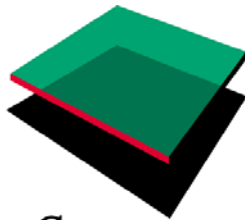


Companen

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl en  
SRE

**Risico-analyse demografische ontwikkeling**

24 Juni 2010



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 5181.100/pl

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Stichting Woonbedrijf SWS.Hhvl  
en SRE

## **Risico-analyse demografische ontwikkeling**

24 Juni 2010

# Inhoud

<b>1. Samenvatting en conclusies</b>	<b>1</b>
<b>2. Inleiding</b>	<b>7</b>
2.1. Druk op de woningmarkt: hoe lang nog?	7
2.2. Participatie Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)	8
2.3. Werkwijze	9
2.4. Leeswijzer	9
<b>3. Historische ontwikkeling</b>	<b>11</b>
<b>4. Basisprognose</b>	<b>13</b>
4.1. Uitgangspunten van de provinciale prognose	13
4.2. Uitwerking basisprognose	14
<b>5. Risicoanalyse</b>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.1. Migratie in relatie tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid	20
5.2. Studentenaantal	21
5.3. Langer thuis blijven wonen	23
5.4. Proces van extramuralisering	24
5.5. Het geboorteniveau	25
5.6. Aantal echtscheidingen	26
<b>6. Indicatie van de kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>29</b>
6.1. Gehanteerde uitgangspunten	29
6.2. De kwalitatieve woningbehoefte per variant	31
<b>Bijlage 1: Terugblik per gemeente</b>	<b>1</b>



# 1. Samenvatting en conclusies

## Nu veel woningzoekenden, maar hoe lang nog?

Sinds enige tijd verschijnen er in de krant regelmatig artikelen over de bevolkingskrimp. Diverse regio's hebben hiermee te maken, onder meer Zuid-Limburg en Oost-Groningen. Maar ook andere regio's zullen met dit fenomeen te maken gaan krijgen. Dit betekent dat een lange periode van een (groot) woningtekort, omslaat in een woningoverschot. Schaarste verandert in overvloed. In vaktaal: een verandering van een aanbiedersmarkt waarin de woningzoekende een aangeboden woning maar had te accepteren, naar een vragersmarkt waarin de woningzoekende een woning naar keuze kan gaan bewonen.

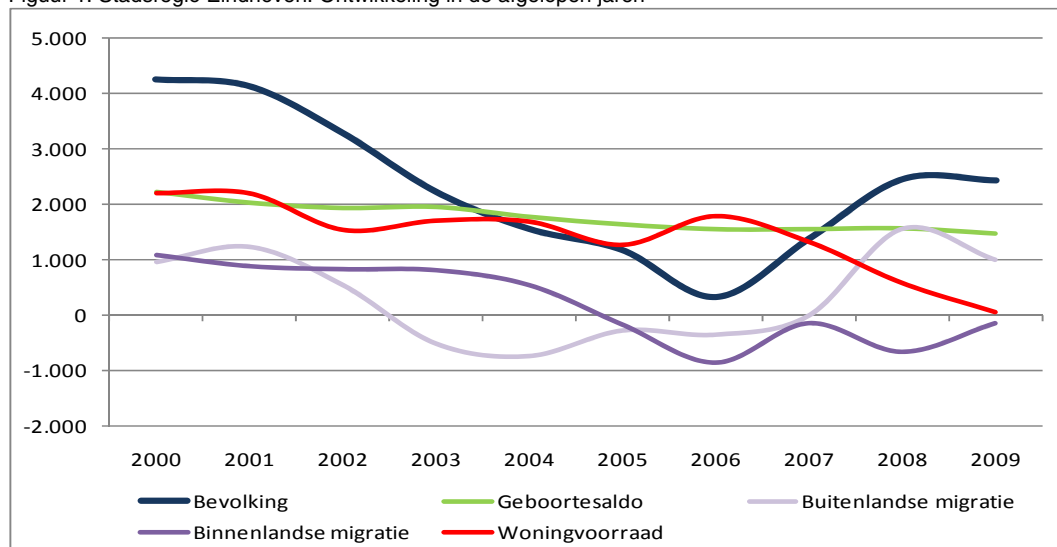
Als het aantal huishoudens niet meer toeneemt, hoeven er ook geen woningen meer te worden gebouwd. Scherper gesteld: worden er in die situatie van huishoudenskrimp nog wel woningen gebouwd, dan leidt dat tot leegstand en daling van koopprijzen. Uiteraard moeten slechte woningen wel worden vervangen.

Inmiddels hebben enkele regio's in Nederland met dit verschijnsel ervaring opgedaan en onder meer ervaren dat het belangrijk is om niet met maatregelen te wachten tot de huishoudenskrimp een feit is. Door schade en schande is men wijs geworden en het is belangrijk om tijdig na te denken over de gevolgen van de krimp.

Daarom heeft Woonbedrijf besloten om met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de bevolking en woningbehoefte. Tot hoe lang is er nog sprake van een toename van de woningbehoefte in de Stadsregio Eindhoven<sup>1</sup>? Zijn er ontwikkelingen denkbaar waardoor de woningbehoefte minder snel zal toenemen dan nu wordt aangenomen? Is het ook denkbaar dat de woningbehoefte nog meer toeneemt dan nu wordt aangenomen?

## Wat is er in de afgelopen 10 jaar gebeurd?

Figuur 1: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling in de afgelopen jaren



Bron: CBS Statline (2010).

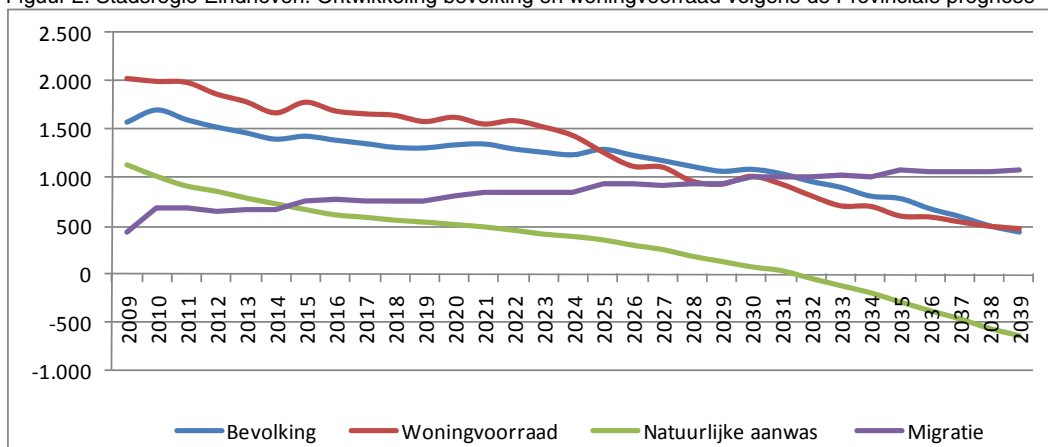
<sup>1</sup> De Stadsregio Eindhoven bestaat uit de volgende acht gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Son en Breugel, Nuenen c.a., Waalre en Veldhoven.

In de eerste helft van het afgelopen decennium is er in de Stadsregio Eindhoven nog fors gebouwd. Door een grotere instroom dan uitstroom, groeide de Stadsregio Eindhoven nog met een vestigingssaldo van gemiddeld 1.100 personen per jaar. Sinds 2005 is, zoals in veel andere regio's in Nederland, de woningbouw ernstig gestagneerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat er veel minder mensen vanuit de rest van Nederland zich in de Stadsregio Eindhoven hebben gevestigd. Het vestigingssaldo is sinds 2005 zelfs omgeslagen in een vertrekoverschot.

Er zijn dus onvoldoende woningen gebouwd. De ambitie was om in de periode 2005-2009 jaarlijks ongeveer 2.500 woningen te bouwen in de Stadsregio Eindhoven. Het is bij lange na niet gelukt om deze ambitie waar te maken. In werkelijkheid zijn ongeveer 2.000 woningen gebouwd en rekening houdend met sloop is de woningvoorraad maar met ongeveer 1.000 woningen per jaar gegroeid. Gebrek aan woningbouw is er de oorzaak van dat zich in de afgelopen jaren minder personen hebben gevestigd in de Stadsregio Eindhoven. De regio heeft een sterke marktpositie om mensen aan te trekken, mits er maar voldoende wordt gebouwd.

### SRE-beleid

Figuur 2: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad volgens de Provinciale prognose



Bron: Provinciale prognose.

Het beleid van de stadsregiogemeenten gaat ervan uit dat in de komende 20 jaar nog fors wordt gebouwd. De woningvoorraad zal in de periode 2009-2028 nog met ongeveer 32.000 woningen toenemen. Er is wel sprake van een temporisering van de groei van de woningbehoefte. De eerste jaren bestaat er nog een extra woningbehoefte van 2.000 woningen per jaar en aan het eind van de periode is dit afgenomen tot minder dan 1.000 woningen per jaar. Tot 2030 is dus nog steeds sprake van een groei van het aantal huishoudens.

Huishoudenskrimp is pas rond 2050 aan de orde, onder de voorwaarde dat het lukt om jaarlijks ongeveer 800 personen meer aan te trekken dan er vertrekken. Als het niet lukt om een positief migratiesaldo te realiseren, zal de bevolkingskrimp zich rond 2030 gaan voordoen. De huishoudenskrimp doet zich dan ongeveer tien jaar later voor, vanaf 2040.

	Bevolkingskrimp	Huishoudenskrimp
Natuurlijke aanwas	rond 2030	rond 2040
Migratiesaldo + 800 per jaar	rond 2040	rond 2050

### **Uitbreiding woningvoorraad: wat leert de risico-analyse ?**

Prognoses blijven prognoses. Uit de "Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening in Nederland" (1966) spreekt nog het optimisme van het rijk over de maakbaarheid van de toekomst. Er werd een vooruitblik over 40 jaar gegeven, die destijds met standvastigheid en goed bestuur realistisch leek. De verwachting was dat Nederland in het jaar 2000 twintig miljoen inwoners zou hebben, een aantal dat bij lange niet gehaald is en vermoedelijk ook nooit gehaald zal worden.

Prognoses komen weliswaar zelden uit, maar geven wel een richting en daarmee een houvast voor het eventueel nemen van maatregelen. Onvoorziene ontwikkelingen zijn van invloed op de uitkomst van een prognose. Daarom zijn tal van varianten door-gerekend om te bepalen wat het effect is van verschillende uitgangspunten op de ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte. Zo zijn er varianten uitgedraaid met een andere migratieveronderstelling (meer en minder vestiging), andere aannames met betrekking tot de ontwikkeling van het studentenaantal (meer en minder studenten), langer thuis blijven wonen, etc.

Het wijzigen van een uitgangspunt betekent dat de bevolkingsomvang meer of minder stijgt en daarmee ook de behoefte aan woningen meer of minder toeneemt. Er zijn dus omstandigheden denkbaar dat de huishoudenskrimp zich eerder zal voordoen of mogelijk ook later dan nu nog wordt aangenomen. De effecten zijn zichtbaar gemaakt en daaruit kan het volgende worden geconcludeerd.

- De Basisprognose, dit is de prognose die de SRE-gemeenten hanteren in hun woonbeleid, komt uit op een groei van de woningvoorraad met 32.000 woningen in de periode 2009-2028. Hierbij is uitgegaan van een positief migratiesaldo van 800 personen per jaar en dit ligt boven het migratiesaldo van 500 personen dat over de afgelopen tien jaar is behaald. De basisvariant is als optimistisch te kwalificeren, als de afgelopen tien jaar als referentie worden genomen.
- Maar de laagste prognose komt uit op een groei van de woningvoorraad met ongeveer 18.000 woningen. Hierbij is aangenomen dat de Stadsregio Eindhoven niet een positief migratiesaldo kent van 800 personen per jaar, maar een negatief migratiesaldo van gemiddeld 500 personen per jaar. Die situatie is zeker niet ondenkbeeldig, aangezien ook in de periode 2004-2008 sprake was van een negatief migratiesaldo van gemiddeld 500 personen per jaar.
- De hoogste prognose komt uit op een groei van de woningvoorraad met ongeveer 39.000 woningen; hierbij is aangenomen dat de Stadsregio Eindhoven een positief migratiesaldo kent van gemiddeld 1.600 personen per jaar (twee keer zo hoog als de Basisprognose). Dat migratieniveau werd alleen in de jaren 2000 en 2001 gehaald.

Met andere woorden: er is een behoorlijke bandbreedte in de behoefte aan extra woningen voor de Stadsregio Eindhoven. Die bandbreedte ligt tussen de 18.000 en 39.000 woningen voor de periode 2009-2028. De omvang van de woningbehoefte kent dus een behoorlijke mate van onzekerheid. Één ding staat vast: de woningbehoefte neemt nog wel toe, maar het tempo waarin dit gebeurt, neemt af tot deze op enig

moment 0 is. Het is belangrijk dat gemeenten bij de ontwikkeling van hun woonbeleid en de woningbouwprogrammering rekening houden met deze temporisering in de groei van de woningbehoefte.

### **Samenstelling nieuwbouw: wat leert de risico-analyse**

De verandering in huishoudenssamenstelling heeft ook effect op het soort woningen waaraan in 2030 behoefte bestaat. Met name wordt dit veroorzaakt door de groei van het aantal senioren. Ook in de afgelopen decennia nam het aantal senioren wel toe, maar niet zo snel als in de komende jaren. Een aanzienlijk deel van de huidige senioren heeft nog een betrekkelijk laag inkomen en veel van die senioren kozen bij verhuizing voor een huurwoning; immers, in die sector waren de meeste seniorenwoningen te verkrijgen. Hierin komt echter verandering. Er is meer aanbod van seniorenwoningen in de koopsector gekomen. In toenemende mate blijven senioren voor een koopwoning kiezen. Deze trend zal zich in de toekomst voortzetten, maar de vraag is in welke mate dit zal gebeuren. Het is moeilijk om hierop antwoord te geven, daarom is dit benaderd door drie varianten uit te werken: een historische variant, een gematigde trendvariant en een extreme trendvariant. Deze gevoeligheidsanalyse leert het volgende.

- De verandering in woonvoorkeuren van senioren is van cruciale betekenis voor de samenstelling van het nieuwbouwprogramma.
- Als de huidige woonsituatie van senioren als uitgangspunt wordt genomen, moeten er nog veel huurwoningen en appartementen worden gebouwd. De uitbreiding van de woningvoorraad, en daarbij is nog geen rekening gehouden met sloop / nieuwbouw, zou voor zo'n 50-60% moeten bestaan uit huurwoningen.
- Als rekening wordt gehouden met een toenemende oriëntatie van senioren op een koopwoning, zakt het aandeel huurwoningen in de nieuwbouw tot 20-30% in de gematigde trendvariant. In de extreme variant, waarin de toekomstige senior niet switcht naar een andere sector, zakt het tekort aan huurwoningen tot 0-10% en ontstaat er zelfs een overschot aan meergezinshuurwoningen.

Natuurlijk zijn dit slechts modelberekeningen, die echter laten zien dat de woonvoorkeur van de toekomstige senior van cruciale betekenis is voor de samenstelling van de nieuwbouw.

### **Conclusies**

#### *1. Bevolkingsprognoses met een grote bandbreedte: waar zitten de risico's?*

Nagegaan is wat het effect kan zijn van verschillende ontwikkelingen op de toekomstige bevolkingsomvang. Daaruit komt naar voren, dat ontwikkelingen met betrekking tot geboorte, extramuralisering, langer thuis blijven wonen, etc. van ondergeschikte betekenis zijn. De meest cruciale factoren voor de bevolkingsontwikkeling zijn de groei van de werkgelegenheid en de kracht / het perspectief van Eindhoven als onderwijsstad.

