

Gemeente Heusden

Voor wie bouwen we?

Demografische ontwikkeling, gezinssituaties en verhuisstromen, 2026-2040

Analyse op basis van CBS StatLine (bevolking 1 januari 2026, kernen en verhuizingen 2025), de Woonzorgvisie Heusden 2025 en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. De doorrekening naar 2040 is een eigen cohort-componenten model; de methode staat in de bijlage.

Samenvatting

Heusden groeit, maar niet meer op eigen kracht. Sinds 2020 sterven er in de gemeente meer mensen dan er geboren worden. In 2024 was het geboorteoverschot -20 en in 2023 zelfs -73. De hele bevolkingsgroei komt inmiddels uit verhuizingen: in 2025 kwamen er 1.847 mensen bij van buiten de gemeente en vertrokken er 1.601, een saldo van +246. Dat maakt de vraag 'voor wie bouwen we' niet abstract maar concreet: het antwoord staat in het leeftijdsprofiel van die verhuizers.

Wie komen er? Gezinnen tussen 25 en 45, vooral uit 's-Hertogenbosch. Het binnenlands migratiesaldo is positief voor vrijwel elke leeftijdsgroep boven de 25, met een piek bij 30-35 jaar (+69) en 25-30 jaar (+40). Daar komen kinderen bij: de groep 0-15 levert een saldo van +80. Met 's-Hertogenbosch alleen al is het saldo +219 (560 kwamen, 341 gingen) - vrijwel het complete positieve saldo van de gemeente. Aan Waalwijk (-91), Tilburg (-30) en Vught (-17) verliest Heusden juist inwoners.

Wie gaan er weg? Twintigers. De enige leeftijdsgroep met een fors negatief saldo is 20-24 jaar (-58 per jaar). Dat is het klassieke patroon van studie en eerste baan; een deel van hen komt na hun dertigste terug als gezin. Van de 15-25-jarigen die blijven, hebben er volgens het woonwensenonderzoek 2.800 een verhuishwens, waarvan 92% een betaalbare koopwoning zoekt.

De grootste verschuiving zit niet in verhuizen maar in ouder worden. De groep 45-65 jaar (13.070 personen) is nu de grootste van de gemeente en schuift de komende vijftien jaar vrijwel volledig door naar de 65-plusgroep. Tussen 2026 en 2040 groeit het aantal 75-plussers met 44% (van 4.879 naar 7.043) en verdubbelt het aantal 85-plussers bijna (van 1.127 naar 2.197). Het aandeel 65-plussers gaat van 22,8% naar 26,6%. Het mantelzorgpotentieel daalt in dezelfde periode van 10 naar 4,4 personen per zorgbehoevende oudere.

Huishoudens groeien twee keer zo hard als de bevolking. De bevolking groeit tot 2040 met 6,9%, het aantal huishoudens met circa 14,5% - van 20.283 naar ongeveer 23.200, een groei van bijna 2.950 huishoudens. Dat komt door huishoudensverdunding: de gemiddelde huishoudensgrootte daalt van 2,30 naar 2,15 en het aandeel alleenstaanden stijgt van 31,0% naar 33,5%. De woningvoorraad bestaat voor 85% uit eengezinswoningen, tegen 75% in de regio. Daar zit de structurele mismatch.

De opgave in aantallen. De Woondeal Noordoost-Brabant vraagt 2.435 woningen tot en met 2030, waarvan 730 sociale huur. Daarvan zijn er in 2022-2024 pas 499 gerealiseerd; om de afspraak te halen zijn nog circa 320 woningen per jaar nodig, tegen een gemiddelde productie van 186 per jaar in de afgelopen tien jaar. De demografische huishoudensgroei tot 2040 bedraagt circa 2.930 huishoudens - het verschil met de kortere Woondeal-termijn is inhaalvraag op het bestaande tekort.

De kern van het antwoord

Bouw voor de oudere die wil doorstromen en voor de starter die anders vertrekt. De gezinnen uit Den Bosch komen ook zonder gericht beleid; zij vinden hun weg in de bestaande voorraad zodra die vrijkomt. Elke oudere die van een eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning in de eigen kern verhuist, maakt een gezinswoning vrij en zet een verhuisketen in gang. Dat is de enige maatregel die drie doelgroepen tegelijk bedient.

1. Waar Heusden nu staat

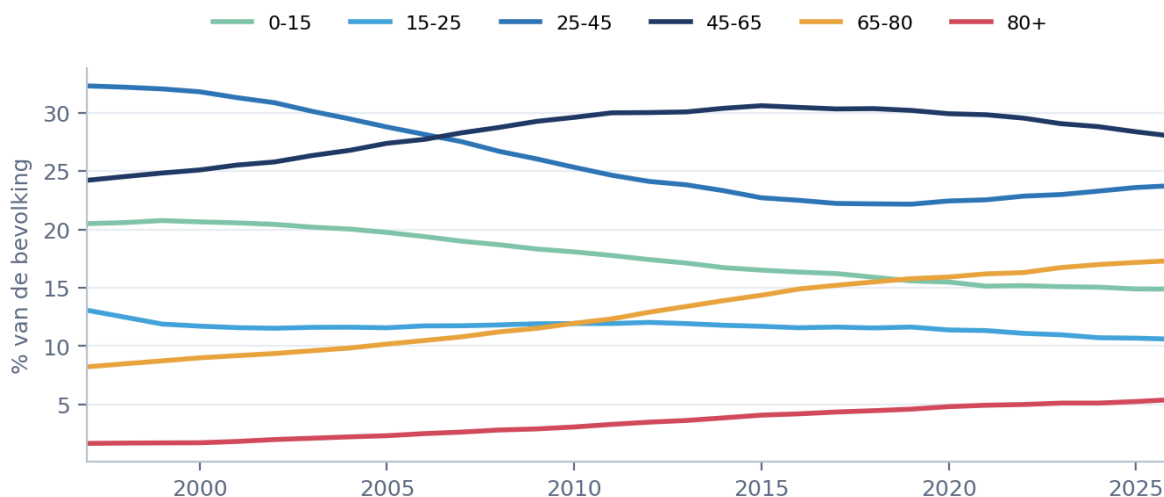
1.1 Bevolking en leeftijdsopbouw

Op 1 januari 2026 telt de gemeente Heusden 46.689 inwoners, verdeeld over elf kernen. Sinds de herindeling van 1997 (41.825 inwoners) is de bevolking met 11,6% gegroeid. Die groei zegt weinig; de samenstelling veranderde veel sterker.

