deels de neerslag van de bouwpraktijk uit het verleden, waarin vooral voor gezinnen is gebouwd. Het zegt ook het een en ander over de toekomst. Een verdere vergrijzing ligt in het verschiet, waarbij oudere stellen doorschuiven naar nog oudere alleenstaanden. In paragraaf 4.1 wordt dit verder uitgewerkt.

**figuur 2-2 Huishoudens naar levensfase, Uden en vergelijking met Noord-Brabant, 2021**



Bron: Provincie Noord-Brabant

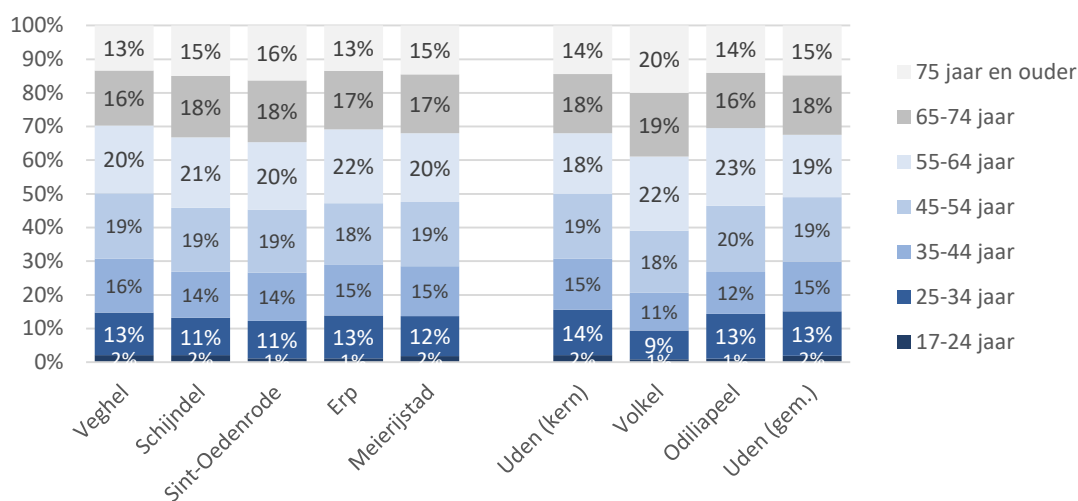
**figuur 2-3 Huishoudens naar samenstelling, per kern, 2021**



Bron: Provincie Noord-Brabant / Primos, bewerking RIGO

De samenstelling van de huishoudens verschilt enigszins per kern. In de kleinere kernen vinden we naar verhouding wat meer gezinnen en paren, in de grotere wat meer alleenstaanden. De kern Volkel telt naar verhouding de minste jonge huishoudens (tot 35 jaar) en de meeste 65-plus huishoudens.

figuur 2-4 Huishoudens naar leeftijd, per kern, 2021



Bron: Provincie Noord-Brabant / Primos, bewerking RIGO

### 2.1.2 Inkomensgroepen

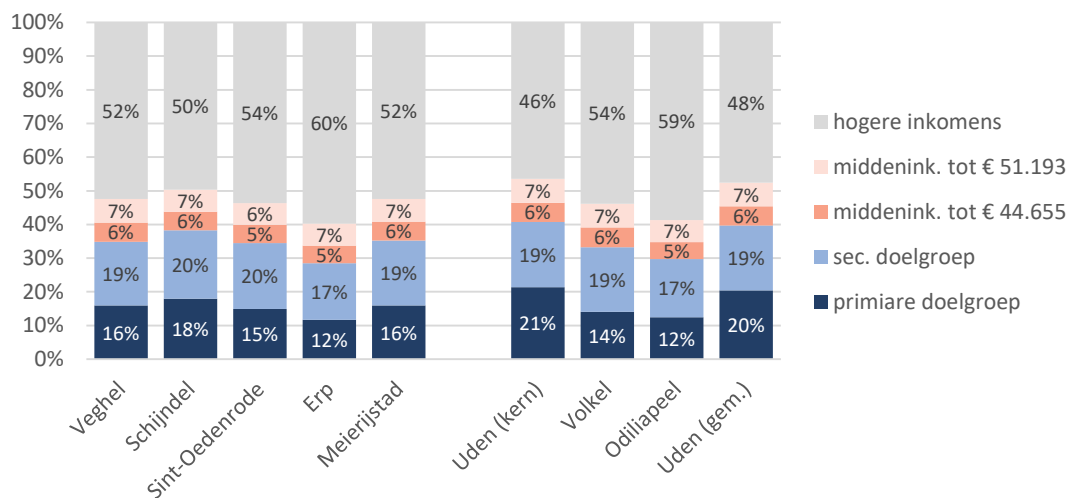
De doelgroep voor de sociale huur (woningen met een huurprijs tot € 752) bestaat uit huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (de zogeheten EU-grens, prijspeil 2021). Daarbinnen is nog weer de primaire doelgroep te onderscheiden. Dit zijn huishoudens waarvoor regels gelden te aanzien van het 'passend toewijzen' door corporaties.<sup>1</sup>

In figuur 2-5 is te zien hoe de inkomens verdeeld zijn. In Meierijstad behoort naar schatting 35% van de huishoudens tot de EU-doelgroep, in Uden 39%. Meierijstad telt relatief meer hogere inkomens dan Uden. Ook binnen de gemeenten zijn er verschillen. In Meierijstad is Erp relatief welvarend, in Uden is dat Odiliapeel.

In figuur 2-6 en figuur 2-7 is weergegeven hoe de inkomensgroepen nader zijn samengesteld. Daaruit springt naar voren dat de lagere inkomensgroepen veelal alleenstaanden zijn en de hogere meerpersoonshuishoudens. Ook opvallend is het hoge aandeel 65-plussers binnen de secundaire doelgroep in beide gemeenten. Huishoudens met hogere inkomens zijn veelal tussen de 35 en de 64 jaar oud ('in de kracht van hun leven'). In het vervolg van deze rapportage zal nog blijken dat de voortschrijdende vergrijzing zal bijdragen aan een toename van de secundaire doelgroep.

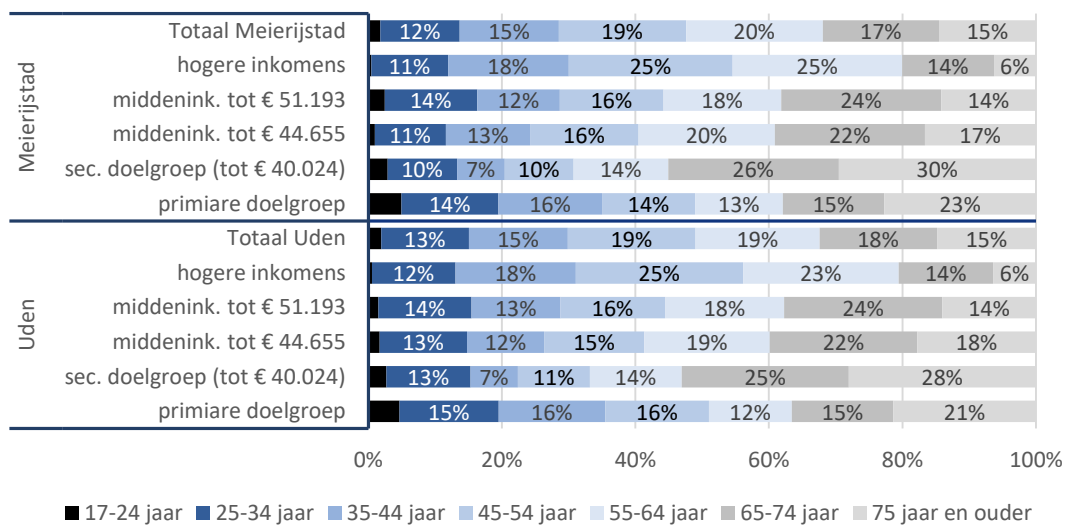
<sup>1</sup> De inkomensgrenzen voor passend toewijzen in 2021 zijn € 23.725 voor alleenstaanden en € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens (€ 23.650 respectievelijk € 32.075 voor ouderen vanaf de AOW-leeftijd). Corporaties mogen 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan middeninkomens tot € 44.655 en nog eens 10% aan hogere inkomens. Meer informatie over woningtoewijzing is te vinden in de circulaire MG 2020-02 van het ministerie van BZK. De grens van € 51.193 is afgeleid uit inkomensafhankelijke huurbeleid. Dit beleid is niet meer van toepassing. De grens is hier puur gebruikt als referentiepunt voor vergelijkingen tussen gemeenten en kernen.

**figuur 2-5 Inkomensgroepen, 2021**



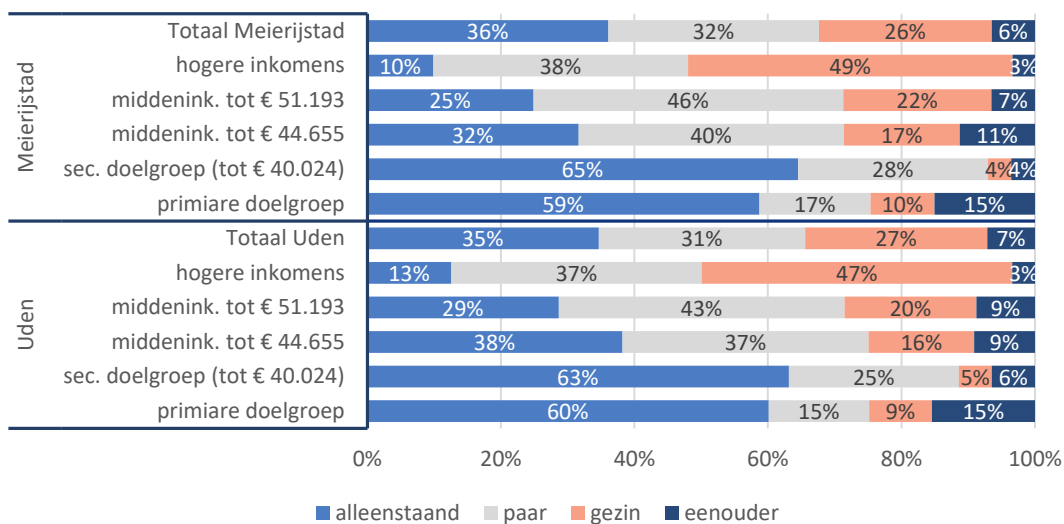
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 2-6 Inkomensgroepen naar leeftijd hoofdbewoner, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 2-7 Inkomensgroepen naar samenstelling, 2021

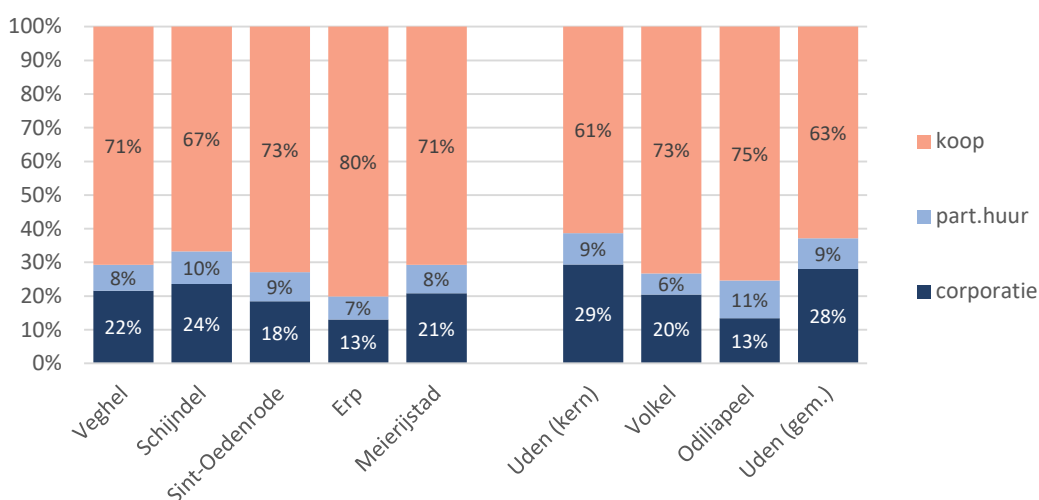


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## 2.2 Kenmerken van de woningvoorraad

Anno 2021 zijn er volgens opgave van de Provincie Noord-Brabant in Meierijstad 34.870 woningen en in Uden 19.195. Niet al deze woningen worden bewoond. Op grond van CBS-gegevens over bewoonde en onbewoonde woningen kan worden geschat dat er in Meierijstad (afgerond) 33.680 bewoonde woningen zijn en in Uden 18.550. De niet-bewoonde woningen laten we hier verder buiten beschouwing; daarover is uit het onderzoek (dat is gebaseerd op gegevens van bewoners) geen informatie bekend.

figuur 2-8 Bewoonde woningvoorraad naar eigendom, 2021

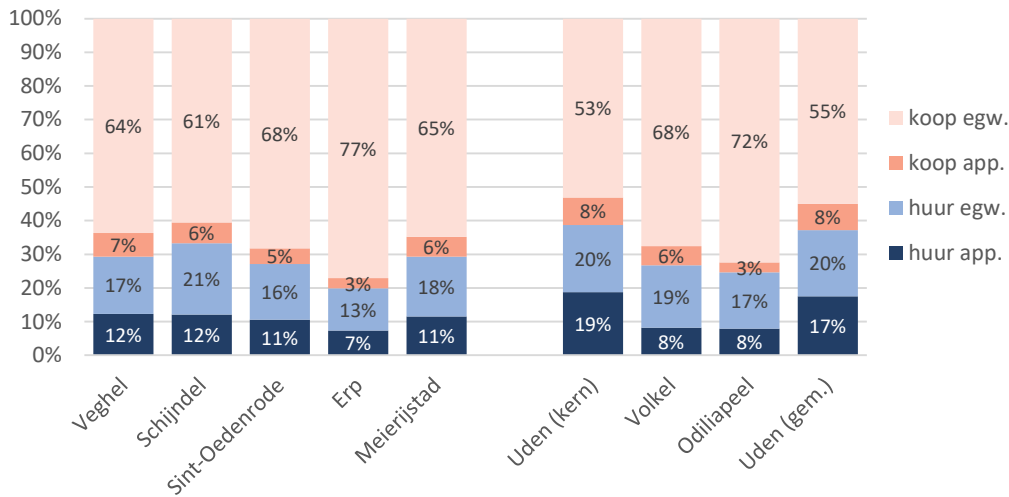


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In figuur 2-8 tot en met figuur 2-11 zijn enkele kenmerken van de woningvoorraad weergegeven per gemeente en voor de hier onderscheiden kernen. Meierijstad telt een groter aandeel koopwoningen dan Uden en ook met een iets hoger prijsniveau. Binnen Meierijstad is het aandeel huurwoningen het kleinste in Erp. Binnen Uden wijken Volkel en Odiliapeel sterk af van de kern Uden.

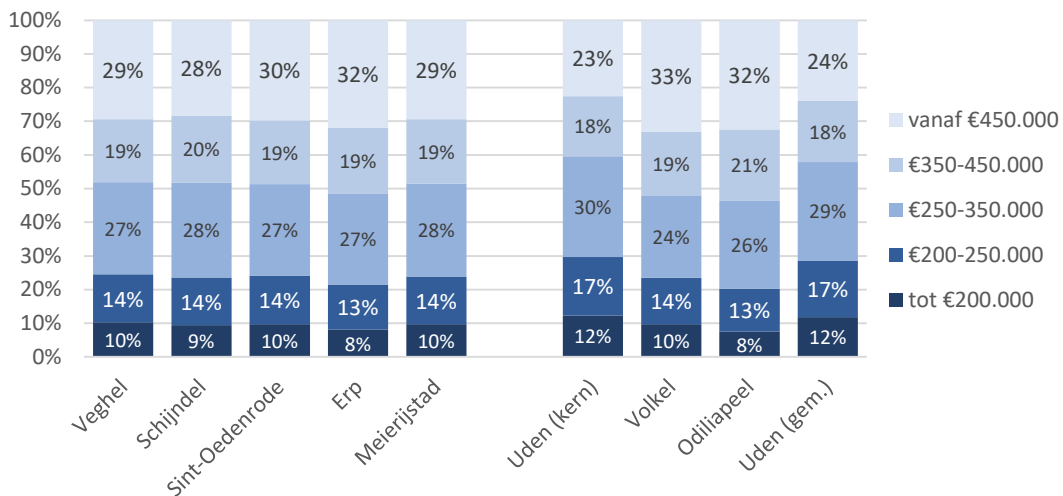
Binnen de huursector (alle verhuurders samen) valt het grootste deel van de voorraad in de klasse tot de eerste aftoppingsgrens. Schijndel telt naar verhouding de meeste huurwoningen in de laagste prijsklassen. Rond de 15% van de huurwoningen heeft een huurprijs in de vrije sector. Dit verschilt enigszins per kern, maar niet veel. Odiliapeel heeft een relatief hoog aandeel vrije sectorhuur, hetgeen bij nadere beschouwing volledig voor rekening komt van particuliere verhuurders, die hier ook relatief sterk vertegenwoordigd zijn (zie ook figuur 2-8).

**figuur 2-9 Bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2021**



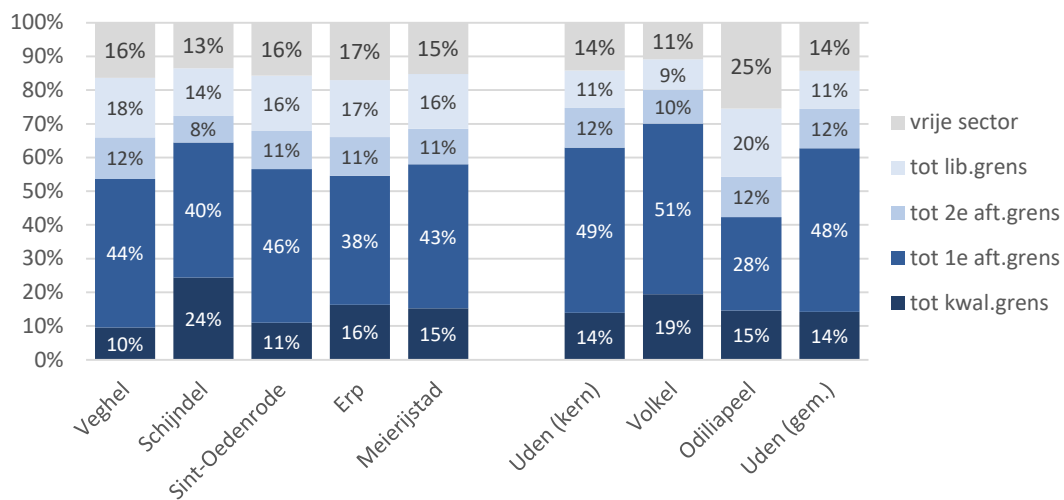
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 2-10 Koopwoningen naar prijsklassen (verkoopwaarde, prijspeil 2021)**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 2-11 Huurwoningen naar prijsklassen (corporatie en particulier samen)



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## 3 Woonsituatie en bewoning

### 3.1 Woonsituatie van alle huishoudens

Nu de kenmerken van huishoudens en woningen bekend zijn, kun beide aan elkaar worden gerelateerd. De manier waarop huishoudens, gegeven hun levensfase en inkomen, zijn gehuisvest is een belangrijk gegeven, want dit werkt ook door in de toekomst. Elders in deze rapportage (paragraaf 5.3) wordt nog een uitgebreid overzicht gegeven hoe de bewoning zich in de toekomst zal gaan ontwikkelen. Op deze plek beperkten we tot een beeld van de situatie in 2021.

#### Onzelfstandig wonenden

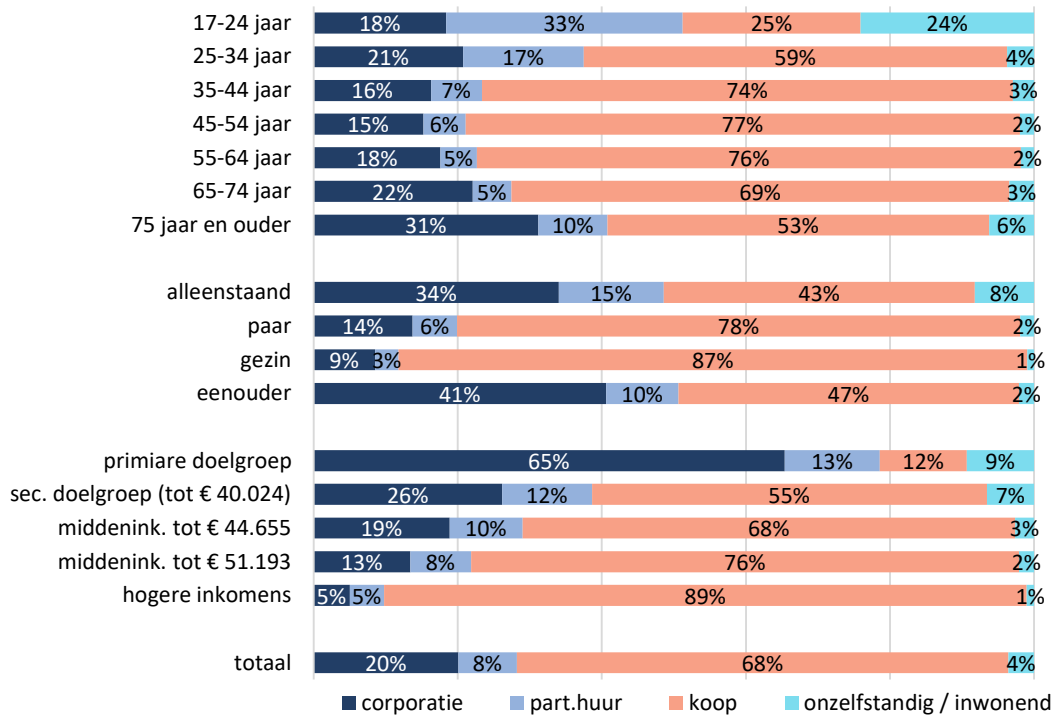
De meeste huishouden bewonen zelfstandig een woning, maar niet allemaal. Er zijn ook huishoudens die bij een ander huishouden inwonen (woningdelers) of die op een andere manier zijn gehuisvest. Vooral in Meierijstad komt dit voor; daar gaat het om 3,6% van alle huishoudens, ofwel 1.260 huishoudens. In Uden gaat het om naar schatting 260 huishoudens (1,4% van alle huishoudens). Het is met de hier gebruikte bronnen niet mogelijk om scherp te achterhalen wat dit voor huishoudens zijn. Het ligt voor de hand dat het voor een deel om arbeidsmigranten gaat, maar dat kenmerk is niet bekend. Wel kan worden geconstateerd dat inwoning of onzelfstandig wonen relatief veel voorkomt onder jongeren, alleenstaanden en huishoudens met lagere inkomens. In figuur 3-1 en figuur 3-3 is dit weergegeven en is tevens het aandeel te zien van corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen.

#### Segmenten

De verschillen tussen typen huishoudens in wijze van huisvesting zijn in grote lijnen hetzelfde in beide gemeenten. De primaire doelgroep woont overwegend in corporatiewoningen, maar met de secundaire doelgroep is dit niet het geval. In de secundaire doelgroep treffen we relatief veel senioren, die in een eerdere fase van hun leven een woning hebben gekocht. In de hoogste inkomensklasse is huren een uitzondering. In tabel 3-1 is de relatie tussen inkomensklassen en segmenten nog eens weergegeven in absolute aantallen.

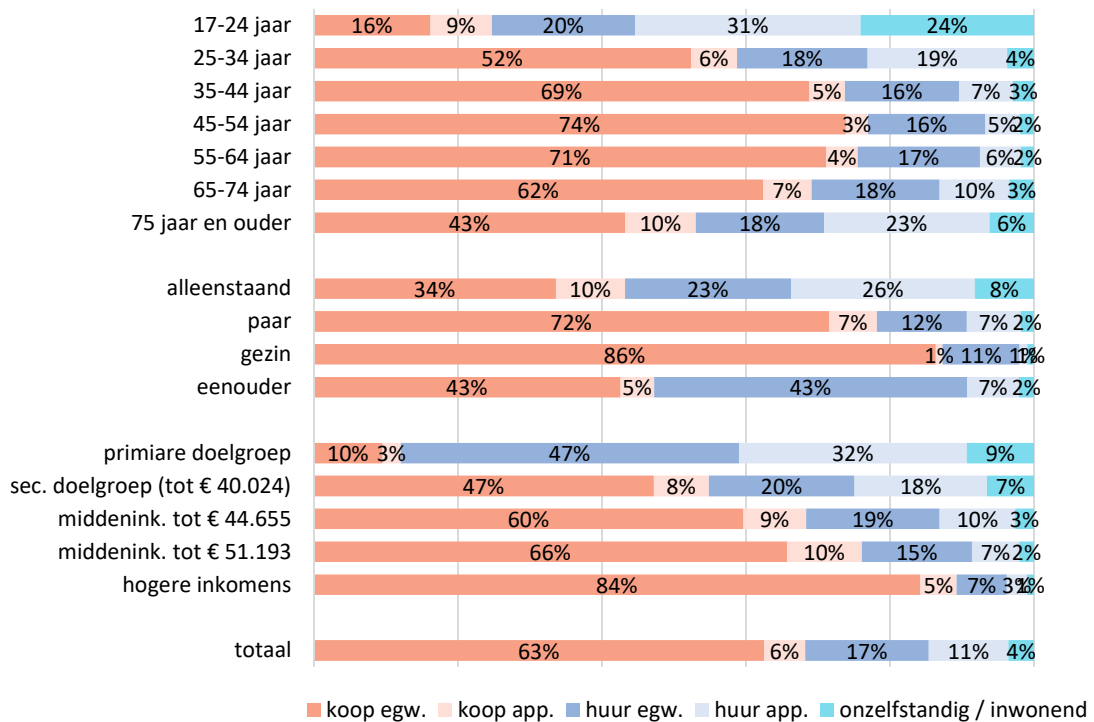
Voorts valt het belang op van de particuliere huursector voor met name jonge huishoudens. Van de huishoudens tot 25 jaar bewoont zelfs één op de drie een particuliere huurwoning. In absolute zin gaat het hier echter maar om een kleine groep, want zoals al ter sprake kwam zijn er maar weinig jonge huishoudens in beide gemeenten.

figuur 3-1 Woonsituatie naar huishoudenskenmerken en eigendom, Meierijstad, 2021



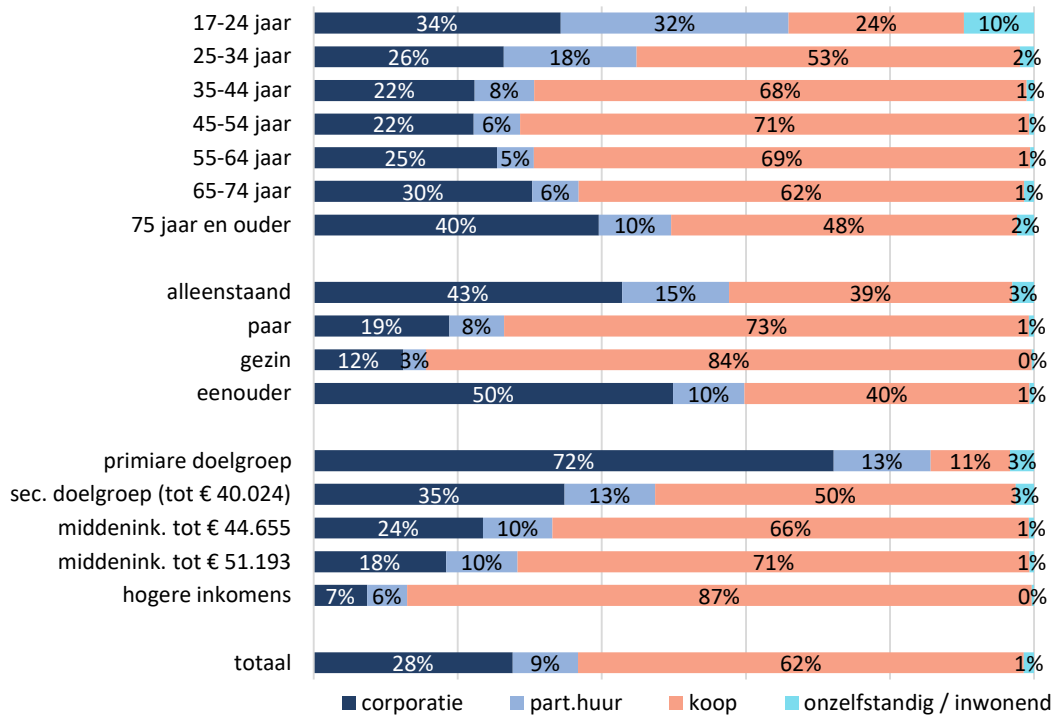
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 3-2 Woonsituatie naar huishoudenskenmerken, eigendom en woningtype, Meierijstad, 2021



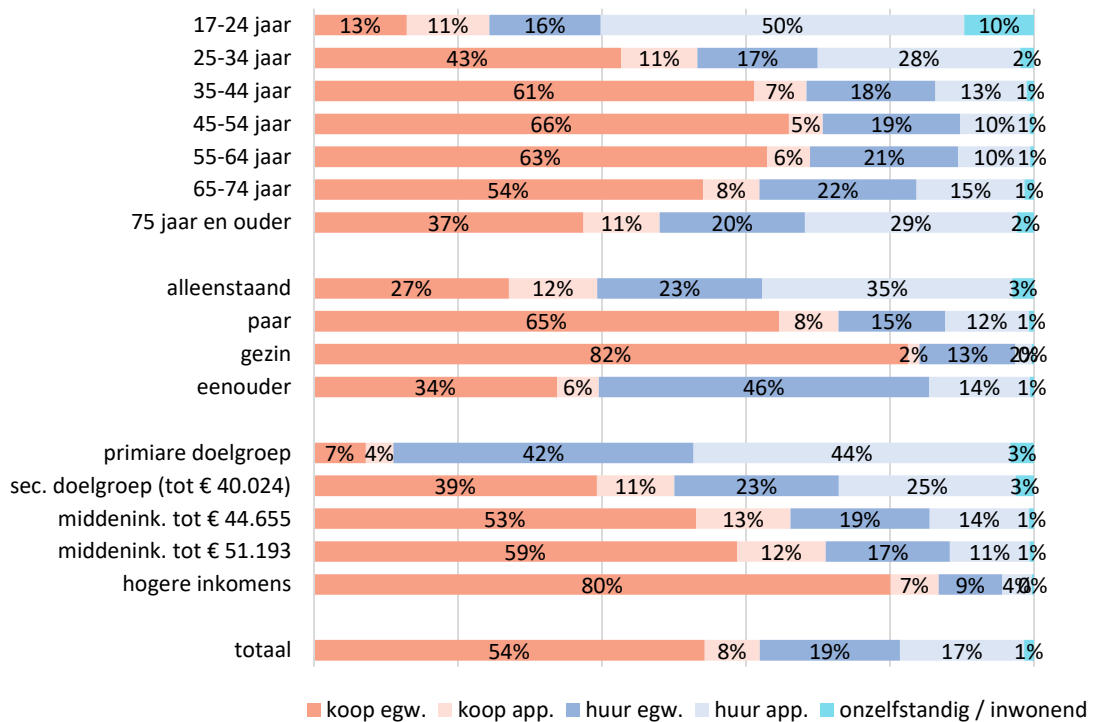
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 3-3 Woonsituatie naar huishoudenskenmerken en eigendom, Uden, 2021



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 3-4 Woonsituatie naar huishoudenskenmerken, eigendom en woningtype, Uden, 2021



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 3-1 Woonsituatie naar inkomensgroepen en eigendom, 2021**

Meierijstad	corporatie	part.huur	koop	onzelfstandig	totaal
primiare doelgroep	3.650	740	670	520	5.580
secundaire doelgroep	1.760	840	3.690	440	6.730
middeninkomens laag tot 44.655	370	200	1.330	50	1.950
middeninkomens hoog tot 51.193	310	200	1.780	50	2.340
hogere inkomens vanaf 51.193	920	870	16.350	180	18.310
	7.010	2.840	23.830	1.240	34.920
Uden					
primiare doelgroep	2.780	520	420	130	3.850
secundaire doelgroep	1.260	460	1.820	90	3.630
middeninkomens laag tot 44.655	250	100	710	10	1.070
middeninkomens hoog tot 51.193	240	130	940	10	1.320
hogere inkomens vanaf 51.193	660	500	7.760	30	8.950
	5.200	1.710	11.650	260	18.820

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 3-2 Woonsituatie naar inkomensgroepen, eigendom en woningtype, 2021**

Meierijstad	koop egw.	koop app.	huur egw.	huur app.	onzelfst.	totaal
primiare doelgroep	530	140	2.620	1.770	520	5.580
secundaire doelgroep	3.180	520	1.360	1.240	440	6.730
middeninkomens laag tot 44.655	1.160	170	360	200	50	1.950
middeninkomens hoog tot 51.193	1.540	240	360	150	50	2.340
hogere inkomens vanaf 51.193	15.430	920	1.280	510	180	18.310
	21.840	1.990	5.980	3.870	1.240	34.920
Uden						
primiare doelgroep	280	150	1.600	1.690	130	3.850
secundaire doelgroep	1.430	390	830	890	90	3.630
middeninkomens laag tot 44.655	570	140	210	150	10	1.070
middeninkomens hoog tot 51.193	780	160	230	150	10	1.320
hogere inkomens vanaf 51.193	7.160	600	790	370	30	8.950
	10.210	1.440	3.660	3.240	260	18.820

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

### Eigendom en woningtype

Wanneer wordt gekeken naar de huisvesting in termen van eigendom en woningtypen valt op dat de meeste eigenaar-bewoners een eengezinswoning bewonen, ook alleenstaanden en ook 75-plussers. Het aandeel koopappartementen (6% in Meierijstad en 8% in Uden) is wel relatief groot onder alleenstaanden, jongere en oudere kopers.