#### *2. Monitoren groei werkgelegenheid en relateren aan woningbouw*

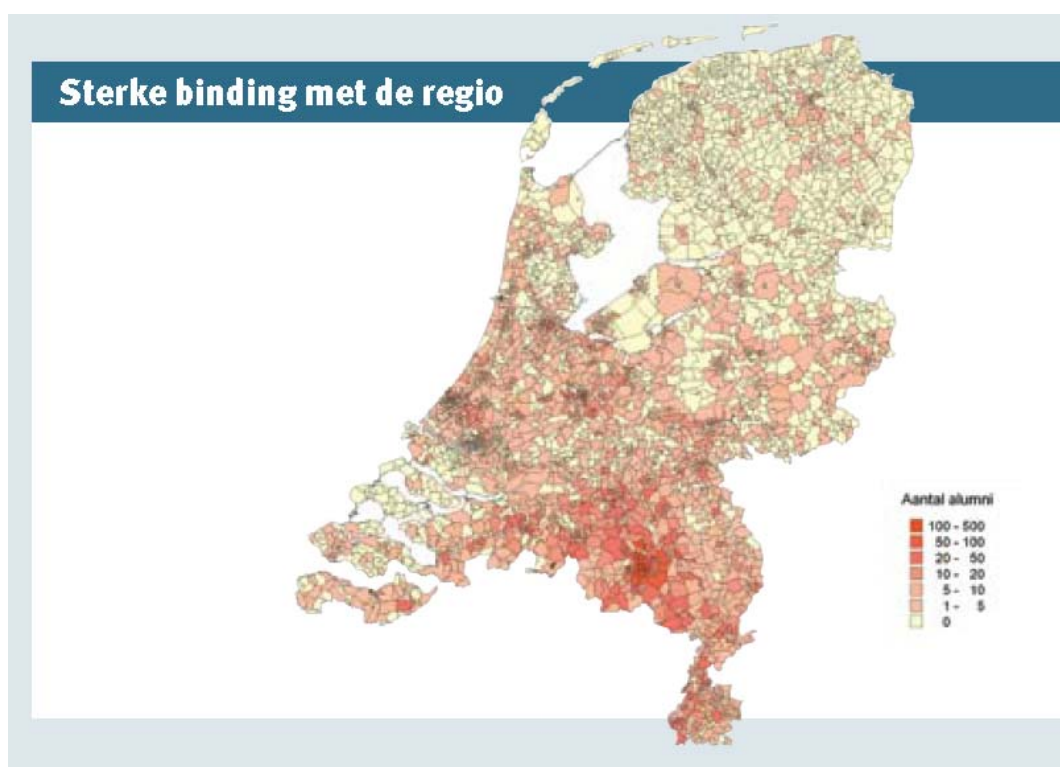
Door de vergrijzing neemt ook in de Stadsregio Eindhoven de natuurlijke aanwas af en onder invloed daarvan ook de behoefte aan nieuwe woningen. De uitgevoerde analyse laat zien, dat de behoefte aan nieuwe woningen sterk afhankelijk is van de mate waarin de regio erin slaagt om nieuwe werkgelegenheid te creëren. Door extra arbeidsplaatsen tot stand te brengen, is het mogelijk om meer mensen te binden aan de regio en meer mensen van buiten de regio aan te trekken. Uiteraard komen deze extra mensen slechts, als er voldoende woningen worden gebouwd. In de afgelopen

vijf jaar was dat niet het geval, en dus zijn er mensen uitgeweken naar gemeenten buiten de stadsregio Eindhoven.

De groei van de werkgelegenheid is dus een kritische factor om te bepalen of het woningtekort in de Stadsregio Eindhoven verder zal oplopen of dat er een risico op leegstand is. Het is dan ook zaak om de ontwikkelingen met betrekking tot de werkgelegenheid nauwlettend te monitoren en de omvang van de nieuwbouw mede daarop af te stemmen.

### 3. *Faciliteren onderwijsinstellingen.*

Een andere kritische factor is de ontwikkeling van het studentenaantal in Eindhoven. Het goed faciliteren van de onderwijsinstellingen draagt positief bij aan de groei van het studentenaantal. Dit raakt niet alleen de gemeente Eindhoven, maar ook de andere stadsregiogemeenten. Een stad met een aantrekkelijk “studentenimago” draagt in positieve zin bij aan de ontwikkeling van de andere stadsregiogemeenten. Meer studenten in Eindhoven, betekent dat er meer afgestudeerden in de Stadsregio blijven hangen. Dit verjongt de leeftijdsopbouw in de rond Eindhoven liggende gemeenten. Het faciliteren van de onderwijsinstellingen is niet alleen in het belang van Eindhoven, maar zeker ook in het belang van de andere stadregiogemeenten (zie onderstaande).



Bron: Studentenblad Matrix, 2009.

### 4. *Woonkwaliteit Stadsregio voldoende concurrerend?*

Een sterke Stadsregio kan nog op groei rekenen, maar dan moet men er ook aantrekkelijk kunnen wonen. Die woonkwaliteit in de Stadsregio Eindhoven lijkt op orde, maar is dat ook daadwerkelijk het geval? De Stadsregio is compact en binnen een straal van 20 kilometer is er sprake van een gevarieerd aanbod aan woonmilieus, maar ervaart de consument dit ook? In de afgelopen jaren is er onvoldoende gebouwd in de stadsregio en de consument vond erg gemakkelijk de weg naar

andere gemeenten buiten de Stadsregio. Duurdere huurwoningen (tot €800) worden momenteel moeilijk afgezet in Eindhoven, dus de vraag rijst of de woningmarkt nog wel zo gespannen is. De vraag rijst ook of de concurrentiekracht (prijs-kwaliteit-verhouding, etc.) van de Stadsregio ten opzichte van andere gemeenten nog wel zo groot is.

5. *Nieuwbouw toekomstbestendig?*

Nu is de heersende opvatting in Nederland, ook bij veel gemeenten en corporaties, de volgende: afnemende vraag van gezinnen, toenemende vraag naar eengezinskoopwoningen, toenemende vraag naar huurwoningen (vooral appartementen) voor senioren. Daarom wordt in de nieuwbouwprogramma's vaak rekening gehouden met een fors bouwprogramma van appartementen in de huursector. Echter, deze heersende opvatting kan onjuist blijken te zijn als de toekomstige senior andere woonwensen heeft dan de huidige senior. De vraag naar huurwoningen en ook naar appartementen kan veel lager liggen dan nu vaak wordt aangenomen, met ook risico's op leegstand.

De uitgevoerde risicoanalyse laat zien dat de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte, meer nog dan de kwantitatieve woningbehoefte, van grote betekenis is voor de vastgoedstrategie van onder meer corporaties. Volgens de extreme trendvariant hoeft het aandeel sociale huurwoningen nog maar beperkt toe te nemen in de komende decennia. Opmerkelijk is overigens, dat het bouwprogramma waarvan nu in de Stadsregio Eindhoven wordt uitgegaan, neigt naar de extreme trendvariant.

Het is dan ook van belang dat gemeenten en ontwikkelaars, waaronder corporaties, zich een beter beeld vormen van het verhuisgedrag en met name het verhuisgedrag van de toekomstige senior. Immers, nieuwe woningen staan er voor een lange tijd. Dus het is zaak er voor te zorgen dat deze woningen ook in de toekomst nog voorzien in een behoefte. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met een wijziging van de beleidsomgeving (mogelijke maatregelen met betrekking tot de invoering van markthuren, afschaffen hypotheekrenteaftrek, inperken van de doelgroep voor sociale huurwoningen tot €33.000, etc.).

Een historische analyse van de gegevens uit de woningmarktonderzoeken die door het SRE in de afgelopen tien jaar zijn uitgevoerd, is een eerste stap om meer inzicht te krijgen in het verhuisgedrag van de consument.

## 2. Inleiding

### 2.1. Druk op de woningmarkt: hoe lang nog?

Velen leven met het bestaan van files en ervaren dit fenomeen dagelijks lijdzaam als zij zelf in de file staan. Natuurlijk, de aanleg van extra wegen en asfaltstroken vermindert de filedruk. Ook een vermindering van het autogebruik in deze tijd van economische terugval doet het aantal files verminderen. Het kabinet verwachtte met de invoering van de kilometerprijs een afname van het aantal autokilometers met 15% te bewerkstelligen. De files zouden hierdoor met 40% tot 60% afnemen. Met andere woorden: een relatief kleine afname van de automobilititeit heeft een groot effect op de verkeersdoorstroming.



Velen leven met het bestaan van een woningtekort en ervaren dit fenomeen lijdzaam als zij op zoek zijn naar een woning. Lange wachtlijsten in de huursector, sterke prijsstijgingen in de koopsector zijn niet nieuw, maar zijn al decennia aan de orde. In 1989 bracht het Ministerie van VROM de nota "Volkshuisvesting in de jaren negentig" uit, met de veelzeggende ondertitel "Van bouwen naar wonen". De woningnood had zijn langste tijd gehad. De productie van nieuwe woningen stond niet meer centraal. Rond de eeuwwisseling werd dit nog duidelijker in de MVRM-nota "Mensen, wensen, wonen" vastgelegd. Die nota beschrijft de omslag die het rijksbeleid voor het wonen doormaakt: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Na jarenlange strijd tegen het woningtekort werd de kwantitatieve woningnood grotendeels opgelost geacht en kon de aandacht in het beleid worden verbreed naar de kwaliteit van het wonen. Een omslag van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt.



Deze omslag is in Nederland nog lang niet overal aan de orde. Er zijn nu nog aanmerkelijke regionale verschillen. In Zuid-Limburg en Oost-Groningen is het woningtekort opgelost. In die regio's is niet alleen sprake van bevolkingskrimp, maar inmiddels ook van huishoudenskrimp. Hierdoor neemt de woningvraag af en ontstaat er een woningoverschot. Er moeten meer woningen worden gesloopt dan er nieuw worden gebouwd. Die situatie is in de afgelopen tien jaar ontstaan en de praktijk leert dat alle partijen er moeite mee hebben om tijdig te anticiperen op deze huishoudenskrimp. Anderzijds leert deze ontwikkeling dat de aanwezigheid van een woningtekort snel kan omslaan in een woningoverschot.

In de regio Eindhoven is nu nog sprake van een woningtekort. De 21 samenwerkende gemeenten hebben in december 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2010-2020 vastgesteld en afgesproken om in de periode 2010-2019 ruim 26.000 woningen netto toe te voegen aan de woningvoorraad. Overigens, dit is ruim een halvering ten opzichte van het programma voor de periode 2005-2009, dat nog uitging van een programma van meer dan 30.000 nieuwe woningen.



Woonbedrijf stelt zich de vraag hoe lang nog sprake zal zijn van een woningtekort in de regio Eindhoven? Met name is Woonbedrijf geïnteresseerd in de effecten van demografische ontwikkelingen als deze anders verlopen dan nu veelal wordt aangenomen. Wat zijn de effecten op het woningtekort als jongeren langer thuis blijven wonen? Wat is het effect van minder echtscheidingen? Op grond hiervan is het onderzoeksvoorstel geformuleerd:

**Ga na hoe gevoelig maatschappelijke ontwikkelingen zijn op de huishoudensvorming en daarmee op de woningbehoefte en het woning-**

**tekort in de regio Eindhoven.**

## 2.2. Participatie Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)

Het vraagstuk van de bevolkingsontwikkeling raakt niet alleen woningcorporaties, maar natuurlijk ook gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en niet in de laatste plaats ook huurders en eigenaren van woningen. Daarom heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) besloten om in dit onderzoek te participeren.

Besloten is om de analyse niet te beperken tot de gemeente Eindhoven, maar uit te breiden tot de Stadsregio<sup>2</sup> Eindhoven, bestaande uit de volgende acht gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Son en Breugel, Nuenen c.a., Waalre en Veldhoven.

Afhankelijk van de onderzoeksuitkomsten kan besloten worden om de analyse in een later stadium ook te richten op de overige gemeenten van het SRE.



<sup>2</sup> Dit betreft de acht stedelijke gemeenten die het BSGE-convenant (voormalig BOR-convenant) in 2005 hebben ondertekend.

### **2.3. Werkwijze**

Het onderzoek is als volgt uitgevoerd.

1. In beeld brengen historische ontwikkelingen  
In de eerste plaats zijn cijfers verzameld over de afgelopen tien jaar. Daarbij gaat het om de ontwikkeling van vestiging en vertrek, de groei van de bevolking naar leeftijd en de uitbreiding van de woningvoorraad.
2. Opstellen basisprognose  
Het SRE volgt in haar bouwbeleid de bevolkings- en woningbehoefteprognose die door de provincie Noord-Brabant in 2008 is opgesteld. Die prognose houden wij als basisprognose aan. In een overleg met de provincie Noord-Brabant zijn de gehanteerde uitgangspunten en uitkomsten nader toegelicht. Die uitkomsten hebben wij per gemeente zo goed mogelijk gereproduceerd met het prognosemodel waarover Companen beschikt.
3. Uitdraaien diverse varianten  
Vervolgens hebben wij aan de “knoppen van ons bevolkingsprognose- en woningbehoefte model gedraaid”. Op diverse uitgangspunten is gevarieerd, waarbij per uitgangspunt telkens een minimum- en een maximumvariant zijn uitgewerkt.

### **2.4. Leeswijzer**

De opzet van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 3: Daarin wordt de ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad voor de Stadsregio Eindhoven gepresenteerd.
- Hoofdstuk 4: In dit hoofdstuk worden de diverse prognoses van de provincie Noord-Brabant en het Rijk met elkaar vergeleken.
- Hoofdstuk 5: Dit is het onderzoeksmatige hart van de uitgevoerde risicoanalyse. De uitkomsten van de verschillende varianten worden gepresenteerd, waarmee duidelijk wordt hoe gevoelig de behoefte aan extra woningen is bij andere (demografische) ontwikkelingen.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt op een indicatieve wijze bepaald hoe de kwalitatieve woningbehoefte (naar huur / koop en eengezins / meergezins) zich zal ontwikkelen voor de verschillende varianten.

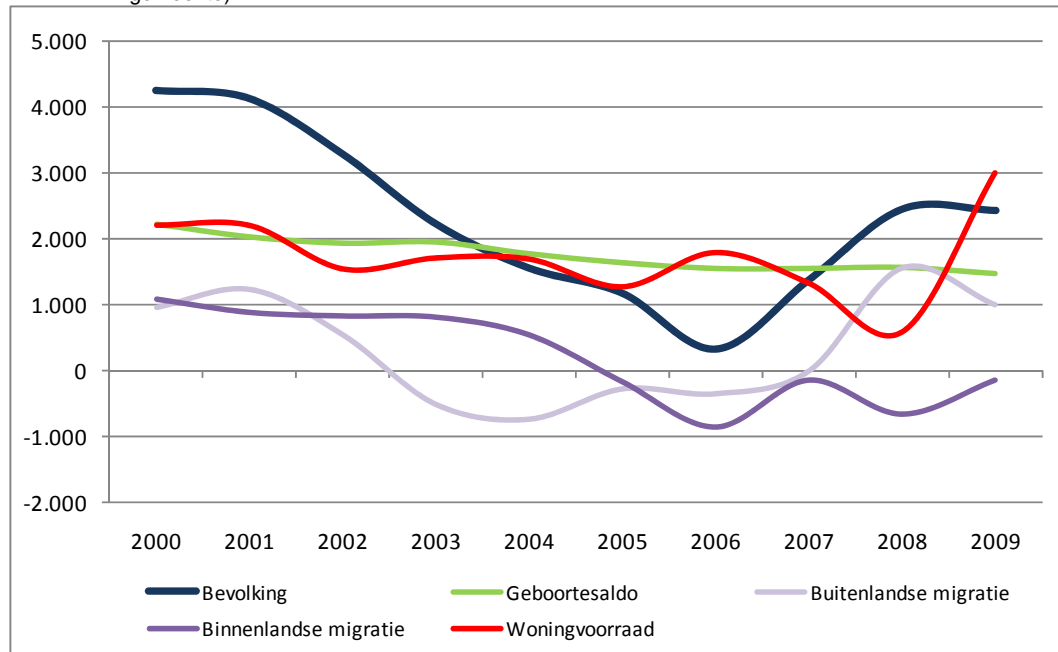
Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen (hoofdstuk 1).



