

Woningmarktanalyse

Woningbehoefte in de Kempen



Kempengemeenten

20 mei 2026

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	20 mei 2026
TITEL	Woningmarktanalyse
OPDRACHTGEVER	Kempengemeenten
AUTEUR(S)	Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	2823.103
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Demografische terugblik	5
3	Huidige situatie op de woningmarkt	9
4	Kwantitatieve woningbehoefte	14
5	Kwalitatieve woningbehoefte	17
6	Uitwerking woningbehoefte per gemeente	24
6.1	Bergeijk	24
6.2	Bladel	26
6.3	Eersel	28
6.4	Reusel-de Mierden	30
7	Conclusies en advies	32

1 Inleiding

De woningmarkt in de Kempen staat onder toenemende druk. Ontwikkelingen in de regio, en met name de sterke economische groei in de Brainportregio Eindhoven, zorgen voor een groeiende en veranderende vraag naar woningen. Dit vraagt om een actueel en scherp beeld van de woningbehoefte, zowel voor de eigen inwoners als voor huishoudens die zich van buiten de regio willen vestigen.

Recent is in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek biedt waardevolle inzichten in de woningbehoefte op het niveau van deelregio's, waaronder de Kempen. Een nadere doorrekening op het niveau van afzonderlijke gemeenten ontbreekt echter. Voor de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden is juist dit lokale detailniveau essentieel om onderbouwde keuzes te kunnen maken in het woonbeleid en de programmering van nieuwbouw.

Tegen deze achtergrond hebben de Kempengemeenten gevraagd om een actualisatie en verdieping van eerdere analyses die Companen uitvoerde voor Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma. In dit onderzoek brengen we de lokale woningbehoefte per gemeente in beeld en maken we onderscheid tussen de autonome vraag en de extra vraag die voortkomt uit de schaa sprong van de Brainportregio.

Om tot een actueel en realistisch beeld te komen, combineren we verschillende analyses. We onderzoeken verhuisbewegingen op basis van CBS Microdata, analyseren de druk op de koop- en huurmarkt en werken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte uit. Daarbij kijken we expliciet naar wie zich in de Kempen vestigen, welke woningen zij betrekken en in hoeverre de lokale woningmarkt aansluit op de vraag van verschillende doelgroepen.

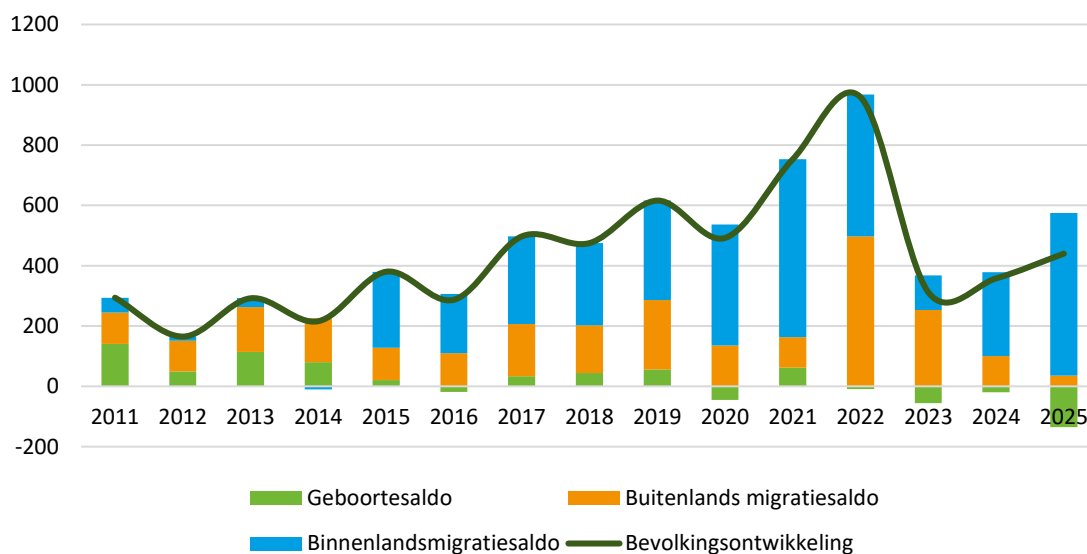
2 Demografische terugblik

Een goed begrip van de toekomstige woningbehoefte begint bij het terugkijken naar de ontwikkeling van de bevolking in voorgaande jaren. Door trends en verschuivingen in bevolkingssamenstelling, leeftijdsopbouw en verhuisstromen in kaart te brengen, krijgen we inzicht in factoren die de vraag naar woningen beïnvloeden. Deze historische blik vormt een belangrijke basis voor het onderbouwen van prognoses en om beter te anticiperen op toekomstige behoeften op lokaal niveau.

Bevolkingsontwikkeling

De afgelopen tien jaar nam het aantal inwoners in de Kempengemeenten met gemiddeld 520 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 toen er een instroom was van Oekraïense vluchtelingen) ook voor een groei van de bevolking. De bevolkingsgroei in de Kempen is in mindere mate afhankelijk van de natuurlijke aanwas, deze schommelde de afgelopen jaren rond de nullijn en is sinds 2023 zelfs negatief.

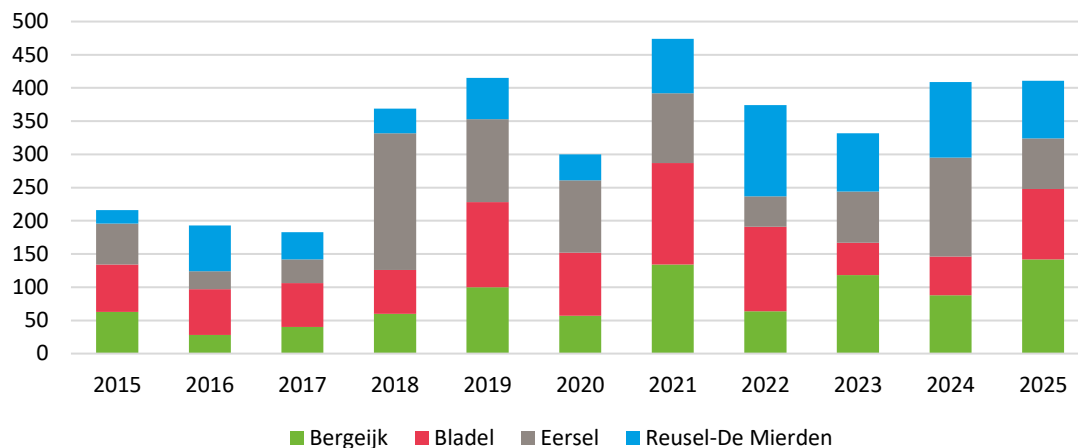
Figuur 2.1: Kempengemeenten. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2011 – 2025.



Bron: CBS Statline, 2025.

De groei van de bevolking hangt sterk samen met de oplevering van nieuwe woningen, omdat nieuwe woningen kansen creëren voor doorstroming en vestiging. In de Kempen zien we bijvoorbeeld dat in 2021 en opnieuw in 2025 de instroom uit de regio groot was; dit valt samen met jaren waarin aanzienlijk veel nieuwe woningen aan de voorraad werden toegevoegd.

Figuur 2.2: Kempen gemeenten. Jaarlijkse groei van de woningvoorraad, per gemeente.



Bron: CBS Statline, 2025.

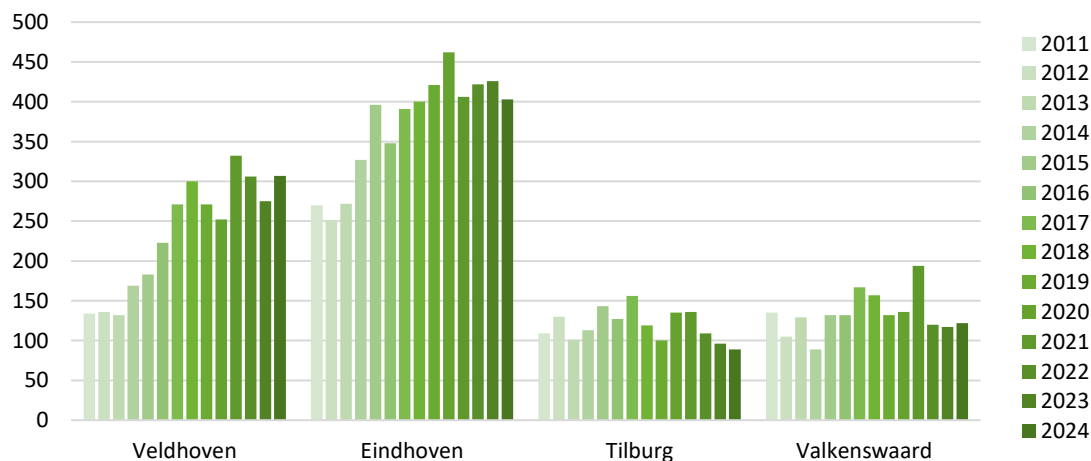
Verhuisbewegingen

Om meer grip te krijgen op de ontwikkeling van de gemeenten, kijken we naar verhuisbewegingen van en naar de regio. Hiervoor maken we gebruik van verhuiscijfers van het CBS.

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 komen verspreid vanuit de rest van het land. Tussen 2013 en 2022 is met name de vestiging van mensen uit Veldhoven (+128%) en Eindhoven (+63%) fors toegenomen. Het valt daarbij op dat het aantal mensen dat zich uit Eindhoven in de Kempen vestigt, sinds ongeveer 2022 op een stabiel niveau is. Het aantal mensen dat vanuit Tilburg en Valkenswaard naar de Kempen verhuist wisselt per jaar, maar is door de tijd heen ook vrij stabiel.

Figuur 2.3: Kempengemeenten. Jaarlijks aantal vestigers uit Veldhoven, Eindhoven, Tilburg en Valkenswaard.

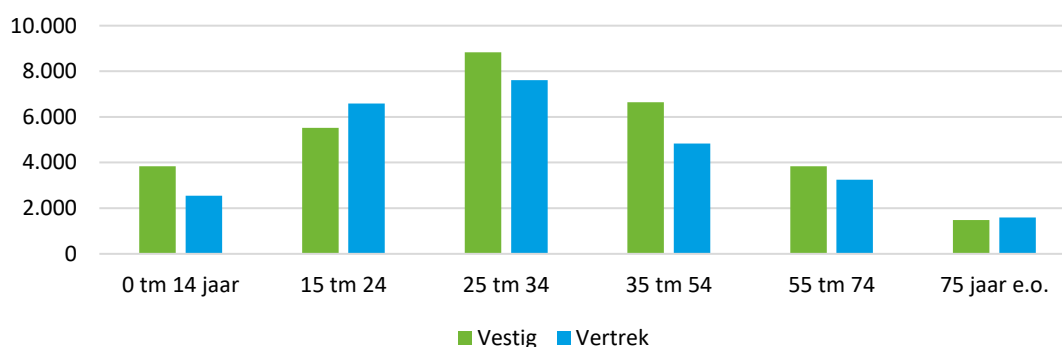


Bron: CBS Statline, 2025.

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 2.4: Kempen gemeenten. Vestiging in- en vertrek uit de Kempen 2010-2025, personen naar leeftijd.

