

Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

achtergrondrapportage

Colofon

Titel: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 Achtergrondrapportage
Opdrachtgever: Metropoolregio Eindhoven – Werkplaats Wonen
Opdrachtnemer: IVA – Analyse en Intelligence - Gemeente Helmond
Gooitske Marsman
CTRL.CCA - Business Intelligence – Gemeente Eindhoven
Jan Vriens
Datum: 2018

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.1.1.	De onderzoeksproducten	1
1.2.	Aanpak	1
1.3.	Leeswijzer	2
1.3.1.	Opbouw rapportage	2
1.3.2.	Indeling subregio's	2
1.3.3.	Rapportage vooral betrekking zelfstandig wonende personen en huishoudens	3
1.3.4.	Gehanteerde prijsklassen huur en koop	3
2.	De inwoners, huishoudens en woningen	5
2.1.	Groei aantal huishoudens sneller dan groei aantal inwoners	5
2.2.	Geboortesaldo steeds kleiner, groter buitenlandsmigratiesaldo, binnenlandsmigratiesaldo schommelt	6
2.3.	Afgelopen periode meer 65- en 80-plussers, meer eenpersoons-huishoudens en minder kinderen	6
2.4.	Afgelopen decennium minder nieuwbouw	7
2.5.	Karakteristieken woningvoorraad anno 2017	8
2.5.1.	Aandeel huishoudens in koopwoning daalt licht verder	8
2.5.2.	Vier op de vijf woningen is een eengezinswoning	9
2.5.3.	Prijsopbouw woningvoorraad verandert weinig ten opzichte van 2014	9
2.5.4.	Opbouw woningvoorraad varieert per subregio	10
2.5.5.	Een derde van de woningen is een nultredenwoning	11
2.5.6.	Bedrijfswoningen minder vaak in gebruik	11
2.5.7.	Bijna helft van de particuliere huurwoningen in Eindhoven	11
2.6.	Karakteristieken van de inwoners anno 2017	12
2.6.1.	Hoogte inkomen varieert tussen de subregio's	12
2.6.2.	Ruimdriekwart van de werkers, werkt binnen Zuidoost-Brabant	13
3.	Wie woont waar?	15
3.1.	Jongeren het vaakst in huurwoning	15
3.2.	2% dure scheefwoning, 13% goedkope scheefwoning	15
3.3.	De helft van de mensen die slecht ter been is woont in een nultredenwoning	16
4.	Gerealiseerde verhuisbewegingen	19
4.1.	Aantal verhuizingen nemen steeds verder toe	19
4.2.	Vanuit Eindhoven door naar andere delen in de regio	20
4.3.	Buitenlandse migratie vooral uit EU en Azië	21
4.4.	Jonge huishoudens het vaakst verhuisd	21
4.5.	Welke stappen zijn gezet?	23
4.5.1.	Meer verhuisd naar koopwoningen	23
4.5.2.	Grotere prijsstappen	24
4.5.3.	Vaker naar eengezinskoopwoningen	24
4.6.	Motieven die een rol spelen bij de laatste verhuizing	25
4.6.1.	Top 3 verhuisredenen: grotere woning, verandering huishouden en kwaliteit woonomgeving	25
4.6.2.	Motieven m.b.t. keuze huidige gemeente vaak sociaal	26
4.6.3.	Minder mensen wachten tot dat alle wensen vervuld zijn	27
4.7.	Verschillende doelgroepen maken, zo als verwacht, verschillende keuzes	28
5.	Gewenste verhuizingen	31
5.1.	Verhuisgeneigdheid neemt weer iets toe	31
5.2.	Waarom niet verhuizen?	32
5.3.	Voor ruim 1 op de 6 is koop huurwoning of verbouw een alternatief	33
5.4.	Beperkte interesse in flexwoning	33
5.5.	Verhuisredenen variëren zoals verwacht per doelgroepen	33
5.6.	6 op de 10 verhuisgeneigde ondernam 1 of meerdere acties	35
5.7.	Gewenste woning	35
5.7.1.	Groter aandeel dan in 2011 en 2014 wenst een koopwoning	35
5.7.2.	Bepert aandeel expliciet voorkeur bouwkaavel	36
5.7.3.	Een op de vijf expliciet voorkeur nieuwbouwwoning	36
5.7.4.	De vraag naar woningen boven €600 groeit door	37

5.7.5.	Vraag naar type woning lijkt sterk op 2014	38
5.7.6.	In alle subregio's grotere vraag naar eengezinswoning dan appartement	39
5.7.7.	Twee derde woningzoekende heeft voorkeur parkeren op eigen terrein	39
5.7.8.	Merendeel woningzoekenden wenst buitenruimte	40
5.7.9.	Gewenste grootte woning lijkt op vorige jaren	40
5.7.10.	Vier op de tien verhuiscandidate wenst nultradenwoning	41
5.7.11.	Drie kwart van de huishoudens wil in de eigen gemeente blijven wonen	42
5.8.	Wat wensen verschillende doelgroepen?	42
5.9.	65-plussers minder verhuiscandidate, gezondheid belangrijke reden	43
5.10.	Invloed financiële en economische situatie bij starters groter	44
5.11.	Hardheid verhuiscandidate	45
5.12.	Specifieke producten	45
6.	Wensen en plannen geconfronteerd	49
6.1.	Kwantitatieve vraag-aanbodsaldo in de komende 5 jaar	49
6.1.1.	Vraag en aanbod	49
6.1.2.	In alle subregio's tekorten	50
6.2.	Vraag aanbod naar kwaliteiten	51
6.2.1.	Grotere tekorten in koop dan huur	51
6.2.2.	Grootste tekorten betaalbare huursegment	51
6.2.3.	Tekorten naar type woning verschillen tussen subregio's	54
6.2.4.	Duidelijk meer vraag naar nultradenwoningen dan aanbod	54

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant doen sinds de jaren '80 met enige regelmaat gezamenlijk onderzoek naar de woningmarkt. Bij de laatste gezamenlijke meting in 2014 werd het duidelijk dat de woningmarkt aan het veranderen was. De financiële crisis leek voorbij en ook veranderende Europese en landelijke wet- en regelgeving liet zijn invloed zien. In 2017 is de financiële crisis echt voorbij en was het tijd voor een nieuwe meting.

Nu het duidelijk weer beter met de economische situatie in Nederland en ook Zuidoost-Brabant. Naast de economische en beleidsontwikkelingen gaat, is het ook de vraag of de invloed van structurele ontwikkelingen, zoals de individualisering, de veranderingen in de bevolkingsopbouw naar leeftijd, de samenstelling van de huishoudens, maar ook mogelijk veranderende waarden, bijvoorbeeld die van eigen woning bezit, al zichtbaar is.

Belangrijk is om te realiseren dat het Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant een algemeen beeld geeft over de trends in het verhuisgedrag en de woonwensen van de inwoners van Zuidoost-Brabant op regionaal, subregionaal en gemeentelijk niveau. Het onderzoek geeft in beperkte mate beeld van niches in de woningmarkt, zoals bijvoorbeeld de woonwensen van expats of wonen op specifieke locaties. Voor dergelijke vragen is apart onderzoek nodig.

De onderzoeksafdelingen van de gemeente Helmond (Analyse en Intelligence) en Eindhoven (Business Intelligence) voerden het woningmarktonderzoek gezamenlijk uit.

1.1.1. De onderzoeksproducten

De resultaten van het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 zijn in verschillende rapporten zijn opgenomen. Dit betreffen:

1. Het hoofdrapport *De woonconsument in een aantrekkelijke woningmarkt, Conclusies uit het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017*: In dit rapport worden de resultaten van het woningmarktonderzoek geduid aan de hand van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt.
2. Het rapport *Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 achtergrondrapportage*: Deze rapportage omvat de algemene cijfers over de ontwikkelingen in de regio Zuidoost-Brabant en de resultaten van het woningmarktonderzoek op regionaal en subregionaal niveau. Dit rapport is cijfermatig en beschrijvend van aard. In het hoofdrapport worden de bevindingen in context gezet en daar waar mogelijk aangevuld met andere bronnen en verklaard.
3. Gemeentelijke factsheets: Per gemeente worden de belangrijkste cijfers weergegeven.

Dit rapport betreft de achtergrondrapportage *Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 achtergrondrapportage*.

1.2. Aanpak

In september 2017 hebben 53.102 personen via de gemeente waar zij wonen een uitnodiging gekregen om mee te werken aan het woningmarktonderzoek. Zij kregen de vraag of zij via internet een enquête wilde invullen. Wie dit liever een papieren enquête invulde, kon deze opvragen bij de gemeente Eindhoven (of via de eigen gemeente). In oktober is een herinnering voor het onderzoek verstuurd.

Uiteindelijk hebben 16.297 mensen de enquête ingevuld, een respons van 31%. Het uiteindelijke bestand is gewogen zodat het een representatief beeld geeft over Zuidoost-Brabant, de subregio's en gemeenten.

Respons

	verzonden uitnodigingen	ingevulde enquêtes	responspercentage	ingevulde enquêtes schriftelijk
Eindhoven	5.201	1.346	26%	48
Helmond	3.335	884	27%	25
overig stedelijk gebied	16566	5438	33%	87
Peelgemeenten	11538	3215	28%	54
De Kempen	9200	3189	35%	50
A2-gemeenten	7262	2225	31%	36
Zuidoost-Brabant	53.102	16.297	31%	300

1.3. Leeswijzer

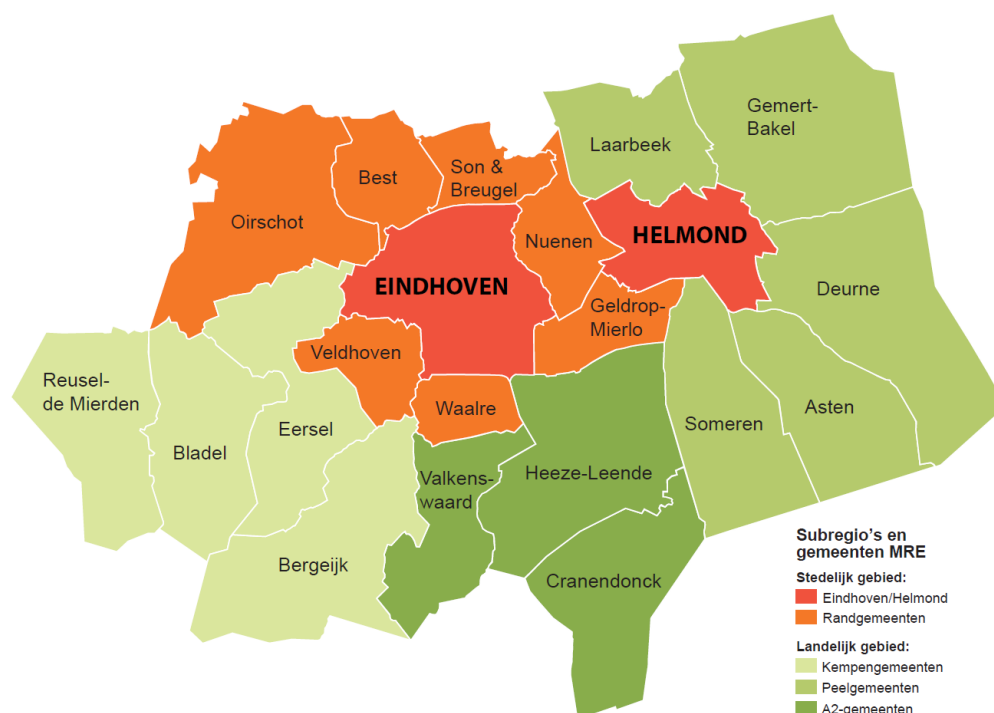
1.3.1. Opbouw rapportage

De opbouw van de bevolking en woningvoorraad aan de hand van verschillende kenmerken wordt in hoofdstuk 2 beschreven. Daarbij wordt ook ingegaan op de ontwikkelingen daarin in de afgelopen jaren. Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag welke huishoudens in welke woningen wonen. De gerealiseerde verhuizingen staan centraal in hoofdstuk 4. Hoeveel is er verhuisd en welke stappen hebben huishoudens gemaakt, zijn de centrale vragen daarbij. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de gewenste verhuizingen. Wie wil verhuizen, wat zijn hun wensen en welke factoren spelen daarbij een rol zijn vragen die beantwoord worden. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd.

1.3.2. Indeling subregio's

In deze rapportage worden de volgende subregio's onderscheiden:

- ✓ Eindhoven
- ✓ Helmond
- ✓ overig stedelijk gebied: Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre
- ✓ Peelgemeenten: Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren
- ✓ De Kempen: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden.
- ✓ A2 gemeenten: Heeze-Leende, Cranendonck en Valkenswaard



1.3.3. Rapportage vooral betrekking zelfstandig wonende personen en huishoudens

De rapportage heeft vooral betrekking op zelfstandig wonende personen en huishoudens. Of men wel of niet zelfstandig woont, is bepaald aan de hand van de volgende vraag:

Hoe woont u?

- ☐ Thuiswonend bij mijn ouders / Inwonend elders
- ☐ Uitwonend: op kamers
- ☐ Wooneenheid/eigen kamer met gezamenlijk gebruik van o.a. keuken en toilet
- ☐ In een koopwoning
- ☐ In een huurwoning

De eerste drie woonsituaties worden bestempeld als onzelfstandig. Woont men in een koop- of huurwoning dan woont men zelfstandig.

Is men thuiswonend of inwonend elders, dan telt men niet mee als huishouden. Wel als men uitwonend op kamers of in een wooneenheid woont. Het totale aantal huishoudens in de regio Zuidoost-Brabant ligt dan ook hoger dan het aantal zelfstandige woningen (huur- en koopwoningen). Een deel woont immers onzelfstandig. Vooral in Eindhoven is dit verschil groot door de studentenpopulatie die een eigen “woningmarkt” heeft met andere vormen van huisvesting, zoals studentenflats en studentenkamers.

Het woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 en dus ook deze rapportage richt zich vooral op de zelfstandige woningvoorraad en de wens naar dit type woning. Aan Eindhoven als studentenstad wordt geen aparte aandacht geschonken, alleen daar waar het de bevindingen kan verklaren.

1.3.4. Gehanteerde prijsklassen huur en koop

Aansluitend bij de Regionale begrippenlijst Wonen is gekozen voor de volgende afbakening van de huur en kooprijzen:

Huur		
• Goedkoop	t/m €417	Kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag (€417,34)
• Betaalbaar	€418 tot €711	Grens huurtoeslag (€710,68)
• Middenhuur	€711 tot €1.000	Bovengrens huurtoeslag tot €1000
• Duur	€1.000 of meer	
Koop		
• Goedkoop	Tot €165.000	
• Betaalbaar	€165.000 tot €200.000	
• Middelduur	€200.000 tot €345.000	
• Duur	€345.000 of meer	

2. De inwoners, huishoudens en woningen

In dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen in het aantal inwoners, huishoudens en woningen. Er wordt er ingegaan op factoren, zoals migratie en geboorten, die bijdrage aan de ontwikkelingen. Tevens wordt er een schets gegeven van de opbouw van de huidige woningvoorraad en wordt ingegaan op enkele karakteristieken van de huishoudens en de inwoners in Zuidoost-Brabant.

2.1. Groei aantal huishoudens sneller dan groei aantal inwoners

Op 1 januari 2017 wonen er een ruim 760.000 inwoners in Zuidoost-Brabant. Dit zijn er zo'n 9.500 meer dan begin 2014. De groei ging in de laatste 3 jaar net wat sneller dan in de 3 jaar daarvoor. Eindhoven laat de snelste groei zien.

De 760.000 inwoners vormen zo'n 345.000 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit sneller dan het aantal inwoners. De vergrijzing en de deels daarmee samenhangende gezinsverdunding is daar de oorzaak van. Dit zien we vooral terug in de Peelgemeenten en de Kempen. Ook in Eindhoven is sprake van relatief sterke groei, maar dit kan in mindere mate door de gezinsverdunding verklaard worden. Helmond heeft relatief gezien de minste gezinsverdunding in het afgelopen decennium.

Aantal inwoners en huishoudens 2005-2017 (peildatum 1-1)

		stand					ontwikkeling tussen				
		2005	2008	2011	2014	2017	2005-2008	2008-2011	2011-2014	2014-2017	
inwoners	Eindhoven	208.455	210.333	216.036	220.920	226.868	0,9%	2,7%	2,3%	2,7%	
	Helmond	85.829	86.767	88.560	89.256	90.602	1,1%	2,1%	0,8%	1,5%	
	overig stedelijk gebied	182.233	182.723	183.013	185.226	187.871	0,3%	0,2%	1,2%	1,4%	
	Peelgemeenten	115.901	116.132	116.727	117.906	119.649	0,2%	0,5%	1,0%	1,5%	
	De Kempen	67.831	67.669	68.231	68.986	69.867	-0,2%	0,8%	1,1%	1,3%	
	A2-gemeenten	66.303	66.263	66.288	66.032	66.906	-0,1%	0,0%	-0,4%	1,3%	
	Zuidoost-Brabant	726.552	729.887	738.855	748.326	761.763	0,5%	1,2%	1,3%	1,8%	
		stand					ontwikkeling tussen				
		2005	2008	2011	2014	2017	2005-2008	2008-2011	2011-2014	2014-2017	
huishoudens	Eindhoven	102.262	104.795	109.238	111.791	116.319	2,5%	4,2%	2,3%	4,1%	
	Helmond	36.452	37.214	37.944	38.847	39.796	2,1%	2,0%	2,4%	2,4%	
	overig stedelijk gebied	73.565	75182	76.482	78.915	80.765	2,2%	1,7%	3,2%	2,3%	
	Peelgemeenten	43.888	45.259	46.608	48.198	50.125	3,1%	3,0%	3,4%	4,0%	
	De Kempen	25.475	26.085	27.197	28.105	29.170	2,4%	4,3%	3,3%	3,8%	
	A2-gemeenten	27181	27.832	28.290	28.566	29.321	2,4%	1,6%	1,0%	2,6%	
	Zuidoost-Brabant	308.823	316.367	325.759	334.422	345.496	2,4%	3,0%	2,7%	3,3%	
		stand					ontwikkeling tussen				
		2005	2008	2011	2014	2017	2005-2008	2008-2011	2011-2014	2014-2017	totaal
grootte huishoudens	Eindhoven	2,01	1,98	1,96	1,95	1,93	-1,5%	-1,0%	-0,5%	-1,0%	-4%
	Helmond	2,34	2,32	2,31	2,28	2,27	-0,9%	-0,4%	-1,3%	-0,4%	-3%
	overig stedelijk gebied	2,46	2,41	2,37	2,33	2,30	-1,8%	-1,5%	-1,9%	-1,0%	-6%
	Peelgemeenten	2,60	2,53	2,47	2,41	2,36	-2,8%	-2,4%	-2,5%	-2,2%	-10%
	De Kempen	2,63	2,56	2,48	2,42	2,37	-2,6%	-3,4%	-2,3%	-2,0%	-10%
	A2-gemeenten	2,41	2,35	2,32	2,28	2,24	-2,5%	-1,6%	-1,6%	-1,6%	-7%

Bron: CBS-statline, januari 2018 – bewerking IVA.A&I/BiO

2.2. Geboortesaldo steeds kleiner, groter buitenlandsmigratiesaldo, binnenlandsmigratiesaldo schommelt

In Zuidoost-Brabant worden meer kinderen geboren dan er inwoners sterven. We spreken dan ook van een positief geboortesaldo. Wel wordt het positieve saldo sinds 2005 (2.3.04) steeds kleiner (540 in 2016). Deze trend zien we in alle subregio's terug. In de A-2-gemeenten is, al een aantal jaren, het aantal sterften hoger dan het aantal geboorten.

De binnenlandse migratie laat een schommelend beeld zien. Elke subregio kent wel een of meerdere jaren waarin dit saldo negatief is. Voor Zuidoost-Brabant als totaal vertrokken er in de periode 2005-2010 meer huishoudens dan zich er vestigden, daarna is het binnenlands migratiesaldo positief. Het lijkt de afgelopen jaren steeds verder te stijgen. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op verhuizingen binnen de regio.

Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2008 positief. Dit geldt eigenlijk voor alle onderscheiden regio's. De komst van de Moe-landers door vrij verkeer werknemers binnen de Europese Unie speelt hierbij zeker ook een rol.

Geboorte- en migratiesaldo in de periode 2005-2016 (totaal per jaar, 2017 nog niet beschikbaar)

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
geboortesaldo	Eindhoven	525	503	553	563	643	525	650	411	396	510	279	390
	Helmond	505	517	507	494	468	415	390	370	311	284	205	199
	overig stedelijk gebied	644	562	506	508	349	305	286	252	151	151	60	6
	Peelgemeenten	349	422	310	320	287	380	215	151	140	157	85	85
	De Kempen	220	304	162	219	155	132	141	49	114	80	21	-19
	A2-gemeenten	61	34	54	-1	74	20	-10	-2	-152	-86	-62	-121
	Zuidoost-Brabant	2.304	2.342	2.092	2.103	1.976	1.777	1.672	1.231	960	1.096	588	540
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
binnenlands migratieoverschot	Eindhoven	281	-60	-276	-36	141	1*	-312	163	947	761	-893	5
	Helmond	-379*	11	270	291	-118	-403	-224	-188	-45	124	211	81
	overig stedelijk gebied	-213	-820	-156	-977	-381	170	542	491	56	340	872	1.033
	Peelgemeenten	-274	-380	-212	-340	-210	-222	45	-206	13	13	79	348
	De Kempen	-196	-249	15	-46	30	69	49	14	29	-10	252	196
	A2-gemeenten	8	253	-37	70	-165	-199	-45	-138	-137	72	-218	-2.937*
	Zuidoost-Brabant	-773	-1245	-396	-1038	-703	-584	55	136	863	1.300	303	-1.274
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
buitenlands migratieoverschot	Eindhoven	-136	-15	250	1.329	664	1.722*	853	645	1.135	1.016	2.151	1.720
	Helmond	-292	-176	-103	179	169	262	70	43	-33	57	-1	200
	overig stedelijk gebied	144	-157	-178	55	39	192	133	204	85	-7	-32	242
	Peelgemeenten	-37	-32	38	165	62	131	405	277	135	364	382	221
	De Kempen	-174	-181	-90	-91	19	73	104	102	149	146	107	110
	A2-gemeenten	-211	-207	-109	-3	70	135	218	7	0	230	600	3.384*
	Zuidoost-Brabant	-706	-768	-192	1.634	1.023	2.515*	1.783	1.278	1.471	1.806	3.207	5.877*

Bron: CBS-statline, jan. 2018 – bewerking A&I/BiO, * cijfers beïnvloedt door komst en vertrek asielzoekers(centrum)

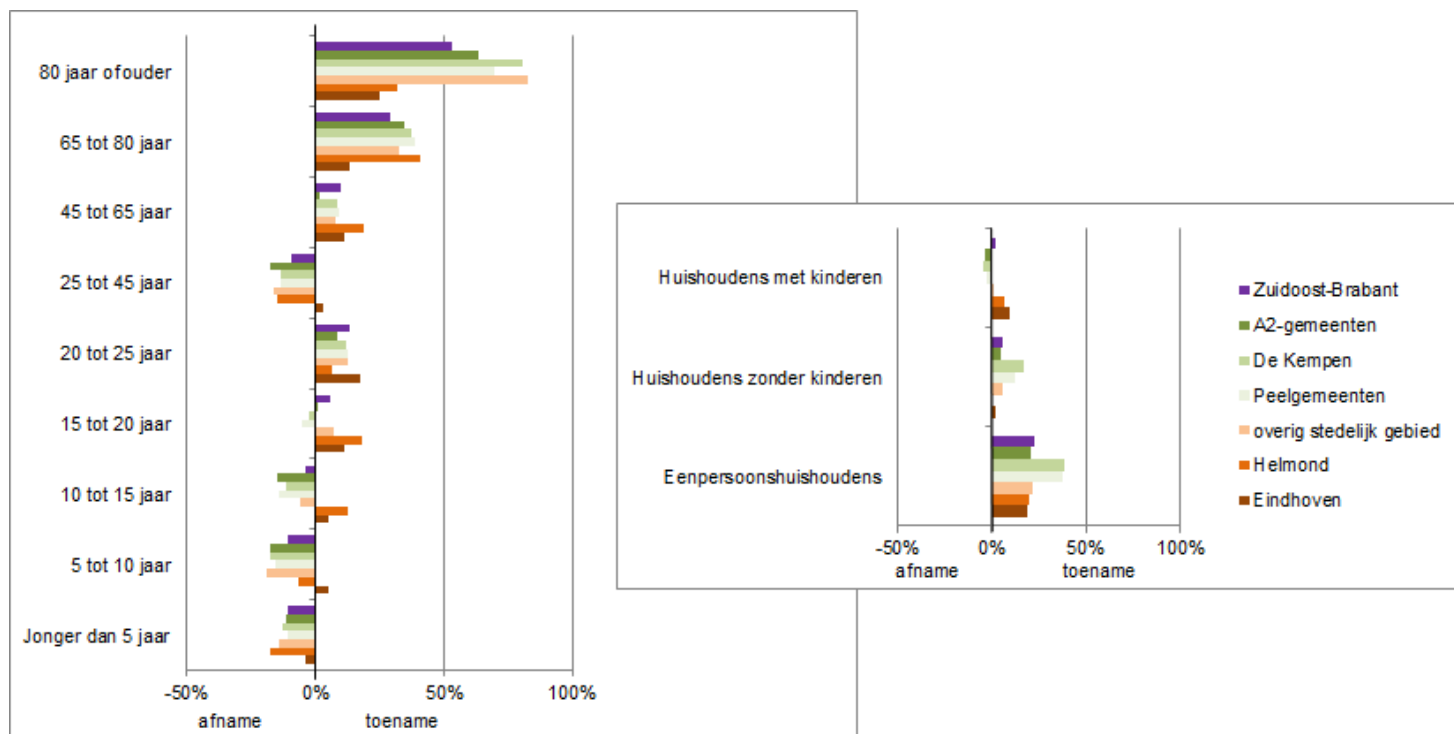
2.3. Afgelopen periode meer 65- en 80-plussers, meer eenpersoons-huishoudens en minder kinderen

De vergrijzing en ontgroening is zichtbaar in delen van de regio. De grote naoorlogse generatie (geboren in de jaren '50 en '60) wordt ouder en dat is goed zichtbaar in de veranderingen in de samenstelling van de bevolking. De groep 25-44 jarigen neemt in de hele regio af. Uitzondering is Eindhoven waar het aantal ongeveer gelijk blijft. Daarmee samenhangend loopt ook het aantal kinderen terug. Dit laatste zien we vooral buiten de twee steden. In de afgelopen jaren groeit met name de groep 45 tot 65 jaar en de 65-plussers.