### 3. Historische ontwikkeling

Op 1 januari 2010 hadden de gezamenlijke gemeenten, waarop dit onderzoek betrekking heeft, ruim 465.000 inwoners en een woningvoorraad van ongeveer 202.000 woningen. Onderstaande figuur geeft een beeld van de recente demografische ontwikkeling in relatie tot het geboortesaldo (geboorte minus sterfte), migratie en woningvoorraad-ontwikkeling.

Figuur 3.1: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling in de afgelopen jaren (met in de bijlagen grafieken per gemeente)

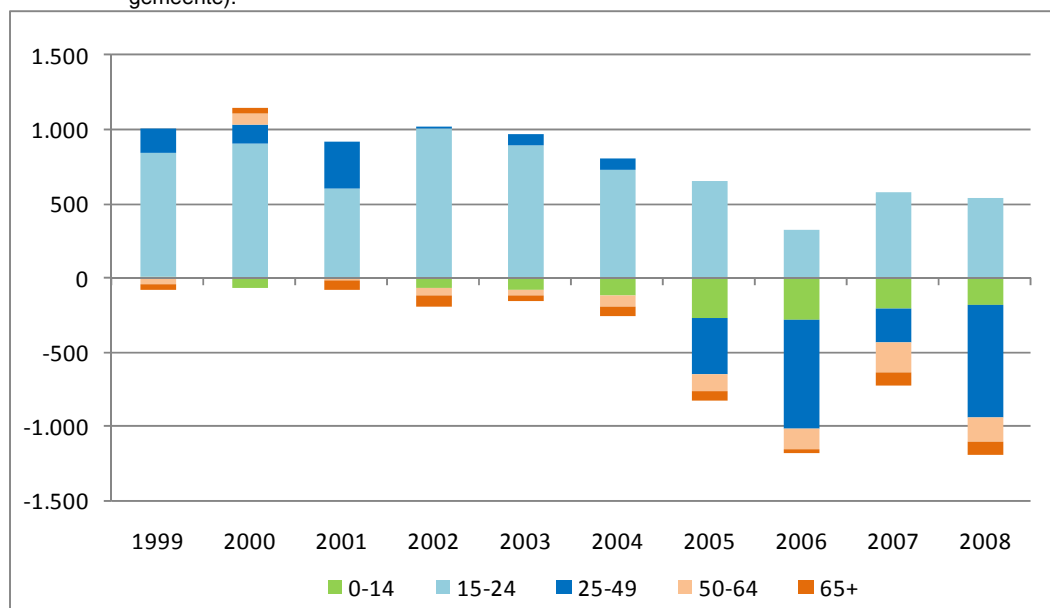


Bron: CBS Statline (2010)

- De bevolkingsontwikkeling (donkerblauwe lijn) wordt grotendeels bepaald door de binnenlandse migratie. Ieder jaar is de bevolking in omvang toegenomen; in 2000 nog met meer dan 4.000 personen, in 2006 maar met 300 personen.
- Tot 2005 kende de regio een positief migratiesaldo, er was meer vestiging dan vertrek. Dit is na 2004 omgeslagen in een vertrekoverschot. Gemiddeld zijn vanaf 2005 jaarlijks 400 personen meer vertrokken dan dat zich in de regio vestigden.
- De buitenlandse migratie is een schommelende lijn. Het ene jaar is het saldo positief (in 2008 ruim 1.500 personen) en andere jaren negatief (in 2004 ongeveer 800 personen). Deze afwijkende saldi zijn vooral het gevolg van de opening / sluiting van asielzoekerscentra.
- Tussen 2002 en 2008 is de woningvoorraad met gemiddeld 1.400 woningen per jaar toegenomen. De beperkte toevoegingen aan de woningvoorraad van de afgelopen jaren zijn waarschijnlijk een belangrijke oorzaak van het negatieve binnenlandse migratiesaldo. Het laatste jaar is de woningvoorraad met ongeveer 3.000 woningen toegenomen (*let op: voorlopige cijfers CBS*). Deze, in vergelijking met de voorgaande jaren, hoge productie is vooral afkomstig vanuit de gemeente Eindhoven.

De onderstaande figuur geeft per jaar de binnenlandse migratie naar leeftijd weer.

Figuur 3.2: Stadsregio Eindhoven. Binnenlandse migratie naar leeftijd (met in de bijlagen grafieken per gemeente).



Bron: CBS Statline (2010)

- Er is één leeftijdscategorie waarin de regio jaarlijks meer personen weet aan te trekken dan dat er vertrekken; 15 tot 25 jaar. Dit overschot is vooral het gevolg van de studentenstad Eindhoven, waar het saldo zeer positief is; gemiddeld 1.250 personen per jaar.
- Er is ook maar één leeftijdscategorie waarin de regio ieder jaar minder personen weet aan te trekken dan dat er vertrekken; kinderen tot 15 jaar. Vooral de laatste jaren vertrekken in deze categorie relatief veel personen uit de regio. Een belangrijke oorzaak hiervoor is waarschijnlijk de beperkte nieuwbouw, onder meer voor gezinnen met kinderen.
- Dat gezinnen met kinderen de laatste jaren wegtrekken is ook te zien aan het saldo van de 'ouders' van de eerder genoemde kinderen. De regio wist tot 2005 personen van 25 tot 50 jaar nog aan te trekken, maar na 2004 is dit vrij fors omgeslagen.
- Ook de twee 'oudste' leeftijdsklassen trekken, met uitzondering van 2000, stelselmatig weg uit de regio. Dit saldo lijkt de laatste jaren toe te nemen.

## 4. Basisprognose

### 4.1. Uitgangspunten van de provinciale prognose

In het regionaal beleid volgt het SRE de uitkomsten van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Dit is als basis genomen bij het Regionaal Woningbouwprogramma (RWP) 2010-2020 en zal ook als basis gebruikt worden bij de Regionale Woonvisie die nu in voorbereiding is.

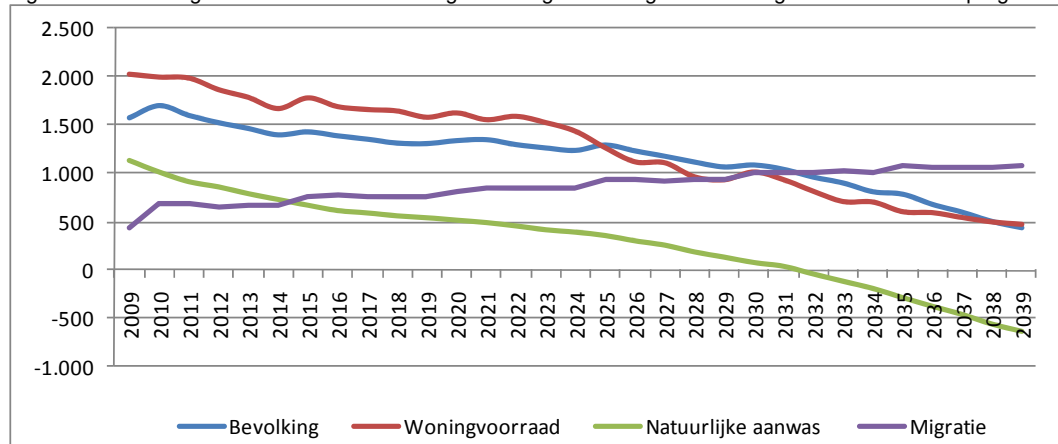
De in dit onderzoek uitgevoerde risico-analyse is niet bedoeld om de juistheid van de provinciale prognosemethodiek te toetsen. Wij nemen die provinciale methodiek voor juist aan, met in achtname van het feit dat over uitgangspunten altijd verschillend kan worden gedacht. De kern van de risico-analyse is juist het in kaart van de effecten van verschillende uitgangspunten.

De door de provincie Noord-Brabant opgestelde prognose hanteert voor het SRE de volgende migratie-aanname:

- De landelijke regio's mogen bouwen voor het opvangen van de lokale behoefte (= migratiesaldo 0).
- Het Stedelijk Gebied draagt daarboven, in het kader van het bundelingsbeleid vanuit het Rijk, zorg voor de opvang van mensen die van buiten de regio naar het SRE-gebied komen (migratie). Voor de periode 2009-2028 komt dit neer op een positief migratiesaldo van 16.000, dus 800 personen per jaar. Dit migratiesaldo kent, naar de toekomst toe, een positieve ontwikkeling (vestigingsoverschot neemt toe). Kijken we naar de ontwikkeling in de laatste jaren (figuur 2.1), dan lijkt deze aanname van de migratie erg positief. De laatste 10 jaar wist de regio gemiddeld ruim 200 personen per jaar aan te trekken

Met deze migratieaanname is verder doorgerekend. Tevens kan uit de provinciale prognose worden afgeleid hoe de woningbehoefte zich zal ontwikkelen bij een migratiesaldo = 0 (vestiging en vertrek in evenwicht). Die ontwikkeling wordt in figuur 4.1. gepresenteerd.

Figuur 4.1: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad volgens de Provinciale prognose.



Bron: Provinciale prognose

- Volgens de provinciale prognose zal de bevolking tot 2030 nog toenemen. Echter, de toename loopt wel terug. In 2009 groeit de bevolking nog met ruim 1.500 personen,

in 2039 met minder dan 500 personen. Trekken we deze lijn door, dan zal de bevolking tussen 2045 en 2050 gaan krimpen.

- Ook de woningbehoefte blijft nog toenemen, in de eerste jaren nog met 2.000 woningen per jaar, de laatste periode met minder dan 500 woningen per jaar. De woningbehoefte neemt dus tot 2040 nog niet af, maar pas rond 2050 zal de woningbehoefte negatief worden.
- Kijken we naar de natuurlijke aanwas, dan zien we ook het effect van de aanname dat de migratie in de hele periode positief is (gemiddeld 800 personen per jaar). Bovendien gaat de provincie ervan uit dat de migratie zelfs zal toenemen in de komende 30 jaar: nu een positief migratiesaldo van ca 700 personen per jaar en toenemend tot ca 1.100 personen per jaar in 2040.

De eigen bevolkingsgroei (exclusief migratie) is rond 2030 ten einde en slaat dan om in bevolkingskrimp. De huishoudenskrimp is dan nog niet aan de orde; deze doet zich, als de migratie buiten beschouwing wordt gelaten, rond 2040 voor.

## **4.2. Uitwerking basisprognose**

Companen beschikt over een eigen bevolkings- en woningbehoefteprognosemodel, waarmee zo goed mogelijk de uitkomsten van de provinciale prognose voor de Stadsregio Eindhoven zijn benaderd. Die berekening wordt in dit rapport aangeduid als de 'Basisprognose'. Deze vergelijken wij met de uitkomsten van de Primos-prognose van het rijk en van de Pearl/CBS prognose.

### **Uitgangspunten basisprognose**

NB. De uitgangspunten van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose zijn zo veel mogelijk gevolgd.

- De bevolkings- en woningbehoefteprognose is per gemeente doorgerekend met als peildatum 1 januari 2009.
- Er is gebruik gemaakt van gemeentespecifieke geboortecijfers en een vestigings- en vertrekprofiel dat gebaseerd is op de gemeentelijke migratie in de afgelopen vijf jaar.
- Conform de provinciale aannames loopt het woningtekort terug van 1% in 2015, 0,5% in 2020 en 0% in 2025.
- Conform de provinciale aannames is de mutatiesreserve voor Eindhoven en Helmond 2,25% in 2015. Voor de overige gemeenten is een mutatiesreserve aangehouden van 2%. Met mutatiesreserve bedoelen wij tijdelijk leegstaande woningen die noodzakelijk zijn om verhuisbewegingen op de woningmarkt mogelijk te maken.
- De landelijke regio's mogen bouwen voor het opvangen van de lokale behoefte (= migratiesaldo 0). Dit uitgangspunt is echter niet van toepassing op de gemeenten binnen dit onderzoeksgebied.
- Voor de Stadsregio Eindhoven (exclusief Valkenswaard) is voor de periode 2009-2028 uitgegaan van een positief migratiesaldo van 16.000, dus 800 personen per jaar. Dit migratiesaldo kent, naar de toekomst toe, een positieve ontwikkeling (vestigingsoverschot neemt toe).

### **Primosprognose**

De Primosprognose is een trendprognose die het Rijk als uitgangspunt hanteert.

Kenmerk van een trendprognose is dat trends uit het verleden als uitgangspunt voor de toekomst worden genomen. Tevens wordt de toekomstige woningbouw als input gehanteerd; gemeenten kunnen hun woningbouwprogramma invoeren. Deze twee factoren werken als volgt uit:

- Als gemeenten een zeer ambitieus bouwprogramma opgeven voor de komende jaren, zuigt dit huishoudens weg uit de omliggende landelijke gemeenten.
- Als een gemeente die in de afgelopen jaren geconfronteerd is geweest met een negatief migratiesaldo, omdat er weinig bouw mogelijkheden waren c.q. problemen waren met tijdige oplevering van woningen, dan zal de gemeente ook in de toekomst te maken hebben met een negatief migratiesaldo. Met andere woorden: gemeenten die in de afgelopen jaren veel hebben gebouwd worden “beloond” met een hogere woningbehoefte en gemeenten die in de afgelopen jaren weinig hebben gebouwd worden “gestraft” met een lagere woningbehoefte.

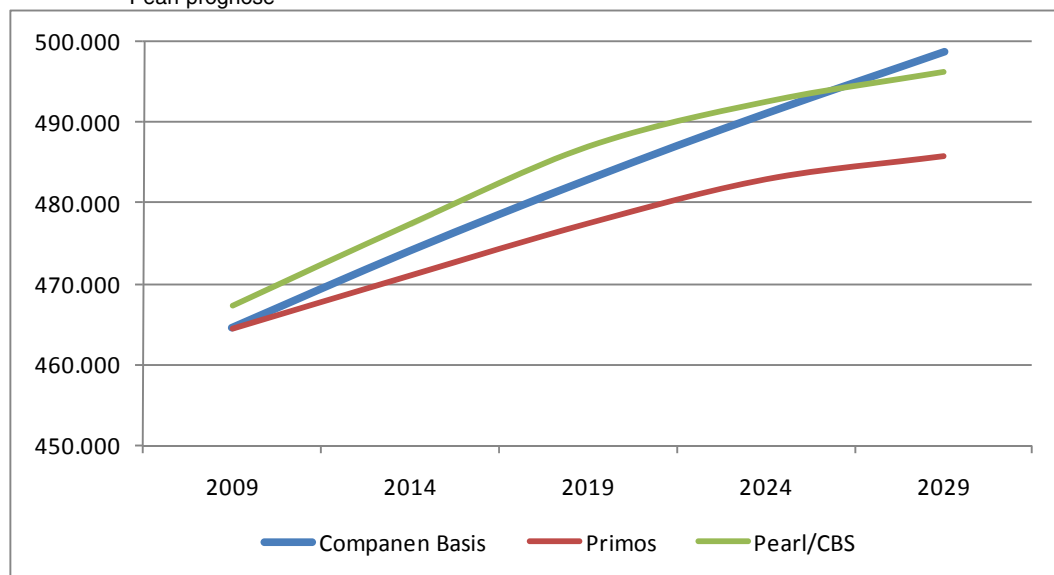
### **Pearl-prognose 2009.**

Deze prognose is opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving en het CBS en deze is ook opgenomen in de “Krimpmap” die door het VNG aan de gemeenten is toegezonden. Het betreft een trendprognose, die in hoofdlijnen volgens dezelfde principes als de Primosprognose werkt.

