

Gemeente Eindhoven

18 oktober 2024

Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	18 oktober 2024
TITEL	Woononderzoek 2024 - 2040
OPDRACHTGEVER	Gemeente Eindhoven
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Pim Tiggeloven Vera Elferink
PROJECTNUMMER	722.108/G
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4			
1.1	Aanleiding	4			
1.2	Vraagstelling	4			
1.3	Leeswijzer	4			
2	Samenvatting, conclusies en advies	6			
3	Huidige woningmarktsituatie	13			
3.1	Bevolking en huishoudens	13			
3.2	Omvang en samenstelling van de woningvoorraad	18			
3.3	Woonsituatie	23			
3.4	Marktdynamiek	24			
3.5	Werking van de woningmarkt	26			
3.6	Verborgene capaciteit in de bestaande woningvoorraad	29			
4	Ontwikkeling van de woningbehoefte	34			
4.1	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	34			
4.2	Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling	35			
4.3	Inlopen woningtekort	35			
4.4	Aanvullende woningbehoefte	36			
5	Toekomstige woningbehoefte in beeld	39			
5.1	Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen	39			
5.2	Vraag en aanbod	41			
5.3	Vraag naar nieuwe woonvormen	44			
5.4	Starters en doorstromers	50			
6	Woningbehoefte, Woondealafspraken en project Beethoven	52			
6.1	Woondeals	52			
6.2	Project Beethoven: afspraken	52			
6.3	Hightech groeiscenario	52			
6.4	Opgaven en strategische keuzes	57			
6.5	Vergelijking met de planvoorraad	58			
7	Woningvraag van specifieke doelgroepen	60			
7.1	Woningvraag van studenten in Eindhoven	60			
7.2	Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking	63			
7.3	Beschermde Wonen en GGZ-cliënten	66			
7.4	Kenniswerkers en arbeidsmigranten	66			
7.5	Woonwagengebouwen	67			
7.6	Statushouders	67			
7.7	(Dreigend) dak- en thuislozen	68			
7.8	Ex-gedetineerden	69			
7.9	Samengevat	69			
	Bijlage: aanvullende figuren en tabellen	1			
	Bijlage: toelichting op de gebruikte methodologie	3			

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eindhoven is een snel groeiende stad. In de periode 2022 tot en met 2030 moeten er 20.000 woningen worden toegevoegd en in de periode tussen 2030 en 2040 nog eens dit aantal. Een schaa sprong die de woningvoorraad in de stad moet uitbreiden met een derde. Hierover zijn met provincie en Rijk Woondeal-afspraken gemaakt. Inmiddels wordt duidelijk dat de opgave - ingegeven door de snelle ontwikkelingen in de hightechindustrie - nog veel hoger is en moet in het kader van project Beethoven een flink deel van de afgesproken realisatie versneld worden gerealiseerd.

Tal van doelgroepen vinden hun weg naar Eindhoven en de mensen die al in de stad wonen hebben veranderende woonbehoeften. Om slim te kunnen sturen op het toevoegen van de juiste woningen voor huidige en toekomstige doelgroepen, is nieuw inzicht nodig in het functioneren van de woningmarkt en de groepen die een woning vragen in Eindhoven. De gemeente heeft daarom een nieuw woononderzoek laten uitvoeren dat deze inzichten geeft. Voor de komende jaren (tot en met 2030) en voor de jaren daarna (2031 tot en met 2040). Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd.

1.2 Vraagstelling

Met het onderzoek wil de gemeente Eindhoven actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor de woningvraag van verschillende doelgroepen in de gemeente en in het verlengde daarvan, de betaalbaarheid van de huur- en de koopsector.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in:

- De huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt.
- De opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel pri jsklassen als naar woningtypes.
- Speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de Woondeal en project Beethoven.
- De woonvraag van starters, studenten en bijzondere doelgroepen.
- Resultaten op korte termijn (tot 2030) en op de langere termijn (tot 2040).
- Inzicht in potentie om in de bestaande woningvoorraad een deel van de vraag op te vangen.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 vatten we de belangrijkste ontwikkelingen in de woningbehoefte in Eindhoven in de komende jaren toe, benoemen we de belangrijkste opgaven en geven we bouwstenen voor het woonbeleid van de gemeente.
- In hoofdstuk 3 kijken we terug op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Hoe hebben bevolking en huishoudens zich ontwikkeld, hoe is de omvang en samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente, welke doelgroepen wonen in welke woningen? Ook gaan we in dit hoofdstuk in op de druk in verschillende marktsegmenten en op de werking van de woningmarkt binnen de gemeente. In dit hoofdstuk wordt ook gekeken naar de mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad voor constructies als woningdelen/friends wonen en het optoppen van bestaande woongebouwen.
- In hoofdstuk 4 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren centraal. We brengen de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose in beeld alsook het actuele woningtekort en laten zien hoe de woningbehoefte zich in de komende jaren ontwikkelt.

- In hoofdstuk 5 zoomen we nader in op de ontwikkeling van de woningbehoefte. We kijken naar de verschillende groepen die de komende jaren in Eindhoven een woning vragen, naar de kwalitatieve woningvraag die zij hebben, naar het doorstroompotentieel binnen de voorraad en naar de woningen die per saldo extra nodig zijn in de komende jaren.
- In hoofdstuk 6 worden verschillende scenario's uitgewerkt van de ontwikkeling van de woningbehoefte, waarbij de afspraken in het kader van project Beethoven en de ontwikkeling van de woningbehoefte als gevolg van de groei van de hightech sector belangrijke ontwikkelingen zijn.
- Hoofdstuk 7 tot slot, gaat over de woonbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen die zijn benoemd in het kader van het programma 'Een Thuis voor Iedereen'.

In het kader van het onderzoek is een groot aantal interviews gehouden met organisaties die betrokken zijn bij het wonen in Eindhoven en met kennisinstellingen die kunnen reflecteren op de uitdagingen waar Eindhoven voor staat. In deze rapportage zijn op diverse plaatsen kaders opgenomen waarin de bevindingen op basis van de gehouden interviews nader worden uitgelicht.

2 Samenvatting, conclusies en advies

Grote woningen, kleine huishoudens

Eindhoven biedt een diversiteit aan woonmilieus die aansluiten bij de woonwensen van huishoudens in verschillende situaties en levensfasen. Eindhoven wijkt als vijfde stad van Nederland af van de vier grote steden: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Binnen de Ring kent Eindhoven een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheden maar in de omliggende stadsdelen zijn ruimere, groene stedelijke woonmilieus met veel grondgebonden woningen te vinden. In vergelijking met de vier grote steden is in Eindhoven het aandeel appartementen in de woningvoorraad veel kleiner. Maar Eindhoven heeft net als andere grote steden veel kleine huishoudens. Ongeveer een kwart van de huishoudens is een gezin, driekwart is een één- of tweepersoonshuishouden. Ongeveer de helft van de huishoudens in de gemeente zijn alleenstaande huishoudens. Eindhoven heeft voor een grote stad een hoog aandeel grondgebonden woningen. De voorraad bestaat voor bijna twee derde uit grondgebonden woningen en voor ruim een derde uit appartementen. *De samenstelling van de woningvoorraad staat in contrast met het hoge aandeel kleine huishoudens in de gemeente. Veel kleine huishoudens wonen in een grote woning.* De helft van alle woningen in de gemeente heeft een woonoppervlak van 100 m² of meer. Bij ruim 60% van de woningen is sprake van alleenstaanden die wonen in een woning van 75 m² of groter of tweepersoonshuishoudens die wonen in een woning van 100 m² of groter.

Dubbele roltrap

Het centrum van Eindhoven trekt kleine, vaak jonge huishoudens die naar de stad komen voor studie of werk. Veel van deze huishoudens komen van buiten de regio en uit het buitenland. In een volgende levensfase verhuizen huishoudens vooral naar een ruimere woning, vaak een grondgebonden woning. In

Eindhoven is een beweging zichtbaar in twee stappen. Veel huishoudens verhuizen uit het centrum naar omliggende stadsdelen met ruimere grondgebonden woonmilieus. Vanuit deze omliggende stadsdelen verhuizen veel huishoudens vervolgens naar een luxere woning in omliggende gemeenten. Eindhoven heeft een binnenlands vertrekoverschot met veel omliggende gemeenten. Omdat Eindhoven woonmilieus biedt die in veel omliggende gemeenten ook aanwezig zijn, maakt een deel van de huishoudens een stap naar deze woonmilieus binnen de gemeente en niet (meteen) naar de omliggende gemeenten. Eindhoven biedt woonmilieus voor alle groepen op de woningmarkt.

Grote marktdruk

Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt in Eindhoven. Het woningtekort in de regio bedraagt bijna 5% van de woningvoorraad. De WOZ-waarde van koopwoningen is in Eindhoven in de afgelopen vijf jaar gestegen met 48%, van € 307.000 in 2019 tot € 455.000 in 2024. De gemiddelde WOZ-waarde over de totale woningvoorraad steeg van € 246.000 in 2019 tot € 363.000 in 2024, eveneens een stijging met 48%. De marktprijzen in de koopsector liggen hoger dan de WOZ-waarden en zijn het afgelopen jaar zo'n 10% gestegen. Makelaars signaleren dat de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad de prijzen in de nieuwbouw inmiddels inhaalt. In de sociale huursector loopt de tijd die nodig is om een woning te bemachtigen op. De toenemende schaarste aan woningen is een punt van zorg. De roltrap is in essentie een beweging naar buiten en omhoog. Huishoudens zetten een volgende stap in hun wooncarrière naar een ruimere en/of luxere woning, vaak in een voor hen meer aantrekkelijke woonomgeving. Het is de vraag of in een krappe woningmarkt als de Eindhovense er altijd sprake is van een roltrap omhoog, of soms ook van een horizontale loopband de stad uit. Dat zou aan de orde zijn als huishoudens met hoge inkomens van buiten de gemeente zich vestigen ten koste van huishoudens die al in Eindhoven wonen. Er zijn bewegingen die erop duiden dat dit mogelijk aan de orde is. Het kan niet anders dan dat de komst van kapitaalkrachtige

buitenlandse vestigers een prijsopdrijvend effect heeft binnen de koopmarkt en de vrije huursector. ***De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, zowel huurwoningen als koopwoningen, is een groot aandachtspunt. Een groot deel van de extra woningbehoefte in de komende jaren bestaat uit betaalbare woningen, zowel in de huursector als in de koopsector.***

Zeer grote woningbouwopgave

De gemeente Eindhoven heeft als onderdeel van de regio Zuidoost-Brabant met provincie en Rijk Woondealafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2030. Regionaal gaat het om ruim 45.000 woningen (bruto), waarvan zo'n 21.400 in Eindhoven. Voor de periode 2031 tot en met 2040 wordt de Woondeal herijkt en verrijkt. Hiervan is op dit moment bekend dat het zal gaan om nog eens (bruto) 55.000 woningen in de regio, waarvan (als dezelfde verhoudingen worden aangehouden als in de huidige Woondeal) ruim 26.000 in Eindhoven.

Project Beethoven

Onder de noemer 'Project Beethoven' worden door het Rijk en de regio grote bedragen geïnvesteerd om de Nederlandse microchipindustrie en de activiteiten in Brainport Eindhoven te kunnen laten groeien. ***Onderdeel van het pakket maatregelen dat hiervoor is opgesteld, is het naar voren halen van de bouw van 17.000 woningen in de Metropoolregio Eindhoven van de periode na 2030 naar de periode tot en met 2030.*** Dat betekent dat de opgave voor de regio tot en met 2030 niet bestaat uit het (bruto) toevoegen van 45.000 woningen, maar uit het toevoegen van 62.000 woningen (45.000 + 17.000 woningen). Daar komt de afspraak bij dat ook 2.280 studentenwoningen worden toegevoegd in de regio, waarvan naar verwachting driekwart in Eindhoven. Bij elkaar behelst project Beethoven daarmee het toevoegen van zo'n 64.300 woningen tot en met 2030, waarvan zo'n 30.400 in Eindhoven. Deze aantallen zijn gebaseerd op de gemaakte afspraken. We duiden deze ontwikkeling in dit rapport aan als

'Beethoven – Convenant'. Op basis van de verwachtingen van ASML over de groei van het aantal arbeidsplaatsen in de komende jaren, is een raming gemaakt van de extra woningbehoefte die dit met zich meebrengt. Deze woningbehoefte ligt hoger dan de gemaakte afspraken. Deze ontwikkeling wordt in dit rapport aangeduid als 'Hightech groeiscenario'.

Toevoegen voldoende woningen is uitdaging

Rekening houdend met het feit dat in de huidige Woondealperiode in 2022 en 2023 al woningen zijn gerealiseerd, zou de restopgave voor de jaren tot en met 2030 in Eindhoven het bruto toevoegen van zo'n 4.650 woningen per jaar bedragen (Hightech groeiscenario). ***Het toevoegen van de afgesproken en benodigde aantallen woningen is in het huidige tijdsgewricht een grote uitdaging.*** In 2022 werden in Eindhoven 2.277 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In 2023 waren dit er slechts 1.380. Met andere woorden: ***de aantallen woningen die voor de komende zeven jaar op basis van de behoefteontwikkeling jaarlijks aan de voorraad zouden moeten worden toegevoegd, zijn de afgelopen jaren (lang) niet gehaald. Een belangrijk aandachtspunt is het wegnemen van belemmeringen in het ontwikkeltraject van woningen.*** Marktpartijen hebben tijdens de interviews in het kader van dit onderzoek hier diverse suggesties voor gedaan, onder meer het intensiveren van de samenwerking tussen overheid en markt, het voorkomen van stapeling van kwaliteitseisen en het geven van prioriteit aan bouwlocaties die snel ontwikkeld kunnen worden.

Kwalitatieve woningbehoefte

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de gemeente. ***De extra woningvraag in de komende jaren is vaak een vraag van kleine huishoudens. Het aantal alleenstaande huishoudens en tweepersoonshuishoudens in de stad neemt toe en vaker zijn dit ook internationale huishoudens.*** Er komen meer jonge mensen naar Eindhoven en de ontwikkelingen in de hightechindustrie

zorgen voor een toestroom van jonge hoogopgeleiden. Achter deze toestroom ontstaat veel werkgelegenheid bij bedrijven in de toelevering en logistiek en in brede economische zin. En de ontwikkelingen zullen naar verwachting zorgen voor een impuls bij de hogescholen en de TU/e. ***Naast deze groei van kleine huishoudens neemt ook het aantal gezinnen in de stad toe.*** En de verwachting is dat buitenlandse werknemers in de toekomst vaker met hun gezin naar Nederland komen. ***Ook gaat vergrijzing van de zittende bevolking een grotere rol spelen in Eindhoven.***

- ***Sociale huursector: zowel appartementen als grondgebonden woningen.***

In de sociale huursector is er extra vraag naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen. De vraag naar appartementen is groter. Sociale huurappartementen zijn belangrijk voor alle groepen met een laag inkomen in de stad (met uitzondering van gezinnen, zij richten zich op grondgebonden woningen). Jonge kleine huishoudens met een laag inkomen vragen sociale huurappartementen, maar ook een aanzienlijk deel van de oudere huishoudens die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen zetten, vragen een appartement in de sociale huursector.

- ***Middenhuur en dure huurwoningen: appartementen en levensloopgeschikte woningen***

Er is een grote vraag naar appartementen in het middenhuursegment. Deze vraag is getalsmatig vooral afkomstig van starters en jongere kleine huishoudens. Middelbare huishoudens vragen deze woningen ook, maar deze vraag is in aantal kleiner. Een deel van de oudere huishoudens die een geschikte woning willen huren, richt zich ook op het middenhuursegment. Zij willen zorgeloos en comfortabel wonen in een geschikt appartement.

- ***Koop: accent op appartementen, maar ook veel vraag naar grondgebonden woningen***

Er is veel vraag naar koopappartementen in Eindhoven, met name in het betaalbare segment (tot € 390.000). Het is een vraag die in belangrijke mate afkomstig is van startende huishoudens en al zelfstandig wonende huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Jongere huishoudens vragen daarbij vaker een goedkoper appartement, in het prijssegment tot € 320.000. Een constructie als Slimmer Kopen kan starters daarbij een broodnodige opstap bieden¹. Een (klein) deel van de vraag naar betaalbare koopappartementen is afkomstig van gezinnen. Daarnaast vraagt een deel van de ouderen een koopappartement. Vaak is dit een vraag naar dure koopappartementen. Met het ouder worden van de babyboomgeneratie komen er meer ouderen die ook op hoge leeftijd (75+) weer kiezen voor een koopwoning. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is naar verhouding vaak een vraag van gezinnen, maar ook kleine huishoudens vragen deze woningen in Eindhoven.

Omslag in wooncultuur nodig

Ruimte is schaars, zowel in de bestaande stad als aan de randen. Het is een uitdaging om voor de huidige en toekomstige inwoners voldoende woonruimte te kunnen bieden. Dit vraagt van veel inwoners een verandering in denken over het wonen, een omslag in wooncultuur. De traditionele eengezinswoning met voor- en achtertuin voldoet niet meer aan de eis om de beperkte ruimte adequaat in te vullen. Deze woonvorm is in de woonvoorkeuren van huishoudens nog sterk aanwezig. Dat betekent met name voor de favoriete, ruime Brabantse manier van wonen nogal wat. Zo'n verandering in wooncultuur vraagt tijd.

¹ Slimmer Kopen is een woonproduct dat mensen met een lager inkomen in staat stelt om met korting een woning te kopen van een woningcorporatie. De corporatie behoudt daarbij het recht op terugkoop zodat de woning later weer verhuurd zou kunnen worden.

Aansprekend aanbod moet mensen helpen om in te zien dat aantrekkelijk wonen in hoge dichtheden ook mogelijk is voor doelgroepen die zich traditioneel richten op een grondgebonden woning. Aanbod dat met een aansprekende vormgeving, een slimme indeling en het delen van vertrekken en voorzieningen laat zien dat betaalbaar wonen op weinig vierkante meters in een inspirerende hoog-stedelijke woonomgeving heel aantrekkelijk kan zijn. ***In de komende jaren is het zaak goed te volgen of de beoogde beweging zich voordoet. Kiezen groepen die zich gebruikelijk richten op traditionele woonvormen vaker voor het wonen in hogere dichtheden, of verlaten zij de stad?*** De uitkomst daarvan brengt mogelijk de vraag met zich mee voor welke groepen de stad moet bouwen en hoe de woningbehoefte met de regio moet worden afgestemd.

Makelaars en ontwikkelaars constateren dat de vraag naar kleinere woonruimte toeneemt. Dat komt door de groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, maar ook door financiële redenen. Het delen van een keuken of een wasserette zijn daarbij opties. De bereidheid om vierkante meters of eigen voorzieningen op te offeren is er alleen als er in de directe omgeving voldoende voorzieningen als winkels, horeca, ontmoetingsplekken, sportschool, etc. zijn. Gedeelde voorzieningen worden ook genoemd om spontane ontmoeting te creëren. De vraag komt in de eerste plaats van jongeren/starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning op een dynamische plek in de stad. Maar ook onder ouderen is er behoefte aan gedeelde voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke tuin of huiskamer. Om vereenzaming tegen te gaan of als plek waar mensen elkaar kunnen treffen om elkaar te ondersteunen/klusjes voor elkaar uit te voeren (community building).

Planvoorraad sorteert voor op de omslag in wooncultuur

De extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030 is vergeleken met de 'pijplijn' in Eindhoven. De pijplijn bestaat uit alle woningen waarvan mag worden aangenomen dat ze gerealiseerd gaan worden in de komende jaren. Het

betreft alle woningen die al in aanbouw zijn en alle woningen waarvoor plannen bestaan met een harde planstatus die in de genoemde periode zullen worden opgeleverd. ***De pijplijn bestaat momenteel uit zo'n 27.000 woningen. Dat zijn er aanmerkelijk meer dan volgens het trendscenario nodig is in de periode tot en met 2030, maar te weinig als wordt uitgegaan van het Hightech groeiscenario.*** Daarbij moet er rekening mee gehouden worden dat in de praktijk niet alle woningen in de pijplijn in de beoogde periode gerealiseerd zullen worden. Ook zijn er aanmerkelijk kwalitatieve verschillen tussen de geraamde woningbehoefte en de woningen die in de pijplijn zitten. De woningen in de pijplijn zijn veel vaker huurwoningen dan de kwalitatieve behoefte volgens zowel het trendscenario als het Hightech groeiscenario. Van alle woningen in de pijplijn is zo'n 80% een huurwoning. ***Bij de woningen in de pijplijn ligt nog een groter accent op appartementen dan uit de behoefteaming komt. Uit oogpunt van ruimtegebruik is dit een logische keuze, waarmee wordt voorgesorteerd op de omslag in wooncultuur die nodig is om voldoende woningen te kunnen toevoegen in Eindhoven.***

Grote behoefte vraagt creatieve oplossingen

Nieuwbouw is niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. De bestaande woningvoorraad biedt mogelijkheden om te voorzien in de woonbehoefte van méér huishoudens dan nu het geval is. In Eindhoven wonen veel kleine huishoudens in grote woningen. ***In beginsel betekent dit dat er veel potentie is om woningen (fysiek) te splitsen en zo extra woonruimte te creëren in de stad. Eenvoudiger is het delen van een woning door twee huishoudens.*** De animo hiervoor zal in eerste instantie niet heel groot zijn, maar nood breekt wet. De situatie in grote buitenlandse steden laat zien dat friends wonen een geaccepteerde woonvorm kan zijn om een start te maken op de woningmarkt. ***Er komen de komende jaren in Eindhoven veel kleine, vaak alleenstaande, jonge huishoudens bij. Dit is een groep die in beginsel past bij het principe van woningdelen.*** Een belangrijk aandachtspunt hierbij is of ook

voldoende mensen bereid zijn hun woning te delen. Een andere mogelijkheid om extra woonruimte te creëren is het optoppen van woongebouwen, het toevoegen van een extra bouwlaag op bestaande gebouwen. De ontwikkelingen in de toepassing van houtbouw maken dit technisch beter haalbaar en financieel aantrekkelijker. In dit onderzoek is een quick scan uitgevoerd naar de potentie om in de bestaande woningvoorraad extra woonruimte te creëren. Het betreft op basis van deze scan in potentie zo'n 200 panden met appartementencomplexen van woningcorporaties. *Het ontsluiten van deze potentie vraagt een gerichte strategie. Om de voordelen van woningdelen te belichten en belemmeringen in wet- en regelgeving weg te nemen. Om de partners te zoeken om het potentieel om gebouwen op te toppen te benutten.* De gemeente is hierover met de woningcorporaties al vergaand in gesprek en doet mee aan de landelijke pilot rond 'optoppen' waarbij de potentie nog nauwkeuriger in beeld zal worden gebracht.

Vraag naar klein wonen met gedeelde voorzieningen

In de markt wordt al geconstateerd dat de vraag naar kleinere woonruimte in het centrum van de stad toeneemt. Dat komt door de verdere groei van het aantal kleine huishoudens, maar ook door financiële redenen. Woningzoekenden zijn bereid iets aan woonoppervlak en/of eigen voorzieningen in te leveren als men daarvoor wel een betaalbare woning kan bemachtigen. Een gedeelde keuken en wasserette zijn daarbij ook opties. *De bereidheid om vierkante meters of eigen voorzieningen op te offeren is er als er in de directe omgeving (in het gebouw of in de buurt) voldoende voorzieningen zijn. Dit vraagt aandacht bij de inrichting van de woonomgeving.* Denk aan winkels, horeca, ontmoetingsplekken, sportschool, etc. De vraag naar gedeelde voorzieningen komt in de eerste plaats van jongeren/starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning op een dynamische plek in de stad. Ook onder ouderen is er behoefte aan gedeelde voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke tuin of huiskamer, om

vereenzaming tegen te gaan of als plek waar mensen elkaar kunnen treffen om elkaar te ondersteunen/klusjes voor elkaar uit te voeren (community building).

Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden. Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Marktpartijen wijzen erop dat een grote focus op betaalbaarheid betekent dat op het gebied van woninggrootte, duurzaamheid, groen, etc. concessies moeten worden gedaan. Het moet uit de lengte of uit de breedte, niet alles is tegelijk mogelijk. *Wees hier alert op in de afspraken met ontwikkelende partijen.* Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. *De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven). Dit vraagt duidelijke keuzes.*

Daarnaast neemt, zeker na 2030, de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen. *Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, dan zullen nieuwe woningen hier qua kwaliteit op aangepast moeten worden. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen.* Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (lieft dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk), net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend. Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor

verschillende lagen van de bevolking te creëren. *Dit vraagt een kritische houding richting marktpartijen bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.*

Aandachtsgroepen nemen toe

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders. *Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector.* Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Uit het recent uitgevoerde woonzorgbehoefteonderzoek blijkt dat in Eindhoven zelfs 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen nodig zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt. Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. *Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang.* Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg.

Een aandachtsgroep die in Eindhoven een belangrijke factor is op de woningmarkt, zijn studenten. Er zijn 16.100 studenten die in Eindhoven wonen. Van deze groep studeren de meeste studenten ook in Eindhoven. De vraag van internationale studenten wordt vooral bepaald door het aanbod van Engelstalige studies en door de beschikbare woonruimte in Eindhoven. Buitenlandse studenten wordt gevraagd alleen naar Eindhoven te komen als zij woonruimte hebben gevonden. Onderdeel van project Beethoven is naast de groei van het aantal banen in de hightechindustrie ook de groei van het aantal studenten in Eindhoven. Afgesproken is dat er 2.280 extra onzelfstandige studentenwoningen worden gerealiseerd. Inclusief de reguliere groei van het aantal studenten komt de extra behoefte van studenten uit op 5.120 studentenwoningen in de periode tot en met 2030.

Samenvattende overzicht woningbehoefte en pijplijn

Tot slot vatten we de kernuitkomsten op basis van de afspraken en de uitgewerkte woningbehoeftescenario's samen:

Tabel 2.1: Gemeente Eindhoven. Woningbehoefte trendscenario, 'Beethoven – Convenant' en Hightech groeiscenario, plus de pijplijn (geplande woningen en woningen in aanbouw), 2024 - 2030 en 2031 - 2040

	2024 - 2030		2031 - 2040	
	Totaal	Per jaar	Totaal	Per jaar
Trendscenario	+21.100	+3.000	+18.100	+2.000
Beethoven - Convenant	+26.500	+3.800	+18.000	+1.800
Hightech groeiscenario	+32.550	+4.650	+22.850	+2.550
Pijplijn woningbouw	+27.000			

Bron: Gemeente Eindhoven, Companen.

Tabel 2.2: Gemeente Eindhoven. Kernindicatoren kwalitatieve woningbehoefte volgens het trendscenario, 2024 - 2030 en 2031 - 2040

Trendscenario	2024 - 2030	2031 - 2040	2024 - 2040
Aandeel huur	52%	47%	50%
Aandeel sociale huur	28%	32%	30%
Aandeel betaalbaar	79%	84%	81%
Aandeel appartementen	72%	81%	76%

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Tabel 2.3: Gemeente Eindhoven. Kernindicatoren kwalitatieve woningbehoefte volgens het Hightech groeiscenario, 2024 - 2030 en 2031 - 2040

Hightech groeiscenario	2024 - 2030	2031 - 2040	2024 - 2040
Aandeel huur	57%	52%	55%
Aandeel sociale huur	23%	27%	25%
Aandeel betaalbaar	72%	76%	74%
Aandeel appartementen	74%	80%	77%

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Tabel 2.4: Gemeente Eindhoven. Extra woningbehoefte studenten 2024 - 2030

	2024 - 2030
Totale extra woonbehoefte studenten	5.120

Bron: Gemeente Eindhoven, Kences, bewerking Companen

3 Huidige woningmarktsituatie

Eindhoven biedt een diversiteit aan woonmilieus die aansluiten bij de woonwensen van huishoudens in verschillende situaties en levensfasen. Eindhoven wijkt als vijfde stad van Nederland af van de vier grote steden: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Binnen de Ring kent Eindhoven een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheden maar in de omliggende stadsdelen zijn ruimere, groene stedelijke woonmilieus met veel grondgebonden woningen te vinden. In vergelijking met de vier grote steden is in Eindhoven het aandeel appartementen in de woningvoorraad veel kleiner. De diversiteit aan woonmilieus is een kracht die wellicht onder druk staat door de snelle groei die de stad moet doormaken. Het centrum trekt jonge, kleine huishoudens die in een volgende levensfase een stap zetten naar een ruimere, vaak grondgebonden woning in de omliggende wijken of de omliggende gemeenten.

3.1 Bevolking en huishoudens

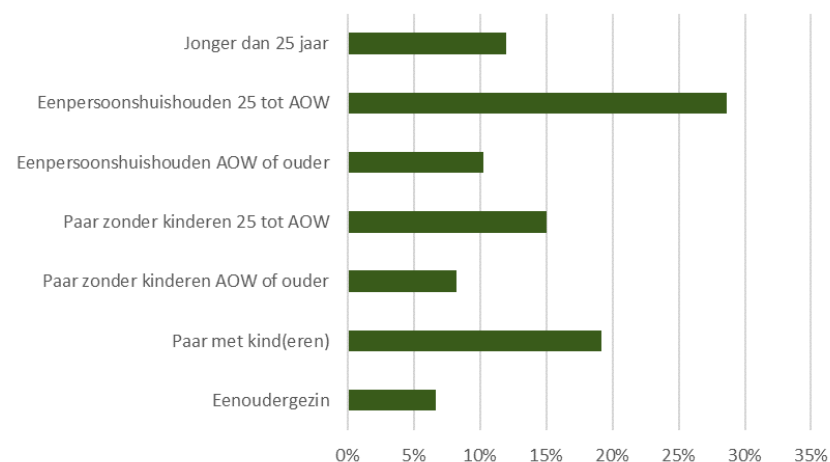
Tabel 3.1: Gemeente Eindhoven. Inwoners en huishoudens naar stadsdeel, 2023

Stadsdeel	Inwoners	Huishoudens
Centrum	9.860	7.255
Woensel-Noord	64.220	29.355
Woensel-Zuid	39.970	22.275
Tongelre	22.730	11.655
Stratum	35.075	18.410
Gestel	28.165	15.170
Strijp	38.290	19.640
Gemeente Eindhoven	238.310	123.760

Bron: CBS.