Samenhangend met de veranderende opbouw in leeftijd, zien we dat vooral het aantal eenpersoonshuishoudens fors is gestegen. Het aantal (echt)paren zonder thuiswonende kinderen

groeit vooral buiten de twee steden. In de beide steden neemt het aantal huishoudens met thuiswonende kinderen licht toe.

Veranderingen in leeftijdsopbouw huishoudens en leeftijdssamenstelling 2007-2017 (relatief)



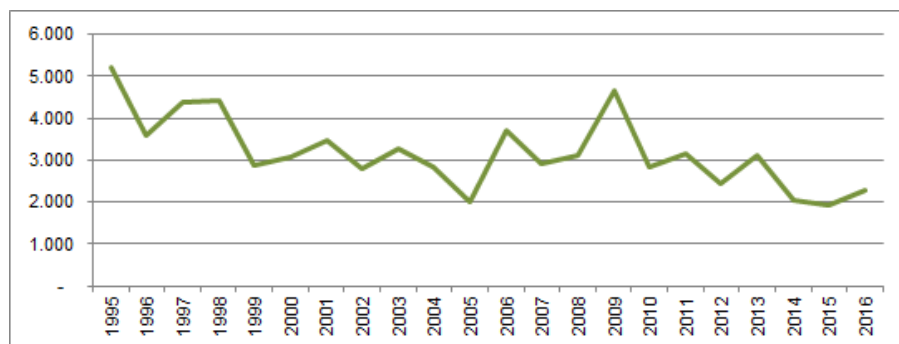
Bron: CBS-statline, maart 2017 – bewerking O&S/BiO

2.4. Afgelopen decennium minder nieuwbouw

Het is lastig om voor de laatste jaren de ontwikkelingen in het aantal woningen te schetsen. Dit heeft alles te maken met een administratieve wijziging. Door de overgang naar de Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG) is in veel gemeenten de definitie van woning veranderd. Men spreekt nu over gebouwen met een woonfunctie.

In Zuidoost-Brabant een kleine 340.000 woningen. Het aantal nieuwbouwwoningen laat wat wisselend beeld per jaar zien. Sinds 2010 zien we wel een terugval in aantal per jaar. In de periode 2013-2016 werden gemiddeld 2.300 woningen per jaar toegevoegd, in de 4 jaar daarvoor lag dit gemiddelde per jaar zo'n 1.000 woningen hoger.

Aantal nieuwbouwwoningen



Bron: CBS-statline

Aantal woningen in Zuidoost-Brabant

		stand					ontwikkeling tussen			
		2005	2008	2011	2014	2017	2005-2008	2008-2011	2011-2014	2014-2017
inwoners	Eindhoven	93.752	95.530	97.617	103.507	107.812	1,9%	2,2%	6,0%	4,2%
	Helmond	35.872	37.346	37.987	39.072	39.533	4,1%	1,7%	2,9%	1,2%
	overig stedelijk gebied	73.284	74.834	77.253	79.279	81.286	2,1%	3,2%	2,6%	2,5%
	Peelgemeenten	43.254	44.791	46.427	48.738	49.982	3,6%	3,7%	5,0%	2,6%
	De Kempen	25.182	25.748	27.176	28.989	29.635	2,2%	5,5%	6,7%	2,2%
	A2-gemeenten	27.307	27.878	28.474	29.363	29.940	2,1%	2,1%	3,1%	2,0%
	Zuidoost-Brabant	298.651	306.127	314.934	328.948	338.188	2,5%	2,9%	4,4%	2,8%

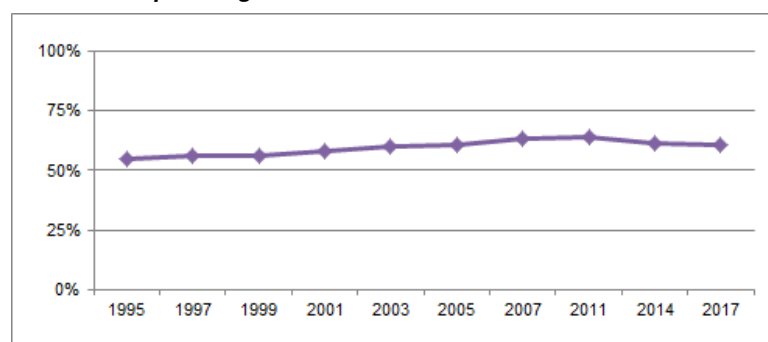
Bron: CBS-statline, * overgang naar BAG als bron voor woningen

2.5. Karakteristieken woningvoorraad anno 2017

In deze paragraaf gekeken naar de opbouw van de woningvoorraad in de regio en de verschillen daarin binnen de regio. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de eigendomsvorm, prijs en kwaliteiten.

2.5.1. Aandeel huishoudens in koopwoning daalt licht verder

In de periode 2011-2017 is het aandeel huishoudens dat in een koopwoning woont gedaald. Het aandeel daalt van 64% naar 61%. Buiten de beide steden daalt het aandeel relatief sneller. Voor 2011 zagen we steeds een stijgende lijn van 55% in 1995 tot dus 64% in 2011. Dit is vooral te verklaren door een lichte toename van het aantal huurwoningen van particulieren.

Aandeel koopwoningen

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant, 1995-2017

In de Kempen staan relatief de meeste koopwoningen. Drie op de vier woningen in deze gemeenten wordt bewoond door de eigenaar. In de andere subregio's buiten de steden Eindhoven en Helmond is dit rond zeven van de tien woningen. In Eindhoven wordt net minder dan de helft van de woningen bewoond door de eigenaren. In Helmond ligt dit aandeel enkele procenten hoger.

Eigendom bewoonde woningen Zuidoost-Brabant

		Eind-hoven	Hel-mond	overig stedelijk gebied	Peelge-meenten	De Kempen	A2-gemeen-ten	Zuidoost-Brabant		
								2017	2014	2011
2017	koopwoning	48%	53%	70%	67%	75%	68%	61%	62%	64%
	woningbouwcorporatie	42%	39%	24%	27%	18%	25%	32%	32%	31%
	Belegger/particuliere verhuurder	10%	6%	5%	5%	5%	6%	7%	6%	5%
	familie, vrienden of bekenden	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

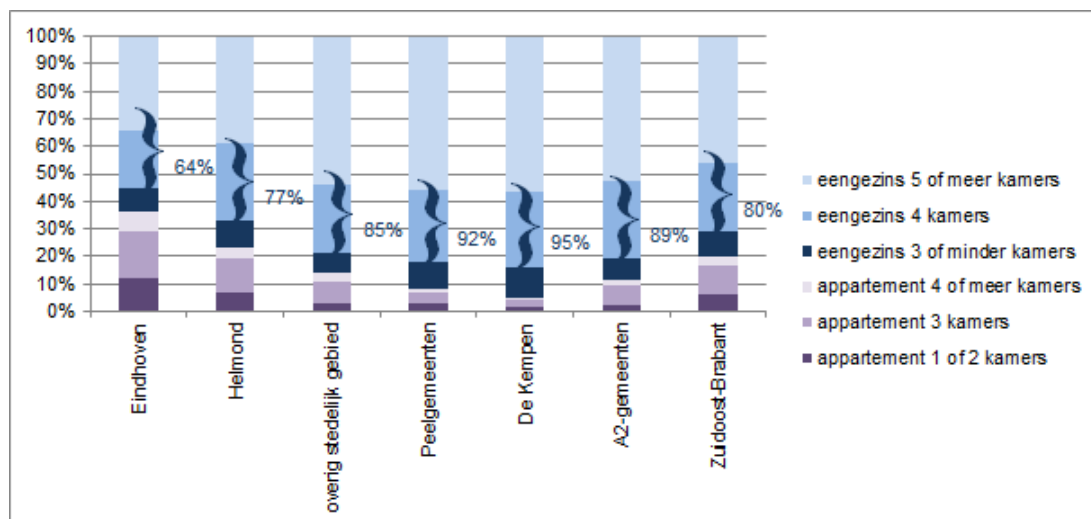
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2011-2017

In beide steden zijn ongeveer vier van de tien woningen in handen van een corporatie. In de Kempen ligt dit het laagst. Het aandeel dat door particuliere verhuurd wordt, ligt het hoogst in Eindhoven. In de andere deelgebieden is dit vrijwel vergelijkbaar.

2.5.2. Vier op de vijf woningen is een eengezinswoning

Vier op de vijf woningen in Zuidoost-Brabant is een eengezinswoning. In Eindhoven staan (ook relatief gezien) de meeste appartementen. Hier is bijna een derde van de woningen een appartement. In Helmond betreft dit bijna een kwart. In het overig stedelijk gebied is dit 15% en in de Kempen is dit relatief het minst. Het aandeel in de Peel- en A2-gemeenten ligt hier tussen in.

Woningen naar type en aantal kamers (% betreft totaal eengezinswoningen)



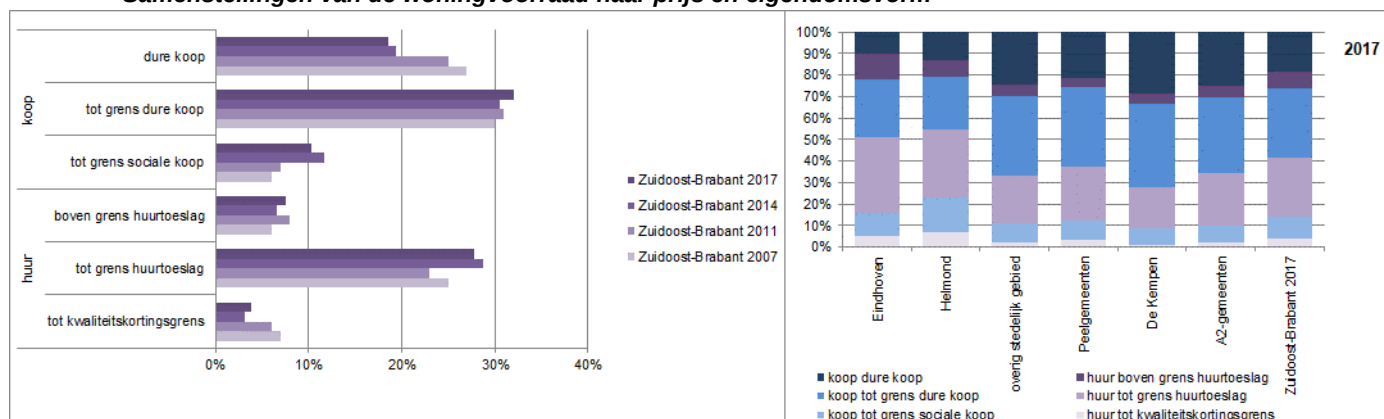
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

2.5.3. Prijsopbouw woningvoorraad verandert weinig ten opzichte van 2014

Het merendeel van de huurwoningen heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de grens huurtoeslag. Regio breed vallen koopwoningen over het algemeen in het betaalbare of (middel)dure segment. In beide steden, waar relatief minder koopwoningen, staan is de goedkope koopvoorraad verhoudingsgewijs wat groter en de (middel)dure koopvoorraad wat kleiner.

In het huursegment daalde vooral tussen 2011 en 2014 het aandeel woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen komen in de klasse tot de huurtoeslaggrens terecht of werden gesloopt. Het aandeel huurwoningen met een huur boven de huurtoeslaggrens blijft eigenlijk constant. In 2017 lijkt deze situatie redelijk gestabiliseerd.

Samenstellingen van de woningvoorraad naar prijs en eigendomsvorm

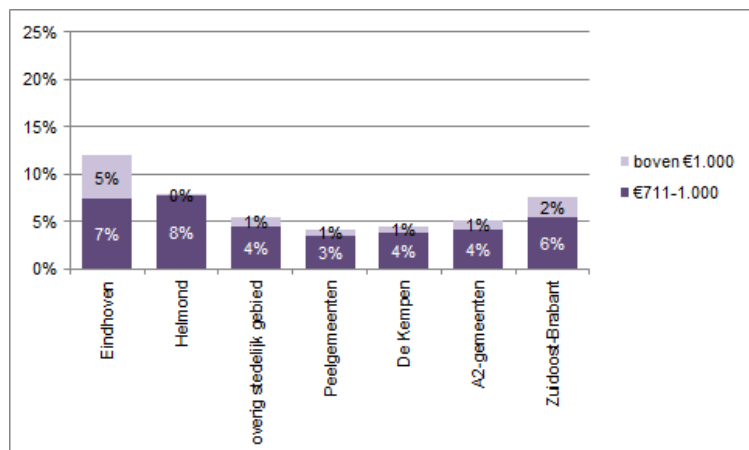


Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007 t/m 2017

Tussen 2011 en 2014 nam in het koopsegment het aantal goedkope woningen toe en het aantal dure woningen af. In 2017 lijkt deze situatie gestabiliseerd.

In Eindhoven staan verhoudingsgewijs de meeste huurwoningen, gevolgd door Helmond. In de beide steden staan ook relatief vaker de goedkopere woningvoorraad (huur en koop). Woningen met een huurprijs boven €1.000 staan vooral in Eindhoven. Dure koopwoningen komen relatief veel voor in De Kempen, gevolgd door de A2-gemeenten.

Aandeel woningen met huurprijs boven €711 en €1.000 als % van totale woningvoorraad



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

2.5.4. Opbouw woningvoorraad varieert per subregio

De opbouw van de woningvoorraad verschilt duidelijk tussen de verschillende subregio's in Zuidoost-Brabant. Eindhoven is het meest stedelijk, met relatief veel (wat kleinere) appartementen. Ook Helmond heeft een relatief stedelijk karakter. In de andere subregio's is het aandeel eengezinswoningen 85% of meer, vaak met 5 kamers of meer. In de Kempen staan relatief gezien de meeste luxe eengezinswoningen (vrijstaand of 2 onder 1 kap).

Samenstellingen van de woningvoorraad naar bouwwijze, eigendom en grootte (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld in Zuidoost-Brabant, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)

			Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	Zuidoost-Brabant
bouw wijze	% appartement		35%	23%	14%	8%	5%	11%	20%
	% eengezins		63%	76%	85%	90%	93%	88%	79%
	% bedrijfswoning		1%	1%	2%	2%	2%	1%	2%
bouw wijze	eengezins	rijwoning (tussen/hoek)	51%	47%	42%	33%	29%	35%	43%
		luxe (2-onder-1-kap, vrijstaand)	13%	30%	44%	59%	66%	54%	37%
	appartement	woning op verdieping zonder lift	10%	7%	3%	2%	1%	2%	5%
		woning met lift of begane grond	26%	17%	11%	6%	4%	9%	15%
grootte	appartement	1 of 2 kamers	12%	6%	3%	3%	2%	2%	6%
		3 kamers	17%	13%	8%	4%	3%	7%	10%
		4 of meer kamers	7%	4%	3%	1%	1%	2%	4%
	eengezins	3 of minder kamers	9%	10%	8%	10%	11%	8%	9%
		4 kamers	21%	28%	25%	26%	27%	29%	25%
		5 of meer kamers	34%	39%	54%	56%	57%	52%	46%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

2.5.5. Een derde van de woningen is een nultredenwoning

Het aandeel 65- en ook 75-plussers neemt in de afgelopen jaren snel toe. Een groei die de komende jaren nog sterk zal doorzetten. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men ook fysieke problemen krijgt. Daardoor neemt de behoefte aan een woning waarin de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet en badkamer en slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn toe als men ouder wordt.

Een derde van de woningvoorraad in het Zuidoost-Brabant kan volgens de bewoners bestempeld worden als een nultredenwoning. Dit varieert weinig tussen de verschillende subregio's. Door de samenstelling van de voorraad zijn de nultredenwoningen in de steden wel relatief vaker appartementen en met name in de landelijke gebieden eengezinswoningen.

Het aandeel nultredenwoningen is vergelijkbaar met 2014.

Aantal en aandeel nultredenwoningen (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld in Zuidoost-Brabant, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)

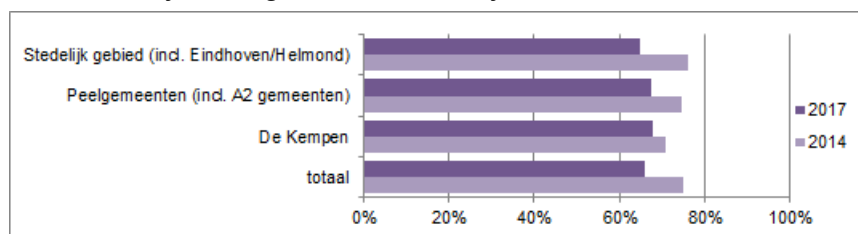
			Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	Zuidoost-Brabant
koop	eengezins	in aantal	9.100	4.900	13.700	9.900	7.200	5.800	50.700
		%	22%	25%	26%	31%	33%	30%	27%
	appartement	in aantal	5.300	900	2.300	800	500	400	10.200
		%	52%	58%	61%	65%	64%	49%	55%
huur	eengezins	in aantal	6.600	3.400	4.000	4.000	2.300	2.000	22.400
		%	25%	32%	26%	31%	38%	30%	29%
	appartement	in aantal	16.100	4.000	5.300	2.000	700	1.600	29.700
		%	55%	51%	62%	55%	58%	56%	56%
totale voorraad		in aantal	37.100	13.300	25.400	16.700	10.700	9.900	113.000
		%	35%	34%	31%	33%	36%	33%	34%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

2.5.6. Bedrijfswoningen minder vaak in gebruik

Het aandeel bedrijfswoningen is klein. Hierdoor kunnen er in beperkte mate uitspraken gedaan worden over de bedrijfswoningen. In 2017 is ongeveer twee derde deel van de bedrijven bij bedrijfswoningen daadwerkelijk in bedrijf. Het aandeel verschilt niet sterk per subregio. Het aandeel ligt wel lager dan in 2014. Toen was het, evenals de meting daarvoor (2011), ongeveer drie kwart van de bedrijven nog daadwerkelijk in bedrijf.

Aandeel bedrijfswoningen dat ook in bedrijf is



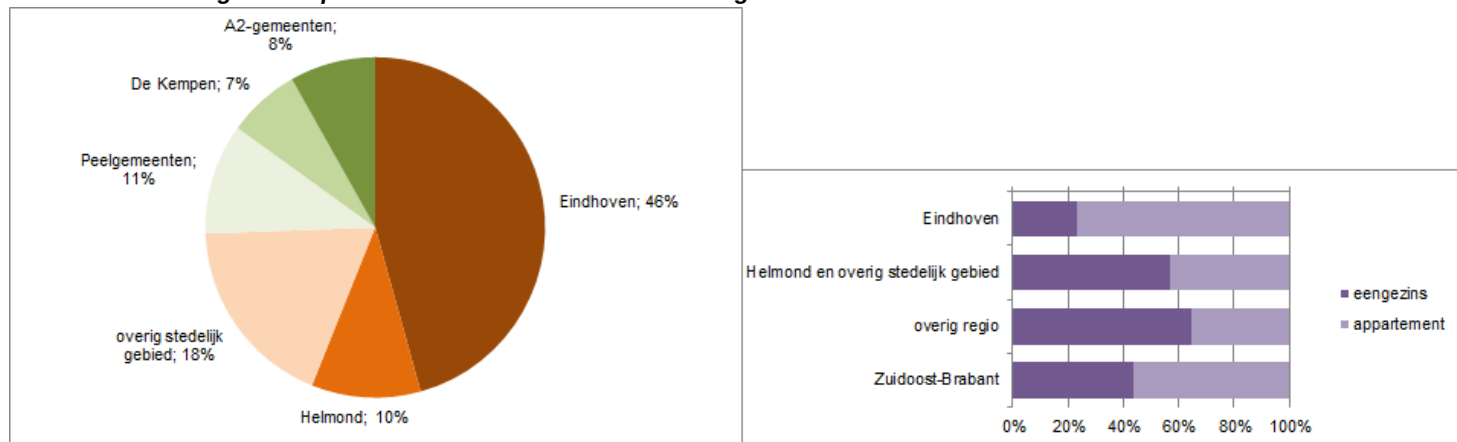
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, 2017

2.5.7. Bijna helft van de particuliere huurwoningen in Eindhoven

Naast corporaties verhuren institutionele instellingen, particuliere verhuurders en particuliere personen, zoals familie, vrienden of bekenden woningen. Van alle huurwoningen is 16% in handen van een particuliere verhuurder (incl. institutionele instellingen)/persoon.

Het grootste aandeel van de woningen verhuurd door particulieren of particuliere verhuurders (inclusief institutionele beleggers) staat in Eindhoven, gevolgd door het overig stedelijk gebied.

Verdeling van de particuliere huurvoorraad over de regio

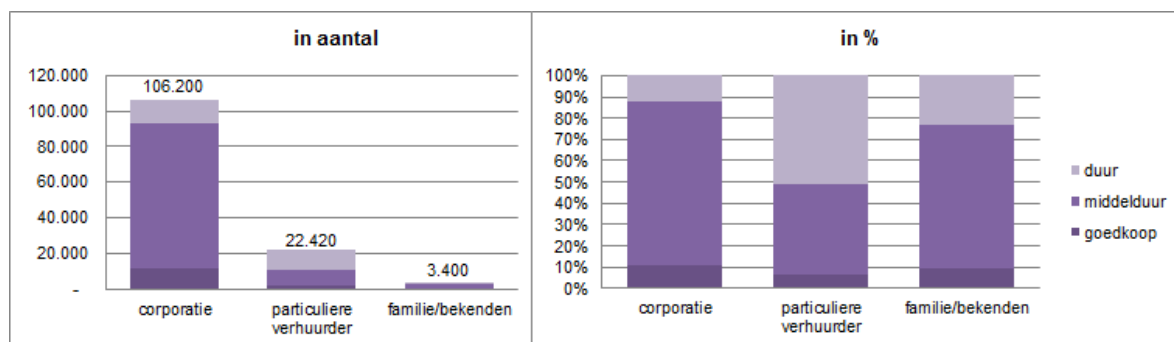


Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

Woningen van particuliere verhuurders (inclusief institutionele beleggers) zijn relatief vaak een appartement in vergelijking met woningen van corporaties of woningen gehuurd van familie, vrienden of bekenden. In Eindhoven zijn woningen van particuliere verhuurders (inclusief institutionele beleggers) vaker appartementen dan in de rest van de regio.