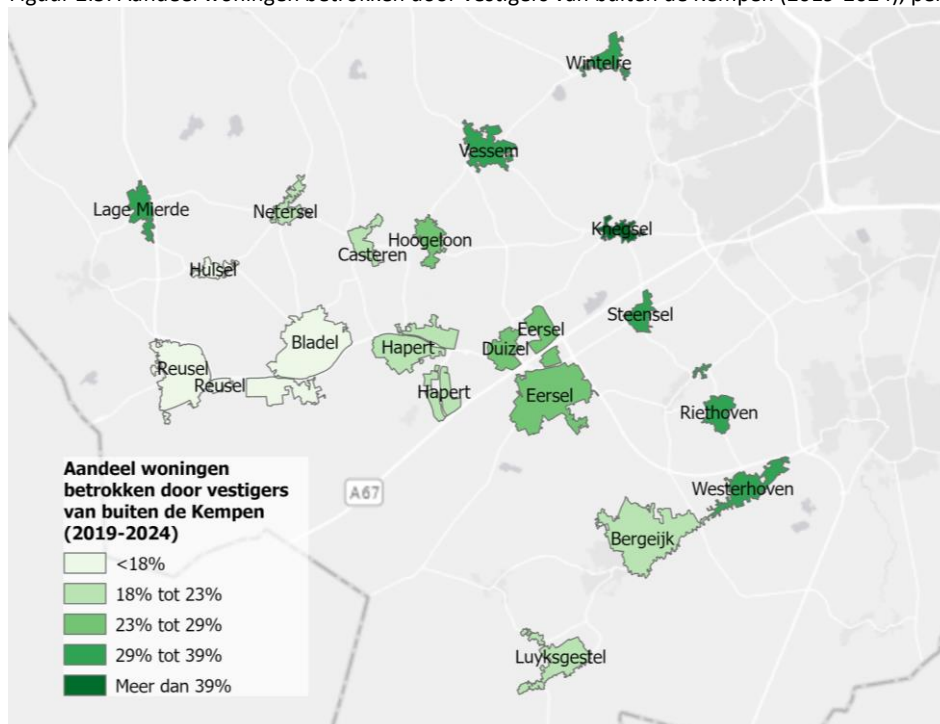


Bron: CBS Statline, 2025.

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.

Figuur 2.5: Aandeel woningen betrokken door vestigers van buiten de Kempen (2019-2024), per kern

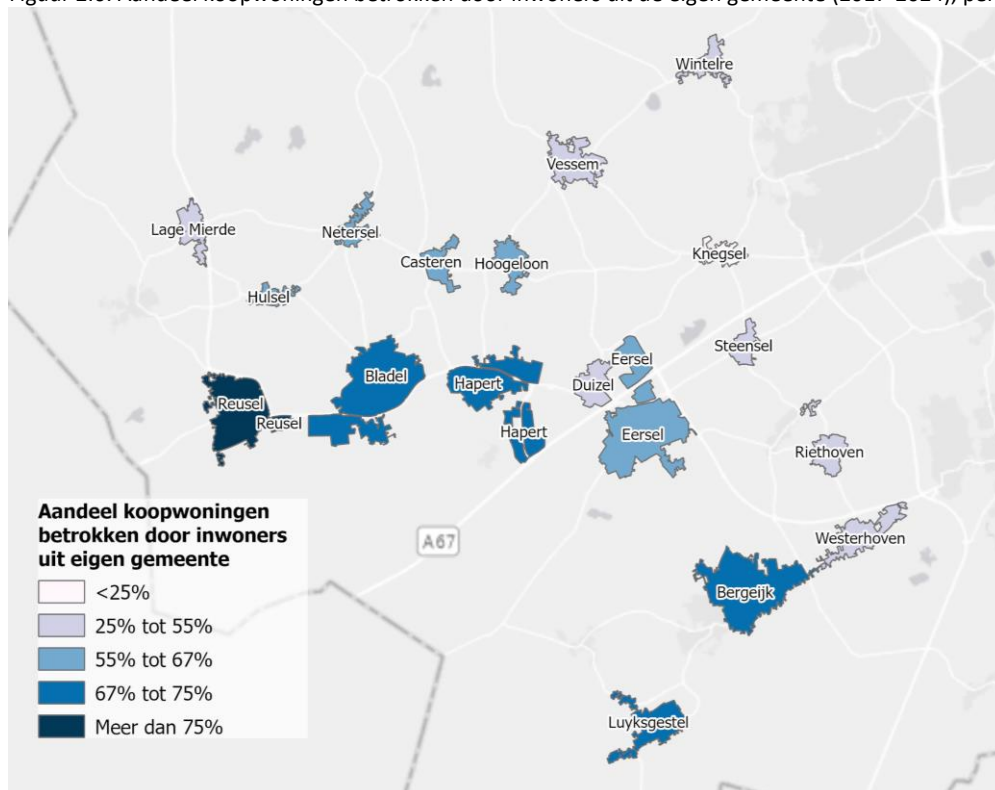


Bron: CBS-Microdata.

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.

Een vergelijkbaar beeld ontstaat wanneer we inzoomen op de koopsector. In de dorpen nabij Veldhoven en Eindhoven ging in de periode 2017–2024 een relatief klein aandeel van de beschikbare woningen naar inwoners uit de eigen gemeente. Knegsel vormt hierbij met 25% een opvallende uitschieter. In de kernen die verder van de stad liggen, ligt dit aandeel aanzienlijk hoger, oplopend tot 75% à 80% in sommige kernen.

Figuur 2.6: Aandeel koopwoningen betrokken door inwoners uit de eigen gemeente (2017-2024), per kern.



Bron: CBS-Microdata.

Wat betekent dit voor de woningbehoefte in de Kempen?

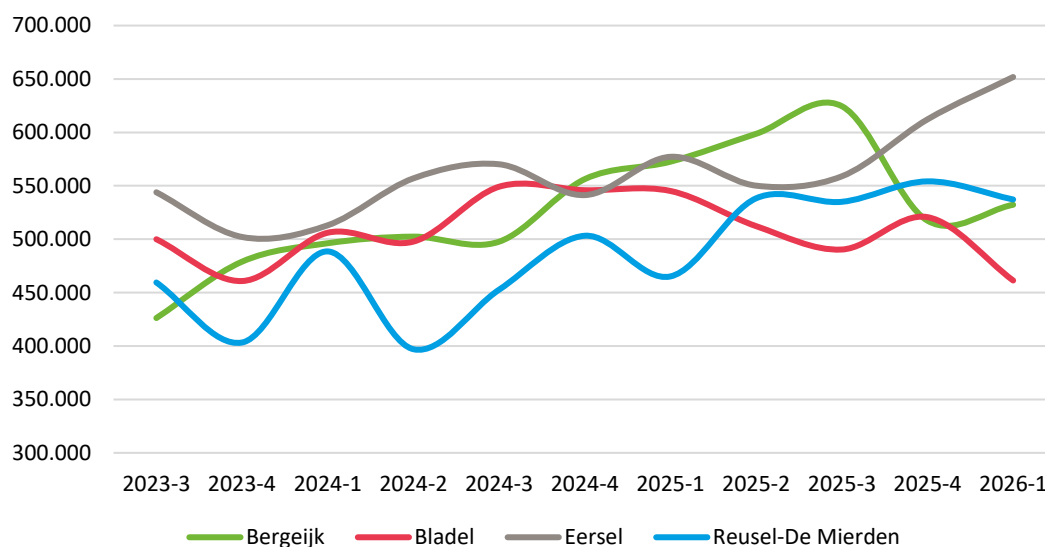
- De woningbehoefte in de Kempen wordt sterk bepaald door migratie, met name door instroom vanuit de regio Eindhoven–Veldhoven.
- Bevolkingsgroei hangt nauw samen met nieuwbouwproductie, omdat nieuwe woningen vestiging en doorstroming mogelijk maken.
- Kernen met een goede bereikbaarheid richting Veldhoven en Eindhoven zijn daarbij het meest in trek.

Prijzen in het koopsegment stijgen snel

De druk op de koopmarkt in de Kempen 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. Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van de mediane verkoopprijs in de Kempen per gemeente zien. Het beeld verschilt wat per gemeente. In Bergeijk steeg de mediane verkoopprijs bijvoorbeeld van €426.000 in het 3e kwartaal van 2023 naar €532.00 in het 1e kwartaal van 2026, een toename van ongeveer 25%. In Bladel lag de mediane verkoopprijs in dezelfde periode tussen €500.000 en €460.000, een afname van ongeveer 7%, met veel tussentijdse schommelingen.

Over het algemeen betekent de algemene stijging van de transactiepreizen voor starters uit de gemeenten dat koopwoningen steeds moeilijker bereikbaar worden. Ook in Bladel blijven de hoge prijzen het voor starters lastig maken om een woning te kopen.

Figuur 3.2: Kempengemeenten. Ontwikkeling mediane transactieprijs, 3e kwartaal 2023 - 1e kwartaal 2026.

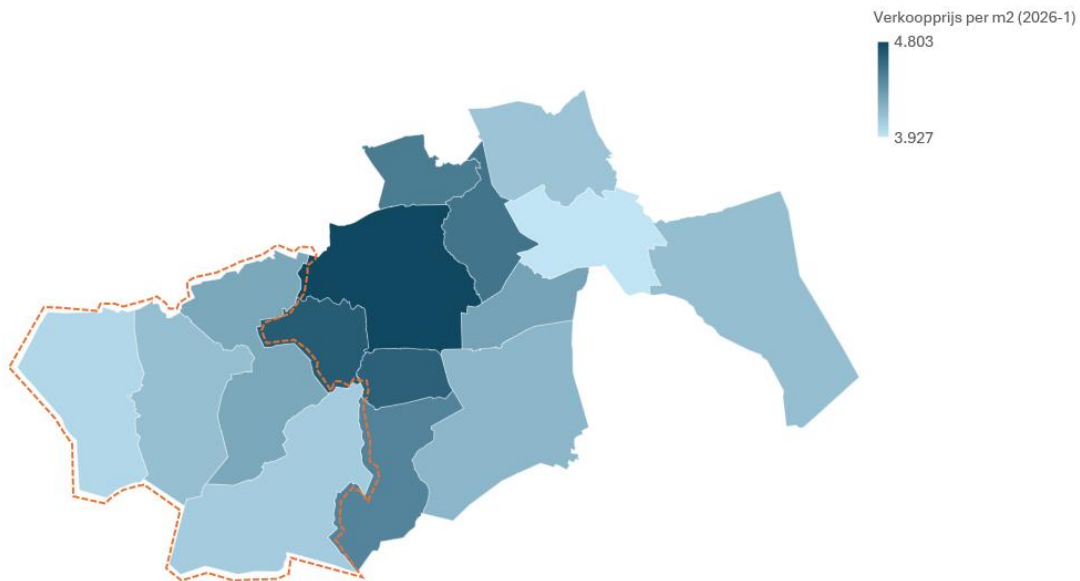


Bron: Kwartaalrapportage 1^e kwartaal 2026, van Santvoort Makelaars.

Als we daarnaast naar de gemiddelde verkoopprijs per m² in de regio kijken, valt op dat:

- De verkoopprijs per m² in de Kempen lager ligt dan in de nabijgelegen steden en dorpen van de Brainportregio, zoals Eindhoven, Veldhoven en Waalre.
- Binnen de Kempen zelf de verkoopprijzen per m² in Eersel een stuk hoger liggen dan in de andere gemeenten. De m²-prijzen in Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden is vergelijkbaar.