Eindhoven heeft ruim 238.000 inwoners die zo'n 123.800 huishoudens vormen. Eindhoven heeft veel kleine huishoudens, de gemiddelde huishoudensgrootte is 1,9 personen. Het stadsdeel Centrum is het kleinste stadsdeel met 9.860 inwoners en 7.255 huishoudens. In het centrum bestaat een huishouden gemiddeld uit 1,4 personen.

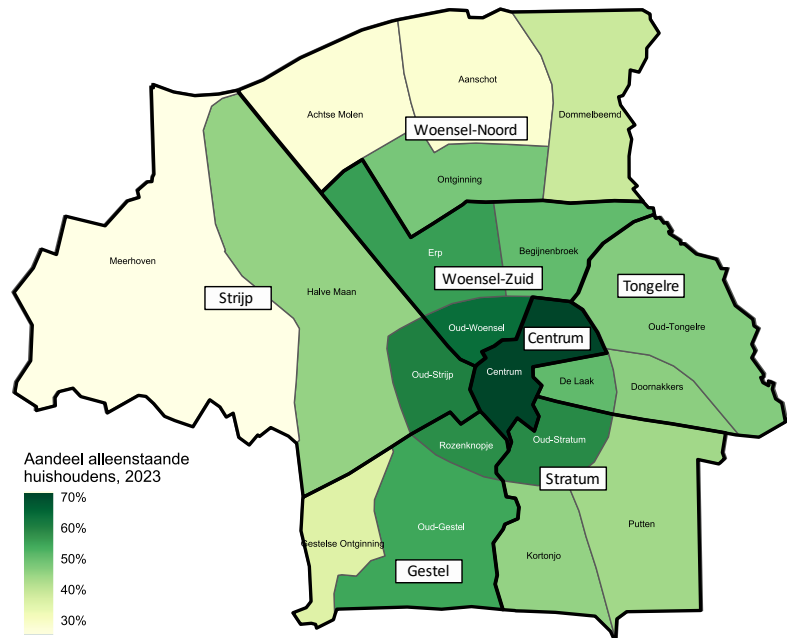
Figuur 3.1: Gemeente Eindhoven. Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2023



Bron: CBS.

Ongeveer een kwart van de huishoudens is een gezin, driekwart een één- of tweepersoonshuishouden. Ongeveer de helft van de huishoudens in de gemeente zijn alleenstaande huishoudens.

Figuur 3.2: Gemeente Eindhoven. Aandeel alleenstaande huishoudens naar wijk en stadsdeel, 2023

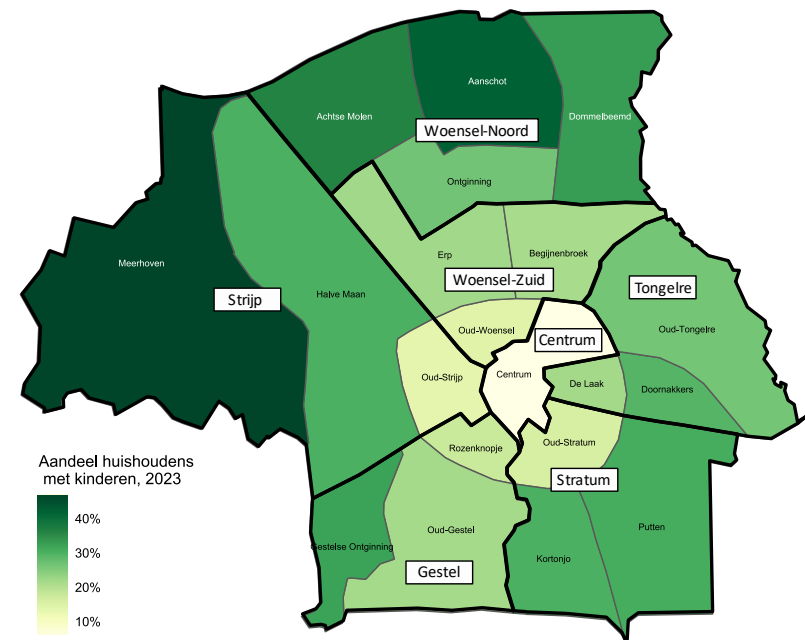


Bron: CBS.

In het gebied binnen de Ring is het aandeel alleenstaande huishoudens veel hoger dan gemiddeld in de gemeente. In het stadsdeel Centrum wonen naar verhouding de meeste alleenstaanden, maar ook in de wijken Oud-Woensel, Oud-Strijp, Rozenknopje en Oud-Stratum is het aandeel alleenstaanden hoog. In de wijken buiten de Ring is het aandeel alleenstaande huishoudens juist veel

lager. Met name in de wijken Meerhoven, Achtse Molen en Aanshot is het aandeel alleenstaanden laag.

Figuur 3.3: Gemeente Eindhoven. Aandeel huishoudens met kinderen naar wijk en stadsdeel, 2023

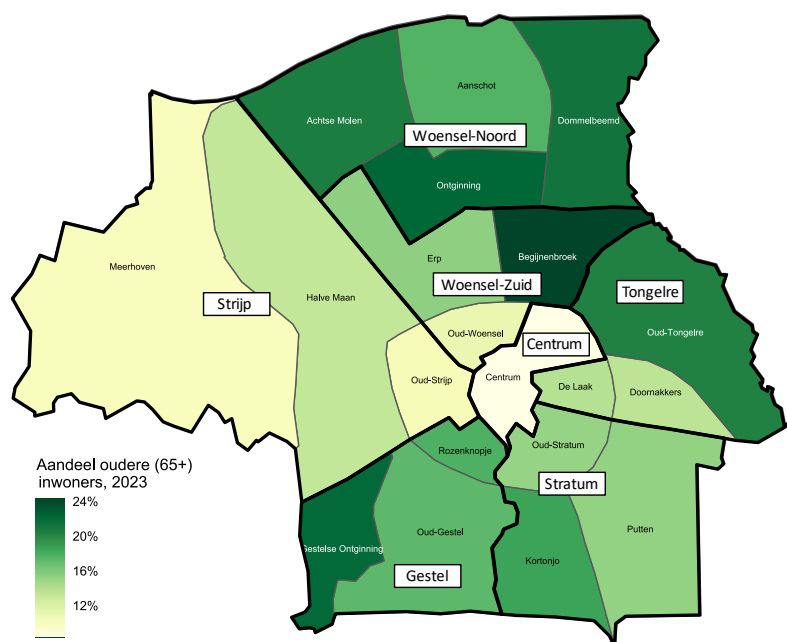


Bron: CBS.

Gezinnen met kinderen wonen veel vaker in de wijken buiten de Ring. In Meerhoven is het aandeel gezinnen het hoogst binnen Eindhoven, maar ook in

stadsdeel Woensel-Noord en delen van Strijp, Gestel en Stratum wonen naar verhouding veel gezinnen.

Figuur 3.4: Gemeente Eindhoven. Aandeel oudere inwoners (65+) naar wijk en stadsdeel, 2023

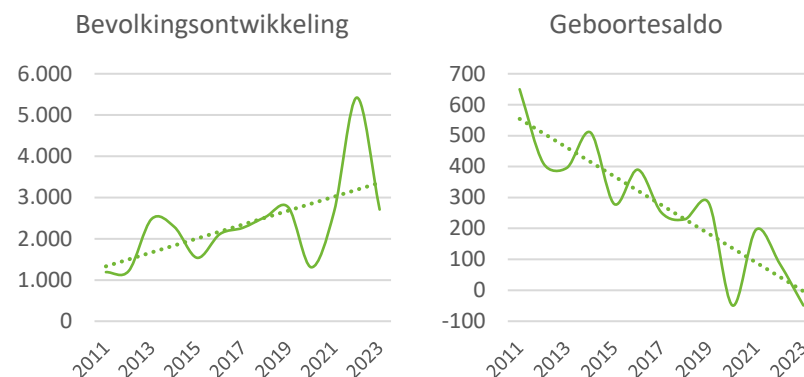


Bron: CBS.

In de stadsdelen Woensel-Noord, Gestel, delen van Stratum en Tongelre en delen van Woensel-Zuid wonen naar verhouding de meeste oudere huishoudens. In de wijk Begijnenvoer is het aandeel oudere huishoudens het hoogst. Binnen

de Ring wonen naar verhouding weinig oudere huishoudens. Met name in het stadsdeel Centrum is het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder relatief beperkt.

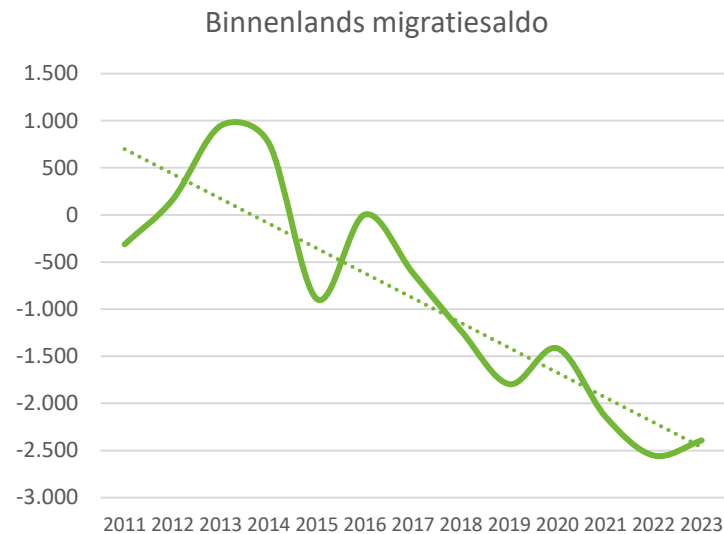
Figuur 3.5: Gemeente Eindhoven. Bevolkingsontwikkeling naar demografische componenten, 2010 - 2023



Bron: CBS.

In de afgelopen tien jaar groeide het aantal inwoners van Eindhoven met ruim 23.000. Deze groei was vooral het gevolg van een grote vestiging vanuit het buitenland. Eindhoven heeft een relatief jonge bevolking en een positief geboortesaldo. Er worden jaarlijks meer mensen geboren dan er overlijden. Het geboortesaldo is wel aan het afnemen en nadert het punt dat het positieve saldo omslaat in een negatief saldo.

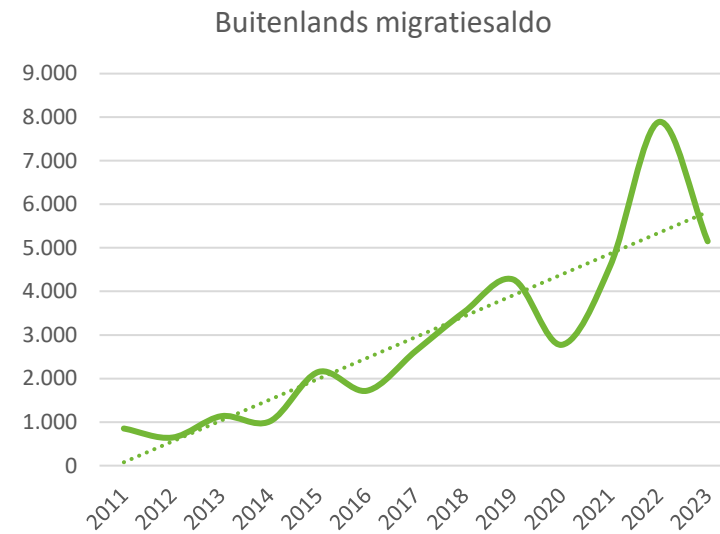
Figuur 3.6: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo, 2010 - 2023



Bron: CBS.

Het binnenlandse migratiesaldo is sterk negatief. Veel meer inwoners verlaten Eindhoven en verhuizen naar een andere Nederlandse gemeente dan andersom.

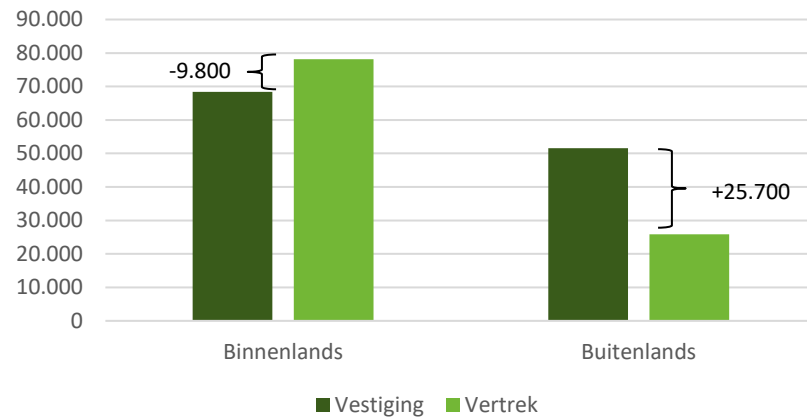
Figuur 3.7: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo, 2010 - 2023



Bron: CBS.

Eindhoven groeit door een sterk positief buitenlands migratiesaldo. Na de coronaperiode is het aantal buitenlandse vestigers nog harder gaan toenemen. Dat hangt samen met de bloeiende economie in de Brainportregio, maar bijvoorbeeld ook met de komst van mensen uit Oekraïne.

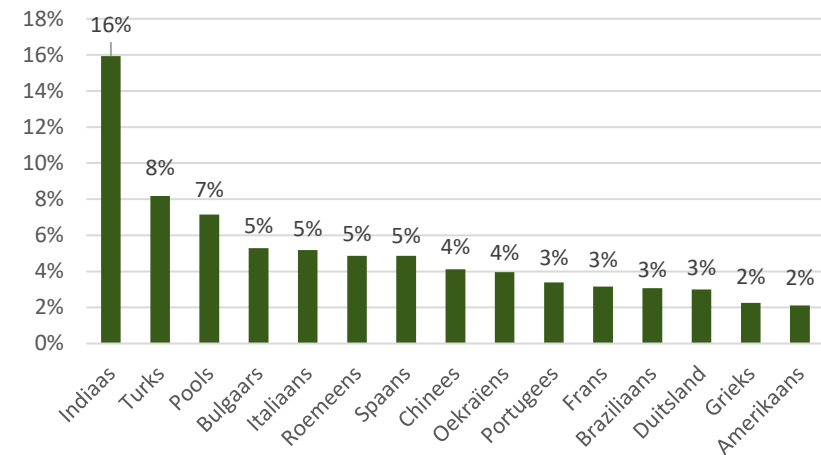
Figuur 3.8: Gemeente Eindhoven. Binnenlands en buitenlands migratiesaldo 2017 - 2022



Bron: CBS.

Eindhoven heeft zoals beschreven een binnenlands vertrekoverschot en een buitenlands vestigingsoverschot. Het buitenlandse vestigingsoverschot is aanmerkelijk groter, waardoor Eindhoven per saldo de laatste jaren aanmerkelijk is gegroeid.

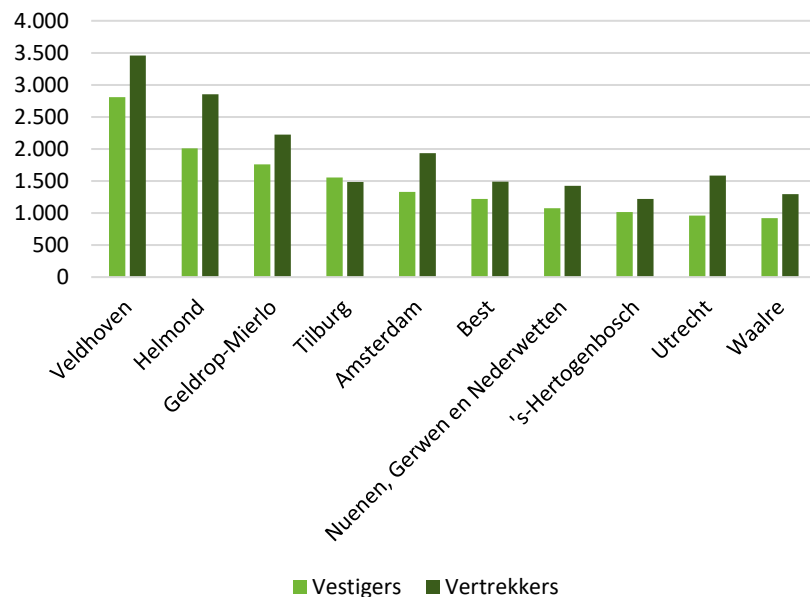
Figuur 3.9: Gemeente Eindhoven. Nationaliteiten van driekwart van de buitenlandse vestigers, 2017 - 2022



Bron: CBS.

Buitenlandse vestigers in Eindhoven komen uit een groot aantal verschillende landen. In de bovenstaande grafiek zijn de landen van herkomst van driekwart van de buitenlandse vestigers in de periode 2017 - 2022 weergegeven. Het overige kwart bestaat uit een grote diversiteit aan nationaliteiten met lage aandelen op het totaal. Buitenlandse vestiging in Eindhoven hangt vooral samen met arbeidsmigratie. Met uitzondering van de komst van vestigers uit Oekraïne (4% van de vestigers) komen onder de belangrijkste herkomstlanden geen landen voor waar vluchtelingen vandaan komen. De meeste buitenlandse vestigers in Eindhoven komen uit India (16%), Turkije (8%) en Polen (7%).

Figuur 3.10: Gemeente Eindhoven. Top 10 gemeenten met de sterkste verhuisrelaties met Eindhoven, 2015 - 2022



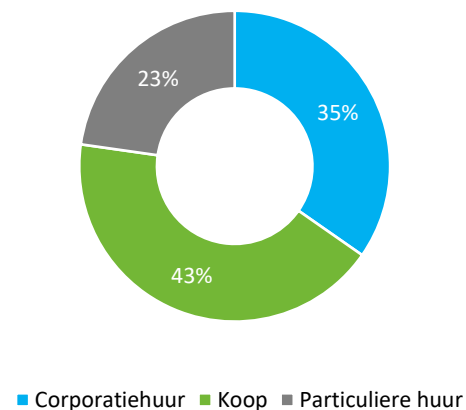
Bron: CBS.

Eindhoven heeft de sterkste binnenlandse verhuisrelatie met de gemeente Veldhoven. Uit deze gemeente komen de meeste inwoners naar Eindhoven en naar deze gemeente vertrekken ook de meeste inwoners uit Eindhoven. Per saldo is sprake van een flink vertrekoverschot naar Veldhoven. Datzelfde geldt voor de omliggende gemeenten Helmond, Geldrop-Mierlo, Best, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Waalre. Naast deze omliggende gemeenten zijn er sterke verhuisrelaties met de Brabantse steden Tilburg en 's-Hertogenbosch en met de grote steden Amsterdam en Utrecht. Met uitzondering van Tilburg is er naar alle gemeenten in deze top 10 een vertrekoverschot.

3.2 Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

De woningvoorraad van Eindhoven bestaat uit 118.500 woningen.

Figuur 3.11: Gemeente Eindhoven. Woningvoorraad naar eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Eindhoven heeft een grote voorraad huurwoningen. Van alle woningen in de gemeente is bijna 60% een huurwoning. De woningvoorraad bestaat voor ruim een derde (35%) uit corporatiewoningen en voor bijna een kwart (23%) uit particuliere huurwoningen. Van alle woningen in Eindhoven is 43% een koopwoning.

Tabel 3.2: Gemeente Eindhoven. Woningvoorraad naar woningtype en eigendom, 2024

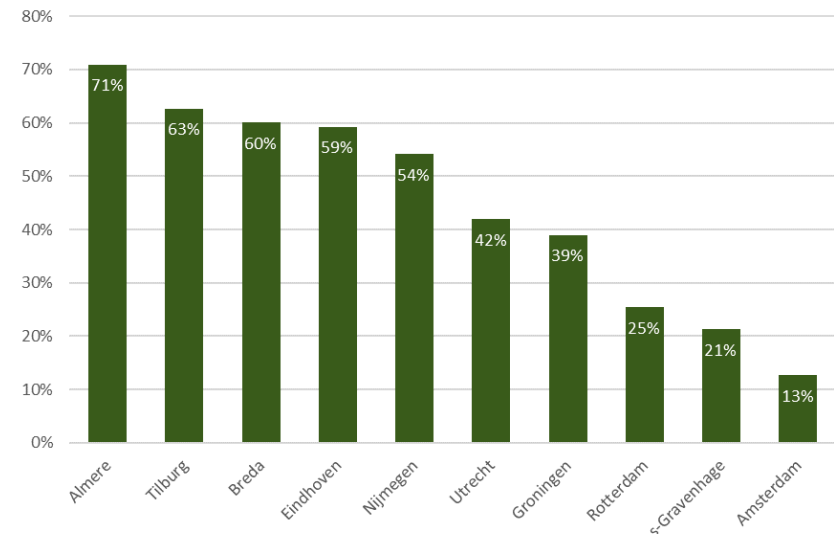
	Corporatie-huur	Koop	Particuliere huur	Totaal
Rijwoning	51%	57%	22%	47%
2^1 kap woning	1%	15%	4%	7%
Vrijstaande woning	0%	8%	2%	4%
Appartement	39%	17%	70%	37%
Overig	9%	3%	2%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Aantal	41.120	50.433	26.964	118.517

Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Eindhoven heeft voor een grote stad een hoog aandeel grondgebonden woningen. De voorraad bestaat voor bijna twee derde uit grondgebonden woningen en voor ruim een derde uit appartementen. De samenstelling van de woningvoorraad staat in contrast met het hoge aandeel kleine huishoudens in de gemeente.

In de huursector is het aandeel appartementen veel hoger dan in de koopsector. De particuliere huurvoorraad bestaat voor 70% uit appartementen en de corporatievoorraad voor 39%. De helft van de corporatiewoningen zijn echter rijwoningen. De koopsector bestaat voor meer dan de helft uit rijwoningen. In de meer groen-stedelijke woonmilieus in de stad staan daarnaast naar verhouding veel tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector. Bijna een kwart van de koopvoorraad in Eindhoven bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen.

Figuur 3.12: Aandeel eengezinswoningen in de grootste tien Nederlandse gemeenten, 2023



Bron: CBS.

Eindhoven is de vijfde stad van Nederland, maar heeft een woningvoorraad die in de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen sterk afwijkt van de vier grote steden. Amsterdam (13%), Den Haag (21%), Rotterdam (25%) en Utrecht (42%) hebben een veel lager aandeel grondgebonden woningen en een veel hoger aandeel appartementen dan Eindhoven. Bij Utrecht moet nog worden aangetekend dat een belangrijk deel van de grondgebonden woningen in die stad staat in de grote uitbreidingswijk Leidsche Rijn. Eindhoven heeft voor een grote stad dus zeer veel eengezinswoningen en lijkt wat dat betreft meer op andere Brabantse steden als Tilburg en Breda dan op de vier grote steden.

Groot aandeel betaalbare huurwoningen

Tabel 3.3: Gemeente Eindhoven. Huidige kale huur en streefhuur corporatiewoningen, naar huurprijsklassen, per 1 januari 2024

	Huidige huur	Streefhuur
Tot kwaliteitskortingsgrens	20%	11%
Kwaliteitskortingsgrens tot lage aftoppingsgrens	66%	54%
Lage tot hoge aftoppingsgrens	6%	15%
Hoge aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6%	14%
Vanaf liberalisatiegrens	2%	5%
Totaal	100%	100%

Bron: Corporaties Eindhoven.

Het grootste deel van de corporatiewoningen in Eindhoven (86%) heeft op dit moment een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens (deze grens ligt op € 650 per maand). Dit is het huurprijssegment dat relevant is voor de doelgroep voor passend toewijzen. Een klein deel (2%) van de corporatiewoningen heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens en wordt in beginsel verhuurd in de vrije sector². Bij een bewonerswissel kan een corporatie de huur aanpassen aan het streefhuurbeleid. Het streefhuurbeleid van de corporaties gaat uit van meer woningen in hogere huurprijssegmenten. Volgens het streefhuurbeleid krijgt ruim een derde van de corporatiewoningen een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens. De corporaties streven er gemiddeld naar om 5% van hun bezit te verhuren in de vrije huursector, met een huurprijs vanaf € 880 per maand. Op dit moment valt één op de vijf corporatiewoningen in Eindhoven in het

² Door inkomensafhankelijke huurverhogingen is het mogelijk dat woningen een huurprijs krijgen boven de liberalisatiegrens terwijl geen sprake is van een geliberaliseerd huurcontract. Deze woningen kunnen bij een bewonerswissel weer een huur krijgen in het gereguleerde huursegment.

goedkoopste segment tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454 per maand). In het streefhuurbeleid wordt dit aandeel teruggebracht van 20% naar 11%.

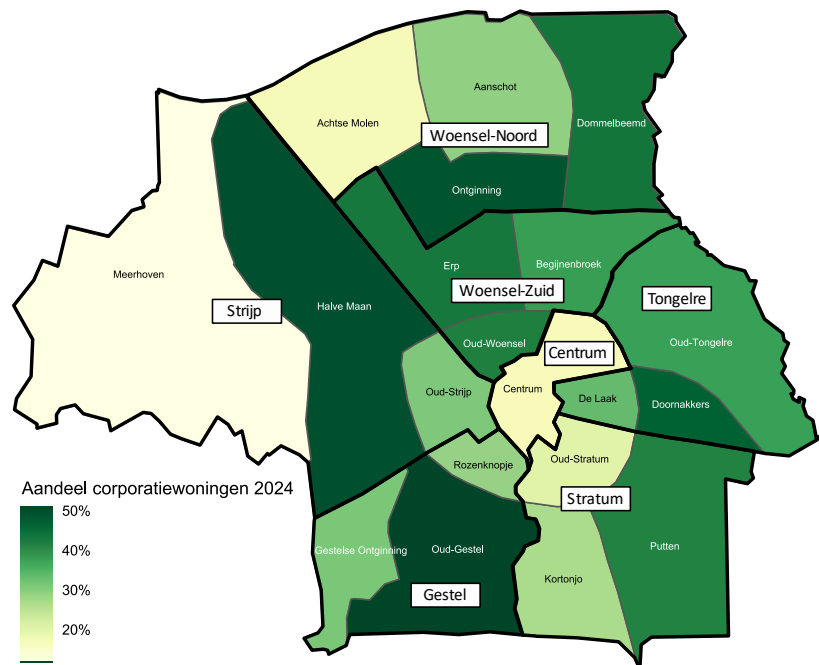
Tabel 3.4: Gemeente Eindhoven. Gemiddelde huidige kale huur en streefhuur corporatiewoningen, naar woningtype, 2024

	Huidige huur	Streefhuur
Eengezinswoning	€ 566	€ 703
Appartement zonder lift	€ 483	€ 565
Appartement met lift	€ 576	€ 649
Onzelfstandige woning	€ 235	€ 245
Totaal	€ 542	€ 646

Bron: Corporaties Eindhoven.

De gemiddelde maandhuur van corporatiewoningen in Eindhoven bedraagt € 542. Een deel van de huren is door begrenzing van de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders achtergebleven bij de streefhuren van de corporaties. De gemiddelde streefhuur bedraagt € 646 per maand. Dat is zo'n 20% hoger dan de huidige gemiddelde huur. De discrepantie tussen de huidige huur en de streefhuur is het grootst bij eengezinswoningen. Bij dit woningtype ligt de streefhuur 24% hoger dan de huidige huur.

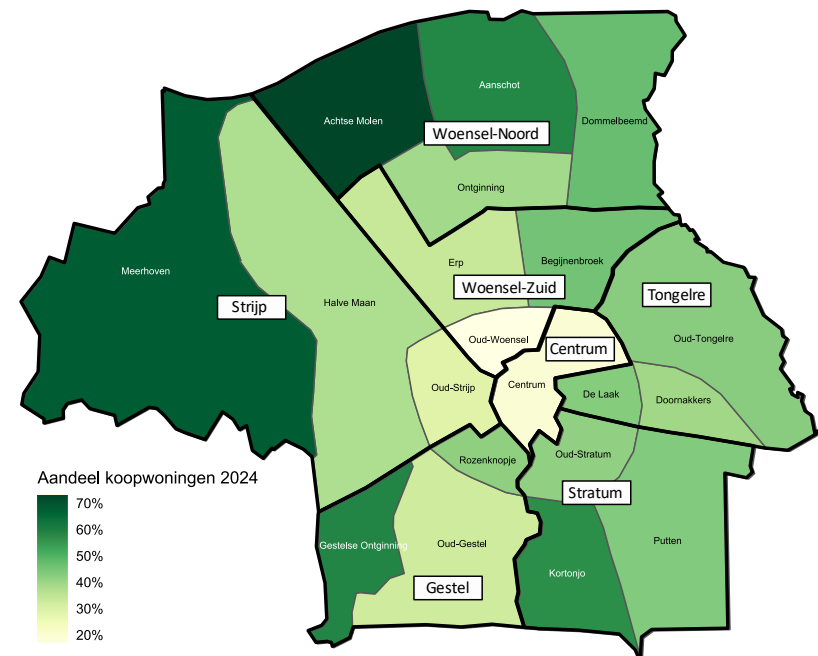
Figuur 3.13: Gemeente Eindhoven. Aandeel corporatiewoningen naar wijk en stadsdeel, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Binnen de Ring staan naar verhouding weinig corporatiewoningen. In de wijken net buiten de Ring is de concentratie corporatiewoningen veel groter. In wijken verder van het centrum neemt deze concentratie sterk af. De wijken Meerhoven, Achtse Molen en in mindere mate Aanschot en Kortonjo kennen naar verhouding weinig corporatiewoningen.