Tabel 1. Bevolking naar leeftijdsgroep, 1 januari

Leeftijdsgroep	1997	2010	2026	Verandering 1997-2026	Aandeel 2026
0 tot 15 jaar	8.575	7.775	6.952	-1.623 (-18,9%)	14,9%
15 tot 25 jaar	5.468	5.133	4.948	-520 (-9,5%)	10,6%
25 tot 45 jaar	13.516	10.893	11.096	-2.420 (-17,9%)	23,8%
45 tot 65 jaar	10.131	12.734	13.070	+2.939 (+29,0%)	28,0%
65 tot 80 jaar	3.441	5.141	8.094	+4.653 (+135,2%)	17,3%
80 jaar en ouder	694	1.319	2.529	+1.835 (+264,4%)	5,4%
Totaal	41.825	42.995	46.689	+4.864 (+11,6%)	100%

Bron: CBS StatLine 70072ned.



Figuur 1. Aandeel van de bevolking per leeftijdsgroep, 1997-2026. Bron: CBS 70072ned.

Drie bewegingen springen eruit. De groep 65 tot 80 jaar is met 135% gegroeid en die van 80-plus met 264%. De groep 0 tot 15 kromp met bijna een vijfde, al is die daling sinds 2018 gestopt. En de groep 25 tot 45 - de gezinsvormende leeftijd - kromp tot 2017 met 28% en groeit sinds 2017 weer, met 1.420 personen. Dat herstel is volledig toe te schrijven aan instroom van buiten.

1.2 Gezinsituaties

Het aantal particuliere huishoudens groeide sinds 1997 van 15.079 naar 20.283: een toename van 5.204 oftewel 34,5%, terwijl de bevolking met 11,6% groeide. Van die 5.204 extra huishoudens zijn er 3.640 eenpersoonshuishoudens en 2.009 meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Het aantal huishoudens met kinderen daalde per saldo met 445.

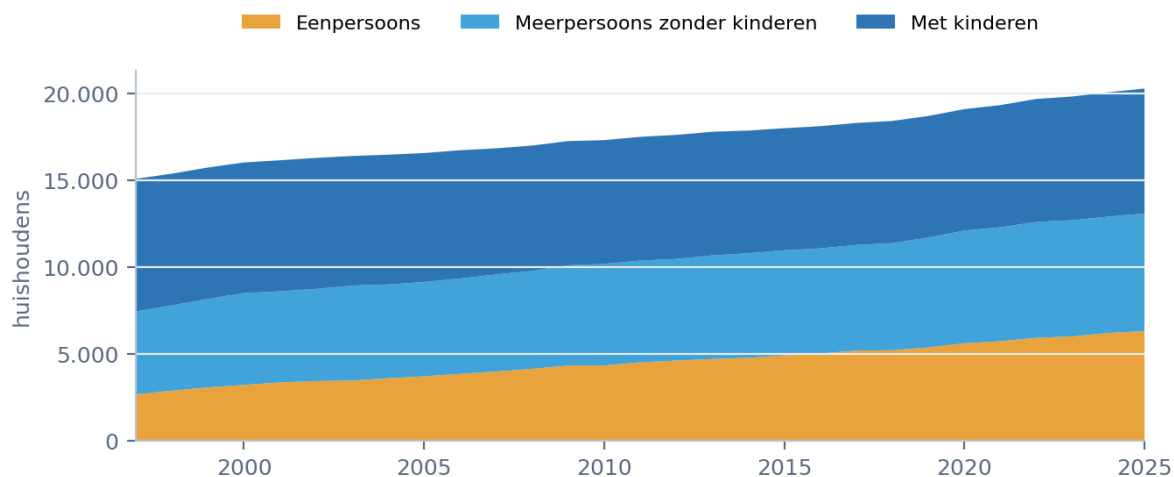
Tabel 2. Particuliere huishoudens naar samenstelling, 1 januari

Type huishouden	1997	2010	2025	Verandering	Aandeel 2025
Eenpersoons	2.654	4.320	6.294	+3.640 (+137%)	31,0%

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.

Type huishouden	1997	2010	2025	Verandering	Aandeel 2025
Meerpersoons zonder kinderen	4.780	5.856	6.789	+2.009 (+42%)	33,5%
Met kinderen	7.645	7.130	7.200	-445 (-6%)	35,5%
Totaal	15.079	17.306	20.283	+5.204 (+35%)	100%

Bron: CBS StatLine 70072ned.



Figuur 2. Opbouw van het aantal huishoudens, 1997-2025. Bron: CBS 70072ned.

Trouwen en kinderen krijgen: wat de cijfers wel en niet zeggen

Het aandeel gehuwden in de bevolking daalde van 49,9% (1997) naar 42,7% (2026). Het aandeel ongehuwden steeg van 42,5% naar 44,9% en het aandeel gescheiden personen ruim verdubbelde van 3,5% naar 7,3%. In absolute aantallen: 19.944 gehuwden nu tegen 20.889 in 1997, terwijl de bevolking bijna 5.000 inwoners groeide.

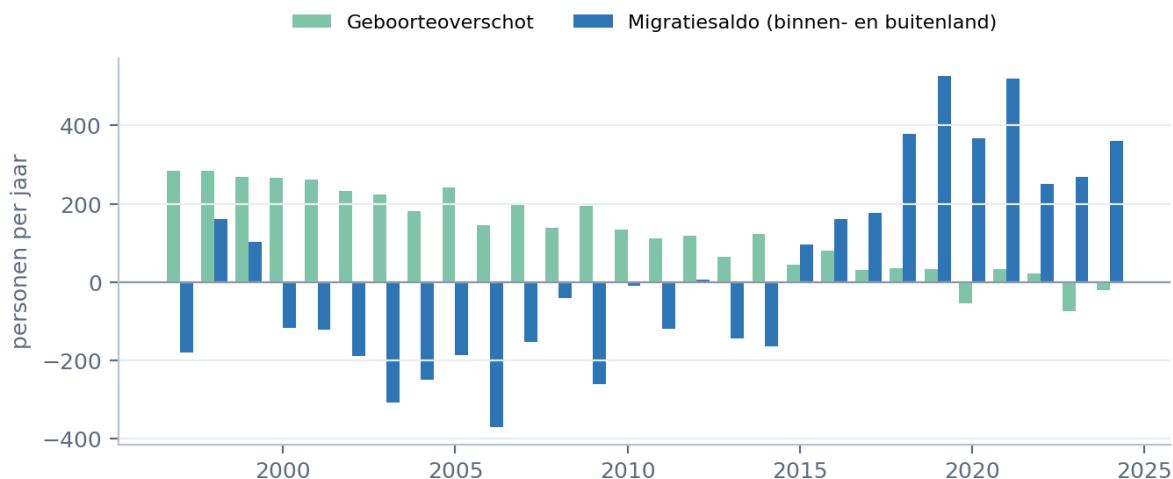
Deze cijfers zeggen minder over gezinsvorming dan ze lijken. Het CBS telt ongehuwd samenwonende paren als ongehuwd, en juist die groep is landelijk sterk gegroeid. De harde indicator voor gezinsvorming is het aantal huishoudens met kinderen, en dat is sinds het dieptepunt in 2019 (7.009) weer gestegen naar 7.200 - een direct gevolg van de instroom van jonge gezinnen. De conclusie is dus niet dat er in Heusden minder gezinnen worden gevormd, maar dat het aandeel gezinnen in het totaal aantal huishoudens daalt doordat de andere typen sneller groeien.