Figuur 3.3: Gemiddelde m2-prijs koopwoningen in de regio, 3e kwartaal 2025.



Bron: Kwartaalrapportage 1^e kwartaal 2026, van Santvoort Makelaars, bewerking Companen.

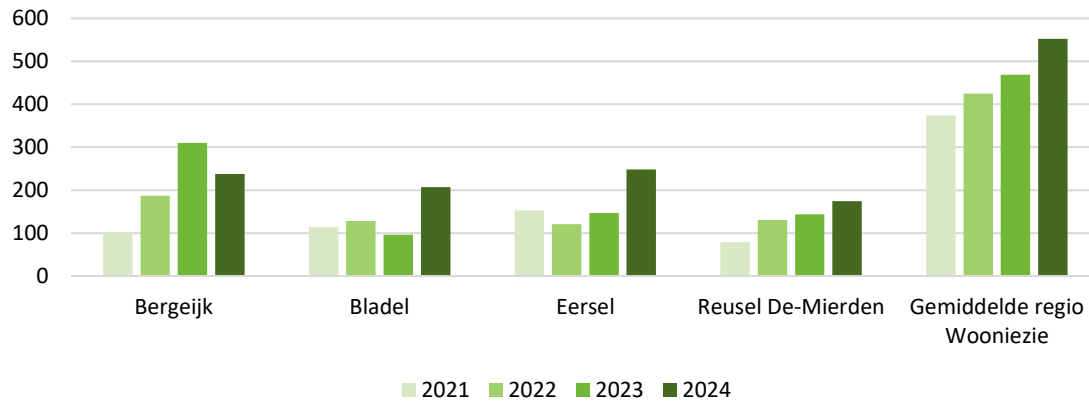
Stijgende druk op het sociale huursegment

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 voor woningzoekenden tegelijkertijd 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 2024 gemiddeld 175 tot zo'n 240 reacties per advertentie binnen. In de hele MRE lag dit gemiddelde op 550 reacties.
- Tegelijkertijd neemt het aantal actief woningzoekenden in de Kempen toe. In 2021 waren dit er nog 1.460, in 2024 al zo'n 2.030.
- 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 woonwens van ouderen langzaam verschuift naar appartementen. Dit uit zich nog niet 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.
- De lage mutatiegraad, in combinatie met het beperkte aandeel sociale huurwoningen in de voorraad (zie hierboven), zorgt voor frictie tussen de sociale opgaven en de belangen van reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is de afgelopen jaren hoog geweest en zal naar verwachting ook de komende jaren hoog blijven. Corporaties geven nu al aan dat het steeds lastiger wordt om statushouders op een passende manier te huisvesten. Daarnaast zal naar verwachting een toenemend aantal woningen worden toegewezen aan urgenten en specifieke aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit is zichtbaar in het aandeel woningen dat de afgelopen jaren via bemiddeling is toegewezen. Hoewel dit aandeel per gemeente schommelt door het wisselende aantal mutaties, is op het niveau van de vier gemeenten sprake van een duidelijke

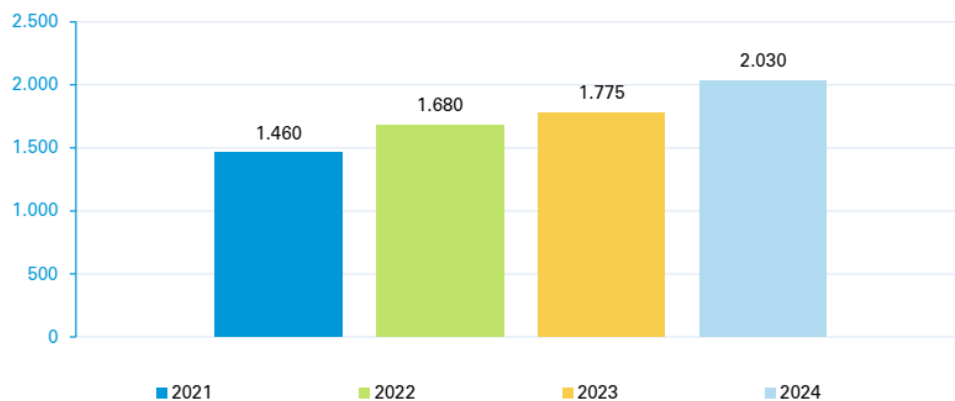
stijging: van 21% in 2023 naar 32% in 2025 (zie figuur 3.6). Een uitbreiding van de sociale huurvoorraad is nodig om de slaagkansen van reguliere woningzoekenden in de Kempen niet (verder) te laten teruglopen.

Figuur 3.4: Kempengemeenten. Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning (incl. loting).



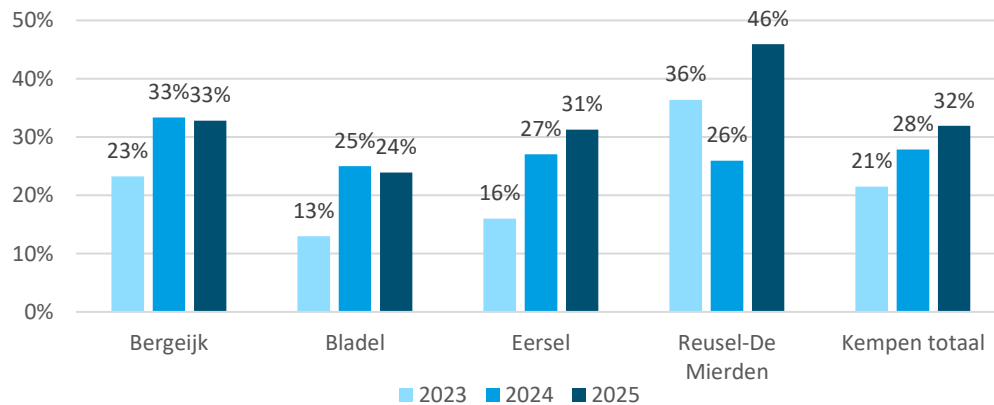
Bron: Wooniezie.

Figuur 3.5: Kempengemeenten. Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden, 2021-2024.



Bron: Regionaal woningbehoefteonderzoek MRE, Stec 2025.

Figuur 3.6: Kempengemeenten. Aandeel netto-toewijzingen met bemiddeling (exclusief nieuwbouw), 2023-2025.



Bron: Jaarrapportages Wooniezie, cijfers WSZ, bewerking Companen.

Wat betekent dit voor de woningbehoefte in de Kempen?

- De relatief kleine voorraad aan sociale huurwoningen (12%-16% van de voorraad) zorgen in de Kempen voor beperkte verhuismogelijkheden voor huishoudens met lagere inkomens. Er komt jaarlijks weinig aanbod beschikbaar.
- Het koopsegment is in de Kempen relatief duur en de mediane verkoopprijzen stijgen snel. Starters en middeninkomens kunnen hierdoor steeds lastiger een woning kopen. Binnen de Kempen liggen prijzen in Eersel aanzienlijk hoger dan in de andere gemeenten.
- De sociale huursector staat onder toenemende druk door het stijgende aantal woningzoekenden (van 1.460 in 2021 naar 2.030 in 2024) en een lage mutatiegraad van 6,7%, waardoor er jaarlijks weinig woningen vrijkomen.
- Er is frictie tussen sociale opgaven en reguliere vraag, mede door de huisvesting van statushouders, urgenten en zorgbehoevenden. Dit maakt het steeds lastiger om starters en andere reguliere woningzoekenden goed te bedienen. Om toekomstige woningbehoefte beter te kunnen opvangen, is uitbreiding van zowel sociale huurwoningen als betaalbare koopwoningen nodig.

4 Kwantitatieve woningbehoefte

Als basis voor het in beeld brengen van de woningbehoefte voor de komende jaren, kijken we naar de meest actuele provinciale prognose (2023). Deze prognose is ook als uitgangspunt gebruikt in het regionale woningbehoefteonderzoek van Stec. De provincie houdt voor de Kempen rekening met een huishoudensgroei van 2.225 in de periode tot en met 2035. Opvallend genoeg houdt de provincie voor alle Kempengemeenten rekening met een relatief beperkt binnenlandsmigratiesaldo. Zeker de afgelopen jaren zien we in de Kempen juist structureel een overschot aan vestigers.

Tabel 4.1: Kempengemeenten. Ontwikkeling aantal huishoudens volgens provinciale prognose, 2025-2040.

	2025	2035	2040	2025-2035	2025-2040
Bergeijk	8.360	8.885	8.980	+525	+620
Bladel	9.180	9.885	10.015	+705	+835
Eersel	8.550	8.990	9.105	+440	+555
Reusel de Mierden	5.915	6.470	6.685	+555	+770
De Kempen	32.005	34.230	34.785	+2.225	+2.780

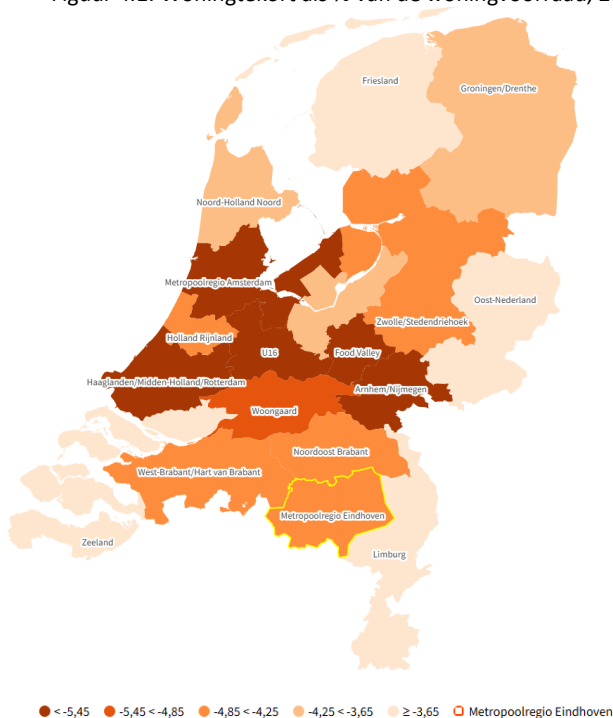
Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023).

Woningtekort en kwantitatieve woningbehoefte

De druk op de woningmarkt in de regio Eindhoven is hoog. De komende jaren komen er ook in de Kempen veel huishoudens bij die een woning nodig hebben. Daarnaast is er op dit moment al sprake van een woningtekort. Volgens ABF is er op dit moment in de Metropoolregio Eindhoven sprake van een woningtekort van 4,7% van de woningvoorraad.

De woningbehoefte in de komende jaren komt voort uit de geprognoseerde huishoudensontwikkeling en uit het terugdringen van het woningtekort naar een 'gezond' niveau. We gaan bij het berekenen van de kwantitatieve woningbehoefte uit van de huishoudensgroei en het inlopen van het woningtekort naar 2% in de periode tot 2035. Dit betekent dat er in de Kempen 870 woningen boven op de huishoudensontwikkeling extra bijgebouwd moeten worden.

Figuur 4.1: Woningtekort als % van de woningvoorraad, 2025.



Tabel 4.2: Kwantitatieve woningbehoefte per gemeente, 2025-2040.