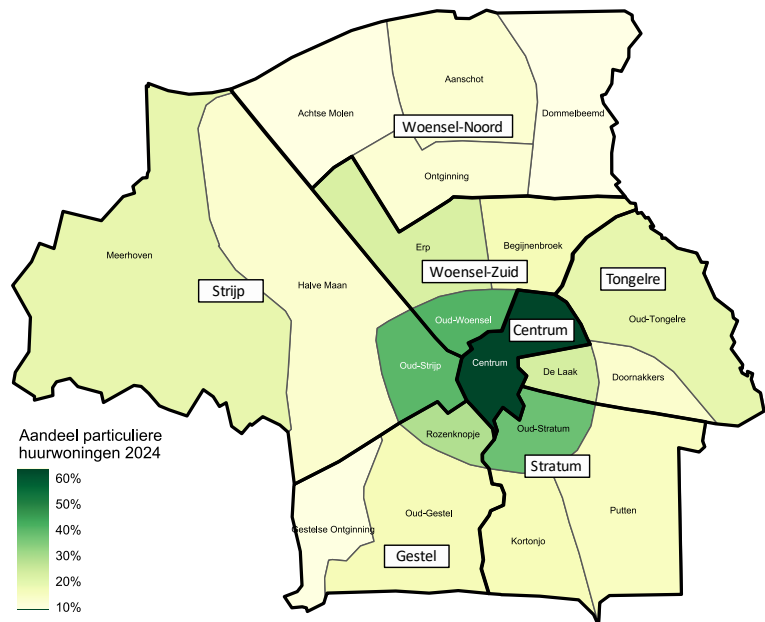
Figuur 3.14: Gemeente Eindhoven. Aandeel koopwoningen naar wijk en stadsdeel, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Binnen de Ring staan naar verhouding ook weinig koopwoningen. De grootste concentraties koopwoningen staan in de wijken met de laagste concentraties corporatiewoningen, Achtse Molen in stadsdeel Woensel-Noord en Meerhoven in stadsdeel Strijp. Ook in de wijken Aanschot (Woensel-Noord), Kortonjo (Stratum) en Gestelse Ontginning (Gestel) hebben naar verhouding een grote koopvoorraad.

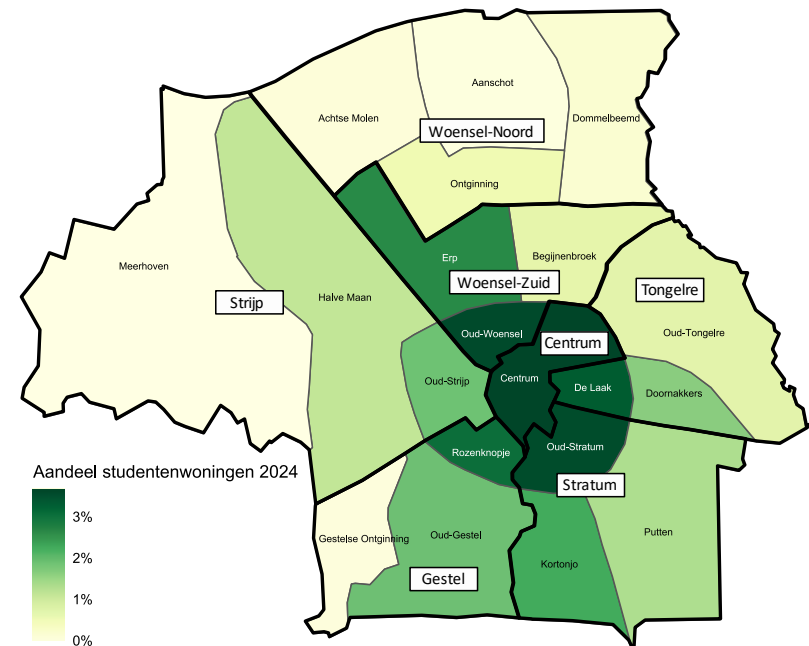
Figuur 3.15: Gemeente Eindhoven. Aandeel particuliere huurwoningen naar wijk en stadsdeel, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

De particuliere huurvoorraad in Eindhoven concentreert zich binnen de Ring. In de wijken binnen de Ring, en met name in het stadsdeel Centrum, is het aandeel particuliere huurwoningen zeer hoog.

Figuur 3.16: Gemeente Eindhoven. Aandeel studentenwoningen naar wijk en stadsdeel, 2024



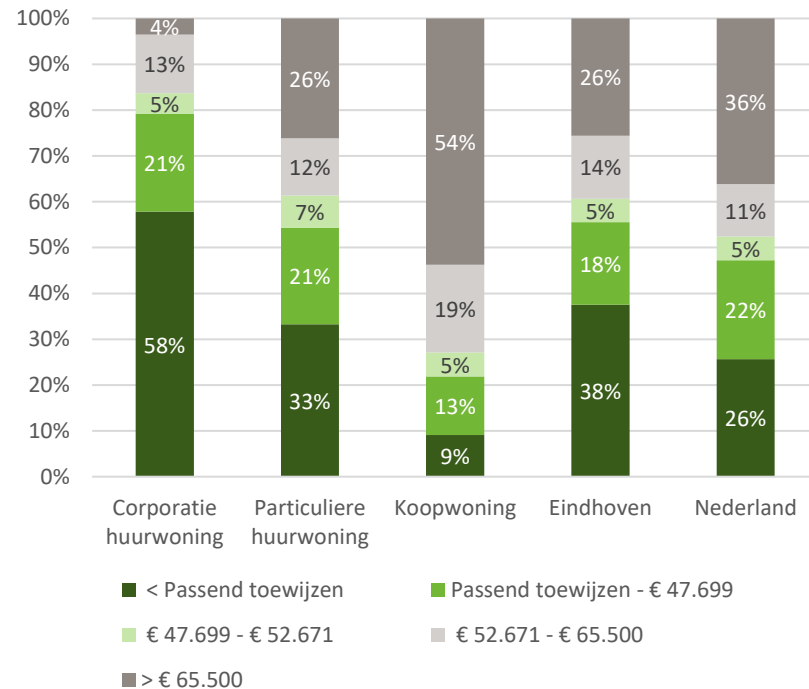
Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Een relatief klein deel van de Eindhovense woningvoorraad zijn specifieke studentenwoningen (zie ook paragraaf 7.1). Deze studentenwoningen zijn sterk binnen de Ring geconcentreerd. Daarnaast staan er buiten de Ring in stadsdeel Woensel-Zuid ook relatief veel studentenwoningen, in de wijk Erp. Verder van het centrum neemt het aandeel studentenwoningen af.

3.3 Woonsituatie

Een kleine 60% van de huishoudens in Eindhoven behoort op grond van het inkomen tot de corporatiedoelgroep. Dit is wat hoger dan gemiddeld in Nederland (ongeveer de helft). Gemiddeld heeft in Nederland ongeveer een derde van de huishoudens een hoger inkomen, vanaf zo'n anderhalf keer modaal. In Eindhoven is dit aandeel lager, ongeveer een kwart.

Figuur 3.17: Gemeente Eindhoven. Bewoning woningvoorraad naar eigendom en inkomenscategorie, 2022



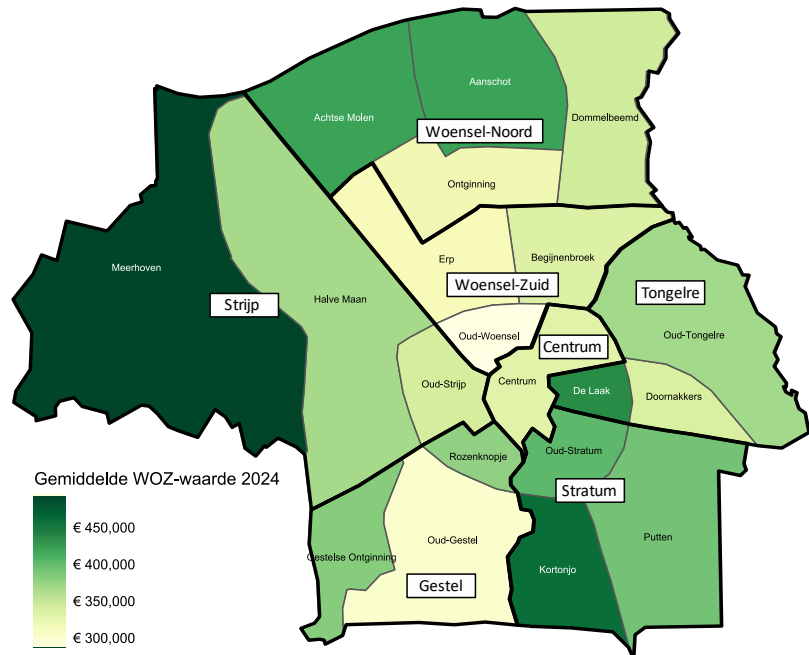
Bron: Lokale Monitor Wonen.

Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort zo'n 80% tot de corporatiedoelgroep. Zo'n 20% van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een hoger inkomen en woont in beginsel scheef. Daarbij moet worden aangetekend dat een voorwaarde voor deze huishoudens om door te kunnen stromen is dat er een voor hen bereikbare alternatieve woning beschikbaar is. Een groot deel van de particuliere huurwoningen in Eindhoven wordt bewoond door huishoudens met een laag inkomen, huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Meer dan de helft van de huishoudens in een particuliere huurwoning behoort tot deze groep. Het is niet bekend wat de huurprijzen zijn in de particuliere huurvoorraad. Er is dus geen beeld te geven van de woonlasten van huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huurwoning in relatie tot hun inkomen.

In de koopsector hebben de meeste huishoudens een hoger inkomen. Een deel van de bewoners van een koopwoning heeft een laag inkomen en behoort tot de corporatiedoelgroep. Vaak betreft het oudere huishoudens met een lager inkomen maar een (grotendeels) afbetaalde hypotheek en lage maandlasten.

3.4 Marktdynamiek

Figuur 3.18: Gemeente Eindhoven. Gemiddelde WOZ-waarde naar wijk en stadsdeel, 2024

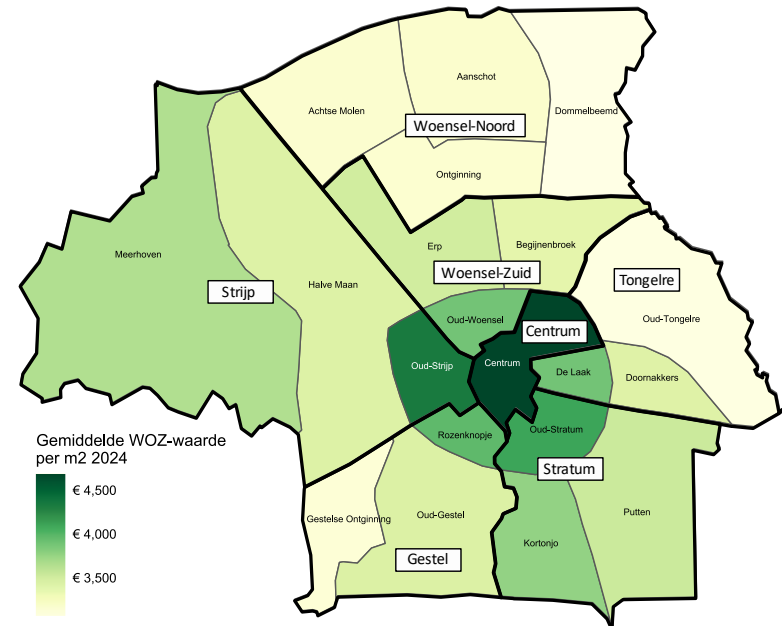


Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

In het gebied binnen de Ring hebben woningen een relatief lage WOZ-waarde. In dit gebied staan veel appartementen, vaak kleinere woningen. Binnen de Ring hebben woningen in de wijk De Laak (Tongelre) gemiddeld de hoogste WOZ-waarden. Buiten de Ring hebben woningen in de wijk Meerhoven gemiddeld de hoogste WOZ-waarden. In deze wijk is het aandeel koopwoningen ook

hoog. Ook in de wijk Kortenjo (Stratum) en in de wijken Achtse Molen en Aanschoot (Woensel-Noord) zijn naar verhouding veel dure woningen.

Figuur 3.19: Gemeente Eindhoven. Gemiddelde WOZ-waarde per m², naar wijk en stadsdeel, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Er is een grote samenhang tussen de WOZ-waarde van woningen en de woninggrootte. Als we de WOZ-waarde uitdrukken in een gemiddelde prijs per vierkante meter, verandert het beeld aanmerkelijk. Woningen binnen de Ring hebben een veel hogere WOZ-waarde per vierkante meter dan woningen

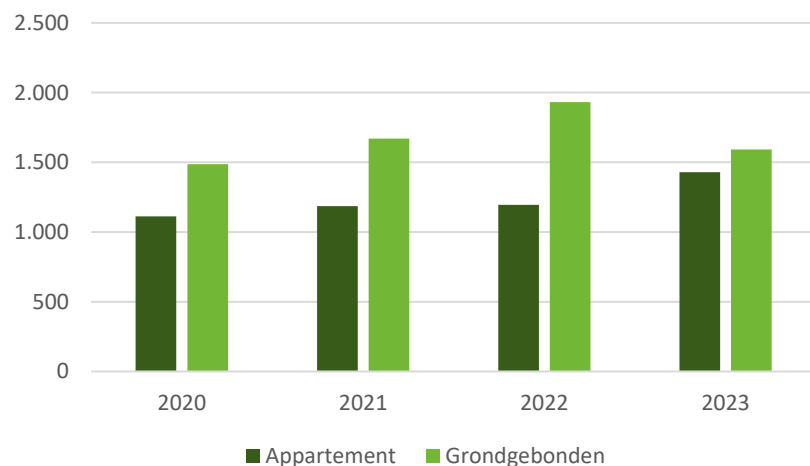
buiten de Ring. In het stadsdeel Centrum is de WOZ-waarde per vierkante meter het hoogst en ligt op zo'n € 4.500 per m².

Woningwaarde sterk gestegen

De WOZ-waarde van koopwoningen is in Eindhoven in de afgelopen vijf jaar gestegen met 48%, van € 307.000 in 2019 tot € 455.000 in 2024. De gemiddelde WOZ-waarde over de totale woningvoorraad steeg van € 246.000 in 2019 tot € 363.000 in 2024, eveneens een stijging met 48%. Makelaars signaleren dat de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad de prijzen in de nieuwbouw inmiddels inhaalt.

Druk in de sociale huursector loopt op

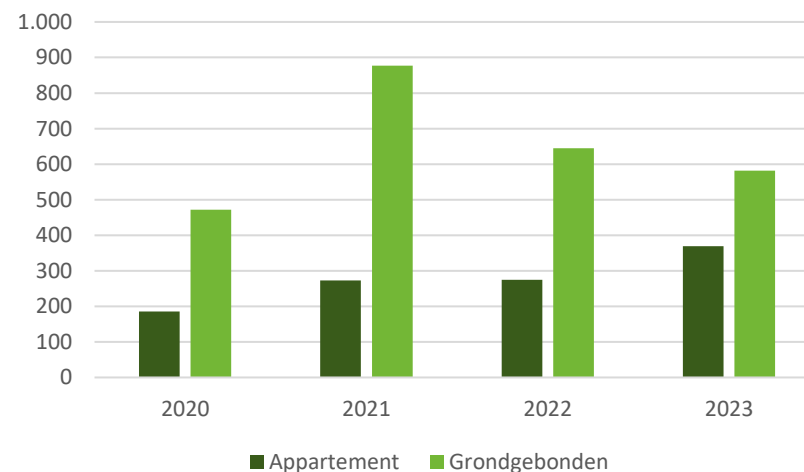
Figuur 3.20: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling van het aantal verhuringen van corporatiewoningen, naar woonvorm, 2020 - 2023



Bron: Woningcorporaties Eindhoven.

Het aantal nieuwe verhuringen van appartementen van corporaties was in de periode 2020 redelijk stabiel en nam in 2023 wat toe. Meer nieuwe huurders konden een appartement van een corporatie huren of verhuizen binnen de corporatiesector. De verhuur van grondgebonden woningen nam in de periode 2020 tot en met 2022 jaarlijks toe, maar daalde in 2023 juist weer waardoor minder nieuwe huurders een woning bemachtigden.

Figuur 3.21: Gemeente Eindhoven. Gemiddeld aantal reacties op aangeboden woningen, naar woonvorm, 2020 - 2023

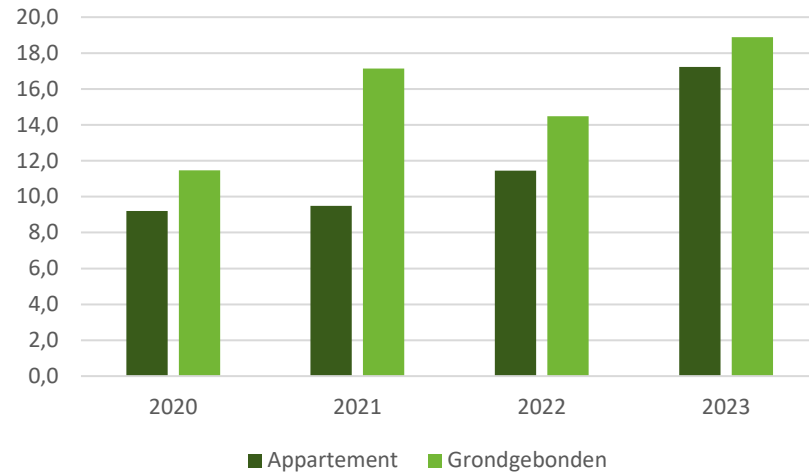


Bron: Woningcorporaties Eindhoven.

Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen was in de afgelopen jaren redelijk stabiel. Van 2020 op 2021 nam het aantal reacties aanmerkelijk toe, waarschijnlijk in de uitloop van de coronaperiode. Van 2022 op 2023 nam het aantal reacties op aangeboden appartementen toe, terwijl het aantal reacties op grondgebonden woningen juist wat afnam. Mogelijk richtten meer

woningzoekenden zich op segmenten waar zij verwachten sneller een woning te kunnen krijgen.

Figuur 3.22: Gemeente Eindhoven. Actieve zoektijd in maanden, naar woonvorm, 2020 - 2023



Bron: Woningcorporaties Eindhoven.

De gemiddelde actieve zoektijd voor een corporatiewoning nam de afgelopen jaren toe. Met name in 2023 was sprake van een flinke stijging van de actieve zoektijd. Het duurt in Eindhoven gemiddeld 17,2 maanden om een huurappartement van een woningcorporatie te bemachtigen. Bij grondgebonden corporatiewoningen is dit 18,9 maanden. De oplopende zoektijd duidt op een toenevende druk binnen de sociale huursector.

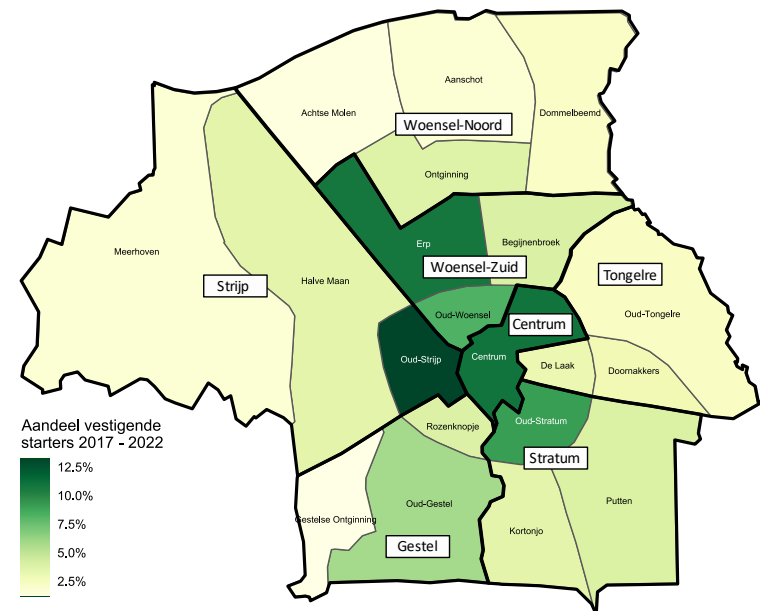
De jaarrapportage van Wooniezie laat zien dat de slaagkansen van woningzoekenden voor een sociale huurwoning in Eindhoven aanmerkelijk lager zijn dan

in het overige Woonieziegebied. In Eindhoven is de gemiddelde slaagkans 6,6%, in het overige Woonieziegebied bijna twee keer zo hoog, namelijk 11,0%.

3.5 Werking van de woningmarkt

Dubbele roltrap

Figuur 3.23: Gemeente Eindhoven. Aandeel starters op de vestigers, naar wijk en stadsdeel, 2017 - 2022

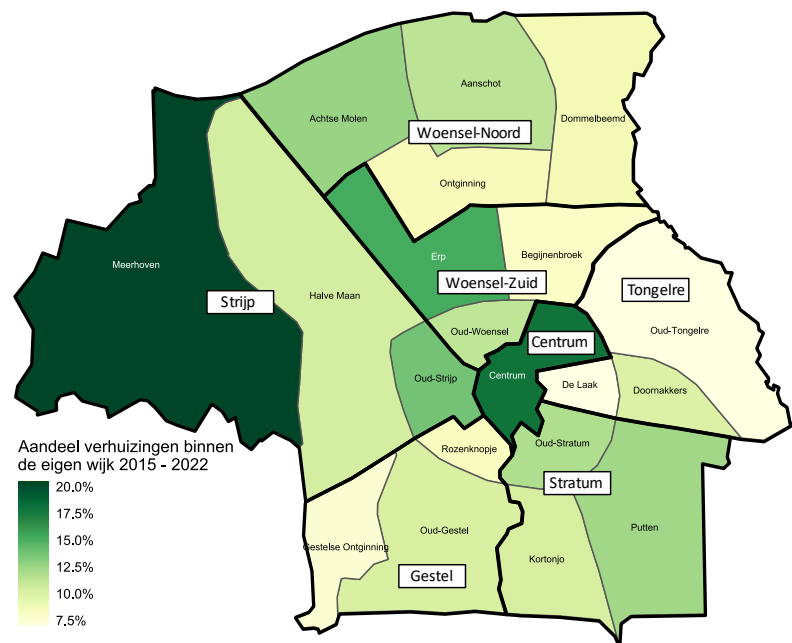


Bron: CBS-Microdata.

Starters op de woningmarkt, huishoudens die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken, vestigen zich in Eindhoven vaak in een woning binnen de

Ring. Zoals beschreven is dit het gebied met veel appartementen die worden verhuurd door particuliere verhuurders. In dit woningmarktsegment is de omloopsnelheid groter dan in de sociale huursector en de koopsector, waardoor deze woningen vaker op de markt komen en de kans voor nieuwkomers groter is om een woning te bemachtigen. Het is ook het gebied binnen de gemeente dat aantrekkingskracht heeft op jonge, kleine huishoudens die voor studie of werk naar Eindhoven komen. Buiten de Ring is de wijk Erp in stadsdeel Woensel-Zuid populair bij vestigende starters.

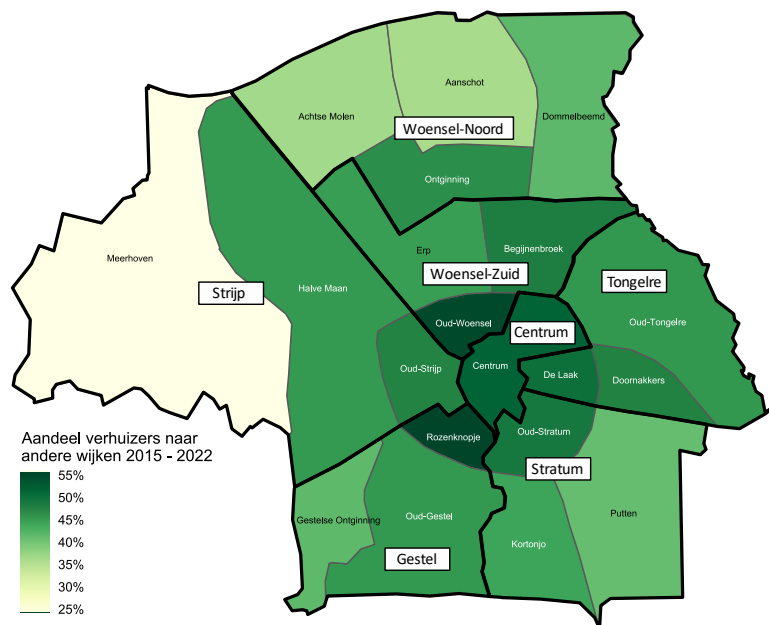
Figuur 3.24: Gemeente Eindhoven. Aandeel verhuizingen binnen de eigen wijk, naar wijk en stadsdeel, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Huishoudens die in Eindhoven wonen en binnen de eigen gemeente verhuizen, verhuizen betrekkelijk weinig binnen de eigen wijk. Er is dus een relatief grote migratie tussen wijken. De uitzonderingen zijn de wijken Meerhoven in stadsdeel Strijp en het Centrum. Meerhoven is een grote wijk met veel grondgebonden koopwoningen en vormt een redelijk autonoom gebied binnen de gemeente. De wijk heeft een woonmilieu dat meer overeenkomsten heeft met Veldhoven dan met veel andere delen van Eindhoven. Het Centrum is een woningmarktgebied met een grote aantrekkingskracht op jonge, kleine huishoudens die naar verhouding vaak verhuizen.

Figuur 3.25: Gemeente Eindhoven. Aandeel verhuizingen naar andere wijken, naar wijk en stadsdeel, 2017 - 2022

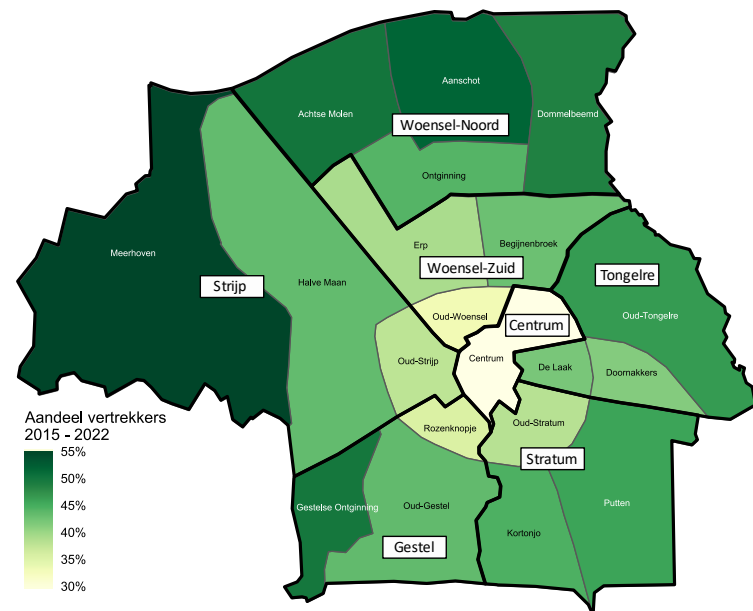


Bron: CBS-Microdata.

Huishoudens die binnen de Ring wonen, verhuizen naar verhouding vaak naar andere wijken binnen Eindhoven. Maar ook in de wijken die tegen de Ring aanliggen, wordt vaak naar een andere wijk verhuisd. Binnen de stad is sprake van een 'roltrap', jonge huishoudens vestigen zich binnen de Ring en stromen later door naar de omliggende wijken, naar woonmilieus die beter passen bij een volgende stap in de wooncarrière.

Uitzondering hierop vormen de wijken Meerhoven en de wijken Achts Molen en Aanshot in stadsdeel Woensel-Noord. Deze wijken zijn minder onderdeel van de geschetste verhuisbewegingen binnen de stad. Het zijn wijken met naar verhouding veel koopwoningen.

Figuur 3.26: Gemeente Eindhoven. Aandeel verhuizingen naar andere gemeenten, naar wijk en stadsdeel, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Het zijn ook de wijken waar verhuizende huishoudens juist vaak de gemeente verlaten naar omliggende gemeenten en mogelijk luxere woningen. Ook vanuit de wijken rond de Ring is deze beweging zichtbaar.

Er lijkt dus sprake van een ‘dubbele roltrap’ op de Eindhovense woningmarkt, met een beweging vanuit het centrum naar de omliggende wijken met ruimere, meer grondgebonden woonmilieus en een beweging vanuit die wijken naar omliggende gemeenten.

Roltrap of loopband?

Het principe van een roltrapregio is dat huishoudens verhuisstappen zetten naar buiten en omhoog. Huishoudens zetten een volgende stap in hun woon-carrière naar een ruimere en/of luxere woning, vaak in een voor hen meer aantrekkelijke woonomgeving. Het is de vraag of in een krappe woningmarkt als de Eindhovense er altijd sprake is van een roltrap, of soms ook van een horizontale loopband de stad uit. Dat zou aan de orde zijn als huishoudens met hoge inkomens van buiten de gemeente zich vestigen ten koste van huishoudens die al in Eindhoven wonen (verdringing). Er zijn bewegingen die erop duiden dat dit mogelijk aan de orde is.

- Vestigers die van buiten de gemeente komen hebben vaker een hoog inkomen en minder vaak een laag inkomen dan huishoudens die Eindhoven verlaten.
- Vestigers van buiten de gemeente die een woning betrekken in wijken binnen de Ring hebben vaker een hoger inkomen dan de gemiddelde vestiger in Eindhoven.
- Vertrekkers die de gemeente verlaten vanuit een woning binnen de Ring hebben vaker een lager inkomen dan vestigers in de gemeente die een woning binnen de Ring betrekken.
- Daar staat tegenover dat verhuizers binnen de gemeente vaker een lager inkomen hebben dan vertrekkers uit de gemeente.

