

Woningmarktanalyse Gemeente Eersel

DATUM 21 oktober 2021

PROJECTNUMMER 770.101

OPDRACHTGEVER Gemeente Eersel

1.1 Aanleiding

In 2019 heeft de gemeente Eersel de Kempische Visie op Wonen (2019-2023) vastgesteld. Daarmee geldt deze regionale woonvisie in Eersel ook als het kader voor het lokale woonbeleid. In deze woonvisie zijn diverse speerpunten bepaald, zoals het versnellen van de woningproductie, het vergroten van het aantal betaalbare woningen. In de jaren nadien zijn maatregelen genomen om de ambities waar te maken. Echter, in dezelfde periode is het aantal woningzoekenden fors toegenomen (aangewakkerde vraag als gevolg van de lage rentestand, meer vestigers vanuit steden, meer buitenlandse migratie), terwijl het beschikbare aanbod niet of slechts beperkt is meegegroeid. Het gevolg is dat de prijzen in de koopsector fors zijn gestegen. Dit maakt dat de gemeente dringend op zoek is naar meer sturingsmogelijkheden om goedkope koopwoningen te bouwen en deze ook voor het goedkope segment te behouden. Maar om te bepalen welke maatregelen juist zijn om te nemen, is het eerst zaak om goed zicht te krijgen op de actuele woningbehoefte.

Opbouw notitie

In deze notitie geven we daarom inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte voor de gemeente Eersel.

- In paragraaf 1.2 gaan we in op de demografische trends in de afgelopen jaren en de effecten hiervan op de kwantitatieve woningbehoefte. Dit vergelijken we met de woningbehoefteprognose van de Provincie Noord-Brabant.
- Paragraaf 1.3 geeft op basis van woonvoorkeuren van woningzoekenden en feitelijke transacties op de Eerselse woningmarkt inzicht in de verwachte kwalitatieve behoefte in Eersel.
- In paragraaf 1.4 geven we de conclusies weer.

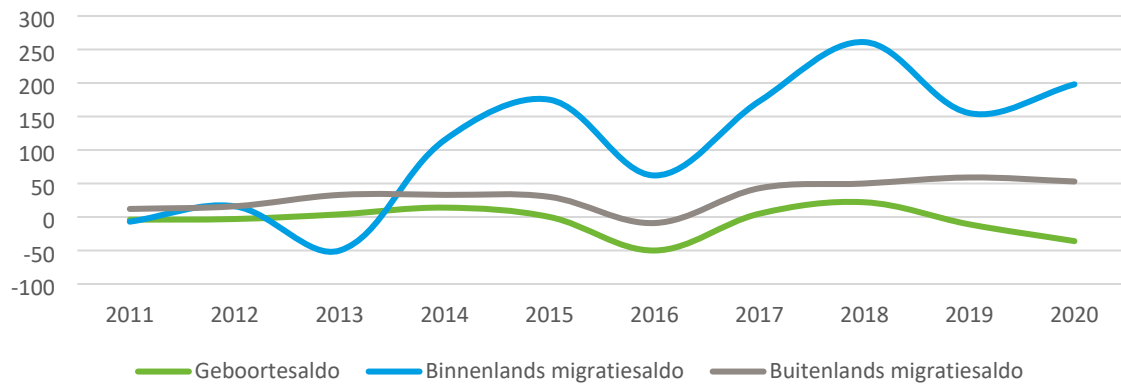
1.2 Kwantitatieve woningbouwopgave

Bevolkingsgroei vooral door (toenemend) vestigingsoverschot

De afgelopen tien jaar is de gemeente Eersel met ongeveer +1.150 inwoners gegroeid (totaal aantal inwoners op 1 januari 2021: 19.530). Deze groei was vooral het gevolg van een sterk positief binnenlands migratiesaldo (gemiddeld +110 personen per jaar). Het geboortesaldo schommelt rond het nulpunt, maar was gemiddeld genomen de laatste toen jaar licht negatief. Het aantal geboorten in de gemeente ligt daarmee lager dan het aantal sterfgevallen. Naast de binnenlandse migratie is de buitenlandse migratie

bepalend voor de bevolkingsontwikkeling. Deze ligt per saldo de afgelopen jaren op gemiddeld circa +50 personen per jaar.

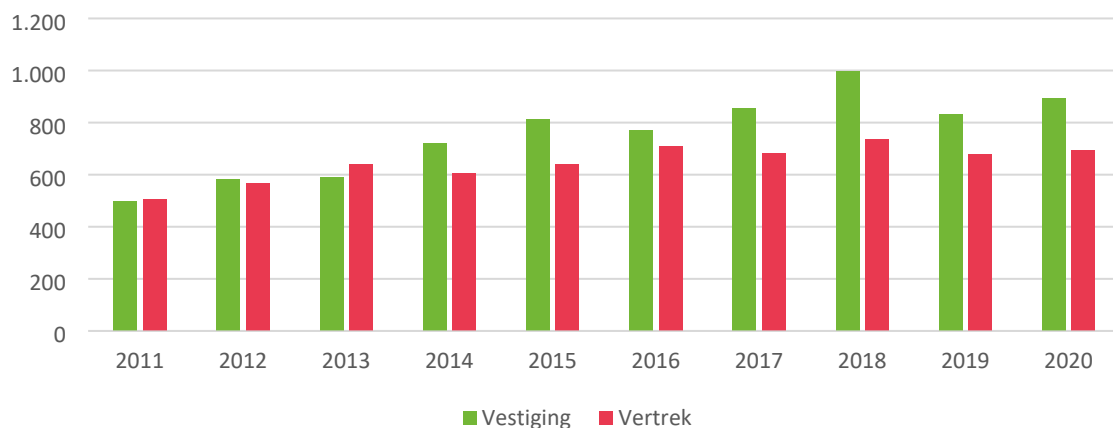
Figuur 1.1 Gemeente Eersel. Demografische ontwikkelingen 2011-2020



