

Gemeente Heusden

Houden de ambities van de woonzorgvisie stand?

Toets van de Woonzorgvisie Heusden 2025 aan de demografische doorrekening

Aanvulling op het rapport 'Voor wie bouwen we?'. Deze toets legt zeven kwantitatieve ambities uit de woonzorgvisie naast de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Aanvullende bronnen ten opzichte van het hoofdrapport: CBS 71488ned (personen naar huishoudenspositie en leeftijd) en CBS 86165NED (corporatiebezit per kern).

Conclusie in een oogopslag

Ambitie uit de woonzorgvisie	Wat de demografie zegt	Oordeel
2.435 woningen tot en met 2030	Huishoudensgroei 2022-2030 is +1.594; het meerdere (841 woningen, 4,2% van de voorraad) is inhaalvraag op het woningtekort. Goed onderbouwd.	Houdt stand
Gemiddeld 270 woningen per jaar	Feitelijk 186 per jaar (2015-2024) en 166 per jaar (2022-2024). Resterend nodig: 323 per jaar tot 2030, bijna een verdubbeling van het gerealiseerde tempo.	Onhaalbaar tempo
730 sociale huurwoningen (30%), minimaal 100 per jaar	De corporatievoorraad groeide de afgelopen tien jaar met 24 woningen per jaar. 100 per jaar is ruim vier keer dat tempo. Bij volledige realisatie stijgt het aandeel van 25,5% naar 26,4%.	Onhaalbaar tempo
30% sociale huur in alle kernen	81% van het corporatiebezit staat in Drunen en Vlijmen, 5% in de zeven kleinste kernen. 30% per project is bij projecten van tien woningen niet uitvoerbaar.	Niet uitvoerbaar
30% nultreden in de nieuwbouw (circa 730)	Ruim boven de landelijke pro rata (471). Maar 75-plushuishoudens groeien met 1.411 tot 2040, tegenover circa 2.005 geschikte woningen nu. Nieuwbouw dekt het gat niet.	Te krap
330 geclusterde ouderenwoningen tot 2040	Landelijke pro rata voor 2030 is 222; over de langere Heusdense termijn is 330 ongeveer gelijkwaardig. Verdedigbaar, niet ruim.	Aandacht
Zorggeschikte woningen	Geen aantal genoemd. Landelijke pro rata: 111 tot 2030. Bij bevroren intramurale capaciteit moeten 227 extra hoogbejaarden zelfstandig blijven wonen tot 2040.	Ontbreekt
10% goedkope koop (circa 244 woningen)	Tegenover 2.800 potentiële starters: 8,7% dekking. Het aantal huishoudens onder 35 groeit nauwelijks; de starterbehoefte is doorstroomvraag, geen groeivraag.	Te krap
Mantelzorgpotentieel daalt van 10 naar 4,4	Eigen berekening (50-75-jarigen per 85-plusser): 14,3 in 2026 naar 6,9 in 2040, een halvering. Zelfde richting en orde van grootte.	Houdt stand

Toetsing op basis van CBS-cijfers en de eigen cohort-componenten doorrekening. 'Houdt stand' betekent dat de ambitie past bij de demografie, niet dat zij zonder inspanning wordt gehaald.