	2025 - 2035		Huishoudensgroei 2035 - 2040	Totaal 2025 -2040
	Huishoudensgroei	Inlopen woningtekort tot 2%		
Bergeijk	525	220	95	840
Bladel	705	250	130	1.085
Eersel	440	240	115	795
Reusel-De Mierden	555	160	215	930
Totaal Kempen	2.225	870	555	3.650

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Brabant (2023), woningtekort ABF, bewerking Companen.

Schaalsprong in de Brainportregio

De Brainportregio Eindhoven heeft de ambitie om door te groeien tot een van de belangrijkste economische regio's van Nederland. De verwachte economische groei en toename van het aantal arbeidsplaatsen leiden tot een extra woningbouwopgave in de hele regio, inclusief de Kempengemeenten.

In 2024 hebben de vier Kempengemeenten gezamenlijk de *Ontwikkelstrategie De Kempen 2024–2040* vastgesteld. Hierin is de gezamenlijke ambitie vastgelegd om bij te dragen aan de schaa sprong van de Brainportregio. Op basis van deze ontwikkelstrategie wordt uitgegaan van een toevoeging van 10.250 woningen in de Kempen in de periode 2022 tot en met 2040. Begin 2025 waren er hiervan al 1.355 woningen gerealiseerd. Volgens de provinciale huishoudensprognose zijn er in de periode 2025–2040 circa 3.650 woningen nodig om te voorzien in de autonome groei van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort.

Dit betekent dat er nog een aanvullende opgave van circa 5.245 woningen resteert om de ambitie uit de ontwikkelstrategie in de Kempen te realiseren. Deze extra woningbehoefte hangt direct samen met de verwachte groei van de Brainportregio in de komende jaren.

Tabel 4.3: Kempengemeenten. Woningbouwambitie volgens ontwikkelstrategie, 2022-2040.

	Ambitie ontwikkelstrategie* (2022-2040)	Totaal gerealiseerd 2022 t/m 2024	Basisprognose (2025-2040)	Resterende ambitie
Bergeijk	3.000	335	840	1.825
Bladel	3.000	285	1.085	1.630
Eersel	2.750	355	795	1.600
Reusel-De Mierden	1.500	380	930	190
Totaal Kempen	10.250	1.355	3.650	5.245

Bron: Ontwikkelstrategie De Kempen 2040, bewerking Companen.

*De ambitie bevat de aantallen zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie de Kempen. Daarbij heeft de raad van Eersel besloten niet verder te willen gaan dan 2.750 woningen, de regio adviseert 5.500 woningen voor Eersel tot 2040. Met deze grotere opgave is in deze rapportage geen rekening gehouden.

Wat betekent dit voor de woningbehoefte in de Kempen?

- De autonome woningbehoefte in de Kempen bedraagt circa 3.650 woningen in de periode 2025–2040 en is gebaseerd op de verwachte groei van het aantal huishoudens (+2.780 tot 2040) en het terugdringen van het woningtekort naar een gezond niveau. Dit betreft in hoofdzaak de vraag vanuit de eigen inwoners en huishoudensontwikkeling binnen de gemeenten.
- Tegelijkertijd ligt de feitelijke woningvraag hoger dan de prognose, omdat de provincie uitgaat van een beperkt migratiesaldo, terwijl in de praktijk juist sprake is van een structurele instroom van nieuwe bewoners van buiten de regio.
- Boven op de autonome behoefte is er een substantiële extra woningbouwopgave van circa 5.245 woningen om invulling te geven aan de ambities uit de Ontwikkelstrategie en de schaalsprong van de Brainportregio. Deze extra opgave hangt samen met de economische groei en toename van werkgelegenheid in de regio Eindhoven, waardoor meer huishoudens zich (ook) in de Kempen willen vestigen.
- In totaal komt de woningbehoefte daarmee uit op een combinatie van lokale vraag (autonome groei en tekortreductie) en een bovenregionale vraag als gevolg van de schaalsprong, waarbij die laatste een aanzienlijk deel van de totale opgave vormt.

5 Kwalitatieve woningbehoefte

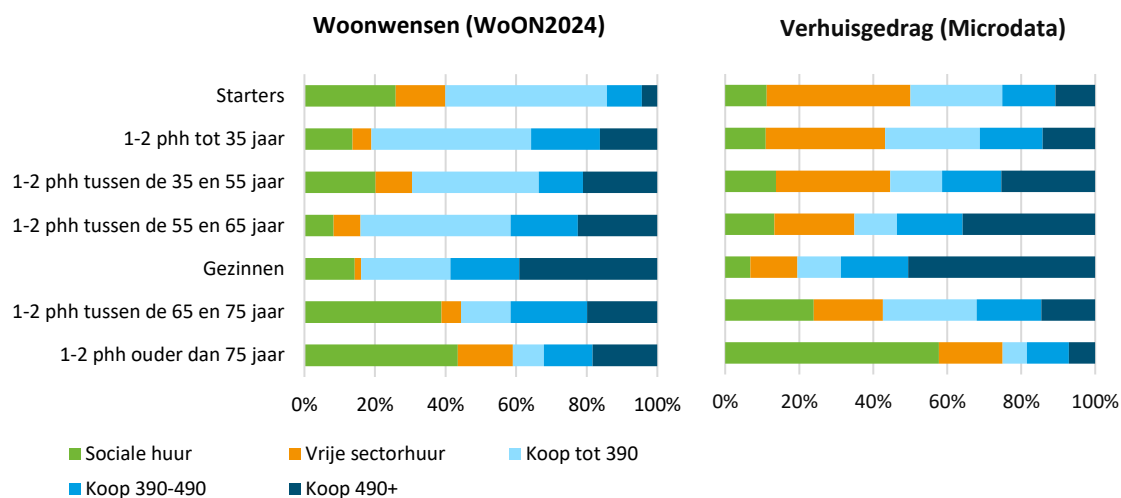
In dit hoofdstuk brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in de Kempen tot en met 2040 in beeld. Daarbij maken we expliciet onderscheid tussen de lokale woningvraag en de extra vraag die voortkomt uit de schaa sprong van de Brainportregio, omdat de aard en omvang van deze twee sterk van elkaar verschillen.

Om tot een realistisch beeld van de woningbehoefte te komen, maken we een doorrekening waarin we vraag en aanbod naast elkaar zetten. We kijken daarbij niet alleen naar woonwensen, maar ook naar feitelijk verhuisgedrag om de haalbaarheid van deze wensen te toetsen. Op basis hiervan simuleren we potentiële verhuisbewegingen en brengen we in beeld welke typen woningen in de toekomst nodig zijn.

Wensen en realiteit

De woonwensen van huishoudens en de daadwerkelijke verhuizingen die plaatsvinden lopen uiteen. Een woonwens kan te ambitieus zijn en daarom niet realistisch of het gewenste aanbod ontbreekt. Vaak speelt daarbij mee dat het beschikbare aanbod voor de woningzoekende niet de juiste prijs-kwaliteitverhouding heeft. In het onderstaande figuur is inzichtelijk gemaakt hoe woonwensen van verschillende soorten huishoudens verschillen van de verhuizingen die daadwerkelijk plaatsvinden.

Figuur 5.1: Kempengemeenten. Vergelijking tussen woonwensen (o.b.v. referentieprofiel WoON2024) en verhuisgedrag (2017-2023) in de regio, per huishoudensgroep.



Bron: WoON2024, CBS-microdata, bewerking Companen.

Het valt daarbij in de Kempen op dat:

- Huishoudens er minder vaak dan zij zouden willen in slagen om een woning te kopen. Er is veel behoefte aan een goedkope of betaalbare koopwoning. In de praktijk verhuizen veel huishoudens naar de middeldure of dure huurwoning.
- Bij jonge en kleine huishoudens zijn de verschillen tussen verhuishwens en gerealiseerde verhuizingen het grootst. Gezinnen slagen er vaker dan andere groepen in hun kwalitatieve verhuishwensen te realiseren.
- Oudere huishoudens zouden vaker een appartement willen kopen dan zij in werkelijkheid doen. Vaak hangt dit samen met gebrek aan aanbod en de prijs-kwaliteitverhouding van het beschikbare aanbod. Daarnaast spelen ook onrealistische verwachtingen soms een rol: hoewel de overwaarde op de huidige woning vaak aanzienlijk is, zijn de prijzen van appartementen en andere koopwoningen in

dezelfde periode eveneens sterk gestegen. Daardoor kunnen huishoudens in hun nieuwe woonsituatie soms minder kopen dan zij vooraf hadden verwacht.

Behoefteprognose sociale huursegment

Toegangseisen sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens € 54.847 (prijsspeil 2025) tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 900,07 (prijsspeil 2025) bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de hierboven genoemde grens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om deze vrije toegangsruimte te verruimen naar 15% indien dat is vastgelegd in prestatieafspraken.

Opgave op basis van behoefteontwikkeling

We hebben een doorrekening gemaakt van de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties per jaar. Dit is de groep huishoudens die (inclusief beleidsruimte) toegang heeft tot de sociale huurvoorraad. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect huishoudensgroei: De vraag in de sociale huursector verschuift naar meer kleinere huishoudens en eenverdieners. Tegelijk doen spoedzoekers, statushouders en aandachtsgroepen vaker een beroep op sociale huur, terwijl ouderen langer in ruime eengezinswoningen blijven wonen.
- Effect huur-kooporiëntatie: Oudere generaties (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning en hebben meer vermogen, waardoor hun vraag naar sociale huur afneemt.
- Effect welvaartsgroei: Door economische onzekerheid en inflatie staat de koopkracht onder druk, wat de vraag naar sociale huur kan vergroten. Omdat ontwikkelingen onzeker zijn, werken we met drie scenario's voor koopkrachtontwikkeling: laag (-0,9%), midden (+0,8%) en hoog (+1,4%), gebaseerd op ramingen van het CPB.

Op basis hiervan hebben we een kwantitatieve prognose gemaakt van de huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren. In de Kempen groeit deze groep naar verwachting van 12.690 huishoudens in 2025 naar 15.100 huishoudens in 2040.

Tabel 5.1: Kempengemeenten. Prognose ontwikkeling corporatiedoelgroep, 2025-2040.

	2025	2035	2040
Bergeijk	3.290	3.720	3.820
Bladel	3.790	4.460	4.630
Eersel	3.220	3.600	3.690
Reusel-De Mierden	2.390	2.810	2.960
Kempen	12.690	14.590	15.100

Bron: Lokale Monitor Wonen, CPB, raming Companen.

Niet alle huishoudens met een inkomen tot de corporatiedoelgroep hebben echter daadwerkelijk behoefte aan een sociale huurwoning. Momenteel wonen in de Kempen 3.545 van de 12.690 huishoudens met een inkomen tot de corporatiegrens in een sociale huurwoning, oftewel 28%. Veel anderen wonen in een koopwoning of particuliere huurwoning, ondanks dat zij een inkomen hebben dat tot de corporatiedoelgroep behoort. Dit zijn vaak ouderen die bij pensionering onder de inkomensgrens vallen

maar grotendeels hun koopwoning hebben afgelost en daarom geen sociale huurwoning nodig hebben. Als zij een stap op de woningmarkt zetten, zoeken zij vaak een koop- of middenhuurwoning.

