

# Beleidsmatige onderbouwing opkoopbescherming (april 2022)

Per 1 januari 2022 is in de Huisvestingswet 2014 een bevoegdheid voor de gemeenteraad opgenomen om de verhuur van koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment te reguleren door het invoeren van opkoopbescherming. Op grond van artikel 40 van de Huisvestingswet 2014 is aan deze bevoegdheid de verantwoordelijkheid gekoppeld om hier alleen gebruik van te maken als dat noodzakelijk en geschikt is voor de bestrijding van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. In andere bewoordingen: de maatregel (oftewel: de invoering van opkoopbescherming) moet voldoen aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit.

## 1. Schaarste

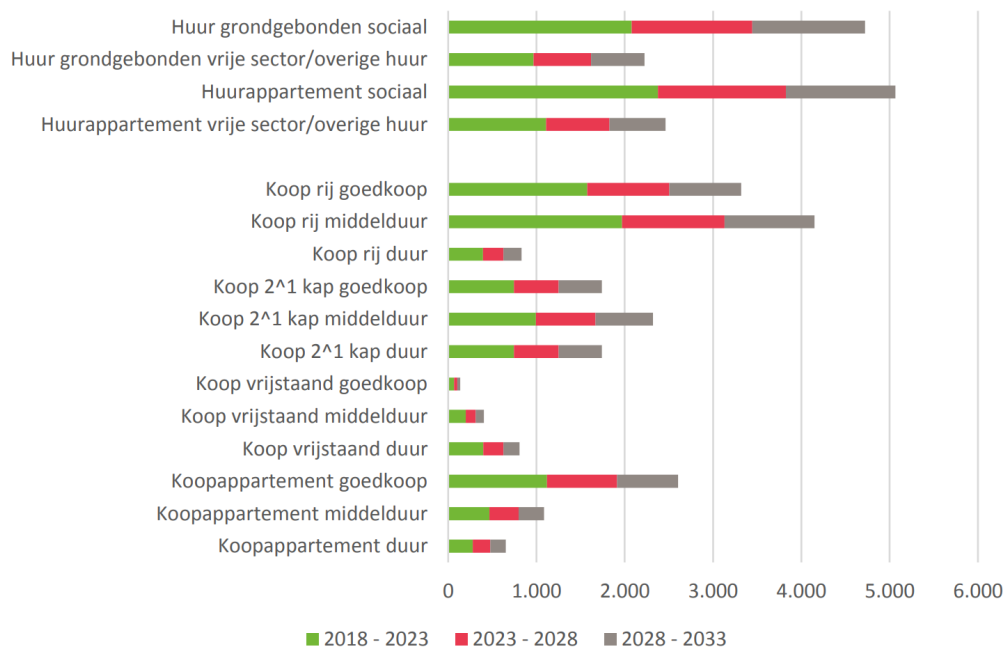
De situatie op de Eindhovense woningmarkt is de afgelopen jaren meermaals onderzocht.

### 1.1 Onderzoek 'Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt' (2018)

In opdracht van de gemeente Eindhoven voerde Companen in 2018 het onderzoek 'Marktmechanismen op de Eindhovense woningmarkt' uit. Voor de periode 2018–2033 voorziet dit onderzoek een aanvullende woningvraag van 34.260 woningen. In 2040 wil de gemeente 300.000 inwoners kunnen huisvesten om de economische ontwikkeling van de Brainport regio te faciliteren. Om deze doelstelling te behalen, moeten er tot 2040 per saldo ruim 40.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, gemiddeld 3.000 woningen per jaar. Het zwaartepunt van de woningbouwproductie zou moeten liggen in de periode 2018–2023.

De onderstaande figuur uit het onderzoeksrapport van Companen laat zien dat een substantieel deel van de extra vraag gericht is op het goedkope tot middeldure koopsegment. Het bestaande aanbod in dit segment is niet toereikend om in de (toekomstige) behoefte te voorzien.

Figuur 4.9: Gemeente Eindhoven. Ontwikkelingsrichting aanvullende woningbehoefte per segment 2018-2033 volgens de ambitieprognose (0,4% inkomensscenario), inclusief benodigde ruimte voor frictieleegstand\*



## 1.2 Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (2022)

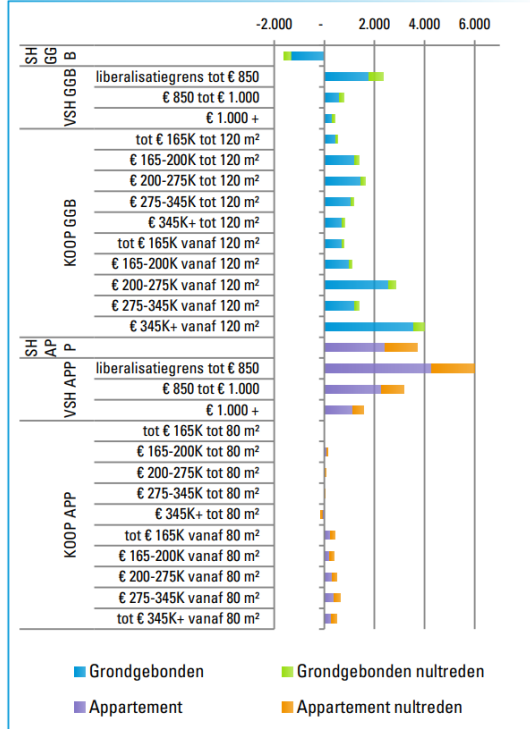
In 2021 bracht Stec Groep nogmaals de woningbehoefte in kaart, ditmaal in opdracht van de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In de gemeente Eindhoven zouden volgens dit onderzoek tot 2040 ongeveer 35.280 extra woningen moeten worden gerealiseerd. De behoefte aan extra woningen is vooral fors in de periode 2020–2025.