Waarom huishoudens harder groeien dan de bevolking

Dezelfde bevolking verdeelt zich over steeds meer huishoudens. Mensen wonen langer alleen voordat ze gaan samenwonen, scheiden vaker, en blijven na het overlijden van een partner langer zelfstandig wonen. De gemiddelde huishoudensgrootte in Heusden daalde van 2,77 (1997) naar 2,29 (2025). Voor de woningbouw is dat het belangrijkste getal in dit rapport: elk tiende punt daling betekent bij gelijkblijvende bevolking ruim 900 extra woningen.

2. Wie komt en wie gaat

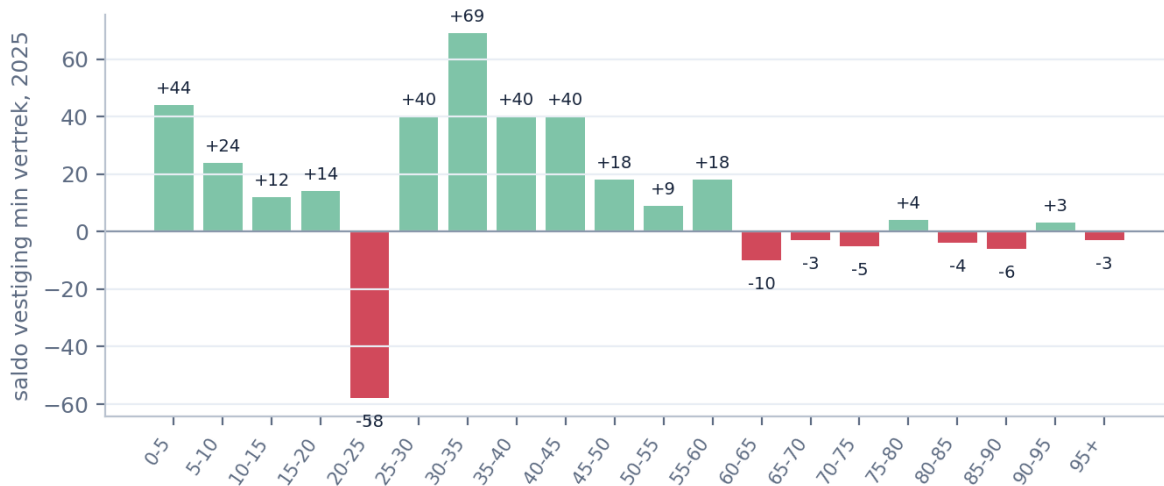
In 2025 vestigden zich 1.847 personen vanuit een andere gemeente in Heusden en vertrokken er 1.601: een binnenlands migratiesaldo van +246. Daarnaast verhuisden 1.779 mensen binnen de gemeente zelf. Omdat het geboorteoverschot inmiddels rond nul of negatief ligt, is dit migratiesaldo de complete motor achter de groei.



Figuur 3. Geboorteoverschot en migratiesaldo per jaar, 1997-2024. Bron: CBS 70072ned.

2.1 Het leeftijdsprofiel van de verhuizers

Het saldo per leeftijdsgroep is de scherpste indicator voor de vraag voor wie er gebouwd moet worden. Het patroon is opvallend eenduidig.



Figuur 4. Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsgroep, 2025. Bron: CBS 84547NED.

Tabel 3. Verhuisde personen naar leeftijd, 2025

Leeftijd	Gevestigd	Vertrokken	Saldo	Verhuisd binnen Heusden
0-5	104	60	+44	110
5-15	123	87	+36	182
15-20	99	85	+14	70
20-25	199	257	-58	138
25-35	633	524	+109	412
35-45	255	175	+80	245

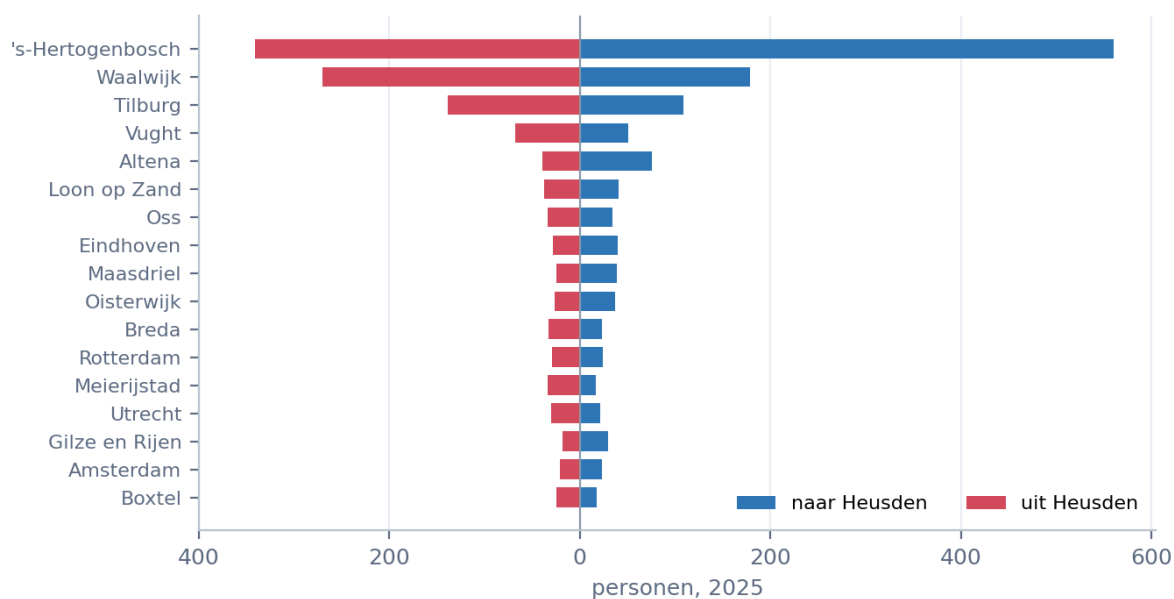
Dit onderzoeksrapport is een concept met als doel om debat te voeren over “voor wie bouwen we” juist omdat onze geboorte cijfers lager zijn en er steeds meer ouderen komen.