Tabel 5.2: Kempengemeenten. Woonsituatie van de corporatiedoelgroep in de Kempen, 2024.

	Koopwoning	Corporatiewoning	Particuliere huurwoning	Eigenaar: Onbekend	Totaal
Huishoudens met inkomen tot corporatiedoelgroep	6.475	3.545	1.385	1.285	12.690
Huishoudens met inkomen boven grens corporatiedoelgroep	16.675	715	1.035	560	18.985
Totaal	23.150	4.260	2.420	1.845	31.675

Bron: Lokale Monitor Wonen.

Wanneer we rekening houden met de huidige woonsituatie van de corporatiedoelgroep in de Kempen, ramen we de behoefte aan sociale huurwoningen in de Kempen op circa 790 woningen in de periode 2025–2035 en 960 woningen in de periode 2025–2040. Per gemeente komt dit neer op 23% tot 28% van de totale (lokale) woningbehoefte. Dit aandeel ligt hoger dan het aandeel in de huidige voorraad, maar blijft iets onder de landelijke norm van 30%. De belangrijkste reden is dat lokaal een groot deel van de corporatiedoelgroep al in een koop- of particuliere huurwoning woont en bij een verhuizing geen directe behoefte heeft aan sociale huur.

Tabel 5.3: Kempengemeenten. Raming omvang benodigde sociale huurvoorraad per gemeente, 2025-2040.

	Huidige voorraad	Voorraad 2035	Voorraad 2040	Behoefte 2025-2035	Behoefte 2025-2040
Bergeijk	1.090	1.260	1.280	+170	+190
Bladel	1.310	1.570	1.620	+260	+310
Eersel	1.465	1.655	1.695	+190	+230
Reusel-De Mierden	785	955	1.015	+170	+230
Kempen totaal	4.650	5.440	5.610	+790	+960

Bron: Doelgroepenmodel Companen.

Behoefte versus beleid 30% sociaal bouwen

De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen moet los worden gezien van de afspraken in de Woondeal en het regionale commitment om in het kader van 'fair share' te streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw. In dit onderzoek brengen we de behoefte in beeld o.b.v. vragersgroepen in de markt. Beleidsafspraken gaan in op regionale verdeling en landelijke afspraken. Gemeenten met een laag aandeel sociale huurwoningen en een relatief lage extra behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de eigen bevolking, zouden vanuit het solidariteitsprincipe meer moeten doen voor het huisvesten van (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen in de regio.

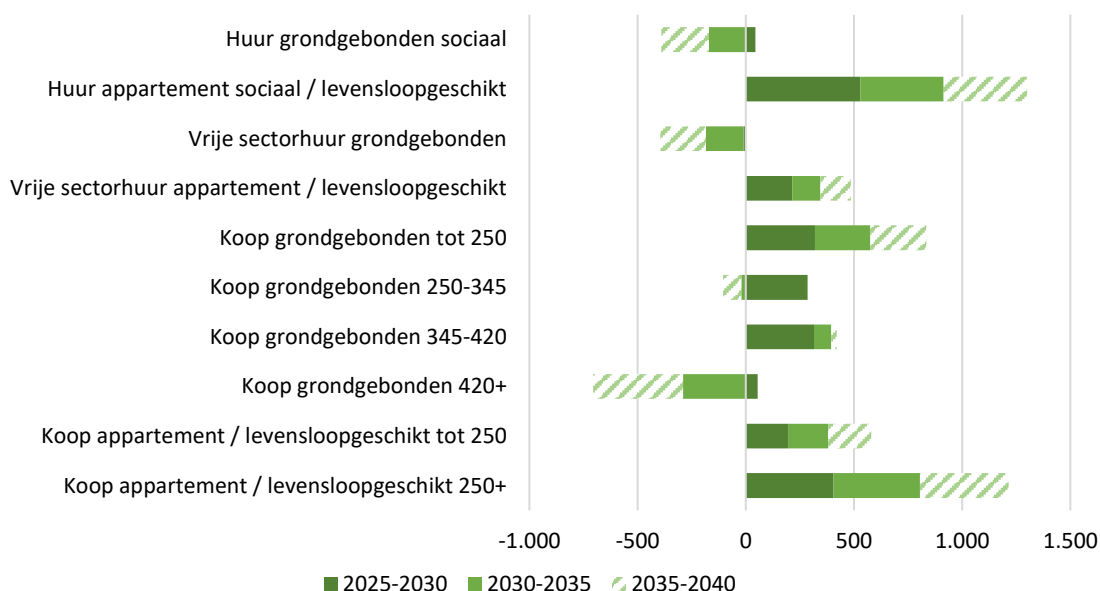
De opgave voor sociale huur moet daarbij nadrukkelijk als een regionale opgave worden gezien. Het realiseren van 30% sociale huur is nodig om de lasten binnen de regio eerlijker te verdelen. Wanneer gemeenten met een relatief lage sociale voorraad meer sociale huur toevoegen, leidt dit niet tot leegstand elders, maar vooral tot een herverdeling van de regionale vraag.

Kwalitatieve woningbehoefte: autonome woningvraag tot 2040

Om inzicht te krijgen in de dynamiek op de woningmarkt hebben we een vraag-aanbodbalans opgesteld. Hiervoor hebben we de woningvraag doorgerekend op basis van de huishoudensprognose, woon- en verhuiscriteria, en een realiteitscheck met feitelijk verhuisgedrag. Dit zetten we af tegen het verwachte aanbod, dat ontstaat wanneer huishoudens een stap zetten naar een andere woning. De vrijkomende woningen kunnen vervolgens worden betrokken door andere huishoudens die op zoek zijn naar passende woonruimte.

De vraag-aanbodbalans laat zien waar tekorten en overschotten in de woningvoorraad ontstaan: positieve getallen duiden op een tekort in een segment, terwijl negatieve getallen wijzen op een (potentieel) overschot aan woningen in dat segment. Het is belangrijk te benadrukken dat dit geen blauwdruk voor de woningbouwprogrammering is, maar vooral inzicht geeft in welke woningtypen momenteel meer vraag kennen dan aanbod.

Figuur 5.2: Kempengemeenten. Autonome kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens basisprognose, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.



Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Op het totaalniveau van de Kempen zien we de volgende ontwikkelingen:

- In de **sociale huursector** is vooral behoefte aan levensloopgeschikte woningen (appartementen en grondgebonden) voor ouderen. Voor jongeren is de vraag naar huurappartementen relatief klein; zij kiezen vaak voor deze woningen omdat ze betaalbaar zijn en relatief snel beschikbaar. Op korte termijn is er zeer beperkte behoefte aan nieuwe grondgebonden gezinswoningen, maar na 2030 neemt deze vraag toe wanneer ouderen verhuizen naar levensloopgeschikte woningen. Over de gehele periode bekeken is het niet nodig om grote aantallen grondgebonden gezinswoningen toe te voegen in de sociale huursector.
- 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 €420.000, 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.

Verschillen in berekening van sociale huurbehoefte

In het regionale woningbehoefteonderzoek Goed wonen en zorgen in de MRE (2025) komt onderzoeksbureau Stec voor de Kempen tot een aanzienlijk hoger aandeel sociale huur in het basisscenario. In dit onderzoek wordt ongeveer 55% van de woningbehoefte toegeschreven aan sociale huur. Het hogere aandeel sociale huur in het Stec-onderzoek is vooral het gevolg van **verschillende aannames en methodologische keuzes**. Zo dempt Stec de vraag naar koopwoningen van lage en middeninkomens wanneer de lokale woningvoorraad duurder is, waardoor huishoudens die in werkelijkheid een koopwoning zouden zoeken, worden meegenomen als potentiële sociale huurders. In onze doorrekening gaan we uit van de **initiële woonwensen**, waarbij we veronderstellen dat woningzoekenden het liefst zo min mogelijk concessies doen. Hierbij houden we rekening met het feit dat in de Kempen een groot deel van de huishoudens traditioneel in een koopwoning woont, waardoor de voorkeur voor koop ook in de woningvraag stevig verankerd is. Dit beïnvloedt hoe vraaguitskomsten moeten worden geïnterpreteerd.

Kort samengevat komt het verschil erop neer dat Stec woningzoekenden met een koopwens, sneller laat 'uitkomen' in de sociale huur, terwijl in dit onderzoek die oorspronkelijke koopwens leidend blijft. Daardoor ontstaat een hoger aandeel sociale huur in de uitkomsten van Stec dan in deze rapportage.

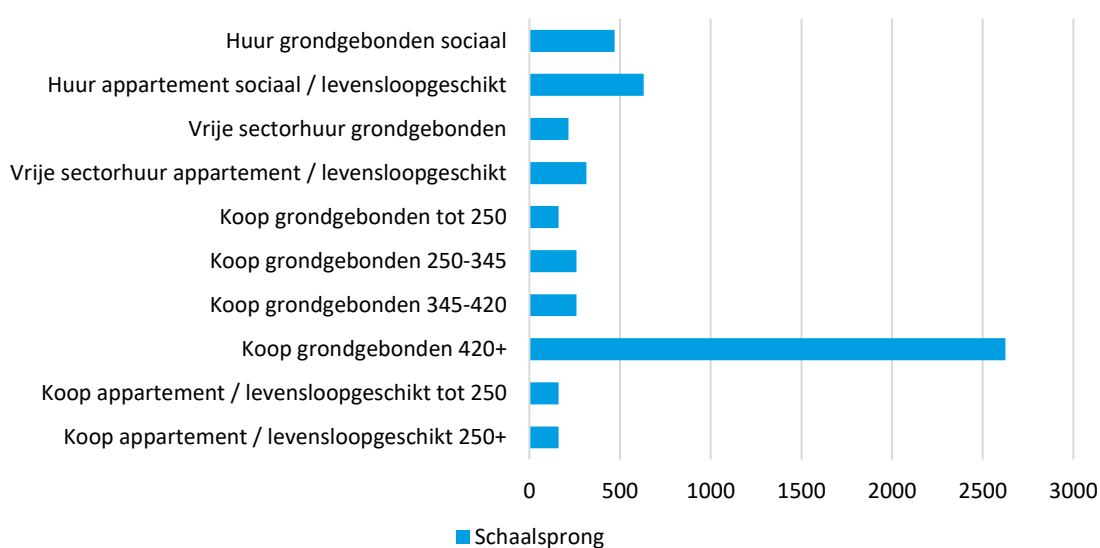
Kwalitatieve woningvraag vanuit schaalsprong Brainportregio

Naast de autonome groei van de Kempengemeenten ontstaat door de ontwikkeling en groei van de bredere Brainportregio Eindhoven een extra vraag naar woningen. Voor de Kempen wordt deze vraag geraamd op 5.245 woningen (o.b.v. de ontwikkelstrategie). Deze vraag verschilt duidelijk van de lokale, autonome woningvraag, met meer accent op duurdere koopwoningen en middeldure huurwoningen, terwijl de autonome vraag juist sterker is gericht op betaalbaarheid. Deze regionale vraag is nauw verbonden met de groei van arbeidsplaatsen bij grote bedrijven zoals ASML. Tegelijkertijd ontstaat door de groei van deze bedrijven ook extra vraag vanuit de bredere toeleveringsketen en andere sectoren zoals onderwijs, zorg, winkels en voorzieningen. Dit betreft vaak werknemers met middelbaar of praktisch

onderwijs, die bijdragen aan een leefbare en goed functionerende samenleving rond de nieuwe wijken en buurten.