Bron: CBS, 2021

Er is niet alleen sprake van een vestigingsoverschot vanuit andere gemeenten, dat vestigingsoverschot neemt in omvang ook toe de afgelopen jaren. Het gemiddelde over de afgelopen tien jaar ligt dus op +110 personen per jaar, kijken we naar de laatste vijf jaar, dan lag dit gemiddelde op +170 personen per jaar. Overigens zien we dat zowel het aantal vestigers als vertrekkers is toegenomen. Maar het aantal vestigers is aanzienlijk sterker toegenomen dan het aantal vestigers.

Figuur 1.2 Gemeente Eersel. Vestiging en vertrek verhuisde personen van en naar Eersel 2011-2020

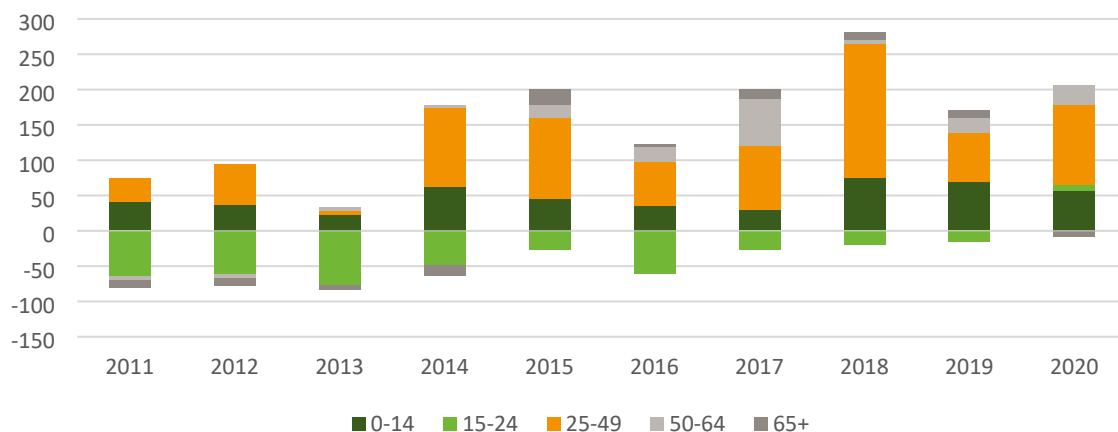


Bron: CBS, 2021

Vooral veel gezinnen gevestigd in Eersel

De gemeente Eersel trekt per saldo vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. De combinatie van deze twee leeftijdsgroepen maakt dat het hierbij veelal om gezinnen met kinderen gaat. Daarnaast is een klein vestigingsoverschot van 50 tot 65-jarigen en van 65-plussers te zien. De afgelopen jaren was er vrijwel altijd sprake van een vertrekoverschot van jongeren tussen de 15 en 24 jaar. Wel nam dit vertrekoverschot langzaam maar zeker af. In 2020 was er voor het eerst sinds lange tijd een (licht) vestigingsoverschot in deze leeftijdscategorie. Mogelijk veroorzaakt doordat jongeren langer thuis blijven wonen vanwege het leenstelsel.

Figuur 1.3 Gemeente Eersel. Saldo vestiging en vertrek verhuisde personen van en naar Eersel naar leeftijdsgroepen 2011-2020



Bron: CBS, 2021

Gevolgen voor toekomstige woningbehoefte

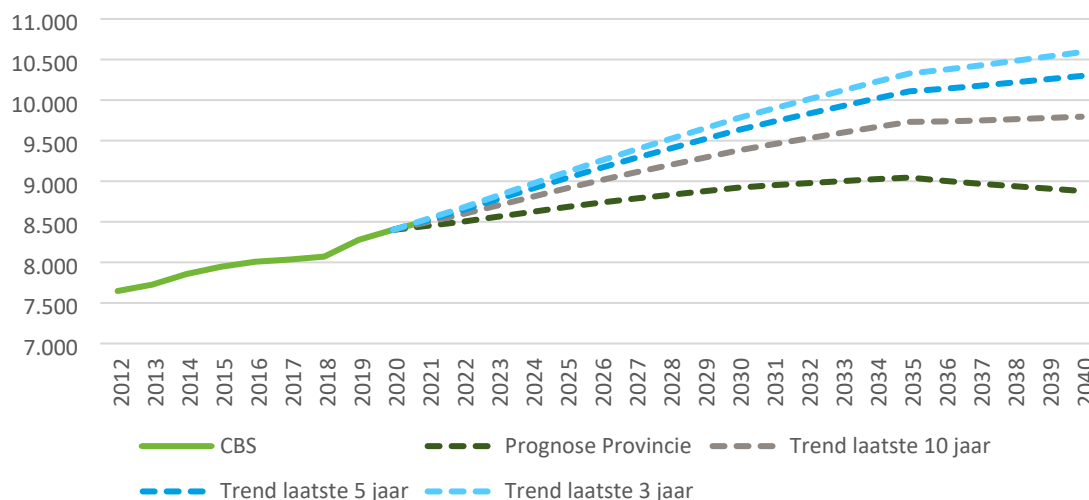
Voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte is de huishoudensgroei nog belangrijker dan de bevolkingsgroei. Immers, ieder huishouden heeft behoefte aan een woning.