Leeftijd	Gevestigd	Vertrokken	Saldo	Verhuisd binnen Heusden
45-65	291	256	+35	298
65-80	90	94	-4	215
80+	53	63	-10	109
Totaal	1.847	1.601	+246	1.779

Bron: CBS StatLine 84547NED. De kolommen 'gevestigd' en 'vertrokken' betreffen verhuizingen over de gemeentegrens; de laatste kolom verhuizingen binnen Heusden.

- **Winst bij 25-45:** Heusden wint gezinnen. De groepen 25-30 (+40), 30-35 (+69), 35-40 (+40) en 40-45 (+40) leveren samen bijna 190 personen per jaar op, plus 80 kinderen onder de 15.
- **Verlies bij 20-24:** De groep 20-24 levert -58 per jaar in. Heusden heeft geen hoger onderwijs en weinig eenpersoonsaanbod; deze groep vertrekt naar Den Bosch, Tilburg en verder.
- **Ouderen verhuizen binnen de gemeente:** Boven de 60 is het saldo per saldo licht negatief (circa -18 per jaar over alle groepen samen). Ouderen verlaten Heusden nauwelijks - maar ze verhuizen wel volop binnen de gemeente: 215 verhuizingen van 65- tot 80-jarigen binnen Heusden in 2025, tegen 90 vestigingen van buiten. Die binnenlandse verhuisstroom is de doorstroming waar de woonzorgvisie op mikt.

2.2 Met welke gemeenten wisselt Heusden inwoners uit?



Figuur 5. Verhuissstromen met andere gemeenten, 2025. Bron: CBS 81734NED.

Tabel 4. Belangrijkste verhuisrelaties, 2025

Gemeente	Naar Heusden	Uit Heusden	Saldo
's-Hertogenbosch	560	341	+219
Waalwijk	179	270	-91
Tilburg	109	139	-30
Altena	76	39	+37
Vught	51	68	-17
Loon op Zand	41	37	+4
Eindhoven	40	28	+12
Maasdriel	39	25	+14
Overige gemeenten	752	654	+98
Totaal	1.847	1.601	+246

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.

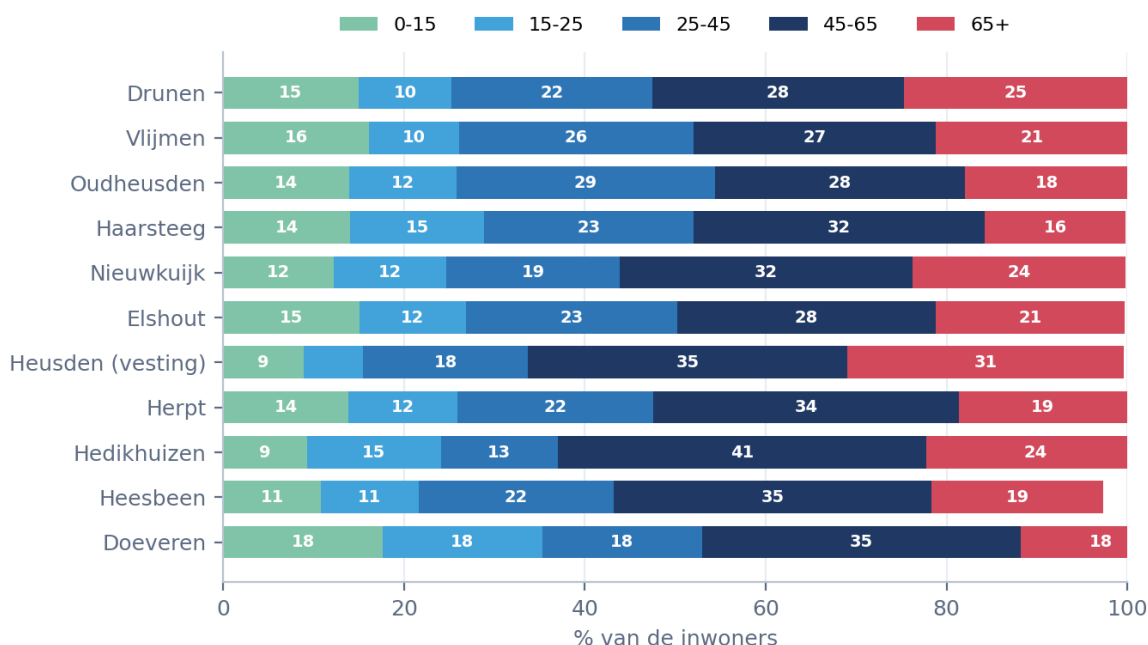
Bron: CBS StatLine 81734NED.

Heusden is de uitloop van 's-Hertogenbosch

Het saldo met de stad (+219) is bijna gelijk aan het totale positieve migratiesaldo van de gemeente (+246). Zonder Den Bosch zou Heusden demografisch stilstaan. Tegelijk verliest de gemeente aan Waalwijk en Tilburg. Die twee bewegingen sluiten aan bij de geografie: Vlijmen en Nieuwkuijk liggen aan de Bossche kant, Drunen en Oudheusden aan de Waalwijkse kant. Voor de programmering betekent dit dat het aanbod in Vlijmen en Nieuwkuijk vooral concurreert met de Bossche woningmarkt, en dat in Drunen en Oudheusden de prijs-kwaliteitverhouding ten opzichte van Waalwijk bepalend is.

3. De elf kernen

Heusden is geen woningmarkt maar elf woningmarkten. Twee grote kernen (Drunen en Vlijmen) herbergen samen 74% van de inwoners; de negen overige kernen samen 26%. De verschillen in leeftijdsopbouw, huishoudenssamenstelling en woningwaarde zijn groot.