De korte samenvatting

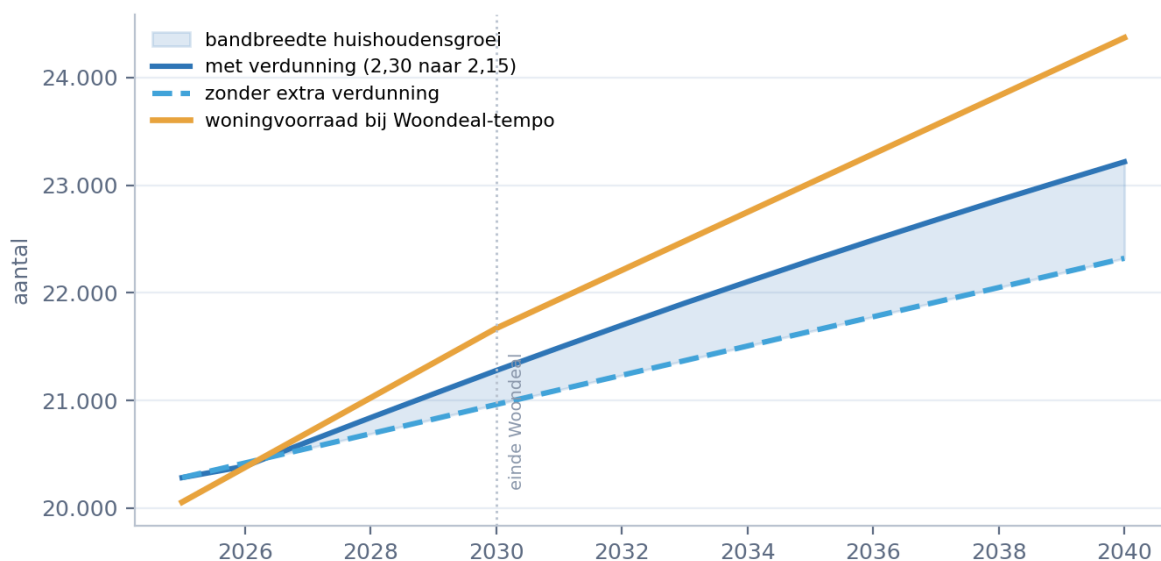
De richting van de woonzorgvisie klopt en de aantallen zijn goed onderbouwd. Het probleem zit niet in wat er gebouwd moet worden maar in hoeveel en hoe snel: het benodigde tempo is ongeveer twee keer het gerealiseerde tempo, en voor sociale huur ruim vier keer. Daarnaast ontbreekt een aantal voor zorggeschikte woningen, terwijl juist daar de hardste randvoorwaarde ligt: er komen geen verpleeghuisplaatsen bij terwijl het aantal 85-plussers bijna verdubbelt.

1. De aantallen: hoeveel woningen zijn er demografisch nodig?

De woonzorgvisie werkt met twee getallen: 2.435 woningen tot en met 2030 (Woondeal) en 2.850 woningen tot en met 2033 (geactualiseerde prognose). De vraag is of die aantallen aansluiten bij de groei van het aantal huishoudens.

Die groei is minder eenduidig dan hij lijkt, omdat hij afhangt van een aanname over huishoudensverdunding. Twee berekeningen geven de bandbreedte:

- **De onderkant** houdt de huidige huishoudensvorming per leeftijdsgroep vast en laat alleen de leeftijdsopbouw veranderen. Uitkomst: 22.321 huishoudens in 2040, een groei van 2.038.
- **De bovenkant** laat de gemiddelde huishoudensgrootte verder dalen van 2,30 naar 2,15, in lijn met de Brabantse prognose. Uitkomst: 23.217 huishoudens, een groei van 2.934.



Figuur 1. Huishoudensgroei tegenover de woningvoorraad bij realisatie van het Woondeal-tempo. Bron: eigen doorrekening op CBS-data.

Tabel 1. Woningbouwafspraken tegenover de demografische huishoudensgroei

Periode	Huishoudensgroei	Afspraak woningbouw	Verschil
2022 tot en met 2030	+1.594	2.435 woningen	+841
2025 tot en met 2033	+1.621	2.850 woningen	+1.229
2025 tot en met 2040	+2.038 tot +2.934	geen afspraak	-

Huishoudensgroei volgens het verdunningsscenario, behalve waar een bandbreedte staat.

Het verschil tussen afspraak en demografische groei is geen fout. Het is inhaalvraag: het bestaande woningtekort. 841 woningen komt neer op 4,2% van de huidige voorraad, precies de orde van grootte van het landelijke woningtekort. In die zin is het aantal van 2.435 goed onderbouwd.