3.6 Verborgen capaciteit in de bestaande woningvoorraad

Interviews: efficiënter gebruik bestaande woningen steeds aantrekkelijker

Veel geïnterviewden geven aan dat efficiënter gebruik van bestaande woningen tot op heden slechts beperkt van de grond is gekomen. De gedachte was vaak dat de kosten voor bijvoorbeeld woningsplitsing of optoppen zodanig hoog waren dat de investering niet rendabel te maken was. Maar door de hoge druk op de woningmarkt worden deze opties weer bespreekbaar. Bovendien kan splitsen, optoppen of woningdelen de maatschappelijke kosten beperken. Zoals beperking van Wmo uitgaven (ouderen die hier en daar ondersteund kunnen worden door een jonger huishouden wat bij hen is komen wonen) of de kosten voor aanleg van voorzieningen (door binnen een bestaande wijk te verdichten in plaats van nieuwbouw in een uitleggebied).

De kansen per woonvorm verschillen wel volgens de geïnterviewden:

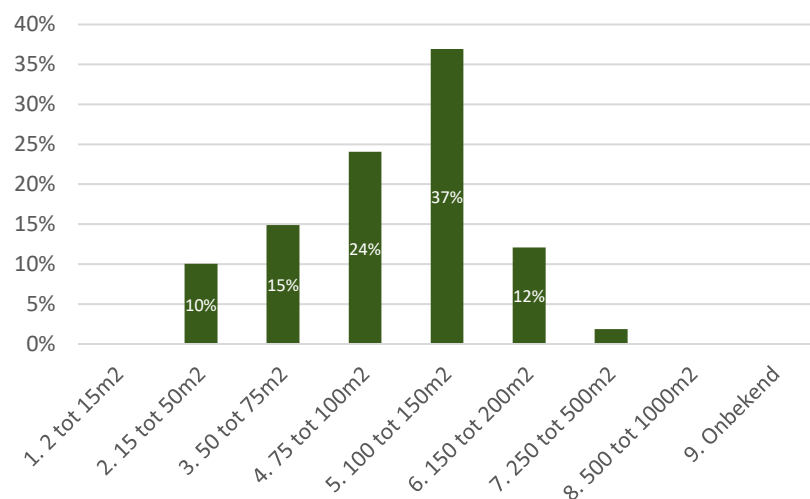
- De meningen zijn verdeeld over woningsplitsing. Veel partijen twijfelen op dit moment nog of splitsen rendabel te maken is, gezien de vele bouwtechnische aanpassingen die in de woning aangebracht moet worden.
- Woningdelen/friends wonen vergt aanzienlijk minder aanpassingen en wordt daardoor als kansrijker gezien. Aandachtspunt is wel dat er voldoende huishoudens moeten zijn die hun woning willen delen. Huishoudens die een woning delen moeten zo min mogelijk gekort worden op toeslagen, wil het financieel aantrekkelijk zijn voor de toekomstige bewoners.
- Het optoppen van woningen wordt volgens geïnterviewden steeds eenvoudiger door nieuwe mogelijkheden om houtbouw op grote schaal in te zetten (kruislings lijmen en computergestuurde freesmachines). Hierdoor wordt optoppen financieel steeds meer rendabel.

Kleine huishoudens in grote woningen

Er wonen in Eindhoven veel kleine huishoudens. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen, zeker voor een grote stad.

Vaak zijn dit ruime woningen. We brengen in beeld welk deel van de grotere woningen in de stad wordt bewoond door kleine huishoudens. Dit biedt een eerste handvat voor het bepalen van het potentieel dat in de voorraad aanwezig is om deze efficiënter in te zetten, door woningdelen of woningsplitsing mogelijk te maken/te stimuleren.

Figuur 3.27: Gemeente Eindhoven. Woningvoorraad naar woonoppervlak in klassen, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente.

Van alle woningen in Eindhoven heeft 10% een woonoppervlak tot 50 m². Een kwart van de woningen heeft een woonoppervlak tot 75 m². De helft van de woningen in de gemeente heeft een woonoppervlak van 100 m² of meer. Het gemiddelde woonoppervlak van een woning in Eindhoven is 107 m².

Om te bepalen hoeveel grotere woningen worden bewoond door kleine huishoudens, is een maat nodig voor 'groot wonen'. We gaan ervan uit dat alleenstaanden in een woning met een woonoppervlak van 75 m² of meer en paren in een woning met een woonoppervlak van 100 m² of meer groot wonen.

Bijna twee derde van de woningen in Eindhoven worden bewoond door huishoudens die uit één of twee personen bestaan. Het gaat om ruim 77.000 woningen.

Tabel 3.5: Gemeente Eindhoven. Kleine huishoudens in grote woningen naar huishoudensgrootte en woonoppervlak, 2024

Huishoudensgrootte	75 tot 100 m²	100 tot 150 m²	150 tot 200 m²	250 tot 500 m²	500 tot 1.000 m²	Totaal
Alleenstaand	17%	15%	3%	0%	0%	35%
Tweepersoons		19%	7%	1%	0%	26%
Totaal	17%	33%	9%	1%	0%	61%

Bron: WOZ-registratie en BRP, gemeente Eindhoven.

In 61% van deze gevallen is sprake van 'groot wonen' volgens bovenstaande definitie. In dit deel van de voorraad wonen alleenstaanden in een woning van minstens 75 m² en paren in een woning van minstens 100 m². Ruim een derde (35%) van de woningen van kleine huishoudens wordt bewoond door alleenstaanden die 'groot wonen'. Ruim een kwart (26%) van de woningen van kleine huishoudens wordt bewoond door twee personen die 'groot wonen'. Van de totale woningvoorraad in Eindhoven wordt 40% bewoond door huishoudens die volgens 'groot wonen'. Het gaat om 47.200 van de 118.500 woningen in de gemeente.

Tabel 3.6: Gemeente Eindhoven. Kleine huishoudens in grote woningen, naar eigendom en woningtype, 2024

	Appartement	Rijwoning	2^1 kap woning	Vrijstaande woning	Senioren-woning	Totaal
Corporatiehuur	9%	22%	0%	0%	2%	34%
Koop	9%	31%	9%	4%	0%	54%
Particuliere huur	5%	6%	1%	0%	1%	13%
Totaal	23%	59%	10%	5%	3%	100%

Bron: WOZ-registratie en BRP, gemeente Eindhoven.

Ruim een derde (34%) van de grote woningen die door kleine huishoudens worden bewoond, is een woning van een woningcorporatie. Ruim de helft (54%) van de grote woningen waar kleine huishoudens in wonen is een koopwoning. Ruim één op de tien (13%) zijn particuliere huurwoningen.

Bijna een kwart (23%) van de grote woningen die door kleine huishoudens worden bewoond is een appartement, ruim de helft (59%) een rijwoning.

Ruim de helft (53%) van de woningen die potentieel interessant zijn in het kader van woningdelen, zijn rijwoningen van corporaties en kooprijwoningen. Ook bij appartementen van corporaties en koopappartementen zijn in potentie veel woningen interessant.

Deze analyse is een quick scan op basis van woning- en huishoudenskenmerken. Er is geen onderzoek gedaan naar animo onder woningeigenaren en bewoners ten aanzien van woningdelen en woningsplitsing. Het geeft inzicht in de meest kansrijke delen van de woningvoorraad in Eindhoven om het faciliteren van delen of splitsen, of het informeren over delen of splitsen, op in te zetten.

Tabel 3.7: Gemeente Eindhoven. Kleine huishoudens in grote woningen, naar eigendom en woningtype, 202

	Corporatie-huur	Koop	Particuliere huur	Totaal
Stadsdeel Centrum	1%	1%	1%	3%
Stadsdeel Woensel-Noord	10%	18%	2%	30%
Stadsdeel Woensel-Zuid	7%	7%	3%	17%
Stadsdeel Tongelre	4%	5%	1%	10%
Stadsdeel Stratum	4%	8%	2%	14%
Stadsdeel Gestel	4%	6%	1%	12%
Stadsdeel Strijp	5%	8%	2%	15%
Eindhoven	34%	54%	13%	100%

Bron: WOZ-registratie en BRP, gemeente Eindhoven.

Het meeste potentieel voor woningdelen en woningsplitsen is er in stadsdeel Woensel-Noord. Drie op de tien woningen waar sprake is van een klein huishouden in een grote woning staan in dit stadsdeel. Ook in Woensel-Zuid (17%), Strijp (15%) en Stratum (14%) wonen naar verhouding veel kleine huishoudens in grote woningen.

Optop-potentieel

Het 'optoppen' van gebouwen houdt in dat een bouwlaag wordt toegevoegd op het dak van het pand waarin woningen of wooneenheden gerealiseerd worden. Optoppen heeft als voordelen dat het bijdraagt aan het verminderen van de druk op de woningmarkt en mogelijkheden biedt om bestaande gebouwen te verduurzamen en te verbeteren. We hebben in beeld gebracht wat de potentie is van woongebouwen in Eindhoven om op te toppen. Het betreft nadrukkelijk een quick scan op basis van beschikbare databronnen (BAG en WOZ-registratie van de gemeente). Er zijn in deze analyse geen bouwkundige

verkenningen/inspecties uitgevoerd en er is geen afstemming geweest met eigenaren van gebouwen.

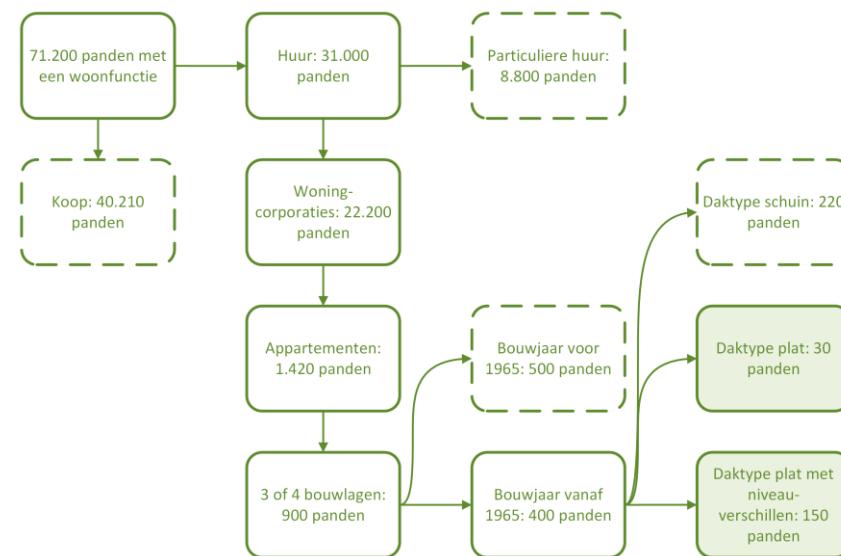
De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om het potentieel in beeld te brengen van woongebouwen die kunnen worden opgetopt:

- We gaan uit van panden van woningcorporaties. De reden is dat met woningcorporaties regulier overleg plaatsvindt en er daardoor makkelijker afspraken gemaakt kunnen worden. Met particuliere verhuurders en zeker met VVE's is dit naar verwachting minder eenvoudig.
- We gaan uit van appartementencomplexen.
- We gaan uit van panden met een bouwjaar vanaf 1965. Dit maakt de kans aanmerkelijk groter dat een pand bouwkundig geschikt is om een extra woonlaag te krijgen.
- We gaan uit van panden met 3 of 4 bouwlagen. Dit is een gangbaar uitgangspunt voor het optoppen van panden.
- Er moet sprake zijn van een plat dak.

Er zijn op basis van de BAG in Eindhoven ongeveer 71.200 panden met een woonfunctie (recreatiewoningen en 'overige' woningen zijn buiten beschouwing gelaten). Van deze panden zijn 22.200 panden eigendom van woningcorporaties. Van de panden van de woningcorporaties zijn zo'n 1.420 panden appartementencomplexen, waarvan 900 met 3 of 4 bouwlagen. Van deze 900 panden hebben 400 panden een bouwjaar vanaf 1965. Een deel van deze panden valt af omdat ze een schuin dak hebben. Het betreft vaak portieketagecomplexen met een traditioneel schuin dak. Een klein deel van de panden heeft een horizontaal (plat) dak. Het betreft 30 panden in Eindhoven. Deze panden zijn op basis van de uitgevoerde quick scan interessant om te onderzoeken op de mogelijkheid om op te toppen. Daarnaast zijn er 150 panden van corporaties met een plat dak met niveauverschillen, bijvoorbeeld als een deel van het pand

op de kop al een extra bouwlaag heeft. In hoeverre dergelijke panden zich lenen voor verder optoppen moet nader worden onderzocht.

Figuur 3.28: Gemeente Eindhoven. Afleiding potentieel op te toppen woningen, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven, BAG, BAG-3D, bewerking Companen.

De mogelijkheden om woningen toe te voegen door het optoppen van bestaande woongebouwen is afhankelijk van de grootte van de appartementencomplexen. De panden met een plat dak of een plat dak in meerdere niveaus hebben gemiddeld een dakoppervlak van bijna 280 m². Het dakoppervlak varieert van zo'n 40 m² tot zo'n 1.770 m². De helft van de panden heeft een dakoppervlak tot zo'n 185 m², de helft is groter.

Er is in deze quick scan ingezoomd op het corporatiebezit en daarom op woongebouwen. Er zijn ook voorbeelden van niet-woongebouwen waar een woonlaag op is toegevoegd. Dat past waarschijnlijk niet binnen bestaande omgevingsplannen en is daarom niet de eerste mogelijkheid om verder te verkennen.

Wijken waar naar verhouding veel panden van corporaties staan die in potentie geschikt zijn om op te toppen, zijn Centrum, Dommelbeemd, Doornakkers, Oud-Stratum en Oud-Woensel.

De gemeente is over het optoppen van woningen al vergaand in gesprek met de woningcorporaties en doet mee aan de landelijke pilot rond 'optoppen' waarbij de potentie nog nauwkeuriger in beeld zal worden gebracht.

4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

De druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Eindhoven en in Eindhoven zelf is groot. Er zijn Woondealafspraken gemaakt voor het toevoegen van veel woningen in de komende jaren. De provinciale prognose laat op basis van de trends een aanmerkelijke groei zien van het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte in de stad in de komende jaren. Er is daarbij sprake van een woningtekort dat moet worden ingelopen. Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de provinciale prognose en de inloop van het woningtekort. In hoofdstuk 5 werken we alternatieve scenario's uit om te verkennen wat de effecten kunnen zijn van snelle en grote toename van de werkgelegenheid in de hightechindustrie in de regio.

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De provincie Noord-Brabant stelt periodiek bevolkings- en woningbehoefteprognoses op om de ontwikkelingen in de komende jaren te ramen. De prognose is een trendprognose waarin de ontwikkelingen in het (recente) verleden de basis vormen voor de toekomstraming. Momenteel lijken ontwikkelingen in een stroomversnelling en is het beeld dat de bevolking van Eindhoven, door de komst van veel werknemers in de hightechindustrie, veel sterker dan trendmatig gaat toenemen. In hoofdstuk 5 verkennen we deze ontwikkelingen nader.

Tabel 4.1: Gemeente Eindhoven. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling volgens provinciale prognose, 2023 - 2040

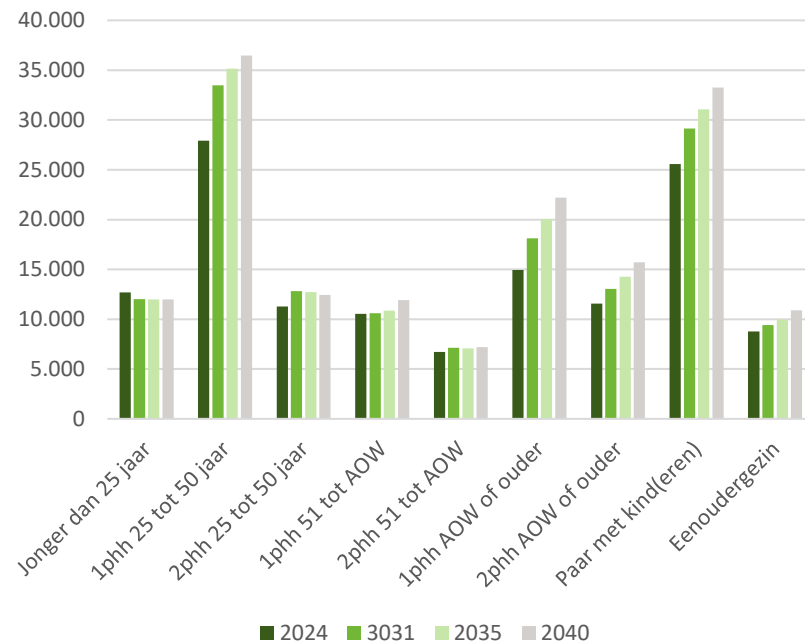
	2023	2031	2040	2023 t/m 2030	2031- 2040	Totaal tot 2040
Bevolking	243.730	275.370	304.835	+31.640	+29.465	+61.105
Huishoudens	126.910	145.790	162.070	+18.880	+16.280	+35.160

Bron: Provincie Noord-Brabant.

De meest recente provinciale prognose gaat voor de gemeente Eindhoven uit van een toename van de bevolking met ruim 31.600 inwoners in de periode 2023 tot en met 2030 en met nog eens bijna 29.500 inwoners in de periode 2031 tot 2040. Het aantal huishoudens neemt volgens de provinciale prognose in deze perioden toe met bijna 18.900 tot en met 2030 en met nog eens bijna 16.300 in de periode daarna. In totaal gaat het om een groei van Eindhoven met ruim 61.000 inwoners en 35.000 huishoudens in de periode tot 2040. Het aantal huishoudens stijgt volgens de provinciale trendprognose in de periode tot en met 2030 met 15% en in de periode tot 2040 met 28%.

4.2 Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling

Figuur 4.1: Gemeente Eindhoven. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling volgens de provinciale prognose, 2024 - 2040



Bron: Provincie Noord-Brabant.

Sommige doelgroepen nemen volgens de provinciale prognose sterker toe dan anderen. In Eindhoven vormen alleenstaande huishoudens in de werkende leeftijd de grootste bevolkingsgroep. Dit is ook de doelgroep die in omvang het

sterkst toeneemt. Ook het aantal gezinnen met kinderen neemt volgens de provinciale prognose in de periode tot 2040 aanmerkelijk toe. Daarnaast neemt het aantal oudere huishoudens in Eindhoven toe. De grootste toename is er in Eindhoven bij alleenstaande ouderen. Dit is een groep die in potentie kwetsbaar is. Als mensen met beperkingen te maken krijgen zijn zij kwetsbaarder als er geen partner is. Het aantal zelfstandig wonende jonge huishoudens (tot 25 jaar) neemt volgens de provinciale prognose niet toe.

4.3 Inlopen woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. In de regio Eindhoven bedraagt het woningtekort 4,9%³. Om tot een gezonde woningmarktdruk te komen, moet dit tekort worden ingelopen tot een tekort van 2%. We doen dit in de berekeningen in de periode tot en met 2030, de Woondealperiode.

³ Bron: Primos Online, ABF Research.

4.4 Aanvullende woningbehoefte

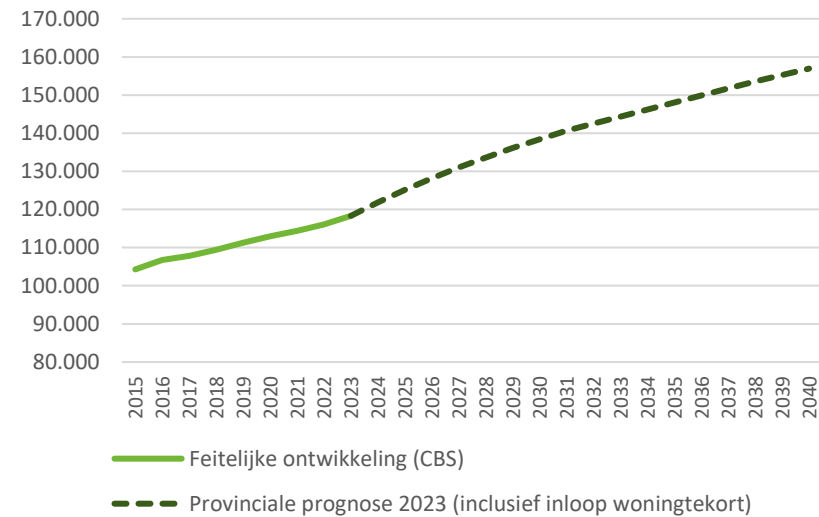
Tabel 4.2: Gemeente Eindhoven. Huishoudensontwikkeling en aanvullende woningbehoefte (inclusief inloop woningtekort), 2023 tot 2040

	2024	2031	2035	2040	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	Totaal t/m 2040
Huishoudens	130.000	145.790	153.160	162.070	+15.770	+16.280	+32.050
Woningbehoefte	119.600	140.660	148.030	158.720	+21.060	+18.070	+39.130

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

Inclusief het inlopen van het woningtekort bedraagt de aanvullende woningbehoefte in Eindhoven op basis van de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose in de periode tot en met 2030 ongeveer 21.100 woningen. In de periode van 2031 tot en met 2040 zijn nog eens zo'n 18.100 extra woningen nodig. Over de hele periode 2023 tot en met 2040 bedraagt de aanvullende woningbehoefte daarmee ongeveer 39.100 woningen.

Figuur 4.2: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling woningbehoefte inclusief inloop woningtekort, 2015 - 2040



Bron: CBS, provincie Noord-Brabant, ABF Research, bewerking Companen.

De ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de provinciale prognose ligt in het verlengde van de trend in de afgelopen jaren. In de eerste periode tot en met 2030 stijgt de woningbehoefte iets sterker dan trendmatig omdat in die periode in onze raming het woningtekort wordt ingelopen.

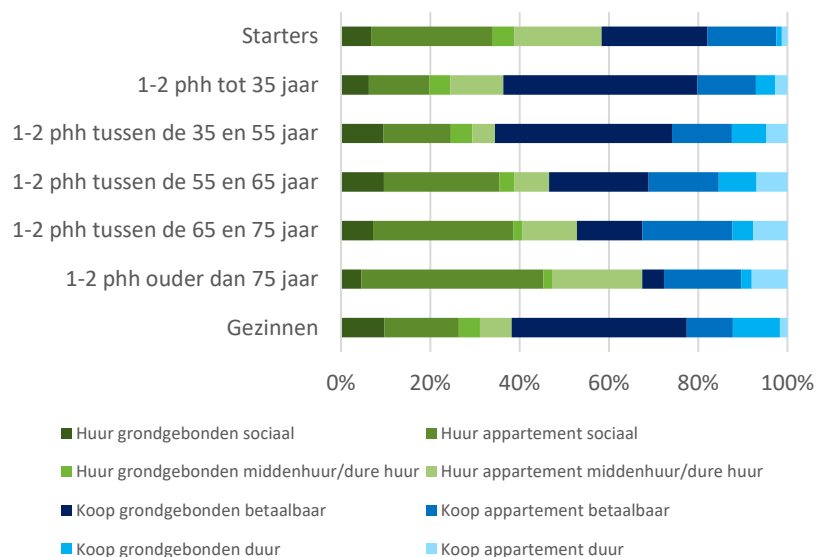
De Woondealafpraak voor Eindhoven voor de periode 2023 tot en met 2030 betreft het toevoegen van 18.545 woningen. Dat aantal ligt dus iets lager dan de aanvullende woningbehoefte als ook het woningtekort wordt ingelopen in de periode tot en met 2030. Daarbij moet ook worden aangetekend dat de Woondealafspraken betrekking hebben op bruto woningtoevoegingen. De woningbehoefte is een netto woningbehoefte. Het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad moet gecompenseerd worden met toevoegingen om in de

ontwikkeling van de geraamde aanvullende woningbehoefte te kunnen voorzien.

Interviews: betrek zowel demografie als economische groeiverwachtingen bij het ramen van de woningbehoefte

Ontwikkelaars, makelaars en het bedrijfsleven geven aan dat de woningbehoefteprognoses voor de gemeente Eindhoven in het verleden vaak te laag geraamd werden. Prognoses werden vaak gebaseerd op demografische ontwikkelingen uit het verleden (geboorte, sterfte, migratie), maar hielden te weinig rekening met de gevolgen van de sterke economische groei van (met name) de Brainportregio. In hoofdstuk 5 worden verschillende demografische en economische scenario's verkend.

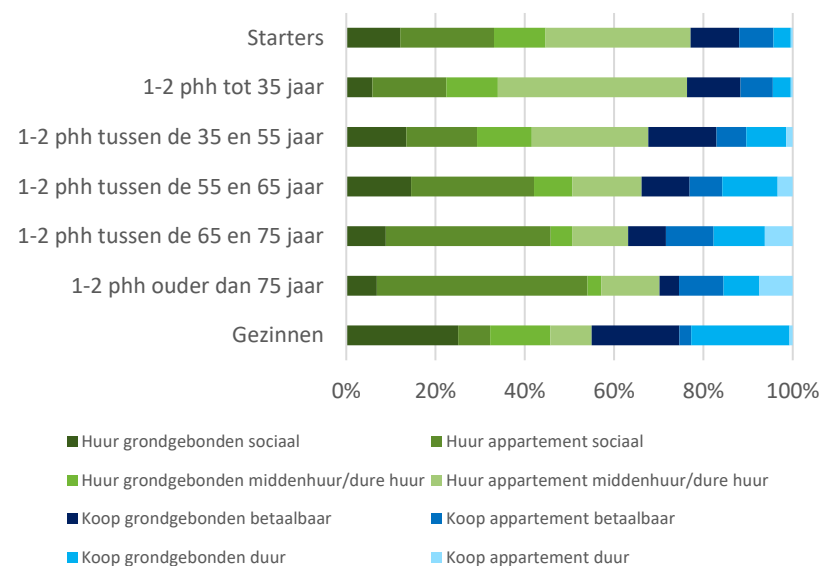
Figuur 4.3: Gemeente Eindhoven. Kwalitatieve woonvoorkeuren, 2021



Bron: WoON 2021.

Het WoON 2021 geeft inzicht in de woonvoorkeuren van verschillende groepen op de woningmarkt op basis van enquêteonderzoek. Gevraagd naar hun woonwensen, geven mensen voorkeuren op die liggen in lijn met wat ze kennen. In een woonomgeving met veel grondgebonden woningen gaat de uitgesproken voorkeur vaak ook uit naar een grondgebonden woning. Dit is in de verdeling van de woonvoorkeuren van de inwoners van Eindhoven duidelijk zichtbaar. Eindhoven kent voor een grote stad een groot aandeel woningen in ruime, groene woonmilieus, met veel laagbouwwoningen en dat komt terug in de voorkeuren. De praktijk is de afgelopen jaren al aanmerkelijk anders.

Figuur 4.4: Gemeente Eindhoven. Gerealiseerde verhuizingen, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

Huishoudens betrekken veel vaker een huurwoning dat uit de woonvoorkeuren blijkt. Het lukt veel minder vaak om een woning te kopen in Eindhoven dan men zou willen. Binnen de huursector is de gerealiseerde verhuizing veel vaker een appartement, en dan vaak een appartement in de middenhuur of dure huursector, dat de voorkeur heeft, zeker bij starters en jonge huishoudens. In de koopsector is de gerealiseerde verhuizing minder vaak een grondgebonden woning en vaker een appartement dan uit de woonvoorkeuren blijkt. Ook koopt men vaak duurder dan verwacht of gewenst.

Uit de gerealiseerde verhuizingen blijkt het belang van het middenhuur en het dure huursegment in Eindhoven. De woningen zijn niet de eerste keus van veel woningzoekenden, maar veel huishoudens, met name starters en jonge, kleine huishoudens, zijn geholpen met een woning in dit segment. Binnen de middenhuur en de dure huur zijn appartementen het grootste segment.

Interviews: mogelijkheden om de realisatie van woningbouw te versnellen

Ontwikkelaars, makelaars en bedrijfsleven zijn kritisch op de haalbaarheid van de woningbouwambities in Eindhoven. De huidige doelstelling om jaarlijks 3.000 woningen te bouwen wordt niet gehaald. Marktpartijen doen diverse voorstellen om de woningbouwproductie te verhogen:

- Intensievere samenwerking tussen overheid en marktpartijen bij de uitwerking van woningbouwplannen. Bijvoorbeeld door het starten van een consortium waarbij je in een vroegtijdig stadium ontwikkelende partijen selecteert die ontwikkellocaties uitwerken. Of het geven van een afbouwgarantie waarbij ontwikkelaars de zekerheid krijgen dat niet verkochte woningen (als de minimale 70% niet gehaald zou worden) worden afgenomen.
- Beperk de stapeling van kwaliteitseisen (betaalbaarheid, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, etc.). Stel het minder als harde norm, maar zet het vooral in op locaties waar bepaalde kwaliteit het meest wenselijk is. Het werken met de Ambitieroos is een goed voorbeeld hiervan.
- Beperk de bezwaarprocedures. Ontwikkelaars ervaren nu dat procedures om tot een vastgesteld Omgevingsplan te komen lang duren. Dit komt mede doordat omwonenden van woningbouwinitiatieven bezwaar aantekenen. Op landelijk niveau is wetgeving in de maak om bezwaarprocedures te beperken. Dit moet zo snel mogelijk op lokaalniveau worden toegepast.
- Hanteer zoveel mogelijk consistent beleid. In de praktijk zal dit lastig zijn omdat beleid wordt aangepast aan nieuwe maatschappelijke (woon)trends. Belangrijk is vooral terughoudend te zijn nieuwe beleidskaders toe te passen op woningbouwinitiatieven die al enige tijd in procedure zijn.
- Geef meer prioriteit aan woningbouwlocaties die snel gerealiseerd kunnen worden. Vaak zijn dit locaties die wat verder van het centrum zitten en daardoor minder in het oog springen, maar hier kunnen wel meer 'meters' worden gemaakt omdat er vaak minder knelpunten zijn (qua grondpositie, mogelijke bezwaarprocedures, etc.).