Onder huurders is er wel een groot verschil tussen (doel-)groepen qua woningtype. Huishoudens met hogere inkomens, voor zover ze huren, bewonen veelal een eengezinswoning, huurders met lagere inkomens vinden we daarnaast ook veel in appartementen.

Huurappartementen hebben behalve onder lage inkomens een relatief hoog marktaandeel onder jongeren (vooral in de leeftijd tot 25 jaar), onder ouderen en onder alleenstaanden. Deze kenmerken hangen met elkaar samen. Toch treffen we nog een substantiële minderheid van de oudere huurders (75-plus) en van de alleenstaanden aan in een eengezinswoning.

### 3.2 Bewoning corporatiewoningen

Wanneer wordt ingezoomd op corporatiewoningen, blijkt dat deze zoals mag worden verwacht vooral worden bewoond door huishoudens met lagere inkomens. Vanuit de inkomensgroepen geredeneerd blijkt dat de primaire en secundaire doelgroep voor meer 80% gehuisvest zijn in woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Midden- en hogere inkomens, voor zover überhaupt aanwezig in corporatiewoningen, zijn in vergelijking daarmee vaker, maar niet uitsluitend, gehuisvest in de duurdere corporatiewoningen. Dit is weergegeven in tabel 3-3.

**tabel 3-3 Woonsituatie inkomensgroepen in corporatiewoningen, 2021**

	tot kwal.grens (€442)	tot 1e aft.grens (€633)	tot 2e aft.grens (€679)	tot lib.grens (€752)	vrije sector	
<b>Meerijstad</b>						
primaire doelgroep	570	2.110	420	510	50	3.650
secundaire doelgroep tot €40.024	250	970	180	280	80	1.760
middeninkomens tot € 44.655	30	170	50	100	30	370
middeninkomens tot € 51.193	30	150	70	60	20	310
hogere inkomens vanaf € 51.193	40	360	120	240	160	920
<b>totaal</b>	<b>910</b>	<b>3.750</b>	<b>840</b>	<b>1.180</b>	<b>330</b>	<b>7.010</b>
primaire doelgroep	16%	58%	12%	14%	1%	100%
secundaire doelgroep tot €40.024	14%	55%	10%	16%	4%	100%
middeninkomens tot € 44.655	7%	46%	13%	26%	8%	100%
middeninkomens tot € 51.193	8%	46%	22%	18%	6%	100%
hogere inkomens vanaf € 51.193	5%	39%	13%	26%	18%	100%
<b>totaal</b>	<b>13%</b>	<b>54%</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>
<b>Uden</b>						
primaire doelgroep	420	1.780	340	190	40	2.780
secundaire doelgroep tot €40.024	180	760	160	120	50	1.270
middeninkomens tot € 44.655	20	110	40	50	30	250
middeninkomens tot € 51.193	10	110	70	30	30	240
hogere inkomens vanaf € 51.193	20	290	100	130	120	660
<b>totaal</b>	<b>650</b>	<b>3.050</b>	<b>710</b>	<b>520</b>	<b>270</b>	<b>5.200</b>
primaire doelgroep	15%	64%	12%	7%	1%	100%
secundaire doelgroep tot €40.024	14%	60%	12%	10%	4%	100%
middeninkomens tot € 44.655	7%	45%	17%	18%	13%	100%
middeninkomens tot € 51.193	5%	44%	27%	13%	11%	100%
hogere inkomens vanaf € 51.193	3%	44%	16%	19%	18%	100%
<b>totaal</b>	<b>13%</b>	<b>59%</b>	<b>14%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

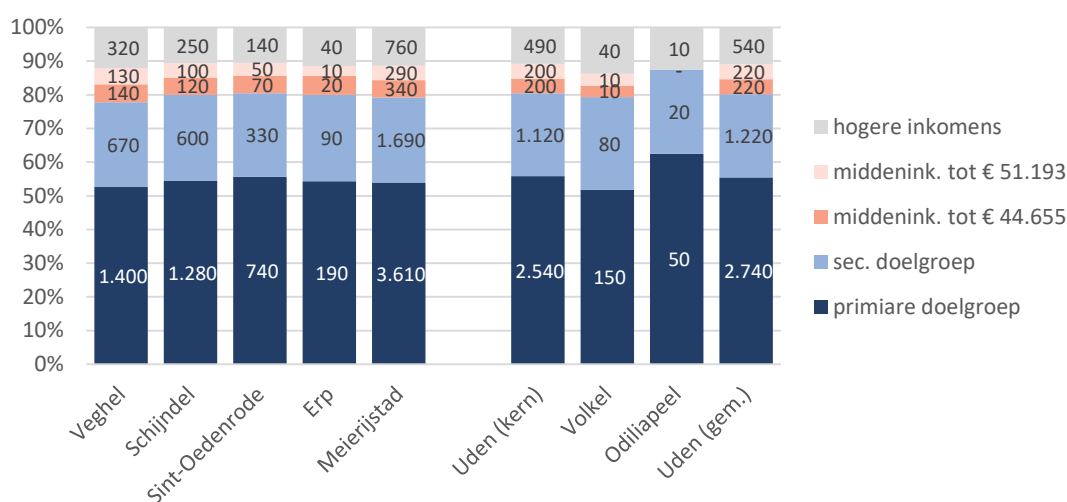
Geredeneerd vanuit corporatiewoningen met een huurprijs in het gereguleerde segment, tot € 752 blijkt dat het overgrote deel van deze woningen bewoond worden door ofwel de primaire, ofwel de secundaire doelgroep. Ongeveer een op de vijf wordt bewoond door huishoudens die niet (meer) tot de doelgroep behoren. Dit wordt ook wel 'goedkope scheefheid' genoemd. Dit is weergegeven in tabel 3-4. De inkomensverdeling binnen deze corporatiewoningen tot € 752 verschilt nauwelijks tussen de diverse kernen. Dit is weergegeven in figuur 3-5. De goedkope scheefheid in de kernen varieert tussen de 20% en de 23%.

**tabel 3-4 Bewoning van corporatiewoningen met een huurprijs tot € 752, 2021**

	Meerijstad		Uden	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel
primaire doelgroep	3.610	54%	2.740	56%
secundaire doelgroep tot €40.024	1.690	25%	1.220	25%
middeninkomens tot € 44.655	340	5%	220	4%
middeninkomens tot € 51.193	300	4%	220	4%
hogere inkomens vanaf € 51.193	760	11%	540	11%
	6.680	100%	4.930	100%
goedkoop scheef	1.400	21%	980	20%

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 3-5 Bewoning van corporatiewoningen met een huurprijs tot € 752, per kern, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie.

Ook 'dure scheefheid' komt voor in het corporatiebezit. Indien de combinaties van primaire doelgroep met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens en secundaire doelgroep met een huurprijs in de vrij sector als 'te duur' worden beschouwd, gaat het in Meerijstad om 640 gevallen (9% van alle huurders van corporatiewoningen) en in Uden om 280 gevallen (5%). Dit is af te leiden uit tabel 3-3. Daarnaast zijn er ook nog 1.580 (Meerijstad) en 980 (Uden) huurders uit de primaire en secundaire doelgroep te vinden in particuliere huurwoningen (zie tabel 3-1). Ook een deel van deze groep woont 'te duur'. Bij nadere bestudering gaat het in Meerijstad om circa 500 huurders van particulieren, in Uden om 300. Dat is in beide gemeente 18% van alle huurders van particuliere.

### 3.3 Woningzoekenden op korte termijn

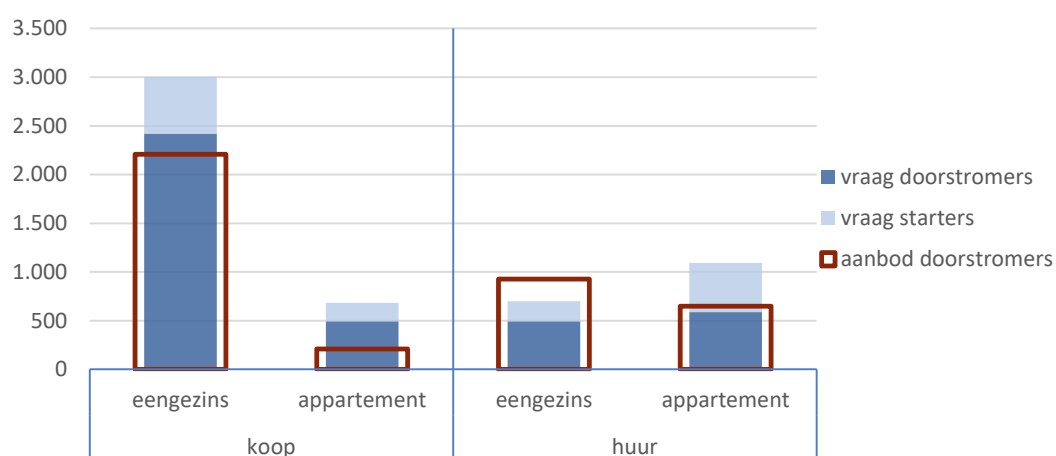
In de volgende hoofdstukken (hoofdstuk 4 en verder) wordt het vizier gericht op de middel-lange tot lange termijn (de jaren 2030 respectievelijk 2040). Tegen die tijd wonen er meer en andere huishouden in beide gemeenten. Alvorens dit te doen kijken we in deze paragraaf naar de actuele woonwensen van de huidige bevolking. Uit de woningmarktsimulatie kan worden afgeleid dat er in 2021 in Meierijstad 1.490 starters en 3.990 doorstromers op zoek zijn naar een (andere) woning. In Uden gaat het om 760 starters en 2.370 doorstromers. Dit zijn woningzoekenden die hebben aangegeven beslist te willen verhuizen en die al actief aan het zoeken zijn. Starters zijn woningzoekenden die (nog) niet over zelfstandige woonruimte beschikken, meestal momenteel inwonend bij hun ouders. Starters die hebben aangegeven hun gemeente zeker te willen verlaten (meestal om studieredenen) zijn niet meegeteld.

#### Balans van vraag en aanbod

Starters laten per definitie geen woning achter, doorstromers doen dat wel. In figuur 3-6 en figuur 3-7 zijn de door woningzoekenden gevraagde en aangeboden woningen weergegeven in termen van eigendom en woningtype. Het gaat hier alleen om de wensen van woningzoekenden. In de praktijk zijn er nog andere vormen van vraag en aanbod, die met een woonwensenonderzoek niet (goed) te meten zijn. Denk bijvoorbeeld aan de vraag als gevolg van scheiding of aanbod als gevolg van overlijden.

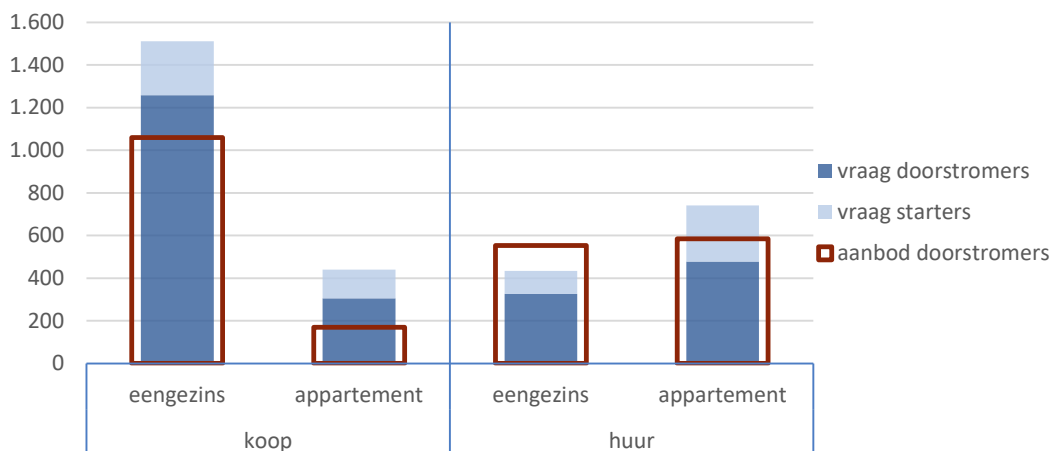
Te zien is dat de vraag naar koopwoningen in beide gemeenten groter is dan het aanbod. De grootste vraag gaat uit naar eengezins-koopwoningen. Naar koopappartementen is veel minder vraag, maar nog veel minder potentieel aanbod door doorstroming. In de huursector valt op dat veel huishoudens willen doorstromen uit een eengezinswoning. Onder deze groep vinden we zowel jonge huishouden die willen kopen als senioren die naar een huurappartement willen. In theorie is er zelfs een overaanbod aan eengezins-huurwoningen. In de praktijk wordt echter veel doorstroming niet gerealiseerd en blijven veel eengezins-huurwoningen bezet.

**figuur 3-6 Door woningzoekenden in Meierijstad gevraagde en aangeboden woningen, naar eigendom en type, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie.

**figuur 3-7 Door woningzoekenden in Uden gevraagde en aangeboden woningen, naar eigendom en type, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie.

### Prijsklassen

In figuur 3-8 en figuur 3-9 is de balans opgemaakt in prijsklassen (prijspeil 2021). Het patroon is in grote lijnen vergelijkbaar in de twee gemeenten. Twee prijsklassen springen in het oog. Koopwoningen onder de € 200.000 worden nog maar weinig door doorstromers aangeboden, terwijl er wel vraag naar is. En veel huurders van vrije sector huurwoningen (met een huurprijs boven de € 752) willen daaruit doorstromen, terwijl er maar weinig woningzoekenden de voorkeur geven aan dit segment.

**figuur 3-8 Door woningzoekenden in Meierijstad gevraagde en aangeboden woningen, naar prijsklasse, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie.

Het krappe aanbod aan goedkopere koopwoningen is herkenbaar in de praktijk. De vraag in dit segment is veelal afkomstig van starters uit het ouderlijk huis, maar ook van potentiële

doorstromers uit de huur (koopstarters). In de praktijk zal een deel van deze woningzoekenden hun wens uitstellen: langer bij de ouders blijven wonen of blijven huren en doorsparen om later alsnog te kunnen kopen. Voor sommigen zal de huursector een alternatief zijn, ook al willen ze liever kopen.

**figuur 3-9 Door woningzoekenden in Uden gevraagde en aangeboden woningen, naar prijsklasse, 2021**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie.

## 4 Ontwikkelingen in de bevolking

De woningbehoefte op de middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040) wordt in belangrijke mate bepaald door veranderingen in de bevolking (meer en andere huishoudens) en de economische omstandigheden. Denk alleen al aan de vergrijzing en aan de mogelijkheid van een economische crisis. In dit hoofdstuk worden de verwachtingen hieromtrent besproken.

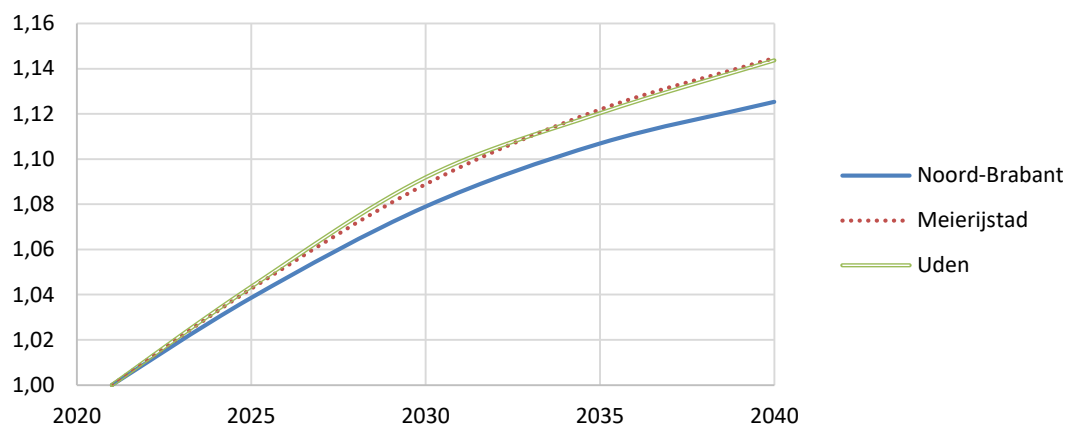
### 4.1 Demografische ontwikkelingen

#### 4.1.1 Toename van het aantal huishoudens

De verwachting ten aanzien van het aantal huishoudens en hun samenstelling naar levensfase wordt gebaseerd op de meest recent demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant. In bijgaande figuren (figuur 4-3 en

figuur 4-2) is het totaal aantal huishoudens weergegeven. Ter vergelijking is tevens de prognose uit 2017 te zien. De nieuwe prognose komt aanzienlijk hoger uit dan die uit 2017. Dit heeft te maken met hogere verwachtingen voor heel Nederland. Ook is te zien dat de oude prognose voor Uden achterblijft bij de werkelijkheid, althans voor de eerste jaren. Dat zit hem vooral in een hoger dan verwacht migratiesaldo; andere demografische componenten zijn redelijk goed voorspelbaar. Overigens gedraagt de werkelijkheid zich altijd grilliger dan een prognose, met uitschieters in de migratie naar boven en naar beneden. Eén of twee 'afwijkende' jaren zegt nog niet zo veel over de waarde van een prognose op de langere termijn. Dat zien we nu sterk aan de internationale migratie, die met de corona-pandemie vrijwel is ingestort, terwijl in de prognose juist van een forse instroom wordt uitgegaan. Op langere termijn kan zich dit alsnog herstellen.

figuur 4-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens, index (2021 = 1)



Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking RIGO

Wanneer de actuele prognoses voor beide gemeenten worden afgezet tegen die voor de gehele provincie Noord-Brabant, blijkt dat in beide gevallen een bovengemiddelde toename van het aantal huishoudens wordt verwacht. Het is dus niet zo dat de grote steden worden verondersteld alle groei naar zich toetrekken. Integendeel, het 'marktaandeel' van zowel

Meerijstad als Uden in het totaal aan huishoudens in de provincie neemt toe. Wel blijft de samenstelling sterk van de huishoudens afwijken van het provinciale beeld: weinig jonge kleine huishoudens, veel gezinnen. Meer hierover in paragraaf 4.1.2.

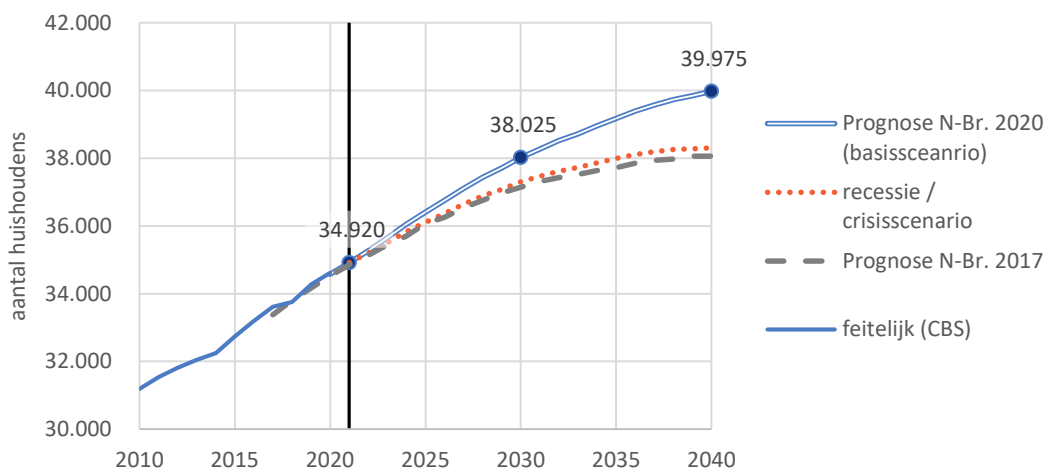
### Alternatieve scenario's

De verschillen tussen de oude en de nieuwe prognose illustreren dat de toekomst onzeker is. Het is verstandig om met meerdere mogelijkheden rekening te houden. Dat is onder normale omstandigheden al zo, maar met de uitbraak van de corona-pandemie nog meer. De nieuwste prognose voorziet (ondanks de huidige dip wegens 'corona') in een sterke instroom vanuit het buitenland. Dit kan op langere termijn ook heel makkelijk anders lopen. De gevolgen van corona voor de economie en daarmee voor de koopkracht, is ongewis. Een terugval ligt voor de hand, maar hoe lang en hoe diep die zal zijn is onzeker. In deze verkenning is daarom naast het basisscenario gerekend met een alternatieve demografische toekomst. In de figuren is dit weergegeven met de rode stippellijn, behorende bij het recessiescenario en het crisisscenario (zie de bijlage voor meer toelichting).

In het recessiescenario en in het crisisscenario, die demografische aan elkaar gelijk zijn komt het aantal huishoudens in 2030 en in 2040 lager uit dan in het basisscenario, hoewel nog altijd hoger dan in de vorige demografische prognose (uit 2017). Wat koopkracht betreft is er wel nog verschil tussen het recessie- en het crisisscenario. Dit is weergegeven in onderstaand schema.

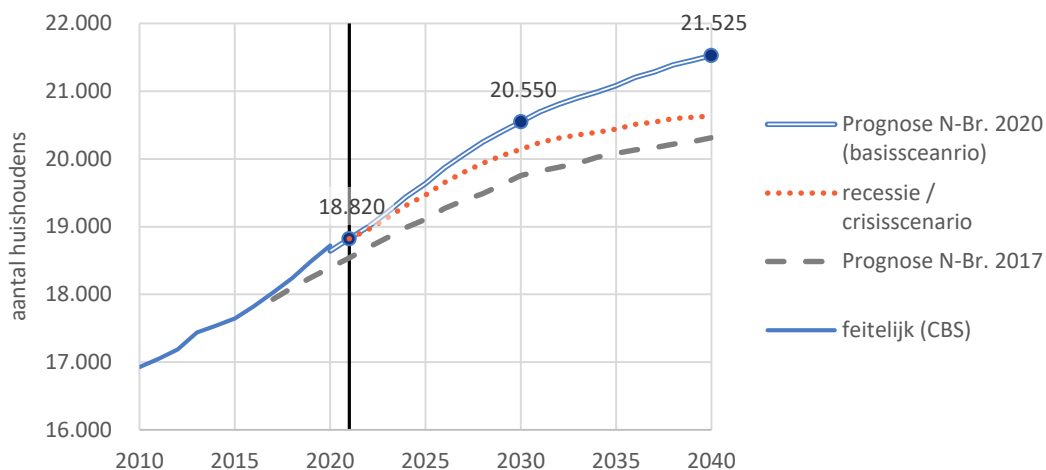
	Basis	Recessie	Crisis
Demografie	Prognose Provincie	Onderkant bandbreedte CBS → minder huishoudens dan in de Provinciale prognose	
Koopkracht (2021-2030)	Langjarig gemiddelde	korte lichte terugval + herstel	lange diepe terugval + herstel
Koopkracht (2030-2040)		Langjarig gemiddelde	

**figuur 4-2** Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Meierijstad, feitelijk en verwacht



Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking RIGO

**figuur 4-3** Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Uden, feitelijk en verwacht



Bron: Provincie Noord-Brabant, CBS, bewerking RIGO

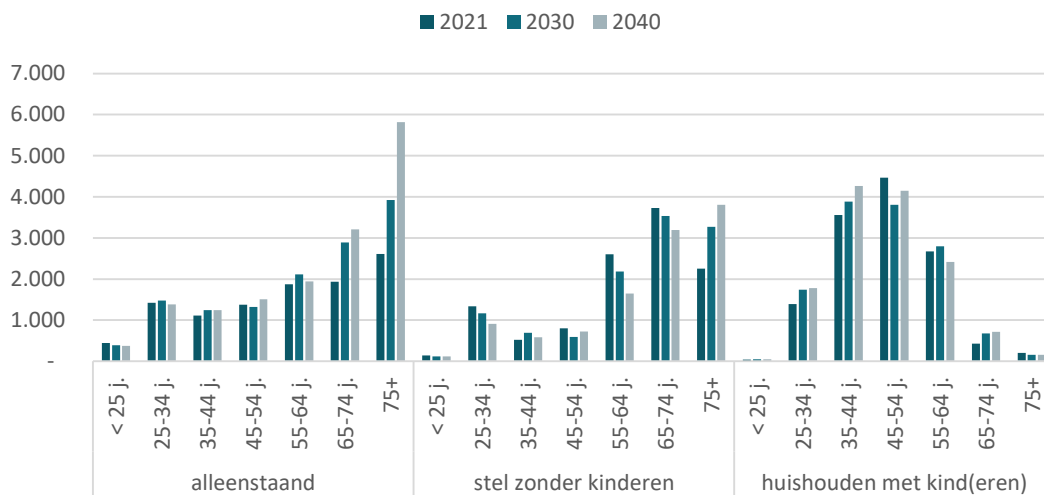
#### 4.1.2 Ontwikkeling in de huishoudenssamenstelling

Niet alleen zal het aantal huishoudens nog toenemen, de samenstelling naar levensfase zal ook veranderen. Meest in het oog springende ontwikkeling is de vergrijzing. De komende decennia zullen veel ‘middelbare’ gezinnen uit de kinderen raken. Als gevolg daarvan neemt het toch al niet geringe aantal oudere één en tweepersonshuishoudens verder toe. Stellen in de leeftijdsklasse van 65-74 jaar schuiven door naar de 75-plus en komen daarbij ook steeds vaker alleen te staan. Tegelijkertijd is er ook sprake van aanwas van nieuwe jonge gezinnen. De richting van deze ontwikkeling is in beide gemeenten grotendeels vergelijkbaar (zie figuur 4-4 en figuur 4-5).

Het aantal jonge, kleine huishoudens (één en tweepersonshuishoudens tot 35 jaar) is gering in beide gemeenten en zal zelfs nog afnemen. Terwijl de totale huishoudensgroei in

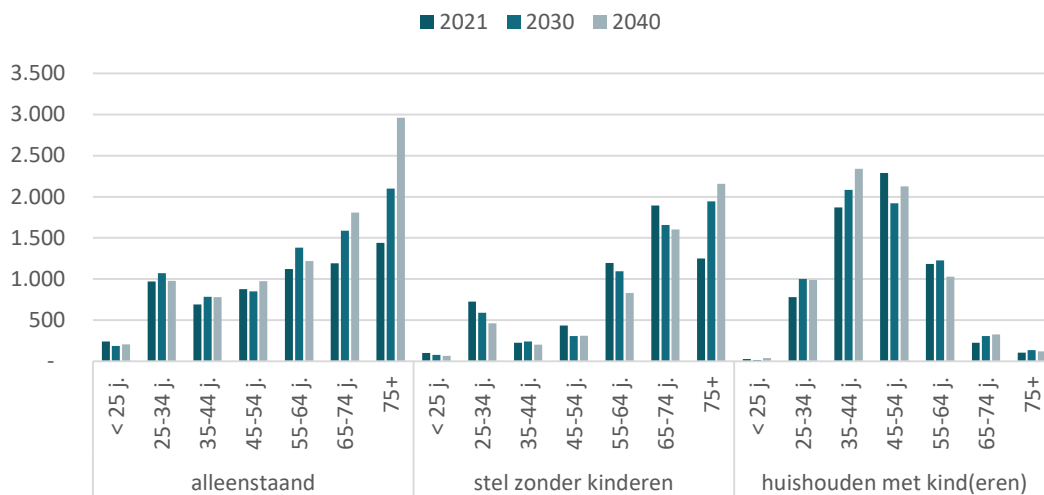
beide gemeenten bovengemiddeld is, is dat met jonge, kleine huishoudens niet het geval. De ontwikkeling van deze groep, die zoals gezegd toch al niet groot is in beide gemeenten, blijft achter bij het provinciale gemiddelde. Op de achtergrond speelt wel degelijk een trek naar de stad, maar dan selectief van jonge huishoudens. Daar komen dan gezinnen voor terug, per saldo leidend tot groei. Zo werkte dit in het verleden en zo wordt dit ook doorgetrokken in de demografische prognose. Dit werkt ook door in de kwalitatieve woningbehoefte, want juist jonge, kleine huishoudens zijn overwegend in de markt voor 'starterswoningen' en (aanstaande) gezinnen voor 'gezinswoningen'.