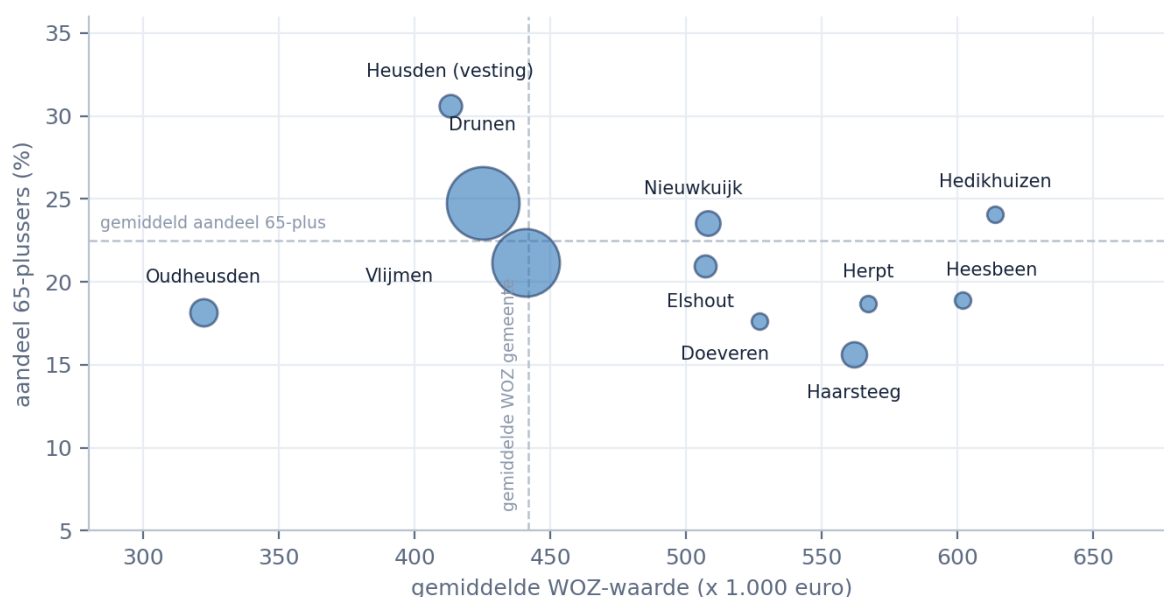


Figuur 6. Leeftijdsopbouw per kern, 1 januari 2025. Bron: CBS 86165NED.

Tabel 5. Kerncijfers per kern, 1 januari 2025

Kern	Inwo- ners	0-15	25-45	65+	Huis- houden s	Alleen- staand	Met kind	Pers. per hh	WOZ x100 0	% koo p
Drunen	18.325	15,0%	22,2%	24,7%	8.045	30,7%	34,7%	2,28	425	68%
Vlijmen	16.020	16,1%	25,9%	21,2%	7.020	31,3%	36,2%	2,28	441	66%
Oudheusden	2.695	13,9%	28,6%	18,2%	1.200	32,9%	35,4%	2,25	322	58%
Haarsteeg	2.595	14,1%	23,1%	15,6%	1.050	27,1%	42,4%	2,47	562	86%
Nieuwkuijk	2.210	12,2%	19,2%	23,5%	955	28,3%	36,1%	2,31	508	79%
Elshout	1.860	15,1%	23,4%	21,0%	755	26,5%	39,1%	2,46	507	80%
Heusden (vesting)	1.290	8,9%	18,2%	30,6%	715	48,3%	19,6%	1,80	413	48%
Herpt	830	13,9%	21,7%	18,7%	335	23,9%	40,3%	2,48	567	92%
Hedikhuizen	270	9,3%	13,0%	24,1%	105	14,3%	38,1%	2,57	614	84%
Heesbeen	185	10,8%	21,6%	18,9%	75	33,3%	40,0%	2,47	602	83%
Doeveren	85	17,6%	17,6%	17,6%	30	16,7%	50,0%	2,83	527	90%
Gemeente Heusden	46.365	14,9%	23,6%	22,4%	20.283	31,0%	35,5%	2,29	442	68%

Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten 2025 (86165NED). Het CBS rondt af op vijftallen; voor Doeveren, Heesbeen en Hedikhuizen zijn de percentages daardoor indicatief.



Figuur 7. Gemiddelde WOZ-waarde tegenover het aandeel 65-plussers per kern. De grootte van de bol is het aantal woningen. Bron: CBS 86165NED.

3.1 Wat de kernen van elkaar onderscheidt

- **Drunen.** 18.325 inwoners en de meest vergrijsde grote kern (24,7% 65-plus, 30,7% alleenstaand). De WOZ-waarde (425.000 euro) ligt onder het gemeentelijk gemiddelde. Hier zit de grootste absolute opgave voor ouderenhuisvesting.
- **Vlijmen.** 16.020 inwoners en het jongste profiel van de twee grote kernen: 25,9% van de inwoners is 25-45 jaar en 36,2% van de huishoudens heeft kinderen. De WOZ-waarde (441.000 euro) ligt iets boven Drunen. Dit is de kern die de instroom uit Den Bosch opvangt.
- **Heusden-vesting.** 1.290 inwoners maar het meest afwijkende profiel van de gemeente: 30,6% 65-plus, 48,3% alleenstaand en gemiddeld 1,80 persoon per huishouden - stedelijker dan menige stadswijk. Slechts 48% koopwoningen en 72% eengezinswoningen, beide de laagste van de gemeente. Het vestingkarakter beperkt nieuwbouw; de opgave zit hier in de bestaande voorraad.
- **Oudheusden.** 2.695 inwoners, het jongste volwassenenprofiel (28,6% is 25-45 jaar) en veruit de laagste woningwaarde (322.000 euro, 27% onder het gemeentelijk gemiddelde) met 58% koopwoningen. De woonzorgvisie signaleert hier oplopende druk op de leefbaarheid door concentratie van sociale huur.
- **De middelgrote kernen.** Haarsteeg, Nieuwkuijk, Elshout en Herpt tellen 2.595, 2.210, 1.860 en 830 inwoners. Zij delen een hoog aandeel 45-65-jarigen (32% tot 34%) en veel eengezinswoningen in eigendom (79% tot 92% koop). De vergrijzingsgolf moet hier nog komen: over tien tot vijftien jaar schuift deze groep door naar 65-plus.
- **De kleinste kernen.** Hedikhuizen (270), Heesbeen (185) en Doeveren (85) hebben samen circa 540 inwoners. Zij kennen de hoogste woningwaarden van de gemeente (527.000 tot 614.000 euro), de grootste huishoudens (2,57 tot 2,83 personen) en het hoogste aandeel gehuwden. Programmatisch zijn ze te klein voor een opgave; hier is alleen maatwerk aan de orde.