Ruim de helft van de woningen gehuurd van een particuliere verhuurder heeft een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Bij woningen van corporaties is dit 12% en bij woningen gehuurd van familie, vrienden of bekenden is dit bijna een kwart.

Prijsopbouw huurvoorraad naar type verhuurder



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

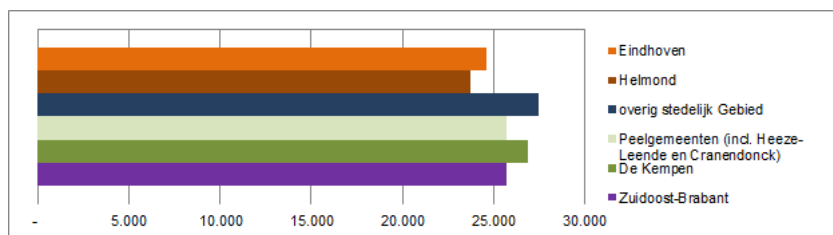
2.6. Karakteristieken van de inwoners anno 2017

Wie wonen er in deze regio, als gekeken wordt naar inkomen en waar werken zij.

2.6.1. Hoogte inkomen varieert tussen de subregio's

Om inkomens van huishoudens van verschillende grootte en samenstelling te kunnen vergelijken, wordt het inkomen gestandaardiseerd. Dit betekent dat het inkomen wordt gecorrigeerd voor grootte en samenstelling van het huishoudens. In het overig stedelijk gebied is gemiddeld het hoogste inkomen, in de steden ligt het gemiddeld het laagst.

Buiten de steden is het aandeel huishoudens dat de AOW-leeftijd heeft gepasseerd groter. In de steden moeten de huishoudens wat vaker van een uitkering (participatiewet of arbeidsongeschiktheid) rondkomen.

Gemiddeld gestandaardiseerd* inkomen van particuliere huishoudens (peildatum 2015)

Bron: CBS-statline - bewerking AI/BiO

*huishoudens verschillen in grootte en samenstelling waardoor het lastig is om inkomens te vergelijken. Om hier rekening mee te houden wordt het besteedbaar huishoudinkomen gestandaardiseerd (GGI). Je bepaalt hiermee de koopkracht van een huishouden omdat je op deze manier rekening houdt met de schaalvoordelen die het voeren van een gemeenschappelijke huishouding met zich meebrengen.

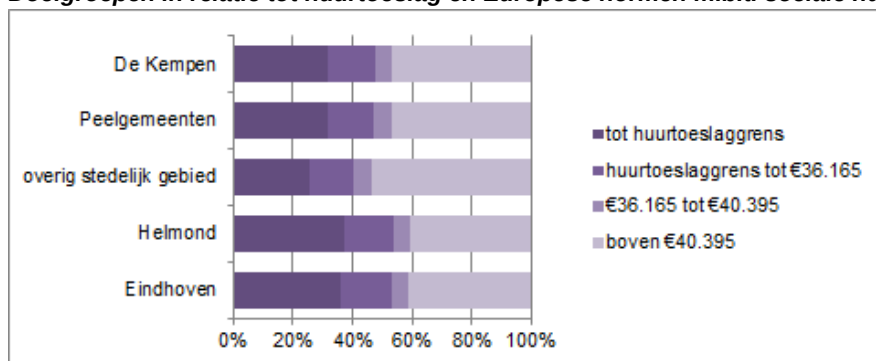
Gerelateerd aan wonen is het interessant om naar de volgende doelgroepen te kijken:

- huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerking zouden komen voor huurtoeslag. Of zij huurtoeslag krijgen is afhankelijk van hun woonsituatie (wel/geen huurwoning en hoogte huurprijs).
- Huishoudens die op basis van Europese regelgeving wel of niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De volgende grenzen worden gehanteerd:
 - huishoudens met een inkomen tot €36.165 (2018 €36.789)
 - huishoudens met een inkomen tussen €36.165 euro en €40.395 (2018 €36.789-41.056).

Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven €36.165. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (2018 €36.789);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van tussen €36.165 euro en €40.395 (2018 €36.789-41.056) (de middeninkomens).

In Eindhoven en Helmond ligt het aandeel huishoudens dat op basis van het inkomen in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning het hoogst. Deels hangt dit samen met de relatief grotere sociale voorraad die hier te vinden is. In het overig stedelijk gebied en de Kempen is dit aandeel het laagst.

Doelgroepen in relatie tot huurtoeslag en Europese normen m.b.t. sociale huurvoorraad

Bron: CBS, RIO - bewerking IVA.AI

2.6.2. Ruimdriekwart van de werkers, werkt binnen Zuidoost-Brabant

Ruim driekwart van de mensen die werkt, werkt binnen Zuidoost-Brabant. 45% werkt binnen de eigen subregio. Dit aandeel ligt hoger in Eindhoven en de Kempen. In het overig stedelijk gebied en de A2 gemeenten werken relatief gezien de minste mensen binnen de eigen subregio.

Waar werken de inwoners van Zuidoost-Brabant? (paars = aandeel werkzaam in eigen subregio).

		woont in						
		Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peel- gemeenten	De Kempen	A2- gemeenten	totaal
werkt in	Eindhoven	56%	20%	33%	10%	15%	21%	32%
	Helmond	2%	45%	3%	15%	1%	3%	9%
	overig stedelijk gebied	17%	8%	37%	7%	12%	12%	18%
	De Peel	0%	7%	1%	43%	0%	2%	8%
	De Kempen	0%	0%	2%	0%	51%	4%	6%
	A2-gemeenten	2%	0%	2%	2%	3%	37%	5%
	Overig Noord-Brabant	11%	7%	11%	9%	9%	4%	10%
	Overig Nederland	6%	7%	6%	10%	2%	8%	7%
	Buitenland	1%	1%	0%	0%	1%	1%	1%
	wisselende locaties	5%	5%	6%	4%	6%	7%	5%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
waarvan binnen Zuidoost-Brabant		77%	81%	77%	76%	82%	80%	78%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

3. Wie woont waar?

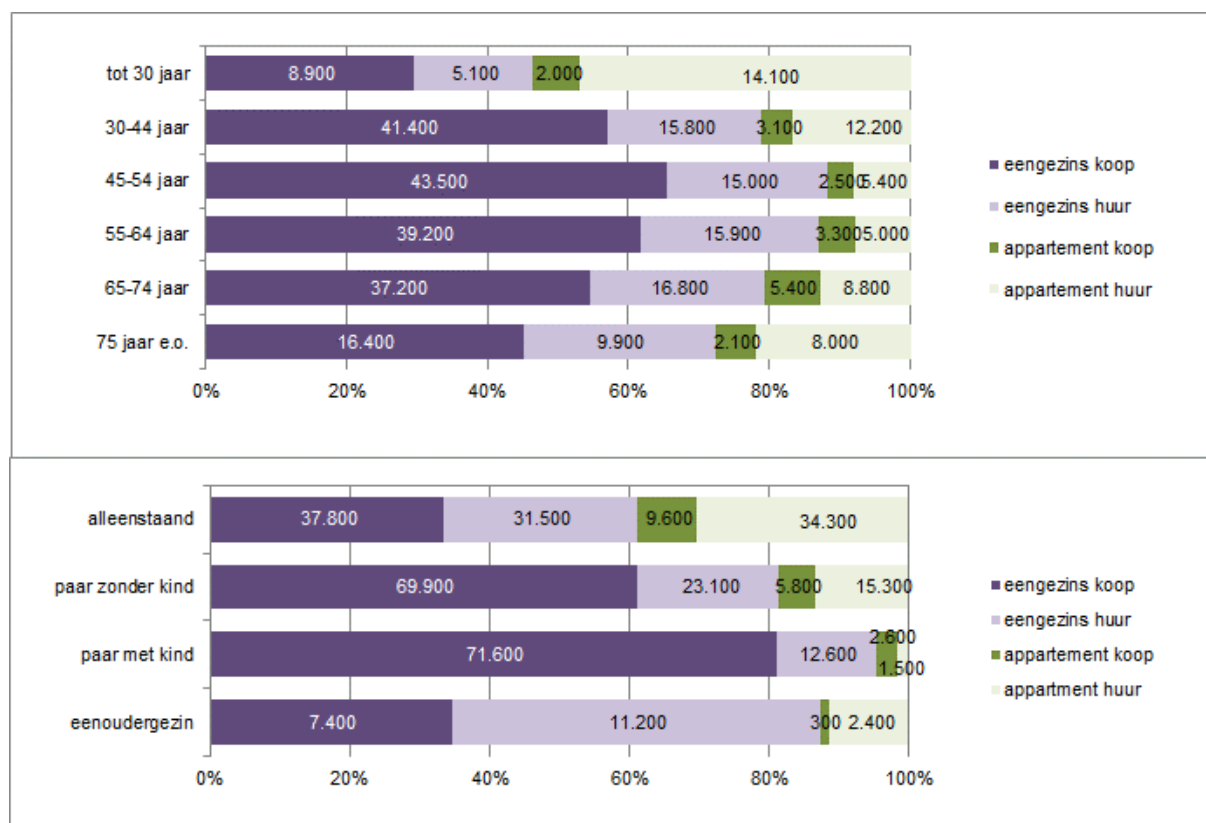
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag wie waar woont. Daarbij kijken we naar de samenstelling van de huishoudens, naar leeftijd en inkomen. Tevens wordt gekeken naar de woonsituatie van mensen met een lichamelijke beperking.

3.1. Jongeren het vaakst in huurwoning

Jongeren (tot 30 jaar) en ouderen (m.n. 75 jaar e.o.) wonen relatief vaak in een huurwoning. Jongeren wonen ook relatief vaak in een appartement. Huishoudens tussen 45 en 54 jaar wonen het vaakst in een eengezinskoopwoning. Hoe ouder men wordt, hoe vaker men (weer) in huur appartement woont. Samenhangend met de leeftijd zien we dat relatief veel alleenstaanden (relatief vaak jongeren en ouderen) in een huurwoning wonen. Zij wonen ook relatief vaak in een appartement.

Huishoudens met thuiswonende kinderen wonen relatief vaak in een eengezinswoning en zij wonen relatief vaak in koopwoningen, eenoudergezinnen relatief vaker in eengezinshuurwoningen.

Wie woont waar?



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

3.2. 2% dure scheefwoners, 13% goedkope scheefwoners

Afhankelijk van hun huishoudsamenstelling, hoogte van het inkomen, vermogen en huurprijs van de woning kunnen huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Op basis van de hoogte van het inkomen heeft een derde van de huishoudens in Zuidoost-Brabant potentieel recht op huurtoeslag. In de beide steden ligt dit aandeel wat hoger. Of zij daadwerkelijk huurtoeslag krijgen is afhankelijk van de woning waarin zij wonen.

Het beleid van de regering is er op gericht dat de sociale huurvoorraad zoveel mogelijk bewoond wordt door mensen met een lager inkomen. Er wordt over “*duur scheef wonen*” gesproken als een woning met een huur boven de huurtoeslaggrens bewoond wordt door iemand die potentieel recht

heeft op huurtoeslag. Dit betreft zo'n 2% van de huishoudens. Iemand woont "goedkoop scheef" als hij een inkomen heeft waarmee hij potentieel geen recht heeft op huurtoeslag maar wel in een woning tot de huurtoeslag grens woont. Dit betreft zo'n 13% van de huishoudens in Zuidoost-Brabant. Ondanks het passend toewijzen is dit ten opzichte van 2014 niet veranderd, Natuurlijk is het vanuit andere oogpunten, zoals leefbaarheid in wijken, wel wenselijk dat de sociale voorraad ook door hogere inkomens worden bewoond.

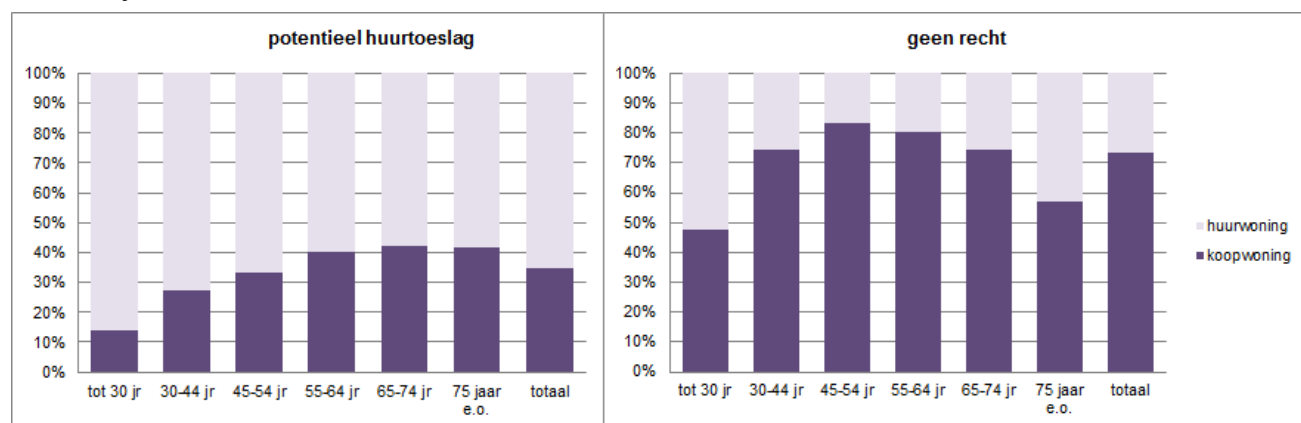
Woonsituatie van huishoudens die op basis van inkomen wel/geen potentieel recht hebben huurtoeslag* (licht paars "scheefwoners", betreft % van totaal aantal huishoudens in gebied)

		huurprijs		totaal huur	koopprijs			totaal koop
		<= huurtoeslaggrens	> huurtoeslaggrens		goedkoop	middel-duur	dure koop	
Eindhoven	potentieel recht op huurtoeslag	24%	3%	27%	4%	3%	1%	8%
	geen recht	17%	9%	25%	7%	24%	9%	40%
Helmond	potentieel recht op huurtoeslag	26%	4%	30%	5%	5%	3%	13%
	geen recht	13%	4%	17%	11%	19%	10%	40%
overig stedelijk gebied	potentieel recht op huurtoeslag	14%	2%	15%	2%	6%	3%	11%
	geen recht	12%	4%	16%	7%	30%	21%	58%
Peelgemeenten (incl. Heeze-Leende en Cranendonck)	potentieel recht op huurtoeslag	18%	3%	19%	3%	9%	4%	15%
	geen recht	9%	3%	12%	6%	28%	20%	54%
De Kempen	potentieel recht op huurtoeslag	11%	2%	12%	2%	9%	4%	16%
	geen recht	9%	3%	12%	6%	29%	24%	60%
Zuidoost-Brabant	potentieel recht op huurtoeslag	19%	2%	21%	3%	6%	3%	11%
	geen recht	13%	5%	18%	7%	26%	16%	49%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017; *aangezien in het woningmarktonderzoek niet gevraagd is naar vermogen kon dit niet in de bepaling worden meegenomen. De omvang van de doelgroep is in lijn met die uit het RIO v.h. CBS.

Verhoudingsgewijs wonen huishoudens van 55 jaar en ouder die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag wonen wat vaker in een koopwoning dan jongeren huishoudens. Vooral jongeren (tot 30 jaar) met een inkomen op basis waarvan zij geen recht hebben op huurtoeslag wonen relatief vaak in een huurwoning. Ook ouderen uit deze inkomensgroep wonen relatief steeds vaker in een huurwoning.

Woonsituatie van huishoudens die op basis van inkomen wel/geen potentieel recht hebben huurtoeslag naar leeftijd*



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017; *aangezien in het woningmarktonderzoek niet gevraagd is naar vermogen kon dit niet in de bepaling worden meegenomen. De omvang van de doelgroep is in lijn met die uit het RIO v.h. CBS.

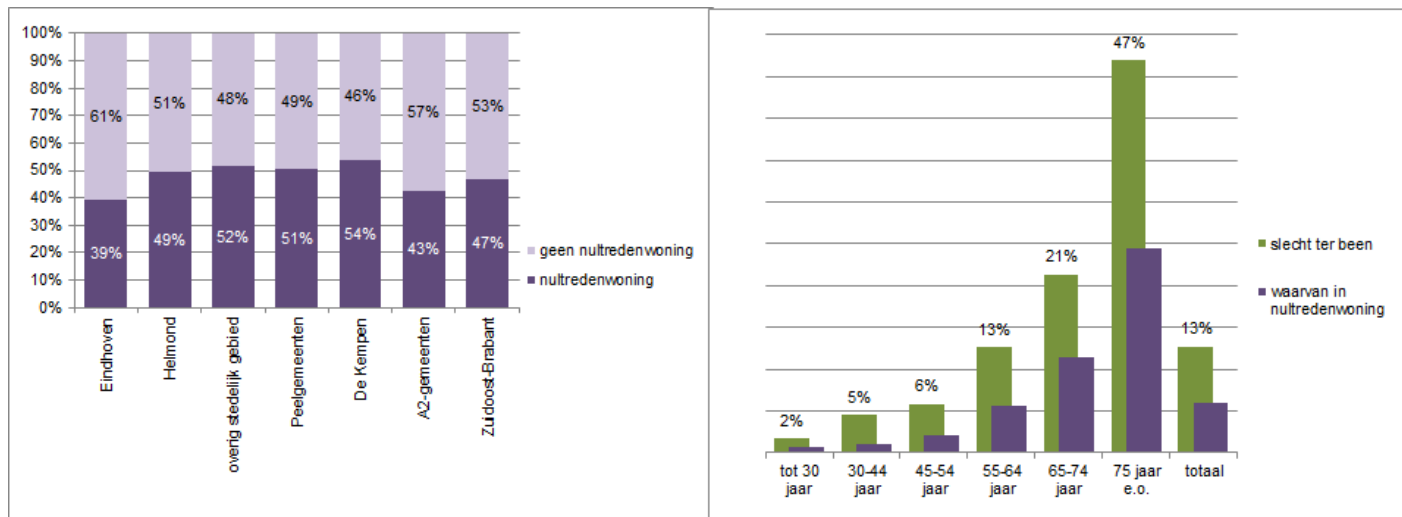
3.3. De helft van de mensen die slecht ter been is woont in een nultredenwoning

In ongeveer 1 op de 9 huishoudens woont minimaal 1 persoon die slecht ter been is. Dit aandeel varieert weinig tussen de onderscheiden gebieden, waarbij het het laagst is in Eindhoven (10%) en

het hoogst in Helmond (13%). Net iets minder dan de helft van de huishoudens die slecht ter been is woont gelijkvloers. Dat wil zeggen dat de voordeur en de primaire woonvertrekken (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en 1 slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn. In de steden wonen de mensen die slecht ter been zijn relatief vaak gelijkvloers in appartementen. Vooral in de meer landelijk gebieden betreffen dit juist relatief vaak eengezinswoningen.

Zoals verwacht kan worden, hoe ouder men is hoe vaker men slecht ter been is. Oudere die slecht ter been zijn wonen vaker in een nultredenwoning dan jongeren die slecht ter been zijn.

Woonsituatie van mensen die slecht ter been zijn



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

Woonsituatie van huishoudens waarvan hoofdbewoner of partner slecht ter been is (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld in Zuidoost-Brabant, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)

		Eind-hoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelge-meenten	De Kempen	A2-ge-meenten
eengezins	gelijkvloers	14%	31%	32%	42%	44%	31%
	niet gelijkvloers	45%	35%	43%	45%	43%	51%
appartement	gelijkvloers	25%	18%	20%	9%	9%	11%
	niet gelijkvloers	15%	16%	5%	4%	4%	6%
totaal	gelijkvloers	39%	49%	52%	51%	54%	43%
	niet gelijkvloers	61%	51%	48%	49%	46%	57%
% huishoudens slecht ter been		10%	13%	12%	12%	11%	13%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

4. Gerealiseerde verhuismbewegingen

In hoofdstuk 4 kijken we terug op de verhuizingen die er in de afgelopen jaren zijn geweest. Er wordt ingegaan op het aantal verhuizingen, hoe gaan de verhuisstromen, welke stappen zijn er gemaakt en welke motieven spelen een rol.

4.1. Aantal verhuizingen nemen steeds verder toe

In Eindhoven wordt ook relatief gezien het meest verhuisd, zowel als gekeken wordt naar de binnenvhuizingen (mensen die binnen de eigen gemeente verhuizen) als naar het totaal aan verhuismbewegingen, de verhuismobiliteit (mensen die binnen en tussen gemeenten verhuizen)¹.

Ook in Helmond zijn relatief veel binnenvhuizingen. Buiten Eindhoven varieert de relatieve verhuismobiliteit niet heel veel tussen de deelgebieden.

Aantal relatieve (binnen)verhuismbewegingen per 1.000 inwoners (2017 nog niet beschikbaar)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
relatief binnenvhuizingen	Eindhoven	77,8	81,1	87,0	81,5	78,2	76,5	71,5	74,4	70,6	73,6	76,3	78,6	81,6
	Helmond	70,4	70,8	81,8	73,0	72,3	63,1	64,6	60,9	64,2	65,5	63,0	60,7	56,9
	overig stedelijk gebied	41,7	41,4	39,8	39,4	35,0	34,5	36,8	33,9	31,7	29,7	34,1	39,6	42,8
	Peelgemeenten	40,1	45,6	43,7	44,4	41,7	39,7	37,2	36,8	38,3	37,7	39,1	42,5	45,7
	De Kempen	32,5	34,9	39,0	37,6	40,1	40,2	38,7	31,4	32,3	35,8	34,9	36,0	44,6
	A2-gemeenten	42,3	41,1	49,9	43,3	42,4	38,5	34,5	33,8	35,3	40,1	39,1	44,1	51,6
	Zuidoost-Brabant	50,5	52,5	55,2	52,5	50,2	48,3	47,2	46,2	45,2	46,0	47,9	50,3	52,8
relatief verhuismobiliteit	Eindhoven	119,8	124,7	132,6	125,8	121,8	118,0	113,5	116,9*	113,0	118,2	122,9	128,0	133,4
	Helmond	100,9	101,9	115,0	106,5	106,4	91,5	92,8	87,8	92,0	95,2	93,4	91,1	89,2
	overig stedelijk gebied	77,1	77,7	77,4	77,0	71,4	66,6	70,2	67,0	65,6	64,0	71,1	78,3	86,5
	Peelgemeenten	66,8	72,9	72,6	72,4	70,0	66,9	63,7	64,5	66,5	67,0	69,9	73,9	79,5
	De Kempen	58,3	63,2	69,7	67,7	70,2	68,1	67,2	59,3	61,2	67,2	66,5	70,2	80,9
	A2-gemeenten	69,0	69,0	80,4	72,5	71,7	65,1	61,2	62,0	62,8	69,0	69,9	77,8	121,0*
	Zuidoost-Brabant	88,0	84,8	89,2	85,9	83,3	78,6	77,9	77,0	76,5	78,7	82,2	86,2	91,5

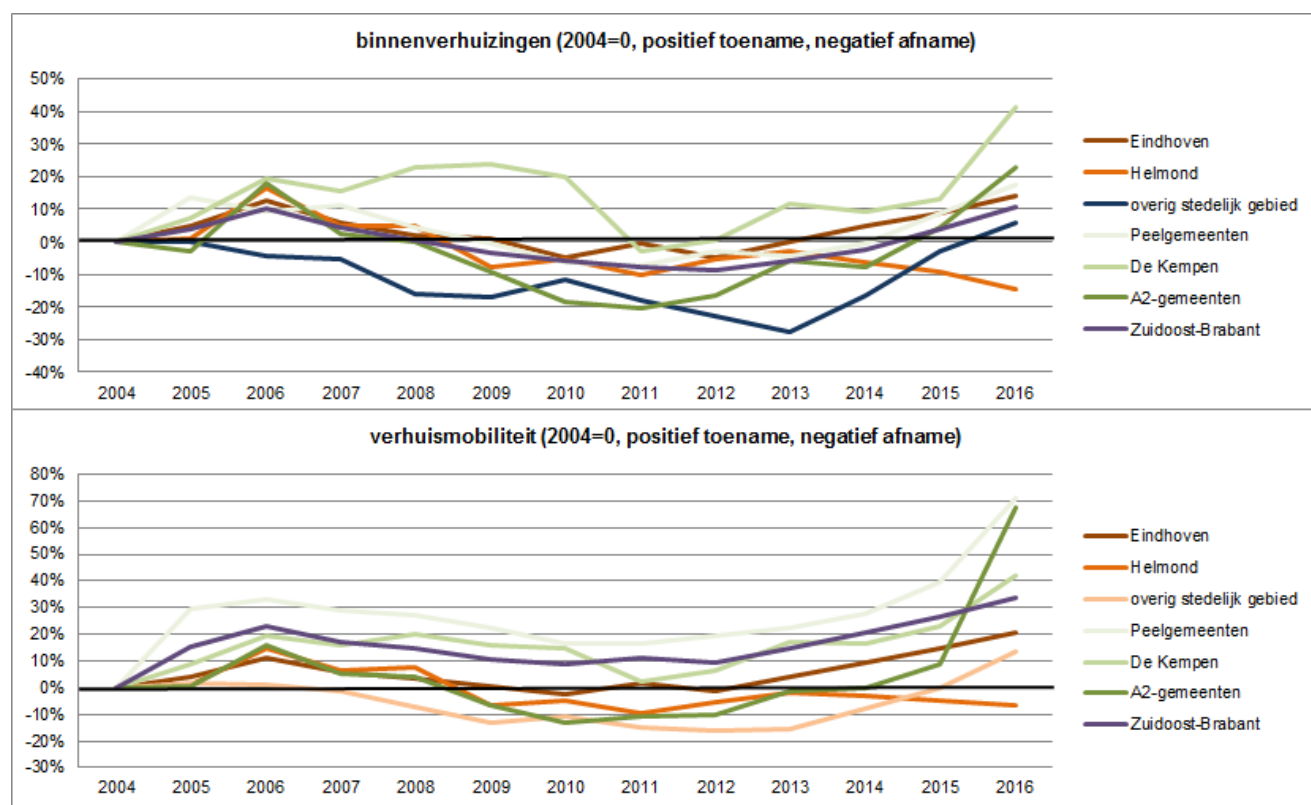
Bron: CBS-Statline; *cijfers beïnvloedt door asielzoekers(centrum)

Kijken we naar de ontwikkelingen in de verhuismbewegingen sinds 2004 dan is er eerst nog sprake van een toename in het aantal verhuismbewegingen. Na 2006 loopt het aantal verhuismbewegingen terug. Uitzondering hierop zijn De Kempen. Hier blijven de verhuismbewegingen tussen 2006 en 2010 redelijk op hetzelfde niveau. Na 2010 daalt hier echter het aantal bewegingen snel.