### **Vergelijking prognoses**

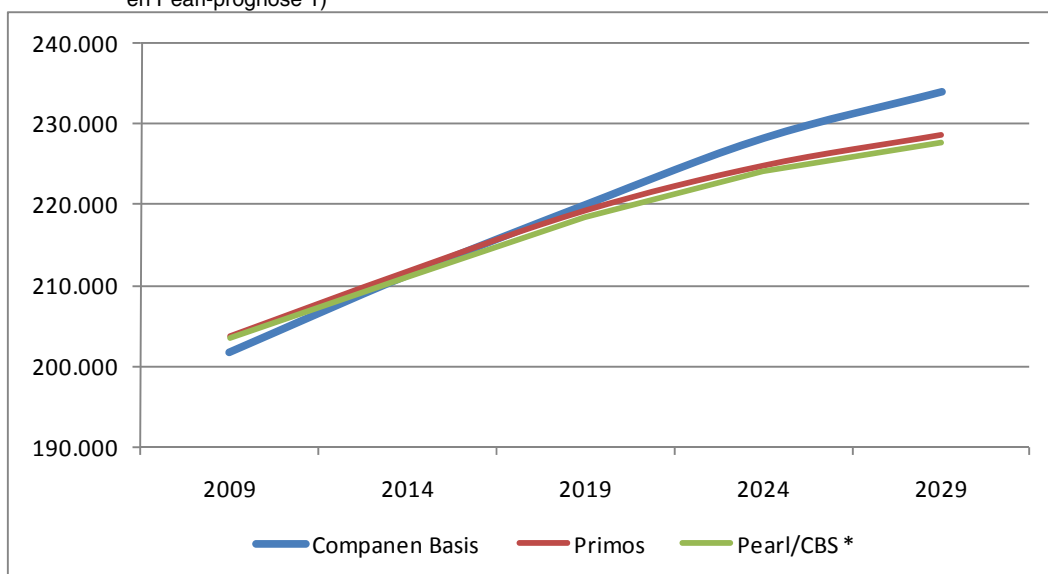
In de figuren 4.2, 4.3 en 4.4 worden de uitkomsten van deze drie prognoses gepresenteerd. Ter vergelijking zijn tevens de uitkomsten van de Primos-prognose van het rijk en van de Pearl/CBS prognose weergegeven.

Figuur 4.2: Stadsregio Eindhoven. Bevolkingsontwikkeling volgens de Basisprognose, Primos-prognose en Pearl-prognose



Bron: Prognosemodel Companen (2010), Primos prognose 2009 en Pearl-prognose 2009.

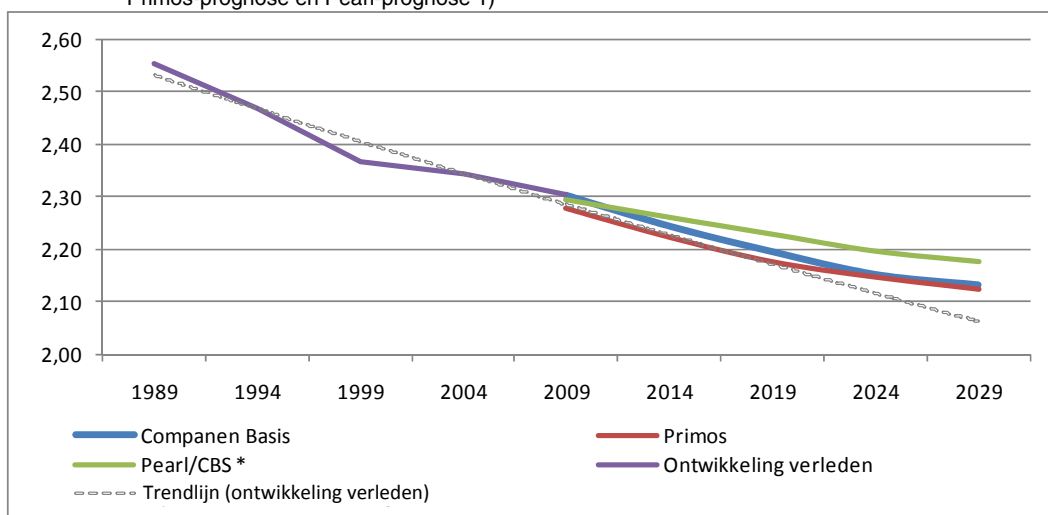
Figuur 4.3: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad volgens de Basisprognose, Primos-prognose en Pearl-prognose 1)



1) De Pearl-prognose berekent uitsluitend is de huishoudensontwikkeling. De ontwikkeling van de woningvoorraad is afgeleid uit de Primos-prognose

Bron: Prognosemodel Companen (2010), Primos prognose 2009 en Pearl-prognose 2009.

Figuur 4.4: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose, Primos-prognose en Pearl-prognose 1)



Bron: Prognosemodel Companen (2010), Primos prognose 2009 en Pearl-prognose 2009

Uit bovenstaande figuren kan het volgende worden afgeleid.

- De Basisprognose komt voor de komende twintig jaar uit op een groei van de bevolking van 465.000 inwoners nu tot bijna 500.000 inwoners in 2029. De Primos-prognose ligt hier aanmerkelijk onder met 486.000 inwoners in 2029. Dit verschil moet grotendeels verklaard worden uit de migratie. In de Basisprognose wordt, conform de prognose van de provincie Noord-Brabant, uitgegaan van een positief migratiesaldo van 16.000 inwoners over de periode 2009-2028. In de Primos-prognose wordt uitgegaan van een vestigingssaldo van enkele duizenden personen in deze periode.
- Kijken we naar de woningbehoefte, dan zien we eveneens verschillen tussen de prognoses. De Basisprognose gaat uit van een groei van het aantal benodigde woningen tot bijna 235.000. De Primos-prognose komt op een lager aantal uit van bijna 230.000 woningen; dit sluit aan op de bevolkingsontwikkeling die in de Primos-

prognose ook lager uitvalt dan de Basisprognose. De uitkomsten van de Pearlprognose zijn opmerkelijk. Waar de prognose van het aantal personen in 2029 ver boven de Primosprognose uitkomt, is dit bij de woningbehoefte niet het geval. Het aantal huishoudens in 2029 volgens de Pearlprognose (door ons omgezet in woningen) is vrijwel gelijk aan het aantal huishoudens volgens de Primosprognose.

- In figuur 4.4 is de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting tot 2029 weergegeven. De ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting van de Primosprognose en van de Basisprognose lopen vrijwel parallel; in 2029 eindigen ze bijna gelijk. De gemiddelde woningbezetting van de Pearlprognose neemt minder snel af dan de andere prognoses.



## 5. Risicoanalyse

Met de uitvoering van de risico-analyse gaat het er vooral om, om duidelijk te krijgen hoe gevoelig de behoefte aan extra woningen is bij andere (demografische) ontwikkelingen. Hiervoor zijn varianten doorgerekend, waarbij gevarieerd is op de volgende uitgangspunten:

1. migratie in relatie tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid;
2. studentenaantal;
3. langer thuis blijven wonen;
4. het proces van extramuralisering;
5. het geboorteniveau;
6. echtscheidingen.

Samenvattend zijn de volgende varianten doorgerekend.

Variabele uitgangspunten	Minimumvariant	Basisprognose	Maximumvariant
<b>Migratie in relatie tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid</b>	Migratiesaldo -10.000	Migratiesaldo uit prognose Provincie Noord-Brabant: +16.000	Migratiesaldo: +32.000
<b>Studentenaantal</b>	30% minder studenten op kamers (en na studie doorstromen in de regio)	Ruim 8.500 studenten hoger onderwijs op kamers in de regio (vooral in Eindhoven)	30% meer studenten op kamers (en na studie doorstromen in de regio)
<b>Langer thuis blijven wonen</b>	Langer thuis blijven wonen, twee scenario's	Zelfstandig wonen op leeftijd volgens huidige trend	Minder lang thuis blijven wonen, twee scenario's
<b>Proces van extramuralisering</b>	Toename intramurale plaatsen met groeipercentage aantal 75-plussers	Intramurale plaatsen: 4.230 personen	Vermindering intramurale plaatsen met 50%
<b>Geboorteniveau</b>	Aantal geboorten 20% lager	Ontwikkeling gemeentelijke vruchtbaarheidscijfers op basis van CBS-verwachting	Aantal geboorten 20% hoger
<b>Aantal echtscheidingen</b>	Aantal echtscheidingen 10% lager	Ontwikkeling aantal scheidingen conform trend (ongeveer 2.000 scheidingen per jaar).	Aantal echtscheidingen 10% hoger

Iedere variant is gevisualiseerd met 2 grafieken. In de eerste grafiek hebben we de ontwikkeling van de bevolking in de verschillende varianten weergegeven. In de tweede grafiek is de ontwikkeling van de woningbehoefte én de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting weergegeven. De woningbehoefte is weergegeven met een volle lijn, de gemiddelde woningbezetting met een stippellijn. We kijken specifiek naar deze twee

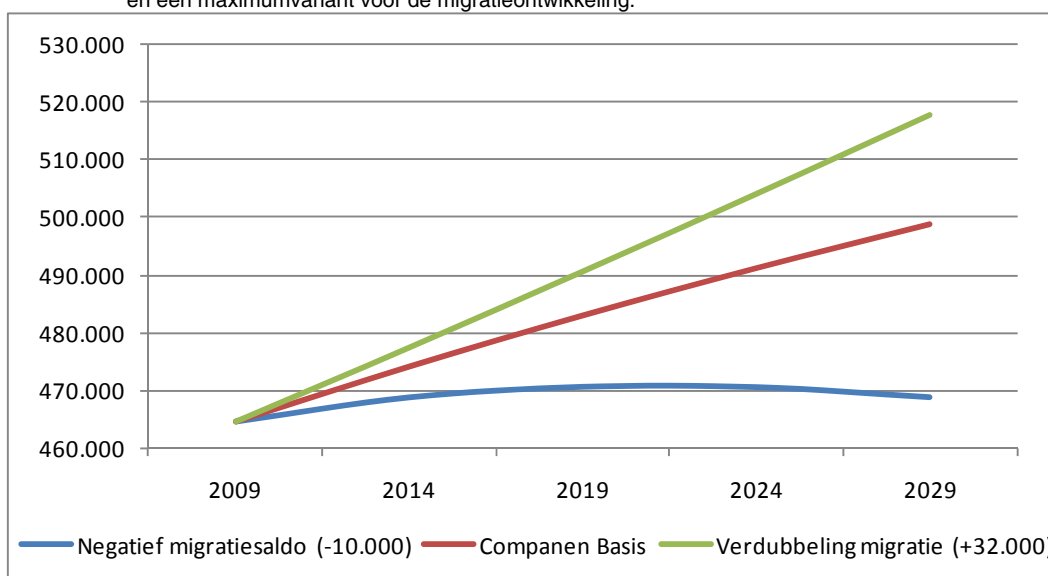
aspecten, omdat deze het meest van invloed zijn op de ontwikkeling van de toekomstige woningvoorraad.

## 5.1. Migratie in relatie tot de ontwikkeling van de werkgelegenheid

De migratieontwikkeling is in hoge mate afhankelijk van de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het aanbod van extra arbeidsplaatsen is een belangrijke factor om mensen naar de Stadsregio Eindhoven te lokken of vast aan de stadsregio te binden.

In de Basisprognose is uitgegaan van een positief migratiesaldo van 16.000 mensen in de periode 2009-2028. De minimumvariant laat zien wat er gebeurt als er sprake is van een negatief migratiesaldo van 10.000 mensen (regionaal migratiesaldo van de periode 2004-2008 ruim doorgetrokken). In de maximumvariant is het positieve migratiesaldo uit de Basisprognose verdubbeld tot 32.000 mensen.

Figuur 5.1: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor de migratieontwikkeling.

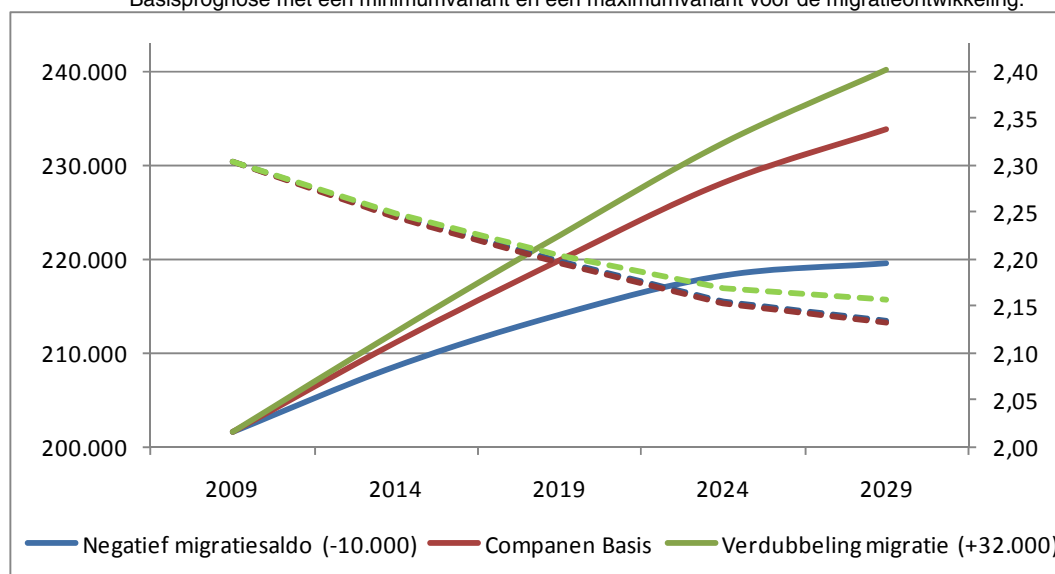


Bron: Prognosemodel Companen (2010)

De bovenstaande figuur geeft de ontwikkeling van de bevolking volgens de beschreven scenario's weer.

- Volgens de basisvariant blijft de omvang van de bevolking gestaag toenemen. In 2029 zal de bevolking in omvang zijn gegroeid met ongeveer 7% tot bijna 500.000 personen.
- Mocht de migratie fors lager uitvallen dan waar de basisprognose vanuit gaat, zien we dat de omvang van de bevolking tussen 2019 en 2024 zal gaan krimpen.
- Valt de migratie nog hoger uit dan waar de Basisprognose vanuit gaat, zal de omvang van de bevolking logischerwijs meer toenemen. Bij een extra vestiging van 16.000 personen, zien we dat het aantal inwoners tot 2029 groeit met ruim 18.000 personen.

Figuur 5.2: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor de migratieontwikkeling.