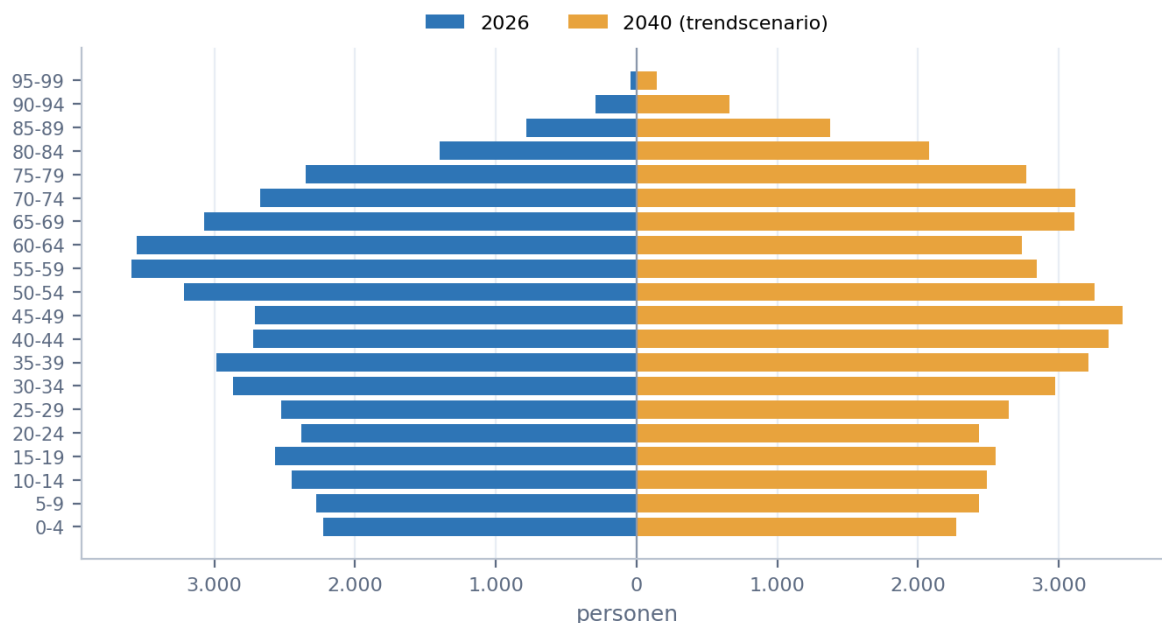
Een aanname die de cijfers niet bevestigen

De verwachting dat Vlijmen duurder is dan Drunen omdat het dichterbij 's-Hertogenbosch ligt, klopt in richting maar nauwelijks in omvang: 441.000 tegen 425.000 euro, een verschil van 4%. De echte prijsverschillen lopen niet tussen de twee grote kernen maar tussen de grote kernen en de kleine dorpen. Hedikhuizen (614.000), Heesbeen (602.000) en Herpt (567.000) liggen 28% tot 39% boven het gemeentelijk gemiddelde, Oudheusden ligt er 27% onder. Dat verschil wordt verklaard door woningtype en eigendomsverhouding - vrijstaand koop tegenover gestapeld en sociale huur - en niet door de afstand tot de stad.

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. Vooruitblik naar 2040

Onderstaande doorrekening is een eigen cohort-componenten model op CBS-uitgangdata. Het model reproduceert het waargenomen aantal geboorten (400) en sterfgevallen (424) van het startjaar en houdt het migratiesaldo constant op het huidige niveau van +341 per jaar. De methode staat in de bijlage.

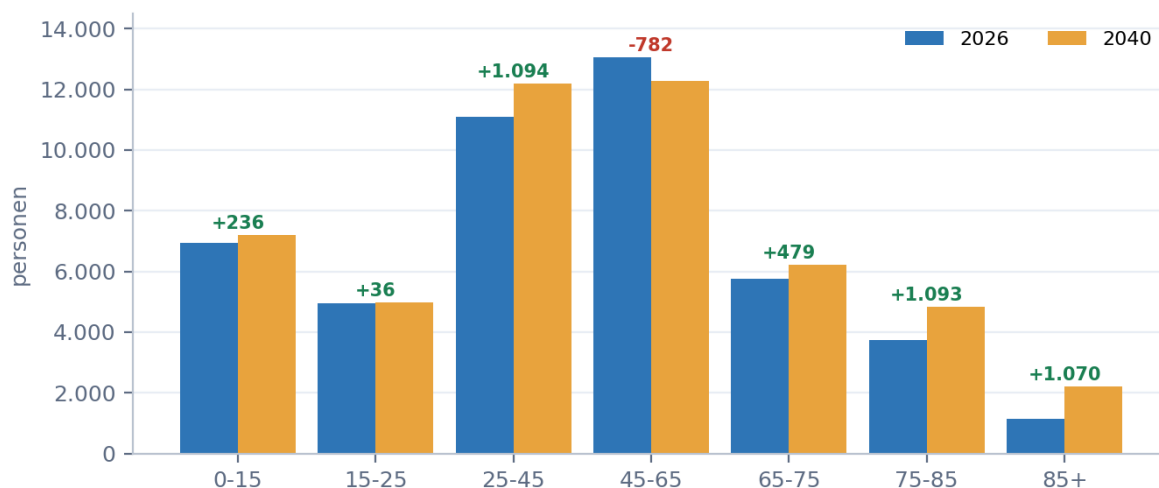


Figuur 8. Bevolkingspiramide 2026 en 2040 (trendscenario). Bron: CBS 03759ned en eigen doorrekening.

Tabel 6. Bevolking naar leeftijdsgroep, 2026 en 2040 (trendscenario)

Leeftijdsgroep	2026	2040	Vershil	Verandering
0-15	6.952	7.188	+236	+3,4%
15-25	4.948	4.984	+36	+0,7%
25-45	11.096	12.190	+1.094	+9,9%
45-65	13.070	12.288	-782	-6,0%
65-75	5.744	6.223	+479	+8,3%
75-85	3.752	4.845	+1.093	+29,1%
85+	1.127	2.197	+1.070	+95,0%
Totaal	46.689	49.916	+3.227	+6,9%
waarvan 65 jaar en ouder	10.623	13.266	+2.643	+24,9%
waarvan 75 jaar en ouder	4.879	7.043	+2.164	+44,3%

Bron: eigen cohort-componenten doorrekening op CBS 03759ned.



Figuur 9. Bevolking per leeftijdsgroep in 2026 en 2040. Eigen doorrekening.

Het aandeel 65-plussers stijgt van 22,8% naar 26,6%, het aandeel 75-plussers van 10,4% naar 14,1%. De groep 45-65 krimpt met 782 personen: precies de cohorten die doorschuiven naar de 65-plusgroep. De groep 25-45 groeit met bijna 1.100 personen, volledig door instroom.

Tabel 7. Drie scenario's voor 2040

Scenario	Migratiesaldo per jaar	Bevolking 2040	65-plussers	Aandeel 65+
Laag (50% van huidig)	+171	47.274	13.322	28,2%
Trend (huidig niveau)	+341	49.916	13.266	26,6%
Hoog (150% van huidig)	+512	52.558	13.210	25,1%
Ter vergelijking: 2026	-	46.689	10.623	22,8%

Het verschil tussen de scenario's is uitsluitend het migratiesaldo.