Wel volgt er iets uit dat de woonzorgvisie niet expliciet maakt. Als de Woondeal-aantallen worden gehaald, is rond 2030 tot 2032 de inhaalvraag ingelopen en loopt de voorraad vooruit op de huishoudensgroei. Vanaf dat moment bepaalt niet de demografie hoeveel er gebouwd moet worden, maar de keuze hoeveel instroom van buiten de gemeente men wil accommoderen. Dat is een politieke keuze, geen rekensom.

Oordeel: het aantal houdt stand; de motivering zou explicieter mogen zijn.

1.1 Het tempo is de zwakke schakel

Tabel 2. Bouwtempo

Dit onderzoekrapport is een concept met als doel om debat te voeren over “voor wie bouwen we” juist omdat onze geboorte cijfers lager zijn en er steeds meer ouderen komen.

Periode	Nieuwbouw per jaar	Bron
2015 tot en met 2024	186 woningen	CBS, feitelijke productie
2022 tot en met 2024	166 woningen	Woonzorgvisie: 499 woningen in drie jaar
2025 tot en met 2030 nodig	323 woningen	resterende opgave 1.936 in zes jaar

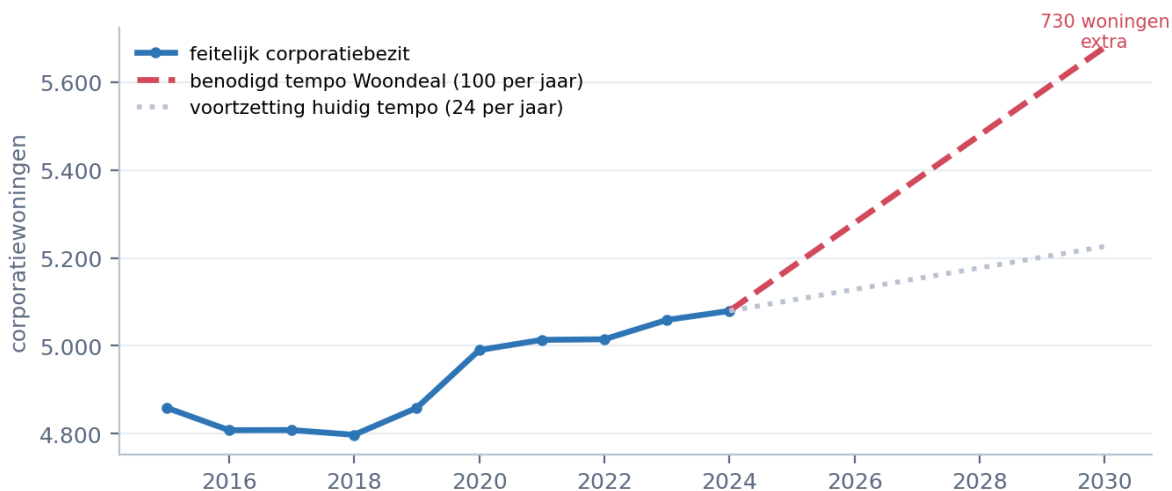
Het benodigde tempo is 1,7 keer het tienjaarsgemiddelde en bijna twee keer de productie van de afgelopen drie jaar.

De woonzorgvisie constateert zelf dat het bouwtempo omhoog moet, maar koppelt daar geen kwantitatief realisatiepad aan. Zonder zo'n pad blijft 2.435 een intentie. Wat helpt bij de beoordeling: is er plancapaciteit voor 130% van de opgave, wat is de gemiddelde doorlooptijd van initiatief tot oplevering, en welk deel van de plannen zit al in een anterieure overeenkomst? Die drie cijfers ontbreken in de visie en zijn nodig om te kunnen sturen.