Bron: Prognosemodel Companen (2010)

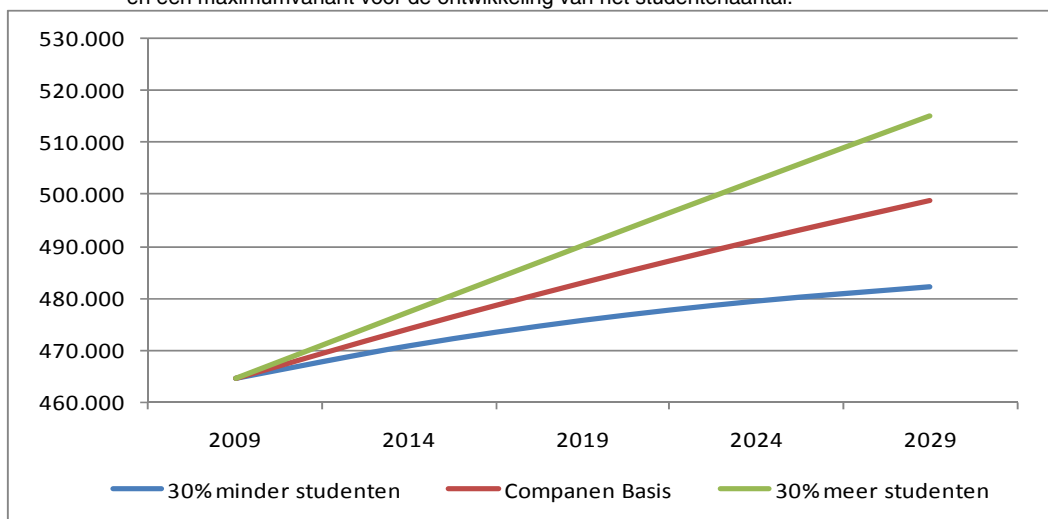
De bovenstaande figuur geeft de ontwikkeling van de woningbehoefte (volle lijn) en de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting (stippellijn) volgens de beschreven scenario's weer.

- Kijken we naar de basisvariant, dan zien we dat de woningbehoefte nog sterk groeit de komende decennia. Momenteel bestaat de regio uit ongeveer 202.000 woningen, in 2029 zal dit zijn toegenomen tot 234.000 woningen. De gemiddelde woningbezetting neemt af van 2,3 personen per woning tot 2,13 personen per woning in 2029.
- Een beperking van de migratie heeft naast een effect op de omvang van de bevolking eveneens een effect op de omvang van de woningbehoefte. De woningbehoefte blijft de gehele periode toenemen, maar de toename vlakt na 2024 af. Aan het eind van de onderzoeksperiode is de woningbehoefte toegenomen tot bijna 220.000 woningen. De gemiddelde woningbezetting wijzigt nauwelijks ten opzichte van de Basisprognose.
- Logischerwijs neemt de woningbehoefte, bij een verruiming van de migratie ten opzichte van de Basisprognose, toe. Een extra vestiging van 16.000 personen betekent een toename van de woningbehoefte tot ruim 240.000 woningen. De gemiddelde woningbezetting blijft wat hoger dan bij de voorgaande varianten.

## 5.2. Studentenaantal

In de stad Eindhoven is zowel een universiteit (Technische Universiteit) als HBO-onderwijs aanwezig. Deze onderwijsinstellingen tellen ongeveer 24.000 studenten. Een deel van deze studenten woont op kamers, voor het overgrote deel in de stad Eindhoven. Hier vergelijken we de Basisprognose met een variant waarin het studentenaantal afneemt (met ongeveer 12.000 studenten in de komende 20 jaar) én met een variant waarin we het aantal studenten met hetzelfde volume laten toenemen.

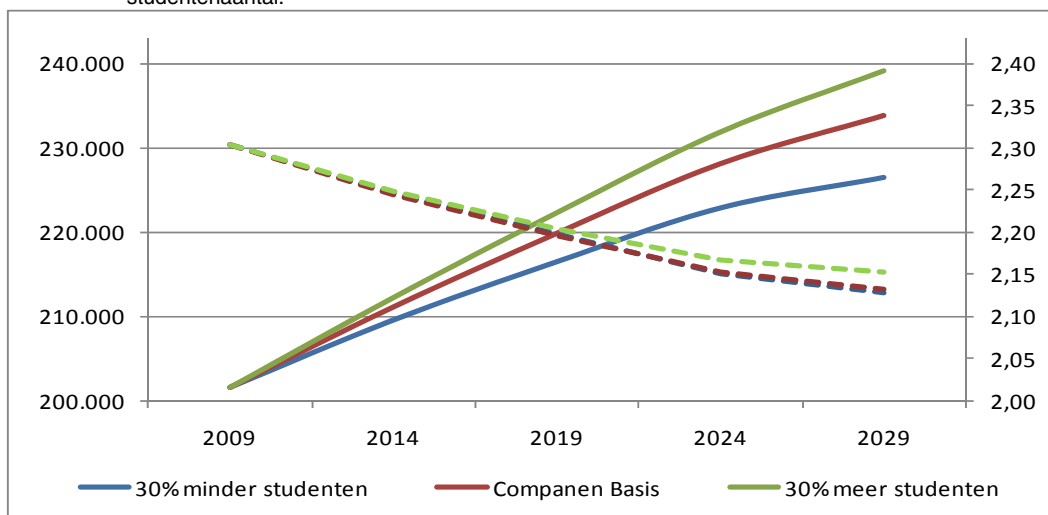
Figuur 5.3: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor de ontwikkeling van het studentenaantal.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Wanneer we de instroom van studenten beperken, zien we de toename van de bevolking ten opzichte van de Basisprognose afnemen. De afname is groter dan 12.000, omdat het ook invloed heeft op het aantal jonge gezinnen in de toekomst in Eindhoven en in de omliggende gemeenten in de regio. Laten we het aantal studenten toenemen, dan groeit ook de omvang van de bevolking in de regio. Deze instroom van extra studenten komt dus bovenop de reguliere instroom (in totaal dus 16.000 + 12.000 personen in 20 jaar).

Figuur 5.4: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor de ontwikkeling van het studentenaantal.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

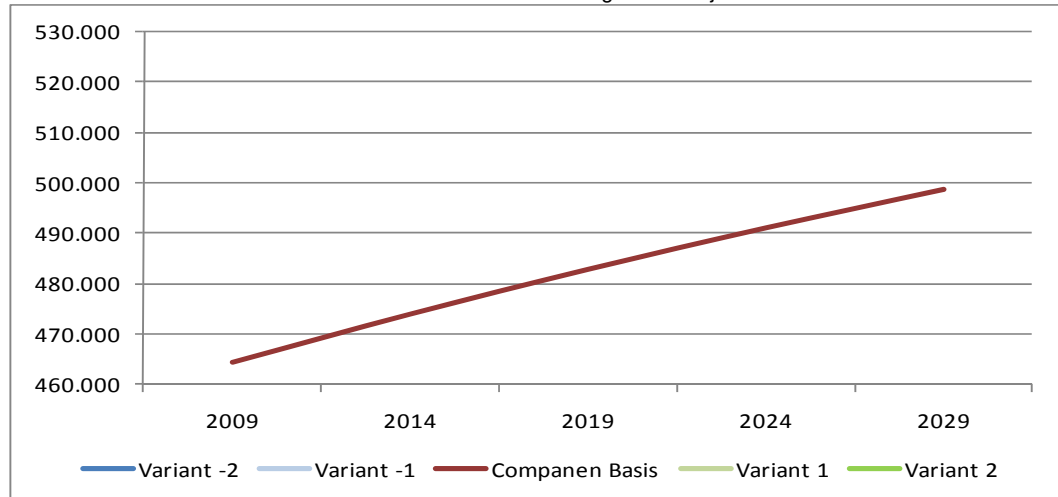
Laten we minder studenten instromen, dan neemt ook de woningbehoefte af ten opzichte van de Basisprognose. Dit scheelt zo'n 8.000 woningen in 2029. De gemiddelde woningbezetting blijft ongeveer gelijk aan de Basisprognose.

Laten we meer studenten instromen, dan zien we dat de woningbehoefte toeneemt met ongeveer 6.000 woningen in 2029. De gemiddelde woningbezetting blijft wat hoger (ongeveer 0,02) dan in de Basisprognose.

### 5.3. Langer thuis blijven wonen

Wanneer we allemaal later zelfstandig gaan wonen en dus langer thuis blijven wonen, daalt het aantal jaren zelfstandig wonen. Het aantal benodigde woningen neemt dus af. In overleg met de begeleidingsgroep is besloten hier twee varianten door te rekenen. Variant 1 en -1 gaan uit van een lichte verandering van de woningbehoeftepercentages per persoon (+ en - 2,5%) ten opzichte van de cijfers in de Basisprognose. Variant 2 en -2 gaan uit van een forsere verandering ten opzichte van de Basisprognose (+ en - 5%).

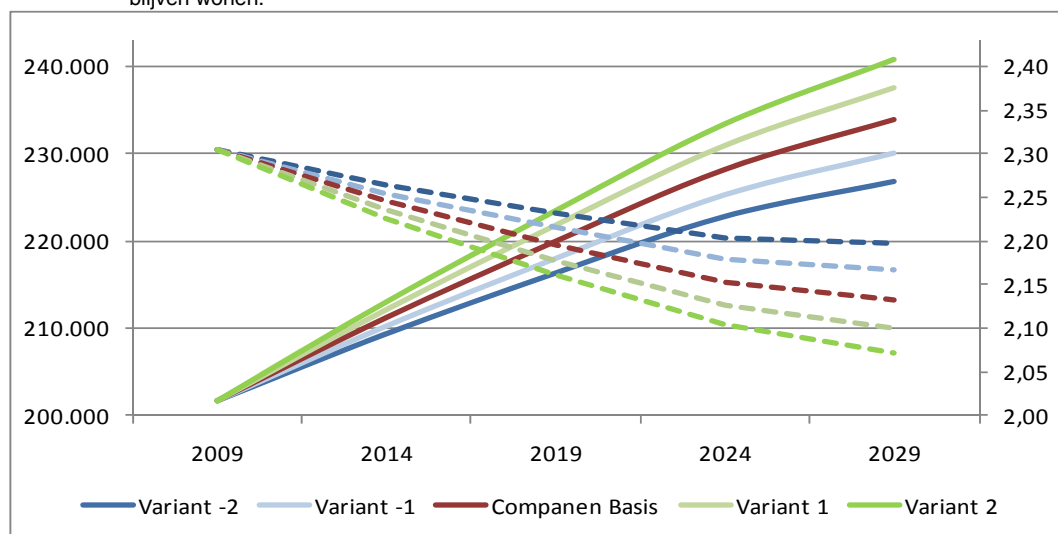
Figuur 5.5: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met twee minimumvarianten en twee maximumvarianten voor het langer thuis blijven wonen



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Een aanpassing van de woningbehoeftepercentages heeft geen direct effect op de ontwikkeling van de bevolking. De bevolkingsprognoses van de verschillende varianten lopen dan ook gelijk aan de Basisprognose (zie in de bovenstaande figuur).

Figuur 5.6: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met twee minimumvarianten en twee maximumvarianten voor het langer thuis blijven wonen.



Bron: Prognosemodel Companen (2010)

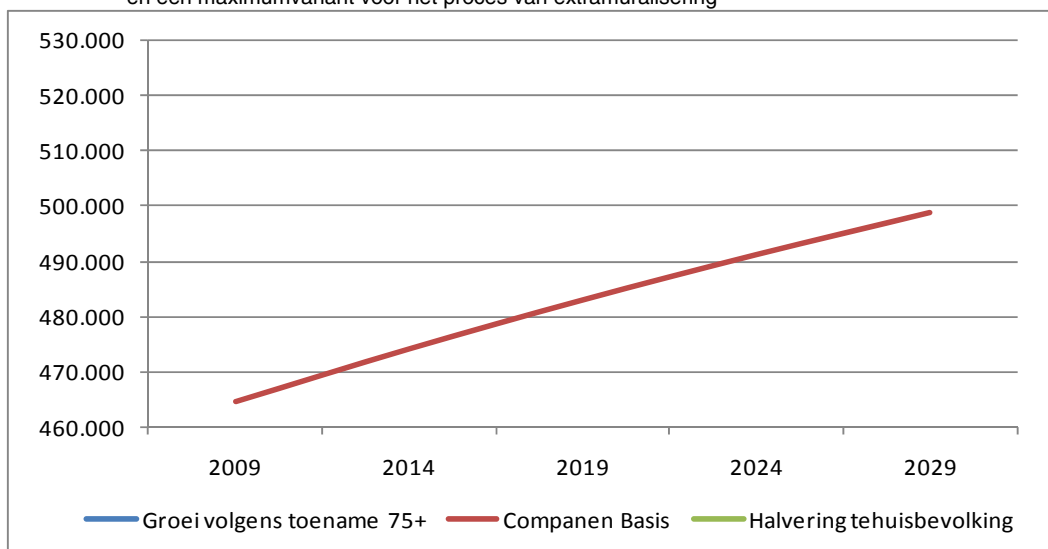
Een aanpassing van de woningbehoeftepercentages heeft wel effect op de woningvoorraad en op het gemiddeld aantal personen per woning (gemiddelde woningbezetting).

ting). Blijft de bevolking gelijk met de Basisprognose en neemt de behoefte aan woningen toe in vergelijking met de Basisprognose, dan daalt de gemiddelde woningbezetting ten opzichte van de Basisprognose. Neemt de behoefte aan woningen af, dan stijgt het gemiddeld aantal personen per woning. Volgens de bovenstaande berekeningen neemt de woningbehoefte bij minder lang thuis wonen toe tot maximaal 241.000 woningen in 2029, blijft men langer thuiswonen, dan neemt de woningbehoefte in 2029 af tot minimaal 227.000 woningen.

#### 5.4. Proces van extramuralisering

Een deel van de bevolking woont in instellingen en tehuizen. Dit betreft vooral senioren die in verpleeghuizen en verzorgingshuizen wonen. In de basisprognose is hun aantal constant gehouden. De laatste jaren is landelijk een beleid ingezet om te extramuraliseren om daarmee in te spelen op de wens van senioren om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven. Dat beleid resulteert in een afname van het aantal plaatsen in intramurale instellingen (vooral verpleeghuizen en kleinschalig beschermde woonvormen). Daarom is een variant uitgewerkt met een afname van het aantal intramurale plaatsen met 50% en daarmee samenhangend een groei van het aantal zelfstandige woningen. Als tegenhanger is een variant uitgewerkt waarbij het aantal intramurale plaatsen nog wel groeit, in en tempo waarin het aantal 75-plussers groeit; in deze variant neemt de behoefte aan zelfstandige woonruimte af.

