

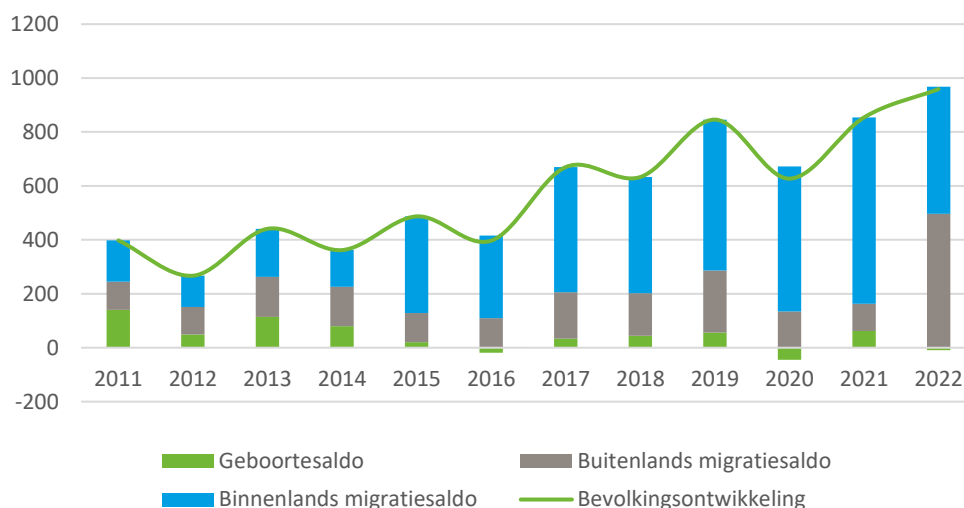
Bijlage 1: Resultaten woningmarktonderzoek

De bevolking groeit

De afgelopen tien jaar nam het aantal inwoners met gemiddeld 630 personen per jaar toe. Dit is vooral het gevolg van de toegenomen binnenlandse migratie. Dit zijn mensen die vanuit andere gemeenten in Nederland naar de Kempengemeenten toe verhuizen. Daarnaast zorgt de buitenlandse migratie (zeker in 2022) ook voor een groei van de bevolking van de regio. De bevolkingsgroei in de Kempen is in mindere mate afhankelijk van de natuurlijke aanwas, deze schommelde de afgelopen jaren rond de nullijn. De groei van de bevolking is in alle vier de gemeenten te zien, maar de oorzaken van deze groei lopen uiteen:

- In Bergeijk komt de groei van zowel binnenlandse - als buitenlandse migratie (gemiddeld beeld)
- In Bladel hangt de groei van de bevolking het sterkst samen met de oplevering van nieuwbouw (afgelopen 4 jaar gemiddeld 110 per jaar t.o.v. 90 gemiddeld in de andere gemeenten).
- In Eersel hangt de bevolkingsgroei het sterkst samen met de toename van het binnenlandsmigratiesaldo.
- Reusel-De Mierden heeft als enige gemeente een positief en oplopend geboortesaldo. Er is hier minder sprake van een vestigingsoverschot van mensen uit andere gemeenten.

Figuur 0.1: Ontwikkeling van de bevolking in de Kempen 2011-2022.



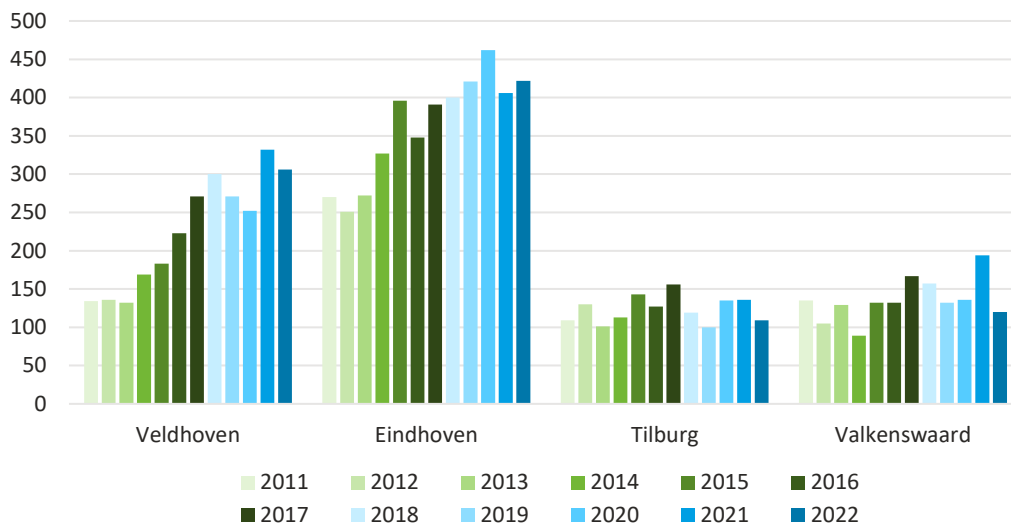
Bron: CBS.