We kijken hiervoor eerst naar de raming van de Provincie Noord-Brabant. De totale woningbehoefte wordt voor de gemeente Eersel geraamd op +500 woningen voor de periode 2021-2031. Slechts een klein deel hiervan wordt veroorzaakt door de huishoudensgroei (+170 woningen), het overige deel (+330 woningen) betreft het inlopen van het huidige woningtekort in de gemeente. Verder gaat deze Provinciale prognose voor Eersel uit van een binnenlands migratie-evenwicht (het aantal vestigers en vertrekkers is gelijk). Daarmee wordt de woningbehoefte uitsluitend gevormd door de lokale vraag.

In de praktijk is er de afgelopen jaren echter sprake geweest van een sterk vestigingsoverschot, dat bovendien ook de afgelopen jaren in omvang toe is genomen. Daarom hebben we enkele alternatieve behoefte-ramingen opgesteld, gebaseerd op de migratietrends uit het recente verleden. Door langer terug te kijken naar migratietrends zijn ontwikkelingen met meer zekerheden omgeven. Maar als we alleen langjarige trends als referentie nemen, kan een mogelijk recente aantrekkingskracht van de gemeente Eersel onderbelicht worden. We hebben daarom drie trendscenario's doorgerekend en deze vergeleken met de Provinciale prognose die voor Eersel uitgaat van de lokale vraag.

- **Trend afgelopen 10 jaar.** Woningbehoefte op basis van lokale vraag + gemiddelde jaarlijkse vestigingsoverschot over de afgelopen tien jaar (+110 personen = +45 huishoudens per jaar)
- **Trend afgelopen 5 jaar.** Woningbehoefte op basis van lokale vraag + gemiddelde jaarlijkse vestigingsoverschot over de afgelopen vijf jaar (+170 personen = +70 huishoudens per jaar)
- **Trend afgelopen 3 jaar.** Woningbehoefte op basis van lokale vraag + gemiddelde jaarlijkse vestigingsoverschot over de afgelopen drie jaar (+205 personen = +85 huishoudens per jaar)

Figuur 1.3 Gemeente Eersel. Feitelijke woningvoorraadontwikkeling en scenario's ontwikkeling woningvoorraad



Bron: CBS, Provinciale prognose, bewerking Companen, 2021.

Tabel 1.1 Gemeente Eersel. Scenario's woningbouwopgave

	2021-2031	2031-2040
Woningbehoefte (Prognose Provincie)	+ 500	-70
Woningbehoefte Trend laatste 10 jaar	+ 960	+ 340
Woningbehoefte Trend laatste 5 jaar	+ 1.210	+ 570
Woningbehoefte Trend laatste 3 jaar	+ 1.360	+ 700

Bron: CBS, Provinciale prognose, bewerking Companen, 2021.

De bandbreedte voor de te verwachten woningbehoefte in de gemeente Eersel ligt tussen de +500 en +1.360 woningen voor de komende tien jaar. In alle scenario's ligt de woningbehoefte in de tien jaar daarna fors lager, omdat het effect van vergrijzing hierin naarmate de jaren vorderen steeds sterker zal spelen.

Gezien de migratiecijfers van de afgelopen jaren is het reëel om voor de toekomstige woningbehoefte rekening te houden met een extra woningbehoefte ten opzichte van de Provinciale raming, als gevolg van het vestigingsoverschot¹. De prognose die uitgaat van de trends over de afgelopen tien jaar is over een lange termijn een zekerheid gebleken. Bij de prognoses die rekening houden met trends over een kortere looptijd is dat uiteraard minder het geval. De vraag is of de sterke aantrekkingskracht die Eersel de afgelopen vijf of drie jaar op vestigers kende, ook voor de lange termijn behouden blijft. Tegelijkertijd is het vestigingsoverschot de afgelopen jaren (afgezien van enkele schommelingen) in omvang toegenomen. Voor de doorrekening van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave gaan we daarom uit van het trendscenario op basis van de afgelopen vijf jaar (+1.210 woningen in de komende tien jaar).

Belangrijk aandachtspunt is wel dat in elk scenario dat boven de Provinciale prognose uitkomt, rekening houdt met een forse instroom van vestigers in de gemeente Eersel. Concreet betekent dit dat van de 1.210 te bouwen woningen er 710 voor vestigers van buiten de gemeente gebouwd moeten worden. De keerzijde is dat minder bouwen niet zal betekenen dat vestigers niet meer naar Eersel zullen trekken. Het betekent alleen dat er minder woningen beschikbaar zijn voor dezelfde groep woningzoekenden.

¹ Om ook daadwerkelijk meer te kunnen bouwen dan de Provinciale prognose zal de gemeente Eersel dit wel moeten afstemmen met de Provincie en regiogemeenten.