Ook het onderzoeksrapport van Stec Groep, getiteld 'Regionaal woningbehoefteonderzoek voor het stedelijk gebied Eindhoven', geeft inzicht in de verdeling van de extra vraag naar woningen over de verschillende prijssegmenten. Hierbij is gerekend met twee scenario's. In het eerste scenario wordt maximaal ingezet op het faciliteren van de doorstroming op de woningmarkt. Het tweede scenario is behoudender. Beide scenario's laten een duidelijke aanvullende vraag naar betaalbare koopwoningen zien.

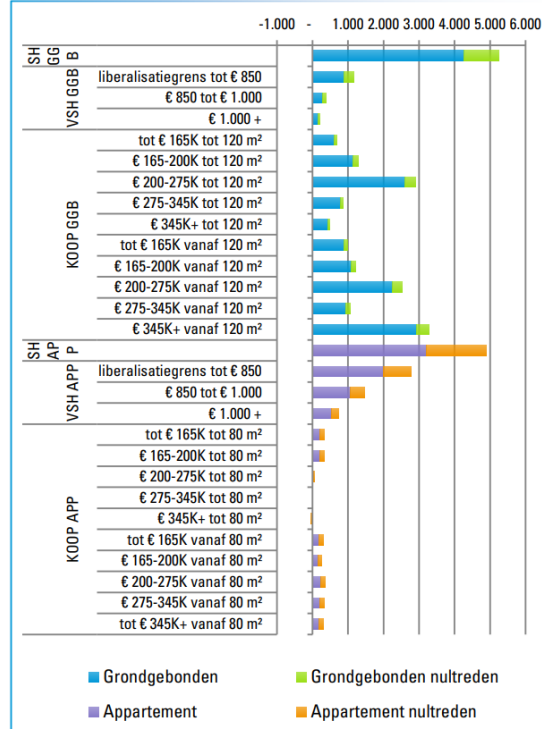
**stec  
groep**

Factsheet regionaal woningbehoefteonderzoek – Eindhoven  
20.208

**Cummulative opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 1)**



**Cummulative opgave 2020-2040 naar PMC's (scenario 2)**



## 1.3 Conclusie

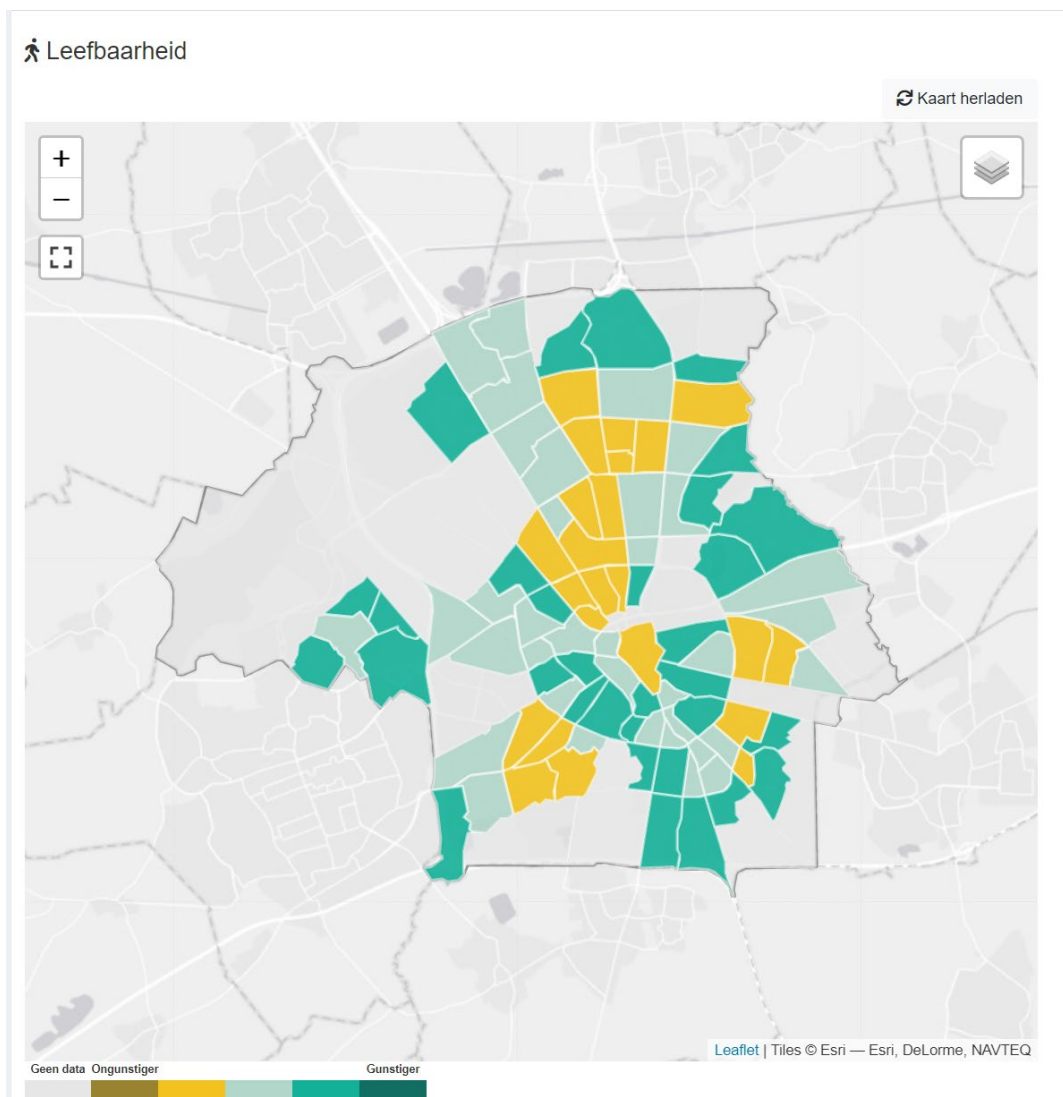
Uit de onderzoeken van Companen en Stec Groep blijkt dat de bestaande woningvoorraad in Eindhoven te klein is om de huidige en toekomstige woningvraag te bedienen. Er is, met andere woorden, aantoonbaar sprake van schaarste. Zowel in de huur- als in de koopsector concentreert deze schaarste zich in het goedkope tot middeldure segment.

## 2. Leefbaarheid

Via het instrument 'Buurtkijker' monitort de gemeente Eindhoven de ontwikkeling van de leefbaarheid (en sociale veerkracht) in de stad. In de afbeelding hieronder zijn de leefbaarheidsscores voor 2020 weergegeven. Deze geven aan hoe aantrekkelijk een gebied is om te wonen. De leefbaarheidsscore

wordt deels bepaald door feiten (bijvoorbeeld de voorzieningen in de buurt) en deels door de beleving van bewoners.

De kaart laat zien dat de leefbaarheid in een groot deel van Eindhoven onder druk staat: veel buurten scoren hierop oranje (onvoldoende) of lichtgroen (net voldoende). In het amendement<sup>1</sup> dat ten grondslag ligt aan de wettelijke regeling voor opkoopbescherming wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de opkoop van woningen door investeerders de leefbaarheid