Verhuisbewegingen

Steeds meer vestigers uit Veldhoven en Eindhoven

De gemeenten in de Kempen zijn vooral in trek bij mensen uit Eindhoven, Veldhoven, Tilburg en Valkenswaard. In totaal komt ruim de helft van de mensen die naar de regio toe verhuist uit een van deze vier gemeenten. De andere vestigers kom verspreid vanuit de rest van het land. De afgelopen jaren is met name de vestiging van mensen uit Veldhoven (+128%) en Eindhoven (+63%) forst toegenomen. Het aantal mensen dat vanuit Tilburg en Valkenswaard naar de Kempen verhuist wisselt per jaar, maar is door de tijd heen vrij stabiel.

Figuur 0.2: Aantal vestigers in de Kempen per jaar, naar top 4 herkomst gemeenten.

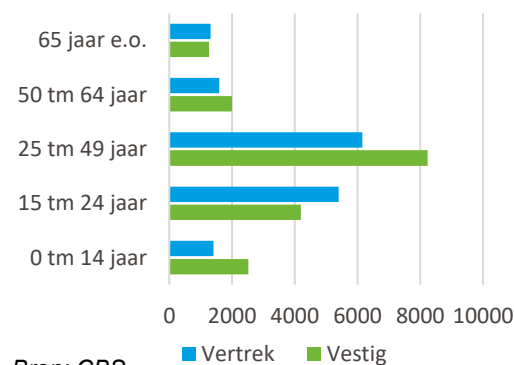


Bron: CBS.

Gezinnen vestigen zich, jongeren vertrekken

De Kempen is vooral in trek bij gezinnen. Jongeren verlaten de regio per saldo het meest. Bijvoorbeeld om te gaan studeren of werken in de stad. Dit zien we op meer plekken in Nederland. Een deel van deze jongeren komt op latere leeftijd weer terug, een deel blijft in de stad wonen of vertrekt naar elders in Nederland. Het valt op dat ouderen in de Kempen in verhouding tot andere groepen weinig verhuizen.

Figuur 0.3: Vestiging in- en vertrek uit de Kempen 2011-2022, personen naar leeftijd.



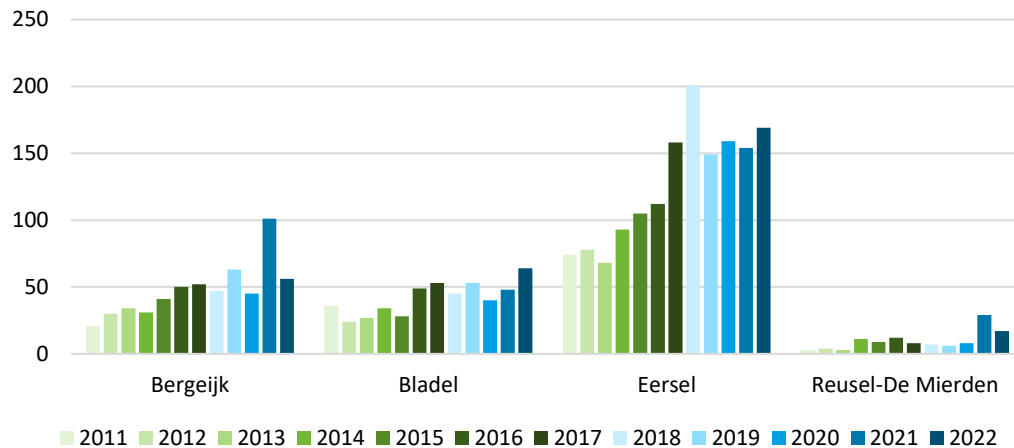
Bron: CBS.

Vestigers verhuizen vooral naar dorpen op 15 minuten rijden van Veldhoven

Als we verder inzoomen op de verhuisbewegingen tussen de gemeenten in de Kempen en de Brainport regio (Veldhoven in het bijzonder), dan zien we dat veruit de meeste vestigers zich in de gemeente Eersel vestigen. Van de bijna 1.500 mensen die in de afgelopen 5 jaar van Veldhoven naar de Kempen verhuisden, woont 57% nu in de gemeente Eersel. Ruim 21% van deze mensen woont nu in Bergeijk, 17% in Bladel en slechts 5% heeft Veldhoven verlaten voor Reusel-De Mierden. Het valt daarbij op dat de dorpen die binnen een straal van ongeveer 15 minuten rijden van Veldhoven-dorp liggen, zoals Eersel (kern), Knegsel, en Wintelre, naar verhouding populair zijn bij deze groep vestigers.