1.3 Kwalitatieve woningbehoefte

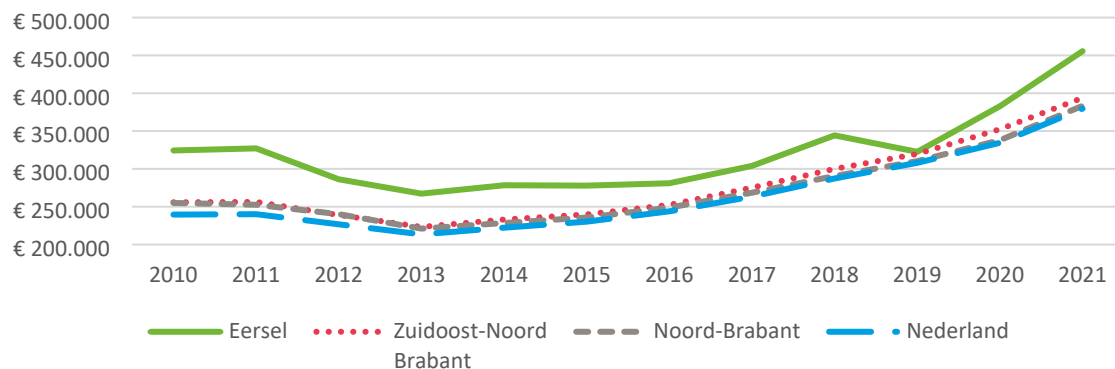
Gezien de huidige druk op de woningmarkt zal op de korte termijn elk woningtype in de meeste prijsklassen goed afzetbaar zijn. Dit is ook te zien aan de toenemende woningprijzen in alle woningmarktsegmenten in Eersel. Op lange termijn zijn demografische en maatschappelijke trends, zoals de toenemende vergrijzing en meer of minder verdringing uit de stad, vooral van belang voor het bepalen van de woningbehoefte. Dit vraagt dan ook om een scherp toekomstbeeld, zowel voor de korte als middellange termijn van de benodigde kwaliteiten aan woningbehoefte in de gemeente Eersel.

Om de gevraagde woningbouwqualiteiten in beeld te brengen, kijken we eerst naar de huidige marktontwikkelingen in de koopsector. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen plaatsen we in perspectief met de woonwensen in de gemeente Eersel en de regio. De vraag naar sociale huurwoningen brengen we in beeld op basis van een recente inventarisatie van woningcorporatie De Zaligheden, aangevuld met de eventuele extra opgave als gevolg van de actuele kwantitatieve behoefte-raming.

Transacties koopsector: Koopsom stijgt sterker dan regionale gemiddelde

De ontwikkeling van transactieprizen geeft zowel een indicatie van de prijs-kwaliteit verhouding per marktsegment, als de ontwikkeling van de marktdruk in Eersel. Te zien is dat de marktdruk oploopt in Eersel. In het tweede kwartaal van 2021 lag de gemiddelde transactieprijs op ruim € 455.000. In 2016 lag was dit nog € 281.000 (een stijging van +62%). Gemiddeld stijgen de transactieprizen in de gemeente Eersel iets sterker dan het regionale en landelijke beeld.

Figuur 1.4 Ontwikkeling gemiddelde koopsom per jaar Eersel en referentiegebieden, 2008-2021

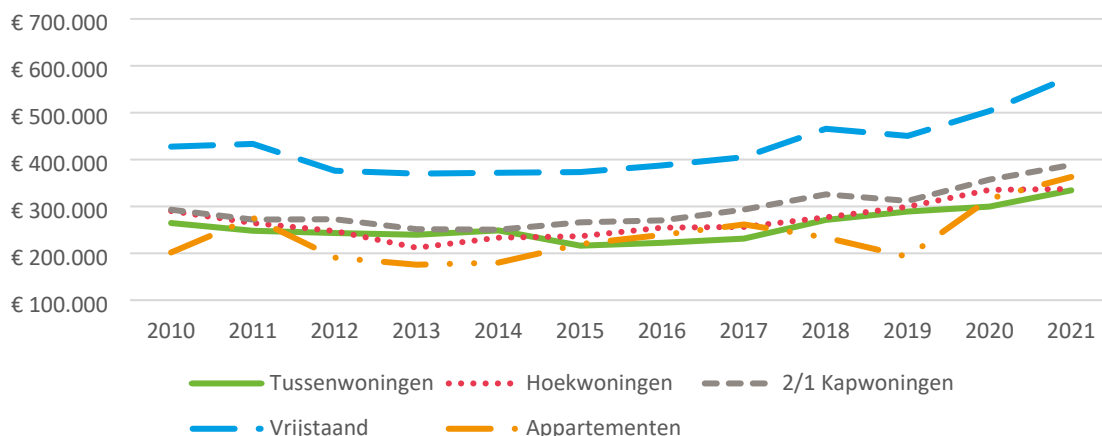


*2021 t/m 2^e kwartaal

Bron: woningmarktcijfers.nl (2021)

De gemiddelde woningprijzen zijn in de periode 2016-2021 per woningtype ongeveer even sterk gestegen (ongeveer +50%). Alleen de gemiddelde transactieprijs van hoekwoningen (+32%) en 2-onder-1 koopwoningen (+44%) is iets minder sterk gestegen. Wel zit veel verschil in de hoogte van de transactieprijs per woningtype. Medio 2021 lag de gemiddelde transactieprijs van rij- en hoekwoningen rond de €335.000 - €340.000. Voor 2-onder-1 kapwoningen (€390.000), maar vooral vrijstaande woningen (€577.000) lag dit beduidend hoger. Bij appartementen schommelt de transactieprijs de laatste jaren sterk. Dat heeft mede te maken met het beperkte aanbod dat beschikbaar kwam (ongeveer 15 woningen per jaar).