aantast. Bijvoorbeeld omdat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is, wat nadelige gevolgen kan hebben voor de sociale cohesie in die buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen kan in die gevallen bijdragen aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt. Vertaald naar de Eindhovense situatie kan een oranje of lichtgroene score op leefbaarheid dan een argument zijn om opkoopbescherming in te voeren, ook als er in die buurt (nog) niet onevenredig veel particuliere huurwoningen zijn.



### 3. Noodzaak (subsidiariteit)

Het vereiste van subsidiariteit houdt in dat opkoopbescherming alleen mag worden ingevoerd als er geen andere en minder ingrijpende maatregelen mogelijk zijn dan het gebruik van deze bevoegdheid. Voor de aanpak van schaarste aan betaalbare koopwoningen zijn in theorie andere oplossingen

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 53

denkbaar dan opkoopbescherming. Nieuwbouw ligt daarbij voor de hand, maar het aanbod van betaalbare koopwoningen zou ook kunnen groeien door verkoop van bestaande huurwoningen.

### 3.1 Realisatie van nieuwe betaalbare koopwoningen

Door nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing worden in Eindhoven worden jaarlijks substantiële aantallen nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het langjarig gemiddelde ligt rond de 1.500 woningen per jaar en de ambitie is om de woningbouwproductie te versnellen naar minimaal 3.000 woningen per jaar. De gemeente Eindhoven spant zich dan ook maximaal in om de realisatie van nieuwe woningen te faciliteren. Gemerkt wordt dat ontwikkelaars ervoor kiezen om vooral de vraag naar huurwoningen te bedienen. De productie van betaalbare koopwoningen blijft sterk achter bij de behoefte. Op grond van de 'woningbouwmonitor-projectenkaart 2021-2024' van 10 september 2021 zal slechts 12% van de in deze periode te realiseren nieuwe woningen als goedkope tot middeldure koopwoningen op de markt worden gebracht.