Opvallend is dat minder instroom leidt tot een kleinere bevolking maar een hoger aandeel ouderen (28,2% in het lage scenario tegen 25,1% in het hoge). De instroom is immers jong. Wie de vergrijzing wil temperen, moet bouwen voor jonge huishoudens; wie minder bouwt, vergrijst sneller.

4.1 Huishoudens

Tabel 8. Raming aantal huishoudens 2025-2040

Jaar	Huishoudens	Groei t.o.v. 2025	Alleenstaand	Aandeel alleenstaand
2025	20.283	-	6.294	31,0%
2030	21.278	+995	6.773	31,8%
2035	22.299	+2.016	7.285	32,7%
2040	23.217	+2.934	7.778	33,5%

Eigen raming: gemiddelde huishoudensgrootte daalt lineair van 2,30 naar 2,15; aandeel alleenstaand van 31,0% naar 33,5% conform de Woonzorgvisie Heusden 2025.

Let op bij de Woonzorgvisie Heusden 2025

Het document noemt op twee plaatsen verschillende cijfers voor 2040. In hoofdstuk 1 staat dat 'in 2040 ruim 40% van de Heusdense bevolking 65 jaar of ouder is (waarvan 14% 75+)', in hoofdstuk 2 dat '26% van de bevolking in Heusden in 2040 65 jaar of ouder' zal zijn. Die twee kunnen niet allebei kloppen. Deze doorrekening komt uit op 26,6% (65-plus) en 14,1% (75-plus). Het tweede cijfer is dus het juiste en het cijfer voor 75-plussers klopt in beide gevallen. Voor planvorming: reken met ruim een kwart 65-plussers, niet met veertig procent. Ter vergelijking: de provincie Noord-Brabant verwacht voor 2040 ruim 25% 65-plussers provinciebreed, met het landelijk gebied boven dat gemiddelde.

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.

5. Voor wie bouwen we?

De demografie schrijft geen bouwprogramma voor, maar geeft wel een rangorde. Hieronder de vertaling naar doelgroepen, aantallen en kernen.

5.1 De opgave in aantallen

Tabel 9. Kwantitatieve kaders

Kader	Aantal	Toelichting
Woondeal-opgave 2022 tot en met 2030	2.435 woningen	gemiddeld 270 per jaar
Waarvan gerealiseerd 2022-2024	499 woningen	resterend circa 320 per jaar
Waarvan sociale huur	730 woningen	30%, minimaal 100 per jaar
Groei woningvoorraad tot en met 2033	2.850 woningen	geactualiseerde prognose
Demografische huishoudensgroei 2025-2040	2.934 huishoudens	eigen doorrekening, trendscenario
Nultreden in de nieuwbouw	30% van nieuwbouw	circa 730 woningen bij 2.435
Geclusterde ouderenwoningen tot 2040	330 woningen	valt binnen de 30% nultreden
Goedkope koop tot 280.000 euro	10% van nieuwbouw	circa 244 woningen
Potentiele starters in de gemeente	2.800 personen	92% wil betaalbare koop
Feitelijke nieuwbouw 2015-2024	186 woningen per jaar	gemiddelde over tien jaar

Bron: Woonzorgvisie Heusden 2025, Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, CBS 70072ned en eigen doorrekening.

Het vastgestelde programma verdeelt de nieuwbouw over 30% sociale huur, 10% goedkope koop tot 280.000 euro, 27% middenhuur en betaalbare koop tot 405.000 euro, en 33% vrij programma. Bij 2.435 woningen komt dat neer op respectievelijk circa 731, 244, 657 en 803 woningen.

5.2 Vier doelgroepen

Doelgroep 1: ouderen die willen doorstromen

Dit is demografisch de grootste en beleidsmatig de meest rendabele groep. Het aantal 75-plussers groeit tot 2040 met 2.164 personen, het aantal 85-plussers verdubbelt bijna. Slechts 10% van de woningvoorraad is geschikt voor mensen met een functiebeperking; 80% is aanpasbaar. Ouderen verlaten Heusden nauwelijks maar verhuizen wel binnen de gemeente, wat betekent dat passend aanbod in de eigen kern direct wordt opgenomen.

Wat te bouwen: gelijkvloerse woningen met bij voorkeur twee slaapkamers, in of nabij het centrum van de kern, op loopafstand van huisarts, apotheek en supermarkt. Een deel geclusterd (minimaal tien woningen met een ontmoetingsruimte binnen 400 meter), zowel in de sociale huur als in de koop via collectief particulier opdrachtgeverschap. Elke oudere die verhuist maakt een eengezinswoning vrij: dit is de enige maatregel die drie doelgroepen tegelijk bedient.

Doelgroep 2: gezinnen uit 's-Hertogenbosch

De groep 25-45 groeit tot 2040 met bijna 1.100 personen en levert nu al een migratiesaldo van circa +190 per jaar, met daarbovenop +80 kinderen. Deze groep komt op eigen kracht: zij zoekt ruimte en een dorps woonmilieu tegen een prijs die in de stad niet bestaat.

Wat te bouwen: hier is sturing het minst nodig. De belangrijkste bijdrage is zorgen dat er doorstroming op gang komt zodat bestaande eengezinswoningen vrijkomen, aangevuld met vrije-sectorwoningen in Vlijmen en Nieuwkuijk. Let wel op de keerzijde: hoe meer deze groep de bestaande voorraad opneemt, hoe moeilijker de eigen starters aan bod komen.

Doelgroep 3: starters die anders vertrekken

Het saldo bij 20-24 jaar is -58 per jaar. Tegelijk telt de gemeente circa 2.800 potentiële starters, van wie 92% een betaalbare koopwoning zoekt. De rekensom is hard: een tweepersoonshuishouden op de inkomensgrens voor sociale huur (52.600 euro bruto) kan een hypotheek van circa 232.000 euro krijgen, terwijl de gemiddelde koopsom in 2024 466.574 euro bedroeg. In dat prijssegment is nagenoeg geen aanbod.

Wat te bouwen: de 10% goedkope koop (circa 244 woningen tot 280.000 euro) is de scherpste knop. Dat vraagt kleinere woonoppervlakken dan in het verleden gebruikelijk: rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, boven-benedenwoningen en appartementen in Drunen en Vlijmen, kleine grondgebonden woningen in de kleine kernen. Met antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht om ze betaalbaar te houden voor de volgende koper.

Doelgroep 4: alleenstaanden van alle leeftijden

Eenpersoonshuishoudens groeiden van 2.654 (1997) naar 6.294 (2025) en gaan naar circa 7.800 in 2040. Zij vormen straks een derde van alle huishoudens, in een voorraad die voor 85% uit eengezinswoningen bestaat tegen 75% in de regio Noordoost-Brabant. Heusden-vesting laat zien waar dit heen gaat: 48% alleenstaand en gemiddeld 1,80 persoon per huishouden.