In het behoefteonderzoek voor de MRE heeft Stec een ambitie scenario uitgewerkt, waarbij onder andere de uitgangspunten van de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant en het programma Beethoven Wonen als basis dienden. Dit ambitie scenario is verder gespecificeerd voor de verschillende deelgebieden van de regio, waaronder de Kempen. Voor de kwalitatieve doorrekening van de schaa sprong in de Kempen, nemen we de uitgangspunten uit dit regionale onderzoek over. Het geeft inzicht in de typen woningen die nodig zijn en maakt duidelijk dat de schaa sprong een ander vraagprofiel oplevert dan de autonome vraag, met name in het hogere koopsegment (zie onderstaand figuur).

Figuur 5.3: Kempengemeenten. Extra woningbehoefte 2025-2040 volgens ambitie ontwikkelstrategie, naar woningtype, eigendom en prijsklasse.



Bron: woningbehoefteonderzoek MRE (Stec 2025), bewerking Companen.

Wat betekent dit voor de woningbehoefte in de Kempen?

- De autonome woningbehoefte in de Kempen richt zich vooral op het toevoegen van woningen voor starters en ouderen, met een sterke vraag naar betaalbare koopwoningen (met name rijwoningen) en levensloopgeschikte woningen.
- In de sociale huursector is uitbreiding nodig (circa +960 woningen tot 2040), met nadruk op levensloopgeschikte woningen. Het aandeel sociale huur in de lokale behoefte (22%–28%) ligt hoger dan de huidige voorraad, maar onder de beleidsmatige 30%-norm. Belangrijk is dat dit aandeel vooral een indicatie geeft van de lokale vraag vanuit eigen inwoners en daarmee als minimum moet worden gezien. Het houdt nog geen rekening met regionale afspraken en het 'fair share'-principe, waarbij gemeenten bijdragen aan een meer evenwichtige verdeling van sociale huur over de hele regio.
- Voor duurdere grondgebonden koopwoningen is vanuit de lokale vraag geen uitbreidingsbehoefte; op termijn kan hier zelfs een (kwalitatief) overschot ontstaan, met name bij minder aantrekkelijke woningen.
- De schaa sprong van de Brainportregio zorgt voor een aanvullende vraag van circa 5.245 woningen, met een ander profiel: meer accent op (middel)dure koopwoningen en huurwoningen voor hoogopgeleide vestigers. Deze extra vraag kan juist helpen om het potentiële overschot in het

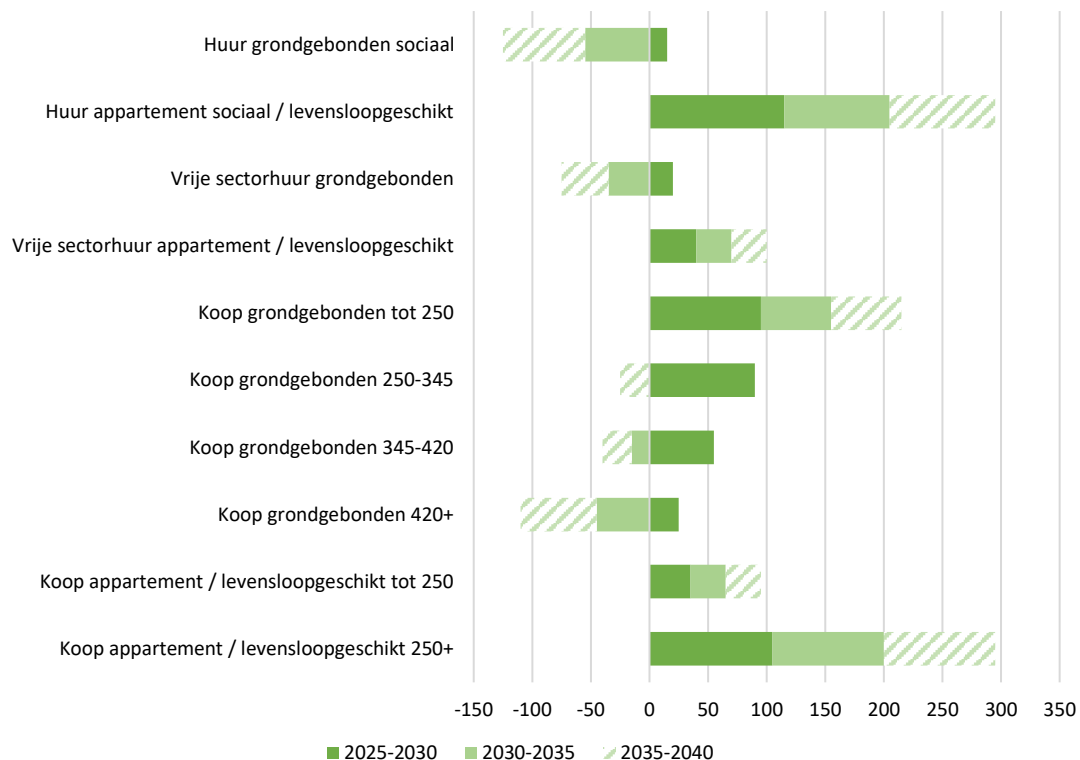
duurdere segment op te vangen en biedt kansen voor een meer gebalanceerd woningbouwprogramma, waarin zowel betaalbare als duurdere woningen een plek krijgen.

- In totaal vraagt dit om een woningbouwstrategie die inzet op differentiatie: enerzijds het bedienen van de lokale vraag (betaalbaar, levensloopgeschikt), en anderzijds het faciliteren van de bovenregionale vraag vanuit de Brainportontwikkeling.

6 Uitwerking woningbehoefte per gemeente

6.1 Bergeijk

Figuur 6.1: Gemeente Bergeijk. Autonome kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens basisprognose, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



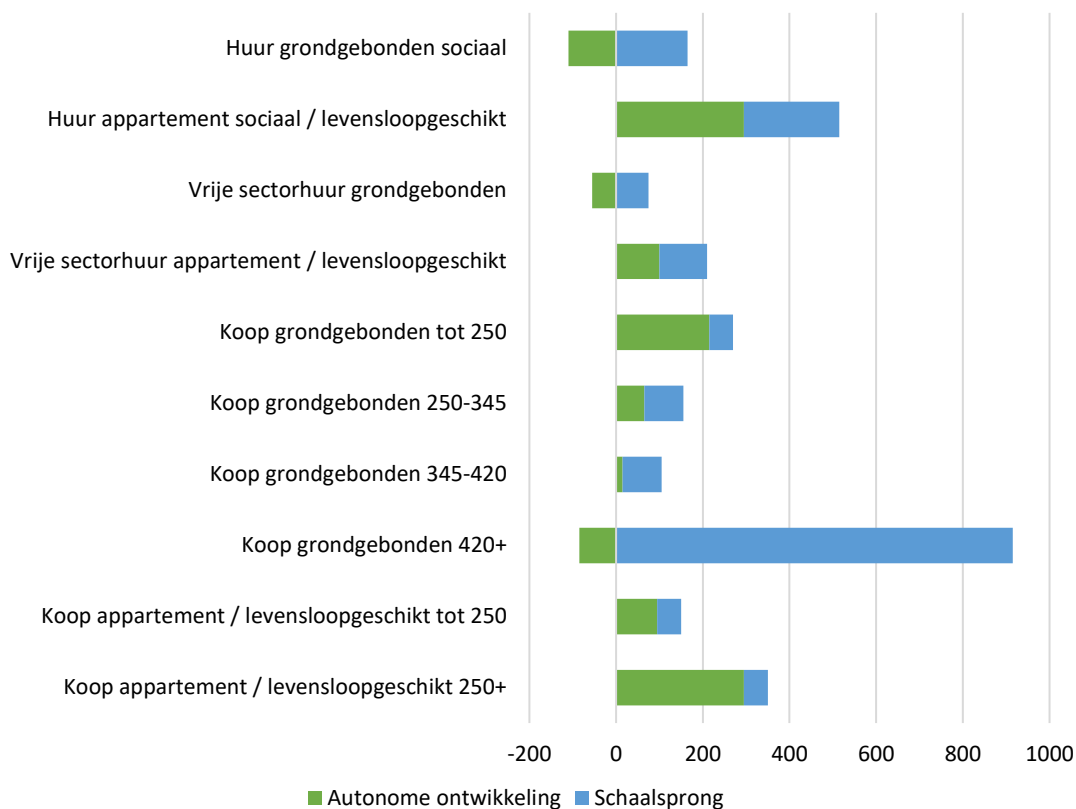
*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Appartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal	
Sociale huur	130	35	20	185	23%
Middenhuur	60	-5	-10	45	5%
Koop tot €250.000	130	90	90	310	38%
Koop tot €250-€345.000	125	30	5	160	20%
Koop tot €345-€420.000	90	15	5	110	13%
Koop vanaf €420.000	60	-15	-35	10	1%
Totaal	595	150	75	820	100%

Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 6.2: Gemeente Bergeijk. Extra kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens ambitie ontwikkelstrategie, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

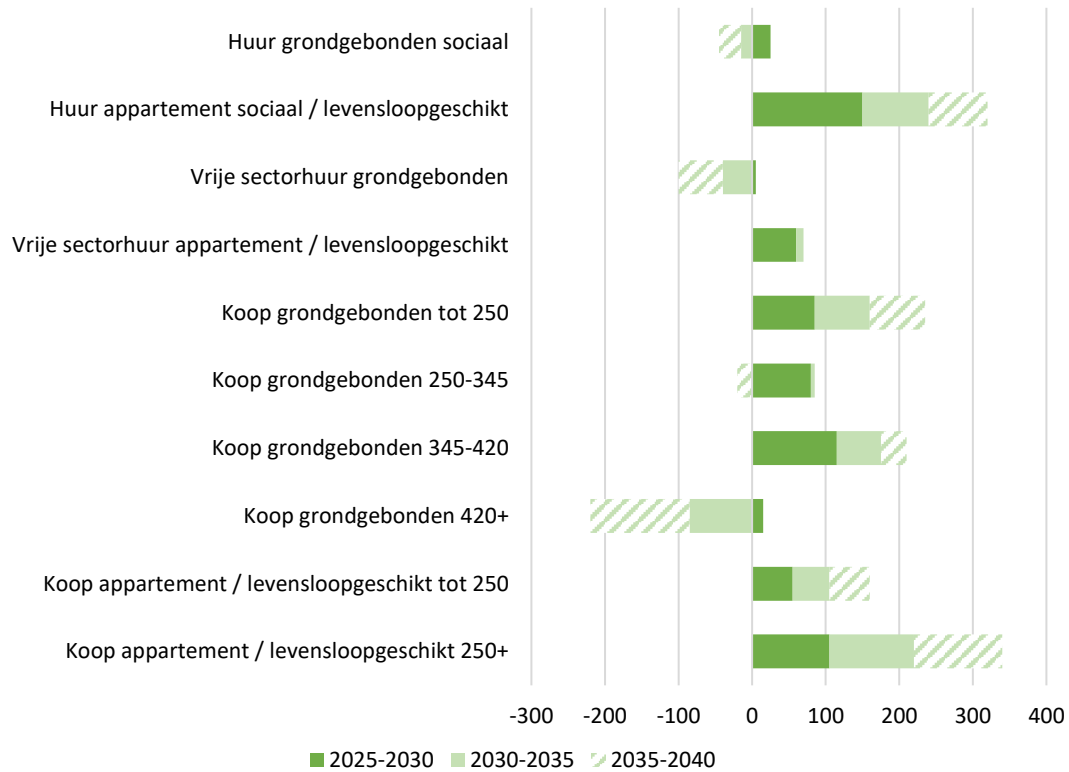
- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Aappartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	Autonome ontwikkeling		Schaalsprong volgens ontwikkelstrategie		Totaal (autonome ontwikkeling + schaa sprong)	
Sociale huur	185	23%	385	21%	570	21%
Middenhuur	45	5%	185	10%	230	9%
Koop tot €250.000	310	38%	110	6%	420	16%
Koop tot €250-€345.000	160	20%	110	6%	270	10%
Koop tot €345-€420.000	110	13%	110	6%	220	8%
Koop vanaf €420.000	10	1%	935	51%	945	36%
Totaal	820	100%	1.835	100%	2.655	100%

Bron: Ontwikkelstrategie Kempen 2040, woningbehoefteonderzoek MRE (Stec 2025), bewerking Companen.