**figuur 4-4 Huishoudens naar levensfase in de gemeente Meierijstad (basisscenario)**



Bron: Provincie Noord-Brabant

**figuur 4-5 Huishoudens naar levensfase in de gemeente Uden (basisscenario)**

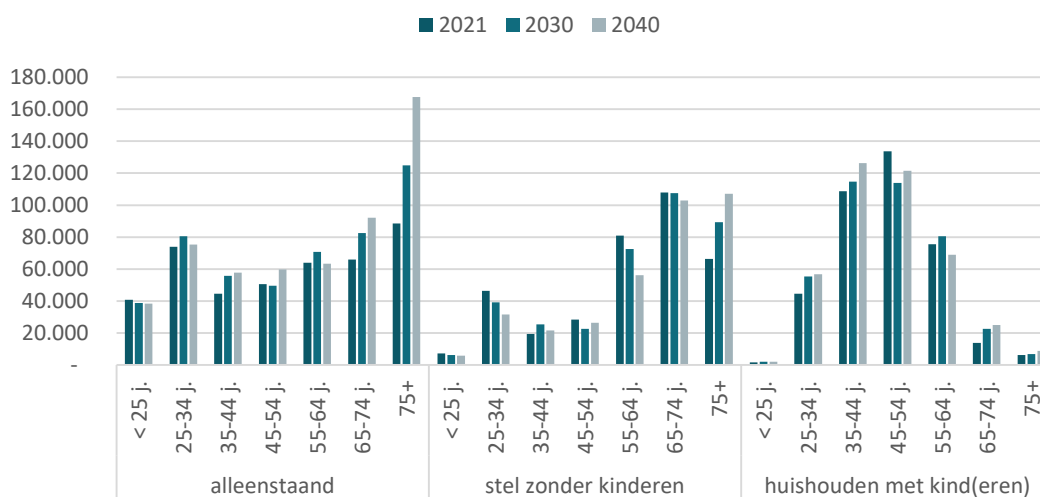


Bron: Provincie Noord-Brabant

## Profiel in vergelijking met de provincie als geheel

Het aantal huishoudens in Meierijstad en in Uden groeit volgens de provinciale prognose harder dan het provinciale gemiddelde, maar dat geldt niet voor alle levensfasen. Ter vergelijking is in figuur 4-6 de huishoudensprognose voor de provincie weergegeven in en figuur 4-7 het aandeel van beide gemeenten in het provinciale totaal, per type huishouden, in 2021 en in de toekomst. Het blijkt dat voor Meierijstad een typische gezinsgemeente is en blijft. Jonge alleenstaanden zijn met een aandeel van 1,6% in 2021 ondervertegenwoordigd in vergelijking met het totale gemeentelijk aandeel van 2,99% en dit zal in de toekomst nog verder dalen. Gezinnen van middelbare leeftijd (35-54 jaar) in Meierijstad hebben nu reeds een bovengemiddeld aandeel in de provinciale 'voorraad' van dit soort gezinnen en dit gaat zich nog versterken. In Uden zien we dezelfde ontwikkeling, maar iets minder uitgesproken. Voorts neemt in beide gemeenten het 'marktaandeel' van 55-plus gezinnen af en dat van alleenstaand in die leeftijdsklasse toe. Dit zijn grotendeels dezelfde huishoudens, die doorschuiven in levensfase.

figuur 4-6 Huishoudens naar levensfase in de Provincie Noord-Brabant



Bron: Provincie Noord-Brabant

figuur 4-7 Aandeel van Meierijstad en Uden in het totaal aantal huishoudens van de provincie Noord-Brabant (rood= klein aandeel, blauw = groot aandeel)

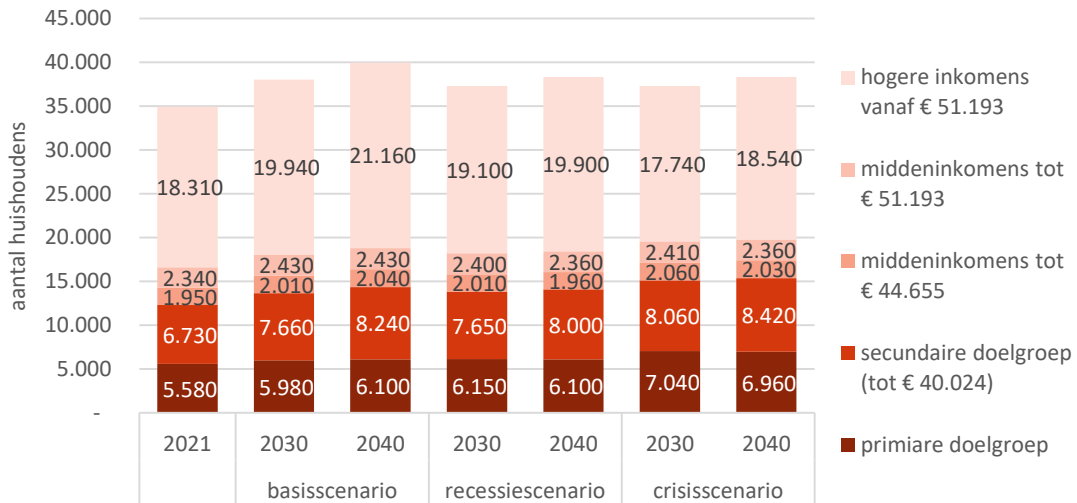
		Meierijstad			Uden		
		2021	2030	2040	2021	2030	2040
alleenstaand	< 35 j.	1,63%	1,56%	1,55%	1,05%	1,05%	1,04%
	35-54 j.	2,61%	2,44%	2,34%	1,64%	1,55%	1,49%
	55 +	2,94%	3,21%	3,39%	1,72%	1,82%	1,86%
stel zonder kinderen	< 35 j.	2,75%	2,82%	2,74%	1,54%	1,46%	1,40%
	35-54 j.	2,76%	2,67%	2,72%	1,37%	1,13%	1,06%
	55 +	3,36%	3,34%	3,25%	1,70%	1,74%	1,73%
huishouden met kind(eren)	< 35 j.	3,08%	3,11%	3,09%	1,74%	1,76%	1,75%
	35-54 j.	3,31%	3,36%	3,39%	1,72%	1,75%	1,80%
	55 +	3,45%	3,30%	3,19%	1,59%	1,51%	1,43%
alle huishoudens		2,99%	3,01%	3,04%	1,61%	1,63%	1,64%

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

## 4.2 Huishoudens naar inkomensklassen

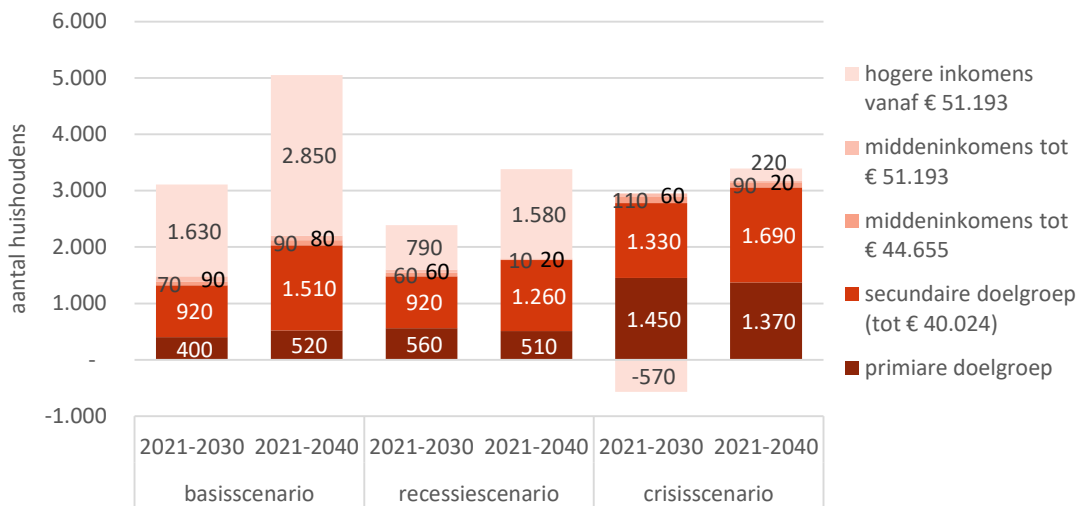
In figuur 4-8 tot en met figuur 4-11 is te zien hoe de huishoudens zijn onderverdeeld naar inkomensgroepen en hoe dit zich onder verschillende scenario's zal ontwikkelen. De relatie tussen inkomensklasse en woningbehoefte is overigens diffuus. Niet ieder doelgroep-huishouden doet een beroep op de sociale huur en niet alle sociale huurwoningen worden bewoond door de doelgroep.

**figuur 4-8 Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Meierijstad**



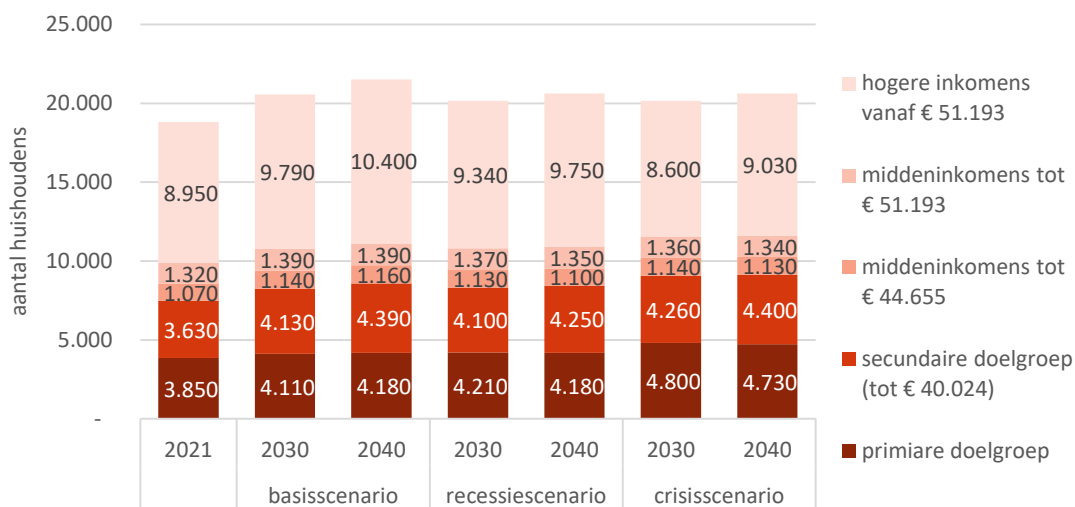
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 4-9 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Meierijstad**



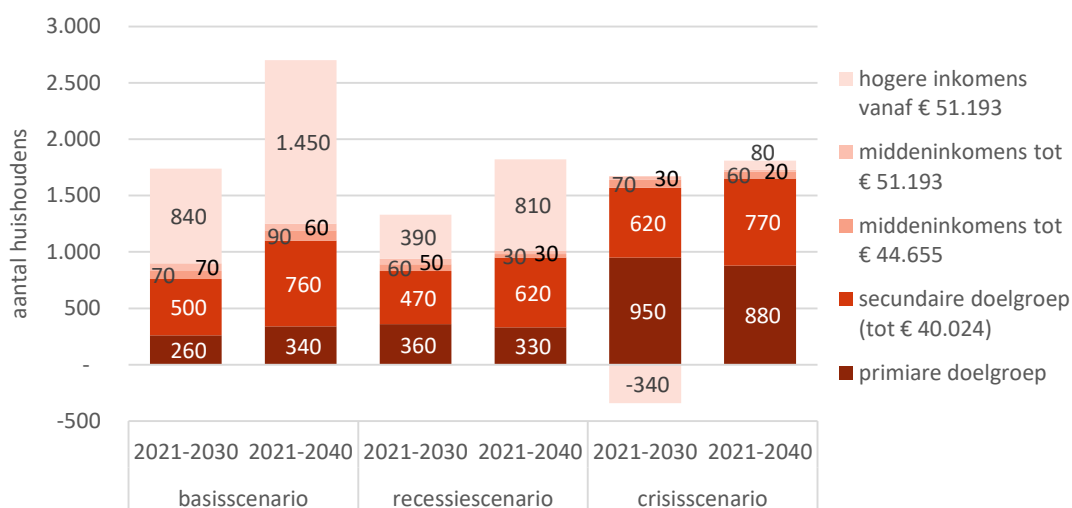
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 4-10 Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Uden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 4-11 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Uden



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

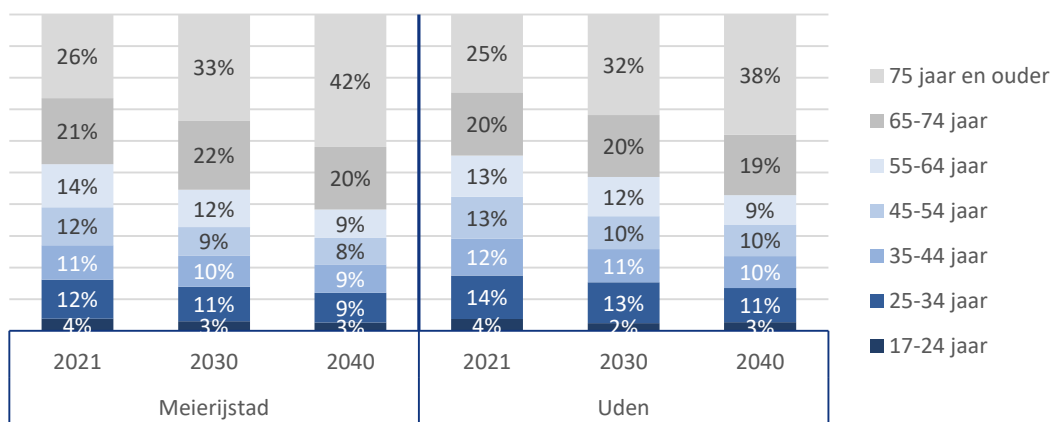
Voor ontwikkeling van de inkomens maakt het nogal uit hoe de macro-economische context eruitziet. In het crisisscenario nemen de lage inkomensklassen sterk toe. Dat wil niet zeggen dat er plotseling navenant veel behoefte aan sociale huur ontstaat. Het gaat hier veelal om zittende bewoners, van wie het inkomen (tijdelijk) daalt zonder dat ze onmiddellijk moeten verhuizen. Na 2030 herstellen veel inkomens zich weer. Behalve de conjunctuur heeft ook de vergrijzing gevolgen voor de inkomens. De komende twintig jaar gaan veel mensen met pensioen en ook het aantal oudere alleenstaanden neemt toe. Dit heeft een drukkend effect op de (hoge) inkomens, vooral na 2030.

## Profiel van de EU-doelgroep

De EU-doelgroep (primaire plus secundaire doelgroep) voor de sociale huur zal niet alleen in omvang toenemen, maar ook van samenstelling veranderen. Dit is weergegeven in figuur 4-12 en figuur 4-13 voor het basisscenario. Meest in het oog springende ontwikkeling is de vergrijzing. In 2030 is circa één op de drie doelgroep-huishoudens de leeftijd van 75 jaar gepasseerd. Na 2030 loopt dit aandeel nog verder op.

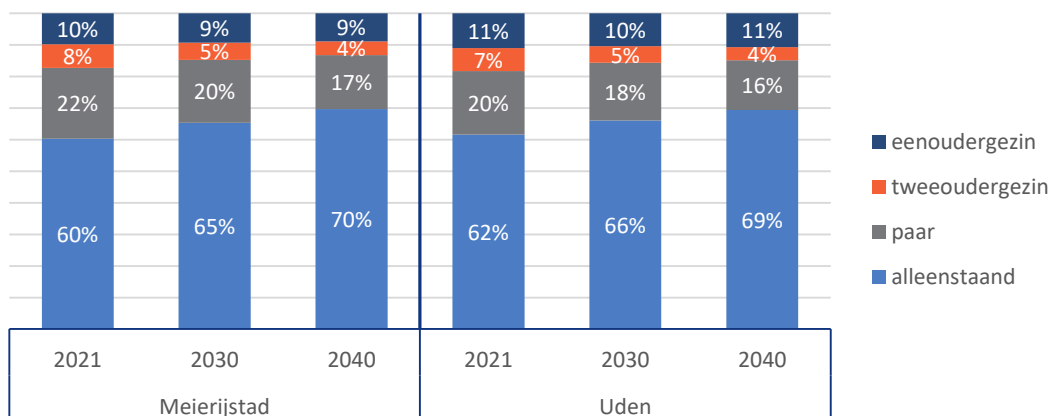
Ook zal de EU-doelgroep nog meer dan in 2021 uit alleenstaanden gaan bestaan. Huishoudens met kinderen maken slechts een klein deel uit van de doelgroep en hun aandeel neemt nog verder af, met uitzondering van de eenoudergezinnen. De ontwikkelingen in beide gemeenten zijn in hoge mate vergelijkbaar.

figuur 4-12 EU-doelgroep naar leeftijd (basisscenario)



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 4-13 EU-doelgroep naar type huishouden (basisscenario)



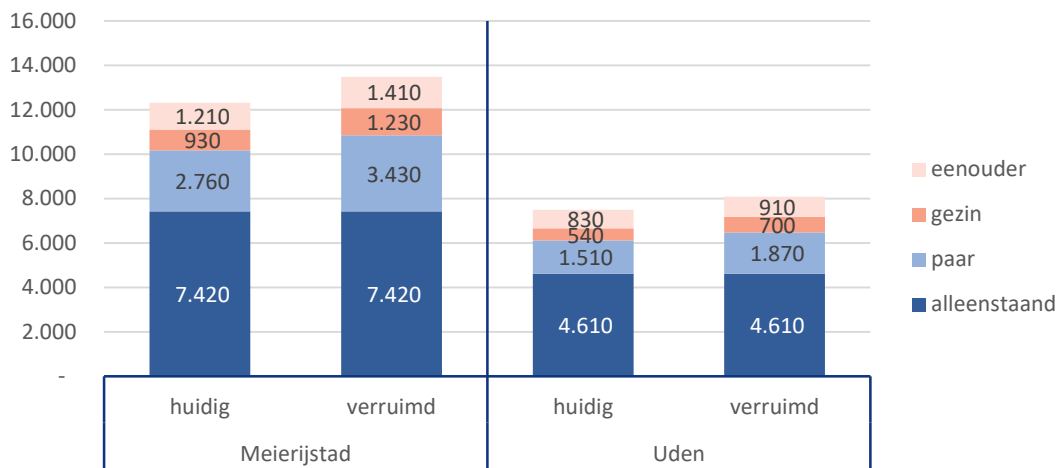
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## Verruiming van de EU-doelgroep

In het bovenstaande is geen rekening gehouden met de verruiming van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens in de periode 2022-2024. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaat vanaf 2022 omhoog van € 40.024 naar € 44.196 (prijspeil 2021). Vooral nog is deze aanpassing tijdelijk, voor drie jaar. De inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens blijft 40.024 euro.

Wanneer deze verruiming wordt toegepast, neemt de EU-doelgroep in Meierijstad toe met 1.270 huishoudens (ofwel met 9%) en in Uden met 610 huishoudens (ofwel met 8%). Deze huishoudens worden nu nog tot de middeninkomens gerekend. In figuur 4-14 is te zien dat de verruiming zowel meer paren (zonder kinderen) als meer huishoudens met kinderen oplevert. De huishoudens met kinderen blijven wel in de minderheid binnen de EU-doelgroep.

**figuur 4-14 De EU-doelgroep in 2021 met de huidige en met de verruimde inkomensgrens naar type huishouden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## 5 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In het voorgaande is de huishoudensontwikkeling in beeld gebracht. In dit hoofdstuk wordt de toekomstige woningvoorraad afgeleid die ‘past bij’ de huishoudens van de toekomst. Er blijkt tot 2030 nog behoefte te zijn aan uitbreiding in alle prijsklassen en woningtypen.

### 5.1 Context en kanttekeningen vooraf

Enkele opmerkingen vooraf. Ten eerste gaat het hier om de *netto* woningbehoefte, dat wil zeggen de benodigde *per saldo* verandering in de voorraad. Hoe die verandering tot stand komt (een combinatie van nieuwbouw, sloop, verkoop, aankoop en huurbeleid) en door wie is dan nog nader uit te werken. Om tot een investeringsprogramma te komen spelen ook andere factoren een belangrijke rol, zoals geschikte locaties, potentiële investeerders, beleidsdoelstellingen, et cetera.

Ten tweede gaat het om een beleidsneutrale doorrekening van trends en patronen zoals die daadwerkelijk zichtbaar zijn in het woongedrag en om huishoudens zoals die op grond daarvan in de toekomst worden verwacht. Het toekomstbeeld dat wordt geschetst is een waarschijnlijk toekomstbeeld, waarin impliciet ook normen doorklinken uit het verleden. Het is niet per se een beleidsmatig of maatschappelijk gewenst toekomstbeeld. Dat wil niet zeggen dat er geen andere uitkomst denkbaar is. Alleen vergt het trendbreuken om dit tot stand te brengen.

Dan is er nog het gegeven dat de woningvoorraad volgens de provinciale prognose meer toeneemt dan het aantal huishoudens. In de periode 2021-2030 scheelt dat in Meierijstad 200 woningen en in Uden 90 (basisscenario). Als er meer woningen bijkomen dan huishoudens, betekent dit logischerwijze dat er minder huishoudens een woning hoeven te delen of anderszins onzelfstandig hoeven te wonen. In de behoefte-raming is dit verrekend, zodanig dat de ontwikkeling van de behoefte aan bewoonde woningen exact overeenkomt met het aantal woningen dat er volgens de Provincie bijkomt (op gemeenteniveau). In het recessie-scenario en het crisisscenario zal het aantal onzelfstandig wonenden juist toenemen.

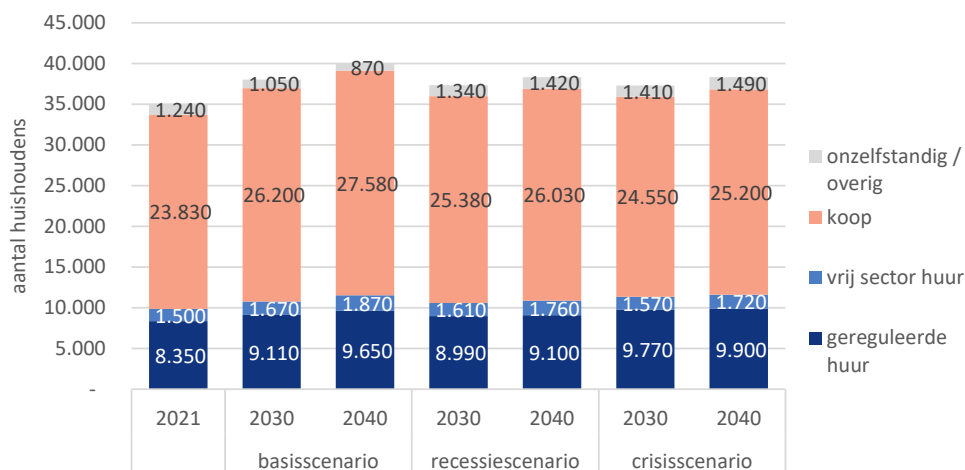
#### Behoefte en bewoning

In de nu volgende paragrafen wordt eerst kort de ontwikkeling van de woningbehoefte gepresenteerd en toegelicht. Om de uitkomsten goed te kunnen duiden is het ook van belang om te weten door wie die verschillende segmenten en woningtypen nu en in de toekomst bewoond worden. Dit inzicht wordt gepresenteerd in paragraaf 5.3. Behoefte en bewoning moeten voor een goed begrip in samenhang worden bekeken.

## 5.2 Woningbehoefte naar kenmerken

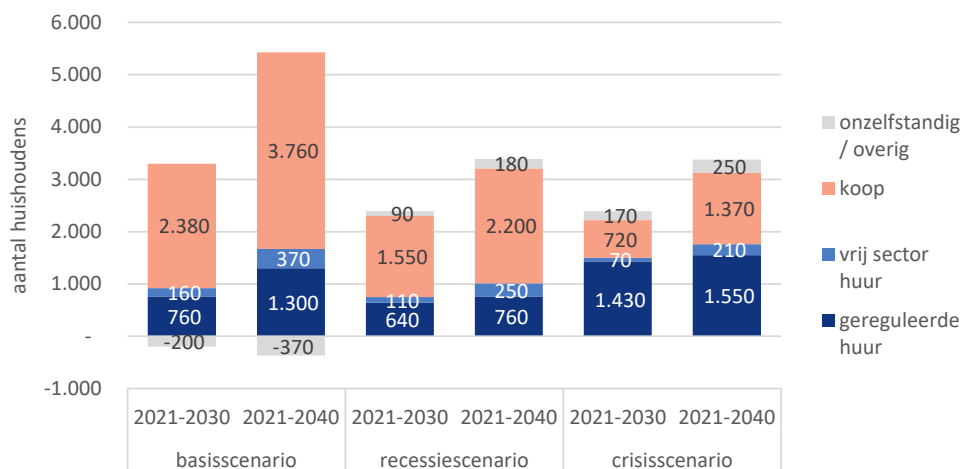
### 5.2.1 Segmenten

figuur 5-1 Woningbehoefte naar segment in de gemeente Meierijstad



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 5-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar segment in de gemeente Meierijstad

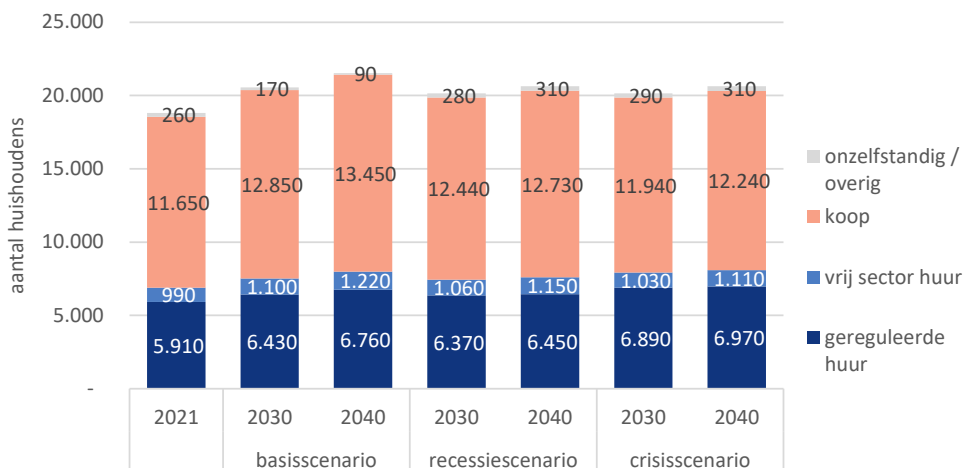


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In Meierijstad neemt de behoefte aan woningen tussen 2021 en 2030 conform de provinciale prognose met 3.300 toe, waarbij is inbegrepen dat het aantal onzelfstandig dan wel anderszins wonenden met 200 terugloopt. Er ontstaat in deze periode vooral behoefte aan extra koopwoningen (72% ofwel 2.380 van de 3.300), maar daarnaast ook aan huurwoningen.

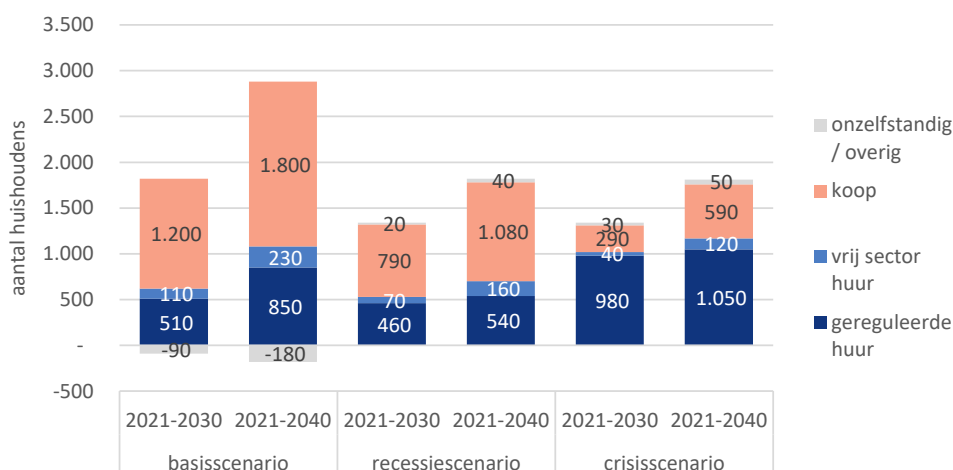
Hierbij is rekening gehouden met het feit dat toekomstige huishoudens minder vaak en ook op latere leeftijd hun eerste woning kopen dan voorgaande generaties. In plaats daarvan wonen zij (langer) in een gereguleerde (sociale) huurwoning of wijken ze uit naar de vrije huursector. Zonder deze verschuiving zou de behoefte meer in de koopsector zijn terechtgekomen. Ook het terugdringen van het aantal onzelfstandig wonenden is voornamelijk een opgave in de huursector.

**figuur 5-3 Woningbehoefte naar segment in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar segment in de gemeente Uden**



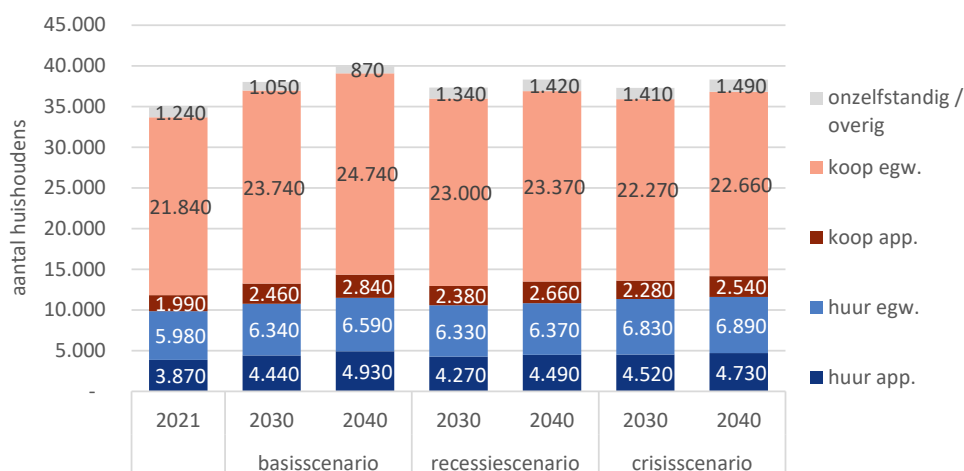
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In Uden neemt de woningbehoefte tussen 2021 en 2030 met 1.820 toe en ook hier is dit met inbegrip van minder onzelfstandig wonenden. Ook in Uden bestaat het grootste deel van deze behoefte uit extra koopwoningen, namelijk 66%. Na 2030 neemt de behoefte in zowel Meierijstad als Uden verder toe.

In het geval van een recessie en crisisscenario valt de woningbehoefte kwantitatief lager uit dan in het basisscenario. Daarbinnen komt het accent meer op huurwoningen te liggen. Vooral in het crisisscenario valt de behoefte aan extra koopwoningen tot 2030 lager uit. Dit doet denken aan vraaguitval in voorgaande crises, meest recent in de periode 2009-2014. Na 2030 herstelt de behoefte aan koopwoningen zich dan weer enigszins, zodat over de hele periode 2021-2040 gerekend het effect van recessie of crisis wordt gedempt.