Oordeel: het tempo is met het huidige instrumentarium niet realistisch.

2. Sociale huur: 730 woningen en 30% per project

Heusden telt circa 5.109 corporatiewoningen, 25,5% van de voorraad. Dat is hoog voor een dorpse gemeente. De afspraak is 730 extra tot en met 2030, minimaal 100 per jaar.



Figuur 2. Corporatievoorraad Heusden: feitelijke ontwikkeling en het benodigde tempo. Bron: CBS 70072ned.

De corporatievoorraad groeide tussen 2015 en 2024 van circa 4.859 naar 5.079 woningen: 24 woningen per jaar. De afspraak van 100 per jaar is ruim vier keer dat tempo. Dit is de scherpste discrepantie in de hele visie, scherper dan bij de totale woningbouw.

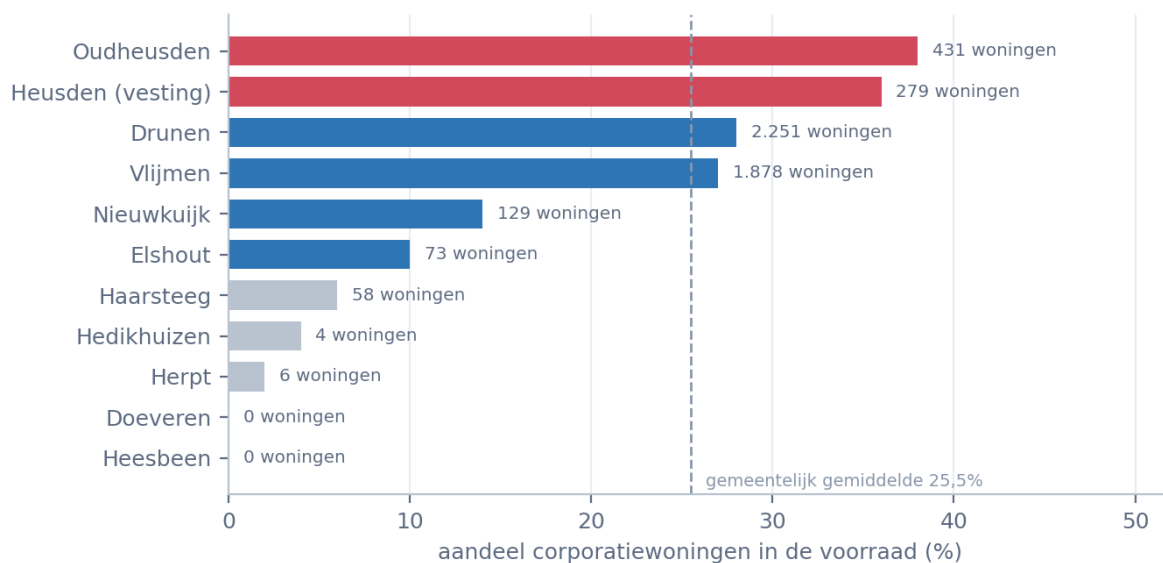
Tegelijk is het niveau van 30% niet te hoog. Bij volledige realisatie stijgt het aandeel corporatiewoningen van 25,5% naar 26,4% van de voorraad in 2030. Met andere woorden: 30% sociale huur in de nieuwbouw houdt het aandeel in de bestaande voorraad ongeveer stabiel, het vergroot het niet. Aan de vraagkant wijst alles de andere kant op:

- Het aantal alleenstaande 75-plussers groeit tot 2040 met 890 (van 1.686 naar 2.576). Een alleenstaande met alleen AOW valt ruim binnen de DAEB-inkomensgrens.
- Het aantal 75-plushuishoudens groeit met 1.411.
- De woonzorgvisie signaleert oplopende wachttijden en een groeiende huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen, die vrijwel volledig op de sociale huur is aangewezen.

Oordeel: het percentage is eerder krap dan ruim; het tempo is het probleem.