Hiervoor wordt aandacht gevraagd bij ontwikkelaars en met hen worden de mogelijkheden onderzocht om tot een evenwichtiger woningaanbod te komen. Daarnaast wordt overwogen om een doelgroepenverordening vast te stellen, waarmee via bestemmingsplannen gestuurd kan worden op de eigendomsvorm en prijsklasse waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit mag er echter niet toe leiden dat ontwikkelingen onhaalbaar worden, omdat de ontwikkelaar het financieel niet rond krijgt. Dan zou er sprake zijn van het paard achter de wagen spannen.

De verwachting is daarom dat de woningbouwproductie in de komende vijf jaar een aanzienlijk grotere bijdrage zal leveren aan het inlopen van het tekort aan vrije sectorhuurwoningen dan aan het inlopen van het tekort aan betaalbare koopwoningen. Dit onderschrijft de noodzaak om de bestaande voorraad betaalbare koopwoningen zoveel mogelijk in stand te houden en daarmee het nut van opkoopbescherming.

### 3.2 Verkoop van bestaande huurwoningen

Eigenaren van bestaande huurwoningen kunnen ervoor kiezen om (een deel van) deze woningen te verkopen aan eigenaar-bewoners. Het gemeentebestuur heeft geen instrumenten om dit te stimuleren of af te dwingen. Desondanks blijkt dit in de praktijk wel gebeuren. Uit intern onderzoek op basis van Kadastergegevens blijkt dat investeerders in de periode januari 2020 tot en met juni 2021 in totaal 185 woningen hebben (terug)verkocht aan eigenaar-bewoners. In dezelfde periode werden er echter ook 284 woningen aangekocht door investeerders van eigenaar-bewoners. Het negatieve saldo van deze transacties (-99) heeft de schaarste aan betaalbare koopwoningen vergroot. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat de verkoop van bestaande huurwoningen de noodzaak van opkoopbescherming weliswaar vermindert, maar vooralsnog niet wegneemt.

Ook woningcorporaties kunnen woningen verkopen aan eigenaar-bewoners. De prestatieafspraken die de gemeente met de woningcorporaties en huurdersorganisaties heeft gemaakt, zijn echter gericht op een forse netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. Ook in dit segment is de vraag immers veel groter dan het aanbod. Grootschalige verkoop van sociale huurwoningen is in dit verband niet gewenst. Verkoop op beperkte schaal en vanuit strategische overwegingen wordt wel door de gemeente ondersteund. Een bijzonder product in dit verband zijn de Koopgarant-woningen en Slimmer Kopen-woningen, waarmee een koopwoning ook bereikbaar wordt voor woningzoekenden met een wat lager inkomen. Om strategische aan- en verkopen mogelijk te (blijven) maken, heeft de gemeente Eindhoven eigendommen van woningcorporaties uitgezonderd van de opkoopbescherming. Grootschalige (netto) verkoop van corporatiewoningen zou echter geen adequate oplossing zijn voor het tekort aan betaalbare koopwoningen, omdat sociale huurwoningen hierdoor alleen maar schaarser zouden worden.

### 3.3 Conclusie

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat opkoopbescherming een noodzakelijke aanvulling is op het bestaande instrumentarium voor de bestrijding van schaarste aan betaalbare koopwoningen. In het bijzonder kan opkoopbescherming voorkomen dat er per saldo meer woningen van eigenaar-bewoners door investeerders worden opgekocht, dan er woningen door investeerders aan eigenaar-bewoners worden verkocht. Daarnaast voorkomt opkoopbescherming dat nieuwbouwwoningen die als koopwoning op de markt worden gebracht, alsnog worden omgezet naar huurwoningen.

### **4. Geschiktheid (proportionaliteit)**

Proportionaliteit wil zeggen dat het gebruik van de bevoegdheid tot invoering van opkoopbescherming in verhouding staat tot het beoogde doel, gelet op de mate en ernst van de problematiek. Het middel mag niet erger zijn dan de kwaal en meer nadelige dan positieve effecten hebben. Zo moet er bijvoorbeeld rekening mee worden gehouden dat verhoging van de kansen van de ene groep woningzoekenden niet andere groepen onrechtvaardig benadeelt.

#### 4.1 Hogere slaagkans voor woningzoekenden in de betaalbare koopsector

De gemeente Eindhoven wil met opkoopbescherming bereiken dat goedkope en middeldure koopwoningen vaker door de eigenaar zelf worden bewoond. Deze woningen mogen, voor zover het eigendom daarvan na 1 april 2022 is overgedragen, zonder vergunning niet meer worden verhuurd. Een vergunning wordt in principe alleen verleend als de (beoogde) verhuursituatie onder één van de wettelijke uitzonderingen valt. Investeerders mogen nog steeds een betaalbare koopwoning kopen, maar zullen dit naar verwachting minder vaak doen omdat het beoogde gebruik (verhuur) niet meer is toegestaan. Als gevolg hiervan zullen koopstarters en andere woningzoekenden met een middeninkomen er vaker in slagen om een woning voor eigen gebruik aan te kopen. Dit helpt om de schaarste aan betaalbare koopwoningen te beperken.