Tussen 2016 en 2022 nam in Eersel de vestiging vanuit Veldhoven ook het sterkst toe (51%). In Bladel (31%) en in Reusel-De Mierden (42%) was ook een sterke toename te zien. In Bergeijk nam de vestiging uit Veldhoven, met 2021 als uitschieter, minder toe (12%).

Figuur 0.4: Ontwikkeling van het aantal uit Veldhoven verhuisde personen 2011-2022, naar vestigingsgemeente.



Bron: CBS.

Schets van de huidige woningmarktsituatie

Relatief veel gezinnen en ouderen

De gemeenten in de Kempen lijken qua huishoudensamenstelling in veel opzichten op elkaar. Toch zijn er ook verschillen.

- In alle gemeenten wonen iets minder jonge huishoudens en juist meer gezinnen en ouderen dan gemiddeld in Noord-Brabant.
- In Reusel-De Mierden zien we iets meer gezinnen en in Eersel/Bergeijk iets meer ouderen.

Weinig sociale huur in de woningvoorraad

- In vergelijking met andere gemeenten in Nederland hebben de Kempengemeenten een kleine voorraad sociale huurwoningen (13%-16% t.o.v. 29% in de provincie). Er staan juist meer (ruime en dure) koopwoningen in de gemeenten. Met name in Eersel zijn veel dure koopwoningen terug te vinden.
- In de Kempen zijn relatief weinig goedkope en betaalbare koopwoningen aanwezig. Gemiddeld in de provincie heeft 21% van de koopvoorraad een WOZ-waarde <€240.000. Van de totale Kempische woningvoorraad is dit slechts 10%. Binnen de Kempen heeft Eersel naar verhouding de kleinste voorraad aan goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde <€240.000 (7%) en Bergeijk de grootste (12%).
- Tot slot valt op dat er weinig (huur)appartementen in de Kempen staan (9,5% in de Kempen ten opzichte van 20% gemiddeld in de provincie).

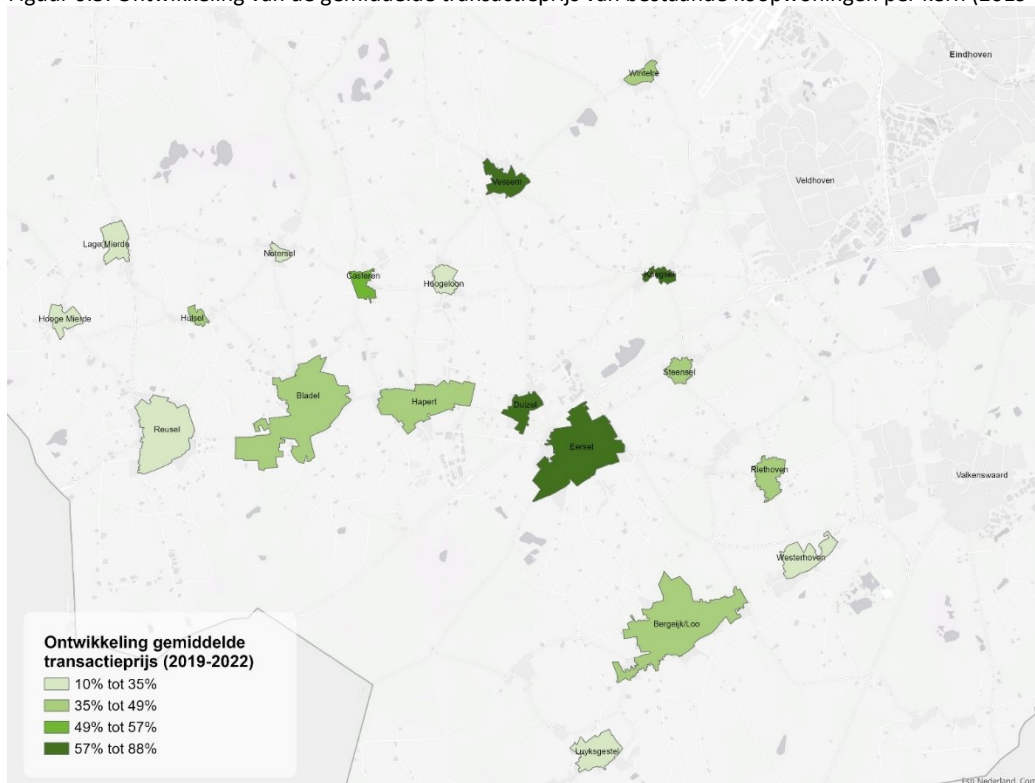
Prijzen in het koopsegment stijgen snel

De druk op de koopmarkt is in de afgelopen jaren flink opgelopen. Als gevolg stegen prijzen flink, en is een steeds kleiner deel van de koopvoorraad betaalbaar voor starters en middeninkomens. De prijsontwikkelingen laten vanaf het laatste kwartaal van 2023 ook in de Kempen een dalende trend zien:

- Een (bestaande) koopwoning in de Kempen kostte in het 1^e kwartaal van 2023 gemiddeld €444.000. Dit was ruim €94.000 meer dan een gemiddelde koopwoning begin 2020. De ontwikkeling van de transactiepreizen volgden daarmee het gemiddelde van de hele regio (Zuidoost Noord-Brabant).
- In de gemeente Eersel stegen de prijzen het hardst (+37% tussen 2020-2023), gevolgd door Bergeijk en Bladel (29%) en Reusel-De Mierden (+23%). De prijsstijging was het sterkst in de dorpen die dichtbij Veldhoven / Eindhoven liggen (zie kaart).
- In het eerste kwartaal van 2023 daalde de gemiddelde transactiepreizen in alle gemeenten, variërend van -4% tot -7% ten opzichte van het kwartaal daarvoor.

- Ondanks de prijsdaling is het aandeel betaalbare koopwoningen voor starters en middeninkomens bijna gehalveerd. In 2021 werd 21% van de woningen verkocht voor een prijs onder de €300.000, in het 1^e kwartaal van 2023 was dit nog maar 11%.

Figuur 0.5: Ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen per kern (2019-2022).



Bron: Woningmarkt cijfers, bewerking Companen.

Stijgende druk op het sociale huursegment

Ook in de sociale huursector neemt de druk toe. In de hele Wooniezie-regio (Metropoolregio Eindhoven) neemt het aantal reacties op het vrijkomend aanbod toe en neemt de slaagkans af. In de Kempen valt het volgende op:

- De druk is minder hoog dan in het stedelijk gebied rond Eindhoven. In de Kempengemeenten kwam er in 2022 gemiddeld 120 tot 185 reacties per advertentie binnen. In de hele MRE lag dit gemiddelde op 425 reacties.
- Op appartementen komen minder reacties binnen dan op eengezinswoningen. De corporaties geven aan dat dit vooral te wijten is aan de wensen van woningzoekenden. Zo willen veel starters bijvoorbeeld het liefst direct een gezinswoning huren. Ook ouderen geven nu vaak nog de voorkeur aan een woning met een tuin(tje), zoals een patiowoning of bungalow. Tegelijkertijd geven corporaties aan dat de woonwensen van ouderen langzaam verschuift naar appartementen. Dit uit zich nog direct in de reactiegraad.
- De gemiddelde mutatiegraad ligt lager dan gemiddeld in de regio (6,7% t.o.v 7,6% in de MRE). Er komen hierdoor jaarlijks maar weinig sociale huurwoningen beschikbaar (In Bergeijk ca. 80, in Bladel 85, in Eersel 70 en in Reusel De-Mierden 55).
- De lage mutatiegraad, in combinatie met het lage aandeel sociale huurwoningen in de voorraad (zie boven) zorgt voor frictie tussen de sociale opgaven en de belangen van de reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is dit jaar verdubbeld, en zal de komende jaren waarschijnlijk hoog blijven. De corporaties geven nu al aan dat het steeds ingewikkelder wordt om statushouders op een passende manier te kunnen huisvesten. Daarnaast zullen de komende jaren

steeds meer woningen worden toegewezen aan urgenten en specifieke aandachtsgroepen die zorg en ondersteuning nodig hebben.

- Een uitbreiding van de sociale huurvoorraad is nodig om de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in de Kempen niet (verder) te laten teruglopen.

Vooruitkijken naar de toekomst

Hoeveel woningen hebben we nodig?

Als basis voor het in beeld brengen van de woningbehoefte voor de komende jaren kijken we in de meest actuele provinciale prognose (2023).

Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant 2023-2030

- Lokale demografische ontwikkelingen: + 1.975
- Inlopen woningtekort: + 945
- Totaal: 2.920 (415 p/j)

De provincie houdt voor de Kempen rekening met een toename van de woningbehoefte van in totaal 2.920 woningen in de periode tot en met 2030. Opvallend genoeg houdt de provincie voor alle gemeenten rekening met een relatief beperkt binnenlandsmigratiesaldo. Zeker de afgelopen jaren zien we in de Kempen juist structureel een overschot aan vestigers. Met oog op de Schaalsprong van de Brainportregio zal het vestigersoverschot naar verwachting verder toenemen.