2.1 Spreiding over de kernen

De visie spreekt uit dat in alle kernen minimaal 30% van de nieuwbouw sociale huur is, en dat sociale huur bij voorkeur wordt toegevoegd in kernen waar nu weinig staat. De verdeling van de bestaande voorraad laat zien waarom dat nodig is en waarom het lastig wordt.



Figuur 3. Aandeel corporatiewoningen per kern, 1 januari 2025. Bron: CBS 86165NED.

81% van het corporatiebezit staat in Drunen en Vlijmen. Oudheusden (38%) en Heusden-vesting (36%) hebben de hoogste aandelen; dat zijn precies de kernen waar de visie leefbaarheidsdruk signaleert. In de zeven kleinste kernen samen staan 270 corporatiewoningen, 5% van het totaal.

Het probleem is de schaal. In Herpt (316 woningen), Hedikhuizen (108), Heesbeen (64) en Doeveren (31) gaat het bij nieuwbouw om projecten van vijf tot vijftien woningen. Dertig procent daarvan zijn twee tot vijf sociale huurwoningen. Corporaties nemen dergelijke aantallen zelden in beheer, en de visie voorziet niet in een alternatief.

Wat dit zou vragen

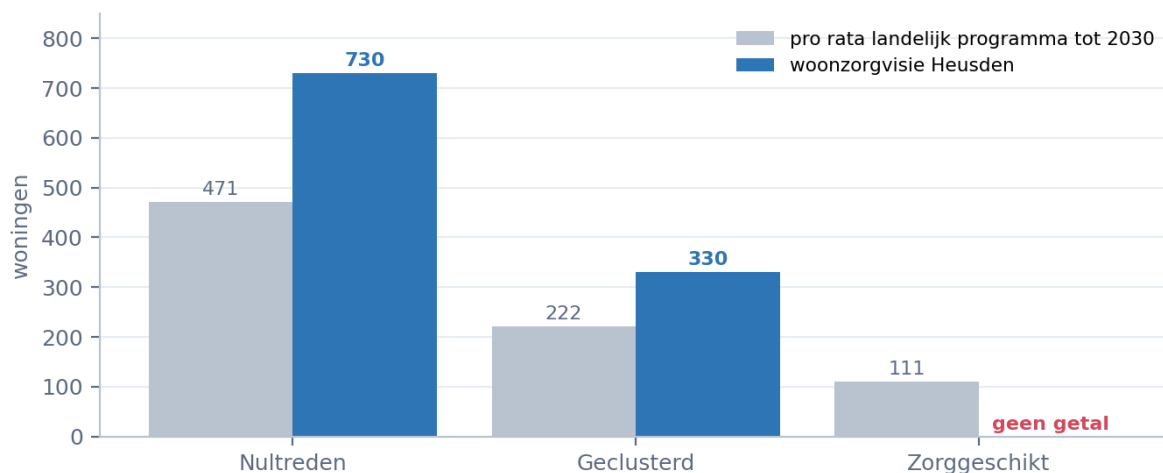
Een gemeentebrede vereveningsafspraken in plaats van 30% per project: projecten in de kleine kernen leveren een financiële bijdrage of grond, waarmee elders in de gemeente extra sociale huur wordt gerealiseerd. Of een minimumomvang per cluster (bijvoorbeeld tien woningen) waaronder de 30%-eis wordt afgekocht. Zonder zo'n constructie is de ambitie 'sociale huur in zo veel mogelijk kernen' in de praktijk niet uitvoerbaar.

Oordeel: de ambitie is logisch, het instrument past niet bij de schaal van de kleine kernen.