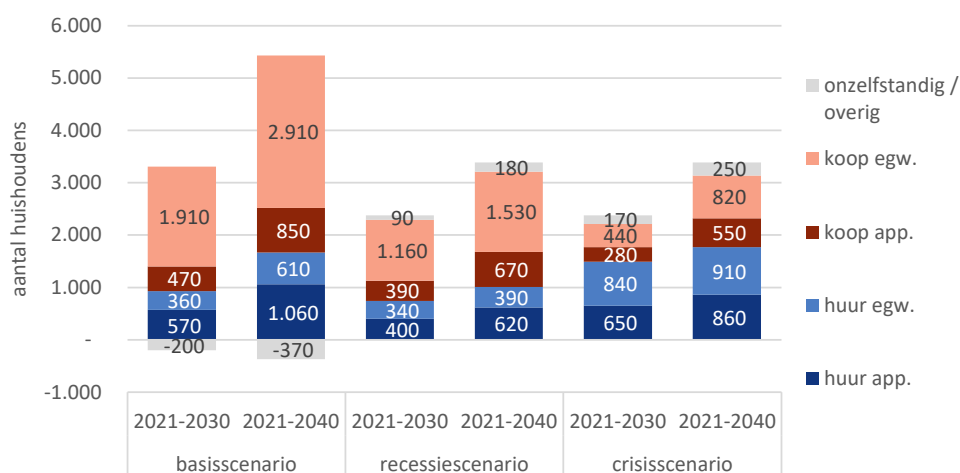
## 5.2.2 Eigendom en woningtype

figuur 5-5 Woningbehoefte naar type en eigendom in de gemeente Meierijstad



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

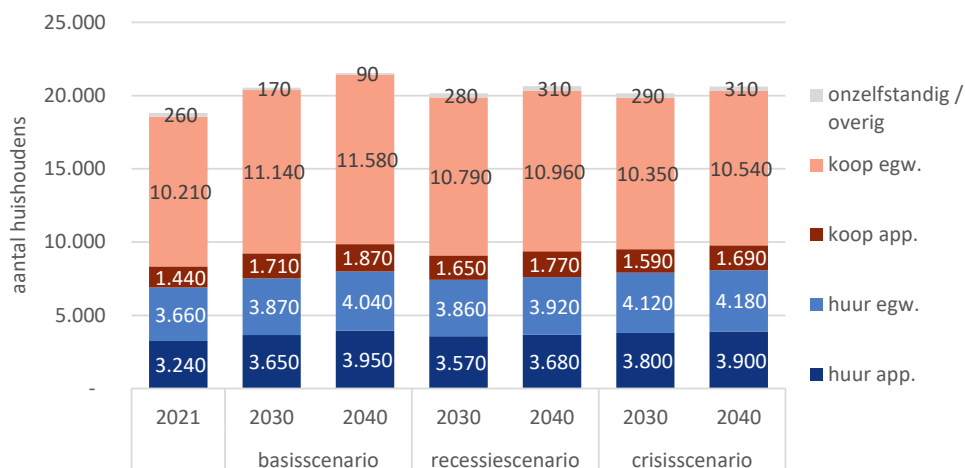
figuur 5-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in de gemeente Meierijstad



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

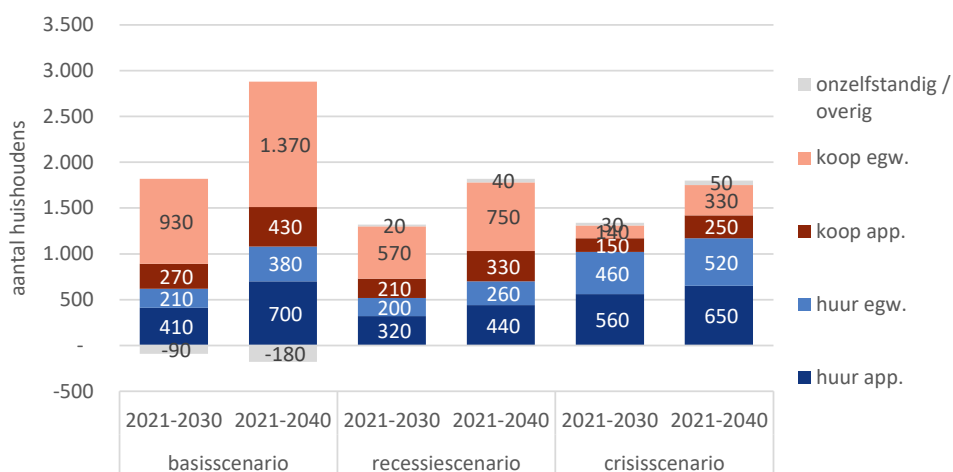
De vergrijzing brengt in beide gemeenten een toenemende behoefte aan appartementen met zich mee, zowel in koop als in huur. Toch is er in tot 2030 en ook tot 2040 nog behoefte aan extra eengezinswoningen ten opzichte van 2021, vooral in combinatie met koop. Dit heeft te maken met het feit dat veel bestaande eengezinswoningen nog lange tijd bezet blijven door senioren, onder wie veel lege-nestgezinnen, terwijl er in 2030 en in 2040 ook nog tal van jonge (tot 35 jaar) en 'middelbare' (35-54 jaar) gezinnen zijn die tegen die tijd ook behoefte krijgen aan een eengezinswoning. In paragraaf 5.3 wordt dit nader in beeld gebracht.

**figuur 5-7 Woningbehoefte naar type en eigendom in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-8 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

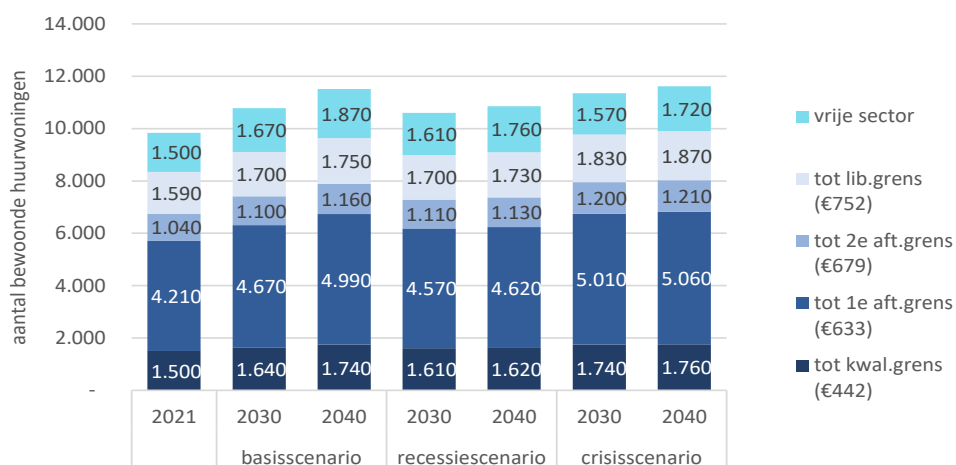
De behoefte aan eengezins-koopwoningen is relatief gevoelig voor de economische omstandigheden. In geval van het recessie- en het crisisscenario loopt vooral deze behoefte terug (tot het jaar 2030). Binnen de huursector verschuift het accent dan naar de eengezinswoning; een alternatief voor kopen. Dit is vooral goed te zien in het crisisscenario. De behoefte aan koopappartementen is relatief ongevoelig voor de economische omstandigheden.

## 5.2.3 Prijsklassen

### Huurwoningen

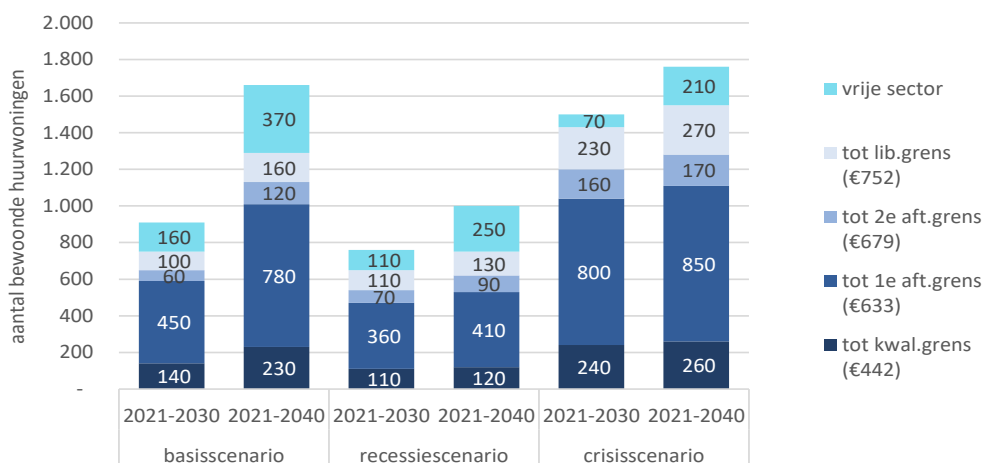
De behoefte aan huurwoningen manifesteert zich in alle prijsklassen, met het accent op de klasse tot de eerste aftoppingsgrens. Dit is in lijn met het gegeven dat de doelgroep ook in de toekomst vooral uit huishoudens met lage inkomens bestaat. Ook de behoefte aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens neemt nog licht toe. Hierbij kunnen we ook denken tijdelijke woonvormen.

**figuur 5-9** Behoeftte aan huurwoningen naar prijsklasse in de gemeente Meierijstad



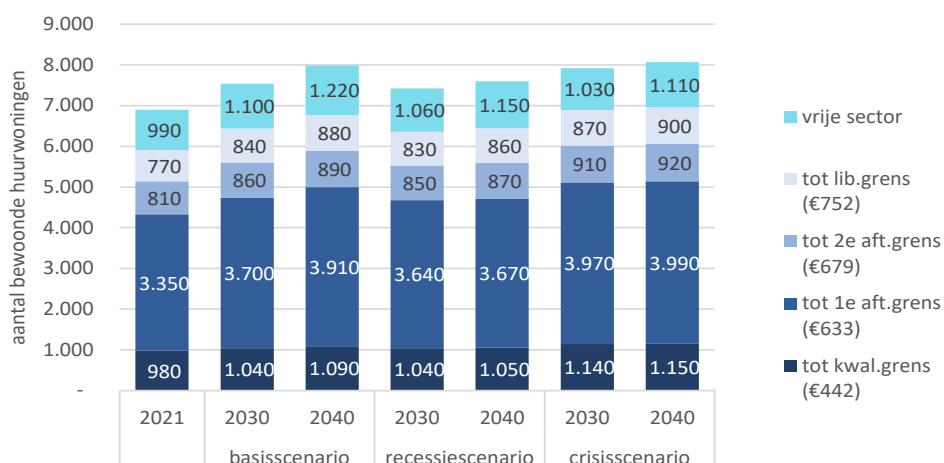
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-10** Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklasse in de gemeente Meierijstad



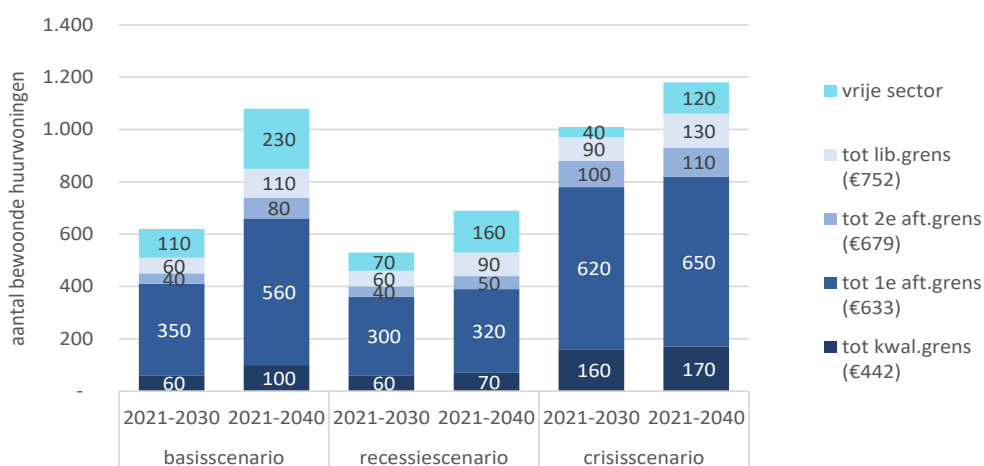
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-11 Behoefte aan huurwoningen naar prijsklasse in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-12 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklasse in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In beide gemeenten blijft de behoefte aan vrije sector bescheiden. Dit heeft deels te maken met een gering aantal jonge één en tweepersoonshuishoudens – een typische doelgroep voor dit segment. De trend dat jonge huishoudens pas op latere leeftijd (en soms in het geheel niet) hun eerste woning kopen is hierin al verrekend. Voor sommigen is de vrije sector een alternatief, anderen blijven in vergelijking met voorgaande generaties langer in een gereguleerde huurwoning wonen.

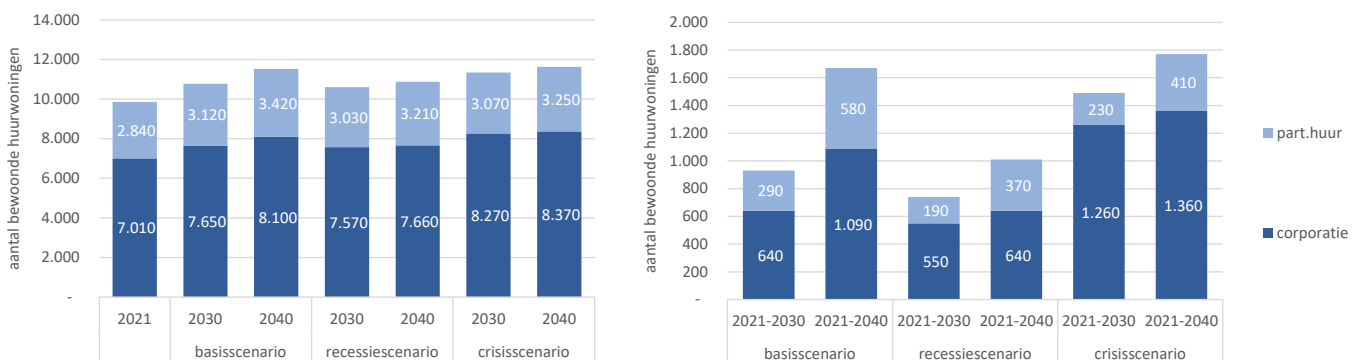
### Aandeel corporatiewoningen

De behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen is relatief gemakkelijk vast te stellen, omdat de huurprijs is gerelateerd aan huishoudenskenmerken. Door wie die toekomstige huurwoningen worden verhuurd, staat daar in beginsel los van. Corporaties kunnen ook in de

vrije sector verhuren en particulieren ook in het gereguleerde segment. De verhouding tussen corporatiehuur en particuliere huur kan dus verschuiven, terwijl evengoed tegemoet wordt gekomen aan de behoefte. Strikt genomen is de behoefte aan gereguleerde huurwoningen dus wel te bepalen, maar de behoefte aan corporatiewoningen niet. In de praktijk ligt het voor de hand dat corporaties de behoefte aan woningen met een gereguleerde huurprijs voor hun rekening nemen, maar dat hoeft niet per se.

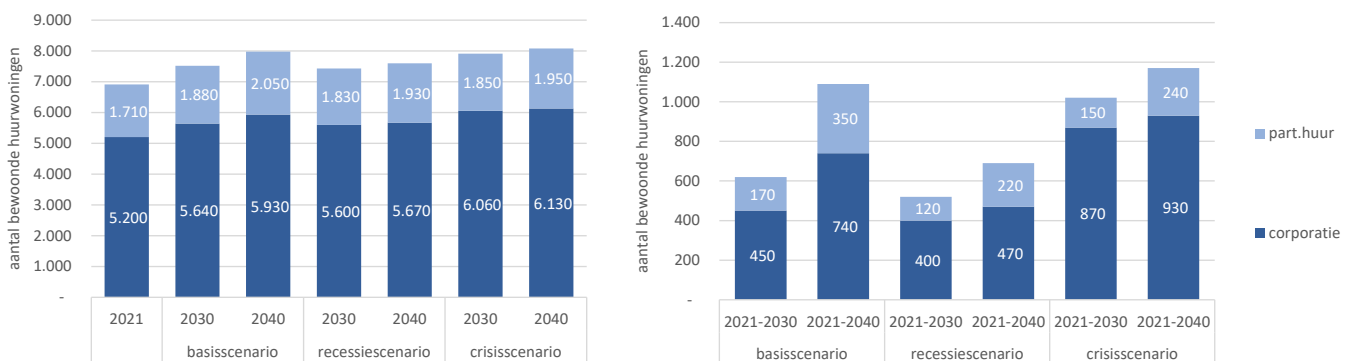
In figuur 5-13 en figuur 5-14 is de behoefte aan huurwoningen trendmatig doorgerekend, is de veronderstelling dat de marktaandeelen van corporaties en particulieren in de diverse prijsklassen constant blijven. Hieruit blijkt ook nog een opgave in de particuliere huur. In de recessie- en crisisscenario's verschuift het accent in de richting van de corporaties.

**figuur 5-13 Trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar verhuurder in de gemeente Meierijstad**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

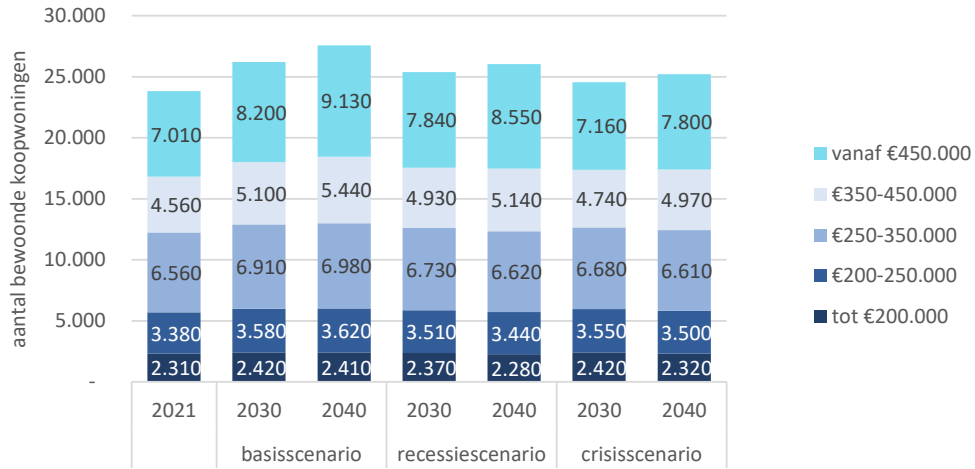
**figuur 5-14 Trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar verhuurder in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

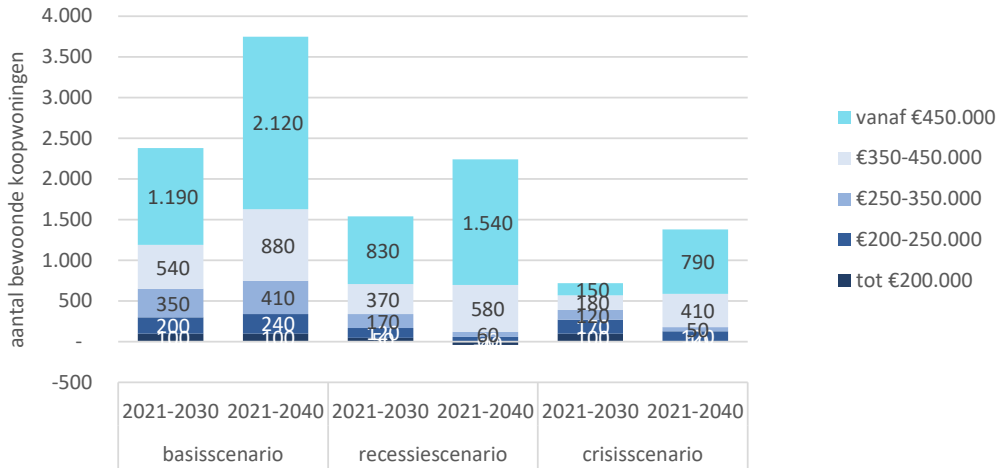
## Koopwoningen

figuur 5-15 Behoefte koopwoningen naar prijsklasse in de gemeente Meierijstad



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

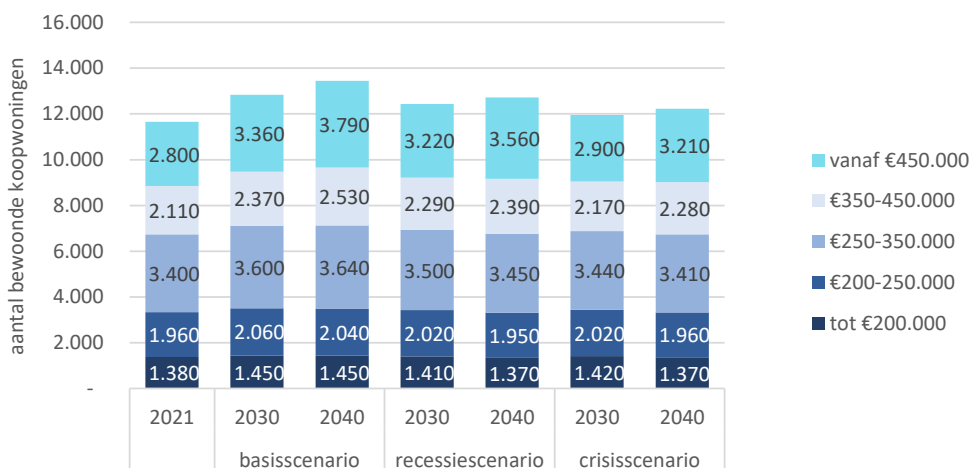
figuur 5-16 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar prijsklasse in de gemeente Meierijstad



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

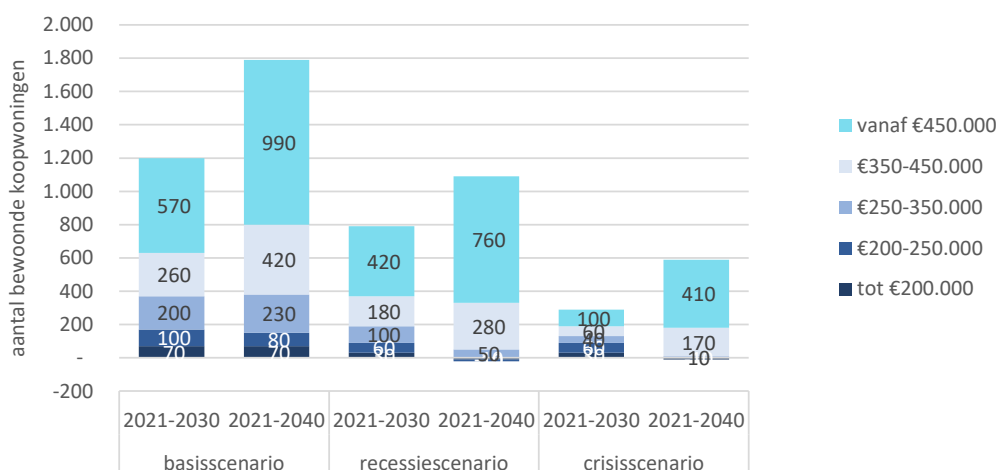
In de koopsector bestaat een groot deel van de behoefte uit relatief dure woningen. Dit is opvallend, gezien het feit dat vooral starters het moeilijk hebben op de koopmarkt. Toch is het behoefteplaatje in de koop consistent met het toekomstbeeld als geheel. De behoefte aan koop betreft vooral (grotere) eengezinswoningen en die zijn met het huidige prijspeil al snel duurder dan € 450.000.

**figuur 5-17 Behoefte koopwoningen naar prijsklasse in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-18 Ontwikkeling behoefte koopwoningen naar prijsklasse in de gemeente Uden**

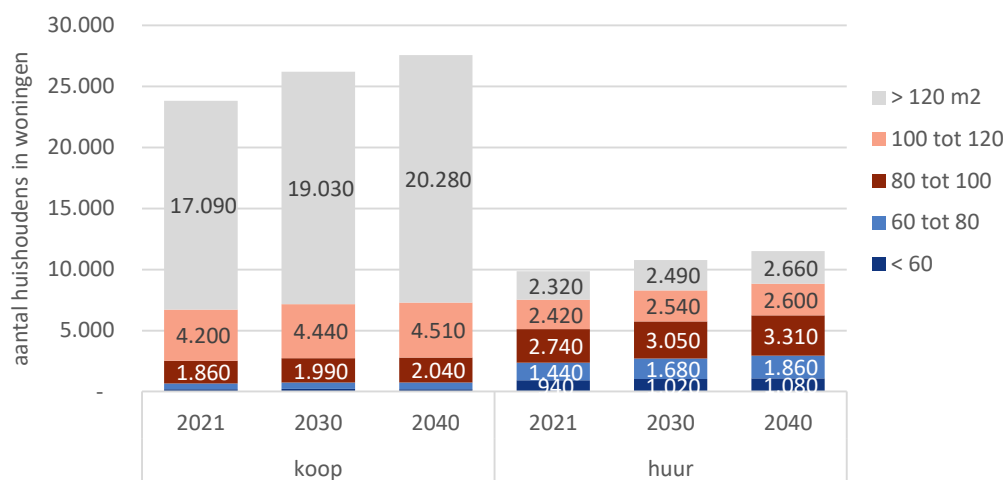


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In het recessiescenario en het crisisscenario valt vooral de behoefte aan goedkopere koopwoningen terug. De bijbehorende huishoudens zullen in plaats daarvan huren. Overigens zullen in het geval van een recessie en crisis waarschijnlijk ook de huizenprijzen dalen. Prijsaanpassingen zijn te complex om mee te nemen in de behoefte-raming, maar treden in de praktijk wel op. De behoefte-raming in termen van kwaliteit is dan ook robuuster dan die in koopprijzen. Een eengezinswoning wordt nooit een appartement, een kleine woning nooit een grote, maar een dure woning kan wel goedkoper worden en een koopwoning een huurwoning (en omgekeerd).

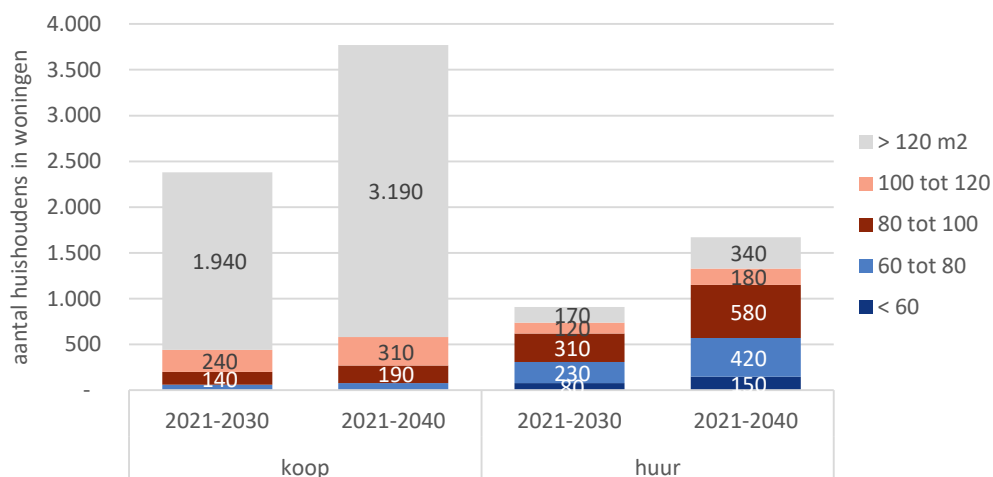
## 5.2.4 Woninggrootte

figuur 5-19 Behoefte aan woningen naar gebruiksoppervlak in de gemeente Meierijstad<sup>2</sup>



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 5-20 Ontwikkeling behoefte naar gebruiksoppervlak in de gemeente Meierijstad

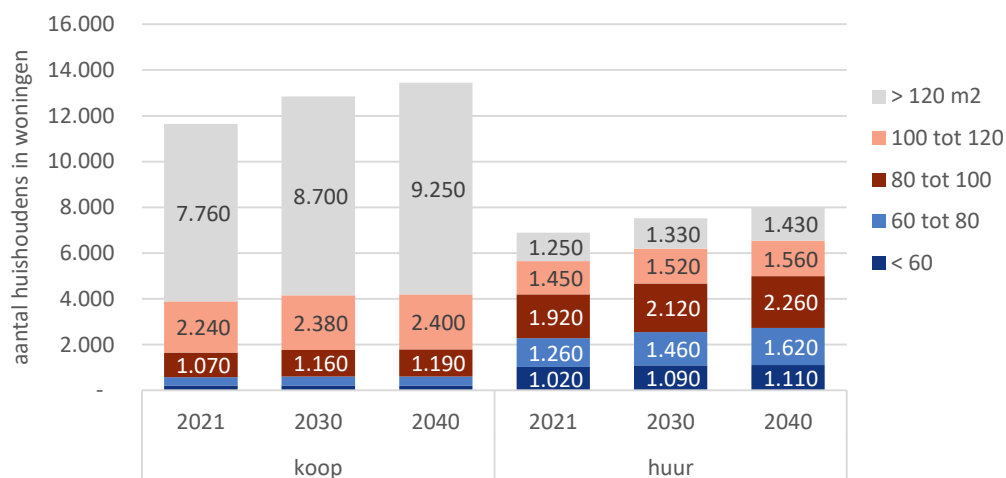


Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Wat woninggrootte betreft (gemeten in gebruiksoppervlak) maakt het veel uit of wel het hebben over huur- of koopwoningen. De behoefte aan koopwoningen betreft voornamelijk woningen van 120 vierkante meter of groter. Dit hangt samen met het feit dat de behoefte ook vooral uit eengezinswoningen bestaat. In de huursector, waar het accent meer op appartementen ligt, is de behoefte gelijkmatiger verdeeld over de grootteklassen.

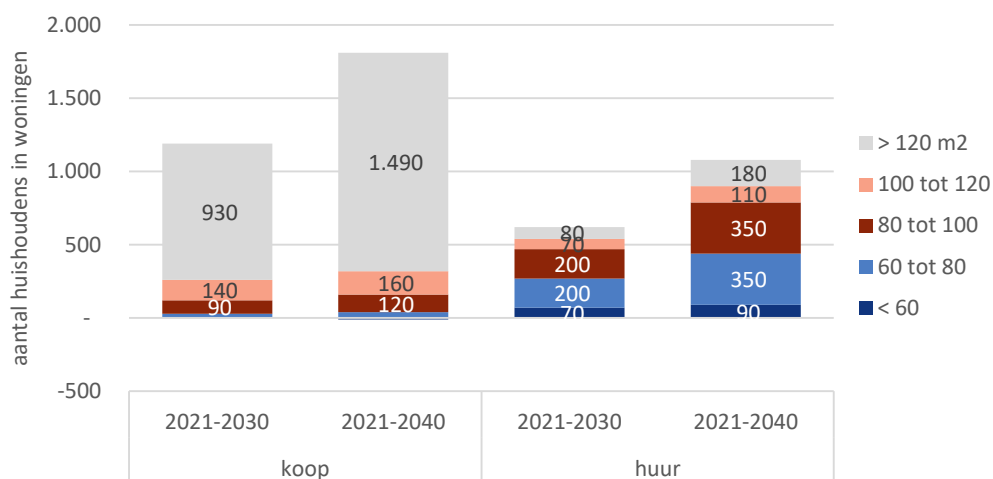
<sup>2</sup> Omwille van de leesbaarheid zijn de aantallen tot 80 m<sup>2</sup> in de koopsector niet in de figuur weergegeven.

**figuur 5-21 Behoefte aan woningen naar gebruiksoppervlak in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**figuur 5-22 Ontwikkeling behoefte naar gebruiksoppervlak in de gemeente Uden**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Opvallend is de geringe behoefte aan kleine woningen, ook in de huursector. Deze behoefte is mogelijk onderschat, omdat in de trendmatige berekeningen nog geen rekening kon worden gehouden met nichemarkten als flexwonen en met bijzondere doelgroepen. In het hoofdstuk over bijzondere doelgroepen komt dit verder ter sprake. Aan de andere kant is ook nog geen rekening gehouden met de trend dat thuiswerken steeds meer ingeburgerd raakt. Hierdoor zou de behoefte aan ruimer wonen weer kunnen toenemen.

### 5.3 Ontwikkeling van de bewoning

Voor een beter begrip van de in de voorgaande paragrafen gepresenteerde woningbehoefte is in tabel 5-1 tot en met tabel 5-4 weergegeven door wie de diverse segmenten in 2021 worden bewoond en hoe dit zich in het basisscenario zou ontwikkelen, gesteld dat de voorraad ook zou worden aangepast conform de berekende behoefte.

Van grote invloed is de enorme toename van het aantal alleenstaande 55-plussers. We zien deze (doel)groep in toenemende mate in appartementen, zowel huur als koop. Maar daarnaast zullen ook steeds meer eengezinswoningen bewoond worden door oudere alleenstaanden. Dit is al enkele malen ter sprake gekomen. In de tabellen is te zien om hoeveel gevallen het gaat. Vooral in de koopsector neemt hun aantal toe. Dit zijn geen nieuwe huishoudens, maar voormalige gezinnen die blijven zitten in de woning waar ze ooit met partner en/of kind(eren) woonden.