5 Toekomstige woningbehoefte in beeld

De grootste woningvraag in de komende jaren komt van kleine huishoudens. Het aantal alleenstaande huishoudens en tweepersoonshuishoudens in de stad neemt toe. Er komen meer jonge mensen naar Eindhoven en de ontwikkelingen in de hightechindustrie zorgen voor een toestroom van jonge hoogopgeleiden. Achter deze toestroom ontstaat veel werkgelegenheid bij bedrijven in de toelevering en logistiek en in brede economische zin. En de ontwikkelingen zullen naar verwachting zorgen voor een impuls bij de hogescholen en de TU/e. Naast deze groei van kleine huishoudens neemt ook het aantal gezinnen in de stad toe. De verwachting is dat buitenlandse werknemers in de toekomst vaker met hun gezin naar Nederland komen. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningbehoefte in Eindhoven en op de vraagstukken die dat met zich meebrengt vanwege de beschikbare ruimte binnen de stadsgrenzen. We leggen de basis vanuit de provinciale huishoudensprognose en behandelen daarna scenario's waarin de ontwikkelingen in de hightechindustrie zorgen voor een veel grotere vraag naar woningen in de regio en in de stad.

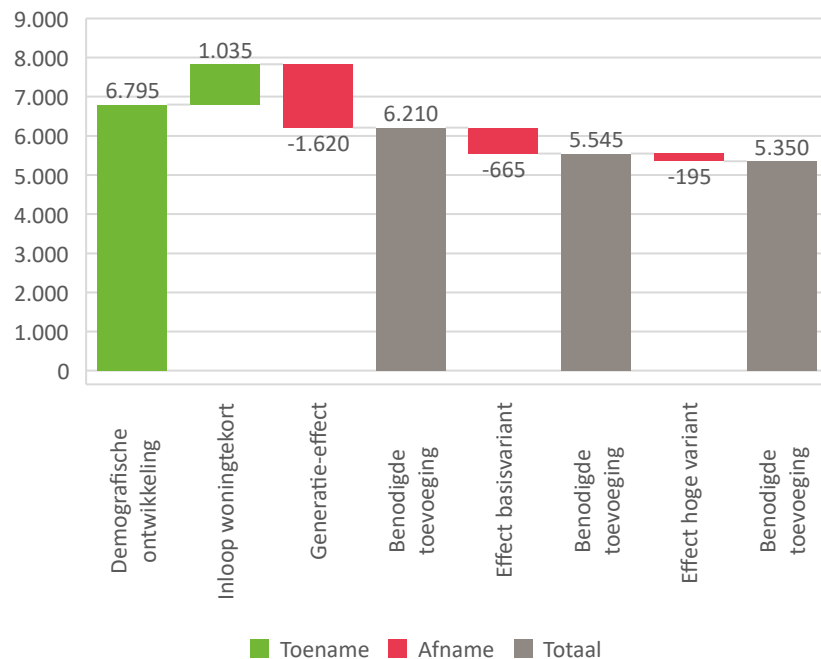
5.1 Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen (gehanteerd prijspeil: 2024). Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 880 bedoeld. We gaan daarom eerst

in op de behoefte aan sociale huurwoningen in Eindhoven, vanuit de ontwikkeling van de groep huishoudens met een laag inkomen die zijn aangewezen op een huurwoning in dit prijssegment.

Op dit moment is 35% van de woningvoorraad in Eindhoven een sociale huurwoning. Op basis van de demografische ontwikkeling volgens de provinciale trendprognose neemt de behoefte aan sociale huurwoningen in Eindhoven de komende jaren verder toe met zo'n 6.800 woningen plus ruim 1.000 woningen om het huidige tekort (deels) in te lopen. We trekken de trend uit het verleden echter niet zonder meer door omdat de woonvoorkeuren van ouderen onder invloed van de generatiewissel die gaande is aan het veranderen zijn. Steeds meer mensen uit de babyboomgeneratie verhuizen naar een voor ouderen geschikte woning maar kiezen daarbij minder vaak dan in het verleden voor een sociale huurwoning, maar kiezen bewust voor een koopwoning of een middeldure of dure huurwoning. We doen daarom een afslag op de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen om te compenseren voor dit generatie-effect.

Figuur 5.1: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling extra behoefte aan sociale huurwoningen op basis van de provinciale huishoudensprognose, 2023 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen.

De behoefte aan sociale huurwoningen neemt in Eindhoven in de periode 2023 tot en met 2030 op basis van de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale prognose en een raming van de inkomensontwikkeling door het CPB toe met ruim 6.200. Dit is 28% van de totale extra woningbehoefte. We gaan daarbij uit van een variant waarin de economie niet sterk groeit en de koopkracht niet toeneemt. Dit sluit aan bij het huidige beeld (in 2023 was de economische groei in Nederland zeer beperkt en in het eerste kwartaal van 2024 was zelfs sprake van een lichte krimp). Bij een iets gunstigere economische ontwikkeling

is de extra vraag naar sociale huurwoningen wat kleiner. We ramen de bandbreedte voor de extra vraag naar sociale huurwoningen in de periode 2023 tot en met 2030 op 5.550 tot 6.200 woningen. Aangetekend moet worden dat de vraag naar sociale huurwoningen niet alleen ingevuld hoeft te worden door corporaties, ook particuliere verhuurders zijn actief in het sociale huursegment. Met corporaties kunnen wel beter afspraken worden gemaakt over het voor een langere periode in het sociale huursegment houden van woningen.

Interviews: doelgroepen die moeite hebben een sociale huurwoning te vinden

Woningcorporaties zien dat een aantal specifieke doelgroepen het met name lastig hebben om een sociale huurwoning in Eindhoven te vinden.

- Onder senioren die nu vaak in een grote woning wonen, is er veel vraag naar een levensloopgeschikte huurwoning. De meeste corporaties richten zich daarom vooral op de bouw van appartementen. Deze doelgroep zoekt vooral een levensloopgeschikte woning in de buurt (of dichtbij) van de plek waar ze nu wonen.
- Jongeren tot 23 jaar zoeken een zeer betaalbare huurwoning. Zeker als men geen kwetsbare achtergrond heeft (en daarmee niet in aanmerking komt voor urgentie) moet men eerst veel inschrijftijd opbouwen, alvorens men kans maakt op een huurwoning. Woningcorporaties proberen wel met specifieke labelling meer woningen toe te wijzen aan deze doelgroep.
- Jonge doorstromers die een gezin willen stichten en daardoor iets ruimer willen wonen, hebben moeite om deze grotere huurwoning te vinden. Voor een deel gaat het hier ook om huishoudens met een middeninkomen die eigenlijk door willen stromen naar een betaalbare koopwoning, maar wegens gebrek aan aanbod langer in de sociale huursector blijven.

Interviews: kwalitatieve woonwensen in de sociale huur

Woningcorporaties zien de laatste jaren diverse kwalitatieve woonwensen opkomen bij de vraag naar sociale huur:

- Net als voor de koopsector geldt dat gedeelde voorzieningen (zoals een gezamenlijke keuken, huiskamer, wasserette, brede gangen) steeds vaker gewenst zijn onder woningzoekenden. Vooral om vereenzaming te voorkomen. Dat geldt zowel voor jong (bijvoorbeeld studenten) als oud.
- De noodzaak voor een eigen parkeerplaats neemt zeker onder jongeren af. Het gebruik van deelauto's is onder deze doelgroep in opkomst. Woningzoekenden vinden het belangrijker dat de gereserveerde ruimte voor parkeren wordt gebruikt voor meer woonruimte of meer groen in de woonomgeving.
- Ook in de sociale huursector neemt men eerder genoegen met een iets kleinere woonruimte ten opzichte van wat er in het verleden vooral gebouwd is. Zeker in het centrum van de stad is men bereid kleiner te wonen (30 tot 40 m² woonoppervlak). Daarbuiten is 50 tot 60 m² aan woonoppervlak passend.
- Veel mensen zijn onderdeel van een 24-uurs economie. Leefritmes tussen bewoners verschillen. Waar de een 's nachts rust en stilte wil, is de ander actief. Geluidsoverlast (door slechte isolatie) is hierdoor in een deel van de woningvoorraad (met name woningbezit uit de jaren '60/'70) een aandachtspunt.

5.2 Vraag en aanbod

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de gemeente. Het aantal kleine huishoudens neemt toe, maar ook het aantal gezinnen. Ook gaat vergrijzing van de zittende bevolking een grotere rol spelen in Eindhoven. Op basis van de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de gemeentelijke woningmarkt.

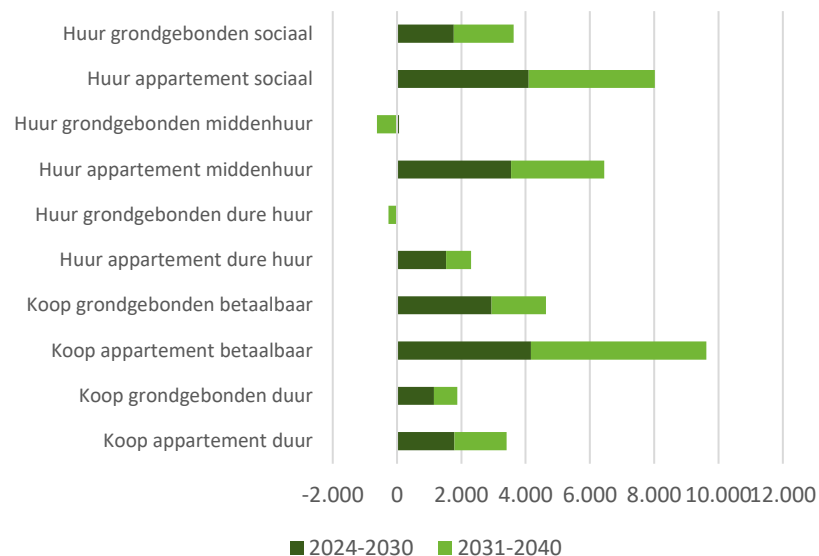
Stedelijk profiel

Voor de woonvoorkeuren is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het landelijke onderzoek WoON 2021. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag. Daarbij hebben we de mogelijkheden die er zijn om woningen toe te voegen in verschillende woonmilieus meegewogen. Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, gaat de eerste woonvoorkeur van veel huishoudens uit naar een grondgebonden woning met een tuin. Deze woningen zijn in de gemeente relatief veel aanwezig en mensen vragen wat ze kennen. In het ramen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte hebben we het profiel van de gerealiseerde verhuizingen zwaarder laten wegen dan het profiel van de gewenste verhuizingen. Het profiel van de gerealiseerde verhuizingen sluit veel beter aan bij de (ruimtelijke) mogelijkheden die er zijn in Eindhoven. Om de grote aantallen huishoudens die zich op de gemeente richten in de toekomst een plek te kunnen geven, is een omslag nodig in de wooncultuur en zal het wonen in een (hoogbouw)appartement veel vanzelfsprekender moeten worden dan nu het geval is. Aansprekend aanbod moet mensen helpen in te zien dat aantrekkelijk wonen in hoge dichtheden ook mogelijk is voor doelgroepen die zich traditioneel richten op een grondgebonden woning. Aanbod dat met een aansprekende vormgeving, een slimme indeling en het delen van vertrekken en voorzieningen laat zien dat betaalbaar wonen op weinig vierkante meters in een inspirerende hoogstedelijke woonomgeving heel aantrekkelijk kan zijn.

Kwalitatieve woningbehoefte

Rekening houdend met het vrijkomende woningaanbod door doorstroming, is op basis van de beschreven uitgangspunten geraamd wat de aanvullende woningbehoefte is in de komende jaren.

Figuur 5.2: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, trendsценario, 2024 - 2030 en 2031 - 2040



Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Tabel 5.1: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar relevante deelsegmenten, 2024 - 2030, 2031 - 2040 en 2024 - 2040

Deelsegment	2024 - 2030	2031 - 2040	2024 - 2040
Aandeel huur	52%	47%	50%
Aandeel sociale huur	28%	32%	30%
Aandeel betaalbaar	79%	84%	81%
Aandeel appartementen	72%	81%	76%
Behoefteontwikkeling	+21.100	+18.100	+39.200

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.

In de periode tot en met 2030 bestaat meer dan de helft (52%) van de aanvullende woningbehoefte uit huurwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen op de totale aanvullende woningbehoefte bedraagt zoals beschreven 28%. Er is veel vraag naar betaalbare woningen in Eindhoven. De huidige afspraken gaan al uit van een hoog aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw en de raming van de extra woningbehoefte in de komende jaren onderschrijft dit. Van de aanvullende woningbehoefte heeft bijna 80% betrekking op het betaalbare segment. Dit is overigens iets lager dan het huidige uitgangspunt in Eindhoven dat 85% in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Een groot deel van de vraag bestaat op basis van de gekozen uitgangspunten uit appartementen. Het betreft bijna driekwart (72%) van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot en met 2030.

In de periode vanaf 2031 verandert de samenstelling van de woningbehoefte. Omdat in de raming van de woningbehoefte is uitgegaan van de wens om het huidige woningtekort (zie ook paragraaf 4.3) al in de eerste periode (tot en met 2030) in te lopen, is de aanvullende woningbehoefte in de tweede periode (2031 tot en met 2040) wat lager dan in de eerste periode. Voorwaarde om dit te kunnen realiseren is dat daadwerkelijk voldoende woningen kunnen worden toegevoegd. Als de woningproductie achterblijft bij de geraamde behoefteontwikkeling neemt het woningtekort juist toe. De vraag van starters is naar verhouding wat lager en de vraag van middelbare en oudere kleine huishoudens groeit door. Met name het aantal alleenstaande huishoudens neemt toe onder de oudere kleine huishoudens. Daarnaast blijft het aantal gezinnen in de stad groeien volgens de provinciale prognose. Dat beeld sluit ook aan bij de signalen dat er steeds meer buitenlandse werknemers met hun gezin naar Eindhoven komen. In de periode vanaf 2031 neemt het aandeel huur op de extra woningbehoefte wat af, maar neemt binnen de huursector de vraag naar sociale huurwoningen toe. Het aandeel betaalbare woningen op de extra woningbehoefte stijgt ook. Vaak zijn dit appartementen.

Sociale huursector: zowel appartementen als grondgebonden woningen

In de sociale huursector is er extra vraag naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen. De vraag naar appartementen is groter. Grondgebonden woningen worden gevraagd door jongere kleine huishoudens en gezinnen. Sociale huurappartementen zijn belangrijk voor alle groepen met een laag inkomen in de stad behalve gezinnen. Jonge kleine huishoudens met een laag inkomen vragen sociale huurappartementen, maar ook een aanzienlijk deel van de oudere huishoudens die de stap naar een levensloopgeschikte woning willen zetten, vragen een appartement in de sociale huursector. In de praktijk is de vraag van oudere huishoudens vooral een vraag naar een geschikte woning op een passende locatie. Deze vraag kan vaak ook worden ingevuld met kleinere grondgebonden woningen.

Middenhuur en dure huur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

Er is momenteel vraag naar grondgebonden woningen in de middenhuur en de dure huur, maar de voorkeur van veel woningzoekenden gaat uit naar een betaalbare koopwoning. Vraag en aanbod zijn in de eerste jaren in dit segment in evenwicht als er betaalbare koopwoningen worden toegevoegd. In de middenhuur en de dure huursector ontstaat op termijn (na 2030) mogelijk meer aanbod dan vraag naar grondgebonden woningen. Deze vraag ontstaat omdat veel huishoudens de voorkeur geven aan het kopen van een grondgebonden woning. Als er minder grondgebonden koopwoningen in het betaalbare segment worden toegevoegd dan uit de aanvullende behoefte blijkt, dan kiezen huishoudens toch voor een grondgebonden huurwoning in de middenhuur of de vrije huursector en doen de genoemde potentiële overschotten zich in de praktijk niet voor.

⁴ Slimmer Kopen is een woonproduct dat mensen met een lager inkomen in staat stelt om met korting een woning te kopen van een woningcorporatie. De corporatie behoudt daarbij het recht op terugkoop zodat de woning later weer verhuurd zou kunnen worden.

De vraag naar appartementen in de middenhuur is getalsmatig vooral afkomstig van starters en jongere kleine huishoudens. Middelbare huishoudens vragen deze woningen ook, maar deze vraag is getalsmatig kleiner. Een deel van de oudere huishoudens die een geschikte woning willen huren, richt zich ook op het middenhuursegment. Zij willen zorgeloos en comfortabel wonen in een geschikt appartement. Ook deze vraag is getalsmatig kleiner dan van de jongere huishoudens. De vraag in het dure huursegment is vaker afkomstig van kleine huishoudens in de leeftijd vanaf 35 jaar, maar ook jongere huishoudens en ouderen vragen deze woningen. Starters richten zich veel minder op dit segment.

Koop: accent op appartementen, maar ook veel extra vraag naar grondgebonden woningen

Er is veel extra vraag naar koopappartementen in Eindhoven, met name in het betaalbare segment (tot € 390.000). Het is een vraag die in belangrijke mate afkomstig is van startende huishoudens en al zelfstandig wonende huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Jongere huishoudens vragen daarbij vaker een goedkoper appartement, in het prijssegment tot € 320.000. Een constructie als Slimmer Kopen kan starters daarbij de broodnodige opstap bieden⁴. Ook oudere huishoudens vragen betaalbare koopappartementen, maar deze groep is getalsmatig kleiner in Eindhoven. Een (klein) deel van de vraag naar betaalbare koopappartementen is afkomstig van gezinnen. Daarnaast vraagt een deel van de ouderen een koopappartement. Vaak is dit een vraag naar dure koopappartementen. Met het ouder worden van de babyboomgeneratie komen er meer ouderen die ook op hoge leeftijd (75+) weer kiezen voor een koopwoning. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is naar verhouding vaak een vraag van gezinnen, maar ook kleine huishoudens vragen deze woningen in

Eindhoven (ook ouderen in de leeftijd tot 75 jaar; vanaf 75 jaar gaat de voorkeur grotendeels uit naar appartementen).

Als er minder aanbod is dan er vraag is naar betaalbare koopappartementen, neemt de druk op het middenhuursegment toe. Huishoudens die de voorkeur geven aan het kopen van een woning, maar een duurder koopappartement niet kunnen betalen, richten zich dan eerst op een appartement in het middenhuursegment.

Regulering particuliere huursector

De Wet betaalbare huur regelt dat de huren van woningen in het middenhuursegment worden gereguleerd op basis van de geboden woonkwaliteit aan de hand van het Woningwaarderingstelsel (WWS), zoals dat ook in de sociale huursector gebeurt. De Wet is één van de maatregelen die de afgelopen jaren is genomen met betrekking tot de vrije huursector. Eerder werden instrumenten als de opkoopbescherming geïntroduceerd en werden fiscale maatregelen getroffen om het opkopen van woningen door beleggers, met het oogmerk deze in de vrije huursector te verhuren, minder aantrekkelijk te maken. Al deze maatregelen samen lijken ertoe te leiden dat het aanbod van particuliere verhuurders in het middenhuursegment en in het dure huursegment afneemt. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor een stad als Eindhoven. Als investeerders zich terugtrekken uit deze segmenten, komen de woningen waarschijnlijk op de koopmarkt. Aan de ene kant sluit dit aan bij de wens van veel huishoudens om een woning in Eindhoven te kopen. Aan de andere kant is niet iedereen die nu een woning huurt in het middenhuursegment in staat om een vergelijkbare woning te kopen. De particuliere huursector speelt een belangrijke rol in Eindhoven. Ook een deel van de buitenlandse werknemers die tijdelijk naar de stad komen is vanuit het oogpunt van flexibiliteit aangewezen op de huursector. Dit is door de groei van de hightechindustrie een groeiende groep.

Interviews: verschillende meningen over betaalbaarheidsambities

De gemeente Eindhoven heeft als ambitie om 85% van de woningbouwopgave in het betaalbare segment (huur en/of koop) te realiseren. In vrijwel elk interview in het kader van het woningbehoefteonderzoek wordt deze ambitie door de geïnterviewde zelf ter sprake gebracht. De meningen over de ambitie lopen uiteen.

- Met name makelaars en ontwikkelaars vinden de norm te hoog. Het zet de realisatie van woningen onder druk, omdat woningbouwplannen daarmee niet haalbaar zijn.
- Andere organisaties (zoals belangenbehartigers, architecten) zijn in de basis positief over de gemeentelijke betaalbaarheidsambities, omdat een substantieel deel van de vraag uitgaat naar het betaalbare segment. Dat blijkt ook uit de raming van de kwalitatieve woningbehoefte. Bovendien is betaalbare woningbouw noodzakelijk om te voorkomen dat Eindhoven straks voor een groot deel van de woningzoekenden niet meer te betalen is.
- Een risico van een hoge betaalbaarheidsambitie is dat andere kwaliteitseisen volledig ondergeschikt raken aan de huur- of koopprijs. Diverse geïnterviewden suggereren daarom dat nagedacht moet worden over een minimum woonoppervlak (bijvoorbeeld 50 m²), om te voorkomen dat er te kleine, incurante woningen op de markt komen.

5.3 Vraag naar nieuwe woonvormen

De demografische ontwikkeling van Eindhoven in de komende jaren laat een toename zien van zowel kleine huishoudens, vaak alleenstaanden, maar ook van gezinnen. Het gaat getalsmatig om een aanzienlijke groei. Daar komen de ontwikkelingen rond de snelle groei van de werkgelegenheid in de hightechindustrie bij. De woonopgave van Eindhoven leidt tot veel meer ruimtebeslag voor het wonen. En die ruimte is schaars, zowel in de bestaande stad als aan de randen. Het is een uitdaging om toch voor de huidige en toekomstige inwoners voldoende woonruimte te kunnen bieden. Daarvoor zijn van de kant van de aanbieders creatieve oplossingen nodig. Dit vraagt van veel inwoners een

verandering in denken over het wonen, een omslag in wooncultuur. De traditionele eengezinswoning met voor- en achtertuin voldoet niet meer aan de eis om de beperkte ruimte adequaat in te vullen. Dit betekent met name voor de favoriete, ruime Brabantse manier van wonen nogal wat. Zo'n verandering in wooncultuur vraagt tijd. We zien in den lande - maar zeker ook in Eindhoven - al jaren voorlopers die experimenteren met nieuwe, vaak kleinere woonvormen. Deze beweging zal een stuk breder gedeeld moeten worden om de Eindhovense woonopgave te kunnen herbergen. Uiteindelijk komt dit gemiddeld neer op een groter aantal inwoners per m² woonvolume. Internationale vergelijkingen laten zien dat dat elders ook mogelijk is. Dus waarom niet in Nederland? De omslag in wooncultuur reikt verder dan de woning. Juist een vermindering van het aantal m² woning maakt extra zorg en aandacht noodzakelijk voor de woonomgeving, niet zozeer in omvang, maar vooral in kwaliteit.

Interviews: minder 'eigen woonruimte', meer gedeelde ruimte

Makelaars en ontwikkelaars constateren dat de vraag naar kleinere woonruimte toeneemt. Dat komt door de groei van het aantal 1+2 persoonshuishoudens, maar ook door financiële redenen (woningzoekenden zijn bereid iets aan woonoppervlak en/of eigen voorzieningen in te leveren als men daarvoor wel een betaalbare woning kan bemachtigen). Een gedeelde keuken en wasserette zijn daarbij ook opties. De bereidheid om vierkante meters of eigen voorzieningen op te offeren is er alleen als er in de directe omgeving (in de plint van het gebouw of in de buurt) voldoende voorzieningen zijn. Denk aan winkels, horeca, ontmoetingsplekken, sportschool, etc.

Gedeelde voorzieningen (zoals een gedeelde keuken, wasruimte of tuin) worden niet alleen vanwege financiële redenen genoemd, maar ook om spontane ontmoeting te creëren. Dat kan overigens ook door gemeenschappelijke gangen in een appartement ruim genoeg te maken zodat bewoners eerder geneigd zijn met elkaar in gesprek te gaan.

De vraag naar gedeelde voorzieningen komt in de eerste plaats van jongeren/starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning op een dynamische plek in de stad. Maar ook onder ouderen is er behoefte aan gedeelde voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke tuin of huiskamer. Om vereenzaming tegen te gaan of als plek waar mensen elkaar kunnen treffen om elkaar te ondersteunen/klusjes voor elkaar uit te voeren (community building).

Een palet van mogelijkheden voor minder ruimteconsumptie

De lucht in

Het stapelen van woningen tot appartementen is een voor de hand liggende mogelijkheid om meer mensen te kunnen huisvesten, ook al moet men zich niet vergissen in de buitenruimte die nodig kan zijn voor allerlei voorzieningen zoals parkeren. Appartementen kunnen in het algemeen voldoen aan de woonwensen van kleinere huishoudens die – omdat deze doorgaans gesitueerd worden in bestaande stadswijken – georiënteerd zijn op de voorzieningen in de omgeving. In sommige gevallen streeft men er zelfs naar om ook gezinnen met kinderen aan te trekken. Daarbij gaat het meestal om hele jonge kinderen of juist om pubers. Een voorbeeld daarvan is Little C in Rotterdam. Huurprijzen variëren van € 875 tot € 1.950 per maand.



Little C Rotterdam
Bron: Brochure.



Bron: Eindhovens Dagblad.

Een op korte termijn te realiseren Eindhovens voorbeeld zijn de drie woontorens bij het Centraal Station (District E) met ruimte voor 600 tot 800 woningen met in de plint ruimte voor werken en verblijven. Onder de gebouwen komt een eenlaagse parkeerkelder met ruimte voor deelauto's en fietsparkeren. Ongeveer een vijfde van de woningen in het project worden sociale huurwoningen.



Amsterdam Vertical
Bron: Heijmans.

Een ander grootstedelijk voorbeeld is Amsterdam Vertical met 168 woningen bij het Station Sloterdijk in Amsterdam. Onderdeel van het project is om het stationsgebied te transformeren tot een aantrekkelijke combinatie van wonen, werken, ontspannen en groen. Het project bestaat uit een combinatie van hoogbouw en laagbouw met geveltuinen en daktuinen. Op een binnenplein op hoogte komen eengezinswoningen. De plint is zo ingericht dat een kleinschalige uitstraling ontstaat, waardoor de menselijke maat niet verdwijnt. In de laagbouw komen commerciële ruimtes waar bewoners, bezoekers en ondernemers elkaar kunnen ontmoeten. Hier zijn een restaurant, een fitnessruimte en flexibele werkplekken bedacht. De kooprijzen in het project zijn hoog, tussen € 6.500 en € 7.000 per vierkante meter.

Belangrijke kenmerken van deze voorbeelden zijn een combinatie van wonen met werken, locatie in of tegen het stadscentrum, uitstekende ontsluiting per openbaar vervoer en verbinding met de omgeving.

Gebruik bestaande gebouwen

Functiewijziging

Het opnieuw gebruiken van bestaande gebouwen met functiewijzigingen, is een belangrijke mogelijkheid om ruimte te scheppen voor nieuwe woningen. Eindhoven kent daar een landelijk famous voorbeeld van op het voormalige terrein van Philips, Strijp S. Op deze plek ontstaat een vernieuwend stuk stad waar je als open, creatief en ondernemend persoon je prettig voelt en waar je gestimuleerd wordt om je te ontplooien. Vroeger, nu en in de toekomst! Strijp-S is de plek waar nieuwsgierigen en creatieven tot volle bloei komen. Het gebied bruist dankzij de vele nieuwe initiatieven die hier van de grond komen. Het kent een aangename combinatie van jonge en meer gerenommeerde bedrijven met een creatieve inslag, een gedifferentieerd en vernieuwend woonmilieu en zeer uiteenlopende vormen van vrijetijdsbesteding.



Bron: Brochure.

Optoppen

Optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen. Uit onderzoek blijkt dat optoppen landelijke voor ongeveer 100.000 extra woningen kan zorgen tot 2030. Daarmee is het, zo geeft het Ministerie van BZK aan, een goede manier om bestaande bebouwing beter te benutten en bij te dragen aan de



Bron: BZK.

woningbouwopgave. Inmiddels is bekend geworden dat Eindhoven met het ministerie van BZK gaat deelnemen aan een pilot rond optoppen.

Kleiner wonen

Wonen in appartementen in hoogbouw betekent uiteraard nog niet dat de ruimteconsumptie per bewoner minder wordt dan gemiddeld. In de praktijk is er een grote differentiatie in vloeroppervlak, die mede samenhangt met wat de bewoners zich kunnen veroorloven. Vooral onder druk van de prijs van het wonen, maar ook als gevolg van de toename van de kleine huishoudens, zien we steeds meer kleinere woonoppervlakten. Bij studentenkamers was dat altijd al het geval, maar ook voor meer reguliere woningzoekenden worden tegenwoordig al appartementen aangeboden vanaf zo'n 25 tot 40 m². Dat is heel wat minder dan het Nederlands gemiddelde van 53 m². En dergelijke maten zien we niet alleen bij gestapelde bouw, maar ook bij grondgebonden woningen. De tiny houses zijn daar voorbeelden van, maar ook de opkomende trend van het woningdelen in eengezinswoningen die door de daling van de huishoudengrootte minder nodig zijn. Het aloude woningsplitsen (van grote woningen) krijgt hiermee een nieuwe vorm.



Indeling 25 m²

Verplaatsbare tijdelijke woningen

Efficiënter grondgebruik is ook mogelijk door gronden die voorlopig niet nodig zijn te bestemmen voor tijdelijke woningen die demontabel en verplaatsbaar zijn en later naar een



Bron: NDW21.

andere (tijdelijke) locatie kunnen verhuizen: de zogenoemde flexwoningen. Een actueel voorbeeld is NDW21 in Nijmegen. Binnen een grootschaliger gebiedsontwikkeling realiseerden de gemeente met drie corporaties 500 flexibele en duurzame woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor huishoudens van één of twee personen: jongeren, studenten, starters, statushouders, spoedzoekers. De kleinste appartementen hebben op de begane grond een wasserette, wat wonen op 15 m² beter mogelijk maakt.