3. Ouderenhuisvesting: nultreden, geclusterd en zorggeschikt

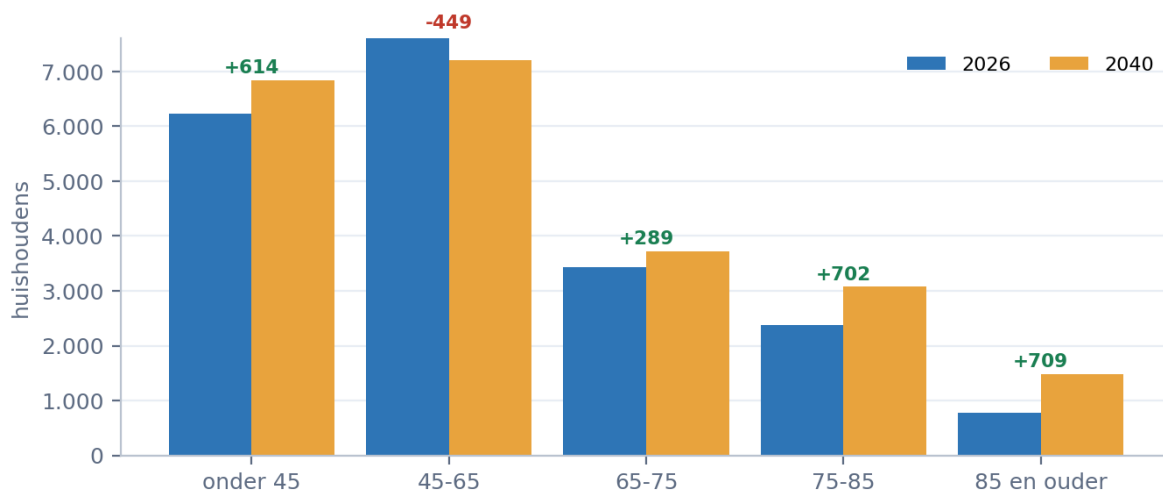
De woonzorgvisie hanteert de rijksdefinities en noemt twee getallen: minimaal 30% van de nieuwbouw is nultreden, en tot 2040 zijn er minimaal 330 extra geclusterde ouderenwoningen nodig. Een aantal voor zorggeschikte woningen ontbreekt.

Het landelijke programma Wonen en zorg voor ouderen gaat uit van 290.000 woningen tot eind 2030: 170.000 nultreden, 80.000 geclusterd en 40.000 zorggeschikt. Heusden telt 0,277% van alle Nederlandse 65-plussers. Naar rato komt dat neer op 471 nultreden, 222 geclusterde en 111 zorggeschikte woningen.



Figuur 4. Ambities van de woonzorgvisie tegenover de landelijke opgave naar rato van het aantal 65-plussers. Bron: programma Wonen en zorg voor ouderen, eigen berekening.

3.1 Nultreden: ruim ten opzichte van de norm, krap ten opzichte van de behoefte



Figuur 5. Huishoudens naar leeftijd van de hoofdbewoner, 2026 en 2040. Bron: CBS 71488ned en eigen doorrekening.

Dertig procent van 2.435 woningen is circa 730 nultredenwoningen, ruim boven de landelijke pro rata van 471. Op dat punt is de visie ambitieus. Het probleem zit aan de andere kant van de vergelijking.

Tabel 3. Huishoudens naar leeftijd van de hoofdbewoner

Grootheid	2026	2040	Vershil
Huishoudens onder 65 jaar	13.886	14.051	+165
Huishoudens 65 jaar en ouder	6.570	8.271	+1.700
Huishoudens 75 jaar en ouder	3.143	4.554	+1.411

Dit onderzoeksrapport is een concept met als doel om debat te voeren over “voor wie bouwen we” juist omdat onze geboorte cijfers lager zijn en er steeds meer ouderen komen.

Grootheid	2026	2040	Vershil
Waarvan alleenstaand	1.686	2.576	+890
Alle huishoudens	20.456	22.321	+1.866

Eigen doorrekening op CBS 71488ned; huishoudensvorming per leeftijdsgroep constant gehouden. Vrijwel de complete huishoudensgroei zit bij 65-plussers.