Na 2012/2013 lijkt de algehele daling te stoppen. En wordt er weer meer verhuisd. Afhankelijk van de snelheid waarmee de woningbouwproductie opgang komt neemt ook de verhuismobiliteit weer toe.

¹ De verhuismobiliteit van een regio wordt berekend als het totaal van de binnen gemeenten verhuisde personen in de regio plus de halve som van de tussen gemeenten verhuisde personen (vestigters plus vertrekkers) in de regio. De verhuismobiliteit van Nederland is gelijk aan de som van alle binnen de gemeenten verhuisde personen en tussen gemeenten verhuisde personen. De relatieve verhuismobiliteit is de verhuismobiliteit per duizend van de gemiddelde bevolking in het waarnemingsjaar.

Ontwikkeling in het aantal binnenverhuizingen en de verhuismobiliteit ten opzichte van 2004 (2017 nog niet beschikbaar).



Bron: CBS-Statline

4.2. Vanuit Eindhoven door naar andere delen in de regio

De verhuisbewegingen tussen de subregio's in Zuidoost-Brabant laten een stabiel patroon zien. Eindhoven kent de grootste uitwisseling met het overig stedelijk gebied, maar ook met alle andere subregio's is er over en weer sprake van verhuisbewegingen. Er vestigen zich uiteindelijk vooral meer mensen vanuit Eindhoven in het overig stedelijk gebied dan er naar Eindhoven vertrekken. Dit geldt ook voor de andere subregio's met uitzondering van de Peelgemeenten. In dit kader wordt er ook wel gesproken over de roltrapfunctie van Eindhoven. Studenten en jongeren vestigen zich in Eindhoven en maken als zij een levensfase verder zijn de stap de regio in.

De ligging van de gemeenten binnen Zuidoost-Brabant ten opzichte van elkaar verklaart veel van de migratie. Zo is er tussen de Peelgemeenten en De Kempen nauwelijks een uitwisseling van inwoners. Hetzelfde geldt voor Helmond en de Kempen. Zowel de Kempen als Peelgemeenten laten de sterkste uitwisseling zien met de andere gemeenten binnen de eigen subregio, maar ook met Eindhoven en voor de Peelgemeenten met Helmond.

Het overig stedelijk gebied laat de sterkste uitwisseling zien met Eindhoven. Ook de uitwisseling tussen gemeenten in het overig stedelijk gebied is redelijk sterk. Daarnaast zien we eigenlijk uitwisseling met alle subregio's maar wel in mindere mate dan met Eindhoven en binnen de eigen subregio.

De A2-gemeenten kennen relatief grote uitwisseling met Eindhoven, het overig stedelijk gebied en tussen de A2-gemeenten zelf.

Verhuizingen tussen de gemeenten in Zuidoost-Brabant per subregio in de periode 2015-2016 (paars gearceerd = positief saldo)

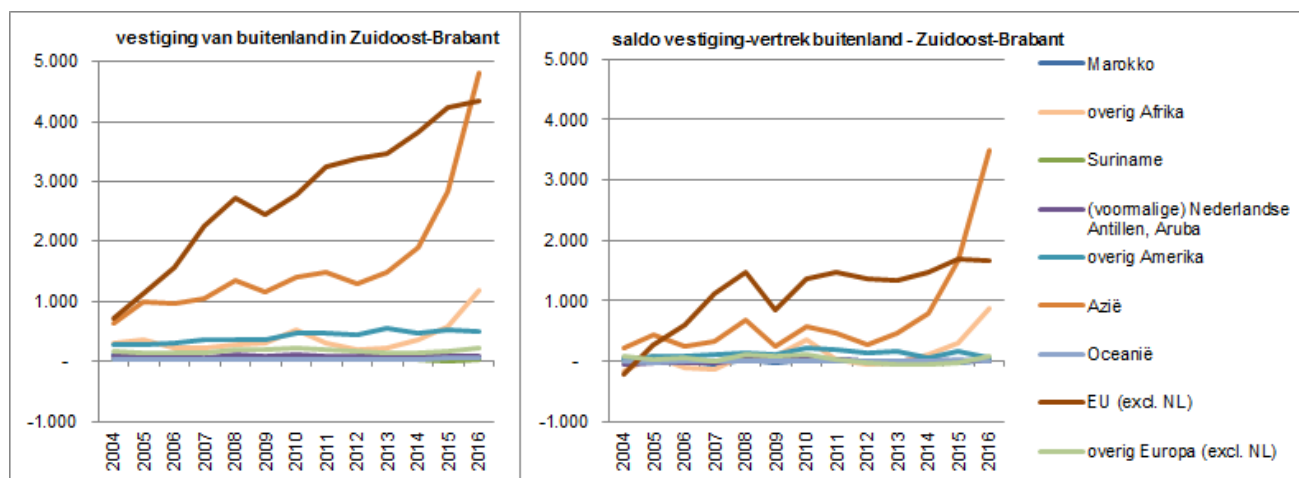
			vestiging					
			Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peel- gemeenten	De Kempen	A2-gemeenten
vertrek	in aantal	Eindhoven	0	1028	6.674	781	744	1.010
		Helmond	880	0	750	1.252	36	117
		overig stedelijk gebied	4.457	852	1.905**	498	680	742
		Peelgemeenten	816	1.187	352	1.600**	55	153
		De Kempen	654	50	527	63	1.476**	299
		A2-gemeenten	953	163	707	229	332	410**
	saldo	Eindhoven		148*	2.217	-35	90	57
		Helmond	-148*		-102	65	-14	-46
		overig stedelijk gebied	-2.217	102		146	153	35
		Peelgemeenten	35	-65	-146		-8	-76
De Kempen		-90	14	-153	8		-33	
A2-gemeenten		-57	46	-35	-70	33		

Bron: CBS-Statline, * dit betekent dat er in Helmond 148 inwoners meer zijn komen wonen uit Eindhoven, dan er vanuit Helmond naar Eindhoven vertrokken. ** Uitwisseling binnen de subregio's

4.3. Buitenlandse migratie vooral uit EU en Azië

Sinds 2004 zien we de migratiestromen met het buitenland veranderen. De instroom vanuit de Europese Unie (excl. Nederland) was toen samen met Azië al het grootste, maar is sterk gegroeid. De laatste jaren is de netto instroom redelijk constant rond 1.500. De instroom, maar ook het saldo, vanuit Azië neemt sinds 2013 snel toe. Daarnaast zien we de laatste jaren een groeiende instroom vanuit Afrika.

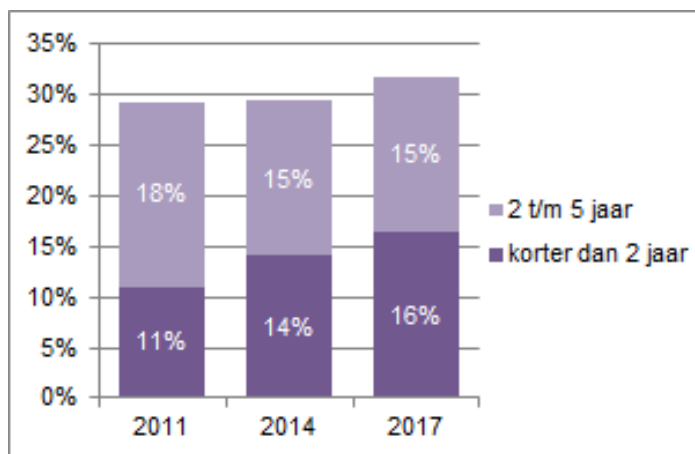
Buitenlandsmigratiesaldo naar geboorteland – Zuidoost-Brabant



Bron: CBS-Statline

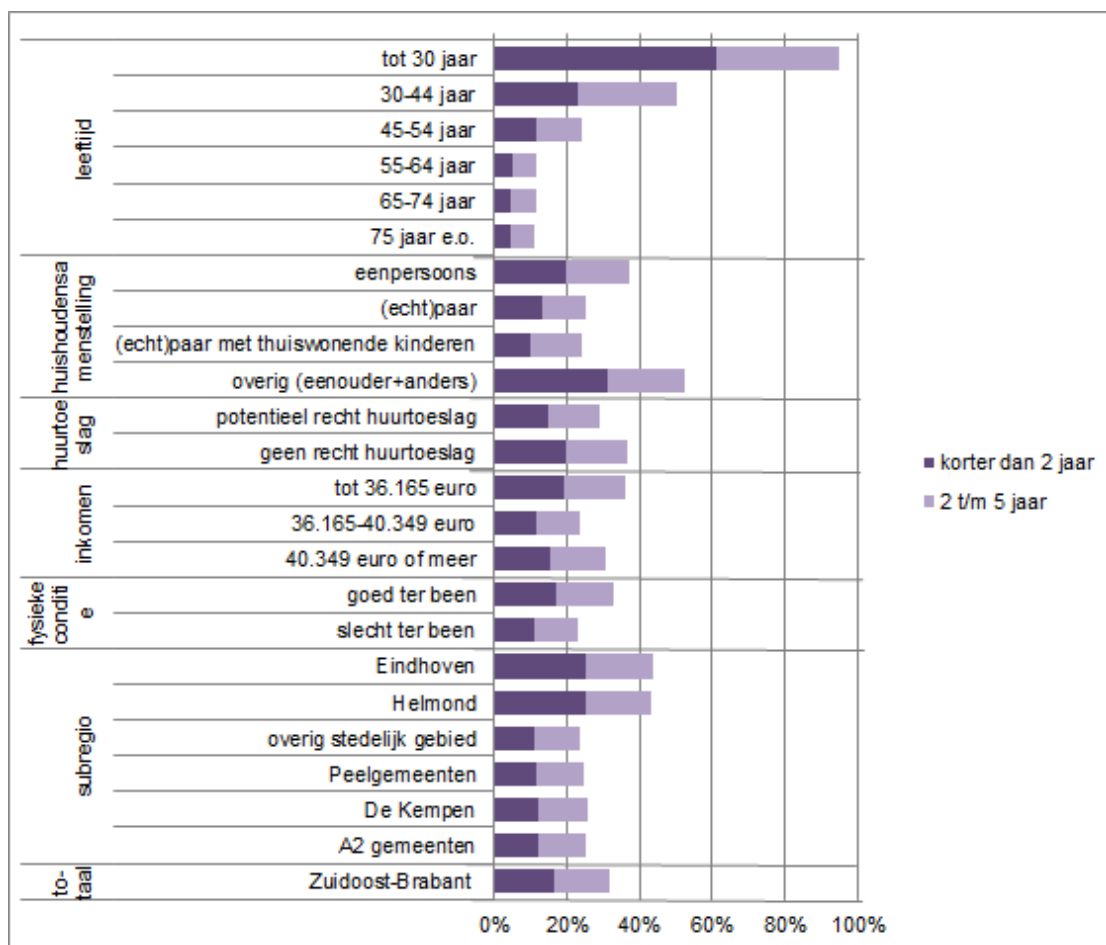
4.4. Jonge huishoudens het vaakst verhuisd

Het aandeel huishoudens dat in de afgelopen vijf jaar verhuisd is, ligt net wat hoger dan het aandeel in 2014 en 2011. Opnieuw is het aandeel dat recent is verhuisd (in de afgelopen 2 jaar) wat gestegen. In 2014 was dit al ten opzichte van 2011 gestegen. In Eindhoven zijn relatief de meeste huishoudens verhuisd. Gezien de opbouw van de bevolking, relatief jong en het aandeel studenten, is dit ook logisch.

Verhuisd in de afgelopen 5 jaar

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014-2017

Ook voor de verschillende doelgroepen lijkt het patroon van het aandeel dat verhuist sterk op dat in 2014 en 2011. Bijna alle jongeren tot 30 jaar zijn in de afgelopen 5 jaar minimaal 1x verhuist. Ook de 30-44 jarigen verhuizen relatief vaker dan de leeftijdsgroepen die daar boven komen. De toename in het aandeel verhuisden zit met name in de leeftijdscategorieën 30-44 jaar en 45-54 jaar.

Kenmerken van de in de afgelopen 5 jaar verhuisde huishoudens

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

Mede samenhangend met de leeftijd zijn eenpersoonshuishoudens wat vaker in afgelopen vijf jaren verhuisd dan (echt)paren met/zonder thuiswonende kinderen. Ook de categorie overig (o.a. eenoudergezinnen) zijn relatief vaak in de afgelopen vijf jaar verhuisd.

Huishoudens die potentieel recht hebben op huurtoeslag zijn relatief wat minder vaak verhuisd dan de huishoudens die hier geen recht op hebben. Huishoudens met een inkomen tot €36.165 verhuizen relatief wat vaker dan de inkomensgroepen daarboven. Dit heeft mede met hun leeftijd en levensfase waarin zij zitten te maken.

Zoals we al uit de CBS-registratiecijfers zagen is men in Eindhoven en Helmond wat vaker verhuisd dan in de rest van de regio.

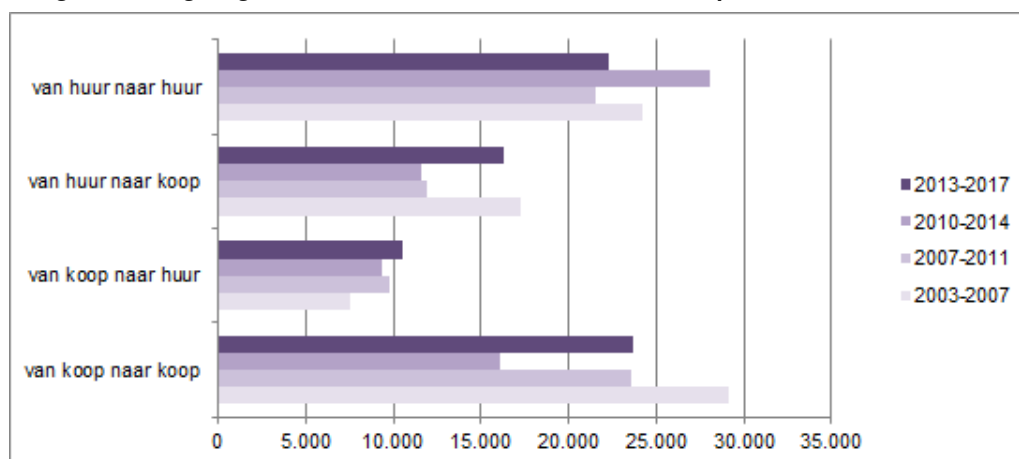
4.5. Welke stappen zijn gezet?

4.5.1. Meer verhuisd naar koopwoningen

De verhuizing van een koop naar opnieuw koopwoning is in de afgelopen vier jaar de meest voorkomende verhuisbeweging. Het verschilt niet veel met het aantal verhuizingen van huur naar huur. Bewegingen tussen huur en koop, beide kanten op, komen minder vaak voor.

Ook dit patroon laat zien dat de crisis achter ons ligt. In de periode 2011-2014 werd er het vaakst van een huurwoning naar opnieuw een huurwoning verhuisd. Verhuizingen naar koopwoningen kwamen in deze periode beduidend minder vaak voor.

*Vorige en huidige eigendomsvorm in aantal huishoudens in 4 periodes**



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

Even als in 2014 en 2011 zien we verschillen in de verhuisbewegingen naar eigendomsvorm tussen de subregio's. Dit hangt natuurlijk ook sterk samen met de samenstelling van de woningvoorraad. In de steden is de grootste stroom naar de huursector en lijkt deze stroom in de afgelopen jaren ook groter geworden. Verhoudingsgewijs staan hier ook meer huurwoningen. In de andere subregio's is het grootste aandeel verhuisd naar een koopwoning. Van koop naar koop is daarbij de meest gemaakte verhuisbeweging.

Verhuisbewegingen naar eigendomsvorm (relatief grote stromen van → naar zijn gekleurd)

VAN								
			onzelfstandig	koop	huur	totaal 2013- 2017	totaal 2010- 2014	totaal 2007- 2011
NAAR	Eindhoven	onzelfstandig	21%	0%	0%	21%	26%	23%
		koop	5%	12%	15%	31%	30%	31%
		huur	18%	7%	22%	47%	44%	45%
		totaal	44%	19%	37%	100%	100%	100%

		VAN			totaal 2013- 2017	totaal 2010- 2014	totaal 2007- 2011
		onzelfstandig	koop	huur			
	Helmond	onzelfstandig	7%	0%	0%	7%	1%
		koop	3%	21%	14%	37%	39%
		huur	15%	9%	31%	51%	60%
		totaal	25%	30%	45%	100%	100%
	overig stedelijk gebied	onzelfstandig	3%	1%	0%	4%	geen vergelijk mogelijk
		koop	7%	33%	19%	59%	
		huur	8%	12%	17%	37%	
		totaal	18%	46%	35%	100%	
	Peelgemeenten	onzelfstandig	1%	4%	0%	5%	
		koop	17%	28%	13%	58%	
		huur	9%	13%	15%	37%	
		totaal	27%	45%	27%	100%	
	De Kempen	onzelfstandig	1%	1%	1%	3%	
		koop	14%	38%	13%	65%	
		huur	6%	13%	13%	32%	
		totaal	22%	51%	27%	100%	
	A2-gemeenten	onzelfstandig	1%	0%	0%	1%	
		koop	10%	34%	12%	55%	
		huur	14%	13%	17%	43%	
		totaal	25%	46%	29%	100%	
	Zuidoost-Brabant totaal	onzelfstandig	11%	1%	0%	12%	14%
		koop	7%	22%	15%	44%	41%
		huur	14%	10%	20%	44%	45%
		totaal	33%	32%	35%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2011-2017

4.5.2. Grotere prijsstappen

Als we kijken naar de stappen die gezet worden met betrekking tot de (ver)koopprijzen van woningen, dan is de stap die gemaakt wordt weer net iets groter dan in de vorige periode.

De ontwikkelingen van de huurprijzen is onafhankelijk van de financiële crisis en wordt met name bepaald door het rijksbeleid. We zien we van periode op periode omhoog gaan.

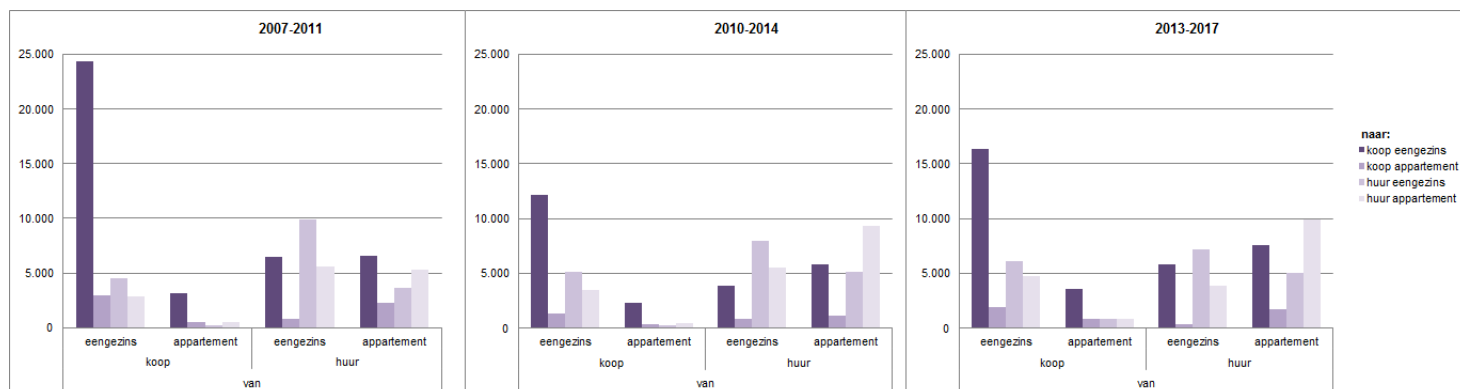
Koop- en huurprijzen en gemaakte stappen in 4 periodes (betreft mediane prijs = 50% goedkoper en 50% duurder)

	2003-2007			2007-2011			2010-2014			2013-2017		
	vorig		huidig	vorig		huidig	vorig		huidig	vorig		huidig
van koop naar koop	€250.000	→	€330.000	€268.000	→	€336.000	€265.000	→	€300.000	250.000	→	310.000
van koop naar huur	€220.000	→	€460	€235.000	→	€561	€240.000	→	€634	245.000	→	660
van huur naar koop	€460	→	€225.000	€500	→	€230.000	€600	→	€205.000	650	→	230.000
van huur naar huur	€400	→	€425	€450	→	€500	€525	→	€600	588	→	625

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007 - 2014

4.5.3. Vaker naar eengezinskoopwoningen

In de periode 2010-2014 werd duidelijk minder vaak van de ene naar een andere eengezinskoopwoning verhuisd. In de periode 2013-2017 neemt dit weer toe. De stap van eengezinshuur- naar opnieuw eengezinshuurwoning komt weer wat minder vaak voor.

Verhuizing naar eigendom en type woning in 3 perioden

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2011-2017

4.6. Motieven die een rol spelen bij de laatste verhuizing**4.6.1. Top 3 verhuisredenen: grotere woning, verandering huishouden en kwaliteit woonomgeving**

De drie meest genoemde reden om te verhuizen zijn (1) een grotere woning, (2) veranderingen in het huishouden en (3) de kwaliteit van de woonomgeving. Alleen mensen die van buiten Zuidoost-Brabant in de regio zijn komen wonen, noemen andere redenen. Bij hen staan vanwege werk/studie, in de buurt wonen van familie en/of vrienden en groter wonen in de top 3.