Naar elkaar omzien, in gemeenschappelijkheid

Niet meer anoniem wonen, je burens kennen, inspringen voor elkaar, ontmoetingsruimten maken zijn thema's die sterk aan belang winnen. Dit is mede het gevolg van de veroudering van de bevolking, het afschaffen van verzorgingshuizen, het zo lang mogelijk thuiswonen met zelfs zware zorg aan huis. Dit heeft geleid tot woonprojecten waarin gemeenschappelijkheid en naar elkaar omzien als het ware zijn ingebouwd. Bekend voorbeeld is het hofjeswonen (Knarrehofjes). Deze voorbeelden zijn doorgaans grondgebonden situaties met veel groen. Dit leidt niet tot efficiënter grondgebruik. Betere voorbeelden zijn het geclusterd wonen met mogelijkheid tot ontmoeting en zorgverlening. De huidige onderzoeken (zoals ook Companen die in den lande uitvoert) laten een grote behoefte zien aan geclusterd wonen voor ouderen en verder ook aan andere (zorg)doelgroepen, zoals mensen met lichamelijke of verstandelijke beperking, uitstromers uit instellingen (beschermd wonen, jeugdzorg). Door dit geclusterd wonen in appartementengebouwen onder te brengen en daarmee ook doorstroming vanuit bestaande woningen te bevorderen, kan aanzienlijk ruimte worden bespaard. De appartementen kunnen relatief klein zijn met mogelijkheden tot ontmoeting elders in het gebouw. Ook combinaties van jonge en oude bewoners komen voor.

Interviews: hoogbouw aantrekkelijker maken voor meer doelgroepen

Op dit moment bestaat ongeveer 60% van de woningvoorraad in Eindhoven uit eengezinswoningen. Van de tien grootste Nederlandse gemeenten hebben alleen Tilburg, Almere en Breda een groter aandeel eengezinswoningen.

De geïnterviewden geven aan dat de sterke nadruk op eengezinswoningen doorwerkt in de huidige woonwens van woningzoekenden in Eindhoven. In de basis wenst het grootste deel van de woningzoekenden in Eindhoven een grondgebonden woning met voor- en achtertuin en eigen parkeerplek.

Toch zal Eindhoven de komende jaren veel meer het accent moeten leggen op de bouw van appartementen dan grondgebonden woningen. Vooral vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Willen we de komende jaren veel meer woningen bouwen, dan zal er meer de hoogte in gebouwd moeten worden. Op veel plekken gebeurt dit al of zijn plannen gemaakt, zoals op het Stadhuisplein en Strijp-S, maar dit zou op veel meer plekken moeten gebeuren en er zou ook hoger gebouwd moeten worden aldus veel geïnterviewden.

Voor een deel van de woningzoekenden is het wonen in een (hoogbouw)appartement geen grote opoffering in hun woonwens, mits zij daarvoor een betaalbare woning in een dynamische woonomgeving terugkrijgen. De uitdaging zit vooral in het aantrekkelijk houden van de stad voor gezinnen, zodat Eindhoven een diverse stad is en blijft voor een mix aan doelgroepen (zowel binnen als buiten de Ring). Met name voor de doelgroep gezinnen is een grondgebonden woning nu nog het uitgangspunt. Er worden wel experimenten gedaan om ook voor deze doelgroep appartementen te bieden (bijvoorbeeld Nieuw-Bergen). Het moet dan gaan om appartementen waarbij veel licht, groen en ruimte aanwezig is (beleving van een stadstuin in een appartementencomplex). Bijvoorbeeld door het creëren van brede gangen en gezamenlijke binnentuinen.

De regionale roltrap

De behoefte aan grondgebonden wonen zal altijd blijven bestaan. Eerder constateerden we dat het op grotere schaal voldoen aan een extra behoefte aan grondgebonden woningen niet meer goed mogelijk is vanwege onvoldoende ruimte binnen de stadsgrenzen. De vraag is in hoeverre dit een probleem is.

Eindhoven heeft binnen de regio een roltrapfunctie: jongeren trekken naar de stad, vormen grotere huishoudens met kinderen en trekken naar de suburbs, in de grondgebonden woonmilieus binnen de stad en in de randgemeenten waar ruimte en groen aanwezig is. Deze roltrapbeweging verdraagt zich uitstekend met de andere invulling van de stedelijke ruimte voor het wonen. Althans, onder de voorwaarde dat de randgemeenten niet aan “cherry picking” doen, maar ook hun aandeel in de sociale woonopgave nemen (“fair share”). De stad kiest er in deze benadering dan voor niet voor alle doelgroepen in dezelfde mate te voorzien in extra woonbehoefte, maar de woningmarkt regionaal te bezien.

Een aandachtspunt is de ‘horizontale loopband’. In het principe van de stedelijke roltrap is een beweging naar buiten ook een beweging omhoog, een volgende stap in de wooncarrière naar een grotere woning dan wel een woning met meer luxe. Als veel welvarende woningzoekenden zich richten op een woning in de stad, bestaat de kans dat minder welvarende woningzoekenden geen plek meer kunnen vinden en de stad moeten verlaten (zie ook paragraaf 3.5).

Terug naar de stad

Een ander aandachtspunt is dat als de kinderen het huis uit zijn vaak weer het verlangen ontstaat om naar de voorzieningen in de stad terug te keren. Oudere huishoudens die in een eerdere levensfase de stad hebben verlaten omdat zij kozen voor een rustige, veilige woonomgeving voor de kinderen, keren in de empty nest-fase weer terug naar de stad. Dat vraagt aantrekkelijke woningen voor (vaak welvarende) senioren op voor hen aantrekkelijke locaties. Het gaat om levensloopgeschikte woningen, appartementen of grondgebonden woningen, nabij het centrum met een goede verbinding naar het centrum. Vaak is de wens een woning te kopen.

Interviews: trends woonomgeving

Ook in de woonomgeving is een trend te zien naar meer gedeelde woon- en leefruimte.

- De wens voor een eigen tuin (met name voortuin, maar ook achtertuin) wordt wat minder belangrijk als dat gecompenseerd kan worden door aantrekkelijke gezamenlijke groenvoorzieningen dicht in de buurt (of bij voorkeur) de eigen straat.
- Een eigen parkeerplek voor de deur wordt met het toenemende gebruik van deelauto's minder belangrijk gevonden. Mensen hebben liever dat een deel van de parkeerruimte wordt gebruikt voor een groene, breed opgezette straat (waar kinderen veilig kunnen spelen) of voor meer woonruimte. Deze wens hangt wel samen met lokale factoren als:
 - Organisatiekracht in de wijk.
 - Het belang dat bewoners hechten aan duurzaamheidsmaatregelen.
 - Locatie binnen de stad: hoe verder van het centrum af, hoe belangrijker een eigen parkeerplek voor mensen wordt gevonden.

Interviews: nieuwe woontrends

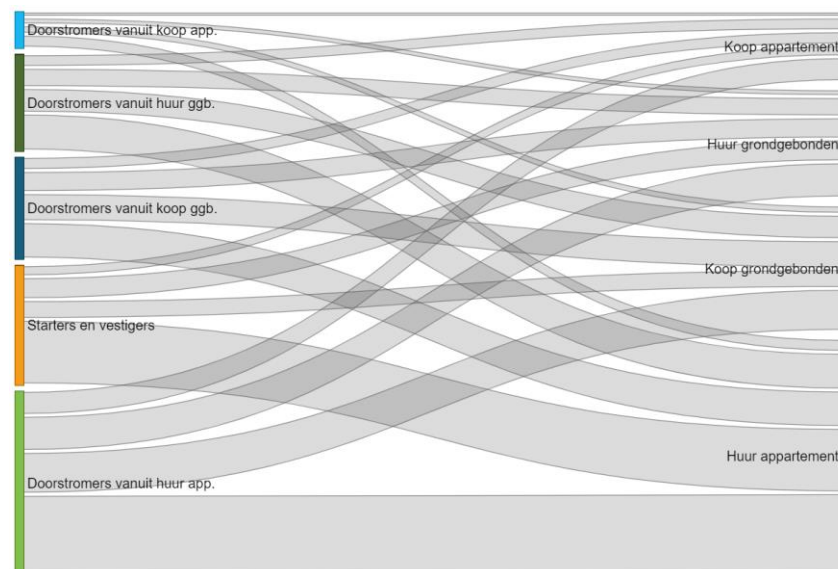
De behoefte aan gedeelde woonruimtes en aantrekkelijker maken van hoogbouw voor meerdere doelgroepen zijn de woontrends die het vaakst te horen waren in de interviews. Daarnaast zijn de volgende trends genoemd:

- Woongemeenschappen (CPO, wooncoöperaties, friends wonen) als middel om: een betaalbaar(dere) woonvorm te creëren, meer onderlinge samenhang tussen bewoners te creëren, meer regie te houden over hoe pand, woning, woonomgeving wordt onderhouden. Voorheen werden woongemeenschappen (met name het proces om daar te komen) als complex en langdurig gezien. Maar door geslaagde experimenten (onder andere Klein Zwitserland op Strijp-S) worden woongemeenschappen bij meer mensen bekend en als kansrijk gezien.
- Flexibele indeling van woningen/wooncomplexen. Huishoudens veranderen veel sneller van samenstelling en woonwens dan in het verleden het geval was. Dat geldt landelijk, maar zeker voor Eindhoven, door de internationalisering en toename van 1+2 persoonshuishoudens. Steeds meer mensen zoeken daarom een woonplek die kan meebewegen met hun veranderende huishouden. Bijvoorbeeld een woonplek die door het toevoegen of verwijderen van tussenwanden eenvoudig zelfstandiger, groter of juist kleiner te maken is.

5.4 Starters en doorstromers

In de raming van de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren, is rekening gehouden met doorstroombmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Doorstromers laten een woning achter bij verhuizing en betrekken een andere woning. Starters en vestigers zijn doelgroepen die geen woning achterlaten op de Eindhovense woningmarkt, maar wel een woning betrekken. Aan de andere kant wordt een deel van de bestaande woningen vrijgemaakt door mensen die de gemeente verlaten, verhuizen naar een verzorgingsplek, verhuizen of overlijden. Het volgende figuur laat schematisch zien hoe de doorstroming binnen de verschillende delen van de woningmarkt verloopt.

Figuur 5.3: Gemeente Eindhoven. Schematische weergave doorstroming in de bestaande woningvoorraad naar doelgroep en woningmarktsegment, 2023 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Starters en vestigers (vaak kleinere huishoudens) verhuizen vaak naar een huurappartement. Een deel 'landt' in de koopsector. Dit zijn naar verhouding wat vaker vestigers. Starters en vestigers zijn een belangrijke verhuizersgroep die huurappartementen betrekken. Nog groter is de groep doorstromers die van het ene huurappartement naar een volgend huurappartement gaan. Daarnaast wordt een deel van de huurappartementen betrokken door doorstromers vanuit grondgebonden woningen. Deels zijn dit huishoudens die een levensloopgeschikte woning nodig hebben, maar er zijn ook andere verhuismotieven. Grondgebonden koopwoningen worden deels betrokken door starters en vestigers, en deels door doorstromers vanuit huurwoningen die een stap

zetten op de stedelijke roltrap. Een deel van de vrijkomende koopappartementen wordt betrokken door doorstromers die een huurappartement achterlaten en eenzelfde stap zetten, maar binnen de meer stedelijke woonmilieus. En tot slot komt het binnen de huursector geregeld voor dat de stap wordt gezet van een huurappartement naar een grondgebonden huurwoning.

6 Woningbehoefte, Woondealafspraken en project Beethoven

De in het vorige hoofdstuk beschreven ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. Deze prognose is een trendprognose waarin ontwikkelingen in het recente verleden de basis vormen voor het ramen van de huishoudensontwikkeling in de komende jaren. Daarbij wordt wel degelijk rekening gehouden met de effecten van ontwikkelingen in de werkgelegenheid die voor de komende periode worden voorzien, maar worden deze gerelateerd aan de trend uit het verleden. Navraag bij de provincie leert dat de afspraken die in het kader van project Beethoven worden gemaakt, maar ten dele zijn meegetrekkend in de provinciale prognose.

6.1 Woondeals

De gemeente Eindhoven heeft als onderdeel van de regio Zuidoost-Brabant met provincie en Rijk Woondealafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2030. Regionaal gaat het om ruim 45.000 woningen (bruto), waarvan zo'n 21.400 in Eindhoven. Voor de periode 2031 tot en met 2040 is een herijking en verrijking van de Woondeal in de maak. Hiervan is op dit moment bekend dat het zal gaan om nog eens (bruto) 55.000 woningen in de regio, waarvan (als dezelfde verhoudingen worden aangehouden als in de huidige Woondeal) ruim 26.000 in Eindhoven.

6.2 Project Beethoven: afspraken

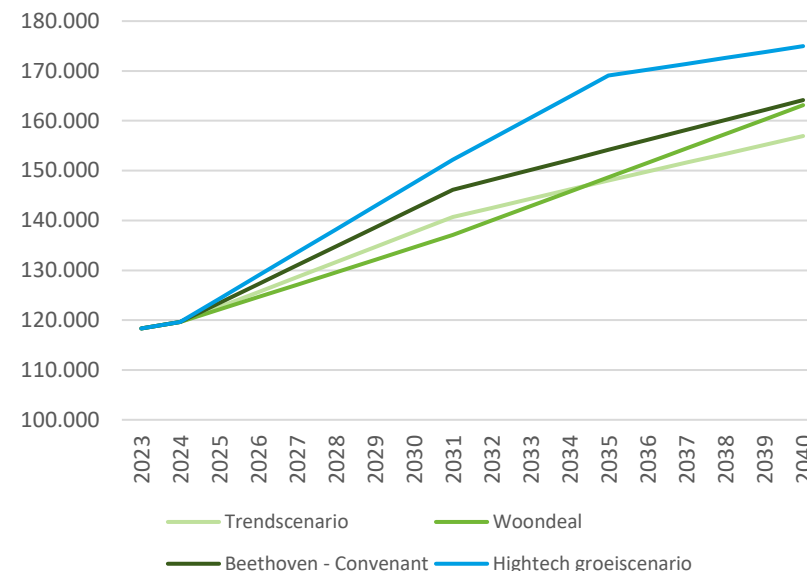
Onder de noemer 'Project Beethoven' worden door het Rijk en de regio grote bedragen geïnvesteerd om de Nederlandse microchipindustrie en de activiteiten in Brainport Eindhoven te kunnen laten groeien. Onderdeel van het pakket maatregelen dat hiervoor is opgesteld, is het naar voren halen van de bouw van 17.000 woningen in de Metropoolregio Eindhoven van de periode na 2030 naar de periode tot en met 2030. Dat betekent dat de opgave voor de regio tot en met 2030 niet bestaat uit het (bruto) toevoegen van 45.000 woningen, maar uit het toevoegen van 62.000 woningen. Daar komt de afspraak bij dat ook 2.280 extra onzelfstandige studentenwoningen worden toegevoegd in de regio. Bij elkaar behelst project Beethoven daarmee het toevoegen van zo'n 64.300 woningen tot en met 2030, waarvan zo'n 30.400 in Eindhoven. Rekening houdend met het feit dat in de huidige Woondealperiode in 2022 en 2023 al woningen zijn gerealiseerd, bedraagt de restopgave voor de jaren tot en met 2030 in Eindhoven het bruto toevoegen van zo'n 3.800 woningen per jaar. We duiden deze ontwikkeling in dit rapport aan als 'Beethoven – Convenant'.

6.3 Hightech groeiscenario

Inmiddels is duidelijk dat ASML een groei verwacht van het aantal arbeidsplaatsen in het bedrijf met 15.500 in de periode 2024 tot en met 2030. De praktijk leert dat elke arbeidsplaats bij ASML in de toeleveringsketen en in de 'brede economie' nog eens 2,5 arbeidsplaats oplevert in de regio. Dat betekent dat de toename met 15.500 arbeidsplaatsen bij ASML zorgt voor een totale toename van het aantal arbeidsplaatsen in de regio met zo'n 54.250. Deze groei van het aantal arbeidsplaatsen brengt een grote extra woningvraag in de regio met zich mee. Om deze woningvraag te ramen is een inschatting gemaakt van de samenstelling van de huishoudens van de nieuwe werknemers en het aandeel

werkenden per huishoudens. Deze samenstelling verandert in de tijd. Waar in de eerste jaren het grootste deel van de huishoudens van werknemers die naar de regio komen eenpersoonshuishoudens zijn, schuift dit in de loop van de tijd meer op richting gezinnen. Deze verschuiving is gebaseerd op de verwachtingen van geïnterviewden bij Brainport, ASML en huisvesters van expats. We ramen de extra woningbehoefte als gevolg van de banengroei bij ASML en in de keten op 37.800 woningen. Een deel van deze woningbehoefte betreft huishoudens die zich niet vestigen in de MRE, maar in omliggende gebieden (waaronder Limburg en Belgisch Limburg). De verwachting is dat 70% van de extra woningbehoefte, 26.500 woningen, betrekking heeft op de MRE. De huidige praktijk is dat 60% van de woningvraag van buitenlandse werknemers een woningvraag in Eindhoven is. De verwachting is dat dit gaat verschuiven en dat de andere regiogemeenten een groter aandeel van de buitenlandse werknemers moeten gaan huisvesten. We gaan ervan uit dat het aandeel dat in Eindhoven komt wonen opschuift van 60% nu naar 45% rond 2030. Hieruit volgt dat de uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen bij ASML leidt tot een vraag naar 13.900 extra woningen in Eindhoven. Een deel van de woningvraag van jonge alleenstaande werknemers is in te vullen door het delen van een woning met een andere alleenstaande. Dit betekent naar verwachting dat de woningvraag 400 lager uitkomt, totaal 13.500 woningen. Deze extra vraag kan niet zonder meer worden opgeteld bij de ontwikkeling van de woningbehoefte op basis van de provinciale huishoudensprognose en de inloop van het woningtekort. De reden daarvoor is dat in de provinciale prognose al in enige mate rekening is gehouden met de groei van de hightechsector in de regio. Van de geraamde 13.500 extra woningen zijn 2.000 al onderdeel van de provinciale prognose en daarmee het trendskenario. Dit betekent dat de plus als gevolg van de banengroei bij ASML voor Eindhoven voor de periode tot en met 2030 neerkomt op 11.500 woningen.

Figuur 6.1: Gemeente Eindhoven. Vergelijking ontwikkeling woningbehoefte volgens het trendskenario met de Woondealafspraken, Beethoven – Convenant en het Hightech groeiscenario



Bron: Provincie Noord-Brabant, Woondeal Zuidoost Brabant, gemeente Eindhoven.

In het bovenstaande figuur is de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens het trendskenario op basis van de provinciale huishoudensprognose, de Woondealafspraken, de afspraken in het kader van project Beethoven (Beethoven – Convenant) en het Hightech groeiscenario, met elkaar in de tijd vergeleken.

- Het trendskenario ligt in de eerste jaren iets boven de Woondealafspraken omdat het actuele woningtekort in dat scenario in de eerste periode wordt ingelopen.
- De Woondealafspraken voor de periode na 2030 komen wat hoger uit dan het trendskenario op basis van de provinciale prognose voor die periode

(uitgaande van de genoemde extrapolatie van verhoudingen tussen Eindhoven en de regio).

- Beethoven – Convenant komt neer op het naar voren halen van een deel van de woningbouw in de periode na 2030 naar de periode 2024 - 2030. Dit zorgt voor een versnelling in de eerste periode en komt over de hele periode tot en met 2040 uit op de woningvoorraad volgens de Woondealafspraken.
- De potentiële woningbehoefte die voortkomt uit de banengroei in de hightechsector, de toeleveringsketen en de brede economie, het Hightech groeiscenario, komt aanmerkelijk hoger uit dan het trendscenario. De Woondealafspraken volstaan niet om in deze woningbehoefte te voorzien, ook niet met het naar voren halen van een deel van de woningproductie.

Het is belangrijk om aan te tekenen dat de Woondealafspraken bruto afspraken zijn. De afspraken gaan alleen over het toevoegen van woningen, door nieuwbouw of door transformatie. Er wordt geen rekening mee gehouden dat er in de praktijk ook woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken. Woningbehoefte is per definitie een netto behoefte. In een woning die aan de voorraad wordt onttrokken, kan geen huishouden wonen. ‘Beethoven – Convenant’ gaat over het naar voren halen van de bouw van woningen waarover in de Woondeal afspraken worden gemaakt. Dit zijn dus ook bruto woningaantallen. Het genoemde aantal van 3.800 woningen per jaar is daarom hoger als ook moet worden gecompenseerd voor sloop of andere onttrekking van woningen. De woningbehoefte die is berekend volgens het trendscenario en het Hightech groeiscenario betreft netto woningbehoefte.

Interviews: effect Operatie Beethoven op de woningbehoefte

De verwachting is dat het aantal arbeidsplaatsen in de hightechindustrie in de Brainportregio sterk zal toenemen in de komende tien jaar. Een deel daarvan wordt opgevuld met mensen die de komende jaren afstuderen en in de regio gaan werken. Dan blijft er nog een tekort aan arbeidsplaatsen over dat op verschillende manieren moet worden ingevuld:

- Meer mensen aan het werk krijgen (vroegtijdige schoolverlaters, mensen zonder baan, etc.).
- Meer technisch geschoolde studenten opleiden.
- Meer talent behouden voor de regio (voorkomen dat afgestudeerden de regio verlaten).
- Het verhogen van de arbeidsproductiviteit.
- Het aantrekken van internationale werknemers.

De investeringen van Operatie Beethoven leiden volgens het bedrijfsleven niet direct tot een grotere woningbehoefte. Wel zorgt het ervoor dat het tekort aan arbeidsplaatsen sneller wordt weggewerkt. De verwachting is dat het aantal internationale werknemers de komende tien jaar aanmerkelijk zal toenemen. Het grootste deel zal huisvesting zoeken in Eindhoven of Veldhoven. Een deel van de internationale werknemers zal huisvesting elders (of zelfs buiten de regio) zoeken. Met name plaatsen die goed bereikbaar zijn (vooral met OV) en met relatief veel beschikbaar woningaanbod zijn voor deze doelgroep aantrekkelijk (Uden, Roermond, Hasselt, Turnhout).

Tabel 6.1: Gemeente Eindhoven. Benodigde jaarlijkse woningtoevoegingen volgens de verschillende scenario's, 2024 - 2030 en 2031 - 2040

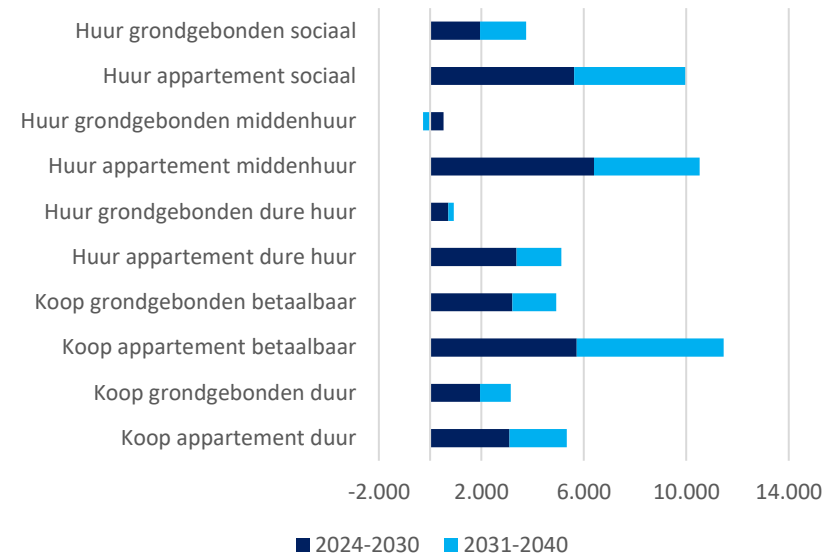
	2024-2030	2031-2040
Trendscenario	+3.000	+2.000
Woondeal	+2.500	+2.600
Beethoven – Convenant	+3.800	+1.800
Hightech groeiscenario	+4.650	+2.550

Bron: Gemeente Eindhoven, Woondeal, Companen.

Om de behoefteontwikkeling volgens het trendscenario te faciliteren moeten in de periode 2024 - 2030 jaarlijks netto gemiddeld 3.000 woningen worden toegevoegd. In de periode 2031 - 2040 gaat het gemiddeld om 2.000 woningen per jaar. De Woondealafspraken betekenen dat tot en met 2030 jaarlijks (bruto) 2.500 woningen moeten worden toegevoegd. In de periode 2031 - 2040 zal dit naar verwachting gaan om bruto gemiddeld 2.600 per jaar. 'Beethoven – Convenant' haalt een belangrijk deel van de toekomstige woning-behoefte naar voren. Bruto moeten in dit scenario in de periode tot en met 2030 jaarlijks 3.800 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd in Eindhoven. In de periode 2031 - 2040 zijn dit er jaarlijks nog 1.800. Om in de potentiële woningbehoefte volgens het Hightech groeiscenario te voorzien, zijn in de periode 2024 - 2030 jaarlijks 4.650 extra woningen nodig en in de periode 2031 - 2040 jaarlijks 2.550 woningen.

Het toevoegen van de afgesproken en benodigde aantallen woningen is in het huidige tijdsgewricht een grote uitdaging. In 2022 werden in Eindhoven 2.277 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In 2023 waren dit er slechts 1.380. Met andere woorden: de aantallen woningen die voor de komende zeven jaar op basis van de behoefteontwikkeling jaarlijks aan de voorraad zouden moeten worden toegevoegd, zijn de afgelopen jaren (lang) niet gehaald. Voor 2024 is de verwachting dat bruto 2.800 woningen zullen worden toegevoegd. Voor 2025 en 2026 is de verwachting dat dit lager zal zijn. In 2027 zal de woningbouwproductie naar verwachting flink toenemen.

Figuur 6.2: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, Hightech groeiscenario, 2024 - 2030 en 2031 - 2040



Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Tabel 6.2: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar relevante deelsegmenten, Hightech groeiscenario, 2024 - 2030, 2031 - 2040 en 2024 - 2040

Deelsegment	2024 - 2030	2031 - 2040	2024 - 2040
Aandeel huur	57%	52%	55%
Aandeel sociale huur	23%	27%	25%
Aandeel betaalbaar	72%	76%	74%
Aandeel appartementen	74%	80%	77%

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Interviews: kwalitatieve woningbehoefte buitenlandse werknemers

Op dit moment bestaat het grootste deel van de buitenlandse werknemers uit alleenstaanden, maar het aandeel gezinnen neemt toe. Dit komt vooral omdat buitenlandse werknemers het woonklimaat van de regio hoog waarderen ten opzichte van andere stedelijke regio's die ze kennen (onder andere groene woonomgeving, ruime woningen, (verkeers)veiligheid). Dit heeft gevolgen voor de woonduur. Een steeds groter aandeel buitenlandse werknemers vestigt zich in Eindhoven (en regio) voor langere tijd (10 jaar of zelfs permanent).

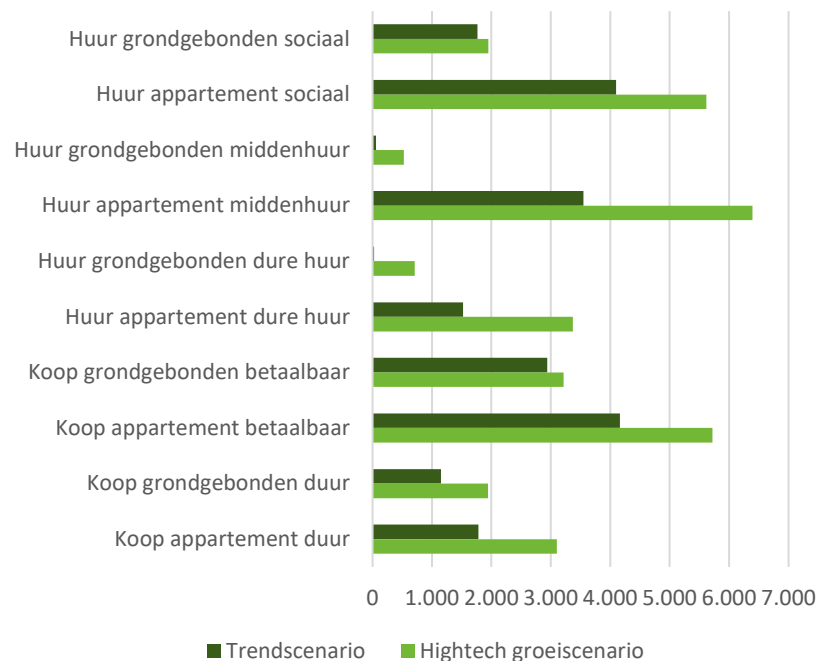
Een groter aandeel gezinnen onder buitenlandse werknemers leidt ook tot een andere kwalitatieve woningvraag. Op dit moment zoekt ongeveer de helft van de buitenlandse werknemers een éénkamerappartement, 35% zoekt een tweekamerappartement en ongeveer 15% een eengezinswoning. De vraag naar eengezinswoningen zal door groei van de doelgroep gezinnen in de toekomst toenemen.

Andere woonwensen zijn:

- Ongeveer 25% van de buitenlandse werknemers heeft een voorkeur voor een gemeubileerde woonruimte, 35% heeft een voorkeur voor ongemeubileerd en 45% heeft geen voorkeur.
- 1+2 persoons huishoudens zoeken vaker een woonplek met grootstedelijke dynamiek. Winkels en horeca om de hoek is voor hen belangrijker dan een eigen tuin.
- Gezinnen hechten veel waarde aan de nabijheid van internationaal onderwijs.