Het gaat over de toekomst, dus het geschetste toekomstbeeld is niet keihard. Het is echter wel een heel waarschijnlijk toekomstbeeld. Duidelijk is dat oudere alleenstaanden een sleutelpositie innemen op de woningmarkt. Als het op de een of andere manier lukt om meer senioren te verleiden door te stromen naar een appartement, dan komen er meer eengezinswoningen vrij, die dan niet hoeven te worden gebouwd. Dit vergt echter een trendbreuk, die niet op voorhand is ingerekend.

In de tabellen is tevens te zien dat het aantal jonge, kleine huishoudens (één- en tweepersoons tot 35 jaar) in beide gemeenten gering is en blijft. In koopwoningen gaat het in 2021 slechts om enkele honderden gevallen en dit aantal neemt niet toe. Dit verklaart voor een deel relatief geringe behoefte aan goedkope koopwoningen en aan kleine woningen.

Wat betreft inkomensklassen zien we overal een sterke toename van de secundaire doelgroep. Ook in koopwoningen is dit het geval. De komende twintig jaar zullen veel oudere wordende eigenaar-bewoners hun inkomen zien terugvallen als gevolg van pensionering en verlies van partner. Het segment reguleerde huur is en blijft vooral het domein van huishoudens met relatief lage inkomens.

**tabel 5-1 Bewoning naar type huishouden per segment, situatie 2021 en ontwikkeling (basis-scenario)**

	Meerijstad					Uden				
	situatie			ontwikkeling		situatie			ontwikkeling	
	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40
<b>gereguleerde huur (alle verhuurders)</b>										
alleenstaand < 35 j.	930	990	940	60	10	690	740	710	50	20
alleenstaand 35-54 j.	960	950	1.030	-10	70	740	760	830	10	90
alleenstaand 55+	2.810	3.610	4.230	800	1.420	2.000	2.520	2.850	520	850
paar < 35 j.	280	260	210	-20	-70	210	180	140	-40	-80
paar 35-54 j.	140	120	130	-20	-10	80	60	60	-20	-20
paar 55+	1.350	1.260	1.120	-90	-230	860	840	760	-20	-110
gezin < 35 j.	320	400	390	80	70	210	250	260	40	60
gezin 35-54 j.	1.050	980	1.120	-60	80	780	730	870	-50	90
gezin 55+	520	540	470	20	-50	340	340	290	10	-40
	8.350	9.110	9.650	760	1.300	5.910	6.430	6.760	510	850
<b>vrij sector huur (alle verhuurders)</b>										
alleenstaand < 35 j.	140	180	180	40	40	80	110	110	30	30
alleenstaand 35-54 j.	150	170	240	30	100	70	80	120	10	50
alleenstaand 55+	250	300	370	50	120	170	210	260	40	80
paar < 35 j.	140	160	130	10	-10	110	110	90	-	-20
paar 35-54 j.	50	60	70	10	20	40	40	40	-	-
paar 55+	310	280	250	-30	-60	230	210	200	-20	-30
gezin < 35 j.	70	110	120	40	50	50	70	80	30	30
gezin 35-54 j.	280	300	410	20	140	170	180	260	20	90
gezin 55+	110	110	100	-	-10	70	70	60	-	-
	1.500	1.670	1.870	160	370	990	1.100	1.220	110	230
<b>koop</b>										
alleenstaand < 35 j.	540	510	500	-30	-40	360	360	340	-10	-20
alleenstaand 35-54 j.	1.200	1.300	1.350	100	150	720	770	790	50	70
alleenstaand 55+	2.910	4.560	5.950	1.650	3.040	1.480	2.260	2.850	780	1.360
paar < 35 j.	1.020	840	670	-180	-350	500	380	300	-120	-190
paar 35-54 j.	1.120	1.090	1.100	-30	-20	530	440	400	-90	-130
paar 55+	6.770	7.340	7.190	570	420	3.210	3.620	3.620	410	410
gezin < 35 j.	1.030	1.270	1.310	240	280	550	690	690	140	140
gezin 35-54 j.	6.620	6.340	6.820	-280	200	3.200	3.080	3.340	-120	140
gezin 55+	2.610	2.940	2.690	330	80	1.100	1.250	1.120	140	10
	23.830	26.200	27.580	2.380	3.760	11.650	12.850	13.450	1.200	1.800
<b>onzelfstandig</b>										
alleenstaand < 35 j.	260	180	130	-80	-130	70	40	20	-30	-60
alleenstaand 35-54 j.	180	150	130	-30	-50	30	20	10	-10	-20
alleenstaand 55+	450	450	410	-	-30	90	70	40	-20	-50
overig	350	270	200	-90	-160	70	40	20	-30	-50
	1.240	1.050	870	-200	-370	260	170	90	-90	-180

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 5-2 Bewoning naar inkomensklassen per segment, situatie 2021 en ontwikkeling (basis-scenario)**

	Meerijstad					Uden				
	situatie			ontwikkeling		situatie			ontwikkeling	
	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40
<b>gereguleerde huur (alle verhuurders)</b>										
primaire doelgroep	4.260	4.770	5.050	520	790	3.200	3.530	3.710	330	500
secundaire doelgroep	2.300	2.490	2.650	190	350	1.550	1.690	1.790	140	240
middenink. tot € 44.655	400	400	400	-	-	250	250	250	-	-
middenink. tot € 51.193	370	360	360	-10	-10	260	270	270	10	10
<b>hogere inkomens</b>	<b>1.020</b>	<b>1.080</b>	<b>1.190</b>	<b>60</b>	<b>170</b>	<b>650</b>	<b>680</b>	<b>750</b>	<b>30</b>	<b>100</b>
	8.350	9.110	9.650	760	1.300	5.910	6.430	6.760	510	850
<b>vrij sector huur (alle verhuurders)</b>										
primaire doelgroep	130	130	130	-	-	90	90	90	-	-
secundaire doelgroep	300	330	370	30	70	170	190	210	20	40
middenink. tot € 44.655	170	180	180	10	20	100	110	110	10	10
middenink. tot € 51.193	140	150	150	-	10	110	120	120	10	-
<b>hogere inkomens</b>	<b>760</b>	<b>880</b>	<b>1.040</b>	<b>120</b>	<b>280</b>	<b>510</b>	<b>590</b>	<b>680</b>	<b>80</b>	<b>170</b>
	1.500	1.670	1.870	160	370	990	1.100	1.220	110	230
<b>koop</b>										
primaire doelgroep	670	620	550	-50	-120	420	390	340	-30	-80
secundaire doelgroep	3.690	4.470	4.930	780	1.230	1.820	2.190	2.370	370	550
middenink. tot € 44.655	1.330	1.400	1.430	70	100	710	770	790	70	80
middenink. tot € 51.193	1.780	1.890	1.890	100	110	940	1.000	990	60	50
<b>hogere inkomens</b>	<b>16.350</b>	<b>17.820</b>	<b>18.790</b>	<b>1.480</b>	<b>2.440</b>	<b>7.760</b>	<b>8.500</b>	<b>8.960</b>	<b>730</b>	<b>1.200</b>
	23.830	26.200	27.580	2.380	3.760	11.650	12.850	13.450	1.200	1.800
<b>onzelfstandig</b>										
primaire doelgroep	520	450	370	-70	-150	130	90	40	-40	-80
secundaire doelgroep	440	360	300	-80	-140	90	60	30	-30	-60
overig	280	240	200	-50	-80	40	20	20	-20	-40
	1.240	1.050	870	-200	-370	260	170	90	-90	-180

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 5-3 Bewoning naar type huishouden per woningtype en eigendom,, situatie 2021 en ontwikkeling (basisscenario, exclusief overig / onzelfstandig wonend)**

	Meerijstad					Uden				
	situatie			ontwikkeling		situatie			ontwikkeling	
	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40
<b>huur app.</b>										
alleenstaand < 35 j.	680	740	700	60	20	580	640	610	60	30
alleenstaand 35-54 j.	510	550	640	30	120	490	510	580	20	90
alleenstaand 55+	1.550	2.020	2.510	470	950	1.190	1.510	1.770	320	580
paar < 35 j.	250	250	210	-	-40	220	190	150	-30	-70
paar 35-54 j.	40	40	50	-	10	40	30	40	-	-
paar 55+	560	540	520	-20	-40	420	450	450	30	20
gezin < 35 j.	70	100	100	30	30	80	100	110	20	30
gezin 35-54 j.	150	150	180	-	20	170	170	200	-	30
gezin 55+	50	40	40	-	-10	50	50	50	-	-
	<b>3.870</b>	<b>4.440</b>	<b>4.930</b>	<b>570</b>	<b>1.060</b>	<b>3.240</b>	<b>3.650</b>	<b>3.950</b>	<b>410</b>	<b>700</b>
<b>huur egw.</b>										
alleenstaand < 35 j.	390	430	430	40	40	190	220	220	30	20
alleenstaand 35-54 j.	590	570	640	-20	40	320	330	370	10	50
alleenstaand 55+	1.500	1.890	2.090	390	580	980	1.230	1.340	250	350
paar < 35 j.	170	160	130	-10	-40	100	90	70	-10	-30
paar 35-54 j.	150	130	150	-10	-	90	70	70	-20	-20
paar 55+	1.100	990	850	-110	-250	670	610	510	-60	-160
gezin < 35 j.	320	410	410	90	90	180	230	230	50	50
gezin 35-54 j.	1.170	1.130	1.360	-40	190	770	750	920	-30	150
gezin 55+	590	610	540	20	-50	350	360	310	10	-40
	<b>5.980</b>	<b>6.340</b>	<b>6.590</b>	<b>360</b>	<b>610</b>	<b>3.660</b>	<b>3.870</b>	<b>4.040</b>	<b>210</b>	<b>380</b>
<b>koop app.</b>										
alleenstaand < 35 j.	200	190	190	-10	-10	200	190	180	-10	-20
alleenstaand 35-54 j.	290	310	310	20	30	230	240	230	10	-
alleenstaand 55+	550	860	1.180	310	630	370	570	730	200	360
paar < 35 j.	90	80	70	-10	-20	70	50	40	-20	-30
paar 35-54 j.	60	60	60	-	-	40	40	40	-	-10
paar 55+	610	760	840	150	240	360	450	490	90	130
gezin < 35 j.	30	30	40	-	10	30	40	40	-	10
gezin 35-54 j.	110	100	100	-10	-20	100	90	80	-10	-20
gezin 55+	60	60	60	10	-	30	30	30	-	-
	<b>1.990</b>	<b>2.460</b>	<b>2.840</b>	<b>470</b>	<b>850</b>	<b>1.440</b>	<b>1.710</b>	<b>1.870</b>	<b>270</b>	<b>430</b>
<b>koop egw.</b>										
alleenstaand < 35 j.	340	320	320	-20	-20	160	170	160	-	-
alleenstaand 35-54 j.	920	990	1.040	70	120	490	530	560	40	70
alleenstaand 55+	2.360	3.700	4.770	1.330	2.410	1.110	1.690	2.110	580	1.000
paar < 35 j.	930	760	600	-160	-320	420	320	260	-100	-160
paar 35-54 j.	1.060	1.030	1.040	-30	-20	490	400	370	-80	-120
paar 55+	6.160	6.590	6.350	420	190	2.850	3.170	3.130	320	280
gezin < 35 j.	1.000	1.240	1.270	230	270	520	660	650	140	140
gezin 35-54 j.	6.500	6.240	6.720	-270	210	3.100	2.990	3.250	-110	160
gezin 55+	2.560	2.880	2.630	320	80	1.070	1.210	1.080	140	10
	<b>21.840</b>	<b>23.740</b>	<b>24.740</b>	<b>1.910</b>	<b>2.910</b>	<b>10.210</b>	<b>11.140</b>	<b>11.580</b>	<b>930</b>	<b>1.370</b>

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 5-4 Bewoning naar inkomensklasse per woningtype en eigendom,, situatie 2021 en ontwikkeling (basisscenario, exclusief overig / onzelfstandig wonend)**

	Meerijstad					Uden				
	situatie			ontwikkeling		situatie			ontwikkeling	
	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40	2021	2030	2040	2021-'30	2021-'40
<b>huur app.</b>										
primaire doelgroep	1.770	2.080	2.310	310	540	1.770	2.080	2.310	310	540
secundaire doelgroep	1.240	1.370	1.520	130	280	1.240	1.370	1.520	130	280
middenink. tot € 44.655	200	220	230	20	30	200	220	230	20	30
middenink. tot € 51.193	150	160	160	-	10	150	160	160	-	10
<b>hogere inkomens</b>	<b>510</b>	<b>610</b>	<b>720</b>	<b>100</b>	<b>210</b>	<b>510</b>	<b>610</b>	<b>720</b>	<b>100</b>	<b>210</b>
	3.870	4.440	4.930	570	1.060	3.870	4.440	4.930	570	1.060
<b>huur egw.</b>										
primaire doelgroep	2.620	2.820	2.870	200	250	2.620	2.820	2.870	200	250
secundaire doelgroep	1.360	1.450	1.500	90	140	1.360	1.450	1.500	90	140
middenink. tot € 44.655	360	360	350	-	-10	360	360	350	-	-10
middenink. tot € 51.193	360	350	350	-10	-10	360	350	350	-10	-10
<b>hogere inkomens</b>	<b>1.280</b>	<b>1.350</b>	<b>1.520</b>	<b>80</b>	<b>240</b>	<b>1.280</b>	<b>1.350</b>	<b>1.520</b>	<b>80</b>	<b>240</b>
	5.980	6.340	6.590	360	610	5.980	6.340	6.590	360	610
<b>koop app.</b>										
primaire doelgroep	140	140	130	-	-10	140	140	130	-	-10
secundaire doelgroep	520	650	770	140	250	520	650	770	140	250
middenink. tot € 44.655	170	200	220	30	50	170	200	220	30	50
middenink. tot € 51.193	240	290	330	50	80	240	290	330	50	80
<b>hogere inkomens</b>	<b>920</b>	<b>1.170</b>	<b>1.400</b>	<b>250</b>	<b>480</b>	<b>920</b>	<b>1.170</b>	<b>1.400</b>	<b>250</b>	<b>480</b>
	1.990	2.460	2.840	470	850	1.990	2.460	2.840	470	850
<b>koop egw.</b>										
primaire doelgroep	530	480	420	-50	-110	530	480	420	-50	-110
secundaire doelgroep	3.180	3.820	4.160	640	980	3.180	3.820	4.160	640	980
middenink. tot € 44.655	1.160	1.200	1.210	40	50	1.160	1.200	1.210	40	50
middenink. tot € 51.193	1.540	1.590	1.570	50	30	1.540	1.590	1.570	50	30
<b>hogere inkomens</b>	<b>15.430</b>	<b>16.650</b>	<b>17.390</b>	<b>1.220</b>	<b>1.960</b>	<b>15.430</b>	<b>16.650</b>	<b>17.390</b>	<b>1.220</b>	<b>1.960</b>
	21.840	23.740	24.740	1.910	2.910	21.840	23.740	24.740	1.910	2.910

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

## 5.4 Duiding in breder perspectief

Uit de behoefte-raming komt een gedifferentieerde behoefte naar voren. Er zijn ook wel enkele verrassende uitkomsten, die vragen om een nadere duiding.

### Meer van hetzelfde

Opvallend is de grote behoefte aan nog meer dure koopwoningen en de betrekkelijk geringe behoefte aan goedkope koop. Is het niet zo dat juist starters niet aan een betaalbare koopwoning kunnen komen?

Het klopt dat koopstarters het anno 2021 moeilijk hebben. De doelgroep voor goedkope koopwoningen moeten we vooral zoeken onder jonge huishoudens in het algemeen en alleenstaanden (en dus eenverdieners) in het bijzonder. Dan stuiten we op het verrassende gegeven dat er in 2030 en ook in 2040 volgens de demografische prognose van de Provincie in beide gemeenten maar heel weinig jonge alleenstaanden zullen wonen, minder nog dan in 2021. Veel jongeren trekken naar de grote stad vanwege studie, werk of avontuur. De geringe behoefte aan goedkope koopwoningen is hiermee deels verklaard. Een ander deel van de verklaring is de trend dat jongere generaties pas op latere leeftijd overgaan tot het kopen van een eerste woning. Vanwege steeds strengere kredietvoorwaarden en gestegen prijzen is het lastiger geworden om een start op de koopmarkt te maken en moeten starters steeds hoger instappen. Het ontbreken van geschikt aanbod kan overigens hebben bijgedragen aan het vertrek van jongeren in het verleden. Dit werkt dan weer door in de prognose. Dit kan aanleiding zijn om te proberen deze spiraal te doorbreken.

Wel zijn er in de toekomst nog tal van jonge en middelbare gezinnen, waarvan veel nog gevormd moeten worden. Vooral Meierijstad is en blijft een gemeente met een hoog aandeel gezinnen. Uiteraard hebben die toekomstige gezinnen geen behoefte aan dure koopwoningen zonder meer. De prijs is een afgeleide van de kwaliteit. De toekomstige gezinnen hebben (in de hier doorgerekende scenario's) geen behoefte aan een dure woning, maar aan een eengezinswoning. Een beetje eengezins-koopwoning is al snel 120 vierkante meter of groter en daar hoort bij het huidige prijspeil al snel een koopprijs bij van € 450.000 of meer. Het feit dat er al zo veel duurdere (of eigenlijk kwalitatief goede) eengezinswoningen staan is daarbij niet relevant, zolang deze onvoldoende vrijkomen. Ooit gaan die woningen wel langs natuurlijk weg vrijkomen, maar dat gaat pas na 2040 echt aantikken. Daar zullen de gezinnen die de komende twintig jaar worden gevormd niet op willen wachten. De consequentie van deze combinatie van factoren is een behoefte aan 'meer van hetzelfde'.

### Vergrijzing betekent verstopping

Het is duidelijk dat senioren een sleutelpositie innemen op woningmarkt. Trendmatig neemt de behoefte aan appartementen toe door de vergrijzing. Er zullen dus zeker senioren doormigreren van een eengezinswoning naar een appartement. Maar dan nog zullen er, trendmatig, in 2030 en ook in 2040 nog veel eengezinswoningen bewoond worden door één- en tweepersoonshuishoudens op leeftijd. Op de heel lange termijn (na 2040) gaan deze woningen zoals gezegd langs natuurlijke weg vrijkomen. Mogelijk ontstaat er tegen die tijd een overschot aan ruime eengezinswoningen, zeker als we er nu nog meer van gaan bouwen. Het zou dus om meerdere redenen maatschappelijk wenselijk zijn als meer senioren de stap van een eengezinswoning naar een appartement zouden maken dan waar we nu trendmatig op uitkomen. Hiermee komen woningen vrij voor jonge (aanstaande) gezinnen en het draagt bij aan een meer gedifferentieerde voorraad. Alleen: we hebben geen aanwijzing dat de senioren van de toekomst daadwerkelijk vaker de stap naar een appartement zullen maken

dan de senioren van nu of die van vroeger. De trend is juist dat ze dat niet doen. Daarmee komt vergrijzing neer op verstopping.

Dat neemt niet weg dat het de moeite waard is om meer senioren tot verhuizen te verleiden. In het jaar 2030 zullen er in Meierijstad 3.700 alleenstaande 55-plussers in eengezinskoopwoningen wonen, in Uden 1.690 (basisscenario). Als het lukt om tegen die tijd 5% van deze groep te hebben laten verhuizen naar een appartement, dan scheelt dat in Meierijstad 185 uit voorraad vrijkomende eengezins koopwoningen en in Uden 85. De behoefte verschuift dan met deze aantallen naar de appartementen. Maar als het niet lukt, zijn het de jonge gezinnen die naar alternatieven moeten zoeken. De senioren zelf hebben al een alternatief: blijven zitten.

### **Kan het ook anders?**

Het is uiteraard mogelijk om de woningvoorraad er anders uit te laten zien dan hier trendmatig is berekend. Er zijn ook andere (beleids-)scenario's denkbaar. Dat betekent wel dat huishoudens hun normen over wat wenselijk of acceptabel is moeten aanpassen. Die normen zijn al aan het verschuiven. Jongeren accepteren al dat ze minder snel of misschien wel nooit een koopwoning zullen bemachtigen dan voorgaande generaties. Langer blijven huren, eventueel in de vrije huursector, is een alternatief. Hier is bij de raming al rekening gehouden. Zonder die trend zou de behoefte aan koopwoningen nog hoger zijn uitgevallen en de behoefte aan huurwoningen lager.

Er zijn (typen) producten die niet uit de behoefte raming naar voren komen, maar die toch de moeite lonen om nader te verkennen.

De eerste is zelfstandig wonen met zorg. Dit gaat verder dan alleen gelijkvloerse woningen (appartementen, patiobungalows of wat dan ook), er zit ook een zorgcomponent en allereerst WMO-ondersteuning aan vast. Nu al zijn er in Meierijstad naar schatting 450 zelfstandig wonende 55-plusshuishoudens met mobiliteitsproblemen in een niet-levensloopbestendige woning (in hoofdstuk 6 wordt dit gecijferd). Dit loopt op tot ruim 550 in 2030 (Uden circa 300). De helft (Uden) tot twee derde (Meierijstad) van deze groep bewoont een koopwoning. Hier ligt zeker marktpotentie voor allerlei vernieuwende woonzorgconcepten.

Een woonvorm die niet uit dit onderzoek naar voren komt, maar die wel in opkomt is, is flexwonen. Flexwonen bestaat in uiteenlopende verschijningsvormen voor uiteenlopende doelgroepen. Het wordt gekenmerkt door een element van tijdelijkheid, ofwel van de bebouwing (bijvoorbeeld een demontabele en verplaatsbare eenheid), ofwel van het huurcontract (bijvoorbeeld voor vijf jaar) ofwel een combinatie van beide. Tijdelijke woningen kunnen voorzien in een 'reguliere' woningbehoefte.

Tot slot is 'tiny housing' een mogelijkheid om toch nog nieuwe koopwoningen in een betaalbare prijsklasse te realiseren. Tal van bouwers hebben dit product inmiddels in de aanbieding. Op de korte termijn zal hier zeker vraag naar zijn. Op langere termijn is dit product niet zonder risico. Het kwam al meerdere malen ter sprake: na 2040 gaat de markt ontspannen en komen die ruime eengezinswoningen die lange tijd bezet zijn gebleven in groten getale vrij. Dit zal ook gevolgen hebben voor de prijs. We kunnen het ons nu moeilijk voorstellen, maar de woningzoekende van 2045 zou wel eens ruime keuze aan grote eengezinswoningen voor een betaalbare prijs kunnen hebben. Wie wil er dan nog in die tiny houses uit 2021 wonen?

## 6 Bijzondere doelgroepen

De vergrijzing zal er toe leiden dan er steeds meer behoefte gaat ontstaan aan allerlei soorten van zorg en dat er steeds meer mensen tegen fysieke beperkingen aanlopen. Dit is in de eerste plaats een vraagstuk voor de zorgverlening. Maar het heeft ook consequenties voor de woningmarkt.

### 6.1 Behoeft aan zorg

Zorg is er in vele soorten en maken. In relatie tot de woningmarkt is het zinvol om onderscheid te maken in drie categorieën:

- Zelfstandig wonenden met mobiliteitsbeperkingen, die behoefte hebben aan verpleging en verzorging en andere vormen van (WMO-) ondersteuning (zoals vervoer, dagbesteding, etcetera), al dan niet in een aangepaste woning of woonzorgconcept;
- Cliënten van langdurige zorg (in de zin van de Wlz) in de vorm van verpleging en verzorging (veelal intramuraal, maar niet altijd);
- Mensen die ondersteuning voor de geestelijke gezondheid nodig hebben (kwetsbare groepen).

De eerste twee categorieën zijn sterk gerelateerd aan leeftijd en gaan met de vergrijzing in omvang toenemen. Daarvan is de eerste groep verreweg het grootst. Hieronder worden de drie categorieën verder uitgewerkt voor beide gemeenten.

#### Zelfstandig wonen met zorg

De grootste groep zorgbehoevenden zijn huishoudens die mobiliteitsproblemen krijgen, maar wel zelfstandig willen blijven wonen en daarvoor ondersteuning krijgen via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

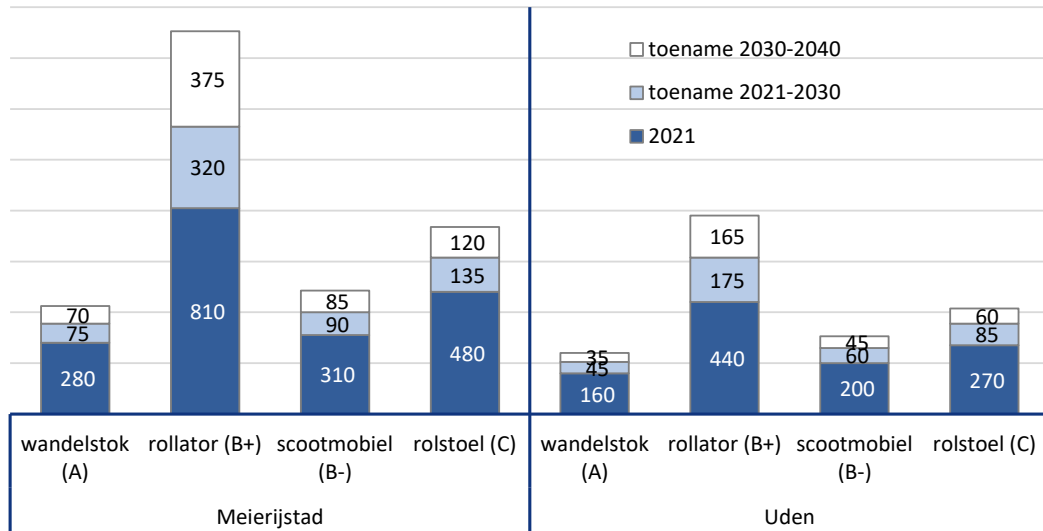
Tot deze groep behoren ook huishoudens die in het verleden (tot 2015) aanspraak konden maken op woonruimte in een verzorgingshuis (voorheen zorgzwaartepakketten 1 tot en met 3). Nieuwe Wlz-indicaties VV1 tot en met VV3 worden niet meer afgegeven, maar daarmee zijn mensen met deze zorgbehoefte nog niet verdwenen. Integendeel, als gevolg van de vergrijzing neemt deze groep sterk toe. Hier ligt een grote uitdaging om te zorgen voor aangepaste woningen dan wel alternatieve levensloopbestendige woonvormen, waarmee de trendmatig te verwachten 'verstopping' op de woningmarkt zou kunnen worden doorbroken. Er bestaan al legio woonzorgconcepten in heel Nederland en tal van particuliere initiatieven. Ter illustratie is in figuur 6-2 de typologie weergegeven van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Voor de toekomst wordt in figuur 6-1 de totale doelgroep huishoudens '55+' geraamd, met onderscheid naar de mobiliteitsbeperkingen volgens SCP-typologie. Binnen deze groep zijn het overigens vooral de 75-plussers die mobiliteitsproblemen ondervinden, maar voor de volledigheid tellen we alle 55-plussers mee.

De beperkingen zijn direct te koppelen aan het geschikte aanbod: nultredenwoningen en eengezinswoningen zonder traptreden (mobiliteitsklasse A, wandelstok), rollator toe- en doorgankelijk (mobiliteitsklasse B) en rolstoel toe- en doorgankelijk (mobiliteitsklasse C). De aantallen betreffen huishoudens waarin minimaal één lid beperkingen ondervindt. In de meeste gevallen gaat het om alleenstaanden. Het gaat om het oordeel van de bewoners zelf

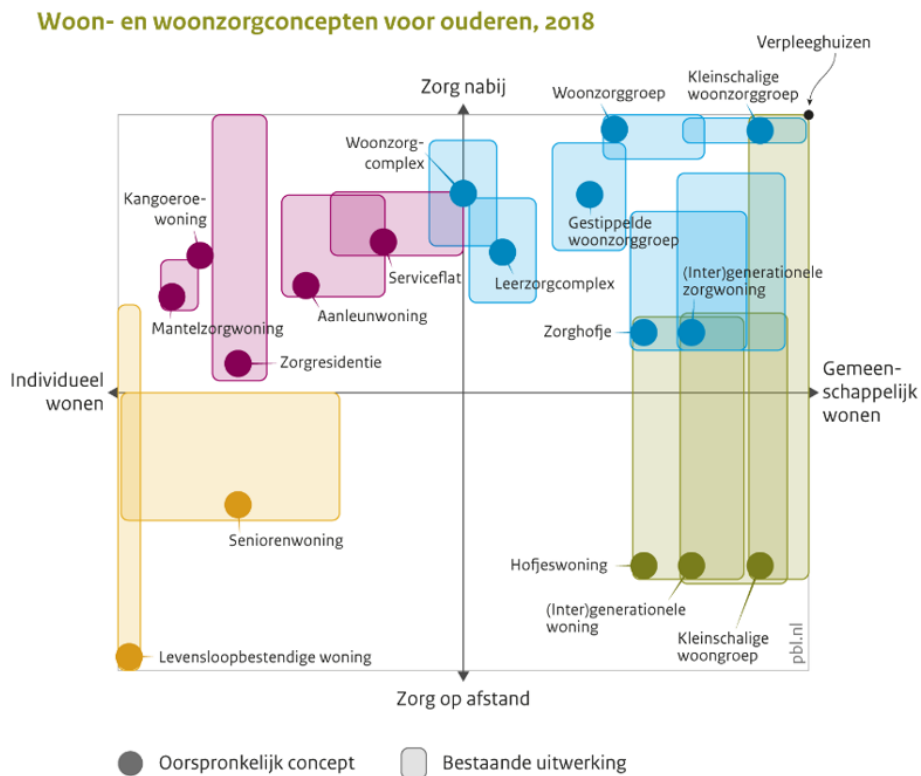
over hun mobiliteit. Dit verklaart de geringe omvang van de categorie 'wandelstok'. Objectief zouden waarschijnlijk meer mensen een wandelstok nodig hebben dan een rolstoel. De noodzaak van een wandelstok valt echter nog te negeren, dat van een rolstoel niet.

figuur 6-1 Ontwikkeling van huishoudens naar mobiliteitsklassen



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 6-2 Typologie woonzorgconcepten (Aedes-Actiz, Stijlvolouder, PBL)

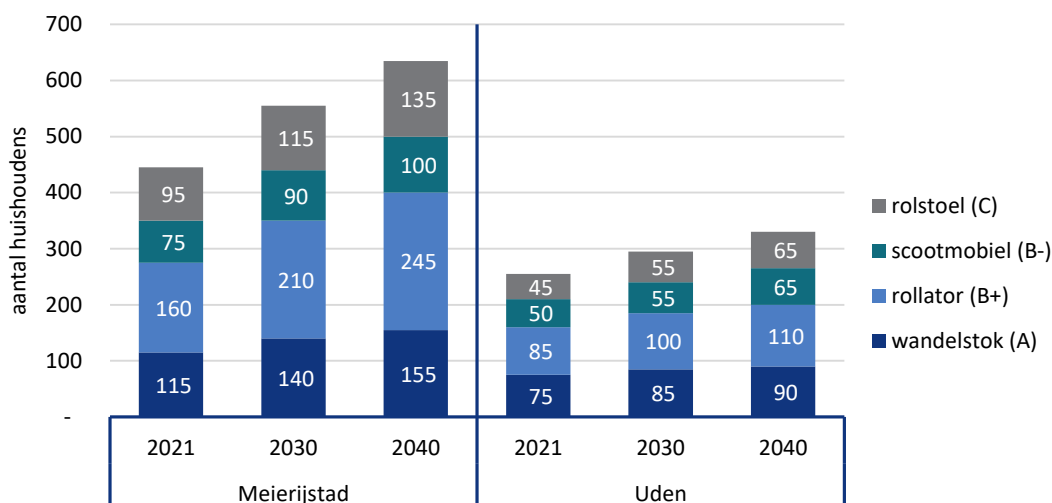


## Martpotentie nieuwe woon(zorg)concepten

De aantallen in figuur 6-1 geven aan hoe veel huishoudens met mobiliteitsproblemen er zijn en hoe dit zich zal ontwikkelen. Dat betekent echter nog niet dat deze huishoudens zullen willen of moeten verhuizen. Sommigen wonen al in een geschikte (nultreden-)woning, hebben hun woning aangepast of kunnen dat alsnog doen. Dat is nu al het geval en dat zal ook in de toekomst het geval zijn.