Tussen de subregio's zijn er wel enkele opvallende verschillen. Zo geeft men in Eindhoven relatief vaak als reden aan *naar een koopwoning te willen* en *vanwege werk/studie te zijn verhuisd*. In de Kempen, A2 gemeenten en het overig stedelijk gebied geeft men relatief vaak aan dichter in de buurt van familie en/of vrienden te willen wonen. Tot slot noemt men in de Kempen en Peelgemeenten relatief vaak dat men kleiner wilde wonen. Ook geeft men in de Peelgemeenten relatief vaak de gezondheid als reden aan. In Helmond wordt er wat vaker aangegeven dat men op zoek was naar een eengezinswoning.

Waarom men gekozen heeft voor de huidige woning (meerdere antwoorden mogelijk, inclusief onzelfstandigen, paars 3 meest genoemd)

	Subregio waar men nu woont						Waar men hiervoor woonde				Zuidoost-Brabant
	Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	zelfde wijk	zelfde gemeente, andere wijk	andere MRE-gemeente	buiten SRE	
ik wilde groter wonen	31%	28%	33%	29%	20%	30%	31%	32%	32%	20%	30%
veranderingen in mijn huishouden	28%	17%	26%	23%	23%	22%	28%	24%	26%	19%	25%
de kwaliteit van de woonomgeving (meer rust, minder overlast, etc.)	21%	20%	28%	17%	17%	19%	17%	23%	31%	16%	22%
anders	20%	20%	16%	17%	22%	20%	18%	18%	20%	20%	19%
ik wilde naar een koopwoning	22%	15%	18%	13%	13%	10%	16%	21%	19%	12%	17%
ik wilde in buurt van familie en/of vrienden wonen	9%	9%	14%	12%	16%	15%	2%	8%	14%	33%	11%
ik wilde kleiner wonen	6%	9%	8%	12%	13%	9%	11%	6%	10%	4%	8%
ik kreeg meer financiële ruimte	8%	5%	9%	7%	5%	13%	7%	9%	8%	5%	8%
vanwege werk / studie	10%	6%	5%	4%	8%	5%	2%	2%	4%	33%	7%
ik wilde naar een eengezinswoning	7%	12%	9%	6%	3%	5%	7%	8%	9%	3%	7%
ik wilde terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	8%	2%	8%	6%	8%	8%	2%	4%	11%	17%	7%
ik had behoefte aan meer/betere voorzieningen in mijn buurt	10%	6%	6%	3%	6%	4%	4%	6%	13%	7%	7%
uit financiële noodzaak	8%	6%	6%	5%	9%	5%	8%	6%	6%	5%	7%
mijn gezondheid (of die van mijn partner) / behoefte aan zorg	4%	9%	6%	12%	8%	4%	8%	6%	5%	6%	6%
de bevolkingssamenstelling van de buurt	5%	8%	9%	5%	5%	5%	5%	7%	9%	4%	6%
ik had behoefte aan een woonomgeving waar meer te doen was	9%	5%	5%	3%	5%	5%	4%	5%	10%	7%	6%
zelfstandig gaan wonen	7%	5%	2%	2%	2%	0%	3%	3%	5%	5%	4%
ik wilde naar een huurwoning	3%	9%	3%	4%	1%	2%	3%	4%	3%	2%	3%
ik wilde naar een meergezinswoning/appartement	4%	3%	2%	1%	0%	2%	3%	3%	3%	1%	3%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

4.6.2. Motieven m.b.t. keuze huidige gemeente vaak sociaal

De top 3 van redenen waarom men in de huidige gemeente is komen of blijven wonen worden gevormd door ik/mijn partner woon(t) al (bijna) hele leven in deze gemeente, (2) ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden en (3) sociale reden. Voor ruim een kwart van de mensen is werk en/of studie een reden om te kiezen voor de huidige gemeente. Dit geldt relatief vaak voor mensen die van buiten Zuidoost-Brabant komen. Ook kiezen zij vaak vanwege sociale redenen voor de huidige gemeenten.

Mensen die in een andere gemeente binnen Zuidoost-Brabant zijn gaan wonen, noemen relatief vaak de groene omgeving.

Tussen de subregio's verschillen de motieven niet sterk. Alleen in Eindhoven worden studie en/of werk en de stedelijke omgeving relatief vaak genoemd als reden voor de keuze voor deze stad. Een groene omgeving wordt relatief vaak in overig stedelijk gebied en de Kempen genoemd.

De motieven verschillen niet sterk van 2011 en 2014.

Waarom men in de huidige gemeente is komen of blijven wonen (meerdere antwoorden mogelijk, inclusief onzelfstandig wonenden, paars 3 meest genoemd)

	Subregio waar men nu woont						Waar men hiervoor woonde				Zuidoost-Brabant
	Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	zelfde wijk	zelfde gemeente, andere wijk/kern	andere SRE-gemeente	buiten SRE	
ik/mijn partner woon(t) al (bijna) mijn hele leven in deze gemeente	37%	41%	37%	56%	35%	43%	61%	48%	19%	11%	40%
ik kon in deze gemeente een geschikte woning vinden	28%	43%	47%	36%	46%	40%	27%	29%	60%	41%	37%
sociale redenen (dichter bij familie en/of vrienden)	37%	34%	31%	36%	34%	42%	36%	33%	28%	49%	35%
werk en/of studie	44%	25%	17%	12%	19%	14%	24%	33%	16%	42%	28%
de groene omgeving	14%	13%	27%	16%	26%	22%	15%	15%	29%	18%	18%
het voorzieningenniveau	13%	13%	9%	7%	9%	9%	9%	11%	14%	11%	11%
de stedelijke omgeving	24%	6%	3%	0%	0%	2%	10%	11%	11%	13%	11%
de bereikbaarheid per openbaar vervoer	16%	10%	10%	2%	6%	7%	6%	9%	12%	20%	11%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

4.6.3. Minder mensen wachten tot dat alle wensen vervuld zijn

Het aandeel mensen dat aangeeft dat zij gewacht hebben tot zij de woning vonden die aan al hun wensen voldeed is wat verder teruggelopen. In 2014 was dat 47% in 2017 nog 40%. Wel moet gezegd worden dat respondenten in 2017 ook konden kiezen voor *geen van genoemde omstandigheden speelde een rol*. Dit was in 2014 niet het geval. Mogelijk hebben ze dus niet hoeven wachten en gelijk de woning gevonden die zij wilde.

Een kwart van de mensen geeft aan dat zij de woning gekozen hebben omdat hij snel beschikbaar was.

Bijna een op de vijf mensen geeft aan dat zij voor een koop- in plaats van een huurwoning gekozen te hebben.

In De Kempen en A2-gemeenten geven ze relatief vaak aan dat geen van de genoemde omstandigheden een rol speelde. In Helmond geven ze relatief minder vaak aan dat ze gewacht hebben op een woning die aan al mijn wensen voldoet.

(meerdere antwoorden mogelijk, inclusief onzelfstandig wonenden, paars 3 meest genoemd)

	Subregio waar men nu woont						Waar men hiervoor woonde				Zuidoost-Brabant
	Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	zelfde wijk	zelfde gemeente, andere wijk/kern	andere SRE-gemeente	buiten SRE	
gewacht op woning die aan al mijn wensen voldoet	41%	34%	42%	38%	38%	38%	40%	40%	43%	36%	40%
deze woning was snel beschikbaar	29%	28%	24%	29%	26%	27%	24%	25%	28%	38%	27%
keuze voor koop in plaats van huur	19%	14%	17%	18%	14%	12%	17%	20%	17%	11%	17%
anders	14%	17%	17%	15%	19%	17%	19%	16%	12%	13%	16%
geen van genoemde omstandigheden speelde een rol	14%	10%	14%	12%	17%	17%	14%	14%	13%	14%	14%
keuze voor huur in plaats van koop	13%	10%	11%	8%	8%	11%	11%	12%	9%	15%	11%
in deze woning zit ik 'dicht bij de zorg'	8%	10%	5%	8%	4%	5%	6%	8%	5%	9%	7%
woning was duurder dan gewenst	6%	3%	5%	4%	3%	4%	4%	4%	3%	10%	5%
gekozen voor andere buurt	3%	10%	2%	2%	4%	3%	4%	4%	4%	3%	4%
gekozen voor andere kern/wijk	4%	7%	2%	2%	3%	2%	4%	3%	4%	3%	3%
woning gekocht dankzij eigenwoningschenking	3%	3%	3%	3%	3%	5%	3%	4%	3%	2%	3%
minder lenen dan gewenst gekozen voor goedkopere woning	3%	1%	3%	2%	3%	2%	2%	1%	4%	3%	3%
gekozen voor andere gemeente	3%	3%	1%	2%	4%	2%	1%	1%	4%	5%	2%
woning gekocht dankzij lening familielid	0%	2%	2%	2%	1%	2%	1%	1%	2%	1%	1%
woning gekocht dankzij starterslening	1%	2%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	0%	1%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

4.7. Verschillende doelgroepen maken, zo als verwacht, verschillende keuzes

De verschillen tussen de doelgroepen zijn zoals verwacht. Gezinnen met kinderen komen het vaakst in een koopwoning en een eengezinswoning wonen.

De marktwaarde van de woning ligt bij alle doelgroepen op hetzelfde niveau als de vorige periode alleen 65- en 75-plussers zijn wat minder gaan betalen. De huurprijzen liggen voor alle doelgroepen hoger. Ook bij de doelgroep die potentieel in aanmerking komt voor huurtoeslag en 65- en 76-plussers is het verschil beperkter dan bij de andere doelgroepen.

Huidige huisvesting van doelgroepen die in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd

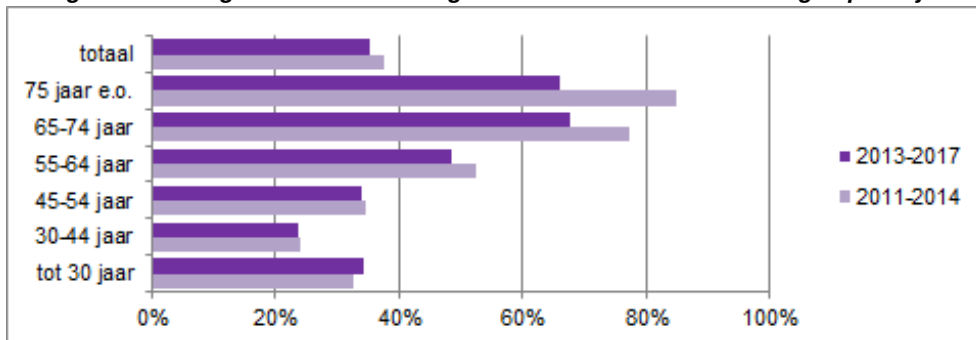
		starters	doelgroep huurtoeslag	gezin met kinderen	65-plussers	75-plussers	vestigers van buiten regio
koopwoning	2007	41%	20%	78%	29%		65%
	2011	39%	17%	79%	25%		52%
	2014	36%	16%	72%	20%	14%	41%
	2017	34%	39%	86%	36%	15%	54%
mediane marktwaarde	2007	€ 220.000	€ 195.000	€ 320.000	€ 325.000		€ 240.000
	2011	€ 206.000	€ 253.000	€ 327.000	€ 356.000		€ 269.000
	2014	€ 192.000	€ 194.000	€ 290.000	€ 295.000	€327.000	€ 275.000
	2017	€ 200.000	€ 198.000	€ 300.000	€ 264.000	€254.000	€ 275.000
mediane huurprijs	2007	€ 411	€ 400	€ 460	€ 452		€ 450
	2011	€ 450	€ 530	€ 560	€ 614		€ 550
	2014	€ 533	€ 535	€ 595	€ 610	€ 640	€ 654
	2017	€ 587	€ 573	€ 709	€ 630	€ 660	€ 754

		starters	doelgroep huurtoeslag	gezin met kinderen	65-plussers	75-plussers	vestigers van buiten regio
eengezinswoning	2007	54%	45%	96%	42%		72%
	2011	50%	50%	94%	41%		75%
	2014	48%	56%	92%	37%	33%	69%
	2017	47%	74%	96%	47%	30%	67%
alle wensen vervuld	2007	niet bekend	64%	65%	66%		55%
	2011		35%	46%	46%		41%
	2014		47%	47%	47%	58%	38%
	2017		27%	50%	38%	59%	36%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

Als men in de afgelopen 5 jaar is verhuisd dan geldt hoe ouder men is hoe vaker men in een nultredenwoning woont.

Huidige huisvesting in nultredenwoning van huishoudens die in de afgelopen 5 jaar zijn verhuisd



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, 2017

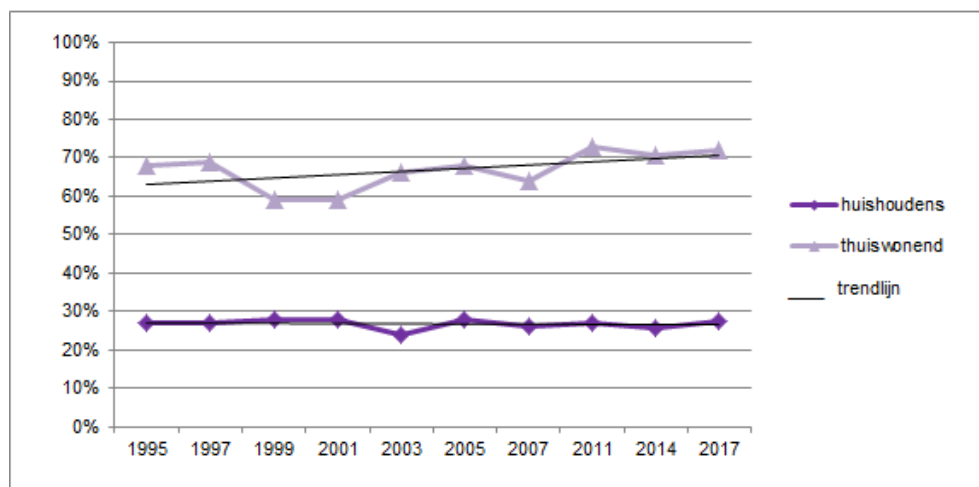
5. Gewenste verhuizingen

In hoofdstuk 5 gaan we in op de verhuishensen die mensen hebben. Hoeveel mensen willen er verhuizen, waar heen willen zij verhuizen, welke woningkwaliteiten vragen ze en wat voor redenen hebben zij om te verhuizen zijn vragen die aan de orde komen.

5.1. Verhuisgeneigdheid neemt weer iets toe

28% van de zelfstandig wonende huishoudens geeft aan te willen verhuizen. Daarmee ligt het ruim 2% hoger dan in 2014. Kijken we verder in de tijd terug dan schommelt de verhuisgeneigdheid tussen de 25 en 28%. Thuiswonenden lijken net iets vaker verhuisgeneigd te zijn dan rond de eeuwwisseling. Anno 2017 wil 72% van de thuiswonenden verhuizen.

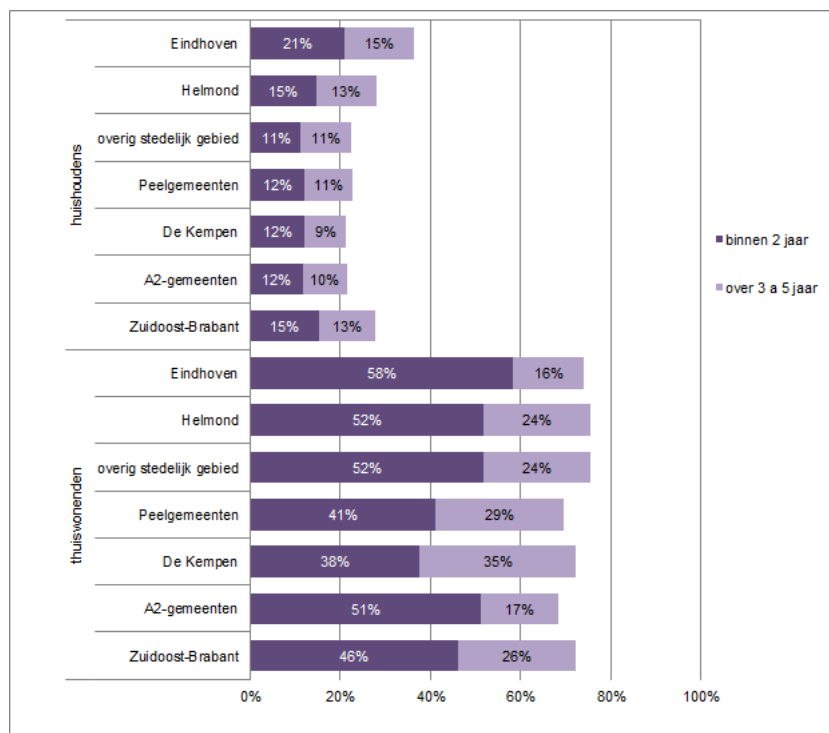
Verhuisgeneigdheid in de periode 1995-2017



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 1995-2017

Vooraf in Eindhoven ligt de verhuisgeneigdheid met 36% hoger dan gemiddeld in de regio. Het grotere aandeel onzelfstandig wonende huishoudens en de opbouw van de bevolking (jonger) speelt hierbij een rol. Wat betreft de thuiswonenden lijken de regio's op elkaar en varieert het aandeel van 68% in de Peel tot 77% in het overig stedelijk gebied.

Van de verhuisgeneigde huishoudens wil ongeveer de helft binnen 2 jaar verhuizen en de andere binnen 3 tot en met 5 jaar. In Eindhoven ligt het aandeel dat op korte termijn wil verhuizen wat hoger (meer starters en onzelfstandigwonenden) dan degenen die op middellange termijn willen verhuizen. Binnen de thuiswonenden is de groep die op korte termijn wil verhuizen groter dan degenen die op middellange termijn willen verhuizen.

Verhuiscapaciteit naar termijn per subregio*

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017; * door het aantal thuiswonenden in de steekproef zijn Eindhoven en Helmond samengenomen.

5.2. Waarom niet verhuizen?

Er zijn de respondenten zonder verhuiscapaciteit een aantal redenen voorgelegd waarom men niet wil verhuizen. Deels hebben deze betrekking op de financieel en economische situatie die afgelopen jaren een beperking vormden om te verhuizen. Voor een beperkt aandeel van de huishoudens blijkt dit een reden te zijn om niet te verhuizen. Voor meer dan de helft spelen de gevraagde redenen geen rol, voor een op de vijf mensen betreft het persoonlijke redenen om niet te verhuizen.

Waarom komende vijf jaar niet verhuizen (meerdere antwoorden mogelijk)

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

5.3. Voor ruim 1 op de 6 is koop huurwoning of verbouw een alternatief

Voor 18% van de verhuiscandidate huurders is koop van de huidige huurwoning een alternatief voor verhuizen. Dit aandeel is vergelijkbaar met de bevindingen in 2011 en 2014.

Voor 16% van de kopers is verbouw van de huidige woning een alternatief voor verhuizen. Ook dit aandeel is vergelijkbaar met de twee eerdere peilingen.

5.4. Beperkte interesse in flexwoning

1% van de mensen dat aangeeft verhuiscandidate te zijn, geeft aan nu op zoek te zijn en per direct ook een tijdelijke woning, een zogenaamde flexwoning, te willen. Ongeveer de helft van de mensen die per direct een woning willen geven aan dat zij interesse in Flexwonen hebben. Dit zijn regio breed ongeveer 1.000 huishoudens. De aantallen zijn te klein om binnen de regio verder te kijken. Het is zeker niet zo dat de vragers alleen in de steden Eindhoven of Helmond willen wonen.

Flexwonen

Een aantal gemeenten wil experimenteren met flexwonen. We hebben het dan over snel beschikbare, in principe tijdelijke, woonruimte. Geen wachttijden, geen ingewikkelde inschrijfprocessen, maar ook met de zekerheid van het tijdelijke. Bewoners van flexwonen (statushouders, expats, arbeidsmigranten, mensen met flexibel werk, (internationale) studenten, uitstroom uit de maatschappelijke opvang, gescheiden mensen, etc.) stromen relatief snel weer door.

5.5. Verhuisredenen variëren zoals verwacht per doelgroepen

Groter gaan wonen, zelfstandig gaan wonen, de kwaliteit van de woonomgeving en een koopwoning vormen de top 4 van belangrijkste verhuisredenen.

De (belangrijkste) verhuisredenen variëren zoals verwacht per doelgroep. Bijna alle starters noemen zelfstandig gaan wonen als belangrijke verhuisreden. Dit zien we ook vaak terug bij de leeftijdsgroep tot 30 jaar. Dit is ook de groep, evenals de 30-44 jarigen, die relatief vaak als reden aangeeft naar een koopwoning te willen. 65-plussers geven relatief vaak als reden aan naar een huurwoning te willen, maar zoals verwacht kan worden speelt gezondheid bij deze groep ook relatief vaak een rol.

Ruim de helft van de verhuiscandidate van 55 jaar en ouder geeft als reden aan kleiner te willen gaan wonen. Tussen de verschillende subregio's zijn de verschillen in verhuisredenen beperkt. In Eindhoven geeft men relatief vaak aan groter te willen gaan wonen.

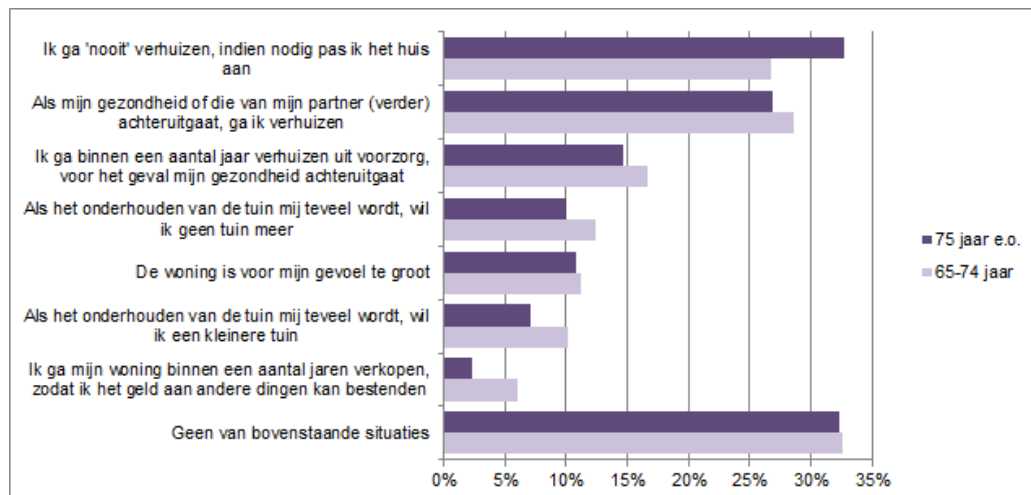
Verhuisredenen naar starter-doorstromer, leeftijd en regio (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)

	doorstromer starter		leeftijd							gewenste subregio						totaal Zuidoost-Brabant
	doorstromer	starter	tot 30 jaar	30-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.	Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten		
ik wil groter wonen	37%	5%	27%	53%	24%	8%	2%	1%	35%	18%	28%	22%	25%	24%	29%	
zelfstandig gaan wonen	3%	89%	62%	9%	2%	1%	0%	1%	26%	19%	28%	27%	32%	28%	26%	
ik wil naar een koopwoning	21%	17%	27%	26%	13%	6%	6%	7%	26%	10%	19%	16%	17%	17%	20%	
de kwaliteit van de woonomgeving (meer rust, minder overlast, etc.	26%	9%	13%	32%	28%	25%	12%	15%	23%	21%	21%	13%	16%	17%	20%	
veranderingen in mijn huishouden	22%	7%	13%	21%	23%	27%	12%	12%	15%	17%	16%	22%	20%	19%	17%	
ik wil kleiner wonen	21%	1%	0%	3%	17%	49%	54%	66%	9%	19%	18%	27%	19%	17%	16%	
ik krijg meer financiële ruimte	16%	11%	18%	18%	10%	7%	10%	6%	17%	8%	17%	13%	13%	9%	15%	
Anders	18%	3%	9%	13%	23%	20%	20%	6%	18%	11%	13%	11%	12%	11%	14%	
ik wil naar een huurwoning	12%	10%	8%	7%	12%	10%	22%	24%	13%	13%	9%	13%	9%	10%	11%	
ik wil naar een eengezinswoning	11%	6%	10%	11%	9%	5%	5%	3%	13%	5%	7%	5%	6%	10%	9%	
vanwege werk / studie	7%	20%	21%	9%	5%	1%	0%	0%	13%	4%	9%	5%	6%	2%	9%	
Ik heb behoefte aan een woonomgeving waar meer te doen is	7%	9%	10%	8%	6%	6%	5%	4%	12%	6%	3%	5%	7%	8%	8%	
de bevolkingssamenstelling van de buurt	9%	4%	5%	12%	9%	8%	8%	9%	10%	12%	5%	5%	6%	6%	8%	
Ik wil in buurt van familie en/of vrienden wonen	8%	10%	10%	8%	8%	9%	8%	5%	10%	7%	4%	6%	8%	7%	8%	
mijn gezondheid (of die van mijn partner) / behoefte aan zorg	10%	2%	1%	2%	9%	14%	29%	33%	6%	13%	9%	8%	5%	7%	7%	
ik wil naar een meergezinswoning/appartement	7%	2%	3%	2%	5%	11%	19%	24%	6%	11%	7%	6%	2%	7%	6%	
Ik heb behoefte aan meer/betere voorzieningen in mijn buurt	6%	3%	3%	9%	4%	6%	7%	12%	7%	3%	4%	6%	6%	9%	6%	
uit financiële noodzaak	8%	1%	3%	5%	11%	9%	6%	6%	7%	7%	4%	4%	5%	5%	6%	
Ik wil terug naar mijn oorspronkelijke woonplaats/dorp/kern	4%	1%	2%	3%	6%	4%	4%	2%	1%	4%	3%	3%	8%	6%	3%	

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

Specifiek aan de huishoudens van 65 jaar en ouder zijn een aantal situaties voorgelegd met de vraag of deze voor hen van toepassing zijn. Een derde van de 75-plussers geeft aan nooit te gaan verhuizen, desnoods passen zij het huis aan. Ruim een kwart van de 65-plussers geeft aan dat zij gaan verhuizen als de gezondheid (verder) achter uitgaat. 15% geeft aan binnen een aantal jaar te willen verhuizen uit voorzorg.