Onder 3.2 is aangegeven dat er in 2020 en de eerste helft van 2021 per saldo 99 betaalbare koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen. Volgens het Kadaster werden er in deze periode in Eindhoven in totaal 1.981 woningen tot €350.000 verkocht. Het netto aandeel van *buy-to-let* (het opkopen van bestaande woningen voor de verhuur) in deze transacties is dan 5%. Bruto is het aandeel 14% (284 van 1.981 aankopen).

#### 4.2. Zeer beperkt effect op slaagkans voor woningzoekenden in de vrije huursector

Als argument tegen opkoopbescherming kan worden aangevoerd dat ook in de vrije huursector de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Opkoopbescherming zou dan leiden tot een toenemende schaarste aan vrije sector huurwoningen.

De vrije huursector groeit echter niet alleen door omzetting van koopwoningen naar huurwoningen, maar ook door nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing. In totaal is de voorraad particuliere huurwoningen in Eindhoven in de afgelopen vijf jaar met ongeveer 4.480 woningen gegroeid. Met naar schatting 300 woningen<sup>2</sup> netto bedroeg het aandeel van *buy-to-let* in deze ontwikkeling slechts 7%. In de komende vijf jaar zal de voorraad particuliere huurwoningen naar verwachting<sup>3</sup> nog eens met zo'n 5.000 woningen groeien. Door de opkoopbescherming zal het aandeel *buy-to-let* in deze groei waarschijnlijk verder afnemen.

---

<sup>2</sup> Deze schatting is gebaseerd op het onder 3.1 genoemde interne onderzoek op basis van Kadastergegevens, waaruit bleek dat er in een periode van anderhalf jaar per saldo 99 betaalbare koopwoningen zijn omgezet naar huurwoningen. Gemiddeld gaat het dan om ongeveer 60 woningen per jaar.

<sup>3</sup> Deze verwachting is gebaseerd op de al eerder aangehaalde 'woningbouwmonitor-projectenkaart 2021-2024' van 10 september 2021.

De conclusie wordt dan ook getrokken dat opkoopbescherming geen substantieel negatief effect zal hebben op de slaagkans van woningzoekenden in de vrije huursector, omdat het woningaanbod in deze sector veel sterker groeit door nieuwbouw dan door omzetting van bestaande koopwoningen naar huurwoningen.

#### 4.3 Effect op kameraanbod nog onzeker

Een specifiek aandachtspunt in de Eindhovense context is het effect van opkoopbescherming op de gewenste groei van het aanbod van kleine en onzelfstandige wooneenheden. Enerzijds mag worden verwacht dat opkoopbescherming de splitsing en verkamering van woningen belemmert: woningen met een lagere WOZ-waarde mogen immers niet meer worden verhuurd. Voor de realisatie van kleine en onzelfstandige eenheden voor de verhuur zullen investeerders moeten uitwijken naar de duurdere koopwoningen. Het is denkbaar dat dit leidt tot een betere spreiding van het aanbod over de stad. Op grond van de 30 meter-regel<sup>4</sup> kunnen nieuwe initiatieven dan mogelijk ook vaker worden vergund. Opkoopbescherming kan dus zowel een bedreiging als een kans zijn voor de realisatie van meer kleine en onzelfstandige wooneenheden. Gemonitord zal worden hoe dit zich in de praktijk ontwikkelt.

#### 4.3 Conclusie

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat opkoopbescherming de gewenste verdere groei van het woningaanbod in de vrije huursector slechts in zeer beperkte mate belemmert. Dit negatieve effect voor woningzoekenden in de vrije huursector staat in redelijke verhouding tot het positieve effect van opkoopbescherming op de slaagkans van woningzoekenden in het betaalbare koopsegment. Daarbij wordt ook rekening gehouden met een zekere mate van substitutie tussen de vrije huursector en de betaalbare koopsector: de vraag naar huurwoningen in de vrije huursector wordt immers ook gevoed door het tekort aan betaalbare koopwoningen. Het effect van opkoopbescherming op het aanbod van kleine en onzelfstandige wooneenheden is nog onzeker en wordt gemonitord.

### **5. Slotsom**

Uit deze analyse blijkt dat:

1. er in Eindhoven aantoonbaar sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen;
2. de leefbaarheid in veel Eindhovense buurten onder druk staat;
3. de Eindhovense regeling voor opkoopbescherming voldoet aan het vereiste van subsidiariteit: opkoopbescherming vormt een noodzakelijke aanvulling op andere maatregelen om de schaarste aan betaalbare koopwoningen te bestrijden;
4. de Eindhovense regeling voor opkoopbescherming voldoet aan het vereiste van proportionaliteit: de invoering van opkoopbescherming en de daarmee gepaard gaande positieve effecten staan in redelijke verhouding tot de negatieve effecten die deze maatregel met zich meebrengt.