Wat te bouwen: de mismatch tussen huishoudensgrootte en woninggrootte is het structurele probleem en is met nieuwbouw alleen niet op te lossen. Woningsplitsing (horizontaal en verticaal), boerderijsplitsing in de kleine kernen, mantelwonen en transformatie van leegstaand vastgoed zijn hier net zo relevant als nieuwe woningen.

5.3 Wat dit per kern betekent

Tabel 10. Accenten per kern

Kern	Profiel uit de cijfers	Waar het accent logisch ligt
Drunen	18.325 inwoners, 24,7% 65-plus, 30,7% alleenstaand, WOZ 425.000	Gelijkvloerse appartementen en geclusterd wonen in en rond het centrum; grootste doorstroomwinst van de gemeente
Vlijmen	16.020 inwoners, 25,9% van 25-45 jaar, 36,2% huishoudens met kinderen	Gezinswoningen plus nultreden voor de eigen ouderen; opvangpunt voor instroom uit 's-Hertogenbosch
Oudheusden	2.695 inwoners, laagste WOZ (322.000), 58% koop, veel sociale huur	Betaalbare koop toevoegen en menging verbeteren; geen verdere concentratie van sociale huur
Haarsteeg	2.595 inwoners, 32,2% van 45-65 jaar, 42,4% met kinderen	Nu al een kleine schil nultreden bouwen, anders vertrekken deze ouderen straks uit de kern
Nieuwkuijk	2.210 inwoners, 32,4% van 45-65, 23,5% 65-plus, Bossche kant	Levensloopbestendig toevoegen; ruimte voor starters uit de eigen kern
Elshout	1.860 inwoners, evenwichtig profiel, 97% eengezinswoning	Kleine grondgebonden woningen voor starters en senioren; woningsplitsing faciliteren
Heusden-vesting	1.290 inwoners, 30,6% 65-plus, 48,3% alleenstaand, 1,80 pers./hh, 48% koop	Meest stedelijke profiel; kleine zelfstandige eenheden in de bestaande voorraad
Herpt	830 inwoners, 33,7% van 45-65, WOZ 567.000, 92% koop	Splitsing van grote woningen en ruimte-voor-ruimte; nauwelijks markt voor gestapeld
Hedikhuizen, Heesbeen, Doeverten	Samen circa 540 inwoners, hoogste WOZ en grootste huishoudens	Maatwerk per initiatief: boerderijsplitsing en mantelwonen; geen programmatische opgave

Eigen interpretatie op basis van de CBS-kerncijfers en de uitgangspunten van de Woonzorgvisie Heusden 2025. Dit is geen vastgesteld gemeentelijk beleid.

De rekensom onder alles

De demografische huishoudensgroei tot 2040 bedraagt circa 2.930 huishoudens. De Woondeal vraagt 2.435 woningen tot en met 2030 en de geactualiseerde prognose 2.850 tot en met 2033. Die aantallen liggen hoger dan de pure demografische groei over een langere periode; het verschil is inhaalvraag op het bestaande woningtekort. Van de 2.435 woningen zijn er in 2022-2024 pas 499 gebouwd. Om de afspraak te halen zijn nog circa 320 woningen per jaar nodig, tegen een feitelijke productie van gemiddeld 186 per jaar in de afgelopen tien jaar. Het tempo moet dus met ruim zeventig procent omhoog.

Bijlage. Methode en bronnen

Databronnen

Bron	Gebruikt voor	Peildatum
CBS StatLine 70072ned	Regionale kerncijfers: leeftijd, burgerlijke staat, huishoudens, geboorte, sterfte, migratie, woningvoorraad en WOZ	1997-2026
CBS StatLine 03759ned	Bevolking naar enkele leeftijdjaren en burgerlijke staat	1 januari 2026
CBS StatLine 86165NED	Kerncijfers wijken en buurten: de elf kernen	1 januari 2025
CBS StatLine 81734NED	Verhuisde personen tussen gemeenten	2025
CBS StatLine 84547NED	Verhuisde personen naar geslacht, leeftijd en regio	2025
Woonzorgvisie Heusden 2025	Beleidskader, woningbouwprogramma, doelgroepen en aantallen	vastgesteld 2025
Regionale Woondeal Noordoost-Brabant	Bouwopgave 2022-2030	2022, update 2024
Brabantse bevolkings- en woningbehoefteprognose	Referentie voor de trend in huishoudensgrootte en vergrijzing	prognose 2023

Methode van de doorrekening

- **Startbevolking.** 46.689 inwoners op 1 januari 2026, naar enkele leeftijdjaren (CBS 03759ned).
- **Sterfte.** Benadering van de Nederlandse periodesterftetafel, beide geslachten samen. Controle: het model geeft 424 sterfgevallen in het startjaar, tegen 420 waargenomen in 2024.
- **Geboorte.** Gekoppeld aan de omvang van de bevolking van 15 tot 45 jaar. Controle: 400 geboorten in het startjaar, tegen 400 waargenomen in 2024.
- **Migratie.** Netto +341 personen per jaar, verdeeld naar leeftijd volgens het waargenomen patroon van 2025 (binnenlands, CBS 84547NED) en 2024 (buitenlands).
- **Huishoudens.** De gemiddelde huishoudensgrootte daalt lineair van 2,30 (2025) naar 2,15 (2040), in lijn met de trend in de Brabantse bevolkingsprognose. Het aandeel alleenstaanden loopt op van 31,0% naar 33,5%, conform de Woonzorgvisie Heusden.
- **Scenario's.** Het lage en hoge scenario zetten het migratiesaldo op respectievelijk 50% en 150% van het trendniveau. Alle overige aannamen blijven gelijk.

Beperkingen

Dit is een trendmatige doorrekening en geen officiële prognose. Het model houdt geen rekening met de bouwproductie zelf: als er meer of minder gebouwd wordt dan gepland, verandert het migratiesaldo mee - meer bouwen leidt tot een grotere en jongere bevolking, minder bouwen tot een kleinere en oudere. De cijfers op kernniveau zijn door het CBS afgerond op vijftallen, waardoor percentages voor de kleinste kernen indicatief zijn. De PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose is sinds 2023 gestaakt omdat de detaillering naar leeftijd en huishoudens onvoldoende betrouwbaar bleek; de provinciale Brabantse prognose 2023 is het meest recente officiële alternatief.

Bij dit rapport horen twee aanvullende bestanden: een interactief dashboard (HTML) met alle grafieken per kern en per leeftijdsgroep, en een Excel-datamodel met alle onderliggende tabellen, formules en bronvermeldingen.