Verhuisredenen naar starter-doorstromer, leeftijd en regio (licht paars minimaal 5% lager dan gemiddeld, donkerpaars minimaal 5% hoger dan gemiddeld)

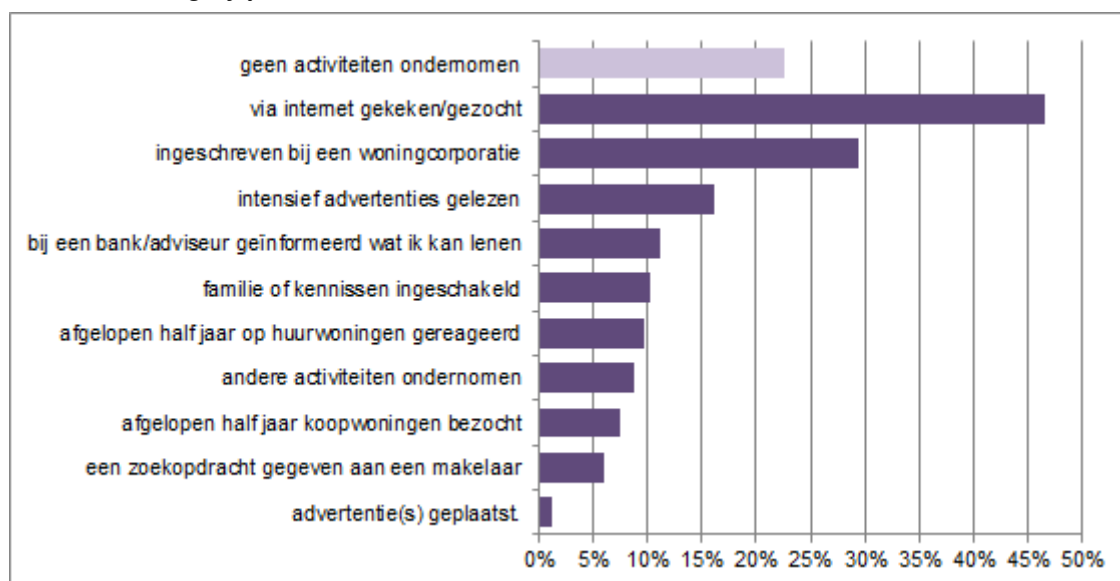


5.6. 6 op de 10 verhuiscandidate ondernam 1 of meerdere acties

Evenals in 2014 heeft ruim 40% van alle verhuiscandidate nog geen actie ondernomen om een andere woning te vinden. Tussen doorstromers en starters is daar weinig verschil in. Zoals verwacht kan worden hebben huishoudens die aangeven binnen 2 jaar te willen verhuizen vaker een actie ondernomen dan huishoudens die binnen 3 en 5 jaar willen verhuizen. Deze laatste groep heeft vrijwel geen acties ondernemen.

Kijken op internet is de vaakst genoemde actie. Een beperkt aandeel van de woningzoekenden heeft al echt 1 of meerdere woningen bezocht.

Ondernomen acties door mensen die binnen 2 jaar willen verhuizen om woning te vinden (meerdere antwoorden mogelijk)



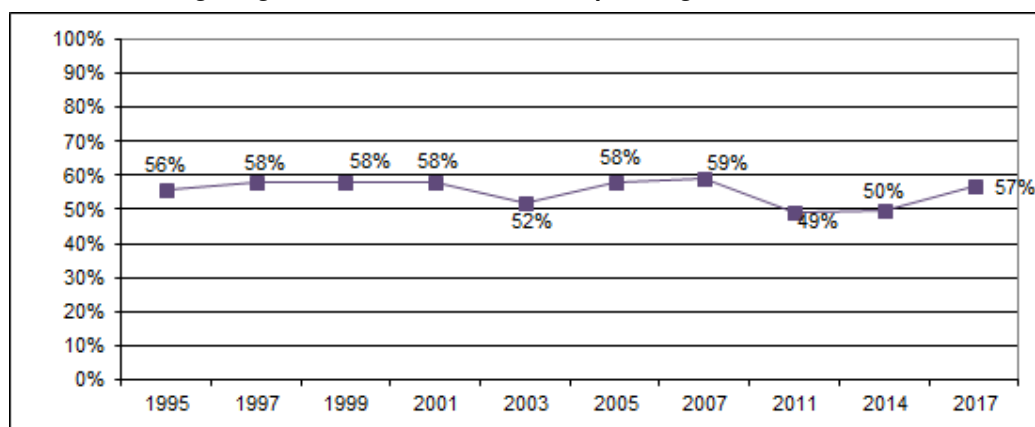
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

5.7. Gewenste woning

5.7.1. Groter aandeel dan in 2011 en 2014 wenst een koopwoning

Na 2 periodes waarin de wens voor een koopwoning (inclusief kavel) rond de 50% lag, is deze in 2017 weer bijna op het niveau van voor de financiële crisis. Bijna zes op de tien woningzoekenden wenst een koopwoning.

Aandeel verhuiscandidate huishoudens dat een koopwoning wenst



Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 1995-2017

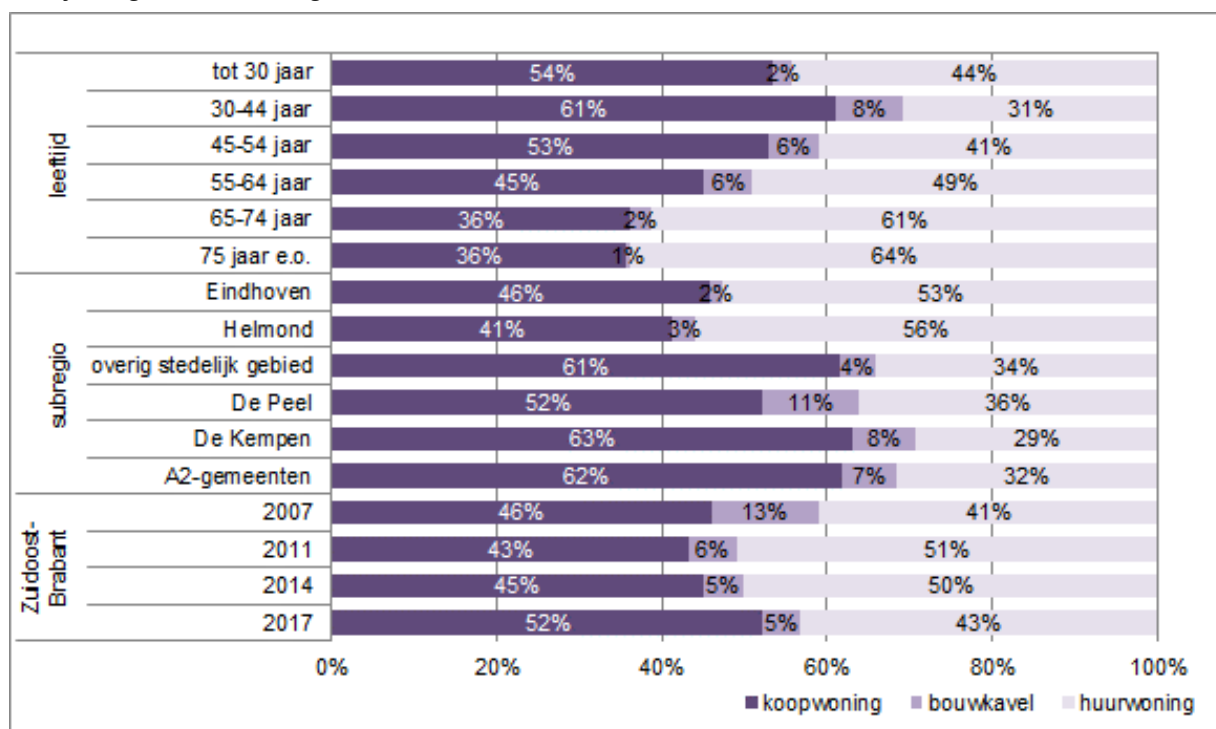
5.7.2. Beperkt aandeel expliciet voorkeur bouwka-vel

De belangstelling voor een kavel is sinds 2011 niet gewijzigd. Ongeveer 1 op de 20 woningzoekenden spreekt deze wens uit. In 2007 lag dit nog hoger. De belangstelling voor een koopwoning ligt wel hoger dan in 2011 en 2014.

Zoals ook in de afgelopen metingen zichtbaar was willen huishoudens tussen de 30-44 jaar het vaakst een koopwoning/bouwka-vel. Als men ouder wordt, loopt de belangstelling voor een koopwoning/bouwka-vel terug.

Het aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat een koopwoning wenst varieert per subregio. Vooral in de beide steden wenst men het minst vaak een koopwoning/kavel.

Aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat een koopwoning, bouwka-vel of huurwoning wenst naar leeftijd en gewenste subregio



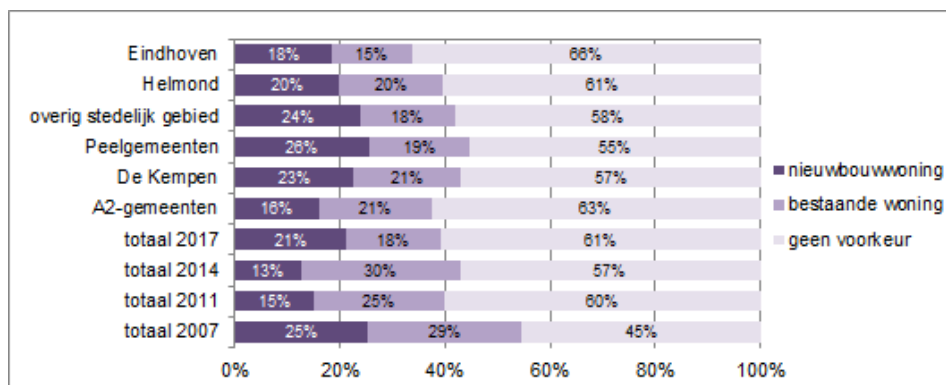
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

5.7.3. Een op de vijf expliciet voorkeur nieuwbouwwoning

Zes op de tien verhuisgeneigden heeft geen voorkeur voor een nieuwbouw of bestaande koopwoning. Voor de verhuisgeneigden die op zoek zijn naar een huurwoning ligt dit aandeel nog hoger (76%).

Het aandeel van de verhuisgeneigden dat zich wel expliciet uitspreekt voor een nieuwbouwkoopwoning is groter dan drie jaar geleden. Het betreft een op de vijf huishoudens die op zoek is/gaat naar een andere koopwoning. Een op de drie spreekt zich expliciet uit voor een bestaande woning.

De verschillen tussen de subregio's zijn beperkt. In Eindhoven geeft men het minst vaak aan een nieuwbouw woning te wensen, buiten de beide steden het vaakst. In Eindhoven heeft men het vaakst geen voorkeur, in De Kempen het minst vaak.

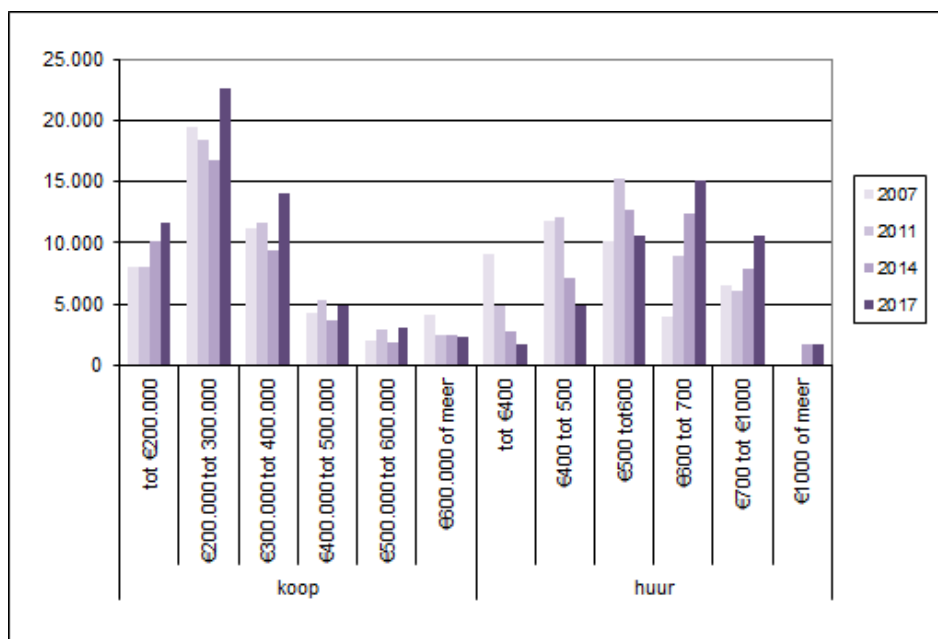
Koopwoning: nieuwbouw of bestaande woning gewenst naar subregio

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017 2014

5.7.4. De vraag naar woningen boven €600 groeit door

Vooral in de huursector zien we dat de ontwikkeling van voorgaande metingen zich door zet. De vraag naar woningen met een huurprijs boven €600 groeit verder door.

De toename in de wens naar koopwoningen zien we vooral terug in de prijsklassen van €200.000 tot 300.000 en €300.000 tot €400.000.

Gewenste prijs nieuwe woning

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

Verhoudingsgewijs wordt in Helmond en Eindhoven vaker een huurwoningen gevraagd dan in de andere delen van de regio. In de hele regio zien we dat mensen die naar een huurwoningen willen het vaakst naar een woning in het betaalbare segment op zoek zijn.

De verhoudingsgewijze grotere koopvraag in de meer landelijke delen van de regio zien we vooral in het middeldure en in mindere mate het dure segment terug.

Gewenste prijs nieuwe woning per subregio

		Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	De Peel	De Kempen	A2- gemeenten
koop	goedkoop	10%	6%	6%	6%	11%	3%
	betalbaar	9%	11%	15%	13%	12%	13%
	middelduur	18%	21%	27%	26%	29%	33%
	duur	12%	13%	18%	17%	18%	20%
	totaal	49%	51%	66%	62%	71%	69%
huur	goedkoop	7%	2%	3%	4%	2%	2%
	betalbaar	31%	33%	19%	25%	17%	19%
	middelduur	12%	14%	12%	9%	9%	9%
	duur	1%	0%	1%	0%	0%	1%
	totaal	51%	49%	34%	38%	29%	31%

Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017

5.7.5. Vraag naar type woning lijkt sterk op 2014

In 2011 zagen we dat een kleiner aandeel van de mensen die op zoek waren naar een koopwoning een vrijstaande woning willen. In 2014, maar nu ook in 2017, ligt dit weer op het niveau van 2007.

Ruim de helft van de mensen die een huurwoning zoekt, wil een appartement. Een appartement op verdieping met een lift wordt het vaakst gezocht. Dit aandeel is vergelijkbaar met de meting in 2014, maar hoger dan de jaren daar voor.

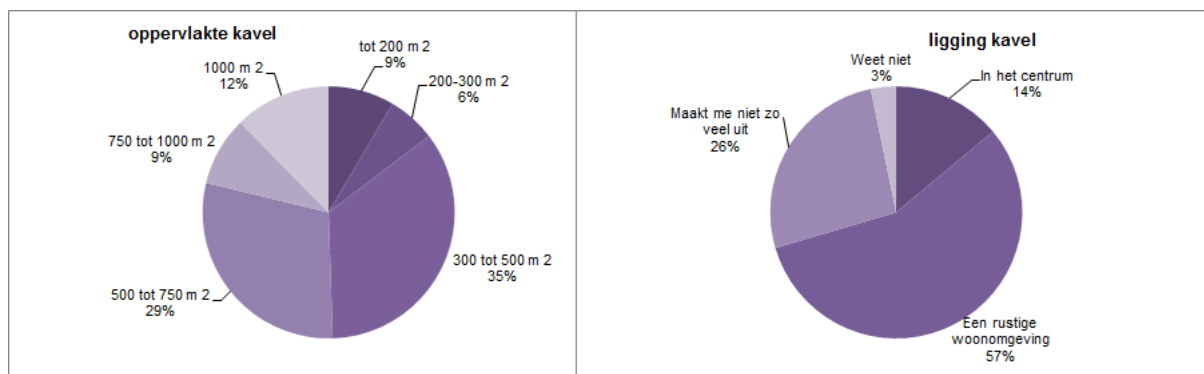
Gewenst type woning (exclusief kavel)

		2007		2011		2014		2017	
		huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop
eengezins	tussenwoning	14%	9%	20%	10%	21%	8%	18%	14%
	hoekwoning	12%	9%	13%	11%	10%	13%	14%	11%
	luxe woning (geschakeld, 2-kapper)	11%	26%	6%	30%	4%	28%	6%	24%
	vrijstaande woning	4%	27%	4%	21%	3%	30%	3%	27%
	overig	13%	7%	6%	11%	5%	8%	5%	7%
appartement	op verdieping zonder lift	7%	3%	8%	2%	9%	1%	6%	1%
	op verdieping met lift	21%	11%	32%	12%	38%	10%	39%	13%
	begane grond	15%	5%	11%	3%	10%	3%	10%	3%
	overig	3%	4%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2007- 2017

De wensen met betrekking tot de oppervlakte van een kavel wijken niet sterk af van 2014. Ook nu wil ongeveer twee derde van de mensen die een kavel wenst er een met een oppervlakte tussen 300 en 750m². De anderen willen hem kleiner of juist groter.

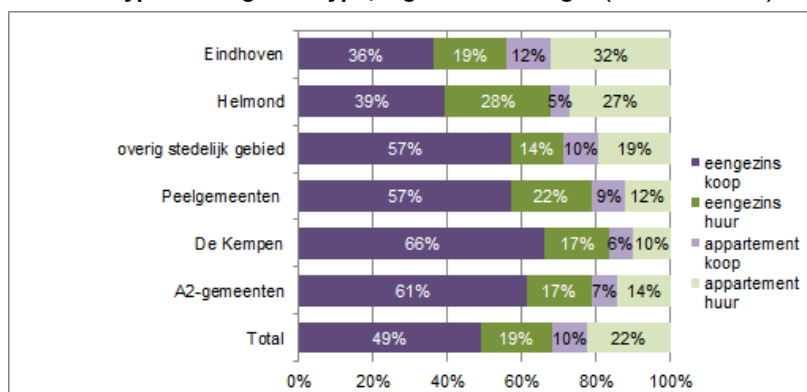
Ruim de helft wil een kavel in een rustige woonomgeving. Drie op de tien hebben nog geen voorkeur over de locatie.

Oppervlakte en gewenste ligging kavel

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.6. In alle subregio's grotere vraag naar eengezinswoning dan appartement

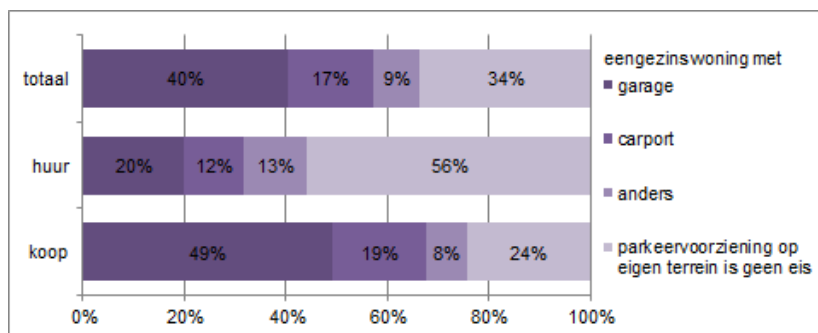
In alle subregio's wordt er vaker een eengezinswoning gewenst dan een appartement. In Eindhoven ligt dit aandeel het laagst in De Kempen het hoogst. Regio breed wordt er net iets vaker een huurappartement dan een eengezinshuurwoning gevraagd. Binnen de regio zien we daar wel duidelijk verschillen in.

Gewenst type woning naar type, eigendom en regio (exclusief kavel)

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.7. Twee derde woningzoekende heeft voorkeur parkeren op eigen terrein

Als men een eengezinswoning wenst, wil twee derde een parkeervoorziening op eigen terrein. Twee op de vijf huishoudens wenst een garage. Zoekt men een koopwoning dan is een parkeervoorziening op eigen terrein vaker een eis dan als men een huurwoning zoekt.

Gewenste parkeervoorziening bij een eengezinswoning

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.8. Merendeel woningzoekenden wenst buitenruimte

Ongeveer 9 op de 10 huishoudens die een eengezinswoning wensen, vindt een tuin noodzakelijk. Degenen die een eengezinswoning willen kopen wensen vaker een wat groter tuin dan mensen die willen huren.

Ongeveer 5 op de 6 huishoudens die een appartement wensen willen daarbij een balkon hebben. Ook hier zien we dat huishoudens die een appartement willen kopen vaker een groter balkon wensen. De wensen verschillen niet sterk met 2014

Gewenste buitenruimte

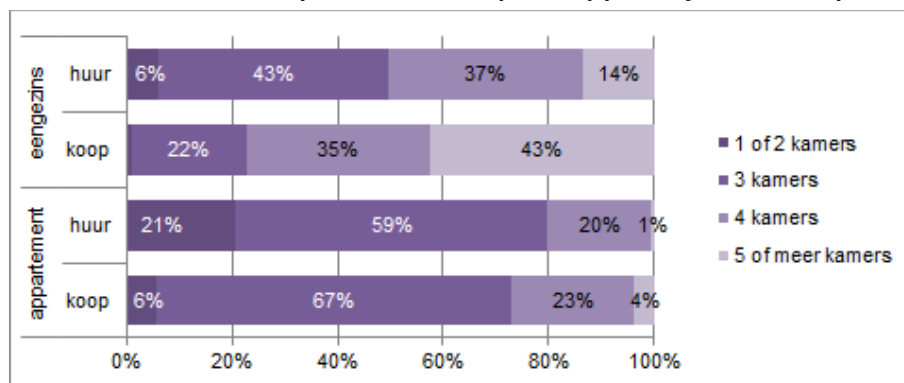
buitenruimte bij	eengezinswoning				appartement		
	koop	huur	totaal		koop	huur	totaal
Ik wil geen tuin	1%	1%	1%	Ik wil geen balkon	2%	1%	1%
Tuin is niet noodzakelijk	8%	18%	11%	Een balkon is niet noodzakelijk	11%	19%	16%
Een tuin minder dan 10 meter diep	26%	37%	29%	Waar je max. met twee personen goed op kunt zitten	13%	22%	20%
10-15 meter diepe tuin	45%	35%	42%	Waar je max. met vier personen goed op kunt zitten	32%	36%	34%
Meer dan 15 meter diepe tuin	19%	9%	16%	Waar je met meer dan vier personen goed op kunt zitten	32%	18%	22%
				Ik wil een grote daktuin/terras: > 40 m ²	12%	4%	7%

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.9. Gewenste grootte woning lijkt op vorige jaren

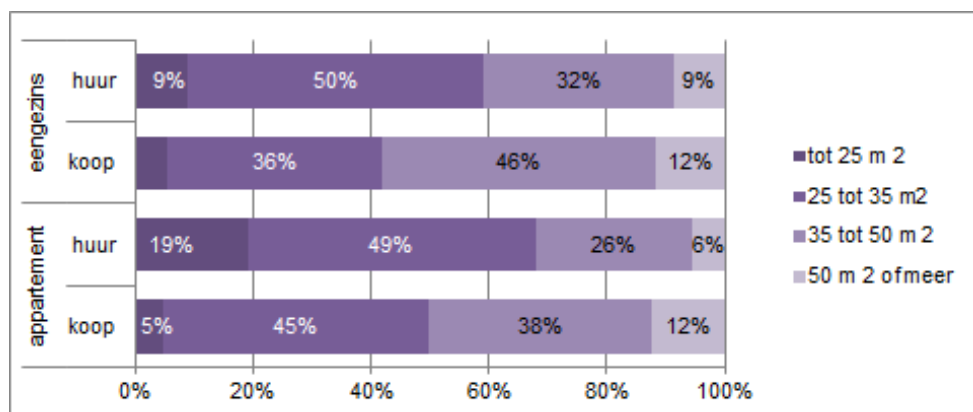
In grote lijnen laat het aantal gewenste kamers hetzelfde beeld zien als in de vorige woningmarktonderzoeken. Huishoudens die een appartement willen, willen het vaakst drie kamers. Wil men een eengezinswoning huren dan wil men 3 of 4 kamers. Wil men een eengezinskoopwoning dan wil het grootste deel van de huishoudens 4 of meer kamers.