Trendprognose woningbehoefte 2023-2030

Aangezien de uitgangspunten van de provinciale prognose onvoldoende rechtdoen aan de meest recente woningmarktontwikkelingen in de Kempen werken we met een trendprognose. Hierin nemen we de meest actuele vestigingstrends (5 jaar) voor de gemeenten mee¹. Dit levert het volgende beeld op:

- Lokale demografische ontwikkelingen: + 1.070
- Binnenlands vestigingsoverschot (trend 5 jaar): +1.180 (168/pj)
- Inlopen woningtekort +945
- Totaal: 3.195 (456 p/j)

In de onderstaande tabel hebben we deze prognose naar gemeente uitgewerkt.

Tabel 0.1: Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte 2023 t/m 2030, volgens provinciale prognose en trendprognose.

	Lokale woningbehoefte	In te lopen Woningtekort	Trend 5 jaar binnenlandse migratie	Totaal
Bergeijk	260	245	220	725
Bladel	370	270	340	980
Eersel	155	255	620	1.030
Reusel de Mierden	285	175	0	460
Totaal de Kempen	1.070	945	1.180	3.195

Bron: Provinciale prognose Noord-Brabant (2023), Primos 2023, CBS, bewerking Companen.

¹ Afgelopen 5 jaar gevestigd uit andere gemeenten: 168 huishoudens per jaar over 10 jaar was dit 100 huishoudens per jaar.

Scenario: extra plus door schaa sprong Brainport-regio

De Brainport-regio Eindhoven wil groeien tot een van de belangrijkste economische regio's van ons land. Als gevolg van economische groei en de groei van het aantal arbeidsplaatsen in de hele regio is ook in de Kempen een (extra) woningbouwopgave voorzien. De omvang van deze extra opgave voor de gemeenten in de Kempen is nu nog niet bekend. Wel is duidelijk dat de schaa sprong van de Brainport-regio zal leiden tot een extra vraag naar woningen in de Kempen. Dit laten de huidige verhuistrends ook zien. Als we kijken naar de huidige woningbouwplannen en uitgesproken ambities binnen de Kempen, wordt er deels al op de schaa sprong ingezet.

Gelet op de huidige woningbouwplannen en ambities lijkt een schaa sprong-scenario in de Kempen van **6.000 – 13.000 woningen** in de periode t/m 2040 aannemelijk. Hiervan zijn tot en met 2030 tenminste 3.195 woningen nodig voor de autonome groei van de gemeenten. Na 2030 neemt de autonome groei naar verwachting af.

Welke woningen hebben we nodig?

Gezien de onzekerheid rond de realisatie van de schaa sprong in de Kempen, brengen we de kwalitatieve woningbehoefte voor de lokale groei en de schaa sprong in beeld. Deze twee varianten vormen een bandbreedte richting de toekomst.

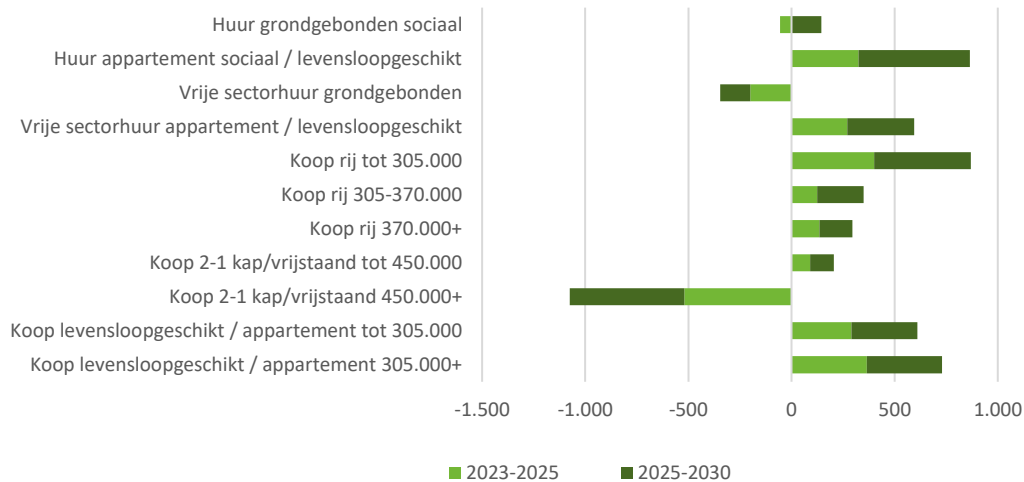
Kwalitatieve behoefte voor de autonome groei (trendprognose +3.195 woningen)

Deze doorrekening geeft een beeld van de te verwachte kwalitatieve vraag naar woningen op korte en middellange termijn die zal ontstaan vanuit de autonome groei.