Om een indruk te krijgen van de marktpotentie voor nieuwe woon(zorg)concepten is in figuur 6-3 per mobiliteitsklasse een schatting gemaakt van het aandeel dat (nog) niet in een nultredenwoning woont en ook niet in een anderszins aangepaste woning. Hier zijn in het WoON (en dus ook in het simulatiebestand) gegevens over bekend. Bij huishoudens uit mobiliteitsklasse A en B komt dat nog best vaak voor en zelfs huishoudens waarin minimaal één lid afhankelijk is van een rolstoel wonen soms nog in een niet-aangepaste woning. Als al deze niet-optimale combinaties van mobiliteitsbeperking en huisvesting bij elkaar worden geteld, komen we op 255 gevallen in Uden en 445 in Meierijstad. Dat betreft dan de huidige situatie. Dit kan oplopen tot 295 respectievelijk 555 in het jaar 2030 in het basisscenario.

figuur 6-3 Marktpotentie voor woonzorgconcepten (basisscenario)



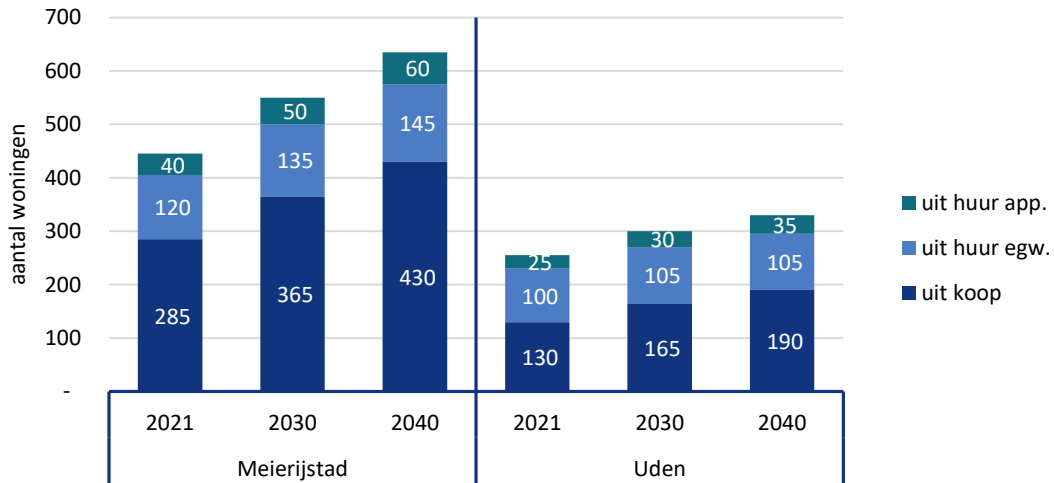
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie (aantallen afgerond op vijftallen)

Voor alle duidelijkheid: de hier berekende marktpotentie is niet verrekend in de behoefteering, zoals weergegeven in het vorige hoofdstuk. Er is juist vanuit gegaan dat deze huishoudens in hun huidige (objectief gezien niet-optimaal geschikte) woning blijven wonen, daarmee bijdragend aan de 'verstopping' van de voorraad.

Vanuit het perspectief van de woningmarkt is er veel voor te zeggen om te proberen de marktpotentie wel te benutten. Dit levert namelijk doorstroming op, waar jongere woningzoekenden weer van kunnen profiteren. Woningen die uit voorraad vrijkomen hoeven niet te worden gebouwd. Om een indruk te geven van de potentiële opbrengst: In Meierijstad bewoont momenteel ongeveer twee derde (64%) van de deze potentiële doorstromers een koopwoning, vrijwel allemaal eengezinswoningen. Als deze huishoudens de komende jaren allemaal zouden verhuizen naar een woonzorgconcept, zouden er circa 285 koopwoningen

vrij komen. Dit potentieel loopt op naar 365 in het jaar 2030 (basisscenario). In Uden gaat het om circa 130 koopwoningen in 2021 (50% van de gevallen), oplopend tot 165 in 2030.

**figuur 6-4 Woonsituatie van potentiële doorstromers naar woonzorgconcepten (basisscenario)**



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie (aantallen afgerond op vijftallen)

De huidige woonsituatie van de potentiële doorstromers zegt ook iets over de mogelijke marktsegmenten van de woonzorgconcepten. In Uden beschikt de helft van de potentiële bewoners over een koopwoning, in Meierijstad bijna twee op de drie. Deze aandelen zullen nog gaan oplopen met het toenemend eigen woningbezit onder senioren. Indien deze mensen de waarde van hun koopwoningen verzilveren, beschikken ze over vermogen, maar meestal niet (meer) over een hoog inkomen. Of ze dit vermogen ook allemaal (weer) aan woonlasten willen uitgeven (koop dan wel huur) is een tweede, maar in ieder geval zijn ze lang niet allemaal afhankelijk van een sociale huurwoning. De opgave op het gebied van zelfstandig wonen met zorg is daarmee slechts voor minder dan de helft een zaak van de corporaties.

Of de marktpotentie (volledig) realiseerbaar is, hangt van veel zaken af, waaronder de aanpasbaarheid van de huidige woning, de aantrekkingskracht van het woonzorgconcept (waaronder de locatie) en het financiële plaatje. Het feit dat er ook in de huidige situatie al onbenutte marktpotentie is, laat zien dat het geen vanzelfsprekendheid is. Iets als gehechtheid aan de oude woonomgeving speelt een rol en kan mensen ervan weerhouden om de stap te maken, zelfs al kampen ze met mobiliteitsproblemen. Ook aan de aanbodkant zijn belemmeringen, onder meer van financiële en organisatorische aard. Vaak is er een minimale omvang nodig om een concept levensvatbaar te maken.

Om erachter te komen welke concepten ook echt kansrijk zijn op een concrete locatie is gericht onderzoek nodig, waar ook aanbieders bij worden betrokken. Daar is op basis van dit algemene onderzoek niet meer over te zeggen.

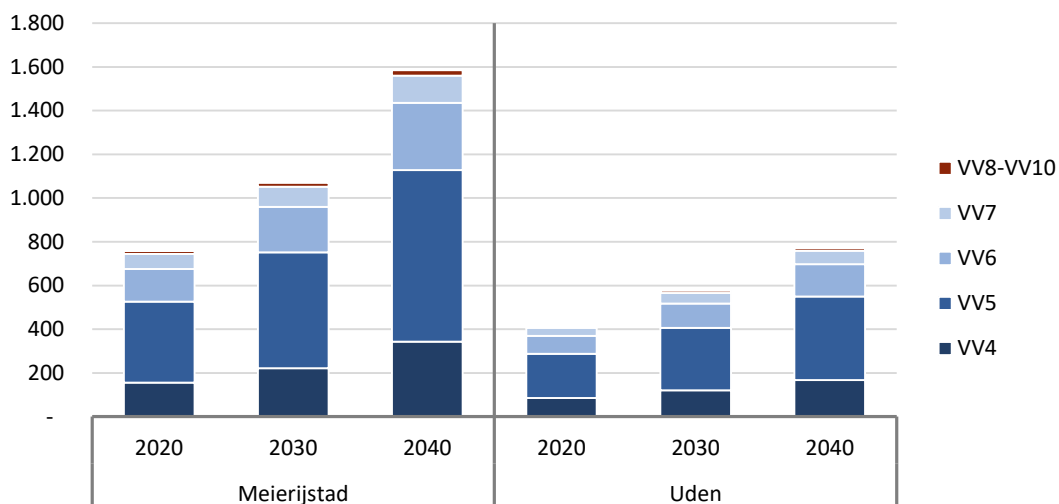
## Langdurige zorg

Hier gaat het om mensen die levenslang zorg nodig hebben. Ze vallen onder de Wlz verpleging en verzorging. Het gaat om de zogeheten zorgprofielen VV4 tot en met VV9.<sup>3</sup> Het leeuwendeel woont in een verpleeghuis; een deel woont zelfstandig en krijgt zorgdiensten via Volledig Pakket Thuiszorg (VPT), Modulair Pakket Thuiszorg (MPT) of het Persoonsgebonden Budget (PGB).

Deze zorgbehoefte gaat als gevolg van de vergrijzing sterk toenemen en is indirect ook van belang voor de woningbehoefte. De betrokkenen zelf hebben geen woning (meer) nodig, op enkele uitzonderingen na (ze tellen ook niet meer mee als particuliere huishoudens in de demografische prognose). Er zullen juist steeds meer woningen uit de voorraad vrij komen doordat bewoners naar een instelling verhuizen (binnen of buiten de gemeente, waar beschikbaar en mits de capaciteit toeneemt). Aanvankelijk zijn dit vooral huurwoningen, later ook koopwoningen (in koopwoningen is de vergrijzing nu nog niet zo ver voortgeschreden). Deze gevolgen zijn al in de behoefte-raming verrekend.

Voor de toekomst bestaat de kans dat de zorgpakketten VV4 en mogelijk ook VV6 worden geëxtramuraliseerd, zoals dat ook met VV1 tot en met VV3 is gebeurd. Dit zou een 'oplossing' zijn voor een tekort aan verpleeghuisplaatsen. De zorg wordt dan via VPT, MPT, of PGB gefinancierd. Met deze extra extramuralisering is in de behoefte-raming nog geen rekening gehouden. Hierdoor zou de totale woningbehoefte (en ook de huishoudensprognose) hoger kunnen uitvallen dan we nu denken. Het zou ook een grotere opgave betekenen om woningen aan te passen dan wel woonzorgconcepten te ontwikkelen.

figuur 6-5 Ontwikkeling van verzilvering Wlz VV naar zorgprofielen



Bron: Prognose, Monitor Langdurige zorg, RIGO-bewerking

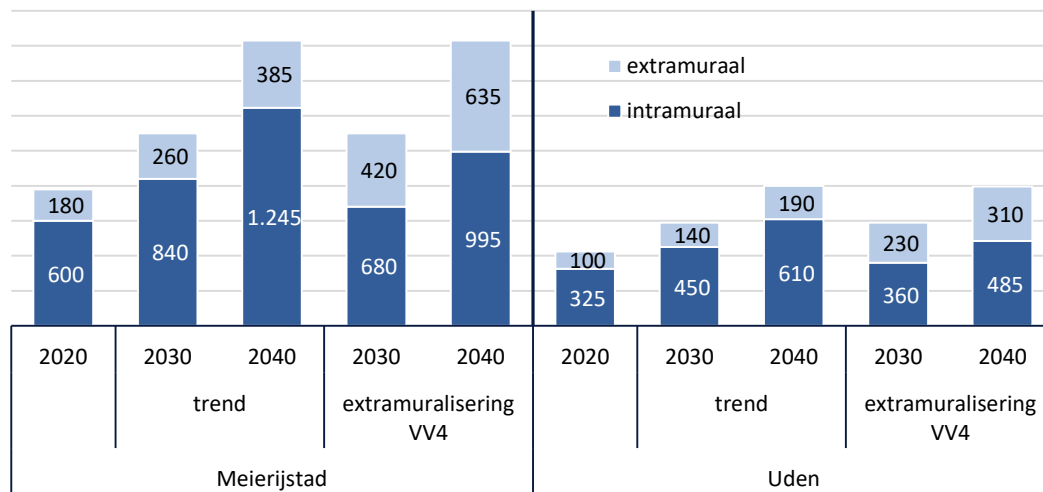
In figuur 6-5 is te zien hoe het beroep op de Wlz-VV zorg zich gaat ontwikkelen, met onderscheid naar profiel. Het leeuwendeel van deze verzilverde zorg zit in de profielen VV4 (so-

<sup>3</sup> Voor meer informatie over de zorgprofielen: zie <https://www.ciz.nl/zorgprofessional/over-de-wlz/zorg-profielen>

matiek), VV5 (dementie) en VV6 (zwaardere somatiek ofwel vervolg op VV4). Door de vergrijzing zit de groei vooral in de dementie (VV5). In totaal zal de Wlz-vraag ongeveer verdubbelen in de komende twintig jaar.

Ruim driekwart van de VV-zorg wordt momenteel geleverd aan bewoners van verpleeghuizen. Indien dit aandeel constant blijft, zal de verpleeghuiscapaciteit moeten toenemen. Indien profiel VV4 wordt geëxtramuraliseerd is dit ook het geval, maar in mindere mate. In dat geval zullen meer mensen (langer) zelfstandig moeten blijven wonen met zorg aan huis. In figuur 6-6 is te zien om hoeveel gevallen het gaat. In Meierijstad scheelt het bijvoorbeeld in 2030 160 woningen ten opzichte van de trend (420 ten opzichte van 260). Dit zijn woningen die langer bezet zullen blijven. Wat voor woningen dit zijn is niet precies te zeggen. Aangezien de zorgbehoefte niet discrimineert naar welstand, zullen het zowel koop- als huurwoningen zijn.

**figuur 6-6 Ontwikkeling van verzilvering Wlz VV naar soort verblijf**



Bron: Prognose, Monitor Langdurige zorg, RIGO-bewerking, aantallen afgerond op 5-tallen

### Kwetsbare groepen

De term kwetsbare groepen omschrijft een heterogene verzameling. Onder de kop van de maatschappelijke ondersteuning en zorg gaat het om mensen die ondersteuning voor de geestelijke gezondheid nodig hebben. De toezicht en begeleiding is gericht op het bevorderen van de zelfredzaamheid, maatschappelijke participatie, het psychisch, psychosociaal, cognitief en/of sociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast en/of afwenden van gevaar voor de klant en/of anderen. Het kan om ouderen, jongeren, verslaafden, daklozen gaan.

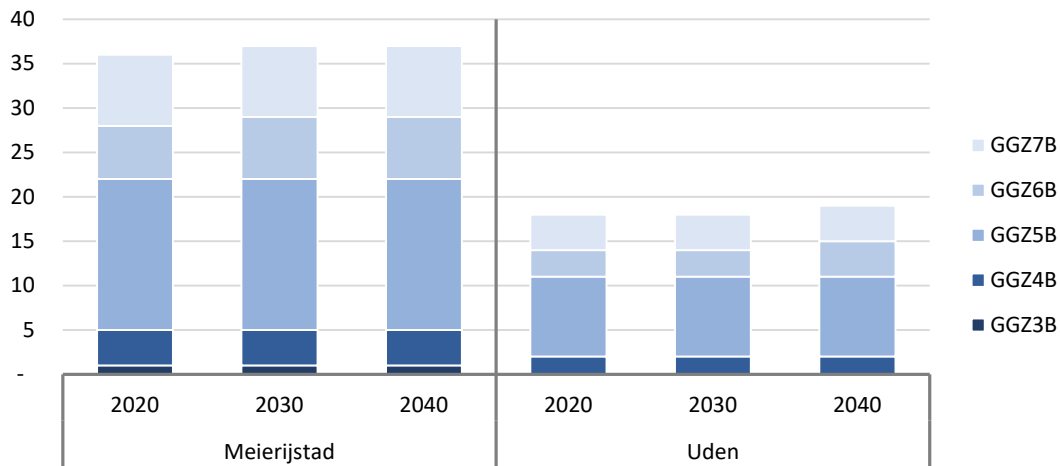
De Commissie Dannenberg typeert de doelgroep ZZZ GGZ bestaande uit klassen 1 tot en 6:

- 1 Beschermd wonen met begeleiding
- 2 Beschermd wonen met uitgebreide begeleiding
- 3 Beschermd wonen met intensieve begeleiding
- 4 Beschermd wonen met intensieve begeleiding en verzorging
- 5 Beschermd wonen met intensieve begeleiding en gedragsregulering

- 6 Beschermd wonen met intensieve begeleiding en intensieve verpleging en verzorging

Het aantal cliënten GGZ-zorg is gering in vergelijking met de VV-zorg. Voor het hele zorgkantoorregio Noordoost Noord-Brabant ging het in 2019 om 360 klanten. Deze zijn niet gelijk gespreid over alle gemeenten. Op basis van de Monitor langdurige zorg gaat het in Uden om circa 20 personen in 2020 wat in de toekomst nauwelijks veranderen zal. Voor Meierijstad gaat het om 35 personen; ook dit aantal neemt nauwelijks toe. We spreken daarmee over een te verwaarlozen aantal als het om vraagstukken op de woningmarkt gaat.

**figuur 6-7 Ontwikkeling van verzilvering Wlz GGZ naar zorgprofielen voor 2020-2040**



Bron: Prognose, Monitor Langdurige zorg, RIGO-bewerking

Aan GGZ- zorg wordt wel het begrip beschermd wonen gekoppeld, wat in het verleden vrijwel altijd neerkwam op wonen met verblijf, naar analogie met Verpleging en Verzorging met verblijf. Door rijksbeleid, mede naar aanleiding van de Commissie Dannenberg – formeel bekend als de Advies Commissie Toekomst Beschermd Wonen – verandert het scheiden van wonen en zorg in combinatie met langer zelfstandig wonen. Het gaat steeds meer lijken op het woonzorglandschap voor senioren, zij het dat de begeleiding anders is.

De kern van dit woonzorglandschap wordt niet bepaald door het soort wonen, maar door de intensiteit van de zorg. Er lijken nu drie soorten woonzorgarchetypes te ontstaan.

- Zelfstandig wonen - begeleid of beschut wonen – kent de laagste zorgintensiteit. Varianten hierin zijn: zelfstandig wonen (in een huurhuis met een eigen huurovereenkomst of een koophuis); zelfstandig wonen met een (huur)contract met een zorginstelling en zelfstandig (groeps)wonen, met meerdere personen in een huis.
- De intensiefste zorg is beschermd wonen waar 24/7 uur zorg beschikbaar is. Net zoals bij de Wlz Verpleging en Verzorging gaat het vooral om zorg met verblijf. Maar ook hier neemt zorg met verblijf af en neemt zelfstandig wonen met intensieve extramurale zorg toe.
- Sommige gemeenten kennen daarom Begeleid wonen plus, wat een tussenvorm tussen begeleid en beschut wonen is.

En nieuwe vorm is de omklapwoning: bij een afnemende zorgbehoefte hoeft er niet verhuisd te worden, wat wel nodig is bij begeleid (plus) wonen en beschut wonen nodig is.

Om hoe veel en wat voor woningen het gaat is niet zo maar te berekenen. Aannemende dat uiteindelijk twee derde van de GGZ-zorg een af andere vorm van zelfstandig wonen met begeleiding zal krijgen (de rest blijft intramuraal), gaat het om 24 woningen in Meierijstad en 12 in Uden. Dit is een grove schatting. De gemeenten, de woningcorporaties, de zorgaanbieders, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars zullen eigen beleid moeten voeren over wat maatschappelijk en financieel wenselijk is.

#### **Uitstroom naar zelfstandig wonen**

Los van de (relatief beperkte) omvang van de GGZ-zorg als zodanig is er een bijkomend aspect met consequenties voor de woningmarkt, namelijk de uitstroom naar volledig zelfstandig wonen. Hoewel dit niet voor alle GGZ-cliënten haalbaar is en soms lang kan duren, is de zorg en begeleiding hier in de meeste gevallen wel op gericht. Er moet dus rekening worden gehouden met een kleine, maar gestage uitstroom. Deze stroom is niet groot, maar wel specifiek. Het gaat bijna altijd om alleenstaanden en ze zijn (vrijwel) allemaal afhankelijk van sociale huur. Een relatief klein appartement in een prikkelarme omgeving zou in veel gevallen goed voldoen.

Een aparte vorm van beschermd wonen is de maatschappelijke opvang. Het gaat hier in beginsel om kort verblijf vanwege een noodgeval of persoonlijke omstandigheden. Ook voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang wordt vaak een sociale huurwoning gezocht.

De uitstroom uit GGZ en MO legt een substantieel beslag op de vrijkomende woningen. Uit onderzoek onder aanbieders<sup>4</sup> is geschat dat er in Uden en Veghel behoefte is aan 25 tot 42 woningen per jaar ten behoeve van deze uitstroom (GGZ en MO samen). Als we dit evenredig met het aantal huishoudens ophogen naar geheel Meierijstad gaat het om 40 tot 70 gevallen per jaar in beide gemeenten samen, 15-25 in Uden en 25-45 in Meierijstad. Aangenomen mag worden dat dit aantal in de tijd nog wat zou kunnen toenemen, aangezien de totale bevolking ook nog toeneemt. Dit is overigens een behoorlijke bandbreedte en (dus) een grove schatting.

Uitstromers zijn geen extra huishoudens; ze zijn al opgenomen in de demografische prognose. Het zijn ook niet allemaal unieke gevallen die jaarlijks uitstromen. Zeker in de maatschappelijke opvang zijn 'draaideurcliënten' een bekend verschijnsel. Het is dus niet zo dat er vanwege de uitstroom een grotere woningvoorraad nodig is, maar mogelijk wel een deels andere voorraad. Uitstromers hebben vaak een specifieke woonbehoefte en hebben vaak met spoed een woning nodig om te voorkomen dat ze op straat komen te staan.

Voor de corporaties is de uitstroom een wezenlijke opgave, niet alleen vanwege het beslag op het vrijkomende aanbod, maar ook omdat het aanbod kwalitatief niet altijd goed aansluit op de vraag. Het gaat vaak om alleenstaanden voor wie een klein appartement geschikter is dan een eengezinswoning. Kleine appartementen zijn er echter niet zo veel in beide gemeenten. Hier ligt dus een kwalitatieve opgave.

<sup>4</sup> Atrivé (2018). Wonen en zorg in het werkgebied van Area

## 6.2 Overige bijzondere doelgroepen

### Vergunninghouders

Een bijzondere doelgroep zijn vergunninghouders. Elke gemeente heeft een taakstelling om een deel van deze groep te huisvesten. Voor Meierijstad is dat momenteel 51, voor Uden 27 (voor de eerste helft van 2021; cijfers van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, 18-3-2021). Indien het niet lukt om deze taakstelling in dit half jaar te halen, schuift (het niet gehaalde deel van) de taakstelling door naar de toekomst en komt daar weer een nieuwe taakstelling bovenop.

Het aantal vergunningverleningen in heel Nederland fluctueert. Dit heeft te maken met de schommeling in aanvragen en ook met de snelheid waarmee de aanvragen door de IND worden afgehandeld. Zo kan het gebeuren dat er plotseling een piek in het aantal te huisvesten vergunninghouders voorkomt. Hoe de aantallen zich in de toekomst zullen ontwikkelen is erg onzeker. Dit hangt vooral af van de in hoge mate onvoorspelbare toestand in landen van herkomst.

De betekenis van vergunninghouders voor de woningbehoefte is voor de korte termijn anders dan op de langere termijn. Bij binnenkomst zijn vergunninghouders te beschouwen als spoedzoekers en moeten ze snel onder dak. Toewijzing van een sociale huurwoning is een voor de hand liggende oplossing, maar dat gaat wel ten koste van andere woningzoekenden, met langere wachttijden tot gevolg. Tijdelijke oplossingen (flexwonen) kunnen een alternatief zijn, vooral als het gaat om alleenstaanden die vaak toch weer uit de gemeente vertrekken.

Op de langere termijn hangt het ervan af of de vergunninghouders in de gemeente blijven. Dat zal lang niet altijd zo zijn. Degenen die blijven krijgen behoefte aan meer permanente vormen van huisvesting, vergelijkbaar met 'gewone' huishoudens. In beginsel is migratie met het buitenland verrekend in de demografische prognose en daarmee ook in de behoefte-raming voor de langere termijn. Hiermee zijn de vergunninghouders en trouwens ook de arbeidsmigranten die langere tijd blijven gedekt. Deze groepen zijn echter niet los uit de raming te halen. We kunnen van de huishoudens in 2030 of 2040 niet zien of deze misschien oorspronkelijk van buiten de gemeente of uit het buitenland zijn gevestigd. Dit is ook niet zo relevant, want de woningbehoefte hangt primair samen met levensfase. Het zou kunnen dat een migrantengezin een andere woningbehoefte heeft dan een gemiddeld gezin, maar dat onderscheid kunnen we dus niet maken.

### Arbeidsmigranten

De langer verblijvende instromers uit het buitenland, of dat nu arbeidsmigranten zijn, vergunninghouders, expats of anderszins, zijn opgenomen in de huishoudensprognose en daarmee in de behoefte-raming. Zoals hierboven beschreven voor de vergunninghouders zijn deze groepen echter niet meer afzonderlijk herkenbaar in de huishoudens van de toekomst. Aangenomen wordt dat ze qua woningbehoefte vergelijkbaar zijn met 'gewone' huishoudens van een gegeven leeftijd, samenstelling en inkomen.

Een groep die niet in beeld is zijn arbeidsmigranten die slechts kort blijven en zich ook niet inschrijven in het bevolkingsregister. Hun behoefte komt bovenop de reguliere opgave, want deze huishoudens zijn niet meegenomen in de demografische prognose. Om deze groep en hun wensen in beeld te krijgen is gericht onderzoek nodig, waarbij bijvoorbeeld ook werkgevers worden betrokken.

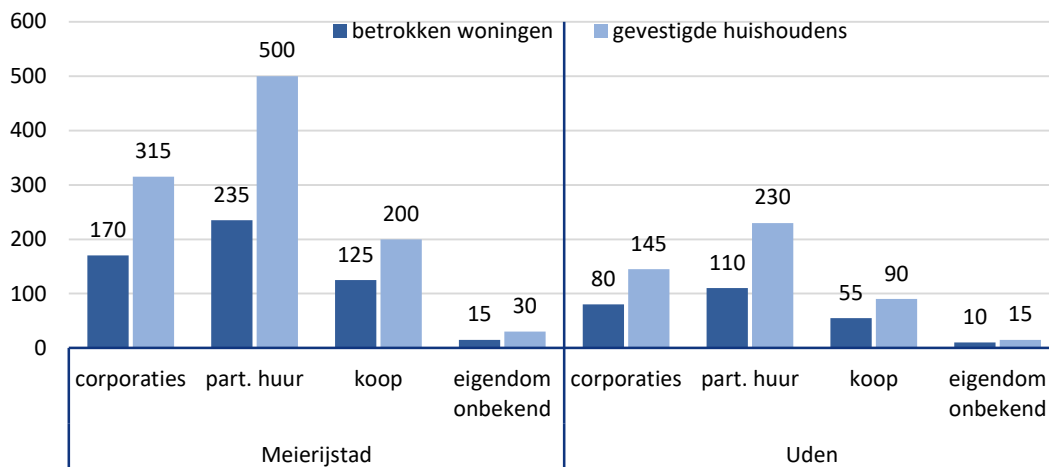
Een aanwijzing voor de aanwezigheid van arbeidsmigranten is het grote aantal onzelfstandig wonende dan wel inwonende huishoudens in Meierijstad. Dit zijn er aanzienlijk meer dan in Uden. Hoeveel daarvan ook echt arbeidsmigranten zijn, hoe deze mensen momenteel zijn gehuisvest en wat hun wensen zijn kan met dit onderzoek niet worden achterhaald.

Net als voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang wordt flexwonen voor arbeidsmigranten soms als oplossing gebruikt. De omvang van de marktpotentie voor flexwonen door arbeidsmigranten is echter zonder specifiek onderzoek niet vast te stellen.

### Recente instroom uit het buitenland

Uit een recent onderzoek met CBS-Microdata weten we de recente instroom van huishoudens uit het buitenland die zich wel hebben geregistreerd in beide gemeenten. Ook kunnen we op basis daarvan een schatting maken van de daarbij betrokken woningen en de eigendomsvorm. Dit geeft een globale indruk van het beslag op de voorraad.

**figuur 6-8 Recent (2017-2019) in Meierijstad en Uden uit het buitenland gevestigde huishoudens en daarbij betrokken woningen**



Bron: CBS Microdata, RIGO-bewerking, aantallen afgerond op 5-tallen.

In de jaren 2017 tot en met 2019 (drie jaar) ging het om circa 1.500 huishoudens, waarvan circa 1.000 in Meierijstad en 500 in Uden. Door deze instromers uit het buitenland werden in totaal naar schatting 800 woningen betrokken (beide gemeenten samen, zie figuur 6-8). Dit aantal is kleiner dan het aantal huishoudens, omdat veel vestigers intrekken op een adres waar al meerdere huishoudens wonen. Particuliere huurwoningen waren goed voor 43% van de betrokken woningen. Dat is een hoog aandeel, gezien de bescheiden omvang van dit segment in de voorraad.

## 7 Ontwikkelingen per kern

Zowel Meierijstad als Uden bestaan uit meerdere kernen. In het onderzoek is voor beide gemeenten ingezoomd op deze kernen. In Meierijstad is onderscheid gemaakt in vier kernen (Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode en Erp), in Uden in drie (de kern Uden, Volkel en Odiliapeel). In alle kernen wordt (in het basisscenario) nog een toename van het aantal huishoudens verwacht.

### 7.1 Groei en stuurbaarheid op kernniveau

Om te kunnen inzoomen is de demografische prognose per gemeente van de Provincie Noord-Brabant vertaald naar kernen (met behulp van de meest recente Primos-trendprognose). Deze vertaalslag is gemaakt per combinatie van leeftijdsklasse en huishoudenstype. Het blijkt dan dat in eider geval tot 2030 alle kernen nog een groei doormaken, ook in de lage variant (recessie en crisisscenario's, deze zijn qua demografie aan elkaar gelijk). Na 2030 gaat de groei overal afvlakken (tabel 7-1).

De grootste groei, zowel absoluut (in aantallen) als relatief (ten opzichte van 2021) wordt verwacht in de grootste kernen. In geval van Uden is dat de kern Uden, in geval van Meierijstad is dat Veghel. In Erp is de groei naar verhouding het kleinst van de hier onderscheiden kernen. Daar wordt in de lage scenario's in de periode 2030-2040 in het geheel geen toename van het aantal huishoudens meer verwacht.

**tabel 7-1** Ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern

	situatie	situatie				ontwikkeling			
		basisscenario		recessie- en crisisscenario		basisscenario		recessie- en crisisscenario	
	2021	2030	2040	2030	2040	2021-'30	2021-'40	2021-'30	2021-'40
Meierijstad									
Veghel	13.970	15.640	16.750	15.340	16.050	1.670	2.780	1.380	2.080
Schijndel	10.390	11.090	11.510	10.880	11.020	700	1.120	490	640
Sint-Oedenrode	7.760	8.360	8.720	8.200	8.350	600	960	450	600
Erp	2.810	2.940	3.000	2.890	2.890	130	190	80	80
Totaal Meierijstad	34.920	38.020	39.980	37.310	38.310	3.100	5.050	2.390	3.390
Uden									
Uden (kern)	16.580	18.130	19.000	17.780	18.210	1.560	2.430	1.200	1.640
Volkel	1.420	1.530	1.600	1.500	1.530	120	180	90	120
Odiliapeel	820	890	920	870	880	60	100	50	60
Totaal Uden	18.820	20.550	21.520	20.150	20.630	1.730	2.700	1.330	1.810

Bron: Provincie Noord-Brabant, Primos, bewerking RIGO

### Criteria op kernniveau

Hoe lager (gedetailleerder) het geografisch schaalniveau en hoe verder weg in de tijd, des te groter zijn de onzekerheden in vooruitberekeningen. Verhuispatronen kunnen veranderen, waardoor verhoudingen anders uitpakken dan we nu berekenen. Hoe lager het schaalniveau, hoe meer de uitkomsten ook stuurbaar zijn door middel van beleid. Zo lang er op het niveau van gemeenten sprake is van een woningbehoefte, is het binnen deze gemeenten altijd mogelijk om daarin (bij) te sturen tussen locaties, zolang er op een hoger schaalniveau maar tegemoet wordt gekomen aan de behoefte.