6.2 Bladel

Figuur 6.3: Gemeente Bladel. Autonome kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens basisprognose, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



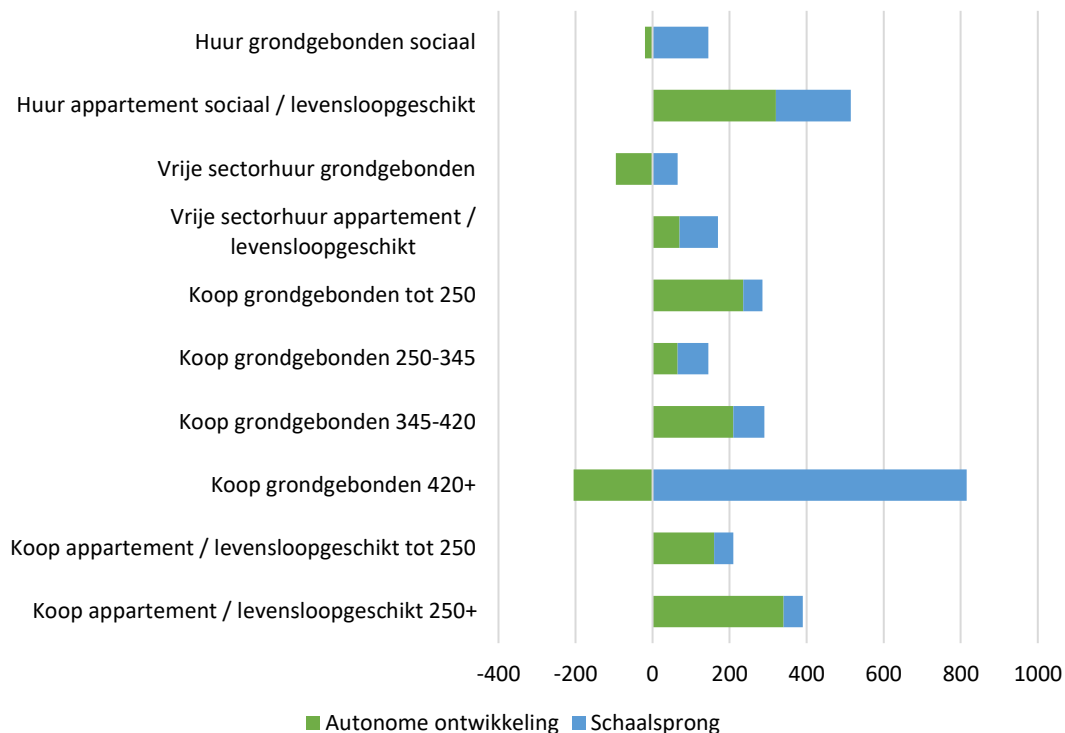
*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Appartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal	
Sociale huur	175	75	50	300	28%
Middenhuur	65	-30	-60	-25	-2%
Koop tot €250.000	140	125	130	395	36%
Koop tot €250-€345.000	115	45	20	180	17%
Koop tot €345-€420.000	150	100	75	325	30%
Koop vanaf €420.000	50	-45	-95	-90	-8%
Totaal	695	270	120	1.085	100%

Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 6.4: Gemeente Bladel. Extra kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens ambitie ontwikkelstrategie, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

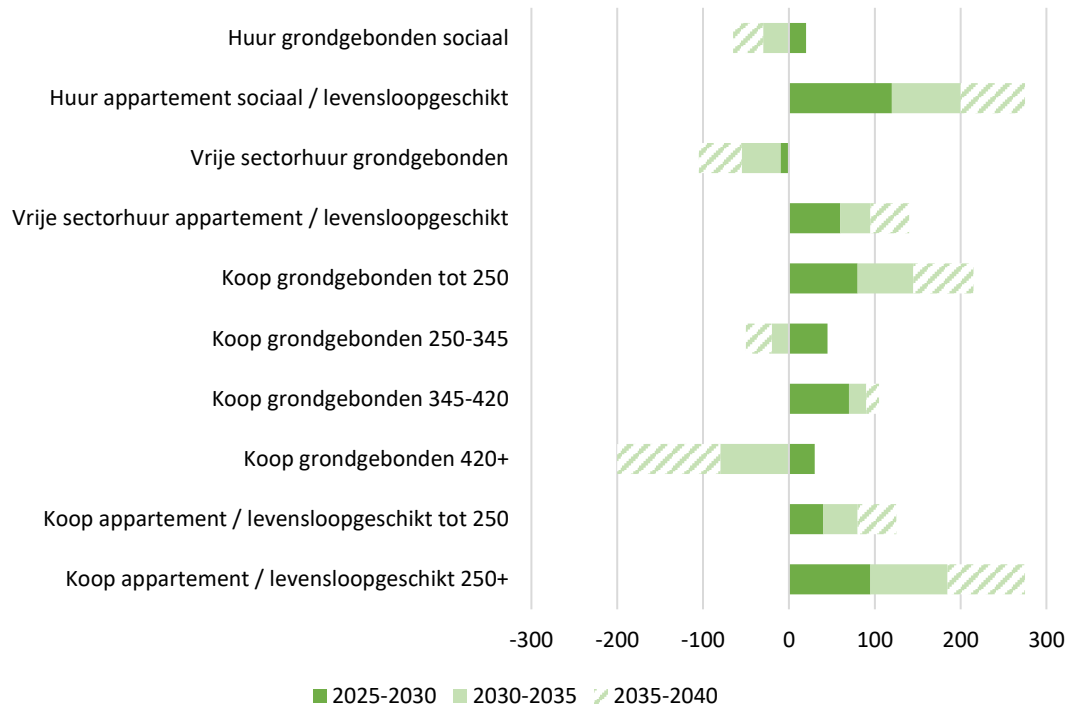
- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Aappartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	Autonome ontwikkeling		Schaalsprong volgens ontwikkelstrategie		Totaal (autonome ontwikkeling + schaa sprong)	
Sociale huur	300	28%	340	21%	640	24%
Middenhuur	-25	-2%	165	10%	140	5%
Koop tot €250.000	395	36%	100	6%	495	18%
Koop tot €250-€345.000	180	17%	95	6%	275	10%
Koop tot €345-€420.000	325	30%	95	6%	420	15%
Koop vanaf €420.000	-90	-8%	830	51%	740	27%
Totaal	1.085	100%	1.625	100%	2.710	100%

Bron: Ontwikkelstrategie Kempen 2040, woningbehoefteonderzoek MRE (Stec 2025), bewerking Companen.

6.3 Eersel

Figuur 6.5: Gemeente Eersel. Autonome kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens basisprognose, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



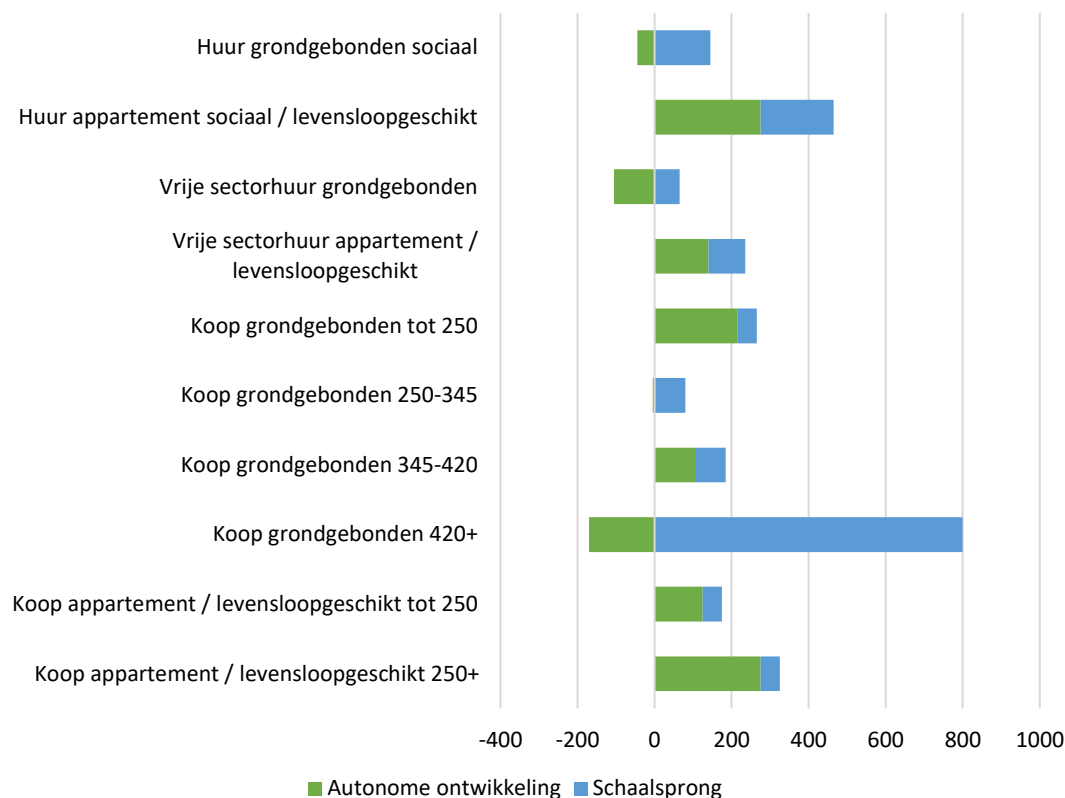
*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Appartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal	
Sociale huur	140	50	40	230	29%
Middenhuur	50	-10	-5	35	4%
Koop tot €250.000	120	105	115	340	42%
Koop tot €250-€345.000	75	10	0	85	11%
Koop tot €345-€420.000	100	50	45	195	24%
Koop vanaf €420.000	60	-50	-90	-80	-10%
Totaal	545	155	105	805	100%

Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 6.6: Gemeente Eersel. Extra kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens ambitie ontwikkelstrategie, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Aappartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