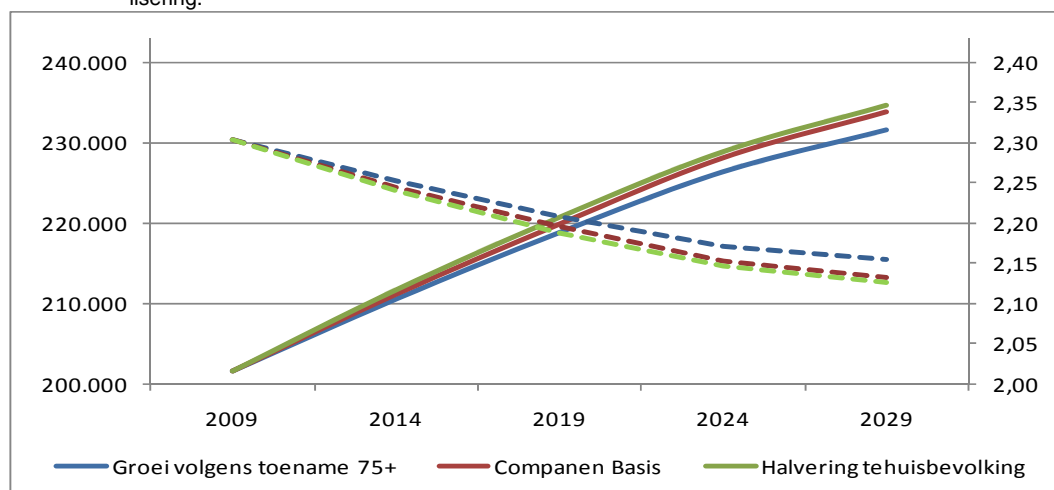
Figuur 5.7: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het proces van extramuralisering



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Varianten waarbij we extramuraliseren of het aantal mensen in intramurale woonvormen juist laten toenemen hebben geen invloed op de ontwikkeling van de bevolking.

Figuur 5.8: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het proces van extramuralisering.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

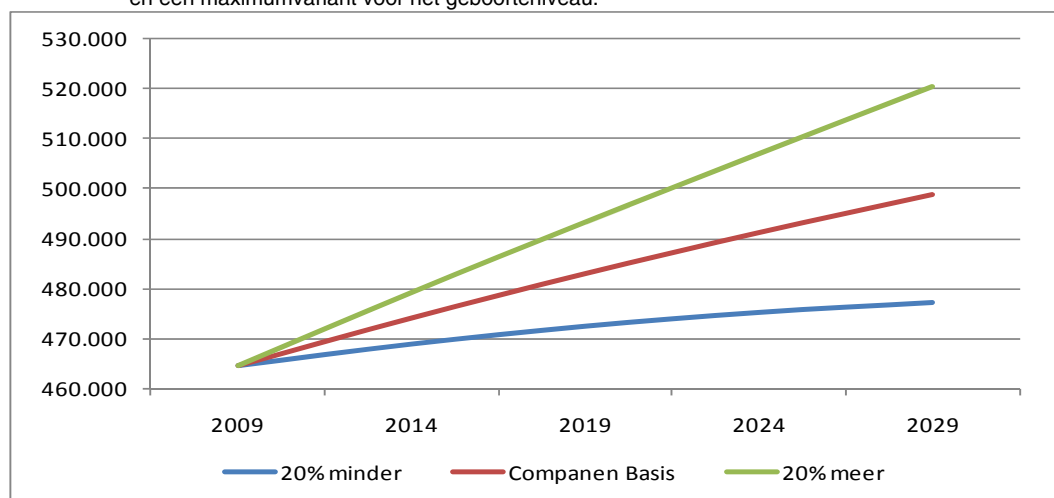
Het extramuraliseren (halveren van het aantal intramurale woonvormen) heeft nauwelijks effect op de woningbehoefte. Deze stijgt, logischerwijs, maar het scheelt maar ongeveer 1.000 woningen met de Basisprognose. Het laten stijgen van het aantal intramurale woonvormen met de groei van het aantal personen van 75 jaar of ouder heeft meer effect. Hierdoor neemt de woningbehoefte met ongeveer 2.500 woningen af in 2029.

## 5.5. Het geboorteniveau

In tijden van economische recessie neemt het aantal geboorten af. Nagegaan is hoe gevoelig de ontwikkeling van het aantal geboorten is op de groei van de woningbehoefte. Vanzelfsprekend geldt daarbij dat sprake is van een lange termijneffect, omdat het zelfstandig gaan wonen meestal pas na het 18-de levensjaar gebeurt.

Er is een minimum- en maximum-variant doorgerekend, waarin het aantal geboorten respectievelijk 20% lager of hoger ligt.

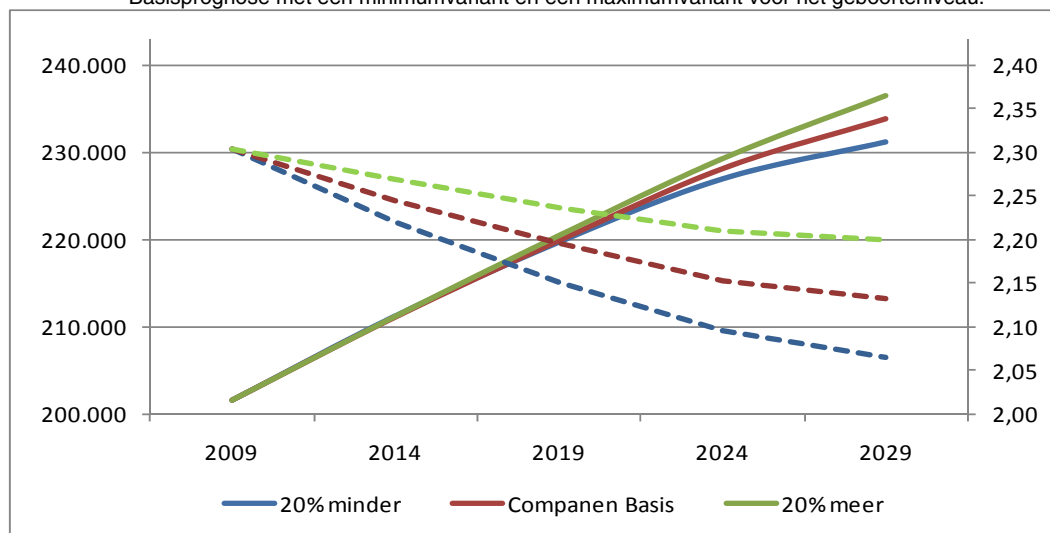
Figuur 5.9: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het geboorteniveau.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Een daling van het aantal geboorten met 20% heeft, ten opzichte van de Basisprognose, een grote invloed op het aantal personen in de regio. In 2029 ligt het aantal personen 20.000 lager. De 'andere kant op' geldt hetzelfde effect; meer geboorten leiden tot meer personen in de regio.

Figuur 5.10. Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het geboorteniveau.



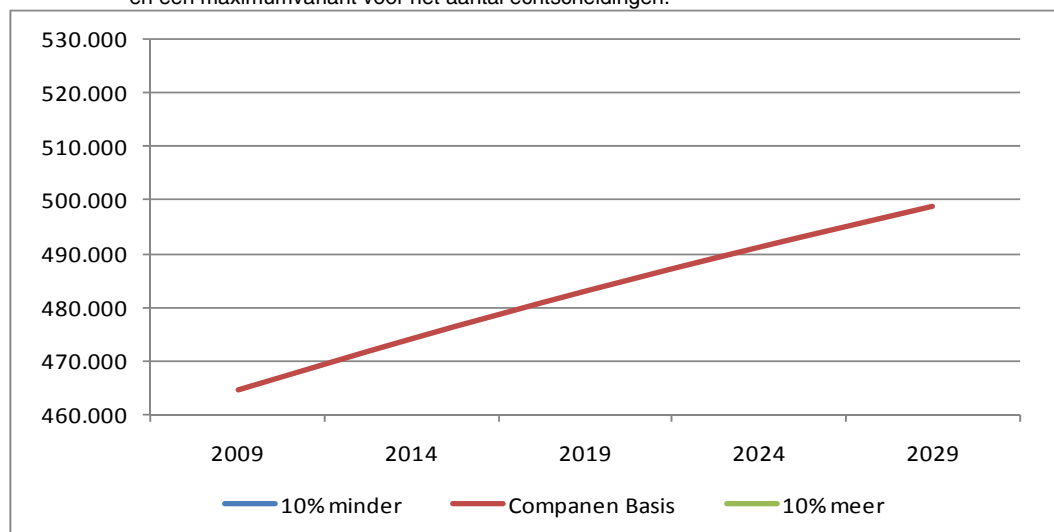
Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Een toe- of afname van het aantal geboorten heeft een groot effect op de omvang van de bevolking. Het effect op de omvang van de woningvoorraad is een stuk kleiner, omdat personen die geboren worden pas over ongeveer 18 jaar zelfstandig gaan wonen. Het verschil in de woningbehoefte ten opzichte van de Basisprognose is de eerste 20 jaar minimaal. De gemiddelde woningbezetting verandert wel stevig; bij 20% meer geboorten daalt de gemiddelde woningbezetting in 20 jaar maar met 0,1 punt, bij 20% minder geboorten daalt de gemiddelde woningbezetting met 0,25 punt.

## 5.6. Aantal echtscheidingen

Wat tevens effect kan hebben op de ontwikkeling van de woningvoorraad is het aantal gevallen van echtscheiding. Zo is het bekend dat in tijden van economische recessie minder gescheiden wordt dan bij economische hoogtij. Bij deze varianten zijn we uitgegaan van een daling van het aantal echtscheidingen met 10% en een stijging van het aantal echtscheidingen met 10% ten opzichte van de Basisprognose. Wij hebben hier gekozen om enkel uit te gaan van de echtscheidingen en niet andere relatiebeëindiging, omdat daar geen gemeentespecifieke gegevens van bekend zijn.

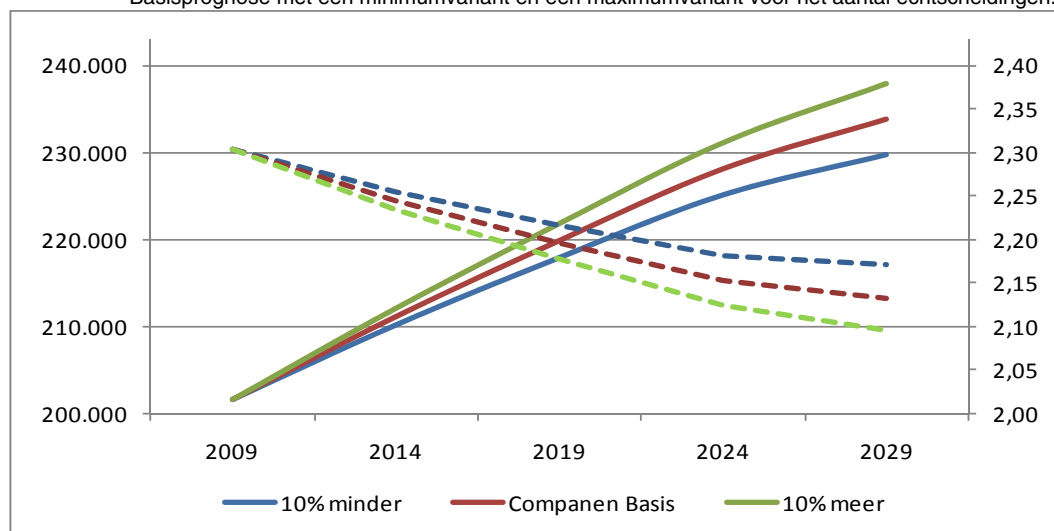
Figuur 5.11: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling bevolking volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het aantal echtscheidingen.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Wanneer het aantal scheidingen af- of toeneemt, heeft dit niet direct effect op de ontwikkeling van de bevolking. De ontwikkeling van de bevolking verloopt in beide varianten gelijk aan de Basisprognose.

Figuur 5.12: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling woningvoorraad en gemiddelde woningbezetting volgens de Basisprognose met een minimumvariant en een maximumvariant voor het aantal echtscheidingen.



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

Een af- of toename van het aantal echtscheidingen heeft wel effect op het aantal benodigde woningen. Wanneer het aantal scheidingen met 10% afneemt, zijn er in 2029 ruim 4.000 woningen minder nodig dan bij de Basisvariant. Een toename van het aantal scheidingen heeft het tegenovergestelde effect; ongeveer 4.000 extra woningen.



## 6. Indicatie van de kwalitatieve woningbehoefte

In het voorgaande hoofdstuk is nagegaan hoe de kwantitatieve woningbehoefte zich zal ontwikkelen bij verschillende aannames met betrekking tot migratie, geboorten, etc. Daaruit blijkt dat er sprake is van een forse bandbreedte ten aanzien van de omvang van de woningbehoefte. In dit hoofdstuk wordt verkend hoe de samenstelling van de woningbehoefte zich zal ontwikkelen bij verschillende uitgangspunten. Het is nadrukkelijk een eerste verkenning van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

### 6.1. Gehanteerde uitgangspunten

#### Huidige woonsituatie

Het SRE heeft in 2008 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit kan onder meer worden afgeleid hoe de verschillende huishoudenscategorieën op dit moment woonachtig zijn in de stadsregio gemeenten. Deze wordt in tabel 6.1. gepresenteerd.

Tabel 6.1: Stadsregio Eindhoven. Huidige woonsituatie per huishoudenstype.

	Huidige woonsituatie				Totaal
	Huur, eengezins	Huur, meergezins	Koop, eengezins	Koop, meergezins	
Tot 35 jaar	23%	26%	41%	11%	100%
35-54 jaar	24%	8%	63%	5%	100%
55-74 jaar	30%	17%	47%	6%	100%
75+	29%	32%	30%	10%	100%
Totaal	26%	16%	51%	7%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek SRE 2008

Huishoudens maken met het toenemen van de leeftijd in algemene zin de volgende wooncarrière door: een grote groep start op jonge leeftijd in een huurwoning (49% van de huishoudens onder de 35 jaar woont in een huurwoning) en na verloop van tijd verhuist men vaak naar een koopwoning (van de 35-54 jarigen woont nog maar 32% in een huurwoning; op oudere leeftijd verhuist een flinke groep weer naar een huurwoning (61% van de 75-plussers woont in een huurwoning).

Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat ouderen op hoge leeftijd vooral nog willen verhuizen naar een huurwoning. Die trend is duidelijk aanwezig, maar gelijktijdig speelt er nog een andere ontwikkeling. In de loop der tijd zal het aandeel senioren in een koopwoning stijgen. Dit vloeit voort uit het feit dat de toekomstige senioren, meer dan huidige senioren, al in een koopwoning wonen. Als zij in hun huidige woning blijven wonen, zal het aandeel senioren dat in een koopwoning woont automatisch stijgen. Analyses van de huisvestingssituatie over de afgelopen 10 jaar, wijzen dit uit.

#### Uitwerking drie varianten

De vraag is, in welke mate deze tendens zich in de toekomst voortzet. In het kader van deze gevoeligheidsanalyse zijn de volgende drie varianten uitgewerkt.

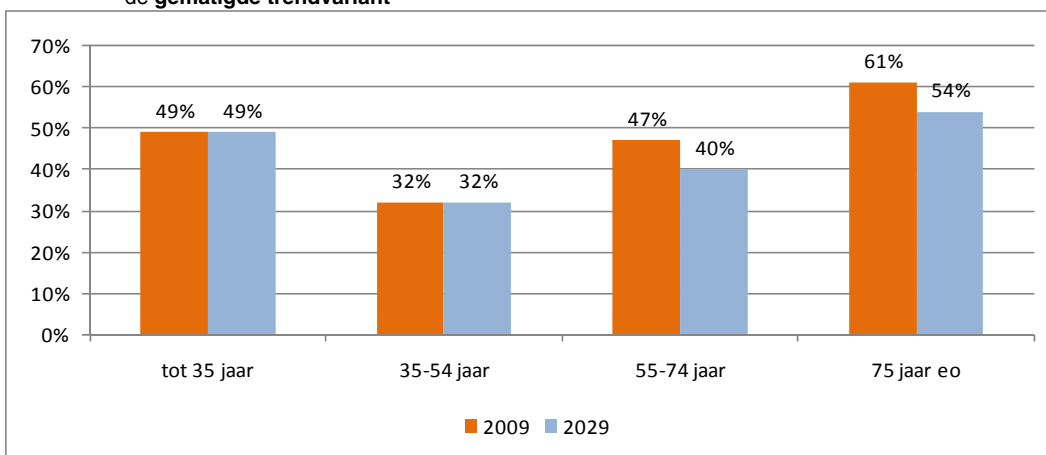
- **Historische variant.**

Hierbij is de huidige huisvestingssituatie van de verschillende huishoudenscategorieën ook voor 2029 aangehouden.