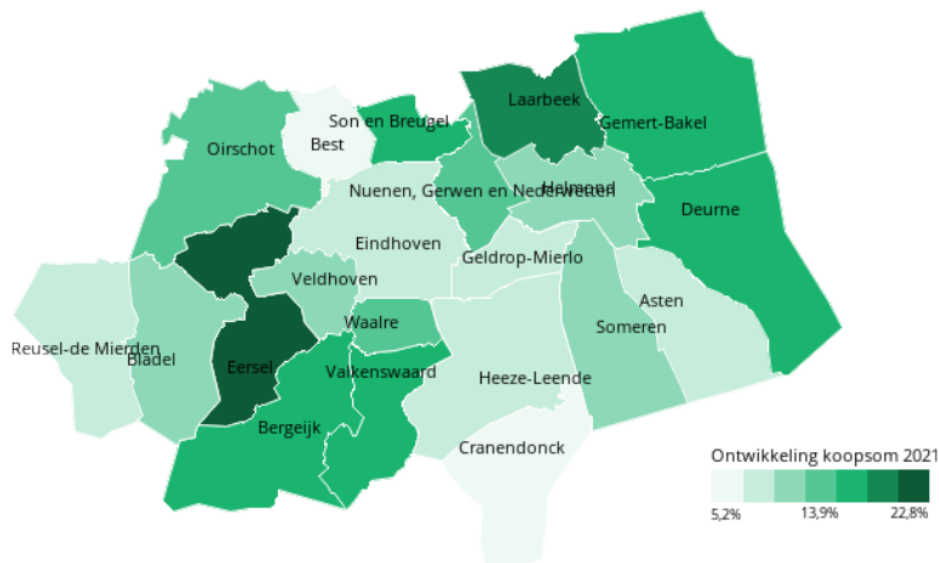
Figuur 1.5 Ontwikkeling gemiddelde koopsom per jaar naar woningtypen in Eersel, 2008-2021



*2021 t/m 2^e kwartaal
Bron: woningmarktcijfers.nl

De ontwikkeling van de gestegen woningprijzen in de gemeente Eersel, nemen we mee in de bestedingsruimte van woningzoekenden en de daaraan gerelateerde woonwensen. De prijsgrenzen van de beschikbare woonwensenonderzoeken uit 2018 stellen we hierop bij.

Figuur 1.6. Ontwikkeling gemiddelde koopsom Gemeente Eersel en regiogemeenten in 2021



Bron: woningmarktcijfers.nl

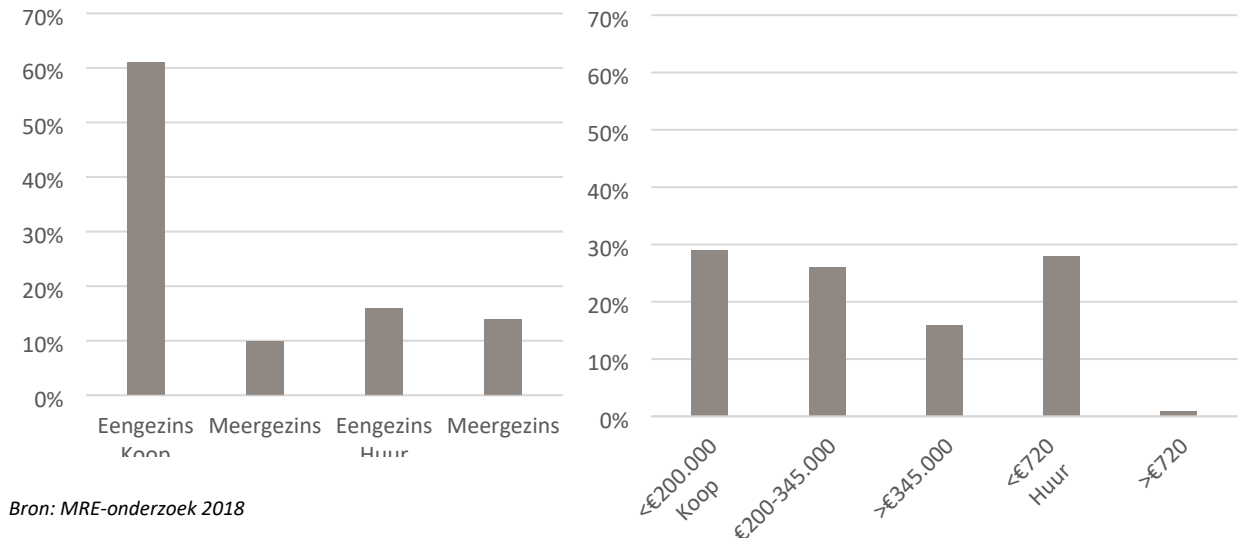
Woonvoorkeuren

Op basis van het woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven (2018), het woningbehoefteonderzoek Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE, 2021) en het WoON2018 brengen we de woonvoorkeuren van woningzoekenden in de Gemeente Eersel in beeld². In alle drie de onderzoeken zien we een sterke voorkeur voor grondgebonden koopwoningen, circa 60% van de woningvraag. Het gaat