Daarmee is voldaan aan de wettelijke eisen voor het gebruik van de bevoegdheid van de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet 2014 om de verhuur van goedkope en middeldure koopwoningen te reguleren. Alles overwegende wordt het standpunt ingenomen dat investeerders en woningzoekenden in de vrije huursector in het algemeen niet onevenredig worden benadeeld door de opkoopbescherming voor goedkope en middeldure koopwoningen. Indien de maatregel in individuele gevallen onvoorziene of onbedoelde gevolgen heeft, kan de hardheidsclausule, zoals neergelegd in artikel 32 van de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020, uitkomst bieden.

---

<sup>4</sup> Ter bescherming van de leefbaarheid wordt geen vergunning verleend om een woning te wijzigen naar kamerbewoning als die woning (deels) valt in, of wordt geraakt door, een cirkel met een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of een bestaande gesplitste woning.

## 6. Lokale keuzes

De 'Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming' (hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014) laat op een aantal punten ruimte voor eigen keuzes van de gemeente.

### 6.1. Prijsgrens

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is opkoopbescherming alleen toegestaan voor koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Uit de toelichting bij die wet volgt dat gemeenten zelf, op basis van hun lokale situatie, moeten onderbouwen tot welke WOZ-waarde koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De WOZ-waarde moet worden gebruikt om op een objectieve manier te bepalen welke woningen onder de opkoopbescherming vallen.

In Eindhoven is ervoor gekozen om te starten met een WOZ-waardegrens van €350.000. Per 1 januari 2023 wordt deze grens verhoogd naar €355.000. Deze bedragen sluiten goed aan bij de 'regionale begrippenlijst wonen' van de Metropool Regio Eindhoven, bij de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en bij de reële prijsontwikkeling van appartementen en tussenwoningen in de regio Eindhoven, zoals weergegeven in de NVM Woningmarkt kwartaalcijfers over het derde kwartaal van 2021.

Desondanks lijkt een WOZ-waardegrens van €350.000 of €355.000 gevoelsmatig misschien te laag. Het is echter van belang om te beseffen dat het hierbij gaat om de WOZ-waarde in het kalenderjaar voorafgaand aan de eigendomsoverdracht. Voor een eigendomsoverdracht in 2022 wordt gekeken naar de WOZ-waarde van de woning zoals die is vastgesteld voor het kalenderjaar 2021 (met peildatum 01-01-2020). Voor een eigendomsoverdracht in 2023 wordt gekeken naar de WOZ-waarde van de woning zoals die is vastgesteld voor het kalenderjaar 2022 (met peildatum 01-01-2021). De gedachte hierachter is om de opkoopbescherming voorzienbaar te maken voor belanghebbenden: op het moment dat de woning wordt verkocht, kunnen koper en verkoper uit de WOZ-waarde van het voorgaande jaar afleiden of de opkoopbescherming van toepassing is. Zij weten dan waar ze aan beginnen, ook als de transactie in januari of februari plaatsvindt en de WOZ-waarde voor dat kalenderjaar mogelijk nog niet bekend is.

De keuze om uit te gaan van de WOZ-waarde in het voorgaande kalenderjaar, in plaats van de actuele WOZ-waarde, zijnde de WOZ-waarde zoals vastgesteld voor het jaar van de eigendomsoverdracht plaatsvindt, zorgt ervoor dat in de praktijk ook woningen met een veel hogere marktwaarde dan €350.000 onder de opkoopbescherming vallen, zoals het onderstaande voorbeeld<sup>5</sup> illustreert:



---

<sup>5</sup> Het voorbeeld betreft een appartement in Eindhoven dat in 2021 is verkocht. De gegevens zijn afkomstig uit openbare bronnen (WOZ-waardeloket, Funda en Kadaster). Omwille van de privacy van koper en verkoper is het adres van de woning hier niet weergegeven.

WOZ-waarde per 01-01-2020:	€325.000
Vraagprijs augustus 2021:	€450.000
Verkocht voor:	€471.000

## 6.2 Gebieden

Wettelijk gezien kan opkoopbescherming worden ingevoerd in “gebieden binnen de gemeente”, bijvoorbeeld in buurten waar al veel particuliere huurwoningen zijn. In Eindhoven is ervoor gekozen om opkoopbescherming in te voeren in alle woonbuurten met minimaal tien koopwoningen met een WOZ-waarde tot €350.000 in 2021. In totaal voldoen 86 buurten aan dit criterium. Deze zijn weergegeven op de kaart op de volgende pagina. Het betreft vrijwel alle woonbuurten<sup>6</sup> en ongeveer 75% van alle CBS-buurten in de gemeente.

Op een gedetailleerder niveau kan de aanwijzing van deze 86 buurten worden onderbouwd door per buurt een weging te maken van kenmerken van de woningvoorraad (aandeel betaalbare koopwoningen en aandeel particuliere huurwoningen) en de leefbaarheidsscore. Ondergeschikt hieraan is het risico van een waterbedeffect en de wens om huiseigenaren in verschillende delen van de stad zoveel mogelijk gelijk te behandelen. Wanneer opkoopbescherming slechts in een beperkt aantal buurten zou worden ingevoerd, zouden verkopers van woningen in niet-beschermde gebieden waarschijnlijk te maken krijgen met toenemende interesse van investeerders (waterbedeffect) en zouden zij mogelijk ook een hogere prijs voor hun woning kunnen krijgen dan verkopers in beschermde gebieden (ongelijk speelveld). Ook de woningzoekenden in de betaalbare koopsector zouden hier niet mee geholpen zijn.