- **Gematigde trendvariant.**

Hierbij is aangenomen dat in 2029 de toekomstige 75-plussers een huisvestingsprofiel hebben dat voor 50% overeenkomt met het huidige huisvestingsprofiel van de 75-plussers en voor 50% bestaat uit het huidige huisvestingsprofiel van de 55-74 plussers. Tevens is aangenomen dat in 2029 de toekomstige 55-74-jarigen een huisvestingsprofiel hebben dat voor 50% overeenkomt met het huidige huisvestingsprofiel van de 55-74-jarigen en voor 50% bestaat uit het huidige huisvestingsprofiel van de 35-54-jarigen. In figuur 6.1. wordt geïllustreerd wat dit betekent voor het aandeel huurwoningen nu en in 2029 per huishoudenscategorie.

Figuur 6.1: Stadsregio Eindhoven. Aandeel huurwoningen per huishoudenscategorie in 2009 en 2029 volgens de **gematigde trendvariant**



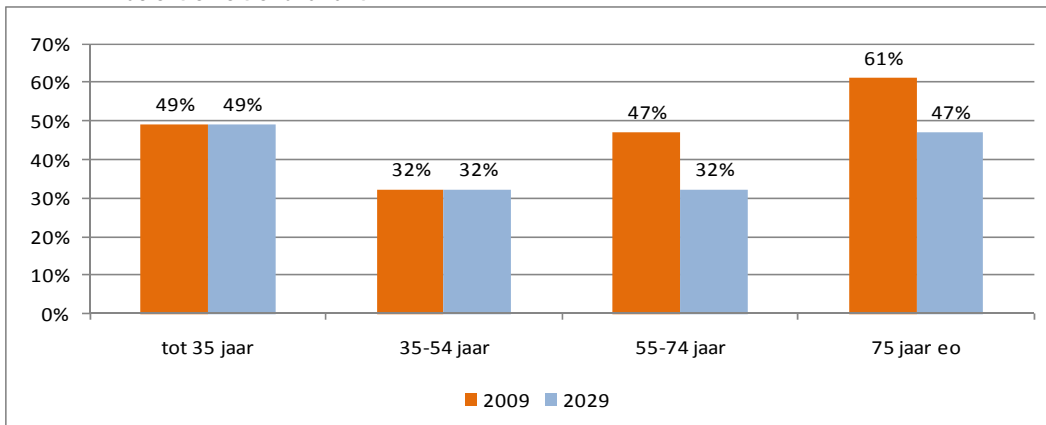
Bron: Prognosemodel Companen (2010).

- **Extreme trendvariant.**

Hierbij is aangenomen dat in 2029 de toekomstige 75-plussers een huisvestingsprofiel hebben dat voor 100% overeenkomt met het huidige huisvestingsprofiel van de 55-74 plussers. Tevens is aangenomen dat in 2029 de toekomstige 55-74-jarigen een huisvestingsprofiel hebben dat voor 100% overeenkomt met het huidige huisvestingsprofiel van de 35-54-jarigen.

In figuur 6.2. wordt geïllustreerd wat dit betekent voor het aandeel huurwoningen nu en in 2029 per huishoudenscategorie.

Figuur 6.2: Stadsregio Eindhoven. Aandeel huurwoningen per huishoudenscategorie in 2009 en 2029 volgens de **extreme trendvariant**



Bron: Prognosemodel Companen (2010).

## 6.2. De kwalitatieve woningbehoefte per variant

Voor de kwalitatieve woningbehoefte worden drie varianten doorgerekend en dit is gebeurd voor alle kwantitatieve woningbehoeftevarianten die in hoofdstuk 5 zijn gepresenteerd. Eerst worden de uitkomsten gepresenteerd en tot slot worden de uitkomsten van de varianten onderling vergeleken.

### Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de historische variant

Tabel 6.1: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2009-2028 naar sector en woningtype voor de **historische variant**, per kwantitatieve woningbehoeftevariant.

Variant		Huur		Koop	
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
Huidige verdeling woningtypen 2009		52.400	34.590	101.120	13.550
Basisprognose 2029		+9.360	+7.830	+12.470	+2.520
Werkgelegenheid	Minimum	+5.820	+5.390	+5.230	+1.500
	Maximum	+10.890	+8.840	+15.740	+2.950
Studentenaantal	Minimum	+7.630	+6.360	+8.970	+1.900
	Maximum	+10.590	+8.950	+15.030	+3.010
Proces van extramuralisering	Minimum	+8.740	+7.310	+11.460	+2.330
	Maximum	+9.600	+8.090	+12.720	+2.600
Langer / korte thuis blijven wonen	Minimum -2	+7.550	+6.520	+9.120	+2.020
	Minimum -1	+8.390	+7.140	+10.660	+2.260
	Maximum 1	+10.330	+8.520	+14.280	+2.780
	Maximum 2	+11.170	+9.140	+15.820	+3.020
Geboorteniveau	Minimum	+8.690	+7.310	+11.140	+2.300
	Maximum	+10.020	+8.330	+13.820	+2.730
Aantal echtscheidingen	Minimum	+8.280	+7.100	+10.480	+2.250
	Maximum	+10.440	+8.560	+14.460	+2.790

Bron: Prognosemodel Companen (2010).

## Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de gematigde trendvariant

Tabel 6.2: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2009-2028 naar sector en woningtype voor de **gematigde trendvariant**, per kwantitatieve woningbehoeftevariant.

Variant		Huur		Koop	
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
Huidige verdeling woningtypen 2009		52.400	34.590	101.120	13.550
Basisprognose 2029		+7.220	+1.990	+21.540	+1.420
Werkgelegenheid	Minimum	+3.750	-270	+14.010	+440
	Maximum	+8.730	+2.950	+24.900	+1.850
Studentenaantal	Minimum	+5.490	+560	+17.990	+810
	Maximum	+8.460	+3.140	+24.070	+1.920
Proces van extramuralisering	Minimum	+6.610	+1.560	+20.410	+1.260
	Maximum	+7.470	+2.190	+21.860	+1.490
Langer / korte thuis blijven wonen	Minimum -2	+5.460	+820	+17.960	+940
	Minimum -1	+6.280	+1.380	+19.620	+1.170
	Maximum 1	+8.160	+2.600	+23.460	+1.670
	Maximum 2	+8.980	+3.160	+25.120	+1.900
Geboortenniveau	Minimum	+6.570	+1.490	+20.180	+1.210
	Maximum	+7.870	+2.470	+22.920	+1.630
Aantal echtscheidingen	Minimum	+6.180	+1.350	+19.400	+1.160
	Maximum	+8.260	+2.630	+23.680	+1.680

Bron: Prognosemodel Companen (2010).

## Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de extreme trendvariant

Tabel 6.3: Stadsregio Eindhoven. Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2009-2028 naar sector en woningtype voor de **extreme trendvariant**, per kwantitatieve woningbehoefte-variant.

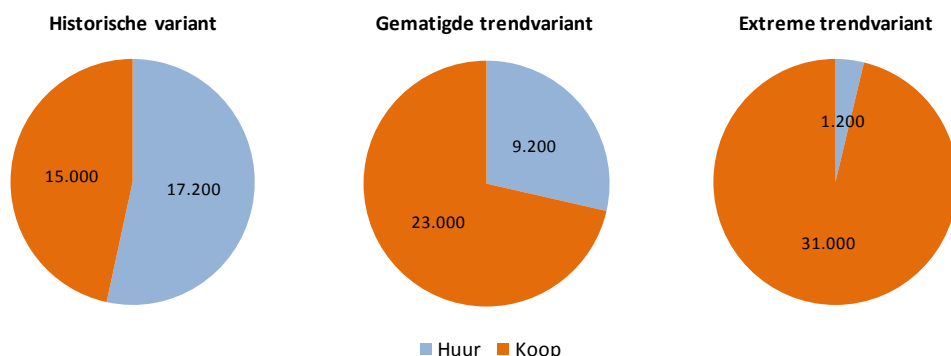
Variant		Huur		Koop	
		Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
Huidige verdeling woningtypen 2009		52.400	34.590	101.120	13.550
Basisprognose 2029		+5.080	-3.840	+30.610	+340
Werkgelegenheid	Minimum	+1.680	-5.930	+22.790	-610
	Maximum	+6.560	-2.930	+34.040	+750
Studentenaantal	Minimum	+3.370	-5.250	+27.000	-280
	Maximum	+6.320	-2.680	+33.120	+840
Proces van extramuralisering	Minimum	+4.470	-4.200	+29.370	180
	Maximum	+5.330	-3.690	+30.990	+390
Langer / korte thuis blijven wonen	Minimum -2	+3.370	-4.850	+26.810	-100
	Minimum -1	+4.160	-4.360	+28.560	+110
	Maximum 1	+6.000	-3.320	+32.660	+570
	Maximum 2	+6.790	-2.830	+34.410	+780
Geboorteniveau	Minimum	+4.430	-4.320	+29.210	+120
	Maximum	+5.720	-3.390	+32.020	+530
Aantal echtscheidingen	Minimum	+4.070	-4.370	+28.310	+110
	Maximum	+6.090	-3.310	+32.910	+570

Bron: Prognosemodel Companen (2010)

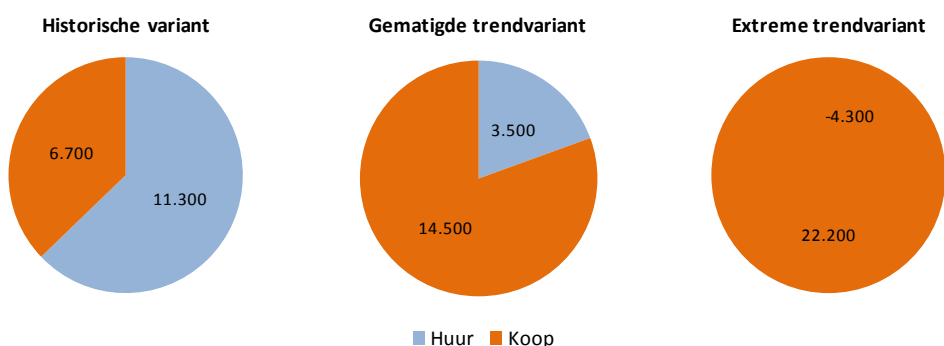
### De kwalitatieve woningbehoeftevarianten vergeleken

De gevoeligheidsanalyse is gestart vanuit de basisprognose, waarbij de woningbehoefte in de komende twintig jaar nog met ongeveer 32.000 zal toenemen in de Stadsregio Eindhoven. Voorts is gebleken dat vooral de aanname met betrekking tot het migratiesaldo gevoelig is voor de ontwikkeling van de omvang van de woningbehoefte. Wij beperken ons in deze vergelijking dan ook tot deze twee prognoses. Voor deze twee prognoses beschrijven wij de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte volgens de historische variant, de gematigde trendvariant en de extreme trendvariant. Een en ander is in de volgende figuren weergegeven.

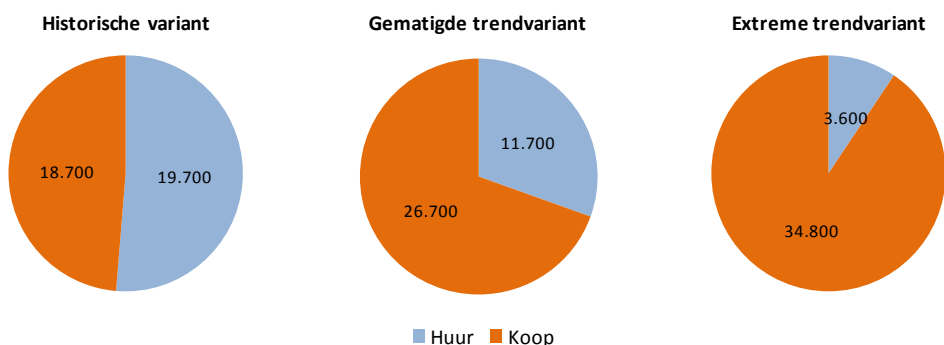
**Basisprognose : 32.000 woningen periode 2009 tot 2029, verdeling huur / koop toevoegingen woningvoorraad**



**Migratie minimumvariant (-10.000) : 18.000 woningen periode 2009 tot 2029, verdeling huur / koop toevoegingen woningvoorraad**



**Migratie maximumvariant (+32.000) : 38.400 woningen periode 2009 tot 2029, verdeling huur / koop toevoegingen woningvoorraad**



**Huur-koop-oriëntatie**

In de historische variant wordt de huidige huisvestingssituatie van de verschillende huishoudenscategorieën als uitgangspunt aangehouden. Dan blijkt dat er in de komende 20 jaar nog sprake is van een aanzienlijk tekort aan huurwoningen. De uitbreiding van de woningvoorraad, en daarbij is nog geen rekening gehouden met sloop / nieuwbouw, zou voor zo'n 50% tot 60% moeten bestaan uit huurwoningen. Hoe meer mensen van buiten kunnen worden aangetrokken, hoe lager het aandeel huurwoningen.

In de **gematigde trendvariant** gaan wij ervan uit dat toekomstige senioren vaker in een koopwoning (blijven) wonen dan de huidige senioren. In dat geval ligt de vraag naar huurwoningen op een lager niveau dan de historische variant. De uitbreiding van de

woningvoorraad, en daarbij is nog geen rekening gehouden met sloop / nieuwbouw, zou voor zo'n 20% tot 30% moeten bestaan uit huurwoningen.

In de **extreme trendvariant** gaan wij ervan uit dat de toekomstige senior niet switcht naar een andere sector; woont men nu in een huurwoning dan zal men, ook na een eventuele verhuizing, kiezen voor een huurwoning en als men nu in een koopwoning woont zal men, na een eventuele verhuizing wederom kiezen voor een koopwoning. In dat geval ligt de vraag naar huurwoningen op een lager niveau dan de historische variant en ook lager dan de gematigde trendvariant. De uitbreiding van de woningvoorraad, en daarbij is nog geen rekening gehouden met sloop / nieuwbouw, zou nog maar voor zo'n 0% tot 10% moeten bestaan uit huurwoningen.