Gewenste aantal kamers (woonkamer, slaapkamer(s), hobbykamers, etc.)



Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

Mensen die op zoek willen naar een andere koopwoning, wensen vaker een grotere woonkamer dan de mensen die een huurwoning zoeken. In eengezinswoningen wordt vaker een grotere woonkamer gewenst dan bij appartementen. De wensen zijn vergelijkbaar met de jaren er voor.

Gewenste oppervlakte woonkamer

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

De verschillen binnen de regio kunnen met name verklaard worden door het type en eigendomsvorm van de woning die gezocht wordt.

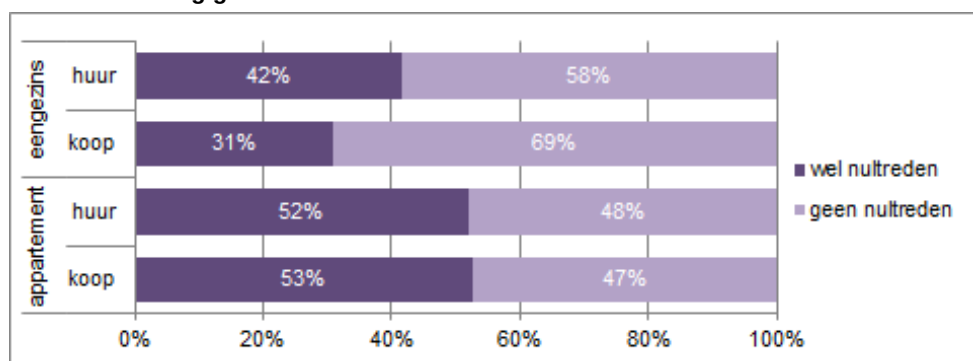
Gewenste oppervlakte woonkamer naar subregio

eigen-dom	grootte woonkamer	Eindhoven	Helmond	overig stedelijk gebied	Peelgemeenten	De Kempen	A2-gemeenten	Zuidoost-Brabant
koopwoning	tot 25 m²	7%	9%	4%	6%	3%	5%	6%
	25 tot 35 m²	39%	28%	35%	35%	46%	35%	37%
	35 tot 50 m²	45%	45%	45%	48%	40%	50%	44%
	50 m² of meer	9%	18%	16%	12%	12%	10%	13%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
huurwoning	tot 25 m²	15%	18%	14%	10%	14%	13%	15%
	25 tot 35 m²	48%	49%	45%	63%	51%	46%	50%
	35 tot 50 m²	28%	30%	34%	21%	28%	34%	29%
	50 m² of meer	9%	3%	7%	5%	7%	8%	7%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal	tot 25 m²	11%	14%	8%	7%	6%	7%	10%
	25 tot 35 m²	44%	39%	38%	44%	47%	38%	42%
	35 tot 50 m²	36%	37%	41%	39%	37%	45%	38%
	50 m² of meer	9%	10%	13%	10%	11%	9%	10%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.10. Vier op de tien verhuisgeneigden wenst nultredenwoning

Vier op de tien huishoudens die willen verhuizen geven aan op zoek te gaan naar een nultredenwoning. Het aandeel ligt wat lager dan in 2014. Zoals verwacht: als men een appartement zoekt wil men vaker een nultredenwoning dan als men een eengezinswoning koopt.

Nultredenwoning gewenst?

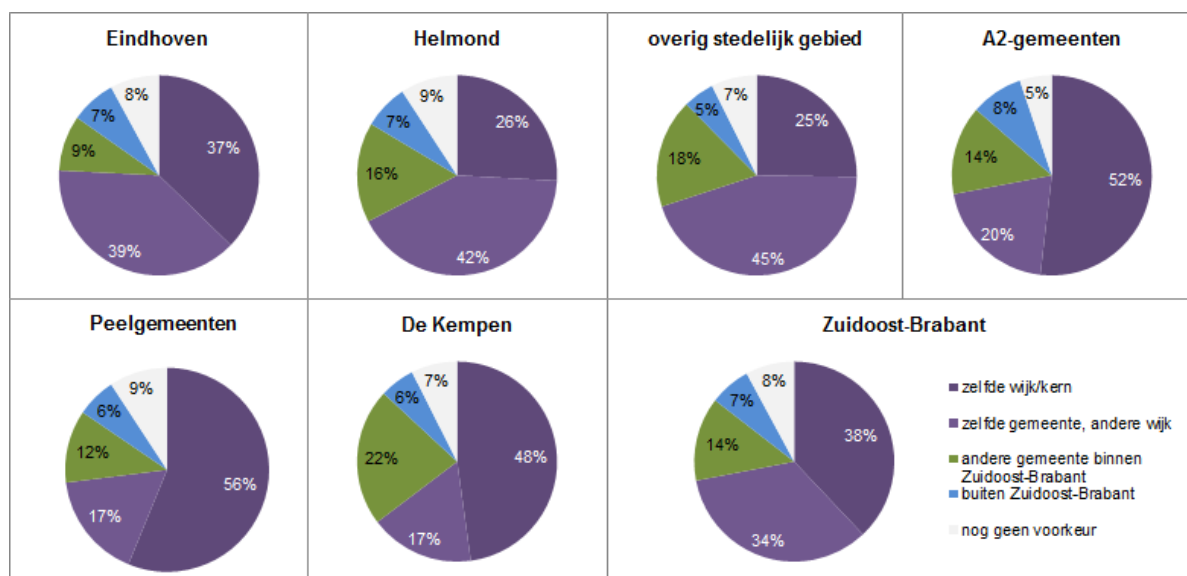
Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.7.11. Drie kwart van de huishoudens wil in de eigen gemeente blijven wonen

Bijna 2 op de vijf huishoudens die wil gaan verhuizen, geeft aan in de eigen buurt, wijk of kern te willen blijven wonen. In de Peelgemeenten ligt dit aandeel het hoogst. In Helmond en het overig stedelijk gebied ligt dit het laagst.

Bijna drie kwart van de mensen geeft aan in de huidige gemeente (incl. voorkeur eigen wijk) te willen blijven wonen. Dit aandeel varieert niet veel tussen de subregio's. Alleen in de Kempen geeft men aan wat minder vaak in de eigen gemeente te willen blijven en wat vaker naar een andere gemeente binnen Zuidoost-Brabant te willen. Dit kan ook een andere gemeente binnen de Kempen zijn. In Eindhoven ligt het aandeel dat binnen de eigen gemeente wil blijven het hoogst.

Ongeveer 1 op de 14 verhuisgeneigde huishoudens geeft aan buiten Zuidoost-Brabant te willen gaan wonen. Dit aandeel is alle subregio's vergelijkbaar. Ook het aandeel huishoudens dat nog niet weet waar zij willen gaan wonen, verschilt niet veel per subregio.

Waar zoekt men?

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.8. Wat wensen verschillende doelgroepen?

Aangezien woonwensen in grote mate samenhangen met de leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen zijn op deze kenmerken de verschillende doelgroepen gebaseerd.

De verschillen in wensen tussen de doelgroepen zijn zoals verwacht kan worden.

Wat zoeken verschillende doelgroepen?

		doorstromer			starter									
		2011	2014	2017	2011	2014	2017							
Doorstromer of starter	totaal aantal	65.300	64.700	75.100	27.000	23.200	28.000							
	koop	54%	54%	59%	36%	39%	50%							
	mediane koopprijs	€300.000	€270.000	€295.000	€200.000	€200.000	€200.000							
	mediane huurprijs	€500	€600	€600	€500	€554	€600							
	eengezins	69%	68%	68%	58%	50%	58%							
	1-3 kamers	37%	39%	43%	48%	57%	55%							
	nultredenwoning	51%	53%	47%	25%	21%	22%							
	huidige gemeente	60%	63%	72%	74%	59%	69%							
Leeftijd	2011	leeftijd												
		tot 30 jaar	30-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.							
	totaal aantal	36.600	22.900	10.800	11.500	7.100	3.400							
	koop	48%	65%	55%	37%	25%	20%							
	mediane koopprijs	€ 225.000	€ 300.000	€ 325.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 200.000							
	mediane huurprijs	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 550							
	eengezins	66%	86%	72%	47%	39%	28%							
	1-3 kamers	41%	18%	34%	59%	72%	75%							
	nultredenwoning	22%	26%	63%	84%	93%	95%							
	huidige gemeente	60%	53%	58%	66%	74%	87%							
	2014	leeftijd												
		tot 30 jaar	30-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.							
	totaal aantal	33.800	22.100	10.700	9.500	8.300	4.000							
	koop	47%	68%	59%	41%	31%	13%							
	mediane koopprijs	€ 200.000	€ 275.000	€ 300.000	€ 275.000	€ 300.000	€ 260.000							
	mediane huurprijs	€ 550	€ 550	€ 600	€ 600	€ 600	€ 650							
eengezins	59%	84%	78%	53%	38%	22%								
1-3 kamers	48%	19%	34%	62%	71%	80%								
nultredenwoning	20%	30%	58%	86%	94%	97%								
huidige gemeente	62%	58%	55%	63%	72%	83%								
Leeftijd	2017	leeftijd												
		tot 30 jaar	30-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar e.o.							
	totaal aantal	38.900	25.600	13.000	10.800	9.800	3.400							
	koop	56%	69%	59%	51%	39%	36%							
	mediane koopprijs	€ 200.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 252.000							
	mediane huurprijs	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 650							
	eengezins	61%	85%	71%	62%	41%	25%							
	1-3 kamers	51%	29%	37%	56%	68%	78%							
	nultredenwoning	21%	24%	46%	78%	91%	96%							
	huidige gemeente	68%	74%	68%	69%	81%	87%							
	Inkomen	potentieel huurtoeslag			Tot €34.085									
			2011	2014	2017		2011	2014	2017					
		totaal aantal	19.600	22.500	29.000	47.100	45.600	56.300						
		koop	25%	23%	31%	32%	30%	39%						
		mediane koopprijs	€ 240.000	€ 240.000	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	220.000						
		mediane huurprijs	€ 500	€ 550	€ 600.000	€ 500	€ 550	€ 600						
eengezins		63%	57%	60%	61%	54%	59%							
1-3 kamers		50%	54%	56%	51%	56%	57%							
nultredenwoning		55%	56%	52%	44%	43%	39%							
huidige gemeente		59%	62%	75%	63%	62%	73%							
Samenstelling huishouden		alleenstaand			paar zonder kind			paar met kind			eenoudergezin			
			2011	2014	2017	2011	2014	2017	2011	2014	2017	2011	2014	2017
		totaal aantal	25.700	31.000	43.600	21.900	26.000	26.000	13.200	17.500	19.100	7.200	12.000	14.400
		koop	45%	33%	45%	55%	58%	63%	76%	78%	83%	34%	35%	47%
		mediane koopprijs	€ 250.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 300.000	€ 250.000	€ 275.000	€ 350.000	€ 300.000	€ 325.000	€ 300.000	€ 210.000	€ 250.000
		mediane huurprijs	€500	€550	€600	€550	€600	€600	€500	€600	€600	€500	€500	€600
	eengezins	58%	48%	54%	64%	64%	67%	88%	64%	87%	83%	64%	70%	
	1-3 kamers	55%	67%	65%	37%	37%	42%	13%	44%	14%	22%	44%	41%	
	nultredenwoning	52%	45%	38%	56%	53%	48%	38%	35%	38%	51%	35%	34%	
	huidige gemeente	58%	62%	72%	59%	60%	71%	61%	61%	72%	72%	70%	71%	

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.9. 65-plussers minder verhuiscgeneigd, gezondheid belangrijke reden

Ruim drie kwart van de 65-plussers heeft geen verhuisplannen in de komende vijf jaar. Aan alle 65-jarigen zijn een aantal situaties voorgelegd die samenhangen met hun leeftijd en de achteruitgaande gezondheid.

65-plussers in een koopwoning geven vaker aan dat achteruitgaande gezondheid een rol speelt om te gaan verhuizen dan 65-plussers in een huurwoning. Tussen 65-74-jarigen en 75-plussers is er weinig

verschil. Zoals verwacht kan worden geven 65-plussers in een nultredenwoning minder vaak aan dat het ouder worden en de achteruitgaande gezondheid van invloed is om de komende jaren te willen verhuizen. 65-plussers die willen verhuizen geven vaker aan dat situaties die met ouder worden en achteruitgaande gezondheid te maken hebben een rol spelen.

Mogelijke invloed van leeftijd en achteruitgaande gezondheid op verhuizen (meerdere antwoorden mogelijk, licht paars hoger dan 5% ten opzichte van andere groep bijv. huur versus koop)

	leeftijd		huidige woning		nultreden-woning		verhuis-plannen		totaal
	65-74 jaar	75 jaar e.o.	koop	huur	nee	ja	wel	geen	
Als mijn gezondheid of die van mijn partner (verder) achteruitgaat, ga ik verhuizen	28%	27%	30%	23%	31%	23%	49%	22%	27%
Ik ga mijn woning binnen een aantal jaren verkopen, zodat ik het geld aan andere dingen kan besteden	6%	2%	7%	n.v.t.	5%	4%	16%	1%	5%
Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik geen tuin meer	11%	10%	12%	9%	12%	9%	23%	8%	11%
Als het onderhouden van de tuin mij teveel wordt, wil ik een kleinere tuin	9%	7%	11%	5%	11%	6%	20%	6%	9%
De woning is voor mijn gevoel te groot	10%	10%	14%	6%	12%	8%	33%	5%	11%
Ik ga binnen een aantal jaar verhuizen uit voorzorg, voor het geval mijn gezondheid (of die van mijn partner) achteruitgaat	17%	14%	19%	11%	20%	10%	55%	5%	16%
Ik ga 'nooit' verhuizen, indien nodig pas ik het huis aan	27%	32%	32%	23%	29%	28%	4%	35%	29%
Geen van bovenstaande situaties	35%	33%	26%	46%	27%	42%	12%	39%	34%

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.10. Invloed financiële en economische situatie bij starters groter

In de afgelopen jaren is er mede als gevolg van de economische crisis die in 2008 startte het nodige op de woningmarkt veranderd. Zo zijn onder meer hypotheekregels aangescherpt. Maar ook is het woonbeleid veranderd, waardoor o.a. het toewijzingsbeleid van corporaties is aangepast. Aan de verhuiscandidate is gevraagd in hoeverre verschillende zaken rondom de financiering van hun nieuwe woning van invloed zijn op hun keuze voor de gewenste woning.

Bij starters wordt hun keuze het vaakst beïnvloed. Zo geeft vier op de tien starters aan minder geld te kunnen besteden. Ook is voor ruim een derde van de starters de keuze tussen koop en huur afhankelijk van de huidige financiële situatie en een kwart geeft aan dat het vinden van een huurwoning moeilijker is geworden.

Invloed economische situatie en huidig woonbeleid op keuze gewenste woning

	positie woningmarkt		gewenste woning		totaal	
	door-stromer	starter	koop	huur	2017	2014
Het hypotheekbedrag dat ik kan krijgen	49%	63%	73%	63%	53%	41%
De keuze tussen huur en koop is (deels) afhankelijk van de huidige economische situatie	15%	25%	17%	25%	18%	22%
De keuze tussen huur en koop is (deels) afhankelijk van de hoogte van de huurstijgingen	7%	15%	7%	34%	9%	12%
Door de huidige financieringsmogelijkheden moet ik (mogelijk) een kleinere woning betrekken dan gewenst	10%	19%	13%	19%	12%	11%
Door de huidige financieringsmogelijkheden moet ik (mogelijk) een ander woningtype betrekken dan gewenst	10%	18%	13%	15%	12%	11%
Door de huidige financieringsmogelijkheden moet ik (mogelijk) naar een andere gemeente, wijk of locatie	6%	11%	8%	12%	8%	9%
Door de huidige situatie op de woningmarkt verwacht ik mijn huidige woning voor een lager bedrag te verkopen	4%	2%	4%	11%	3%	16%
Door de huidige economische situatie geef ik liever mijn geld aan andere zaken dan een woning	6%	3%	4%	10%	5%	11%
Door de inkomenseisen die gesteld worden, is het moeilijker een huurwoning te vinden	18%	28%	9%	18%	21%	17%
Anders	14%	11%	12%	32%	14%	22%

Geen van bovenstaande omstandigheden is van invloed	25%	8%	16%	30%	21%	n.v.t.
---	-----	----	-----	-----	-----	--------

Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.11. Hardheid verhuishwensen

Aan de respondenten is gevraagd of ze bereid zijn om te wachten op een woning tot alle wensen of dat zij willen inleveren op bepaalde wensen. Vier op de tien verhuigeneigden geeft aan dit te zijn. Mensen die naar een koopwoning willen, zijn ook vaker bereid te wachten dan mensen die op zoek zijn naar een andere huurwoning. Starters zijn eerder bereid om iets in te leveren. Dit kan zowel de prijs, de kwaliteit als locatie zijn. Tussen mensen die op zoek zijn naar een huur of koopwoning zijn ook weinig verschillen. Ook tussen de verhuigeneigden uit de verschillende subregio's is de bereidheid om te wachten vrijwel gelijk.

Hardheid verhuishwensen

	positie woningmarkt		gewenste woning		totaal		
	door-stromer	starter	koop	huur	2017	2014	2011
Bereid te wachten tot alle wensen vervuld zijn	43%	28%	41%	36%	39%	40%	38%
Verbouwen huidige woning	6%	0%	7%	2%	5%	5%	4%
Zoeken goedkopere prijsklasse	9%	22%	14%	10%	12%	12%	13%
Zoeken duurdere prijsklasse	6%	8%	8%	5%	6%	6%	5%
Op zoek naar koop- in plaats van huurwoning	5%	13%	6%	9%	7%	6%	5%
Zoeken naar huur- in plaats van koopwoning	8%	16%	12%	7%	10%	10%	10%
Zoeken andere buurt	26%	46%	30%	32%	31%	23%	27%
Zoeken andere kern/dorp	17%	26%	20%	18%	19%	17%	15%
Zoeken andere gemeente	20%	27%	26%	17%	22%	21%	22%
Inleveren op kwaliteit van de woning	13%	20%	12%	19%	15%	11%	14%
Anders	5%	6%	4%	8%	5%	7%	6%

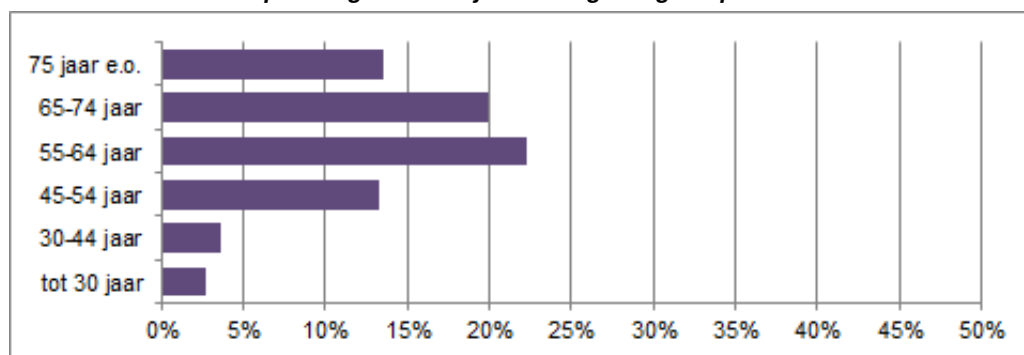
Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

5.12. Specifieke producten

Een drietal specifieke producten zijn ter beoordeling aan de respondenten voorgelegd.

Het eerste product is een **blijverslening**: Dit is een lening voor de senioren bewoners die hun woning geschikt willen maken voor langere zelfstandige bewoning. Een verbouwing (hypotheek) regelen bij een bank is voor senioren vaak niet gemakkelijk. Daarom de blijverslening waarbij tevens de hypotheekrente zo'n 1% lager ligt dan de marktrente bij commerciële banken. Ongeveer een op de tien huishoudens vindt dit een goed product voor zich zelf. Als we kijken naar de huidige situatie dan zijn 55-64 jarige in een koopwoning het meest positief hier over. Ruim een op de vijf 55-64 jarige huishoudens in een koopwoning vindt dit een goed product voor zich zelf.

% huishoudens in koopwoning dat de blijverslening een goed product voor zich zelf vindt naar leeftijd

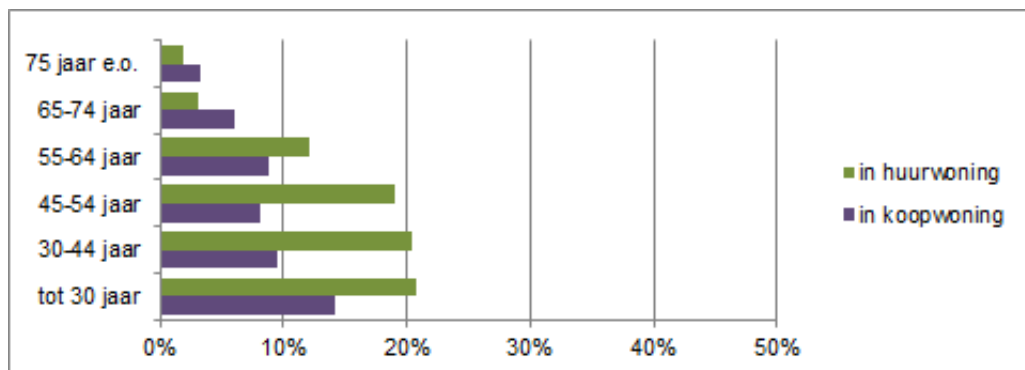


Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

Het tweede product dat is voorgelegd betreft **slimmer kopen via corporatie**. Hierbij krijg je bij het kopen van een woning van de corporatie korting op de marktwaarde. Als men weer wil verhuizen, koopt de corporatie de woning terug. De corporatie en de huiseigenaar delen dan in de winst of het verlies.

Ongeveer 1 op de 6 huishoudens die binnen vijf jaar wil verhuizen vindt dit een interessant product voor zich zelf. Huishoudens tot 54 jaar in een huurwoning zijn het vaakst geïnteresseerd.