² Het woningbehoefteonderzoek van de Metropoolregio Eindhoven en het WoON2018 zijn van een paar jaar geleden. Recent heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente Eersel behoorde voorheen wel tot de MRE-regio, maar momenteel niet tot de SGE-regio. Echter zitten in het SGE-onderzoek wel vergelijkbare gemeenten als gemeente Eersel, waardoor deze geschikt is om mee te nemen in de woningbehoeftebepaling voor de gemeente Eersel. Door juist een mix van de beschikbare woningbehoefteonderzoeken te gebruiken ontstaat een beeld van de gewenste woonvoorkeuren van woningzoekenden.

hierbij grotendeels om woningen tot € 345.000. In de huursector is de vraag naar grondgebondenwoningen ongeveer even groot als de vraag naar appartementen. De vraag gaat in de huur grotendeels uit naar sociale huur.

Figuur 1.7 Kwalitatieve woningbehoefte woningzoekenden in gemeente Eersel (2018)



Bron: MRE-onderzoek 2018

Tabel 1.2 Woonwensen: vergelijking huishoudens in Stedelijk Gebied SGE met woningmarktonderzoek Zuid-oost-Brabant 2017

Primaire woonvoorkeuren huishoudens		Eengezinswoning / grondgebonden		Meergezinswoning / appartement	
		Koop	Huur	Koop	Huur
Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017	Eindhoven	36%	19%	12%	32%
	Helmond	39%	28%	5%	27%
	Overig SGE	57%	14%	10%	19%
	SGE (gemiddeld)	44%	20%	9%	26%
Woningbehoefteonderzoek SGE	SGE	54%	16%	10%	21%

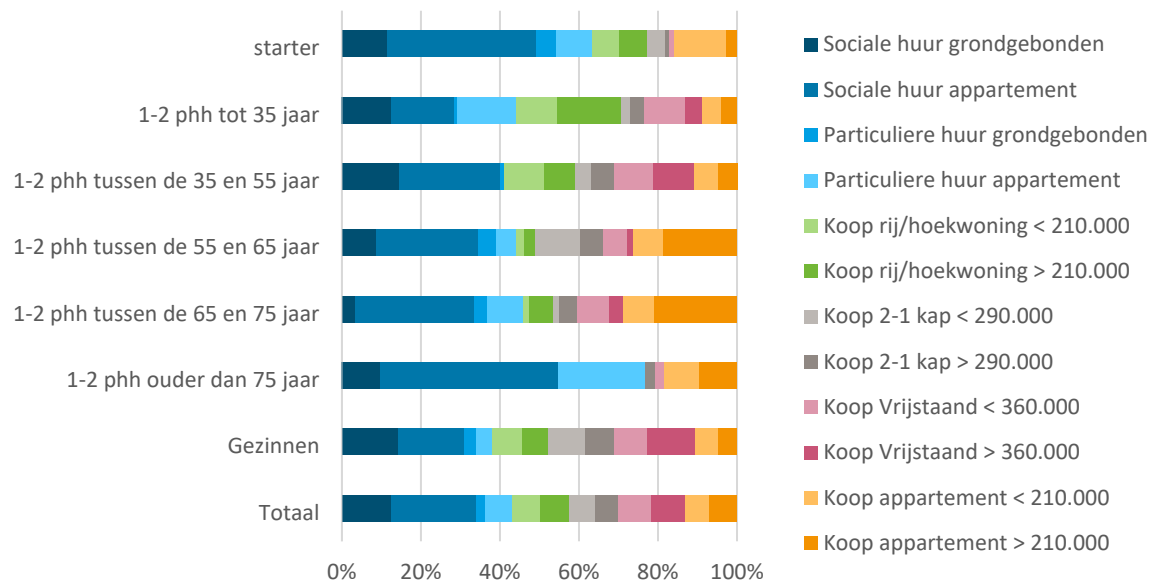
Bron: Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2017, WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2021). Cijfers afgerond op tientallen.

Met behulp van het WoON2018 onderzoek kunnen we de woonwensen nader uitsplitsen per doelgroep:

- **Starters/jonge huishoudens:**
 - Hun prioriteit ligt bij betaalbaarheid
 - Veel behoefte aan sociale huur appartementen
 - Behoeft aan goedkope woningen tot € 210.000. Woningzoekenden wensen het liefst een grondgebonden woning. In de huidige markt waar woningprijzen centraal staan kunnen ook appartement in de behoefte voorzien.
 - Middenhuur wordt gezien als een tijdelijke oplossing, woningzoekenden willen liever kopen
- **Gezinnen:**
 - Focus op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten. Voor jonge gezinnen goedkope tot middeldure koopwoningen (< € 360.000). Voor doorstromers behoefte aan duurdere tweekappers of vrijstaande woningen (> € 360.000).
- **Ouderen:**
 - Ouderen verhuizen beperkt. Onder ouderen tussen 65 en 75 jaar overweegt een deel een verhuizing naar een verhuizing naar een toegankelijke woning (van ruime woning met grote tuin naar meer comfort en minder onderhoud aan de woning).