- In de **sociale huursector** is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen (appartementen en grondgebonden) voor ouderen. In mindere mate zien we een vraag van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is op kleine schaal ook behoefte aan het toevoegen van grondgebonden (gezins)woningen.
- In de **vrije huursector** is ook behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen. De vraag komt van ouderen die vanuit hun eigen woning vermogen hebben opgebouwd en voor een huurwoning kiezen vanuit gemak en luxe. Tegelijk ontstaat er mogelijk een overschot aan eengezinswoningen in de vrije huursector. Veel mensen die nu een eengezinswoning in de vrije sector huren, willen eigenlijk liever een woning kopen. Een huurwoning is voor hen een tussenstap richting een koopwoning. Als er goedkope en betaalbare koopwoningen worden bijgebouwd dan neemt de vraag naar vrije sector huurwoningen waarschijnlijk af.
- Er is een aanvullende vraag naar **goedkopere en betaalbare grondgebonden koopwoningen**. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor koopstarters. Veel starters in de Kempen hebben een koopwens, maar de bestaande voorraad aan goedkope en betaalbare koopwoningen is klein. De meeste bestaande rijwoningen hebben een prijs van meer dan €370.000, wat veel starters in de huidige markt niet kunnen betalen.
- Er is geen uitbreidingsbehoefte aan ruime en **duurdere grondgebondenwoningen**. Er staan al relatief veel deze woningen in de gemeenten. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning komen veel van deze woningen vrij. Voor veel lokale woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers (vaak uit Eindhoven / Veldhoven). Door vergrijzing ligt het verwachte aanbod op termijn hoger dan de vraag van doorstromers uit gemeenten en vestigers samen. Hierdoor ontstaat er in potentie een mogelijk overschot. In de praktijk zal dit vooral zichtbaar worden bij de minder onderhouden woningen met een slechter energielabel.

- Tot slot is er veel **vraag naar appartementen / levensloopgeschikte woningen in het koopsegment**. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden.

Figuur 0.6: Totale kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030 voor de Kempen volgens trendprognose, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.

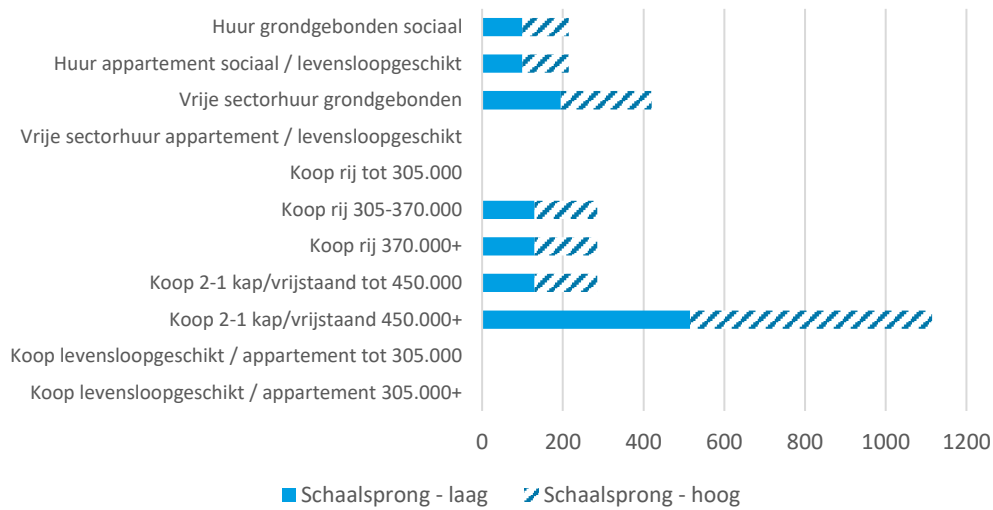


Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Extra kwalitatieve behoefte vanuit de schaalprong