In het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte op basis van het Hightech groeiscenario is als uitgangspunt gehanteerd dat de extra vraag in de periode tot en met 2030 bestaat uit vestigers die als groep afwijken van het trendsce- nario. Het gaat vaker om alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en het gaat vaker om huishoudens met een middeninkomen of een hoog inkomen. De extra woningbehoefte van deze groepen leidt tot een naar verhouding groter accent op de huursector in de extra woningvraag, met name in de middenhuur. Daarnaast is de vraag naar dure woningen in dit scenario groter, waardoor het aandeel betaalbare woningen in dit scenario lager uitkomt. Het aandeel appar- tementen is door de meer centrum-stedelijke oriëntatie van de vestigers hoger dan in het trendsce- nario.

Figuur 6.3: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, vergelijking trendscenario en Hightech groeiscenario, 2024 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

6.4 Opgaven en strategische keuzes

De potentiële opgave is groot. Om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte moeten zeer veel woningen worden toegevoegd, meer dan de productie die momenteel gerealiseerd wordt. Wat zijn de beste keuzes, ook als het niet mogelijk is om de aantallen woningen toe te voegen die gevraagd gaan

worden? Een optie is het leggen van de focus op hoogbouw. Een tweede mogelijkheid is het stimuleren van woningdelen, woningsplitsen en optoppen, om de bestaande woningvoorraad effectiever te gebruiken.

Het faciliteren van de woonbehoefte van kenniswerkers in de hightech industrie is van groot belang voor de economische groei in de regio en de stad. Dit zijn veelal kleine huishoudens met een middeninkomen of hoog inkomen die zich richten op een woning in een stedelijke setting. Voor deze groepen moet zonder meer een deel van de beschikbare bouwcapaciteit ingezet worden. Maar wat is reëel, ook in het licht van de realisatie die de afgelopen jaren mogelijk is gebleken. Is het mogelijk om te versnellen en is dat ook wenselijk?

Kapitaalkrachtige huishoudens die in de werkzaam zijn in de hightech industrie zullen naar verwachting hun weg op de woningmarkt wel vinden. Als het niet mogelijk is voldoende woningen toe te voegen, zullen het in eerste instantie andere, minder kapitaalkrachtige, huishoudens zijn die minder makkelijk aan een woning komen en mogelijk de stad moeten verlaten. Het is daarom zaak oog te blijven houden voor de woningmarktpositie van Eindhovense huishoudens met een lager inkomen of een middeninkomen. Dat betekent ook prioriteit blijven geven aan het toevoegen van betaalbare woningen in de sociale huursector, de middenhuursector en de betaalbare koopsector. Overwogen kan worden voorrangsregels in te stellen om te zorgen voor voldoende kansen op de woningmarkt voor de autonome Eindhovenaar. En is het belangrijk in gesprek te zijn met de regiogemeenten over een groter aandeel in de huisvesting van (buitenlandse) werknemers in de hightechindustrie.

Een ander dilemma is het bewaken van de sterke punten van de woonomgeving van Eindhoven. Veel huishoudens in Eindhoven waarderen de ruime, groene, laagbouw-woonmilieus die in de stad veel aanwezig zijn. Het bouwen in hoogbouw en hoge dichtheden heeft effect op deze woonmilieus. Hoe

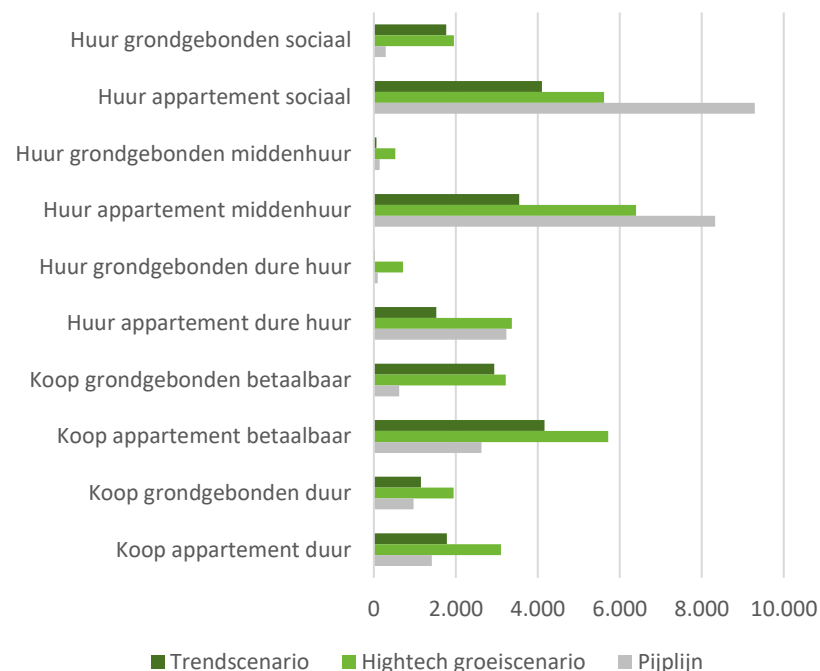
(on)wenselijk is dit, als het betekent dat de stad voor sommige doelgroepen minder aantrekkelijk wordt?

Daarnaast is het belangrijk, waar mogelijk, in te zetten op bouwen voor doorstroming omdat met het toevoegen van een nieuwe woning meerdere huishoudens aan een woning geholpen kunnen worden. Daarbij hoort weer de afweging voor welke groepen Eindhoven er als stad wil zijn. De focus op hoogbouw maakt de stad voor sommige groepen wellicht minder aantrekkelijk. Wil de gemeente er op inzetten om gezinnen voor de stad te behouden? Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen waardoor gezinswoningen vrij komen, draagt hier aan bij. De (aankomende) gezinnen maken op hun beurt ruimte in de kleinere, betaalbare woningvoorraad (appartementen). Aandachtspunt is de bereikbaarheid van vrijkomende eengezinswoningen in de gemeente voor jonge gezinnen. Als deze woningen te duur zijn, is het toevoegen van betaalbare woningen voor jonge gezinnen een optie. Gezien de financiële bereikbaarheid en de schaarse ruimte ligt het voor de hand dan in te zetten op appartementen voor gezinnen. Dit vraagt zoals beschreven een omslag in wooncultuur in de stad.

6.5 Vergelijking met de planvoorraad

De extra woningbehoefte in de periode tot en met 2030 volgens het trendsce- nario en volgens het Hightech groeiscenario, is vergeleken met de 'pijplijn' in Eindhoven. De pijplijn bestaat uit alle woningen waarvan mag worden aange- nomen dat ze gerealiseerd gaan worden in de komende jaren. Het betreft alle woningen die al in aanbouw zijn en alle woningen waarvoor plannen bestaan met een harde planstatus die in de genoemde periode zullen worden opgele- verd.

Figuur 6.4: Gemeente Eindhoven. Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbe- hoefte volgens het trendsce- nario en het Hightech groeiscenario met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (pijplijn), 2024 - 2030



Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

De pijplijn bestaat uit zo'n 27.000 woningen. Dat zijn er aanmerkelijk meer dan volgens het trendsce- nario nodig zijn (+21.100) in de periode tot en met 2030 en te weinig als wordt uitgegaan van het Hightech groeiscenario (+32.550).

Tabel 6.3: Gemeente Eindhoven. Vergelijking ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte volgens het trendscenario en het Hightech groeiscenario met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (pijplijn) naar relevante deelsegmenten, 2024 - 2030

	Trendscenario	Hightech groei-scenario	Pijplijn
Aandeel huur	52%	57%	79%
Aandeel sociale huur	28%	23%	35%
Aandeel betaalbaar	79%	72%	79%
Aandeel appartementen	72%	74%	92%

Wel zijn er aanmerkelijk kwalitatieve verschillen tussen de geraamde woningbehoefte en de woningen die in de pijplijn zitten. De woningen in de pijplijn zijn veel vaker huurwoningen dan de kwalitatieve behoefte volgens zowel het trendscenario als Hightech groeiscenario. Van alle woningen in de pijplijn is zo'n 80% een huurwoning. Het aandeel sociale huur op de woningen in de pijplijn is iets hoger dan uit de behoefteaming naar voren komt. Daarbij moet worden bedacht dat er ook sociale huurwoningen gesloopt gaan worden. Sloop moet gecompenseerd worden om in de behoefteontwikkeling te voorzien. Het aandeel betaalbare woningen in de pijplijn is in lijn met de geraamde behoefte volgens het trendscenario en hoger dan de geraamde behoefte volgens het Hightech groeiscenario. Bij de woningen in de pijplijn ligt nog een groter accent op appartementen dan uit de behoefteaming komt. Uit oogpunt van ruimtegebruik is dit een logische keuze. Er is wel een discrepantie met de geraamde kwalitatieve woningvraag en met de woonvoorkeuren van de huidige groepen op de woningmarkt in Eindhoven. Deze focus op appartementen vraagt zoals beschreven een omslag in de beleving van de wooncultuur in de stad en zal er op de kortere termijn toe leiden dat huishoudens die een grondgebonden (koop)woning willen uitwijken naar omliggende gemeenten. De focus komt in Eindhoven dan meer te liggen op de jonge professionals die naar de stad komen.

Interviews: groei buitenlandse werknemers zet door, wel meer spreiding over de regio (en daarbuiten)

De afgelopen jaren is de doelgroep buitenlandse werknemers (expats) in de Brainportregio sterk gegroeid. ASML is daarin de belangrijkste factor, maar de regionale hightechindustrie is inmiddels uitgegroeid tot ruim 7.000 bedrijven. Fysieke nabijheid van toeleveranciers is cruciaal. De verwachting is dat de komende tien jaar 70.000 arbeidsplaatsen ingevuld moeten worden om als regio door te kunnen groeien. Een aanzienlijk deel daarvan zal moeten komen via het aantrekken van buitenlandse werknemers.

Vandaag de dag komt het gros van de buitenlandse werknemers in Eindhoven of Veldhoven te wonen, maar met de verdere groei van de hightechindustrie zal de reikwijdte van de Brainportregio groter worden. Niet alleen als het gaat om de locatie waar bedrijven zich gaan vestigen, maar ook als het gaat om waar werknemers gaan wonen. Vooral woonplaatsen die goed zijn ontsloten met het openbaar vervoer en relatief beperkte druk op de woningmarkt kennen, worden in de toekomst aantrekkelijker voor buitenlandse werknemers. Die zullen ook steeds meer een serieuze optie worden zolang de druk op de woningmarkt in Eindhoven en Veldhoven hoog blijft.

7 Woningvraag van specifieke doelgroepen

In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar gemeenten en hun partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien. In de volgende paragrafen staan we stil bij de woonvraag van deze aandachtsgroepen.

7.1 Woningvraag van studenten in Eindhoven

Huidige situatie

Een deel van de woningbehoefte in Eindhoven betreft woningen en wooneenheden voor studenten. Ook in het kader van project Beethoven zijn expliciete afspraken gemaakt over het toevoegen van woonruimte voor studenten.

Tabel 7.1: Gemeente Eindhoven. Aantal en aandeel studenten naar onderwijsvorm, studiejaar 2022/2023

Onderwijsvorm	Aantal	%
WO	12.700	36%
Hbo	22.400	64%
Totaal	35.100	100%

Bron: Kences Landelijke monitor studentehuisvesting 2023.

Er studeren in het hoger onderwijs op dit moment in Eindhoven 35.100 studenten. Twee derde van deze groep betreft Hbo-studenten en een derde WO-studenten.

Tabel 7.2: Gemeente Eindhoven. Aantal en aandeel studenten naar herkomst, studiejaar 2022/2023

Herkomst	Aantal	%
Nederlands	29.000	83%
Internationaal	6.100	17%
Totaal	35.100	100%

Bron: Kences Landelijke monitor studentehuisvesting 2023.

Van de Eindhovense studenten is meer dan 80% van Nederlandse afkomst. Een kleine 20% betreft internationale studenten.

Tabel 7.3: Gemeente Eindhoven. Aantal en aandeel studenten naar woonsituatie, studiejaar 2022/2023

	Aantal	%
<i>Woont én studeert in Eindhoven</i>	<i>14.000</i>	<i>87%</i>
• Thuiswonend	1.700	11%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	7.300	45%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	3.100	19%
• Woon in meerkamerwoning	1.900	12%
<i>Woont in Eindhoven, studeert elders</i>	<i>2.100</i>	<i>13%</i>
• Woont op kamers (onzelfstandig)	500	3%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	600	4%
• Woont in meerkamerwoning	1.000	6%
Totaal in Eindhoven woonachtige studenten	16.100	100%

Bron: Kences Landelijke monitor studentehuisvesting 2023.

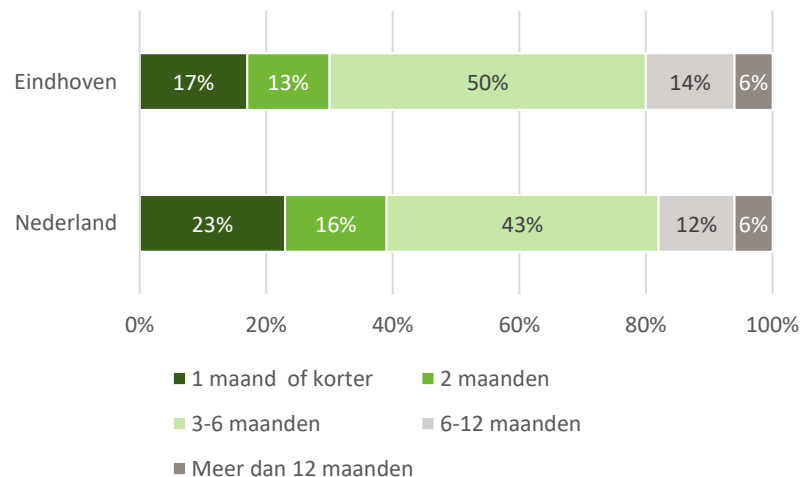
Er zijn 16.100 studenten die in Eindhoven wonen. Van deze groep studeren de meeste studenten ook in Eindhoven. Er zijn 14.000 studenten die in Eindhoven studeren en er ook wonen. Dan is er nog een groep van 2.100 studenten die in Eindhoven wonen maar elders studeren. De overige Eindhovense studenten wonen buiten Eindhoven. Van de studenten die in Eindhoven wonen, woont

een groot deel onzelfstandig (op kamers). Het betreft bijna de helft van de studenten die in Eindhoven wonen. Een kleine 25% van de Eindhovense studenten woont in een zelfstandige éénkamerwoning, een studio. Een kleine 20% woont in een zelfstandige meerkamerwoning. Zo'n 10% van de studenten die in Eindhoven wonen is thuiswonend.

Het vinden van een studentenwoning

Het huidige aanbod aan studentenwoningen in Eindhoven is 14.600 woningen⁵. Het aantal studenten in Eindhoven dat uitwonend zou willen zijn bedraagt 16.400. Er is daarmee momenteel een tekort aan 1.800 studentenwoningen in Eindhoven.

Figuur 7.1: Gemeente Eindhoven. Actieve zoektijd voor het vinden van studentenhuysvesting, Eindhoven en Nederland, studiejaar 2022/2023



Bron: Kences Landelijke monitor studentenhuysvesting 2023.

⁵ Bron: Kences Landelijke monitor studentenhuysvesting 2023.

Het duurt voor studenten in Eindhoven wat langer dan gemiddeld in Nederland om woonruimte te vinden. Gemiddeld heeft 23% van de zoekende studenten in Nederland binnen een maand woonruimte gevonden, in Eindhoven is dit 17%. Landelijk vindt zo'n 40% van de zoekende studenten binnen twee maanden woonruimte, in Eindhoven is dit 30%. In Eindhoven duurt het voor studenten vaak drie tot zes maanden om woonruimte te vinden. Voor internationale studenten is dit een nog groter probleem dan voor Nederlandse studenten omdat zij zonder woonruimte niet kunnen starten met hun studie.

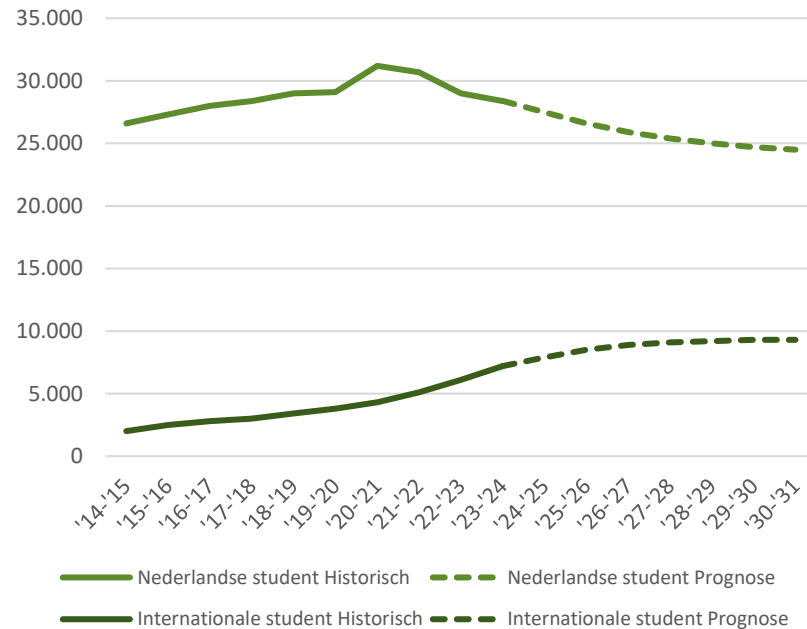
Interviews: verschil in woonwensen Nederlandse en internationale studenten

Er zijn enkele verschillen in woonwensen tussen Nederlandse en internationale studenten:

- Nederlandse studenten zoeken vooral een woonplek dicht bij het centrum. Sinds de Coronapandemie is vereenzaming onder studenten aan het licht gekomen. Daardoor lijken gezamenlijke ruimten (bijvoorbeeld keukens of woonkamer) meer gewenst dan enkele jaren geleden.
- Internationale studenten hebben een sterke voorkeur voor een zelfstandige woonruimte (studio), maar stellen een gezamenlijke woonkamer ergens in het complex waar men woont wel op prijs.
- Vooral studenten die wat verder in hun studie zijn (onder andere PhD studenten) zoeken een rustigere woonomgeving. Een locatie op, of dicht bij, de Campus ligt meer voor de hand dan zo dicht mogelijk bij uitgaansgebied Stratumseind.

Toekomstige woonbehoefte

Figuur 7.2: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling aantal studenten naar herkomst, studiejaar 2014/2015 - 2030 - 2031



Bron: Kences Landelijke monitor studentehuisvesting 2023.

De Kences Landelijke monitor studentehuisvesting maakt een raming van de ontwikkeling van het aantal studenten in studentensteden. Voor Eindhoven is de raming dat het aantal Nederlandse studenten gaat afnemen. Dit is een ontwikkeling die sinds het studiejaar 2020/2021 zichtbaar is. Het aantal internationale studenten neemt volgens de raming van Kences wel toe. Ook dit is in lijn met de trend van de afgelopen jaren. Volgens de raming van Kences daalt het aantal Nederlandse studenten in de periode van studiejaar 2023/2024 tot

studiejaar 2030/2031 met 3.900. Het aantal internationale studenten neemt in deze periode toe met 2.100. Per saldo neemt het aantal studenten in Eindhoven volgens deze raming af met 1.800.

Eigen onderzoek in de regio laat zien dat de Kences monitor het aantal uitwonnende studenten in Eindhoven structureel onderschat. Terugkijkend zijn de ramingen steeds te laag geweest. Het beeld in de regio is dat de vraag van buitenlandse studenten vooral begrensd wordt door het aanbod van Engelstalige studies en door de beschikbare woonruimte in Eindhoven. Buitenlandse studenten wordt gevraagd alleen naar Eindhoven te komen als zij woonruimte hebben gevonden. De toestroom van buitenlandse studenten is dus te sturen via deze twee ingangen, waarbij het beeld is dat de huisvesting op dit moment de bottleneck is die de instroom bepaalt. Er is een grote groei van het aantal buitenlandse studenten in Eindhoven mogelijk als er voldoende woonruimte voor hen is.

Onderdeel van project Beethoven is naast de groei van het aantal banen in de hightechindustrie ook de groei van het aantal studenten in Eindhoven. Afgesproken is dat 2.280 extra onzelfstandige studentenwoningen in de Metropoolregio Eindhoven worden gebouwd. Een regionale differentiatie is nog niet afgesproken, het is dus mogelijk dat het aantal voor de gemeente Eindhoven wat lager uitkomt. Dit aantal komt boven op de groei die al werd voorzien en die waarover afspraken zijn gemaakt in het studentenconvenant. Deze behoefte is bij het afsluiten van het convenant geraamd op 2.840 studentenwoningen tot en met 2028 en is tussentijds opgehoogd met 570 studentenwoningen. Project Beethoven gaat over de periode tot en met 2030, dat is twee jaar langer dan de periode waarop het studentenconvenant betrekking heeft. Bij een gemiddelde jaarproductie over die twee jaar zou de totale extra behoefte aan studentenwoningen zonder de plus van project Beethoven uitkomen op 4.120

studentenwoningen. Inclusief de plus van project Beethoven komt de extra behoefte uit op 5.120 studentenwoningen.

Interviews: diverse onzekerheden over toekomstige opgave studentenhuisvesting

Voor de eerstkomende jaren is er in een samenwerkingsconvenant een duidelijke ambitie voor de uitbreiding van het aantal studentenwooneenheden vastgelegd: + 3.460 tot en met 2028. Voor de lange termijn is de verwachting in de basis dat het aantal studenten zal toenemen. Met de groei van de Brainportregio is er behoefte aan meer technisch geschoolde studenten. Het aantal Nederlandse studenten is daarin te beperkt. Er moeten daarom meer internationale studenten worden aangetrokken en opgeleid. Er zijn diverse onzekerheden over vraag en aanbod van studentenhuisvesting in Eindhoven die op lange termijn spelen:

- De nieuwe regeringscoalitie lijkt voornemens om beperkingen en randvoorwaarden op te gaan leggen wat betreft de instroom van internationale studenten. Dit kan Nederland als plek om te gaan studeren minder aantrekkelijk maken. Voor cruciale technische opleidingen (ook Eindhoven) worden hiervoor overigens uitzonderingen gemaakt.
- Het draagvlak onder inwoners ten aanzien van studenten is soms kwetsbaar. Dit wordt vaak gevoed door overlastsituaties. Hoewel dit slechts door een kleine groep veroorzaakt wordt, kan verminderd draagvlak afstralen op alle studenten (en het gevoel om welkom te zijn in de stad).
- De op handen zijnde Wet Betaalbare huur zorgt voor een verruiming van het puntensysteem (tot 186 punten, omgerekend € 1.123). Dit kan ertoe leiden dat particuliere verhuurders studenteneenheden onder deze puntengrens gaan afstoten, of juist in kwaliteit gaan verhogen om boven de puntengrens te kunnen komen.

Hoewel het altijd beter kan, slaagt Eindhoven er goed in studenten na hun studietijd te binden aan de stad/regio. Een belangrijke factor is de sterke koppeling tussen onderwijs en bedrijfsleven. Veel studenten gaan tijdens hun studie al aan het werk bij een bedrijf (Engineering Doctorates). Dit betekent dat een groot deel een woonplek binnen Eindhoven, danwel de regio, gaat zoeken na hun studie.

7.2 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking

Interviews: woonwensen van ouderen

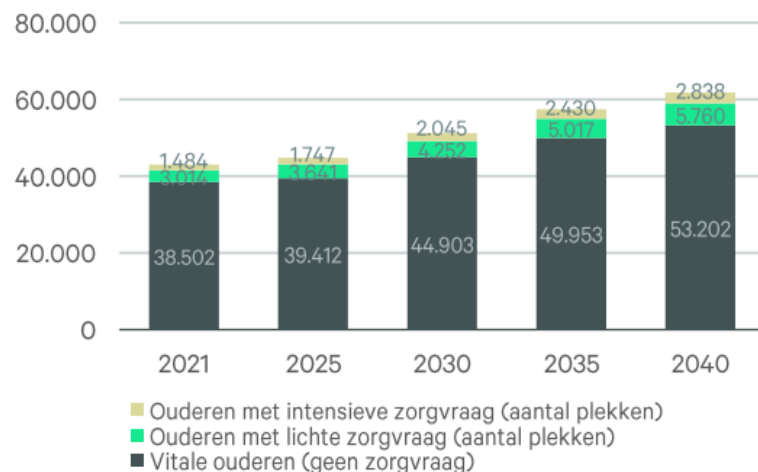
Er wordt verschillend gedacht over de verhuisbereidheid van ouderen. Sommige marktpartijen benoemen dat ouderen niet graag nadenken over een verhuizing. Het gaat vaak om een stapje terug (kleiner wonen). Bovendien woont men vaak al jaren in de huidige woning, wat het lastig maakt om daar afscheid van te nemen. Anderen stellen dat ouderen wel degelijk nadenken over hun toekomstige woonsituatie, maar er is nog onvoldoende geschikt woningaanbod voor deze doelgroep. Belangrijke woonwensen voor ouderen zijn:

- Voldoende buitenruimte. Op dit moment hebben ouderen vaak een ruime tuin. Men wil best verhuizen naar een appartement, mits er een ruim balkon aanwezig is.
- Minimaal twee slaapkamers, zodat ook (klein)kinderen kunnen blijven logeren.
- Nabijheid van voorzieningen. Dat hoeft niet het stadscentrum te zijn, ook een ligging in de buurt van een buurtwinkelcentrum volstaat.
- Steeds meer ouderen willen bij een toekomstige verhuisstap liever kopen dan huren. Maar dan moet de toekomstige woning een lagere aanschafprijs hebben dan de huidige woning, zodat men vermogen overhoudt om aan leuke dingen te besteden (vakanties, kleinkinderen, etc.).
- Veel ouderen hebben een voorkeur voor een kleinschalige woonvorm met gelijkgestemden (zoals het wonen in een hofje). Dat kan op gespannen voet staan met de grote woningbouwopgave van de stad. Hier kun je ook creatief mee omgaan (bijvoorbeeld een verdieping binnen een appartementencomplex toewijzen aan ouderen die voorheen bij elkaar in de straat woonden).

Bij de behoefteraming van wonen met zorg gaan we uit van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Dit is voor gemeente Eindhoven door bureau CBRE onderzocht in 2022. De meeste ouderen zijn vitaal en hebben een beperkte zorgvraag (eerstelijnszorg). Vanwege de vitaliteit van deze ouderen is verhuizen geen noodzaak en stelt men een woonwens veelal uit. Het aantal

ouderen met een lichte zorgvraag gaat in Eindhoven tot 2040 groeien met ongeveer +2.750 plekken. Het aantal ouderen dat intensieve zorg vraagt groeit in diezelfde periode naar verwachting met ongeveer +1.350 plekken. De ouderen met een lichte zorgvraag hebben geclusterde woonvormen nodig. Zonder clustering is de (toenemende) zorg in reguliere woningen minder efficiënt en liggen (sociale) gemeenschappelijke voorzieningen in de nabijheid minder voor de hand. Zonder de clustering is de mogelijkheid tot het leveren van zorg, door toenemende personeelstekorten bij zorgaanbieders, in de toekomst ook minder een garantie. Ouderen met een zware zorgvraag verhuizen veelal omdat het vanwege de zware zorgvraag moet. Zij doen een beroep op een woonzorglocatie met 24-uurszorg.

Figuur 7.3: Ontwikkeling ouderen naar zorgvraag Eindhoven



Bron: CBRE, 2022.

Vraag en aanbod wonen met 24-uurszorg ouderen

Tabel 7.4: Gemeente Eindhoven. Vraag en aanbod wonen met 24-uurszorg ouderen, 2020 - 2040

	2020	2025	2030	2035	2040
Intramuraal	+239	+403	+280	+206	-113
Psychogeriatrisch	+3	+7	-100	-252	-440
Somatisch	+272	+396	+380	+358	+327
Extramuraal	+222	-60	-98	-157	-231
Totaal	+461	+343	+182	-51	-344

+ (potentieel) overschot

- (potentieel) tekort

Bron: Kwantitatieve behoefte woonzorg, CBRE, mei 2023.

Uit het onderzoek van CBRE blijkt dat er op dit moment ruim voldoende aanbod is aan plekken voor ouderen die 24-uurszorg nodig hebben. De groeiende vraag naar interne plekken voor ouderen met psychogeriatrische problematiek en naar extramurale zorgplekken maakt dat in de komende jaren tekorten gaan ontstaan.

Uitdaging in veel wijken voor realisatie geclusterde woonvormen

Een aantal wijken in Eindhoven beschikken volgens de studie van CBRE niet over geclusterde woonvormen. Dit zijn onder meer het Centrum, Putten, De Laak, Oud-Tongelre en Gestelse ontginning. Hierdoor kunnen inwoners niet doorstromen. In de meeste wijken zien we de komende jaren tekorten ontstaan aan geclusterd wonen en 24-uurszorg locaties.