Vrijwel de gehele huishoudensgroei tot 2040 zit bij 65-plussers: +1.700 tegenover +165 bij de huishoudens onder 65. Het aantal 75-plushuishoudens stijgt van 3.143 naar 4.554, van 15,4% naar 20,4% van alle huishoudens.

Daar staat een voorraad tegenover waarvan volgens de visie 10% geschikt is voor mensen met een functiebeperking: circa 2.005 woningen. Met 730 nieuwe nultredenwoningen erbij komt dat op 2.735, tegenover 4.554 75-plushuishoudens in 2040. Niet elke 75-plusser heeft een aangepaste woning nodig, maar het gat van ongeveer 1.800 woningen kan onmogelijk met nieuwbouw worden gedicht.

De conclusie die hieruit volgt

De 30%-norm voor nultreden is niet te laag, maar hij is ook niet het antwoord. Het grootste deel van de opgave moet uit de bestaande voorraad komen: de visie noemt zelf dat 80% van de woningen aanpasbaar is, circa 16.000 woningen. Een programma voor woningaanpassing met concrete jaartallen en aantallen ontbreekt echter, terwijl dat rekenkundig het grootste instrument is dat de gemeente heeft.

Oordeel: de norm is verdedigbaar, maar dekt hooguit een derde van de behoefte; het aanpassingsprogramma voor de bestaande voorraad ontbreekt.

3.2 Zorggeschikt wonen: het ontbrekende getal

Dit is de scherpste bevinding van de toets. De woonzorgvisie stelt terecht vast dat er door landelijke wetgeving geen verpleeghuisplaatsen bijkomen. Zij verbindt daar echter geen aantal aan.

In Heusden wonen nu circa 443 mensen in een institutioneel huishouden (verpleeghuis of vergelijkbare setting). Als het aandeel per leeftijdsgroep gelijk zou blijven, zouden dat er in 2040 670 zijn: 227 meer. Die plaatsen komen er niet. Deze mensen moeten dus zelfstandig blijven wonen, in woningen waar verpleegzorg geleverd kan worden.

Het aantal 85-plussers stijgt in dezelfde periode van 1.127 naar 2.197, bijna een verdubbeling. De landelijke pro rata voor zorggeschikte woningen komt uit op 111 tot 2030; doorgetrokken naar 2040 ligt dat in dezelfde orde als de 227 die uit de eigen berekening volgt.

Wat dit zou vragen

Een expliciet aantal zorggeschikte woningen in de orde van 110 tot 2030 en ongeveer 230 tot 2040, met een afspraak wie ze realiseert. De 330 geclusterde woningen die de visie noemt zijn hiervoor geen vervanging: geclusterd wonen is levensloopgeschikt, zorggeschikt wonen is rolstoeltoegankelijk en geschikt voor intensieve verpleegzorg. Zonder dat getal is de ambitie 'langer zelfstandig thuis' voor de zwaarste groep niet belegd.

Oordeel: dit getal ontbreekt en is de grootste omissie in de visie.

3.3 Geclusterd wonen: 330 woningen

330 geclusterde woningen tot 2040 komt neer op 7,2% van de 4.554 75-plushuishoudens in 2040. De landelijke pro rata tot 2030 is 222 woningen; omdat de Heusdense ambitie tien jaar verder reikt, is 330 daarmee ongeveer gelijkwaardig, niet ruimer. Gegeven dat Heusden sterker vergrijsd dan Nederland gemiddeld (22,8% tegen 21,1% 65-plussers) en dat de visie zelf geclusterd wonen als belangrijkste middel tegen eenzaamheid en voor doorstroming benoemt, is dit eerder een ondergrens dan een doel.

Oordeel: verdedigbaar, maar zonder marge.