Het is dus altijd mogelijk om de demografische trend in de kleinere kernen te doorbreken door middel van extra woningbouw en daarmee af te wijken van de demografische prognose. Op dit schaalniveau, en op dat van locaties, zijn andere criteria belangrijker dan de trendmatig berekende behoefte. Denk aan ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige (on)mogelijkheden, behoud van draagvlak voor voorzieningen en financiële randvoorwaarden. Misschien leent de ene kern of locatie zich vanuit stedenbouwkundig opzicht uitstekend voor vrijstaande woningen, terwijl op een andere locatie appartementen juist goed passen. Misschien is er in één van de kernen wel een heel geschikte locatie voor een wonen-met-zorg concept, waarmee een doelgroep uit de hele gemeente wordt bediend. Zo hoeft een bouwprogramma op locatie- of kernniveau beslist geen afspiegeling te zijn van het gemeentelijk gemiddelde, zolang de plannen opgeteld op gemeenteniveau voorzien in de gemeentelijke behoefte. Wel is het zo dat extra groei in de ene kern ten koste zal gaan van de groei in de andere kernen. Mensen kunnen maar op één plek tegelijk wonen.

Vanwege de hierboven beschreven onzekerheid wordt in de rest van dit hoofdstuk alleen het basisscenario op hoofdlijnen uitgewerkt tot het jaar 2030. Meer details, ook voor 2040 en voor de andere scenario's zijn opgenomen in een bijlage, met daarbij nadrukkelijk als kanttekening dat het hier louter om indicaties gaat.

## 7.2 Doelgroepen

In tabel 7-2 en tabel 7-3 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven met onderscheid in levensfase en inkomensklassen.

In Meierijstad zal het aantal huishoudens vooral in Veghel bovengemiddeld toenemen. Veghel telt relatief voor alleenstaanden in de middenleeftijden (35-54 jaar) en hun aantal neemt hier nog toe. In Sint-Oedenrode en vooral Erp valt het geringe aantal jonge één en tweepersoonshuishoudens (tot 35 jaar) op. Hun aantal zal in deze kernen nog verder dalen. Veghel is de enige kern waar het aantal jonge alleenstaanden toeneemt. Groei zit hem nog wel in het aantal jonge gezinnen, hoewel het ook in de toekomst niet om een heel omvangrijke groep gaat. Een relatief grote groep zijn gezinnen in de middenleeftijden. Hun aantal blijft in alle kernen redelijk op peil (een lichte daling). De grootste toename in alle kernen betreft alleenstaanden van 55 jaar en ouder. In Erp is deze toename zelfs groter dan de totale huishoudensgroei. Ook het aantal oudere stellen (55+) neemt overal toe.

Kijken we naar de ontwikkeling van de inkomensgroepen, dan zien we kleine accentverschillen tussen de kernen, maar geen grote verschuivingen. Erp is en blijft een kern met relatief veel hoge inkomens. In Schijndel is en blijft de EU-doelgroep (primair en secundair) relatief groot.

In de gemeente Uden komt verreweg de grootste groei terecht in de kern Uden. Afgezien van de vergrijzing, leidend tot een toename van het aantal 55-plus huishoudens, zijn de verschuivingen in de andere categorieën in alle drie de kernen gering. Ook de inkomensverdeling blijft in alle drie de kernen nagenoeg constant. Odiliapeel is en blijft relatief welvarend.

**tabel 7-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar levensfase en inkomensklasse per kern in Meierijstad (basisscenario)**

	2021	2030	2021-'30		2021	2030	2021-'30
<b>Veghel</b>				<b>Veghel</b>			
alleenstaand < 35 j.	830	880	50	primiare doelgroep	2.230	2.430	200
alleenstaand 35-54 j.	1.160	1.380	220	secundaire doelgroep	2.640	3.070	430
alleenstaand 55+	2.580	3.640	1.070	middenink. tot € 44.655	800	860	60
paar < 35 j.	630	660	30	middenink. tot € 51.193	980	1.050	70
paar 35-54 j.	570	600	30	<b>hogere inkomens</b>	<b>7.320</b>	<b>8.240</b>	<b>920</b>
paar 55+	3.140	3.270	130		13.970	15.640	1.670
gezin < 35 j.	600	680	80				
gezin 35-54 j.	3.220	3.170	-50				
gezin 55+	1.240	1.340	100				
	13.970	15.640	1.670				
<b>Schijndel</b>				<b>Schijndel</b>			
alleenstaand < 35 j.	610	730	110	primiare doelgroep	1.870	1.980	120
alleenstaand 35-54 j.	680	620	-60	secundaire doelgroep	2.110	2.370	260
alleenstaand 55+	2.010	2.630	630	middenink. tot € 44.655	580	590	10
paar < 35 j.	330	290	-40	middenink. tot € 51.193	680	700	20
paar 35-54 j.	400	280	-110	<b>hogere inkomens</b>	<b>5.160</b>	<b>5.450</b>	<b>300</b>
paar 55+	2.670	2.790	120		10.390	11.090	700
gezin < 35 j.	430	570	140				
gezin 35-54 j.	2.320	2.150	-170				
gezin 55+	940	1.020	80				
	10.390	11.090	700				
<b>Sint-Oedenrode</b>				<b>Sint-Oedenrode</b>			
alleenstaand < 35 j.	300	180	-110	primiare doelgroep	1.160	1.220	60
alleenstaand 35-54 j.	490	420	-80	secundaire doelgroep	1.520	1.680	170
alleenstaand 55+	1.420	2.030	600	middenink. tot € 44.655	420	420	-
paar < 35 j.	370	290	-90	middenink. tot € 51.193	500	500	-
paar 35-54 j.	250	310	50	<b>hogere inkomens</b>	<b>4.160</b>	<b>4.530</b>	<b>380</b>
paar 55+	2.040	2.140	90		7.760	8.360	600
gezin < 35 j.	280	400	120				
gezin 35-54 j.	1.810	1.710	-100				
gezin 55+	770	890	110				
	7.760	8.360	600				
<b>Erp</b>				<b>Erp</b>			
alleenstaand < 35 j.	130	70	-60	primiare doelgroep	330	350	20
alleenstaand 35-54 j.	150	140	-10	secundaire doelgroep	470	540	60
alleenstaand 55+	410	620	210	middenink. tot € 44.655	150	150	-
paar < 35 j.	150	50	-90	middenink. tot € 51.193	180	180	-
paar 35-54 j.	110	90	-20	<b>hogere inkomens</b>	<b>1.680</b>	<b>1.720</b>	<b>40</b>
paar 55+	730	790	60		2.810	2.940	130
gezin < 35 j.	120	140	20				
gezin 35-54 j.	680	660	-20				
gezin 55+	340	380	30				
	2.810	2.940	130				

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 7-3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar levensfase en inkomensklasse per kern in Uden (basisscenario)**

	2021	2030	2021-'30		2021	2030	2021-'30
<b>Uden (kern)</b>				<b>Uden (kern)</b>			
alleenstaand < 35 j.	1.130	1.180	50	primiare doelgroep	3.540	3.790	250
alleenstaand 35-54 j.	1.460	1.520	70	secundaire doelgroep	3.220	3.660	440
alleenstaand 55+	3.320	4.490	1.170	middenink. tot € 44.655	940	1.010	60
paar < 35 j.	750	630	-120	middenink. tot € 51.193	1.170	1.240	70
paar 35-54 j.	590	480	-100	<b>hogere inkomens</b>	<b>7.700</b>	<b>8.430</b>	<b>730</b>
paar 55+	3.710	4.010	300		16.580	18.130	1.560
gezin < 35 j.	710	900	190				
gezin 35-54 j.	3.650	3.510	-140				
gezin 55+	1.260	1.400	140				
	16.580	18.130	1.560				
<b>Volkel</b>				<b>Volkel</b>			
alleenstaand < 35 j.	40	40	-10	primiare doelgroep	200	210	10
alleenstaand 35-54 j.	70	70	-	secundaire doelgroep	270	300	30
alleenstaand 55+	290	390	100	middenink. tot € 44.655	80	90	-
paar < 35 j.	40	20	-20	middenink. tot € 51.193	100	100	-
paar 35-54 j.	40	30	-	<b>hogere inkomens</b>	<b>760</b>	<b>830</b>	<b>70</b>
paar 55+	420	450	30		1.420	1.530	120
gezin < 35 j.	50	70	20				
gezin 35-54 j.	310	300	-10				
gezin 55+	150	170	20				
	1.420	1.530	120				
<b>Odiliapeel</b>				<b>Odiliapeel</b>			
alleenstaand < 35 j.	40	40	-	primiare doelgroep	100	100	-
alleenstaand 35-54 j.	40	40	-	secundaire doelgroep	140	160	20
alleenstaand 55+	140	190	50	middenink. tot € 44.655	40	40	-
paar < 35 j.	40	20	-20	middenink. tot € 51.193	50	50	-
paar 35-54 j.	30	30	-	<b>hogere inkomens</b>	<b>480</b>	<b>520</b>	<b>40</b>
paar 55+	210	240	30		820	890	60
gezin < 35 j.	40	50	-				
gezin 35-54 j.	200	200	-				
gezin 55+	100	100	-				
	820	890	60				

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

### 7.3 Woningbehoefte

In tabel 7-4 en tabel 7-5 wordt de ontwikkeling van de woningbehoefte per kern weergegeven, voor wat betreft de segmenten, eigendom en woningtypen. Meer gedetailleerde uitkomsten zijn opgenomen in de bijlage. De behoefte in de kernen telt hierbij op tot die van de gemeenten als geheel, zoals berekend in het voorgaande hoofdstuk.

In Meerijstad valt op dat de behoefte aan extra huurwoningen geconcentreerd is in Veghel en Schijndel. In deze beide kernen is de woningbehoefte gedifferentieerd. In Sint-Oedenrode en vooral Erp is voornamelijk behoefte aan meer eengezins koopwoningen. Wat hierin meespeelt is het feit dat bestaande eengezinswoningen in meerderheid bezet zullen blijven door oudere huishoudens, terwijl er ook in 2030 nog veel (nieuw te vormen) jongere gezinnen en gezinnen van middelbare leeftijd in deze kernen zullen wonen. Wat tevens meespeelt is dat in deze kleine kernen maar heel weinig jonge alleenstaanden – een belangrijke doelgroep voor huurappartementen – te vinden zijn, nu niet en in 2030 nog minder. Oudere

alleenstaanden zijn er des te meer, maar van deze groep wordt geen grote behoefte aan een andere woning verwacht, in ieder geval niet tot 2030.

In Uden is de woningbehoefte in de kern Uden divers. In de beide kleinere kernen, Volkel en Odiliapeel, is vooral behoefte aan (eengezins) koopwoningen. Het verhaal hierachter is vergelijkbaar met dat in Erp en Sint-Oedenrode. Ouder wordende huishoudens (onder wie veel 'lege nesters') houden de omvangrijke voorraad eengezinswoningen bezet, terwijl nieuw gevormde gezinnen ook een dergelijke woning wensen. Jonge alleenstaanden en jonge stellen zijn er nauwelijks in deze kleine kernen, nu niet en ook in 2030 niet. Het zijn typische gezinskernen.

**tabel 7-4 Ontwikkeling van de woningbehoefte per kern, Meierijstad (basisscenario)**

	2021	2030	2021-'30		2021	2030	2021-'30
<b>Veghel</b>				<b>Veghel</b>			
huur app.	1.650	1.980	330	gereg. huur	3.280	3.710	430
huur egw.	2.270	2.470	200	vs huur	640	750	110
koop app.	930	1.180	250	koop	9.450	10.680	1.230
koop egw.	8.520	9.500	980	<u>onzelfstandig</u>	<u>600</u>	<u>500</u>	<u>-90</u>
<u>onzelfstandig</u>	<u>600</u>	<u>500</u>	<u>-90</u>		<u>13.970</u>	<u>15.640</u>	<u>1.670</u>
	13.970	15.640	1.670				
<b>Schijndel</b>				<b>Schijndel</b>			
huur app.	1.230	1.400	170	gereg. huur	2.910	3.130	210
huur egw.	2.140	2.220	80	vs huur	450	500	40
koop app.	630	760	140	koop	6.760	7.250	490
koop egw.	6.130	6.480	350	<u>onzelfstandig</u>	<u>260</u>	<u>220</u>	<u>-40</u>
<u>onzelfstandig</u>	<u>260</u>	<u>220</u>	<u>-40</u>		<u>10.390</u>	<u>11.090</u>	<u>700</u>
	10.390	11.090	700				
<b>Sint-Oedenrode</b>				<b>Sint-Oedenrode</b>			
huur app.	790	850	60	gereg. huur	1.710	1.790	90
huur egw.	1.230	1.270	40	vs huur	320	330	10
koop app.	350	420	70	koop	5.450	6.000	550
koop egw.	5.100	5.580	480	<u>onzelfstandig</u>	<u>280</u>	<u>240</u>	<u>-40</u>
<u>onzelfstandig</u>	<u>280</u>	<u>240</u>	<u>-40</u>		<u>7.760</u>	<u>8.360</u>	<u>600</u>
	7.760	8.360	600				
<b>Erp</b>				<b>Erp</b>			
huur app.	200	200	-	gereg. huur	450	480	30
huur egw.	340	370	30	vs huur	90	90	-
koop app.	80	100	20	koop	2.170	2.280	110
koop egw.	2.090	2.180	100	<u>onzelfstandig</u>	<u>110</u>	<u>90</u>	<u>-20</u>
<u>onzelfstandig</u>	<u>110</u>	<u>90</u>	<u>-20</u>		<u>2.810</u>	<u>2.940</u>	<u>130</u>
<b>Totaal Erp</b>	<b>2.810</b>	<b>2.940</b>	<b>130</b>				

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

**tabel 7-5 Ontwikkeling van de woningbehoefte per kern, Uden (basisscenario)**

	2021	2030	2021-'30		2021	2030	2021-'30
<b>Uden (kern)</b>				<b>Uden (kern)</b>			
huur app.	3.070	3.460	400	gereg. huur	5.430	5.920	490
huur egw.	3.260	3.460	200	vs huur	900	1.010	110
koop app.	1.330	1.590	250	koop	10.020	11.050	1.040
koop egw.	8.680	9.470	780	onzelfstandig	230	150	-80
onzelfstandig	230	150	-80		16.580	18.130	1.560
	16.580	18.130	1.560				
<b>Volkel</b>				<b>Volkel</b>			
huur app.	120	120	10	gereg. huur	340	350	10
huur egw.	260	270	10	vs huur	40	40	-
koop app.	80	90	10	koop	1.040	1.140	100
koop egw.	960	1.050	90	onzelfstandig	-	-	-
onzelfstandig	-	-	-		1.420	1.530	110
	1.420	1.530	110				
<b>Odiliapeel</b>				<b>Odiliapeel</b>			
huur app.	60	70	10	gereg. huur	150	160	10
huur egw.	130	140	10	vs huur	50	50	-
koop app.	20	30	-	koop	600	660	60
koop egw.	570	630	60	onzelfstandig	30	20	-10
onzelfstandig	30	20	-10		820	890	60
	820	890	60				

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

# Bijlage 1 Onderzoekstechnische toelichting

## RIGO Woningmarktsimulatie

Tenzij anders vermeld zijn de cijfers in deze rapportage gebaseerd op een simulatie van de lokale woningmarkt. Belangrijkste achterliggende bron hierbij is het Woononderzoek Nederland (WoON 2018). Dit is een grootschalig onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK, met tienduizenden respondenten en met gekoppelde data, onder meer van de Belastingdienst. Hierdoor zijn gedetailleerde analyses mogelijk en sluiten begrippen (zoals inkomensklassen) exact aan op definities van de rijksoverheid. Met behulp van diverse andere bronnen is het WoON-databestand representatief gemaakt voor de situatie in Uden en Meierijstad en de kernen daarbinnen. Voor deze lokale 'ijkijking' is onder meer gekeken naar de huishoudenssamenstelling (typen en leeftijdsklassen), de woningvoorraad naar typen en bouwperiode, de bewoonde woningvoorraad naar eigendom en de corporatievoorraad naar typen en huurprijsklassen.

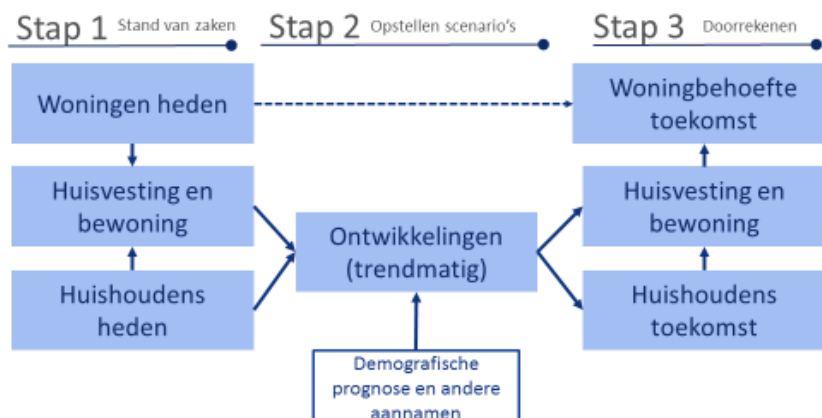
Ten behoeve van dit onderzoek zijn door de corporaties gegevens aangeleverd over de portefeuille per kern (onder meer huurprijsklassen). Andere ijkpunten zijn ontleend aan CBS-statistieken (eigendom in combinatie met bewoonde staat, woningtypen, bouwperiode, gebruiksoppervlakte, inkomensverdeling), het woonwensenonderzoek uit 2019 en de regionale monitor wonen. Alle gegevens zijn consistent gemaakt met elkaar en met de situatie op 1 januari 2021. Voor wat betreft de huishoudens (naar samenstelling en leeftijdsklasse) is daarbij uitgegaan van de aantallen volgens de jongste prognose van de Provincie Noord-Brabant. Verkoopwaarden van koopwoningen en huurprijzen van particuliere verhuurders zijn geïndexeerd naar prijspeil 2021. Met het aldus verkregen analysebestand is een nauwkeurige simulatie mogelijk van de lokale woningmarkt. Overigens blijft het WoON een steekproefonderzoek en geen registratie. Dit houdt in dat uitkomsten op details kunnen afwijken van andere bronnen. Om schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn uitkomsten afgerond, meestal op tientallen en op hele procenten.

## Werkwijze behoefteeraming

De werkwijze van de behoefteeraming is hieronder schematisch weergegeven. Voor het ramen van de woningbehoefte in de toekomst wordt gebruik gemaakt van hetzelfde analysebestand dat is samengesteld voor de woningmarktsimulatie. Hiermee wordt eerst vastgesteld hoe huishoudens momenteel zijn gehuisvest (stap 1).

Vervolgens (stap 2) worden aannamen gemaakt over veranderingen in de huishoudens (omvang en samenstelling naar levensfase en inkomen) en in de manier waarop zij in de toekomst zullen wonen. Omdat de toekomst onzeker is, is wat betreft de combinatie van demografie en koopkracht gerekend met drie scenario's. Deze worden hieronder toegelicht.

### Schema raming woningbehoefte



### Scenario's ten aanzien van demografie en koopkracht

Voor deze verkenning zijn drie scenario's doorgerekend:

- Het basisscenario, uitgaande van de actuele demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant en een gemiddelde reële koopkrachtontwikkeling (conform het langjarige gemiddelde);
- Een recessiescenario, uitgaande van een lagere demografische groei en een kortstondige dip in de koopkrachtontwikkeling in de periode 2021-2023, gevolgd door herstel in de jaren 2024-2026.
- Een crisisscenario, uitgaande van een lagere demografische groei en een langere, diepere terugval in koopkracht in de jaren 2021-2025, gevolgd door een herstel in 2026-2028. In dit scenario is de welvaart, in de zin van reële koopkracht, in 2030 nog altijd niet op het niveau van 2021. Dat gebeurt pas in de loop van de jaren dertig.

#### Aannamen op hoofdlijnen

	Basis	Recessie	Crisis
Demografie	Prognose Provincie	Onderkant bandbreedte CBS	
Koopkracht (2021-2030)	Langjarig gemiddelde	korte lichte terugval + herstel	lange diepe terugval + herstel
Koopkracht (2030-2040)		Langjarig gemiddelde	
Wijze van wonen	Trends en constanten in bewoning		

### Demografie

In de basis is uitgegaan van de demografische prognoses voor beide gemeenten van de Provincie Noord-Brabant. De lagere demografische groei in recessie- en crisisscenario is afge-

leid uit de 67%-onzekerheidsmarge die het CBS publiceert rondom de landelijke bevolkingsprognose. De kans is 67% dat de toekomstige bevolkingsomvang binnen deze marge zal liggen. Uitgegaan is van de ondergrens. Voor de totale Nederlandse bevolking is die ondergrens voor het jaar 2030 18.054.488, bij een prognose van 18.354.256; een onzekerheid naar beneden van bijna 300.000 inwoners ofwel 1,63%. De marge verschilt per leeftijds-klasse en per prognosejaar. Voor kinderen tot 10 jaar, volwassenen tussen de 20 en de 40 jaar en ouderen vanaf de leeftijd van 80 is de onzekerheid het grootste. De leeftijdsspecifieke marges zijn, naar verhouding en voor de betreffende jaren, toegepast op de prognoses van de Provincie Noord-Brabant voor Uden en Meierijstad.

### Koopkracht

Voor wat betreft de ontwikkeling van de reële koopkracht zijn onderstaande aannamen gehanteerd. Een ontwikkeling van 0,4% per jaar komt overeen met het langjarig gemiddelde.

#### *Aannamen ten aanzien van de koopkracht*

	reële ontwikkeling van jaar op jaar		
	basis	recessie	crisis
2021	0	-0,75	-1,5
2022	0	-0,75	-1,5
2023	0,75	-0,75	-1,5
2024	0,75	0,75	-1,5
2025	0,4	0,75	-1,5
2026	0,4	0,75	0,75
2027	0,4	0,4	0,75
2028	0,4	0,4	0,75
2029	0,4	0,4	0,4
2030	0,4	0,4	0,4
etc.	0,4	0,4	0,4

### Trends en constanten in bewoning

Naast demografie en koopkracht is er nog een derde categorie aannamen. Die hebben te maken met de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen (kunnen) wonen.

In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst net zo zullen wonen als vergelijkbare huishoudens (qua levensfase en inkomen) in 2021, afgezien van enkele betekenisvolle veranderingen tussen generaties. Dat wil zeggen dat bestaande woonpatronen constant worden verondersteld. Ook in de toekomst zullen alleenstaanden overwegend kleiner wonen dan gezinnen en zullen huishoudens met hogere inkomens in duurdere (koop)woningen (willen) wonen dan huishoudens met lagere inkomens. Dat wil niet zeggen dat in 2030 iedereen naar wens woont. Ook op enig moment in de toekomst zullen er doorstromers op zoek zijn naar een andere woning en zullen er inwonende kinderen zijn die willen starten.

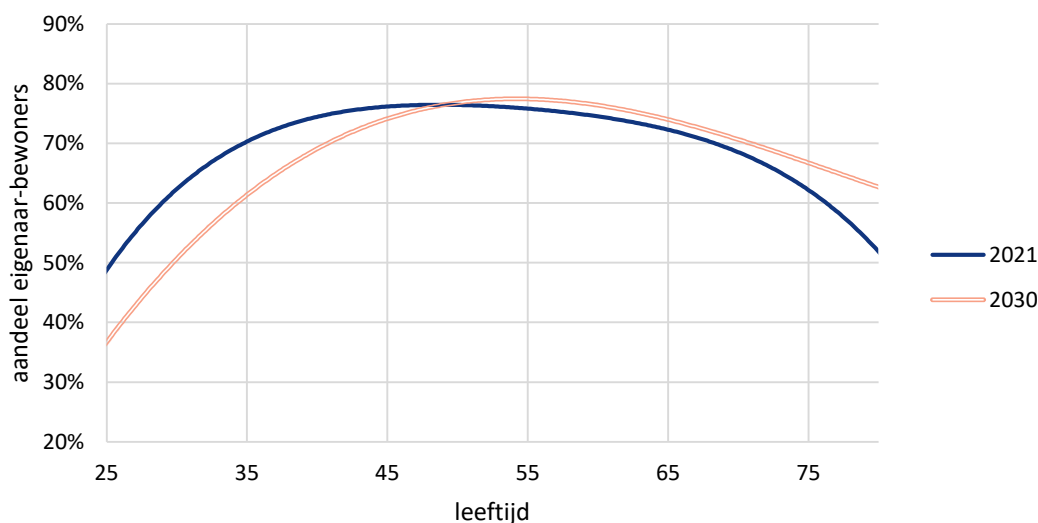
Deze werkwijze betekent dat veranderingen in de omvang van bevolkingsgroepen doorwerken in de behoefte aan woningen die doorgaans door deze groepen worden bewoond. De vergrijzing werkt bijvoorbeeld automatisch door in een toenemende behoefte aan appartementen. Oudere huishoudens wonen immers naar verhouding vaker in een appartement (en minder vaak in een eengezinswoning) dan huishoudens van middelbare leeftijd. Het aantal

jonge, kleine huishoudens is en blijft beperkt, dus ook de woningbehoefte van deze (doel-)groep blijft beperkt.

### Trends in eigen woningbezit

In de toekomstverkenning wordt rekening gehouden met het gegeven dat toekomstige generaties niet in alle opzichten vergelijkbaar zijn met de huidige. De 70-jarige in het jaar 2030 (die dus thans 61 jaar is) heeft een andere uitgangssituatie dan de 70-jarige van 2020. Een van de kenmerken waarin dit tot uitdrukking komt is het eigen woningbezit. In de periode 1985-2010 is het eigen woningbezit onder achtereenvolgende generaties (cohorten) toegenomen. Huishoudens die toen actief waren op de woningmarkt hebben in toenemende mate kunnen profiteren van fiscale faciliteiten (hypotheekrenteaftrek, ook aflossingsvrij) en van goedkoop en gemakkelijk verkrijgbaar krediet. Het hoogst is het eigen woningbezit momenteel onder huishoudens die thans (in 2021) rond de vijftig zijn. In Uden is circa 70% van de huishoudens in die leeftijd eigenaar-bewoners, in Meierijstad circa 75% (zie bijgaande figuren). De overige 30% respectievelijk 25% huurt. Oudere huishoudens zijn minder vaak eigenaar-bewoner (en dus vaker huurder). Vooral boven de vijfenzeventig daalt het eigen woningbezit. Voor een deel komt dit omdat deze mensen in hun jongere jaren de stap naar een koopwoning niet hebben kunnen of willen maken.

**Aandeel eigenwoningbezit in Meierijstad, per leeftijd, in 2021 en naar verwachting in 2030**

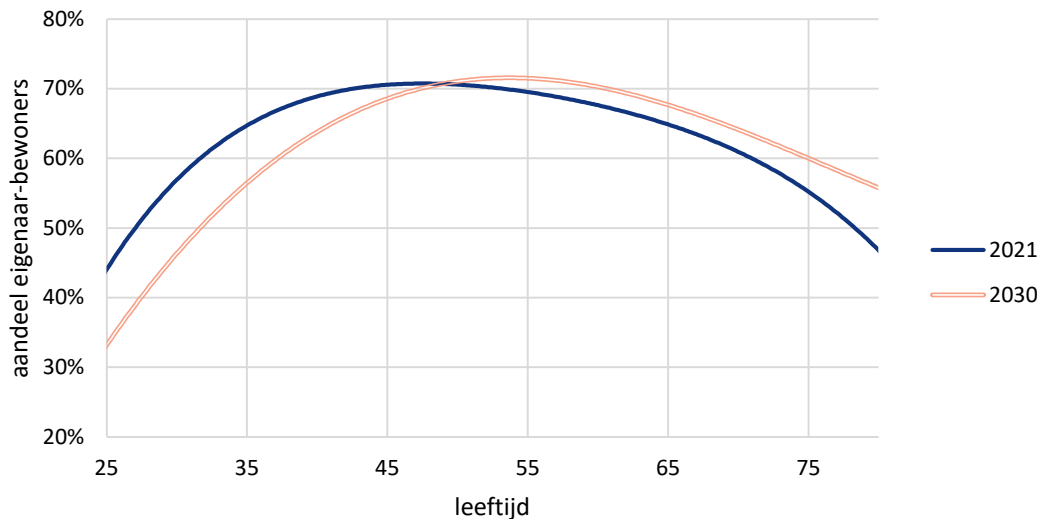


Op grond van landelijke trends in eigen woningbezit verwachten we dat het eigen woningbezit onder de huidige vijftigplussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Gevolg is dat het eigen woningbezit onder de zestigplussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de zestigplussers van 2021.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2021 hebben hierdoor een achterstand in eigen woningbezit opgelopen ten opzichte van de dertigers van tien jaar geleden (thans veertigers). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot de vijftig zal het eigen woningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2021. Dit werkt ook

door in de behoefte aan andere segmenten, want deze jonge huishoudens moeten toch ergens wonen. Als dat niet in een koopwoning is, dan in een huurwoning, sociaal of vrije sector.

**Aandeel eigenwoningbezit in Uden, per leeftijd, in 2021 en naar verwachting in 2030**



### Kip en ei, korte en lange termijn

Het naar de toekomst constant houden van woonpatronen maakt de raming tot op zekere hoogte conservatief. De huidige woonpatronen zijn de neerslag van de bouwpraktijk uit het verleden. Impliciet wordt aangenomen dat wat in het verleden goed of acceptabel was, ook in de toekomst acceptabel is voor vergelijkbare huishoudens.

Normen over wat acceptabel is kunnen veranderen, al dan niet onder druk van de omstandigheden. Voor jongeren bijvoorbeeld zien we dat al gebeuren en trekken we dat al door naar de toekomst, zoals beschreven in de vorige paragraaf. Radicale trendbreuken en geheel nieuwe producten, zoals flexwonen, komen echter niet uit de raming. Dat kan ook niet, want wat er (nog) niet is kan ook niet worden doorgetrokken naar de toekomst. Dit is een bekend kip-of-ei probleem.

Ook sommige beleidsmatig of maatschappelijke wenselijke trendbreuken komen niet (of slechts in geringe mate) uit de raming naar voren. Een voorbeeld hiervan is de doorstroming van senioren. De vergrijzing zal zeker leiden tot een grotere behoefte aan appartementen, maar desondanks zullen er tot 2040 ook steeds meer eengezinswoningen bezet blijven door senioren. Er zijn genoeg argumenten te bedenken waarom het wenselijk zou zijn als meer senioren hun ('te ruime') eengezinswoning zouden omruilen voor een (geschikt en comfortabel) appartement. Alleen zijn er geen aanwijzingen dat achtereenvolgende generaties (cohorten) dit in toenemende mate doen. Dit kan worden vastgesteld aan de hand van het periodieke Woononderzoek Nederland. Gecontroleerd voor eigendom is het aandeel appartementen voor huishoudens van rond de 75 jaar in de vijf metingen sinds 2006 nagenoeg constant (17% voor eigenaar-bewoners, 54% voor huurders, landelijke cijfers).

De vraag dringt zich dan op: komt dit doordat senioren niet willen doorstromen, stellen ze onmogelijke eisen of is deze doelgroep sinds 2006 onvoldoende bediend (kip of ei)? Wat

hierop ook het antwoord is, voor de toekomst gaan we ons niet rijk rekenen met een verschuiving in de verhouding appartementen-eengezinswoningen onder komende lichten senioren. Dat wil echter niet zeggen dat een dergelijke verschuiving ondenkbaar is.