Figuur 7.4: Gemeente Eindhoven. Confrontatie vraag en aanbod wonen en zorg voor ouderen per wijk Eindhoven

Overzicht uitkomsten factsheet per wijk																				
	Centrum	Oud-Stratum	Kortrijk	Putten	De Laak	Doornakkers	Oud-Tongelre	Oud-Woensel	Erp	Beijnenbroek	Ontgining	Achtse Molen	Aanschoot	Dommelbeemd	Oud-Strijp	Halve Maan	Meerhoven	Rozenknopje	Oud-Gestel	Gestelse Ontgining
Aantal ouderen (x1.000)	0,8	1,8	1,6	2,2	0,8	1,1	1,8	1,2	2,6	2,9	3,5	3,2	3,5	2,9	1,5	1,5	1,2	1,2	2,3	1,8
Zorgvraag toename t.o.v. 2021																				
Veerkracht en leefbaarheid Diverse indicatoren t.o.v. gemiddeld in Eindhoven: buurt eindhoven.nl	-0,7	0,4	0,5	0	0,1	-0,5	0	-0,6	-0,2	0,1	-0,4	0,3	0,3	-0,1	0,4	-0,1	0,5	0,4	-0,4	0,2
Aantal woningen																				
Levensloopbestendig	1.593	1.437	844	1.201	267	339	1.031	1.315	1.378	1.871	2.882	1.052	1.337	1.081	1.814	152	1.308	541	978	457
Geclusterd wonen	-	286	114	-	-	251	-	91	604	117	326	79	70	125	69	130	114	140	245	-
24-uurs zorg	-	194	309	-	40	27	-	-	32	565	24	36	160	-	213	14	-	134	150	-
Tekort (-) of overschot (+) Geclusterd wonen																				
2021	-51	114	-35	-141	-48	163	-109	13	352	-156	17	-90	-182	-84	-31	30	58	34	66	-97
2030	-90	76	-61	-169	-59	144	-143	-8	323	-180	-7	-158	-246	-113	-80	15	9	14	25	-140
2040	-124	-8	-118	-218	-77	108	-176	-34	246	-230	-62	-249	-325	-149	-144	-20	-50	-22	-51	-182
Tekort (-) of overschot (+) 24-uurszorg																				
2021	-24	97	228	-73	17	-18	-53	-39	-109	412	-144	-48	31	-106	157	-38	-28	80	54	-49
2030	-43	84	214	-86	11	-25	-72	-51	-117	402	-147	-79	3	-123	138	-44	-54	68	34	-69
2040	-63	31	183	-111	0	-51	-91	-65	-161	382	-178	-129	-41	-137	100	-67	-83	47	-5	-89

Bron: CBRE, 2022.

Interviews: ouderen met zorgvraag

Ouderen blijven steeds langer vitaal, maar het aantal ouderen op hoge leeftijd neemt ook toe waardoor vaak een zorgvraag zal optreden. Het aantal ouderen met dementie zal verdubbelen de komende jaren. Ook deze groep zal steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Het verpleeghuis blijft alleen voor de meest kwetsbare mensen bestaan (agressie, dwaalgedrag, onveilige situaties).

De vorm van zelfstandig wonen zal wel verschillend van aard zijn. Een deel van de ouderen zal in de huidige woning blijven (met enkele aanpassingen). Een deel heeft behoefte aan meer geborgenheid en wenst een geclusterde woonvorm. Een terugkeer van het oude bejaardentehuis is niet aan de orde. De capaciteit van het zorgpersoneel is ontoereikend. Er wordt steeds meer gekeken naar het zelforganiserend vermogen van een buurt. Bewoners die elkaar ondersteunen, samen activiteiten organiseren. Zoals bijvoorbeeld op het ontmoetingsplein in Zuiderpark (Gestel) gebeurt.

Dit moet aangevuld worden met nieuwe domotica (hulpmiddelen om steunkousen aan te trekken, druppelbrillen, lifestylemonitoring) en professionele thuiszorg alleen op de momenten dat het echt nodig is (begin en eind van de dag).

7.3 Beschermd Wonen en GGZ-cliënten

De lokale vraag naar Beschermd Wonen was in 2020 in de gemeente Eindhoven 430 personen. Op basis van demografische ontwikkelingen is de verwachting dat de vraag tot 2040 toeneemt met zo'n 60 plaatsen naar 490 plaatsen. Cijfers van de gemeente Eindhoven laten voor Beschermd Wonen een uitstroom of doorstroom zien van jaarlijks ongeveer 500 cliënten. Ongeveer 280 daarvan stromen door naar zorg zonder huisvesting. Ongeveer 215 cliënten stromen uit naar een zelfstandige woning. De regio Eindhoven is bezig met een regiovisie op Beschermd Wonen. Er wordt daarbij ingezet om meer mensen in een reguliere woning in de wijk te huisvesten en te begeleiden; van Beschermd Wonen

⁶ Bron: Decisio, 2024.

naar Beschermd Thuis. De uitstroom uit Beschermd Wonen is doorgaans een opgave voor de sociale huursector om in woningen te voorzien. Om uitstroom uit instellingen mogelijk te maken, vraagt dit om voldoende geclusterde woonvormen met mogelijkheid voor zorg en uitstroommogelijkheden in de reguliere woningvoorraad in Eindhoven. Een aandachtspunt daarbij is een evenwichtige spreiding over de wijken om te veel concentratie van kwetsbare groepen in één gebied te voorkomen.

Interviews: woningvraag uitstroom GGZ cliënten

Mensen die vanuit een GGZ instelling uitstromen naar een zelfstandige huisvesting zijn doorgaans een alleenstaand huishouden met een beperkt inkomen. Zij zoeken vooral een kleine, zeer betaalbare huurwoning (50 tot 50 m² woonoppervlak). Dat kan een 'gespikkelde woning' zijn (individueel), maar enige clustering is wenselijk. Vooral om begeleiding bij het zelfstandig wonen te bieden. Daarnaast is snelle beschikbaarheid belangrijk. Via Housing First zijn hiervoor goede afspraken gemaakt, maar door de grote druk op de woningmarkt blijft het lastig om die snelle beschikbaarheid te bewerkstelligen. Verder is er behoefte aan enkele respijtwoningen, waar uitstromers met een terugval tijdelijk kunnen verblijven.

7.4 Kenniswerkers en arbeidsmigranten

Kenniswerkers zijn de meest prominente groep buitenlandse werknemers in Eindhoven. Hun aantal is in de periode 2012 tot en met 2022 jaarlijks gemiddeld met 11% gegroeid⁶. Er wonen meer kenniswerkers in Eindhoven dan er werken. Kenniswerkers die werkzaam zijn in omliggende gemeenten vinden in Eindhoven een aantrekkelijk woonmilieu. De verwachting op basis van een trendmatige prognose is dat het aantal kenniswerkers in Eindhoven in de komende jaren blijft toenemen met een bandbreedte van 6% tot 12%. Deze raming staat

los van de ontwikkelingen in de hightechindustrie die voor een grotere toename kunnen zorgen. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte van buitenlandse kenniswerkers (zie figuren 6.2 en 6.3 en het interviewkader ‘kwalitatieve woningbehoefte buitenlandse werknemers’ in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Naast kenniswerkers zijn er in Eindhoven ook veel praktisch geschoolde en ongeschoolde arbeidsmigranten woonachtig en/of werkzaam. Hun aantal is lager dan het aantal kenniswerkers, maar desondanks substantieel. Het ging op basis van de analyse van geregistreerde arbeidsmigranten in 2022 om zo’n 14.500 werkzame personen. Dit aantal is tussen 2010 en 2022 jaarlijks met gemiddeld zo’n 10% toegenomen. Arbeidsmigranten wonen minder vaak in Eindhoven dan zij er werken. Dit beeld is dus andersom dan bij de kenniswerkers. Het aantal in Eindhoven woonachtige arbeidsmigranten groeide de afgelopen jaren gemiddeld met zo’n 8% per jaar. De verwachte groei van het aantal arbeidsmigranten voor de periode tot en met 2030 is een bandbreedte van 6% tot 13% op basis van onderzoek van Decisio. Dit komt neer op een groei met 9.000 tot 23.500 arbeidsmigranten. Bij de genoemde aantallen moet worden aangetekend dat deze zijn gebaseerd op geregistreerde werknemers en met name arbeidsmigranten met een kort verblijfsperspectief zich vaak niet inschrijven. Werkelijke aantallen zullen hoger zijn, maar de woonbehoefte van arbeidsmigranten die kort verblijven richt zich doorgaans niet op de reguliere woningmarkt.

7.5 Woonwagenbewoners

Eindhoven heeft 14 woonwagenlocaties met 164 standplaatsen⁷. Er is voor zover bekend geen leegstand. Eindhoven heeft meer standplaatsen dan

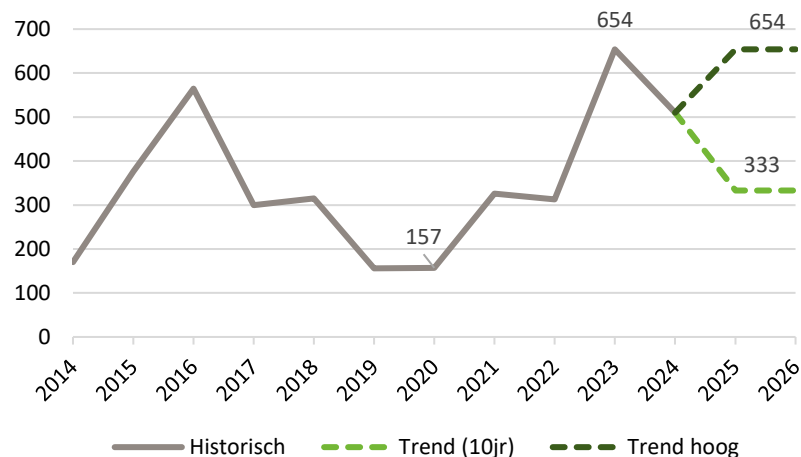
gemiddeld. Het aantal standplaatsen in Eindhoven bedraagt 1,4 per 1.000 woningen. Dit is iets hoger dan gemiddeld in Nederland (1,2). Er zijn plannen om het aantal standplaatsen in Eindhoven in de komende jaren aanmerkelijk uit te breiden. De gemeente en Wooninc. werken aan een uitbreiding met 50 standplaatsen in de periode tot 2028.

7.6 Statushouders

Over het huisvesten van statushouders maakt de gemeente afspraken met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, bieden we wel een richting. Het Rijk publiceert halfjaarlijks een taakstelling huisvesting statushouders. Voor een bandbreedte kijken we naar gemiddelde taakstelling van afgelopen jaren en de hoogste taakstelling die er is geweest in de afgelopen jaren. De taakstelling voor statushouders in 2024 is voor de gemeente Eindhoven 510 statushouders. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Eindhoven ligt tussen de 330 en de 650 per jaar.

⁷ Ministerie van BZK, Woonwagenstandplaatsen in Nederland, herhaalmeting 2023, Companen.

Figuur 7.5: Gemeente Eindhoven. Historische ontwikkeling taakstelling huisvesting statushouders (2014 - 2024) en raming ontwikkeling komende jaren (2025 en 2026)



Bron: Rijksoverheid, Taakstelling statushouders, bewerking Companen.

Op basis van de bandbreedte in het verwachte aantal statushouders maken we inzichtelijk wat dit mogelijk betekent voor de woonvraag in Eindhoven. Afhankelijk van de huishoudensgrootte van de komende statushouders vraagt dit jaarlijks om 111 tot 327 woningen. De trendmatige ontwikkeling van het aantal statushouders en de woonbehoefte is meegenomen in de huidige woningbehoefte-doorrekening. Een verhoogde instroom ten opzichte van trend vraagt meer beschikbare sociale huurwoningen. De gemeente Eindhoven heeft een huisvestingsverordening met een urgentieregeling voor onder andere de huisvesting van statushouders. De gemeente is bezig om extra tijdelijke opvangplekken te regelen. Daarover maakt zij afspraken met de corporaties.

Tabel 7.5: Gemeente Eindhoven. Benodigd aantal woningen voor statushouders per jaar in de komende jaren

	Aantal statushouders	Woningen bij drie bewoners	Woningen bij twee bewoners
Trend laag	333	111	167
Trend hoog	654	218	327

Bron: Taakstelling, bewerking Companen (2023).

Naast de opgave die voortkomt uit de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, hebben gemeenten in het kader van de Spreidingswet een taak gekregen om asielzoekers die nog geen status hebben op te vangen. Dit betreft tijdelijke opvang, doorgaans niet in de reguliere woningvoorraad.

7.7 (Dreigend) dak- en thuislozen

Precieze cijfers over het aantal (dreigend) dak- en thuislozen zijn lokaal en landelijk beperkt beschikbaar. Dit heeft te maken met de beperkte (mogelijkheid van) registratie van deze doelgroep. Onder de (dreigend) dak- en thuislozen zijn veel kwetsbare jongeren. Volgens laatste inzichten van het Leger des Heils uit 2022 gaat het landelijk om ongeveer 6.000 jongeren. Een deel van de jongeren vindt een weg naar de maatschappelijke opvang, maar ook een deel zwerft rond bij vrienden en kennissen.

De gemeente Eindhoven werkt volgens het principe Housing First. Het uitgangspunt bij Housing First is het eerst regelen van een woonplek als basis voor maatschappelijke ondersteuning voor dak- en thuislozen. De doelstelling van de gemeente is dat 50% van de kandidaten vanaf 2023 direct gehuisvest wordt op een woonplek waar zij ook kunnen blijven na afloop van de maatwerkvoorziening. Het gevolg van Housing First is dat een grote groep dak- en thuislozen direct doorstroomt naar een zelfstandige huurwoning, veelal van een corporatie. Dit verloopt in Eindhoven deels via DOOR! Uit rapportage door Housing

First blijkt dat er jaarlijks tussen de 314 en 369 woonplekken in Eindhoven nodig zijn voor dak- en thuislozen.

7.8 Ex-gedetineerden

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is ook aandacht voor de mogelijkheid voor uitstromers uit detentie. De gemeente Eindhoven heeft in 2022

onderzoek laten uitvoeren naar de woonvraag van kwetsbare doelgroepen door bureau Beeck. Daaruit blijkt dat voor de gemeente Eindhoven in de periode 2025 tot 2030 naar verwachting jaarlijks 114 woningen nodig zijn voor uitstroom van ex-gedetineerden naar zelfstandig wonen. Het grootste deel is aangewezen op een sociale huurwoning.

7.9 Samengevat

Samengevat is de opgave rond de huisvesting van de specifieke doelgroepen als volgt:

Aandachtsgroepen	Ontwikkeling 2024 -2030	Eenheid	Bijzonderheden
Studenten	+ 4.120 - + 5.120	Studentenwoningen	Afhankelijk van project Beethoven
Wonen met 24-uurszorg ouderen	-	Woonzorgplekken	Er is nu een overschot, na 2030 ontstaan tekorten aan plekken PG, zowel intramuraal als extramuraal
Mensen die uitstromen uit BW en GGZ-cliënten	+ 25	Woningen	Bepaald vanuit de behoefte tot 2040, uitgaande van een lineaire ontwikkeling van de behoefte
Arbeidsmigranten	+9.000 - + 23.500	Woningen/woonplekken	Aantal geregistreerde arbeidsmigranten, benodigd aantal woonplekken is afhankelijk van de verblijfsduur
Woonwagenbewoners	+50	Standplaatsen	
Statushouders	+110 - + 330	Woningen	Afhankelijk van economisch scenario en huishoudensgrootte statushouders
(Dreigend) dak- en thuislozen	+ 2.400	Woningen	Jaarlijks 340
Ex-gedetineerden	+ 800	Woningen	Jaarlijks 115

Bijlage: aanvullende figuren en tabellen

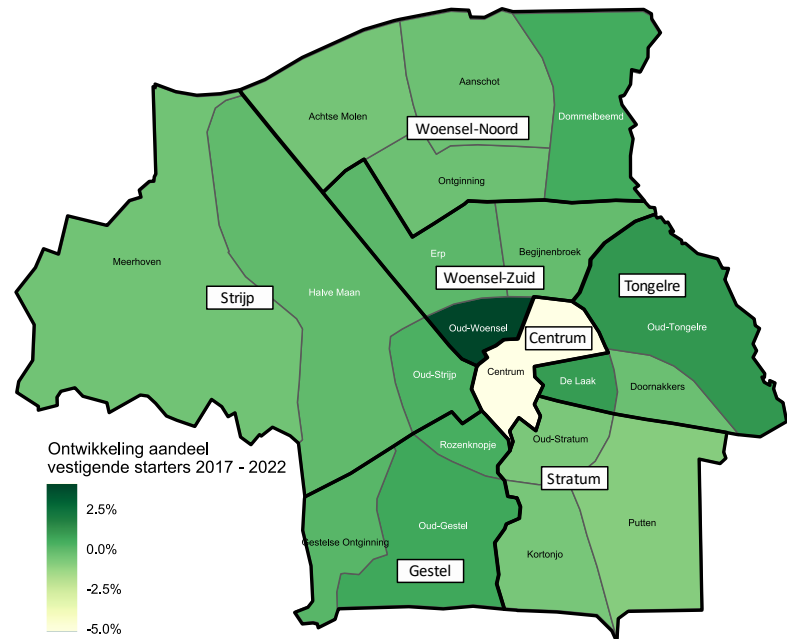
Tabel 1: Gemeente Eindhoven. Inwoners en huishoudens naar wijk en stadsdeel, 2023

Wijk/stadsdeel	Inwoners	Huishoudens
• Centrum	9.860	7.255
Stadsdeel Centrum	9.860	7.255
• Aanshot	19.730	8.160
• Achtse Molen	15.670	6.850
• Dommelbeemd	13.200	6.240
• Ontginning	15.620	8.105
Stadsdeel Woensel-Noord	64.220	29.355
• Begijnenbroek	11.770	6.165
• Erp	16.945	9.170
• Oud-Woensel	11.255	6.940
Stadsdeel Woensel-Zuid	39.970	22.275
• De Laak	5.675	3.030
• Doornakkers	8.290	4.120
• Oud-Tongelre	8.765	4.505
Stadsdeel Tongelre	22.730	11.655
• Kortonjo	8.875	4.260
• Oud-Stratum	11.815	7.025
• Putten	14.385	7.125
Stadsdeel Stratum	35.075	18.410

Wijk/stadsdeel	Inwoners	Huishoudens
• Gestelse Ontginning	8.095	3.745
• Oud-Gestel	13.090	7.335
• Rozenknopje	6.980	4.090
Stadsdeel Gestel	28.165	15.170
• Halve Maan	10.825	5.420
• Meerhoven	12.750	5.050
• Oud-Strijp	14.715	9.170
Stadsdeel Strijp	38.290	19.640
Gemeente Eindhoven	238.310	123.760

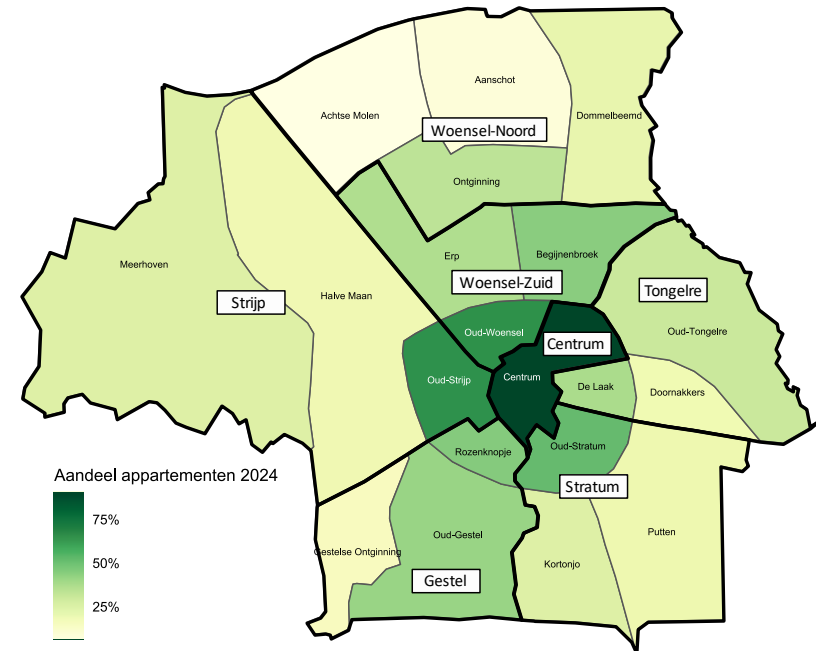
Bron: CBS

Figuur 1: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling aandeel starters op de vestigers, naar wijk en stadsdeel, 2024



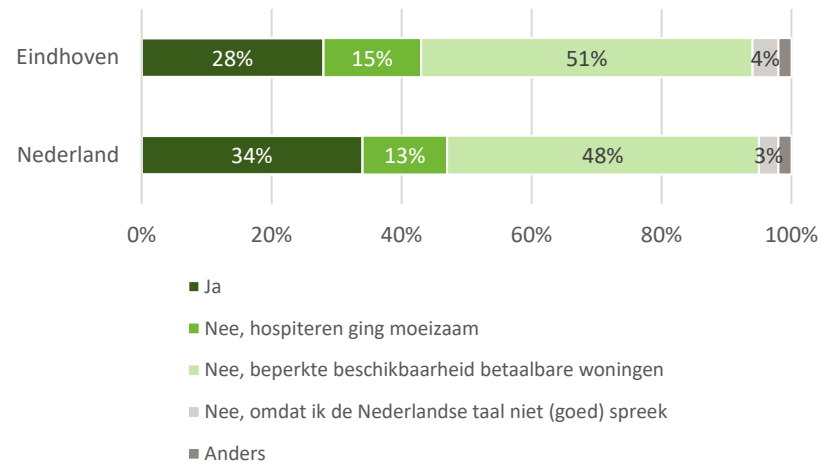
Bron: CBS-Microdata.

Figuur 2: Gemeente Eindhoven. Aandeel appartementen naar wijk en stadsdeel, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eindhoven.

Figuur 3: Gemeente Eindhoven. Mate waarin studentenhuysvesting makkelijk was te vinden, Eindhoven en Nederland, studiejaar 2022/2023



Bron: Kences Landelijke monitor studentehuisvesting 2023.

Tabel 2: Gemeente Eindhoven. Huishoudensprognose volgens trendscenario naar samenstelling en leeftijd, 2024 – 2040

	2024	2025	2031	2035	2040
Jonger dan 25 jaar	12.700	13.115	12.030	11.980	11.990
1phh 25 tot 50 jaar	27.935	28.815	33.470	35.150	36.475
2phh 25 tot 50 jaar	11.275	11.580	12.825	12.740	12.445
1phh 51 tot AOW	10.535	10.570	10.605	10.870	11.910
2phh 51 tot AOW	6.705	6.790	7.125	7.060	7.195
1phh AOW of ouder	14.950	15.360	18.125	20.055	22.210
2phh AOW of ouder	11.555	11.660	13.045	14.265	15.705
Paar met kind(eren)	25.565	26.155	29.150	31.070	33.255
Eenoudergezin	8.785	8.800	9.410	9.960	10.890
Totaal	130.005	132.845	145.785	153.150	162.075

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

Tabel 3: Gemeente Eindhoven. Huishoudensprognose volgens Hightech groeiscenario naar samenstelling en leeftijd, 2024 – 2040

	2024	2025	2031	2035	2040
Jonger dan 25 jaar	12.700	13.390	13.535	13.485	13.495
1phh 25 tot 50 jaar	27.935	29.415	37.515	39.220	40.490
2phh 25 tot 50 jaar	11.275	11.755	14.225	14.145	13.825
1phh 51 tot AOW	10.535	10.790	11.885	12.130	13.220
2phh 51 tot AOW	6.705	6.890	7.905	7.840	7.995
1phh AOW of ouder	14.950	15.360	18.125	20.055	22.210
2phh AOW of ouder	11.555	11.660	13.045	14.265	15.705
Paar met kind(eren)	25.565	26.360	31.030	32.950	35.135
Eenoudergezin	8.785	8.870	10.020	10.570	11.500
Totaal	130.005	134.490	157.285	164.660	173.575

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen.

Tabel 4: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eindendom, woonvorm en prijssegment, trendscenario, 2024 – 2030, 2031 – 2040 en 2024 - 2040

Trendraming	2024-2030	2031-2040	2024-2040
Huur grondgebonden sociaal	1.765	1.860	3.625
Huur appartement sociaal	4.100	3.925	8.025
Huur grondgebonden middenhuur	60	-620	-560
Huur appartement middenhuur	3.550	2.900	6.450
Huur grondgebonden dure huur	25	-265	-240
Huur appartement dure huur	1.525	775	2.300
Koop grondgebonden betaalbaar	2.940	1.690	4.630
Koop appartement betaalbaar	4.165	5.460	9.625
Koop grondgebonden duur	1.150	720	1.870
Koop appartement duur	1.780	1.630	3.410
Totaal	21.060	18.075	39.135

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Tabel 5: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eindendom, woonvorm en prijssegment, Hightech groeiscenario, 2024 – 2030, 2031 – 2040 en 2024 - 2040

	2024-2030	2031-2040	2024-2040
Huur grondgebonden sociaal	1.950	1.800	3.750
Huur appartement sociaal	5.620	4.335	9.955
Huur grondgebonden middenhuur	525	-270	255
Huur appartement middenhuur	6.395	4.125	10.520
Huur grondgebonden dure huur	710	220	930
Huur appartement dure huur	3.370	1.760	5.130
Koop grondgebonden betaalbaar	3.215	1.705	4.920
Koop appartement betaalbaar	5.720	5.745	11.465
Koop grondgebonden duur	1.945	1.200	3.145
Koop appartement duur	3.100	2.240	5.340
Totaal	32.550	22.860	55.410

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Tabel 5: Gemeente Eindhoven. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eindendom, woonvorm en prijssegment volgens trendscenario en Hightech groeiscenario; vergelijking met de planvoorraad en de woningbouw die in ontwikkeling is (pijplijn), 2024 – 2030

	Trendscenario	Hightech groeiscenario	Pijplijn
Huur grondgebonden sociaal	1.765	1.950	285
Huur appartement sociaal	4.100	5.620	9.300
Huur grondgebonden middenhuur	60	525	140
Huur appartement middenhuur	3.550	6.395	8.325
Huur grondgebonden dure huur	25	710	100
Huur appartement dure huur	1.525	3.370	3.235
Koop grondgebonden betaalbaar	2.940	3.215	620
Koop appartement betaalbaar	4.165	5.720	2.625
Koop grondgebonden duur	1.150	1.945	965
Koop appartement duur	1.780	3.100	1.415
Totaal	21.060	32.550	27.010

Bron: Provincie Noord-Brabant, WoON 2021, CBS-Microdata, gemeente Eindhoven, bewerking Companen.

Bijlage: toelichting op de gebruikte methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	onzelfstandig wonenden (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2023 als nulpunt voor de doorrekeningen, dit is de peildatum voor de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de provinciale prognose van de Provincie Noord-Brabant en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2031.
- De verhuiscapaciteit per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON 2021.

Doordat de markt in Eindhoven onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een

aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiscapaciteit zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt.

De kwalitatieve woonwensen zijn afgeleid uit regionale uitkomsten van het nationale woononderzoek WoON 2021. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een 'systeemgedreven' segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In het woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2020. Sindsdien zijn de prijzen van woningen sterk gestegen. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode beperkt gegroeid. We nemen daarom aan dat dit minder effect heeft op de woningvraag.

Bij het ramen van de extra woningbehoefte is rekening gehouden met het vrijkomen van woningen door doorstroming, woningen die weer door een ander huishouden worden betrokken. De gepresenteerde aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment is de behoefte die per saldo niet wordt ingevuld door vrijkomend aanbod.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 880 bedoeld (prijspeil 2024). Huishoudens met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen. De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2020 komen te vervallen en zijn vervangen voor een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is hoger naarmate het inkomen hoger is. Als de eigen bijdrage hoger is dan de feitelijke huur dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer. In het kader van het passend toewijzen van woningen door corporaties zijn er nog wel inkomensgrenzen. Deze zijn in 2024 als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 27.725.
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 27.225.
- Meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 37.625.
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 36.675.

Huishoudens in deze inkomensgroepen zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 650 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 697 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan

sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Het is belangrijk om op te merken dat de gepresenteerde extra woningbehoefte de netto behoefte is. Als corporatiewoningen worden gesloopt of verkocht is sprake van een navenant hogere opgave.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen, maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen, die aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON 2021, zijn meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een naar verhouding groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na

1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een stagnatie van de koopkrachtontwikkeling (of zelfs afname) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist af).

Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. 2022 was met een gemiddelde koopkrachtdaling van 6,8% een grote uitschieter in negatieve zin. In 2023 was het beeld iets gunstiger, de koopkracht daalde niet, zij het dat dit kwam door reparaties die de overheid deed en daarom ten koste ging van de overheidsfinanciën. Voor 2024 wordt door het CPB een koopkrachtstijging verwacht van 2,7%.

Huurders hebben doorgaans een lagere koopkrachtgroei dan gemiddeld. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar. Het beeld van de economische ontwikkelingen in de komende jaren is niet positief. We gaan in de raming van de behoefte aan sociale huurwoningen uit van bandbreedte in de koopkrachtontwikkeling van -0,7% tot 0,3%.

Kwalitatieve input uit diepte-interviews

Naast inzichten uit data-analyses is veel input opgehaald door het houden van een groot aantal diepte-interviews met personen en organisaties die betrokken zijn bij het wonen in Eindhoven en met bedrijven en kennisinstituten die hebben gereflecteerd op de woningmarktopgaven waar Eindhoven voor staat en mogelijke oplossingsrichtingen. De interviews zijn gehouden aan de hand van semigestructureerde gesprekspuntenlijsten, afgestemd op de achtergrond van de gesprekspartners. In totaal zijn 25 diepte-interviews gehouden. De volgende organisaties/personen zijn geïnterviewd:

- Woonbedrijf
- Trudo
- Wooninc.
- Woningstichting 'thuis
- SDK/Volker Wessels
- CRA
- Rabobank
- BPD
- Holland2stay
- Vestide
- ASML
- Expat Housing Centre
- Brainport Development
- TU/e
- Living Lab 040
- Van Santvoort Makelaars
- Anja van de Ven Makelaardij
- Jong 040
- Stehven
- Tom van Tuijn Stedenbouw
- Floris Alkemade

- Archipel Zorggroep
- GGZE
- TU Delft
- EHVXL