- Steeds meer van deze ouderen zoeken een betaalbare koopwoning (< € 290.000) in plaats van een huurwoning.
- Ouderen van 75 jaar en ouder verhuizen vooral bij acute fysieke problemen of geestelijke belemmeringen. Zij zoeken dan vooral een huurappartement (meestal sociale huur).
- De vraag naar appartementen kan vooral bij ouderen ook gezien worden als een vraag voor een kleinere nultredenwoning. Dat kan een appartement zijn (met een ruim balkon), maar ook een kleine grondgebonden woning met tuintje.

Figuur 1.8 Woonwensen referentieprofiel gemeente Eersel



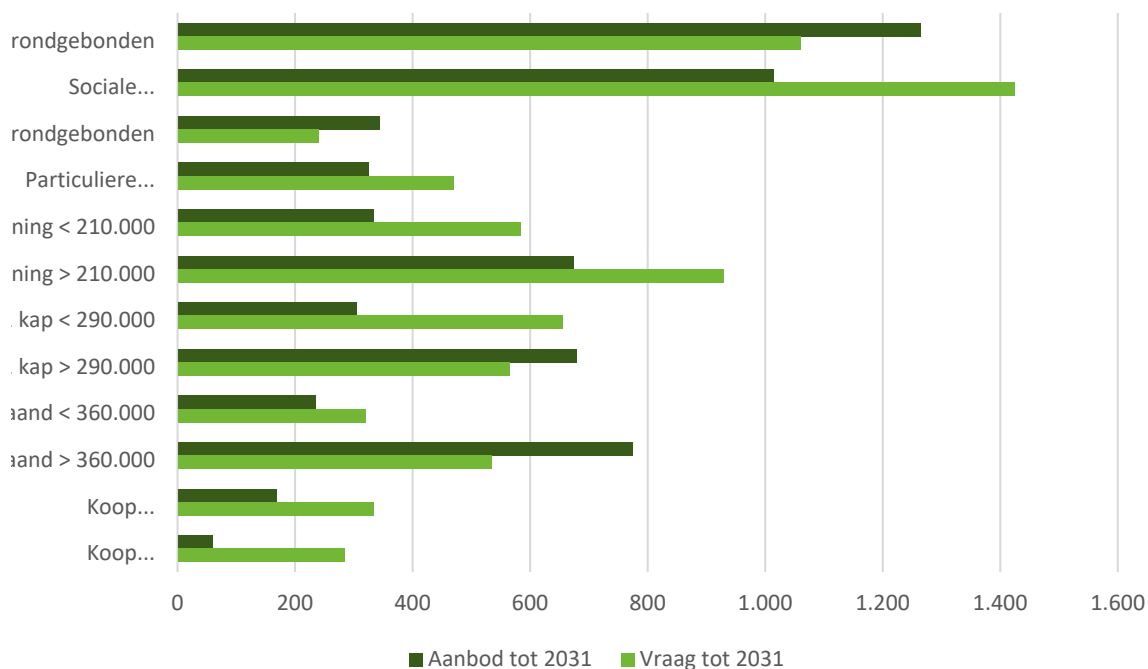
Bron: WoON2018

Kwalitatieve woningbouwopgave

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden.

De verwachting is dat de komende jaren vooral duurdere koopwoningen in Eersel beschikbaar komen, als gevolg van verhuizing van gezinnen en oudere huishoudens. Ook in de huursector komen hierdoor op termijn meer grondgebonden woningen beschikbaar. We confronteren het verwachte woningaanbod met de verwachte vraag, zoals hiervoor benoemd in figuur 1.8. Daaruit volgt het volgende beeld van fricties tussen potentiële vraag en vrijkomend aanbod.

Figuur 1.9: Gemeente Eersel. Verwachte woningbehoefte 2021-2031 (o.b.v. Prognose Trend laatste 5 jaar)



Bron: WoON2018, Woonwensenonderzoek MRE, prognose en migratietrends, bewerking Companen.

In de meeste segmenten is de verwachte vraag groter dan het verwachte aanbod. Daar waar de vraag het verwachte aanbod overtreft ligt er een duidelijke uitbreidingsopgave, via nieuwbouw en/of transformatie.

De grootste opgaven in de **koopsector** zijn:

- Er is veel vraag naar rij- en hoekwoningen, zowel in het segment tot €210.000 als daarboven (de behoefte in het middeldure segment richt zich ongeveer tot de prijsklasse €360.000). Het verwachte aanbod blijft hier ruimschoots bij achter.
- Op dit moment is de doorstroming van ouderen beperkt. Maar als er geschikt aanbod voor ouderen wordt geboden, dan ligt er met name in de koopsector (appartementen / toegankelijke woningen) een grote uitbreidingsopgave. Te meer omdat het verwachte aanbod zowel in het goedkope als middeldure segment (tot ongeveer €360.000) zeer beperkt zal zijn.
- Als deze doorstroming inderdaad op gang komt, komen er vooral veel duurdere vrijstaande woningen (en in mindere mate tweekappers) beschikbaar, zoals in figuur 1.9 te zien is. Dat aanbod zou dan ruim voldoende zijn om de verwachte vraag (met name gezinnen) van een woning te voorzien. Als deze doorstroming van ouderen toch uitblijft, komen er ook minder ruime grondgebonden koopwoningen op de markt. Vanwege deze onzekerheid is het voor de uiteindelijke nieuwbouwopgave verstandig om toch rekening te houden met enige nieuwbouw van tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.