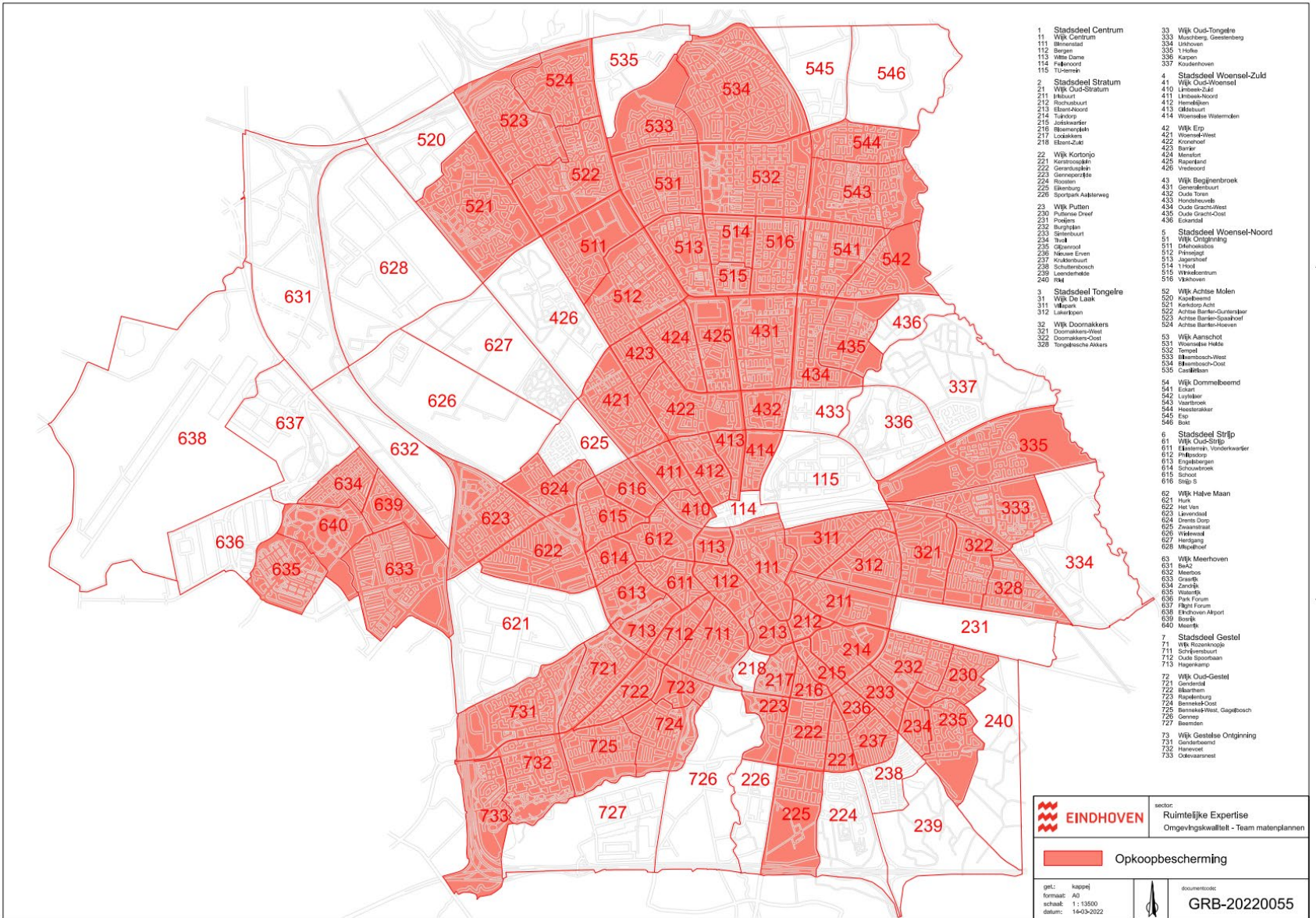
## 6.3 Lokale uitzonderingen

Tot slot biedt de Huisvestingswet 2014 de gemeente de mogelijkheid om lokale gronden voor vergunningverlening toe te voegen aan de drie wettelijk verplicht voorgeschreven verleningsgronden. In deze situaties is de opkoopbescherming wel van toepassing, maar komt de eigenaar in beginsel in aanmerking voor een vergunning om de woning toch te mogen verhuren. Vanuit het streven naar een zo eenduidig mogelijke regeling, maakt Eindhoven vooralsnog geen gebruik van deze mogelijkheid. Woningen die in eigendom zijn van woningcorporaties en de gemeente zelf zijn uitgezonderd van de opkoopbescherming door deze niet aan te wijzen. Verder geldt de opkoopbescherming onverkort en kan er alleen in onvoorziene of onbedoelde situaties een individuele uitzondering worden gemaakt door toepassing van de hardheidsclausule in artikel 34 van de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020.