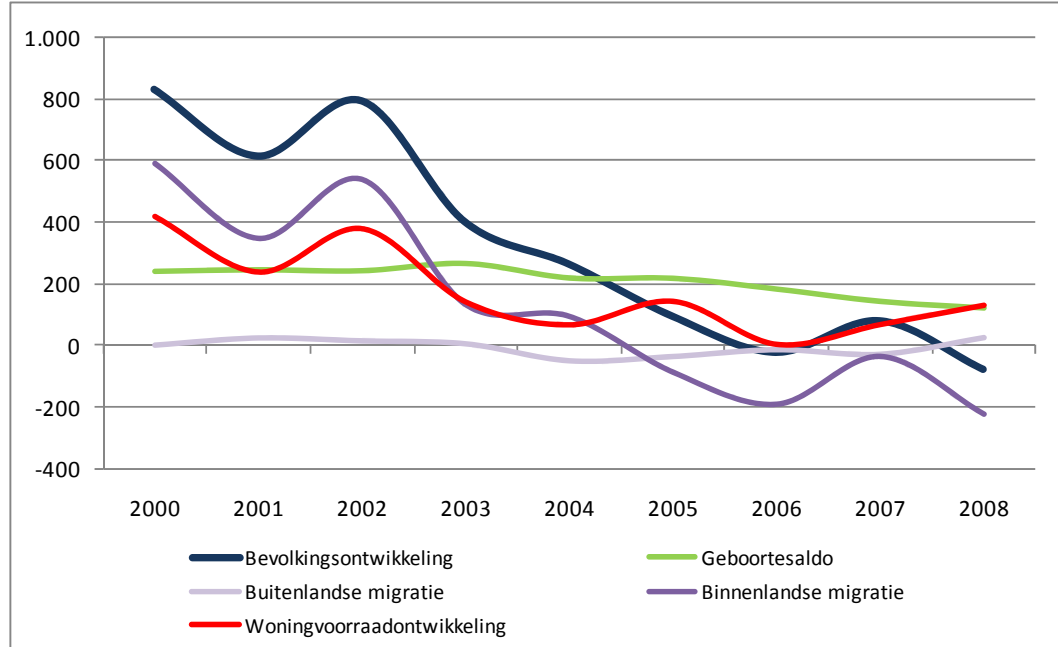
### **Eengezins-meergezins-oriëntatie**

In de historische variant is er nog veel vraag naar huurwoningen, vooral van senioren. Voor 45% heeft deze vraag betrekking op meergezinswoningen. In de gematigde en extreme trendvariant kiezen meer senioren voor een koopwoning en hierdoor neemt de vraag naar huurwoningen af en dit heeft vooral betrekking op meergezinswoningen. Op de totale vraag naar huurwoningen ligt de vraag naar meergezinswoningen nog maar op 20%. In de extreme trendvariant ontstaat er zelfs een overschot aan meergezinswoningen in de huursector en een evenwicht in de koopsector.

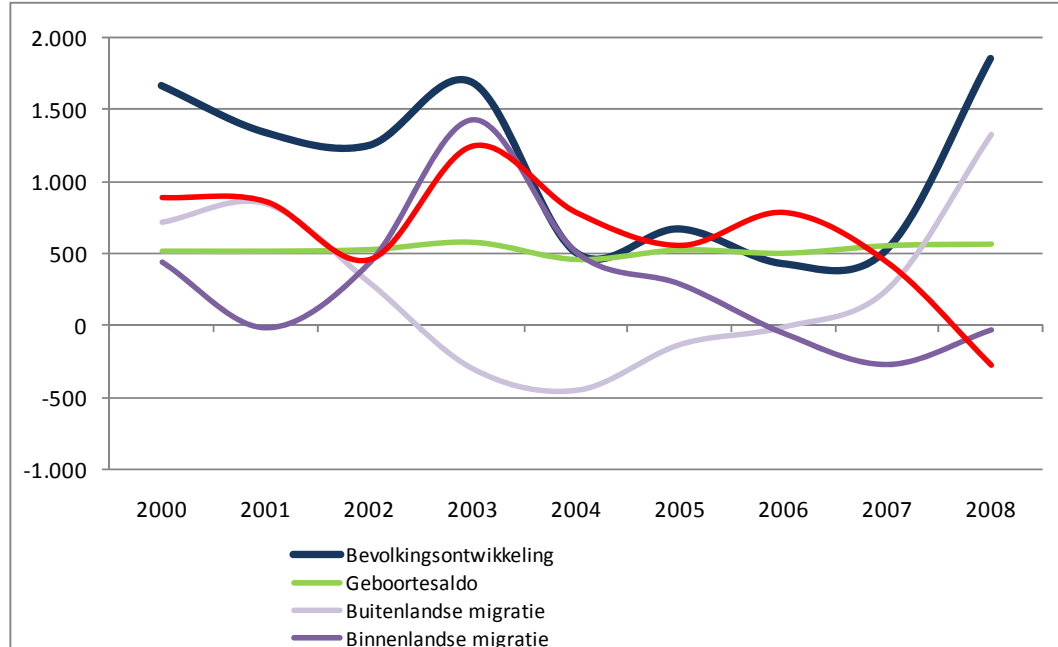


## Bijlage 1: Terugblik per gemeente

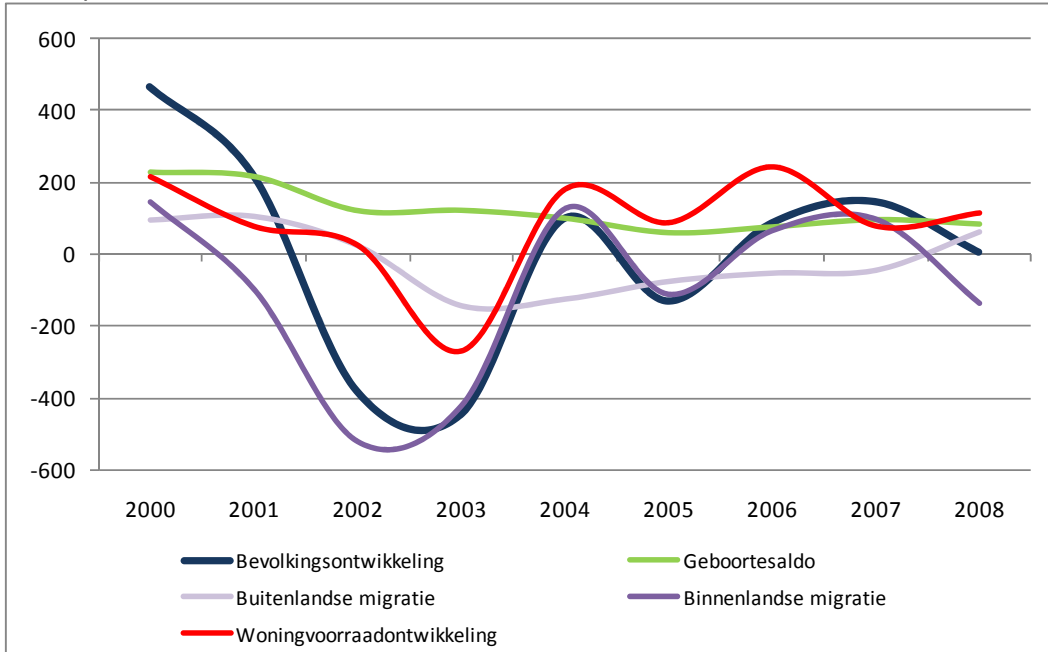
### Best



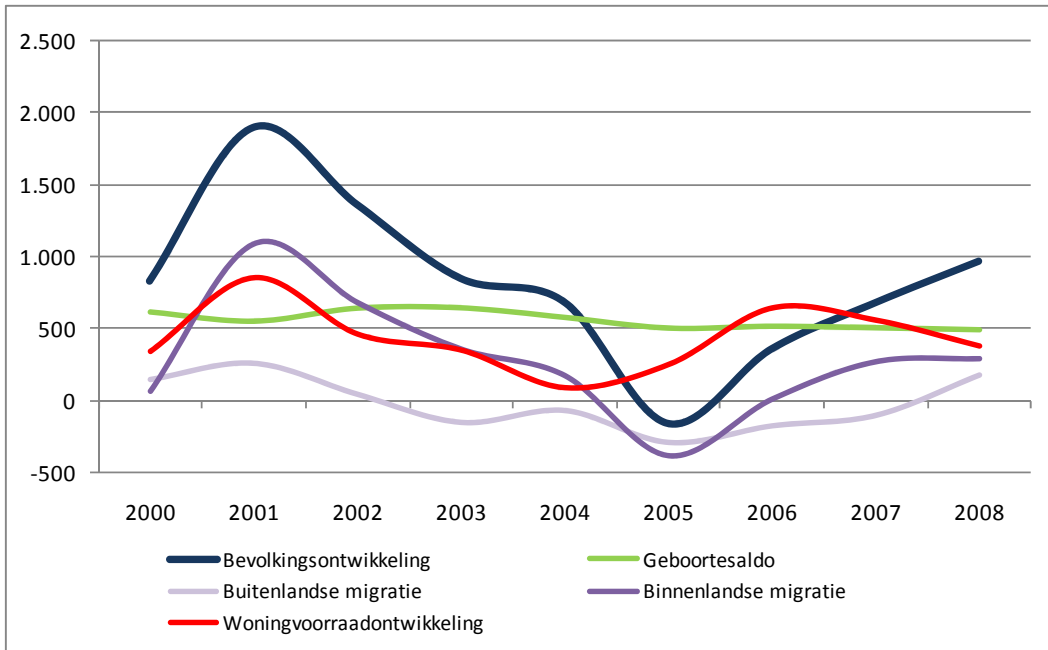
### Eindhoven



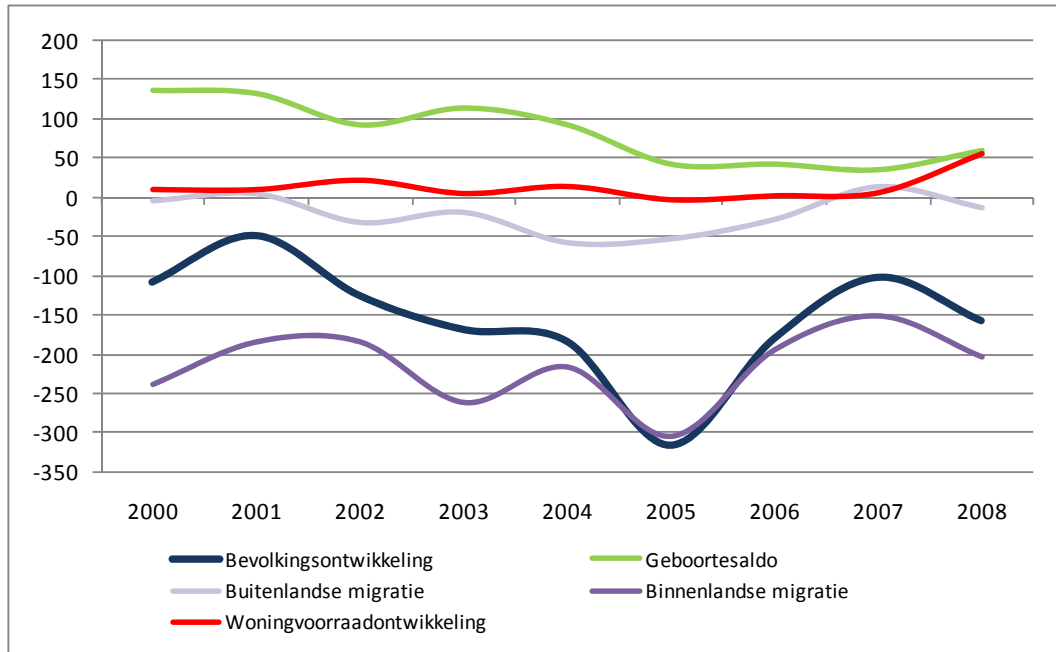
*Geldrop-Mierlo*



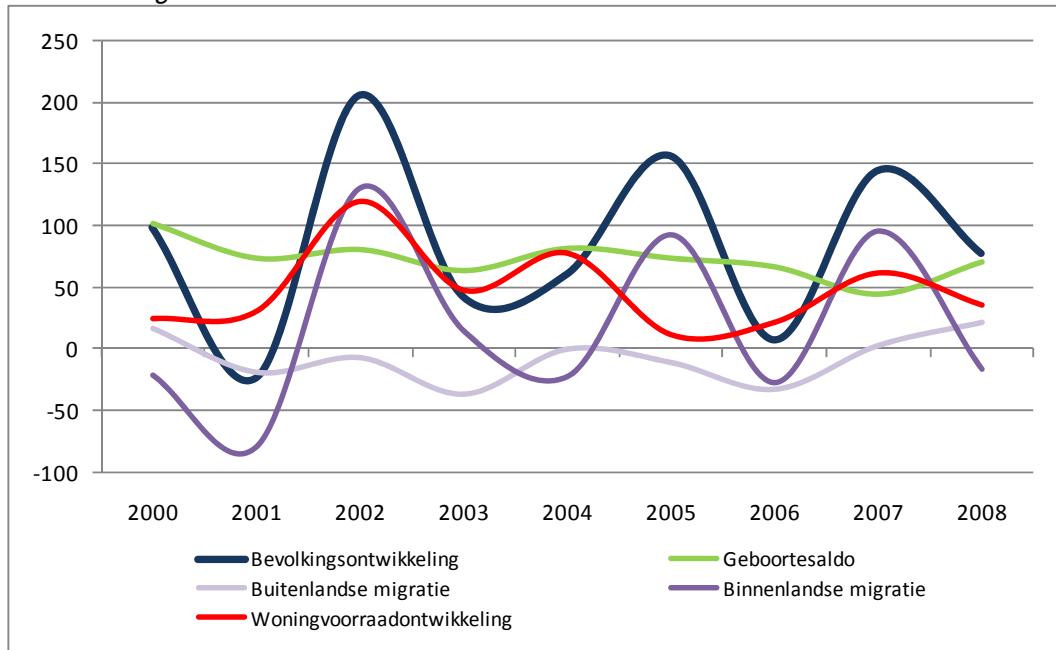
*Helmond*



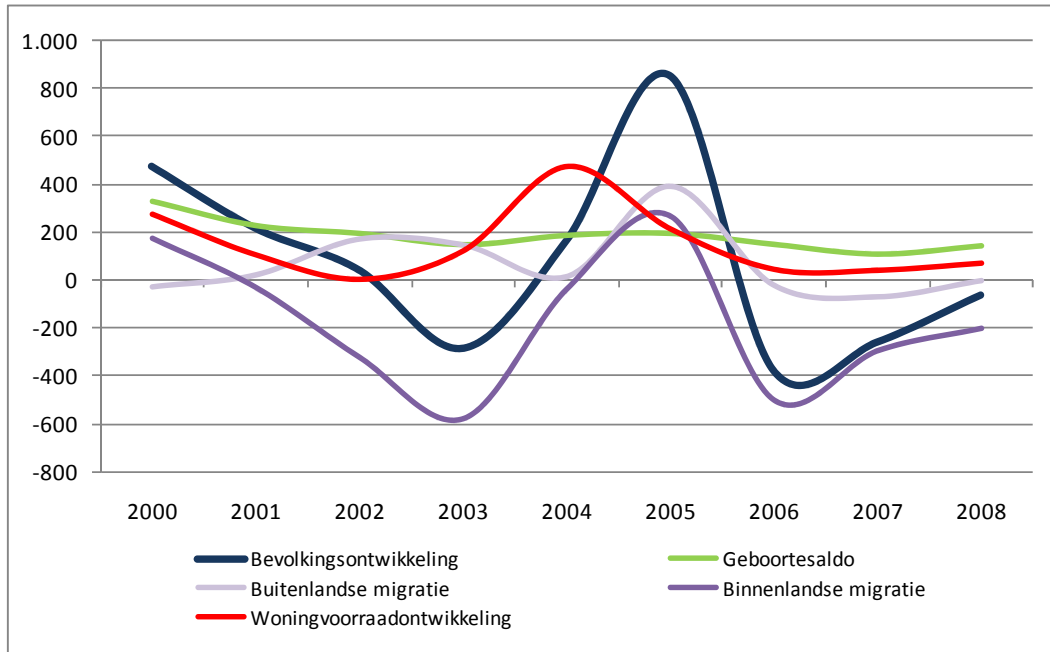
*Nueneen c.a.*



*Son en Breugel*



Veldhoven



Waalre