Dit onderzoeksrapport is een concept met als doel om debat te voeren over "voor wie bouwen we" juist omdat onze geboorte cijfers lager zijn en er steeds meer ouderen komen.

4. Starters en goedkope koop

De visie reserveert minimaal 10% van de opgave voor goedkope koop tot 280.000 euro: circa 244 woningen. Daar staan 2.800 potentiële starters tegenover, van wie 92% een betaalbare koopwoning zoekt. De dekking is 8,7%.

Die vergelijking is niet helemaal eerlijk, want niet alle 2.800 starten binnen acht jaar en een deel vertrekt sowieso. Maar de demografie voegt er iets aan toe dat de vergelijking juist ongunstiger maakt: het aantal huishoudens onder de 35 jaar groeit tot 2040 met slechts 118.

De instroom van buiten bestaat immers vooral uit dertigers en veertigers die al een huishouden vormen. De starterbehoefte in Heusden is daarmee geen groeivraag maar een doorstroomvraag: jongeren die in de gemeente willen blijven en daar nu geen ingang vinden. Dat betekent dat 244 nieuwbouwwoningen het probleem niet oplossen, en dat de visie gelijk heeft dat doorstroming van ouderen het krachtigste instrument is. Elke oudere die verhuist maakt een woning vrij die via twee tot drie schakels bij een starter uitkomt.

De rekensom achter doorstroming

Als de 330 geclusterde en 730 nultredenwoningen daadwerkelijk door doorstromende ouderen worden bewoond, komen er evenveel bestaande woningen vrij, waarvan het merendeel eengezinswoningen zijn. Dat is een veelvoud van de 244 goedkope koopwoningen. De voorwaarde is wel dat die vrijkomende woningen betaalbaar blijven; bij een gemiddelde koopsom van 466.574 euro is dat allerm minst vanzelfsprekend, en de visie noemt geen instrument dat daarop stuur t in de bestaande voorraad.

Oordeel: het percentage is te laag om zelfstandig effect te hebben; het werkt alleen in combinatie met doorstroming.

5. Wat de toets niet kan beoordelen

- **Plancapaciteit.** Deze toets kijkt naar demografie, niet naar de vraag of er voldoende locaties zijn. Zonder plancapaciteit voor circa 130% van de opgave is elk tempo theoretisch.
- **Woonwensen.** De 2.800 potentiële starters komen uit een woonwensenonderzoek. Verhuishwensen zijn geen verhuizingen; de feitelijke realisatie ligt doorgaans aanzienlijk lager.
- **Terugkoppeling.** De doorrekening houdt het migratiesaldo constant. Meer bouwen leidt tot meer instroom en daarmee tot een grotere en jongere bevolking; minder bouwen tot het omgekeerde. De demografie is deels een gevolg van het beleid, niet alleen een gegeven.
- **Corporatiecapaciteit.** Of Woonveste de investeringsruimte heeft voor 100 woningen per jaar is een financiële vraag die buiten deze analyse valt, maar die het antwoord op ambitie twee bepaalt.

Bronnen

Bron	Gebruikt voor
CBS StatLine 71488ned	Personen naar huishoudenspositie en leeftijd, Heusden 1-1-2025
CBS StatLine 86165NED	Corporatiebezit en woningvoorraad per kern, 1-1-2025
CBS StatLine 70072ned	Tijdreeks woningvoorraad, nieuwbouw en eigendomsverhouding
CBS StatLine 03759ned	Bevolking naar enkele leeftijdsjaren, basis voor de doorrekening
Woonzorgvisie Heusden 2025	De getoetste ambities en de bijbehorende definities
Regionale Woondeal Noordoost-Brabant	Bouwopgave 2022-2030 en het aandeel sociale huur
Programma Wonen en zorg voor ouderen (Rijk, 2022)	290.000 ouderenwoningen tot eind 2030: 170.000 nultreden, 80.000 geclusterd, 40.000 zorggeschikt