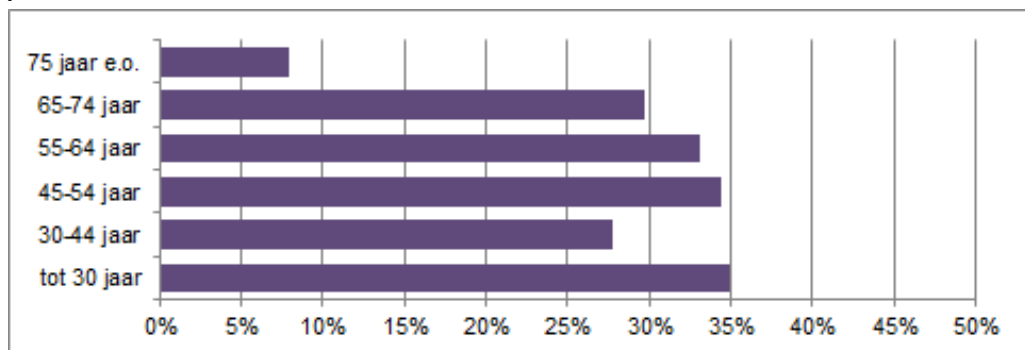
% huishoudens in koop of huurwoning dat de slimmer kopen een goed product voor zich zelf vindt



Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

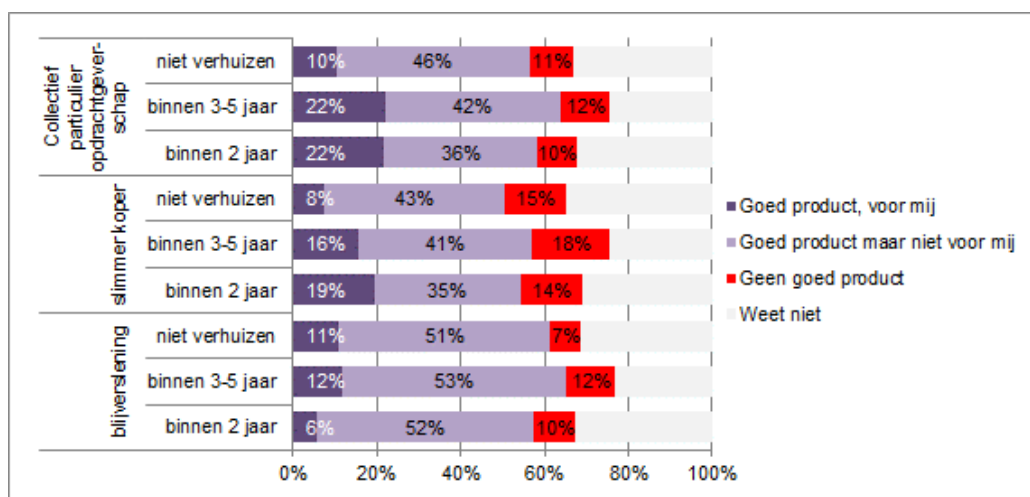
Tot slot is gevraagd wat men van **collectief particulier opdrachtgeverschap** vindt. Men bouwt dan samen met anderen hun nieuwe woning, waardoor kosten kunnen worden bespaard. Ruim een op de vijf huishoudens dat wil verhuizen vindt dit een goed product voor zich zelf. Bij de huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning ligt dit aandeel hoger. Opvallend is dat er niet veel verschil is tussen de leeftijdscategorieën. Alleen 75-plussers hebben duidelijk minder interesse.

% huishoudens dat naar koopwoning wil en dat collectief particulier opdrachtgeverschap een goed product voor zich zelf vindt



Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

Oordeel specifieke producten



Bron: MRE-Woningmarktonderzoek 2017

6. Wensen en plannen geconfronteerd

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag en het aanbod in aantallen. Wat wenst men, wat komt vrij en waar zien wij dan theoretische tekorten zijn vragen die aan bod komen.

6.1. Kwantitatieve vraag-aanbodsaldo in de komende 5 jaar

6.1.1. Vraag en aanbod

Om vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten moeten een aantal aannames worden gedaan. Een belangrijke vraag daar is wat de invloed van migratie op de huishoudenontwikkeling zal zijn. Op basis van de binnenlandse migratie in de afgelopen jaren, een beperkt positief saldo, wordt er evenals in de vorige keren voor gekozen om een 0-scenario te hanteren. Dit wil zeggen dat we er van uitgaan dat er evenveel huishoudens in Zuidoost-Brabant komen wonen als er vertrekken. Verder moet gezegd worden dat in deze berekeningen is geen rekening gehouden met woningen die vrij komen door sterfte. Mogelijk dat dit door het langer thuis blijven wonen in de toekomst gaat toenemen. Zoals gezegd wordt ook uitgegaan van migratiesaldo 0. Als de migratie positief is dan zijn er ook meer woningen nodig. Deze groep laat natuurlijk geen woning in de regio achter.

De vraag en het aanbod aan woningen voor de komende vijf jaar (paars aantallen 2017, rood 2014, zwart 2011, grijs 2007):

Gevraagde woningen		Aangeboden woningen	
1. Doorstromers: huishoudens die vanuit een zelfstandige woning in de regio op zoek zijn naar een andere woning	82.100 73.500 68.900 63.200	4. van huishoudens die binnen de regio verhuizen en een woning leeg achterlaten	75.200 63.500 67.100 66.200
2. Starters: huishoudens die op zoek zijn naar een zelfstandige woning in de regio, maar nu nog geen zelfstandige woning bewonen.	31.200 28.000 30.600 22.400	n.v.t.	
3. Migranten: huishoudens die van buiten de regio in Zuidoost-Brabant komen wonen (starters en doorstromers)	7.900 8.100 8.000 6.200	5. van huishoudens die buiten de regio verhuizen en een woning leeg in de regio achterlaten.	5.900 5.500 6.400 4.800
Totaal vraag	121.200 109.600 106.000 91.800	Totaal aanbod	81.100 69.100 73.500 71.000
Saldo	2017: 40.100 2014: 40.500 2011: 32.500 2007: 20.800		

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2007-2017

De vraag en het aanbod aan woningen valt in een aantal componenten uiteen. Dit betreffen:

Vraag

1. **Doorstromers:** dit zijn huishoudens die momenteel in Zuidoost-Brabant in een zelfstandige woning wonen en die binnen nu en vijf jaar willen verhuizen naar een andere zelfstandige woning in de regio. Het aantal doorstromers is af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Het betreft 82.100 huishoudens, opnieuw een toename. Gezegd moet worden dat 9% van deze huishoudens nog geen idee heeft in welke gemeente men wil wonen en of men wel/niet in Zuidoost-Brabant wil blijven. Dit aandeel is ten opzichte van 2014 weer afgenomen, terwijl in de zeven jaar daarvoor sprake was van een stijging. In 2017 gaat het om 7.000 huishoudens.

2. **Starters:** de verhuiscandidate die wij starter noemen, woont nu nog niet zelfstandig bijvoorbeeld bij de ouders of op kamers. Het aantal starters is af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Het aantal startende huishoudens ligt met 31.200 net iets hoger dan in 2014 en 2011.
3. **Migranten:** Het aantal huishoudens dat zich van buiten Zuidoost-Brabant wil vestigen in de regio is niet direct af te leiden uit het woningmarktonderzoek. Er zijn buiten de regio immers geen enquêtes uitgevoerd. Hierboven hebben we al aangegeven dat we uitgaan van het migratiesaldo 0. Dit wil zeggen dat we het aantal migranten wel in direct uit het woningmarktonderzoek kunnen afleiden. 7.900 huishoudens geven aan dat zij Zuidoost-Brabant willen gaan verlaten. We nemen aan dat hetzelfde aantal terug komt. Dit aantal is vergelijkbaar met de vorige twee onderzoeken.

Aanbod

4. **Doorstromers:** Het aanbod van woningen wordt voor bepaald door huishoudens die van de ene woning naar een andere woning verhuizen en een woning achterlaten die voor nieuwe bewoning geschikt is. Dit is niet bij alle huishoudens die doorstromen het geval, bijvoorbeeld bij een scheiding waar een van beide partners in de oude woning blijft wonen of als men moet verhuizen in verband met sloop van de huidige woning. Het aantal woningen dat bij doorstromen vrijkomt voor bewoning kunnen we uit het woningmarktonderzoek afleiden. Dit betreffen 75.200 woningen. Door de stijging van het aantal doorstromers ten opzichte van 2014, stijgt ook het aantal woningen dat vrij zal komen.
5. **Migranten:** uit het woningmarktonderzoek is af te leiden hoeveel woningen huishoudens die buiten Zuidoost-Brabant verhuizen, achterlaten. Dit betreffen er een kleine 6.000.

Als we de vraag afzetten tegen het aanbod dan worden er zo'n 40.100 woningen meer gevraagd dan er vanuit de bestaande voorraad worden aangeboden. Dit aantal is vergelijkbaar met 2014 en ligt hoger dan het aantal in 2011. De vraag is groter dan in 2014, maar er komen ook meer woningen vrij.

6.1.2. In alle subregio's tekorten

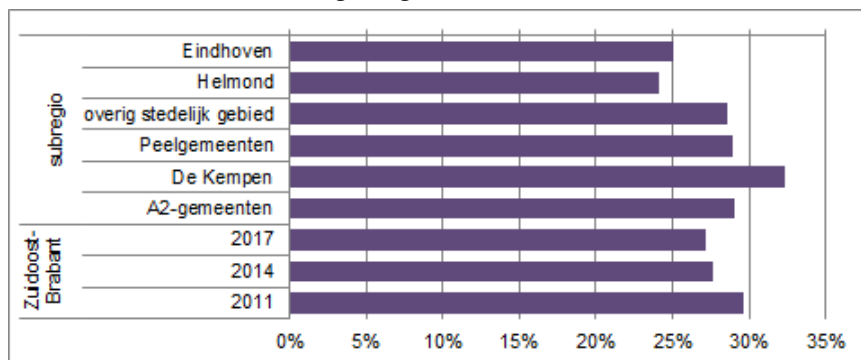
Bij het bepalen van de theoretische tekorten gaan we uit van migratiesaldo 0. Daarbij gaan we er vanuit dat de migranten die de regio verlaten dezelfde wensen zullen hebben als degenen die de regio in komen. Theoretische tekorten zien we in alle subregio's terugkomen.

Vraag-aanbod en theoretische tekorten op basis van het Woonbehoeftenonderzoek (door afronden op honderdtal kan totaal 100 afwijken)

	woonbehoeftenonderzoek		
	Vraag	aanbod	theoretisch tekort
Eindhoven	48.000	31.800	-16.200
Helmond	12.400	10.300	-2.100
overig stedelijk gebied	27.000	17.300	-9.700
Peelgemeenten	16.000	10.000	-5.900
De Kempen	9.500	5.900	-3.500
A2-gemeenten	8.400	5.900	-2.600

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 (huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

Het aantal starters in de woningvraag neemt af. Mogelijke verklaring is het teruglopend aantal personen in deze leeftijd en het langer thuis blijven wonen voordat er een start gemaakt wordt. Buiten de twee steden, is het aandeel starters in de woningvraag groter dan in de steden.

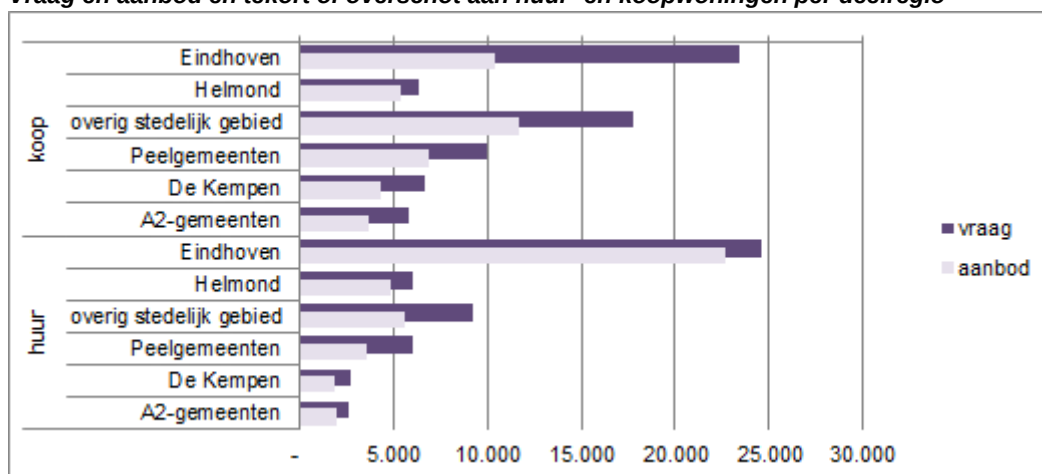
Aandeel starters in de woningvraag

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2011-2017 (huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

6.2. Vraag aanbod naar kwaliteiten**6.2.1. Grotere tekorten in koop dan huur**

Kijken we naar Zuidoost-Brabant als totaal dan zien we dat het verschil tussen vraag en aanbod in de koopsector groter is dan in de huursector. Het theoretisch tekort is daar groter. In 2014 was het juist andersom.

In alle subregio's is in de huursector een grotere vraag dan er aanbod is. Hetzelfde beeld is er in de koopsector, met uitzondering van Helmond. Daar liggen vraag en aanbod zowel in de koop als huur dicht bij elkaar.

Vraag en aanbod en tekort of overschot aan huur- en koopwoningen per deelregio

Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

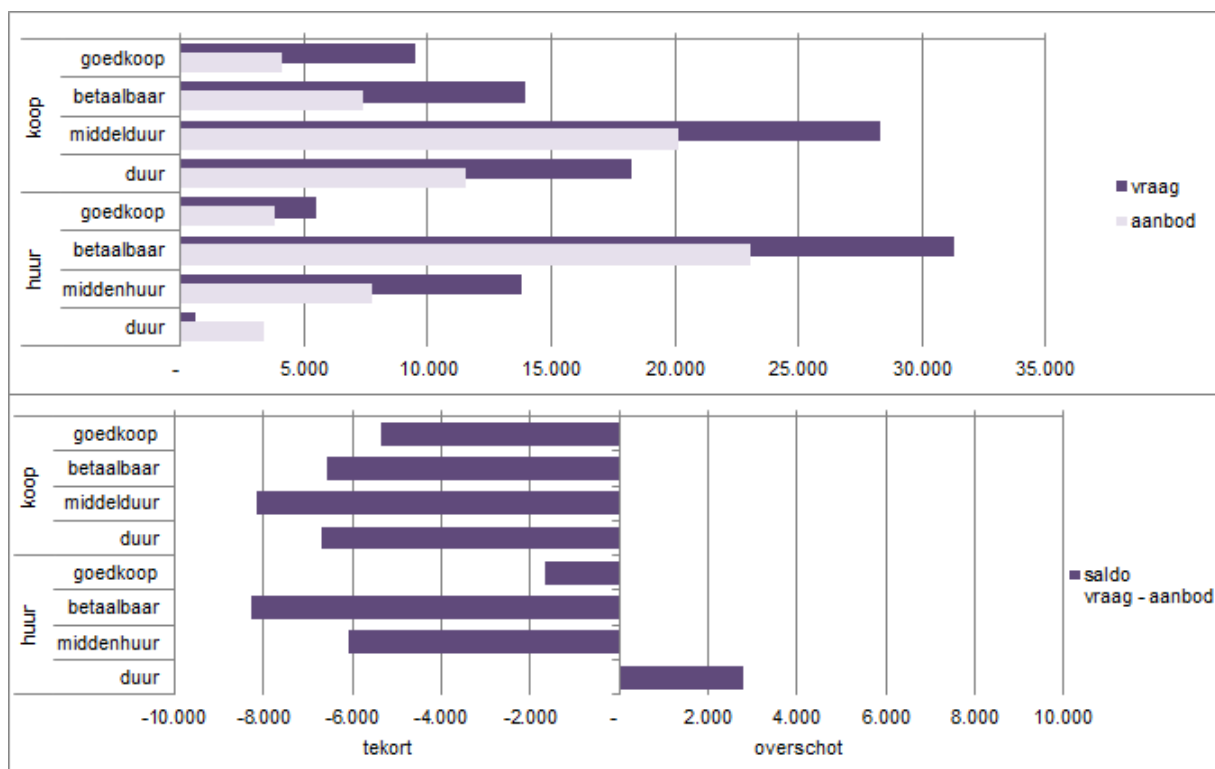
6.2.2. Grootste tekorten betaalbare huursegment

Regio breed is de vraag in verhouding tot het aanbod het grootste in het betaalbare huursegment. Hier kan gesproken worden over het grootste theoretische tekort. Ook is het tekort in de middeldure, maar ook betaalbare en dure koop groot. In de middenhuurklasse is nog wel een theoretisch tekort. In het dure huursegment niet.

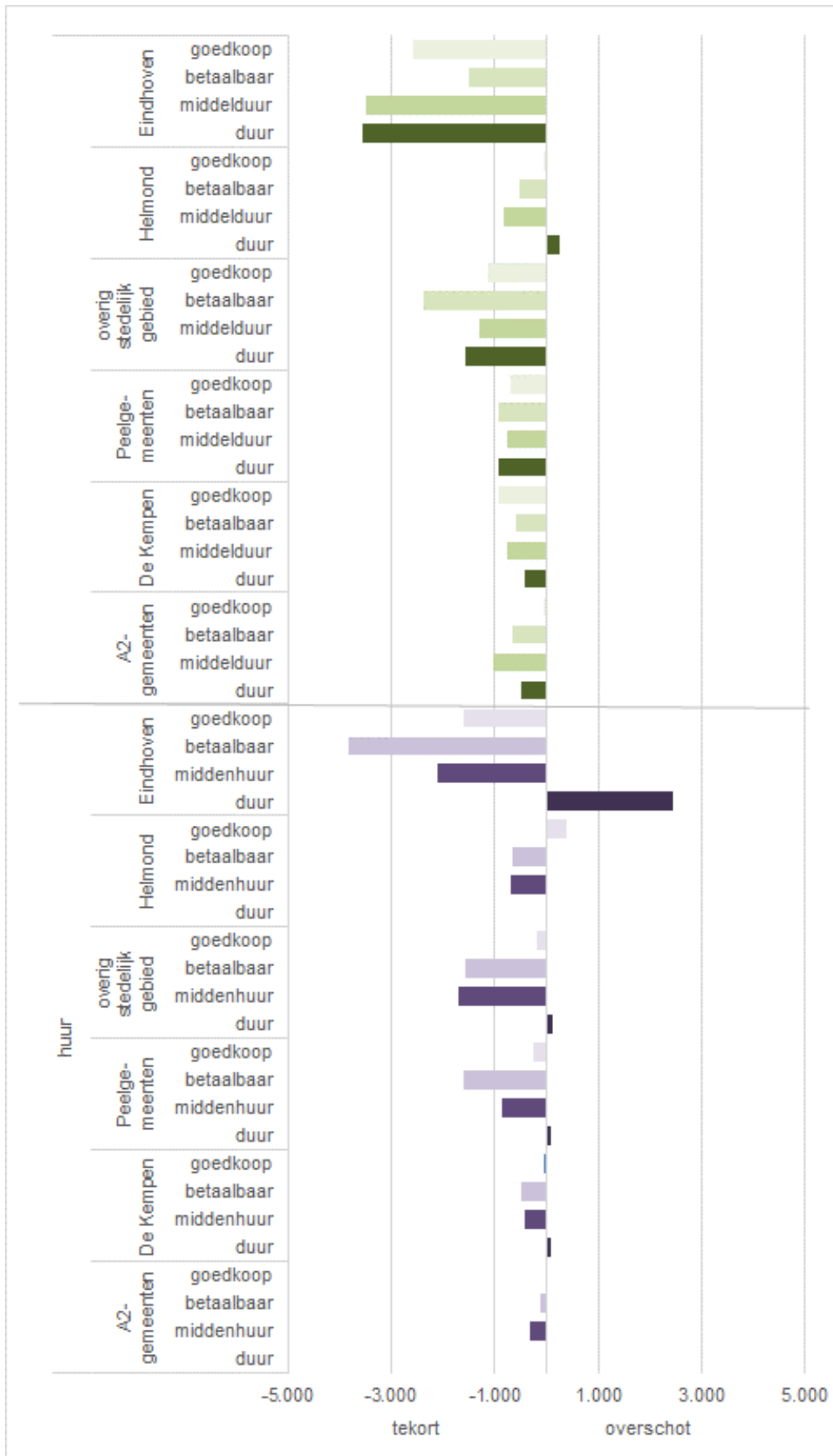
De tekorten in de betaalbare huur en middenhuur zijn zichtbaar in alle subregio's. Met name Eindhoven laat een wat afwijkend patroon zien. Hier zitten de tekorten in het huursegment met name in de betaalbare en goedkope huur. De tekorten in het koopsegment zitten ook in de subregio's in de

onderscheiden prijsklassen. De patronen verschillen net iets tussen de subregio's. Wat verklaard kan worden uit de huidige opbouw van de woningvoorraad.

Vraag en aanbod naar prijsklassen totaal Zuidoost-Brabant



Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

Tekort of overschot aan huur- en koopwoningen per prijscategorie en per deelregio

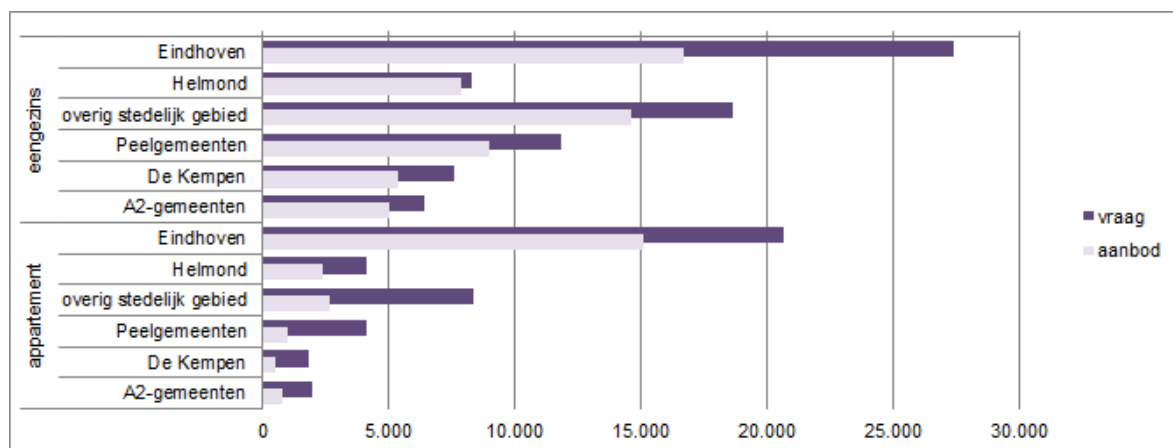
Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017 (huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

6.2.3. Tekorten naar type woning verschillen tussen subregio's

In alle subregio's zien we een tekort aan appartementen. Vraag en aanbod van eengezinswoningen ligt vooral in Eindhoven redelijk uit elkaar, gevolgd door overig stedelijk gebied.

Bij de appartementen zien we het grootste verschil tussen vraag en aanbod in het overig stedelijk gebied. In alle gebieden, met uitzondering van Eindhoven, is het theoretische tekort aan appartementen groter dan aan eengezinswoningen.

Vraag en aanbod tekort of overschot naar type woning per subregio

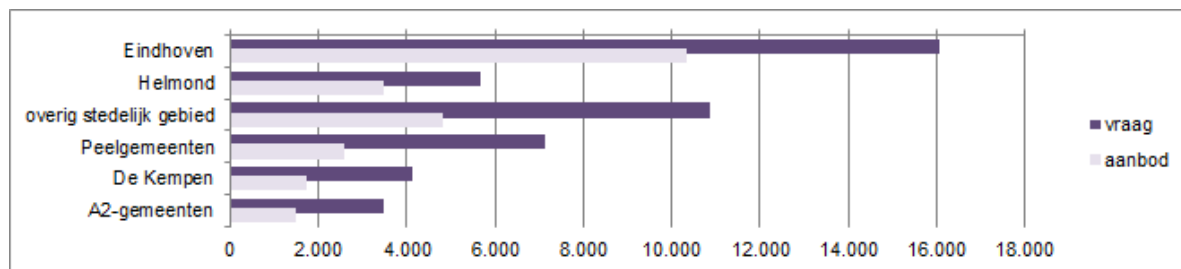


Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017; (huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)

6.2.4. Duidelijk meer vraag naar nultredenwoningen dan aanbod

In alle subregio's zien we dat de vraag naar nultredenwoningen groter is dan het aanbod dat door verhuizing vrijkomt.

Vraag en aanbod nultredenwoning per subregio



Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2017; (huishoudens die geen voorkeur voor woongemeente/regio hebben uitgesproken worden toegerekend aan huidige gemeente; hetzelfde geldt voor huishoudens die naar buiten Zuidoost-Brabant willen)