---

<sup>6</sup> Met uitzondering van: Elzent-zuid, Roosten, Schuttersbosch, Karpen, Koudenhoven en Zwaanstraat.





- 1 Stadsdeel Centrum
- 11 Wijk Centrum
- 111 Binnenstad
- 112 Bergen
- 113 Wille Dams
- 114 Fallerkoord
- 115 Tuinmen
- 2 Stadsdeel Stratum
- 211 Inbuurt
- 212 Boshuurt
- 213 Elzenhoord
- 214 Tulpvrij
- 215 Jaskraaijer
- 216 Blaanerode
- 217 Loodkieser
- 218 Elzen-Zak
- 22 Wijk Kortongje
- 221 Karanroesdijk
- 222 Gennepoel
- 223 Gennepoel
- 224 Roosten
- 225 Ekenburg
- 226 Sportpark Aalsterweg
- 23 Wijk Platten
- 231 Pulverse Dreef
- 232 Pongers
- 233 Burgdijk
- 234 Smelebuurt
- 235 Wijk
- 236 Gijzenrood
- 237 Nieuwe Eren
- 238 Krakerbuurt
- 239 Schiedensdijk
- 240 Leendertde
- 241 Rijk
- 3 Stadsdeel Tongelre
- 31 Wijk De Laak
- 311 Wijk
- 312 Wijk
- 32 Wijk Doornakkers
- 321 Doornakkers-West
- 322 Doornakkers-Oost
- 328 Tongelresche Akkers
- 33 Wijk Oud-Tongelre
- 333 Muisenberg, Geesenberg
- 334 Inhoorn
- 335 1 Hulle
- 336 Kasper
- 337 Koudshoven
- 4 Stadsdeel Woensel-Zuid
- 41 Wijk Oud-Woensel
- 411 Lintbos-Zuid
- 412 Lintbos-Noord
- 413 Heredijk
- 414 Gildhuurt
- 415 Woenselke Watermolen
- 42 Wijk Etp
- 421 Woensel-West
- 422 Krommooi
- 423 Barier
- 424 Mendert
- 425 Rapenland
- 426 Veldoord
- 43 Wijk Begijnbroek
- 431 Gendertbuurt
- 432 Oude Toren
- 433 Koudstroom
- 434 Oude Gracht-West
- 435 Oude Gracht-Oost
- 436 Eckersdal
- 5 Stadsdeel Woensel-Noord
- 51 Wijk Ontginning
- 511 Driehoekbos
- 512 Polderdijk
- 513 Jagershof
- 514 1 Hulle
- 515 Wijkdortum
- 516 Vliedman
- 52 Wijk Achter Molen
- 520 Koudstroom
- 521 Koudstroom
- 522 Achter Barne-Gunterslaar
- 523 Achter Barne-Gunterslaar
- 524 Achter Barne-Hoeren
- 53 Wijk Ainschot
- 531 Woenselse Heide
- 532 Tempel
- 533 Blawbosch-West
- 534 Blawbosch-Oost
- 535 Cantelbaan
- 54 Wijk Dommelbeemd
- 541 Ederdijk
- 542 Luykenbos
- 543 Vaertbroek
- 544 Heesterakker
- 545 Epi
- 546 Bakt
- 6 Stadsdeel Strijp
- 61 Wijk Oud-Strijp
- 611 Elzenstraat, Vonderwerder
- 612 Phibosdorp
- 613 Eindhovenged
- 614 Schouwbroek
- 615 Schout
- 616 Strijp S
- 62 Wijk Halve Maan
- 621 Huk
- 622 Het Ven
- 623 Lintbosdijk
- 624 Drents Dorp
- 625 Zwaansdijk
- 626 Willemsdijk
- 627 Hartdijk
- 628 Mispelhof
- 63 Wijk Meerhoven
- 631 Beek
- 632 Maerbos
- 633 Graaf
- 634 Zandijk
- 635 Waterdijk
- 636 Park Forum
- 637 Flight Forum
- 638 Eindhoven Airport
- 639 Beek
- 640 Meerpolder
- 7 Stadsdeel Gestel
- 71 Wijk Rozenkroonje
- 711 Schrijnburg
- 712 Oude Spoorbaan
- 713 Hagenberg
- 72 Wijk Oud-Gestel
- 721 Gendertdijk
- 722 Blaartem
- 723 Rindenberg
- 724 Benneke-Oost
- 725 Benneke-West, Gagelbosch
- 726 Gennep
- 727 Benneke
- 73 Wijk Gestelste Ontginning
- 731 Gendertbeemd
- 732 Heerendijk
- 733 Oudevaarsnest

	sector: <b>Ruimtelijke Expertise</b> Omgevingskwaliteit - Team maten/plannen
	<b>Opkoopbescherming</b>
get.: kappet formaat: A0 schaal: 1:13500 datum: 14-03-2022	documentcode: <b>GRB-20220055</b>