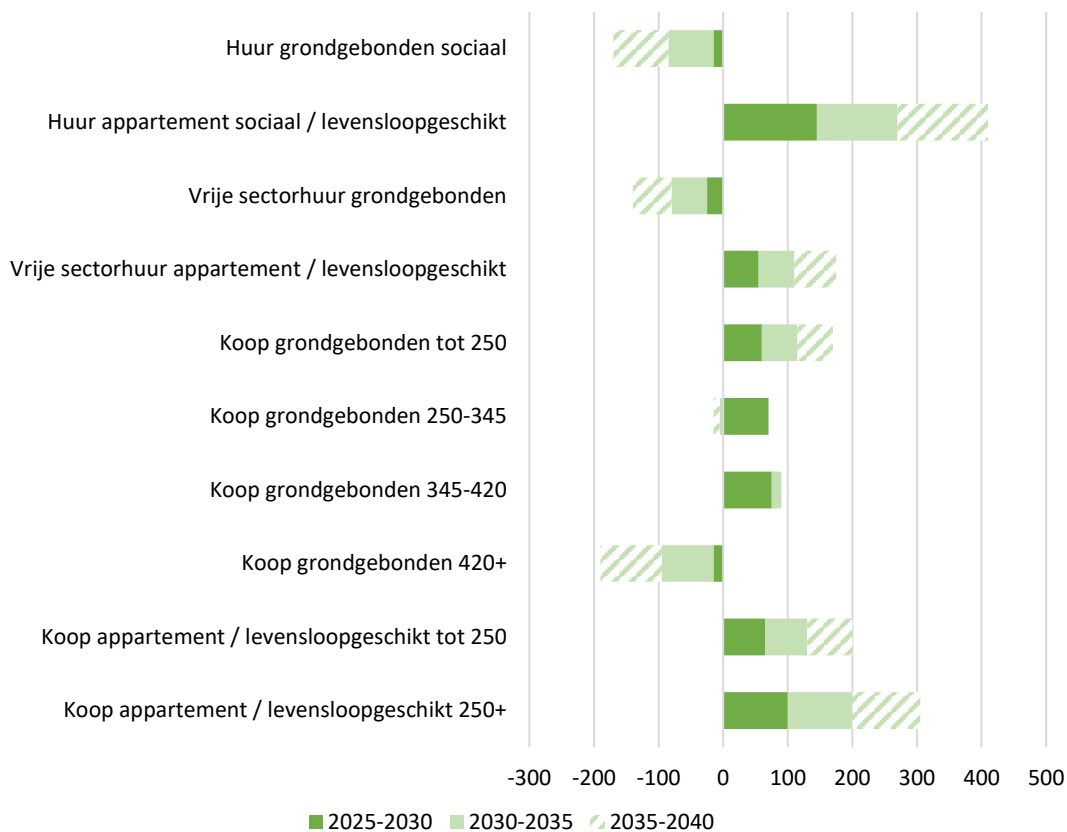
	Autonome ontwikkeling		Schaalsprong volgens ontwikkelstrategie*		Totaal (autonome ontwikkeling + schaa sprong)	
Sociale huur	230	29%	335	21%	565	23%
Middenhuur	35	4%	160	10%	195	8%
Koop tot €250.000	340	42%	100	6%	440	18%
Koop tot €250-€345.000	85	11%	95	6%	180	7%
Koop tot €345-€420.000	195	24%	95	6%	290	12%
Koop vanaf €420.000	-80	-10%	815	51%	735	31%
Totaal	805	100%	1.600	100%	2.405	100%

Bron: Ontwikkelstrategie Kempen 2040, woningbehoefteonderzoek MRE (Stec 2025), bewerking Companen.

*De ambitie bevat de aantallen zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie de Kempen. Daarbij heeft de raad van Eersel besloten niet verder te willen gaan dan 2.750 woningen, de regio adviseert 5.500 woningen voor Eersel tot 2040. Met deze grotere opgave is in deze rapportage geen rekening gehouden

6.4 Reusel-de Mierden

Figuur 6.7: Gemeente Reusel-de Mierden. Autonome kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens basisprognose, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



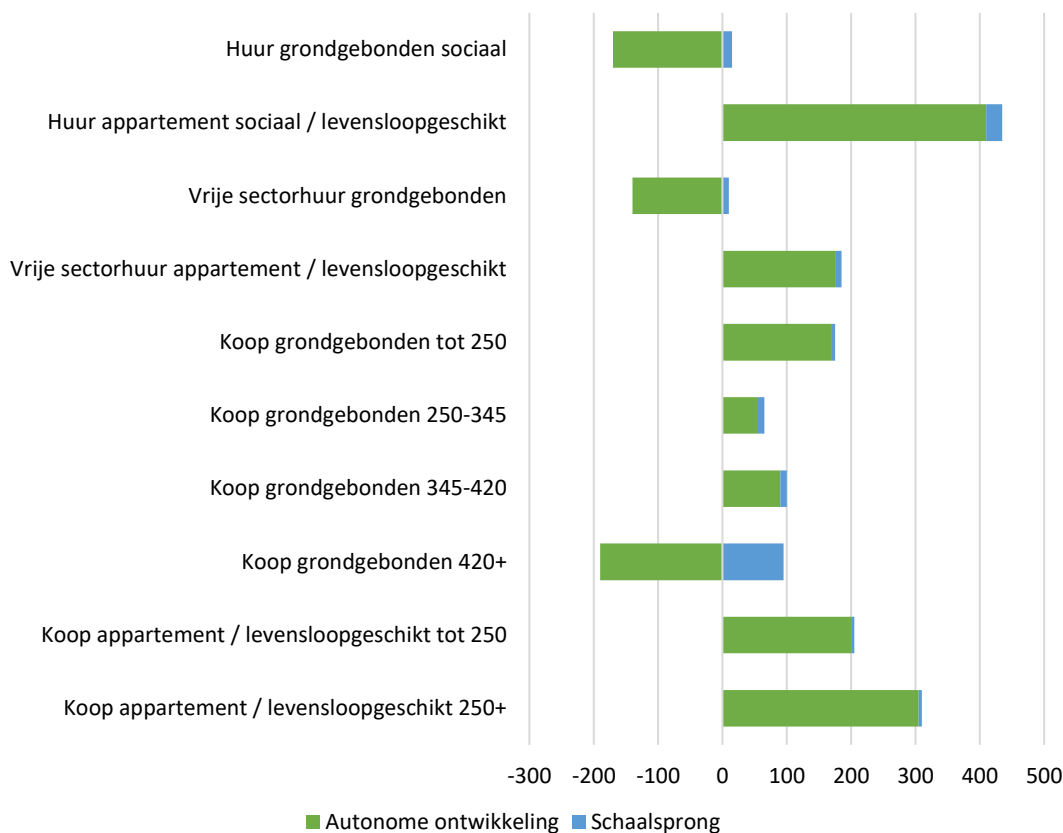
*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Aappartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	2025-2030	2030-2035	2035-2040	Totaal	
Sociale huur	130	55	55	240	26%
Middenhuur	30	0	5	35	4%
Koop tot €250.000	125	120	125	370	40%
Koop tot €250-€345.000	105	30	25	160	17%
Koop tot €345-€420.000	110	50	35	195	21%
Koop vanaf €420.000	20	-45	-60	-85	-9%
Totaal	520	210	185	915	100%

Bron: Kwalitatief woningbehoeftemodel Companen.

Figuur 6.8: Gemeente Reusel-de Mierden. Extra kwalitatieve woningbehoefte (vraag minus aanbod) 2025-2040 volgens ambitie ontwikkelstrategie, naar woningtype*, eigendom en prijsklasse.



*Woningen zijn weergegeven in twee categorieën:

- 'Grondgebonden': betreft reguliere gezinswoningen
- 'Appartement/levensloopgeschikt': betreft zowel appartementen als grondgebonden nultredenwoningen omvat die geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

	Autonome ontwikkeling		Schaalsprong volgens ontwikkelstrategie		Totaal (autonome ontwikkeling + schaa sprong)	
Sociale huur	240	26%	40	22%	280	25%
Middenhuur	35	4%	20	11%	55	5%
Koop tot €250.000	370	40%	10	5%	380	35%
Koop tot €250-€345.000	160	17%	10	5%	170	15%
Koop tot €345-€420.000	195	21%	10	5%	205	19%
Koop vanaf €420.000	-85	-9%	95	51%	10	1%
Totaal	915	100%	185	100%	1.100	100%

Bron: Ontwikkelstrategie Kempen 2040, woningbehoefteonderzoek MRE (Stec 2025), bewerking Companen.

7 Conclusies en advies

De woningmarkt in de Kempen staat onder druk door een combinatie van autonome bevolkingsgroei, een structureel woningtekort en een toenemende instroom vanuit de Brainportregio. Tegelijkertijd sluit de huidige woningvoorraad onvoldoende aan op de vraag: het aandeel sociale huur is laag, betaalbare koopwoningen zijn schaars en het aanbod levensloopgeschikte woningen blijft achter. Hierdoor komen met name starters, lagere inkomens en ouderen moeilijk aan een passende woning, terwijl er juist al relatief veel dure grondgebonden woningen aanwezig zijn en op termijn mogelijk zelfs een overschot in dit segment ontstaat.

Voor de **autonome groei** vraagt dit om een duidelijke koers gericht op betaalbaarheid en regionale solidariteit. Vasthouden aan 30% sociale huur in de nieuwbouw is noodzakelijk, ondanks dat de berekende lokale behoefte lager ligt (circa 23%-28%), omdat dit bijdraagt aan een eerlijkere verdeling van de sociale opgave in de regio en het verminderen van druk op de sociale huursector. Tegelijkertijd is het ongewenst om het aanbod van dure grondgebonden koopwoningen te veel verder uit te breiden, aangezien dit vooral instroom van buitenaf stimuleert en de slaagkansen van eigen inwoners onder druk zet, terwijl dit segment lokaal al ruim vertegenwoordigd is. De prioriteit ligt daarom bij een sterk betaalbaar programma, met name betaalbare koop voor starters en middeninkomens en een aanzienlijke toevoeging van appartementen en levensloopgeschikte woningen, zodat senioren kunnen doorstromen en woningen in de bestaande voorraad vrijkomen.

Voor de **schaalsprong (ambitiescenario)** verandert het woningvraagprofiel wezenlijk. De extra vraag vanuit de Brainportregio bevat relatief meer huishoudens met hogere inkomens en een bredere differentiatie in woonwensen, waaronder ook vraag naar duurdere en grotere woningen. Dit rechtvaardigt een lager aandeel sociale huur (circa 21%-22%) en vraagt om een gemixt woningbouwprogramma waarin naast sociale huur en betaalbare segmenten ook ruimte is voor middeldure en duurdere koop en huur. Tegelijkertijd blijft het essentieel om ook binnen de schaa sprong voldoende betaalbare woningen toe te voegen, aangezien de groei van de regionale economie ook leidt tot extra vraag vanuit middeninkomens en essentiële beroepen.

Daarmee ligt de kern van het advies in het **bewust differentiëren tussen beide opgaven**: bij autonome groei sturen op betaalbaarheid en lokale slaagkansen, bij de schaa sprong ruimte bieden voor een breder en gemengd programma. In beide gevallen geldt dat nieuwbouw moet bijdragen aan doorstroming, spreiding van doelgroepen en behoud van de leefbaarheid en identiteit van de Kempische kernen, zoals ook in de Kempische visie op wonen 2024-2028 (Volkshuisvestingsprogramma) centraal staat.