Zo bezien kan de trendmatige behoefte raming worden gezien als een beleidsneutraal vertrekpunt voor visievorming. Bevalt de uitkomst niet, dan is het aan het beleid om te proberen trends om te buigen of te versterken, zodat het berekende toekomstbeeld niet bewaardheid wordt.

## Demografische prognose per kern

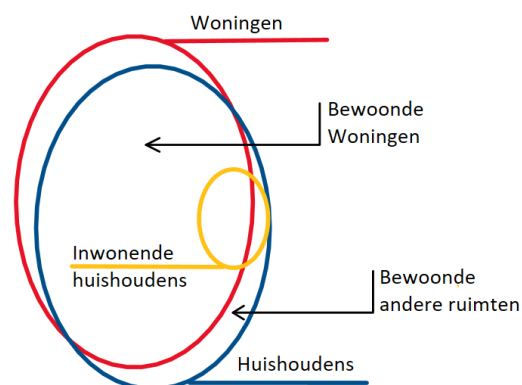
De demografische prognose van de Provincie Noord-Brabant heeft het gemeenteniveau als laagste (meest gedetailleerde) schaalniveau. Om ook uitspraken op het niveau van kernen te kunnen doen is gebruik gemaakt van de Primos trendprognose voor deze kernen. Deze is gebruikt om een toedeling naar kernen te maken, zodanig dat het totaal van de kernen opgeteld per leeftijdsklasse en type huishoudens overeenkomt met de prognose van de Provincie.

Overigens is elke prognose op kernniveau niet meer dan een rekenkundige toedeling op basis van overlevingskansen, kloppend gemaakt met het gemeentelijk totaal. Demografische modellen, zoals Primos en ook dat van de Provincie (een Primos-variant) modelleren migratie tussen en binnen regio's, maar niet binnen gemeenten (bijvoorbeeld van kleine naar grotere kernen). De uitkomsten op kernniveau hebben daardoor slechts indicatieve waarde. En dat geldt in zekere zin ook voor de uitkomsten op hogere schaalniveau. Hoe hoger het schaalniveau, des te robuuster is de prognose.

## Huishoudens en woningen

De basis voor de raming van de woningbehoefte zijn huishoudens, ervan uitgaande dat alle huishoudens ergens moeten wonen. In de raming wordt een woningvoorraad afgeleid die kwantitatief en kwalitatief 'past bij' de huishoudens van de toekomst. Er is echter geen sprake één op één koppeling tussen aantallen huishoudens en aantallen woningen.

- Niet alle woningen worden bewoond; de totale voorraad woningen is altijd groter dan de totale voorraad bewoonde woningen. Woningen kunnen om heel uiteenlopende redenen (tijdelijk) leegstaan. De raming heeft alleen betrekking op *bewoonde* woningen, niet op leegstaande woningen.
- Niet ieder huishouden woont in een woning. Er zijn ook alternatieve woonvormen. Denk aan woonwagens of woonboten. Dat zal in de toekomst ook het geval zijn. De overkoepelende benaming hiervoor is 'bewoonde andere ruimten' (BAR).



- Sommige woningen of bewoonde andere ruimten worden door meer dan één huishouden bewoond. Denk aan woningdelers (waaronder arbeidsmigranten), pensions of studenten op kamers (bij een hospita). In het onderzoek worden bewoners van bewoonde andere ruimten en inwonende huishoudens samengenomen onder de noemer '*overig / inwonend*'.

## Bijlage 2 Uitkomsten per kern

(NB. Uitkomsten zijn afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen tussen tabellen voorkomen en kan het voorkomen dat cellen niet exact optellen tot totalen)

### Huishoudens naar inkomensklasse, Meierijstad

	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>Veghel</b>														
primiare doelgroep	2.230	2.430	2.480	2.500	2.480	2.890	2.860	200	250	270	250	660	630	
secundaire doelgroep	2.640	3.070	3.320	3.070	3.230	3.230	3.400	430	690	430	590	590	760	
middenink. tot € 44.655	800	860	870	860	840	880	880	60	70	60	40	80	80	
middenink. tot € 51.193	980	1.050	1.070	1.040	1.040	1.030	1.040	70	90	50	60	50	60	
hogere inkomens	7.320	8.240	9.010	7.880	8.460	7.310	7.870	920	1.690	560	1.140	-10	550	
<b>Totaal Veghel</b>	<b>13.970</b>	<b>15.640</b>	<b>16.750</b>	<b>15.340</b>	<b>16.050</b>	<b>15.340</b>	<b>16.050</b>	<b>1.670</b>	<b>2.780</b>	<b>1.380</b>	<b>2.080</b>	<b>1.380</b>	<b>2.080</b>	
<b>Schijndel</b>														
primiare doelgroep	1.870	1.980	2.000	2.030	1.990	2.300	2.250	120	130	160	120	430	380	
secundaire doelgroep	2.110	2.370	2.520	2.360	2.430	2.470	2.540	260	410	250	330	360	440	
middenink. tot € 44.655	580	590	590	580	560	590	580	10	10	10	-10	20	-	
middenink. tot € 51.193	680	700	690	690	670	680	670	20	10	10	-10	-	-10	
hogere inkomens	5.160	5.450	5.700	5.220	5.360	4.830	4.980	300	550	60	200	-320	-180	
<b>Totaal Schijndel</b>	<b>10.390</b>	<b>11.090</b>	<b>11.510</b>	<b>10.880</b>	<b>11.020</b>	<b>10.880</b>	<b>11.020</b>	<b>700</b>	<b>1.120</b>	<b>490</b>	<b>640</b>	<b>490</b>	<b>640</b>	
<b>Sint-Oedenrode</b>														
primiare doelgroep	1.160	1.220	1.250	1.250	1.240	1.420	1.410	60	90	90	90	270	250	
secundaire doelgroep	1.520	1.680	1.810	1.680	1.750	1.790	1.860	170	290	170	240	270	340	
middenink. tot € 44.655	420	420	420	420	410	430	420	-	-	-	-20	10	-	
middenink. tot € 51.193	500	500	490	500	480	510	490	-	-10	-	-20	-	-10	
hogere inkomens	4.160	4.530	4.740	4.350	4.470	4.050	4.180	380	590	190	310	-110	20	
<b>Totaal Sint-Oedenrode</b>	<b>7.760</b>	<b>8.360</b>	<b>8.720</b>	<b>8.200</b>	<b>8.350</b>	<b>8.200</b>	<b>8.350</b>	<b>600</b>	<b>960</b>	<b>450</b>	<b>600</b>	<b>440</b>	<b>600</b>	
<b>Erp</b>														
primiare doelgroep	330	350	380	360	380	420	430	20	50	30	50	90	100	
secundaire doelgroep	470	540	590	540	580	580	620	60	120	70	100	110	140	
middenink. tot € 44.655	150	150	160	150	150	160	160	-	10	-	-	10	10	
middenink. tot € 51.193	180	180	180	180	170	180	170	-	-10	-	-10	-	-10	
hogere inkomens	1.680	1.720	1.710	1.650	1.620	1.550	1.510	40	30	-30	-70	-130	-170	
<b>Totaal Erp</b>	<b>2.810</b>	<b>2.940</b>	<b>3.000</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>	<b>2.890</b>	<b>130</b>	<b>190</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	

**Huishoudens naar inkomensklasse, Uden**

	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>Uden (kern)</b>														
primiare doelgroep	3.540	3.790	3.860	3.880	3.850	4.420	4.360	250	310	340	310	880	810	
secundaire doelgroep	3.220	3.660	3.890	3.640	3.760	3.760	3.880	440	680	420	540	540	660	
middenink. tot € 44.655	940	1.010	1.020	1.000	970	1.000	1.000	60	80	60	30	60	50	
middenink. tot € 51.193	1.170	1.240	1.230	1.220	1.200	1.200	1.190	70	60	50	30	30	20	
hogere inkomens	7.700	8.430	8.990	8.040	8.420	7.390	7.790	730	1.290	340	720	-310	90	
<b>Totaal Uden (kern)</b>	<b>16.570</b>	<b>18.130</b>	<b>19.000</b>	<b>17.780</b>	<b>18.210</b>	<b>17.780</b>	<b>18.210</b>	<b>1.560</b>	<b>2.430</b>	<b>1.200</b>	<b>1.640</b>	<b>1.200</b>	<b>1.640</b>	
<b>Volkel</b>														
primiare doelgroep	200	210	210	220	210	250	240	10	10	20	20	50	50	
secundaire doelgroep	270	300	320	310	310	330	330	30	50	30	40	50	60	
middenink. tot € 44.655	80	90	90	90	90	90	90	-	10	-	-	10	10	
middenink. tot € 51.193	100	100	100	100	100	100	100	-	-	-	-	-	-	
hogere inkomens	760	830	880	790	830	740	770	70	120	30	60	-30	10	
<b>Totaal Volkel</b>	<b>1.420</b>	<b>1.530</b>	<b>1.600</b>	<b>1.500</b>	<b>1.530</b>	<b>1.500</b>	<b>1.530</b>	<b>120</b>	<b>180</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>80</b>	<b>120</b>	
<b>Odiliapeel</b>														
primiare doelgroep	100	100	110	110	110	120	130	-	10	10	10	20	20	
secundaire doelgroep	140	160	180	160	180	170	190	20	40	20	30	30	50	
middenink. tot € 44.655	40	40	40	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-	
middenink. tot € 51.193	50	50	50	50	50	60	50	-	-	-	-	-	-	
hogere inkomens	480	520	530	500	500	470	470	40	50	20	20	-10	-10	
<b>Totaal Odiliapeel</b>	<b>820</b>	<b>890</b>	<b>920</b>	<b>870</b>	<b>880</b>	<b>870</b>	<b>880</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Veghel**

	2021	situatie						ontwikkeling					
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
huur app.	1.650	1.980	2.230	1.900	2.010	2.030	2.140	330	580	250	360	380	490
huur egw.	2.270	2.470	2.620	2.460	2.530	2.660	2.750	200	350	190	260	390	470
koop app.	930	1.180	1.360	1.140	1.260	1.090	1.210	250	430	200	330	160	280
koop egw.	8.520	9.500	10.130	9.180	9.530	8.860	9.210	980	1.610	660	1.010	350	690
	13.370	15.130	16.330	14.680	15.340	14.640	15.300	1.760	2.960	1.310	1.970	1.270	1.930
<b>onzelfstandig / inw.</b>	600	500	420	660	710	700	740	-90	-180	70	110	110	150
<b>totaal huishoudens</b>	13.970	15.640	16.750	15.340	16.050	15.340	16.050	1.670	2.780	1.380	2.080	1.380	2.080
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
tot kwal.grens (€442)	370	430	460	420	420	460	470	50	80	40	50	80	90
tot 1e aft.grens (€633)	1.730	2.000	2.190	1.950	2.000	2.140	2.200	270	460	220	270	410	470
tot 2e aft.grens (€679)	480	520	560	520	540	570	580	40	70	40	50	80	90
tot lib.grens (€752)	690	750	790	760	770	820	840	60	90	60	80	130	150
vrije sector	640	750	860	720	810	710	790	110	220	80	170	70	150
<b>koop</b>													
tot €200.000	970	1.060	1.070	1.030	1.000	1.050	1.020	90	100	60	30	70	50
€200-250.000	1.350	1.470	1.520	1.440	1.440	1.450	1.460	130	170	90	90	100	110
€250-350.000	2.590	2.810	2.900	2.730	2.740	2.700	2.730	220	320	140	160	110	140
€350-450.000	1.770	2.020	2.210	1.950	2.080	1.870	2.000	250	440	180	310	100	230
vanaf €450.000	2.780	3.320	3.790	3.170	3.540	2.890	3.220	540	1.010	390	760	110	440
<b>onzelfstandig / inw.</b>	600	500	420	660	710	700	740	-90	-180	70	110	110	150
<b>totaal</b>	13.970	15.640	16.750	15.340	16.050	15.340	16.050	1.670	2.780	1.380	2.080	1.380	2.080
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
< 60	440	510	550	500	520	560	560	70	110	70	80	120	130
60 tot 80	640	780	880	740	780	790	830	140	230	100	140	150	190
80 tot 100	980	1.130	1.250	1.110	1.160	1.190	1.250	150	270	130	180	210	270
100 tot 120	970	1.030	1.090	1.040	1.050	1.130	1.150	60	120	70	80	160	180
> 120 m2	890	1.000	1.090	980	1.040	1.020	1.080	100	190	80	140	120	190
<b>koop</b>													
< 60	110	120	120	120	110	120	110	10	10	10	-	10	-
60 tot 80	240	280	290	270	260	260	260	40	50	20	20	20	20
80 tot 100	760	860	900	830	840	830	840	100	130	70	80	70	80
100 tot 120	1.650	1.800	1.860	1.750	1.750	1.740	1.750	150	210	100	110	90	110
> 120 m2	6.690	7.620	8.320	7.360	7.820	7.010	7.450	940	1.630	670	1.130	320	760
<b>onzelfstandig / inw.</b>	600	500	420	660	710	700	740	-90	-180	70	110	110	150
<b>totaal</b>	13.970	15.640	16.750	15.340	16.050	15.340	16.050	1.670	2.780	1.380	2.080	1.380	2.080

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Schijndel**

	2021	situatie						ontwikkeling					
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
huur app.	1.230	1.400	1.530	1.360	1.420	1.420	1.470	170	300	130	190	190	250
huur egw.	2.140	2.220	2.270	2.210	2.180	2.380	2.350	80	130	70	40	240	210
koop app.	630	760	890	740	830	700	790	140	260	110	210	80	170
koop egw.	6.130	6.480	6.640	6.280	6.290	6.080	6.090	350	510	150	160	-50	-40
	10.120	10.870	11.320	10.590	10.720	10.580	10.710	740	1.200	470	600	450	580
<b>onzelfstandig / inw.</b>	260	220	180	290	300	300	310	-40	-80	30	40	40	50
<b>totaal huishoudens</b>	10.390	11.090	11.500	10.880	11.020	10.880	11.020	700	1.120	490	640	490	640
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
tot kwal.grens (€442)	820	910	960	890	890	960	970	90	140	70	70	140	150
tot 1e aft.grens (€633)	1.350	1.430	1.470	1.410	1.400	1.540	1.520	80	120	60	50	190	170
tot 2e aft.grens (€679)	270	280	300	280	290	300	300	20	30	10	20	30	30
tot lib.grens (€752)	480	500	520	500	510	530	540	30	40	30	30	50	60
vrije sector	450	500	550	480	520	460	500	40	100	30	60	10	40
<b>koop</b>													
tot €200.000	640	650	650	640	610	650	620	10	10	-	-20	10	-10
€200-250.000	960	990	990	970	940	980	950	30	30	10	-20	20	-
€250-350.000	1.910	1.970	1.960	1.920	1.870	1.900	1.860	60	50	10	-40	-10	-50
€350-450.000	1.340	1.460	1.540	1.420	1.460	1.360	1.410	120	200	80	120	20	70
vanaf €450.000	1.910	2.180	2.390	2.080	2.240	1.890	2.030	260	470	170	320	-20	120
<b>onzelfstandig / inw.</b>	260	220	180	290	300	300	310	-40	-80	30	40	40	50
<b>totaal</b>	10.390	11.090	11.500	10.880	11.020	10.880	11.020	700	1.120	490	640	490	640
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
< 60	300	330	340	330	330	360	360	30	50	30	40	60	70
60 tot 80	480	540	580	520	540	550	560	60	110	40	60	70	90
80 tot 100	1.030	1.120	1.190	1.100	1.110	1.170	1.190	90	170	70	90	140	170
100 tot 120	800	820	810	820	800	890	860	20	10	20	-	90	60
> 120 m2	770	820	860	810	820	830	850	50	90	40	50	60	80
<b>koop</b>													
< 60	40	40	50	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-
60 tot 80	130	140	150	130	130	130	130	10	20	-	-	-	-
80 tot 100	520	550	560	530	530	530	530	30	40	10	10	10	10
100 tot 120	1.140	1.180	1.190	1.150	1.130	1.150	1.130	40	50	20	-10	10	-10
> 120 m2	4.930	5.330	5.590	5.160	5.280	4.930	5.050	410	660	230	350	-	120
<b>onzelfstandig / inw.</b>	260	220	180	290	300	300	310	-40	-80	30	40	40	50
<b>totaal</b>	10.390	11.090	11.500	10.880	11.020	10.880	11.020	700	1.120	490	640	490	640

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Sint-Oedenrode**

	2021	situatie						ontwikkeling					
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
huur app.	790	850	950	820	860	870	900	60	160	20	60	70	110
huur egw.	1.230	1.270	1.310	1.280	1.270	1.380	1.380	40	70	50	40	150	150
koop app.	350	420	480	410	460	390	440	70	130	60	100	40	80
koop egw.	5.100	5.580	5.780	5.410	5.470	5.260	5.320	480	680	310	370	160	220
	7.480	8.120	8.520	7.920	8.050	7.900	8.040	650	1.040	440	580	430	560
<b>onzelfstandig / inw.</b>	280	240	200	280	300	300	320	-40	-80	-	20	20	40
<b>totaal huishoudens</b>	7.760	8.360	8.720	8.200	8.350	8.200	8.350	600	960	450	600	440	600
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
tot kwal.grens (€442)	220	220	240	220	220	230	240	-	10	-10	-	10	10
tot 1e aft.grens (€633)	920	1.010	1.080	980	990	1.080	1.090	80	160	60	70	150	160
tot 2e aft.grens (€679)	230	230	240	230	230	260	250	-	10	10	10	30	30
tot lib.grens (€752)	330	340	340	340	340	370	370	10	10	10	10	40	40
vrije sector	320	330	360	320	340	310	330	10	40	-	20	-	20
<b>koop</b>													
tot €200.000	530	530	520	530	500	540	510	-	-	-	-30	10	-10
€200-250.000	790	830	830	820	800	830	820	40	50	30	10	50	30
€250-350.000	1.480	1.560	1.560	1.530	1.490	1.520	1.490	80	80	40	10	40	10
€350-450.000	1.030	1.160	1.230	1.120	1.160	1.080	1.130	130	200	90	130	50	100
vanaf €450.000	1.620	1.910	2.110	1.830	1.980	1.670	1.810	290	490	210	350	50	190
<b>onzelfstandig / inw.</b>	280	240	200	280	300	300	320	-40	-80	-	20	20	40
<b>totaal</b>	7.760	8.360	8.720	8.200	8.350	8.200	8.350	600	960	450	600	440	600
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
< 60	140	130	130	130	130	140	130	-10	-10	-10	-10	-	-
60 tot 80	250	280	310	270	280	290	300	30	60	20	30	30	40
80 tot 100	600	650	710	640	650	690	700	50	110	40	50	90	100
100 tot 120	530	550	560	550	540	600	590	20	30	30	20	80	70
> 120 m2	510	520	550	520	530	540	560	10	50	10	30	30	50
<b>koop</b>													
< 60	30	30	30	30	30	30	30	-	-	-	-10	-	-10
60 tot 80	80	80	80	80	80	80	80	-	-	-	-	-	-
80 tot 100	440	460	460	450	430	450	440	20	20	10	-	10	-
100 tot 120	1.060	1.110	1.120	1.090	1.070	1.090	1.070	50	60	30	10	30	20
> 120 m2	3.840	4.320	4.580	4.180	4.320	4.000	4.140	480	740	330	480	160	300
<b>onzelfstandig / inw.</b>	280	240	200	280	300	300	320	-40	-80	-	20	20	40
<b>totaal</b>	7.760	8.360	8.720	8.200	8.350	8.200	8.350	600	960	450	600	440	600

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Erp**

	2021	situatie						ontwikkeling					
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
huur app.	200	200	230	190	200	210	220	-	30	-10	10	10	20
huur egw.	340	370	400	370	380	400	410	30	60	30	40	60	80
koop app.	80	100	120	90	110	90	100	20	30	10	30	10	20
koop egw.	2.090	2.180	2.190	2.120	2.080	2.070	2.030	100	100	40	-10	-10	-50
	2.710	2.850	2.930	2.780	2.780	2.780	2.770	150	220	80	70	70	60
<b>onzelfstandig / inw.</b>	110	90	70	100	110	110	120	-20	-30	-	10	10	20
<b>totaal huishoudens</b>	2.810	2.940	3.000	2.890	2.890	2.890	2.890	130	190	80	80	80	80
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
tot kwal.grens (€442)	90	80	90	80	80	90	90	-10	-	-10	-10	-	-
tot 1e aft.grens (€633)	210	230	250	230	230	250	250	20	40	20	20	40	50
tot 2e aft.grens (€679)	60	70	80	70	80	70	80	10	10	10	10	10	20
tot lib.grens (€752)	90	100	110	100	110	110	110	10	20	10	10	20	20
vrije sector	90	90	100	90	90	90	90	-	10	-	-	-	-
<b>koop</b>													
tot €200.000	180	170	170	170	160	180	170	-	-10	-10	-20	-	-10
€200-250.000	290	290	280	280	270	290	280	-	-10	-10	-20	-	-10
€250-350.000	590	570	550	560	520	570	530	-10	-40	-20	-60	-20	-60
€350-450.000	420	450	460	440	440	430	430	30	40	20	20	10	10
vanaf €450.000	690	790	850	760	790	700	730	100	150	70	100	10	40
<b>onzelfstandig / inw.</b>	110	90	70	100	110	110	120	-20	-30	-	10	10	20
<b>totaal</b>	2.810	2.940	3.000	2.890	2.890	2.890	2.890	130	190	80	80	80	80
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
<b>huur</b>													
< 60	60	50	60	50	60	60	60	-10	-10	-10	-10	-	-
60 tot 80	70	80	90	80	80	90	90	10	20	-	10	10	20
80 tot 100	130	140	160	140	150	150	160	20	30	10	20	20	30
100 tot 120	120	140	150	150	140	160	160	20	20	20	20	30	30
> 120 m2	150	150	160	150	150	150	160	-	10	-	10	10	20
<b>koop</b>													
< 60	10	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-
60 tot 80	30	30	30	30	30	30	30	-	-	-	-	-	-
80 tot 100	140	130	130	130	120	130	130	-	-10	-10	-10	-	-10
100 tot 120	360	350	350	350	330	350	340	-10	-20	-10	-30	-10	-30
> 120 m2	1.630	1.750	1.790	1.700	1.700	1.640	1.640	120	160	70	70	10	10
<b>onzelfstandig / inw.</b>	110	90	70	100	110	110	120	-20	-30	-	10	10	20
<b>totaal</b>	2.810	2.940	3.000	2.890	2.890	2.890	2.890	130	190	80	80	80	80

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Uden (kern)**

	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
huur app.	3.070	3.460	3.740	3.390	3.500	3.600	3.700	400	680	320	430	540	640	
huur egw.	3.260	3.460	3.620	3.450	3.510	3.680	3.740	200	350	190	250	410	480	
koop app.	1.330	1.590	1.740	1.540	1.650	1.470	1.580	250	410	200	310	140	240	
koop egw.	8.680	9.470	9.830	9.160	9.300	8.770	8.920	780	1.140	470	610	80	240	
	16.350	17.980	18.930	17.530	17.950	17.520	17.940	1.630	2.580	1.180	1.600	1.170	1.590	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	230	150	80	240	270	250	270	-80	-150	20	40	30	50	
<b>totaal huishoudens</b>	16.580	18.130	19.000	17.780	18.210	17.780	18.210	1.560	2.430	1.200	1.640	1.200	1.640	
	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
<b>huur</b>														
tot kwal.grens (€442)	880	930	980	930	950	1.030	1.040	50	100	50	70	150	160	
tot 1e aft.grens (€633)	3.100	3.430	3.640	3.390	3.410	3.680	3.710	330	540	290	310	580	610	
tot 2e aft.grens (€679)	750	790	820	790	800	850	850	40	70	40	50	100	100	
tot lib.grens (€752)	700	760	800	760	780	780	820	60	100	60	80	80	120	
vrije sector	900	1.010	1.120	970	1.050	940	1.020	110	220	70	150	40	120	
<b>koop</b>														
tot €200.000	1.240	1.300	1.300	1.260	1.220	1.260	1.220	60	60	30	-10	30	-10	
€200-250.000	1.740	1.830	1.820	1.790	1.730	1.790	1.730	90	80	50	-10	50	-10	
€250-350.000	2.990	3.180	3.220	3.090	3.050	3.020	3.010	190	220	100	60	30	10	
€350-450.000	1.790	2.020	2.160	1.940	2.040	1.830	1.940	230	370	150	250	40	150	
vanaf €450.000	2.260	2.730	3.080	2.610	2.890	2.340	2.600	470	820	350	630	80	340	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	230	150	80	240	270	250	270	-80	-150	20	40	30	50	
<b>totaal</b>	16.580	18.130	19.000	17.780	18.210	17.780	18.210	1.560	2.430	1.200	1.640	1.200	1.640	
	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
<b>huur</b>														
< 60	960	1.030	1.050	1.020	1.020	1.130	1.120	70	100	70	70	180	160	
60 tot 80	1.170	1.360	1.500	1.310	1.370	1.400	1.450	190	330	150	200	230	280	
80 tot 100	1.770	1.960	2.100	1.930	1.980	2.040	2.100	190	330	160	220	270	340	
100 tot 120	1.340	1.410	1.450	1.420	1.420	1.510	1.520	70	100	80	80	170	180	
> 120 m2	1.100	1.170	1.260	1.150	1.200	1.190	1.250	70	160	60	110	100	150	
<b>koop</b>														
< 60	190	200	190	190	180	190	170	-	-10	-	-20	-10	-20	
60 tot 80	330	360	370	340	340	330	330	30	40	10	10	-	-	
80 tot 100	970	1.060	1.090	1.030	1.030	1.010	1.010	90	120	50	50	30	30	
100 tot 120	2.030	2.160	2.190	2.110	2.080	2.070	2.060	130	160	70	50	40	30	
> 120 m2	6.490	7.270	7.730	7.020	7.320	6.640	6.920	780	1.250	540	830	150	430	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	230	150	80	240	270	250	270	-80	-150	20	40	30	50	
<b>totaal</b>	16.580	18.130	19.000	17.780	18.210	17.780	18.210	1.560	2.430	1.200	1.640	1.200	1.640	

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Volkel**

	2021	situatie						ontwikkeling						
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
huur app.	120	120	130	120	120	130	130	10	10	-	-	10	10	
huur egw.	260	270	270	270	270	290	290	10	10	10	10	30	30	
koop app.	80	90	100	90	90	90	90	10	20	10	10	10	10	
koop egw.	960	1.050	1.110	1.020	1.050	990	1.020	90	150	60	100	30	70	
	1.420	1.530	1.600	1.500	1.530	1.500	1.530	120	190	80	120	80	120	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>totaal huishoudens</b>	1.420	1.530	1.600	1.500	1.530	1.500	1.530	110	180	90	120	90	120	
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
<b>huur</b>														
tot kwal.grens (€442)	70	70	70	70	70	80	80	-	-	-	-	10	10	
tot 1e aft.grens (€633)	190	200	200	200	200	220	220	10	10	10	10	30	30	
tot 2e aft.grens (€679)	40	40	40	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-	
tot lib.grens (€752)	30	40	40	40	40	40	40	-	-	-	-	-	10	
vrije sector	40	40	50	40	40	40	40	-	-	-	-	-	-	
<b>koop</b>														
tot €200.000	100	110	110	100	100	110	100	-	-	-	-	10	-	
€200-250.000	140	150	150	150	140	150	150	10	-	-	-	10	-	
€250-350.000	250	260	260	260	250	260	260	10	10	10	-	10	-	
€350-450.000	200	220	230	210	220	200	210	20	30	10	20	10	20	
vanaf €450.000	340	410	460	390	430	360	390	60	110	50	90	10	50	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>totaal</b>	1.420	1.530	1.600	1.500	1.530	1.500	1.530	110	180	90	120	90	120	
	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	
<b>bewoonde woningen</b>														
<b>huur</b>														
< 60	50	50	50	50	50	50	50	-	-	-	-	-	-	
60 tot 80	60	70	70	70	70	70	70	10	10	-	10	10	10	
80 tot 100	110	120	120	120	120	130	130	10	10	10	-	20	20	
100 tot 120	80	80	80	80	80	90	90	-	-	-	-	10	10	
> 120 m2	70	70	80	70	70	80	80	-	-	-	-	-	10	
<b>koop</b>														
< 60	20	20	20	20	20	20	20	-	-	-	-	-	-	
60 tot 80	20	20	20	20	20	20	20	-	-	-	-	-	-	
80 tot 100	70	70	70	70	70	70	70	-	-	-	-	-	-	
100 tot 120	150	150	150	150	150	150	150	10	10	-	-	10	-	
> 120 m2	780	870	940	850	890	810	850	90	160	70	110	30	80	
<b>onzelfstandig / inw.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>totaal</b>	1.420	1.530	1.600	1.500	1.530	1.500	1.530	110	180	90	120	90	120	

**Ontwikkeling van de woningbehoefte, Odiliapeel**

	2021	situatie						ontwikkeling					
		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
<b>bewoonde woningen</b>													
huur app.	60	70	80	60	70	70	70	10	20	-	-	-	10
huur egw.	130	140	150	140	140	150	150	10	20	-	10	10	20
koop app.	20	30	30	30	30	30	30	-	10	-	10	-	-
koop egw.	570	630	650	610	610	590	600	60	80	40	40	20	20
	790	860	910	840	850	830	840	70	120	40	50	40	50
<b>onzelfstandig / inw.</b>	30	20	10	40	40	40	40	-10	-20	-	-	-	10
<b>totaal huishoudens</b>	820	890	920	870	880	870	880	60	100	50	60	50	60
<b>bewoonde woningen</b>	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
huur		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
tot kwal.grens (€442)	30	30	30	30	30	30	30	-	10	-	-	-	-
tot 1e aft.grens (€633)	50	60	70	60	60	60	60	-	10	-	-	10	10
tot 2e aft.grens (€679)	20	20	30	20	20	30	30	-	-	-	-	-	-
tot lib.grens (€752)	40	40	40	40	40	50	50	-	-	-	-	10	10
vrije sector	50	50	50	50	50	50	50	-	-	-	-	-	-
<b>koop</b>													
tot €200.000	40	50	50	50	40	50	50	-	-	-	-	-	-
€200-250.000	80	80	80	80	70	80	80	-	-	-	-	-	-
€250-350.000	160	160	160	160	150	160	150	-	-	-	-10	-	-10
€350-450.000	130	140	140	130	140	130	130	10	20	10	10	-	10
vanaf €450.000	190	230	260	220	240	200	220	40	60	30	50	10	30
<b>onzelfstandig / inw.</b>	30	20	10	40	40	40	40	-10	-20	-	-	-	10
<b>totaal</b>	820	890	920	870	880	870	880	60	100	50	60	50	60
<b>bewoonde woningen</b>	2021	basisscenario		recessiescenario		crisisscenario		basisscenario		recessiescenario		crisisscenario	
huur		2030	2040	2030	2040	2030	2040	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40	'21-'30	'21-'40
< 60	10	10	20	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-
60 tot 80	30	40	40	30	40	40	40	-	10	-	10	-	10
80 tot 100	30	30	40	30	30	40	40	-	10	-	-	-	-
100 tot 120	30	30	30	30	30	30	30	-	-	-	-	-	-
> 120 m2	90	90	100	90	90	90	90	10	10	-	-	10	10
<b>koop</b>													
< 60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60 tot 80	10	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-
80 tot 100	20	30	20	20	20	20	20	-	-	-	-	-	-
100 tot 120	60	60	60	60	60	60	60	-	-	-	-	-	-
> 120 m2	500	560	580	540	550	520	530	60	90	40	50	20	30
<b>onzelfstandig / inw.</b>	30	20	10	40	40	40	40	-10	-20	-	-	-	10
<b>totaal</b>	820	890	920	870	880	870	880	60	100	50	60	50	60