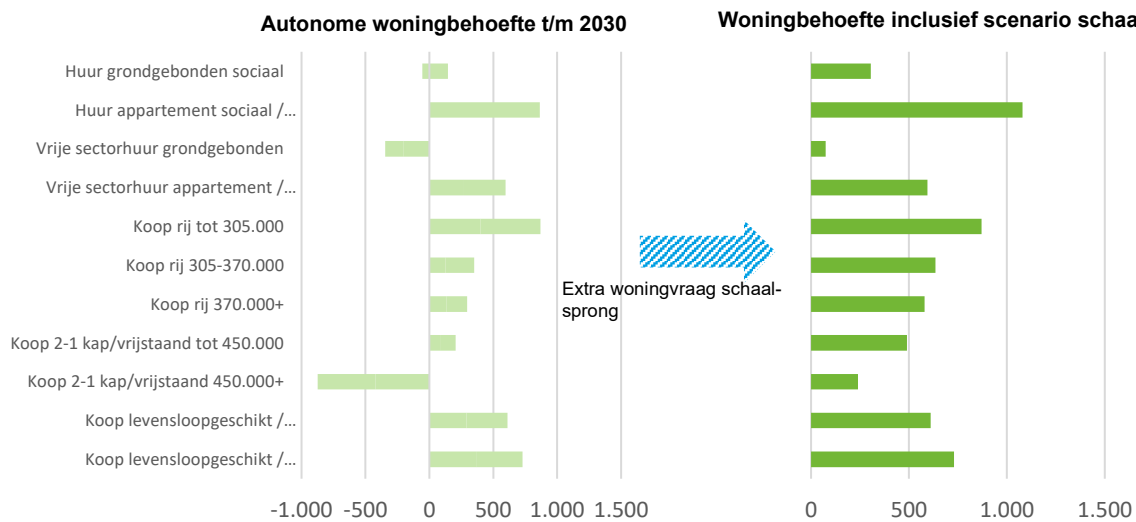
- Komt bovenop autonome groei (trendprognose) van de gemeenten.
- +1.300 tot +2.800 extra woningen
- Heeft ander karakter dan de lokale vraag. De groei van de Brainport-regio hangt voor een belangrijk deel samen met de groei van arbeidsplaatsen bij grote bedrijven als ASML, Phillips en VDL. Met name bij de groei van arbeidsplaatsen bij ASML (geschaald op 18.000) zal het voornamelijk om hoogopgeleide werknemers gaan. Met behulp van verhuisstatistieken van het CBS is inzicht te krijgen in de woningen die hoogopgeleiden uit het stedelijk gebied Eindhoven-Veldhoven in de Kempen betreffen. Het valt op dat deze groep verhuizers (vaak doorstromers in de leeftijd van 35-55 jaar) zich vaker dan andere groepen richten op de wat duurdere woningtypen en middeldure huurwoningen. Hoogopgeleide vestigers uit Eindhoven en Veldhoven betrekken juist minder vaak sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Hierdoor ontstaat er voor de extra woningbehoefte vanuit de schaalprong een ander vraagprofiel (figuur 7).
- De wensen van deze groep woningzoekenden vult daarmee het wensprofiel vanuit autonome woningbehoefte (figuur 6) goed aan. Vanuit autonome behoefteontwikkeling zien we mogelijk een overschot ontstaan aan dure 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen. Op dit moment staan er veel van dit type woningen in de gemeenten, maar voor starters zijn deze woningen te duur. Bij een groei van de Brainport-regio ontstaat er juist extra vraag naar ruime koopwoningen (zeker in dorpen nabij van Veldhoven/Eindhoven). Het inzetten op deze extra vraag biedt kansen voor een meer gebalanceerd nieuwbouwprogramma waarin naast betaalbare woningen ook ruimte is voor luxere woningen (figuur 8). Dit kan bijdragen aan de diversiteit van nieuwbouwwijken.

Figuur 0.7: Extra kwalitatieve woningbehoefte 2022-2030 voor de Kempen volgens scenario schaalsprong, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.



Bron: CBS Microdata, kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 0.8: Het effect van extra woningvraag schaalsprong op totale kwalitatieve woningbehoefte in de Kempen.



Bron: CBS Microdata, kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Wonen en zorg

Door de vergrijzing, de decentralisatie van zorgtaken en de wijzigingen in de zorgwetgeving verandert de wijze van het aanbieden van zorg en de kijk op (geschikte) huisvesting. Vanuit het rijksbeleid wordt ingezet op zo lang mogelijk of weer zelfstandig wonen. De meeste mensen willen dit ook. Zelfstandig wonen zorgt bijvoorbeeld voor regie op het eigen leven en het behoud van vrienden en kennissen.