De grootste opgaven in de **huursector** zijn:

- Om in de lokale vraag naar sociale huurwoningen te voorzien, is de komende jaren een uitbreiding van 205 woningen nodig. Deze opgave bevindt zich vrijwel uitsluitend op het vlak van appartementen / toegankelijke woningen gezien de vergrijzing die ook bij huurders plaatsvindt.
- Er ligt een kleine uitbreidingsopgave voor de particuliere huur. Net als bij de sociale huur is deze opgave volledig gericht op uitbreiding van het aantal appartementen / toegankelijke woningen. Deze

vraag is vooral afkomstig van senioren en starters. De vraag richt zich met name op het segment tussen €750 en €1.000.

Extra opgave sociale huur bij een grotere woningbouwambitie?

Zoals gezegd gaan we voor de uitbreidingsopgave van de sociale huur vooralsnog uit van de opgave die nodig is om in de toekomstige lokale behoefte te voorzien (gebaseerd op de verwachte groei van de doelgroep van de corporaties in Eersel); 205 woningen in de komende tien jaar. Daarmee zou een fors deel van de lokale behoefte uit sociale huur bestaan (205 van de 500 woningen; 41%)

Het is mogelijk dat de totale woningbouwambitie van de gemeente Eersel verder rijkt dan alleen de lokale behoefte, gezien het grote aantal vestigers van de afgelopen jaren. Als de gemeente uiteindelijk kiest (in afstemming met regio en provincie) voor een grotere woningbouwopgave dan de behoefte conform de Provinciale prognose (+500 woningen in 10 jaar), komt daarmee ook de sociale huuropgave in een nieuw perspectief te staan. Puur gerelateerd aan de behoefte zou een deel van de extra opgave ook op de sociale huur gericht moeten zijn. Omdat vestigers in Eersel wat meer op de koopsector georiënteerd zijn, ligt het voor de hand om in deze extra opgave voor een lager aandeel sociaal te gaan dan bij de lokale behoefte.

1.4 Conclusies

Tot slot vertalen we de tekorten en overschotten uit figuur 1.9 naar een aanzet voor een woningbouwprogramma. Hierbij gaan we uit van een totale opgave van 1.210 woningen in de periode 2021-2031, op basis van een trendprognose (uitgaande van de positieve migratietrend van de afgelopen vijf jaar). Zoals gezegd; meer woningen bouwen dan de Provinciale prognose kan enkel als daarover overeenstemming wordt gevonden met Provincie en regiegemeenten.

Tabel 1.2: Gemeente Eersel. Aanzet tot woningbouwprogramma op basis van trendscenario woningbehoefte (2021-2031)

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur	< €752 (sociaal)	+205 (17%)	Vooraf appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+30 (2%)	Vooraf appartementen / toegankelijk
	Totaal	+235(19%)	
Koop	< €210.000	+310(26%)	Rij-/hoekwoning en appartementen / toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+240 (20%)	Rij-/hoekwoning, appartement / toegankelijk, beperkt 2-onder-1 kap
	€290.000 - €360.000	+290 (24%)	2-onder-1 kap, vrijstaand, beperkt rij- en hoekwoning, appartement / toegankelijk
	> €360.000	+135 (11%)	2-onder-1 kap, vrijstaand
	Totaal	+975 (81%)	
Totaal		+1.210 (100%)	

In dit scenario is de sociale huuropgave gelijk gehouden aan de lokale behoefte (+205 woningen). Daardoor is het aandeel sociale huur op de totale woningbouwopgave relatief laag (17%). In de koopsector gaat de grootste opgave uit naar de goedkoopste prijsklasse (< €210.000), gevolgd door middeldure koopwoningen (€290.000-€360.000). Hierbij houden we er rekening mee dat ook in de toekomst enige ruimte nodig is voor nieuwbouw van ruime grondgebonden koopwoningen, omdat niet alle verhuisgeëigende ouderen zullen doorstromen naar een aangepaste woning.

Wordt uitgegaan van enkel de lokale behoefte, conform de Provinciale prognose, dan valt de kwantitatieve en kwalitatieve opgave anders uit:

Tabel 1.3: Gemeente Eersel. Aanzet tot woningbouwprogramma op basis van Prognose Provincie (2021-2031)

		Aantal (%)	Woningtypen
Huur	< €752 (sociaal)	+205 (41%)	Vooraf appartementen / toegankelijk
	€752 - €1.000 (vrije sector)	+5 (1%)	Vooraf appartementen / toegankelijk
	Totaal	+210 (42%)	
Koop	< €210.000	+90 (18%)	Rij-/hoekwoning en appartementen / toegankelijk
	€210.000 - €290.000	+75 (15%)	Rij-/hoekwoning, appartement / toegankelijk, beperkt 2-onder-1 kap
	€290.000 - €360.000	+80 (16%)	2-onder-1 kap, vrijstaand, beperkt rij- en hoekwoning, appartement / toegankelijk
	> €360.000	+45 (9%)	2-onder-1 kap, vrijstaand
	Totaal	+290 (58%)	
Totaal		+500 (100%)	

In dit scenario is het aandeel sociale huur op de totale woningbouwopgave aanzienlijk hoger (41%). Daardoor wordt de uitbreidingsopgave voor de koopsector lager. De verhoudingen binnen de koopsector blijven ongeveer gelijk; de grootste opgave gaat uit naar goedkope koopwoningen (< €210.000) gevolgd door middeldure koop (€290.000 - €360.000).