Senioren

De Kempengemeenten krijgen te maken met een sterke vergrijzing. Cijfers laten zien dat de groep ouderen in de bevolking van de Kempengemeenten sterk toeneemt. Tussen 2021 en 2040 neemt het aantal 75-plussers in de gemeenten toe met 5.000 (bijna een verdubbeling). Deze ouderen zullen daarnaast meer verspreid over de gemeenten wonen dan dat nu het geval is. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen – deels vanwege strenge toegangseisen voor geïndiceerde zorg, maar ook vanwege de wens om zo lang mogelijk eigen regie te houden. Dat zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Tegelijkertijd neemt het arbeidspotentieel juist relatief af. Er dreigen tekorten aan zorgpersoneel. Zorgpartijen geven aan dat er grenzen zitten aan wat opgevangen kan worden via mantelzorg. Technologie kan de druk op de zorg verlichten en zorgen dat we efficiënter kunnen werken maar feit blijft dat zorg grotendeels mensenwerk zal blijven.

Als gevolg van de arbeidsmarktproblematiek is het niet realistisch om in elke kern complexere zorg te organiseren. Hierdoor is het des te meer belangrijk dat inwoners nadenken over hoe ze willen wonen met een ondersteuningsvraag, wat ze voor elkaar kunnen betekenen (omzien naar elkaar) en wanneer zelfstandig wonen zonder ondersteuningsvraag niet meer gaat. Uit de regionale woonzorgvisie blijkt dat het aantal levensloopgeschikte woningen in De Kempen nog achterblijft (met name in Reusel-De Mierden). Op dit moment zijn er vooral binnen de particuliere voorraad weinig voor ouderen geschikte woningen aanwezig. De woningvoorraad in de Kempengemeenten is echter wel vaker aanpasbaar dan het landelijk gemiddelde. Dat biedt kansen. Tegelijkertijd is niet zo dat iedereen die met mobiliteitsproblemen te maken krijgt direct 'passend' woont. Er wordt namelijk geconstateerd dat het niveau aan (zorg)voorzieningen in de kleinere kernen afneemt. Dit maakt dat mobiliteit en bereikbaarheid voor mensen met een beperking een belangrijk thema is. Dit vraagt om nadere keuzes: waar zetten we in op nieuwbouw van levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen? En waar is het aanpassen van bestaande woningen kansrijk?

Momenteel is er geen sprake van tekorten kijkend naar de huidige woningvoorraad in relatie tot levensloopbestendigheid. De ontwikkeling van de populatie zorgt echter wel tot een verschuiving.

Onderstaande tabel geeft de gewenste aanbodontwikkeling aan geschikte woningen (nultredenwoning, aangepaste ouderenwoningen en/of geclusterde ouderenwoningen) (met zorg) weer tot en met 2030.

Tabel 0.2: Raming gewenste aanbodontwikkeling geschikte woningen 2021 tot en met 2030

Gemeente	Nultredenwoning	Aangepaste Ouderenwoning	Geclusterde Ouderenwoning	Totaal
Bergeijk	10	-10	10	10
Bladel	250	60	60	370
Eersel	280	30	60	370
Reusel-De Mierden	170	40	10	220
Kempentotaal	710	120	140	970

Bron: Woonzorgvisie Kempengemeenten, 2022.

Overige doelgroepen

De woonzorgvisie is gericht op inwoners die op diverse manieren kwetsbaar zijn. Kwetsbaar zijn kan in verschillende vormen en maten. Dit kan zijn psychisch kwetsbaar, zoals bijvoorbeeld inwoners met dementie, een licht verstandelijke beperking of met verslavingsproblematiek. Men kan ook kwetsbaar zijn om andere redenen zoals financiële, opvoedkundige, of somatische problematiek. Deze diverse groep aan kwetsbare inwoners woont ook steeds vaker zelfstandig thuis. Dit betekent dat bijvoorbeeld mensen met een psychiatrische aandoening of verstandelijke beperking vaker in gewone woningen in bestaande wijken en dorpen wonen. Soms hebben zij voor buurtbewoners gedrag dat niet wordt begrepen of veroorzaken ze in een enkele gevallen zelfs overlast. Dit vraagt een andere manier van werken. Een goede spreiding over wijken en buurten is van belang om stigmatisering van een buurt of complex te voorkomen. Daarnaast gaat het niet enkel om het leveren van de juiste zorg, maar ook om het opbouwen van begrip in de samenleving dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zelfstandig in de wijk wonen. Vanuit verschillende groepen is er behoefte aan tussenvormen van wonen met zorg (tussen een reguliere woning en intramurale zorg in). De behoefte aan deze tussenvorm geldt niet alleen voor kwetsbare ouderen, maar ook voor mensen met een psychiatrische of psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking, over alle leeftijdsgroepen heen.