

Symposium Sociale Koop 2025

Trudo

28 augustus 2025



01

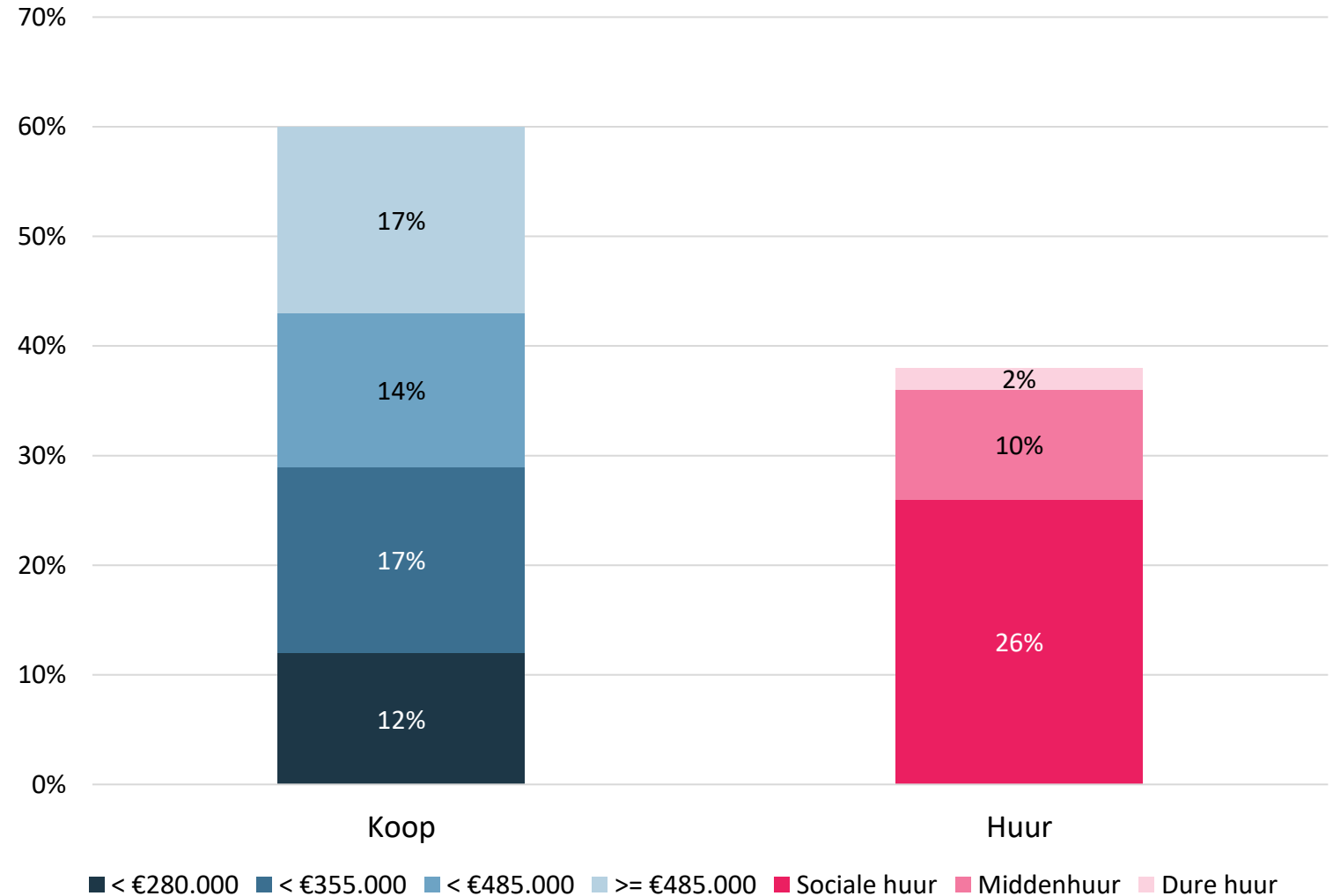
Vraag en aanbod betaalbare koop

02 Emancipatie van bewoners

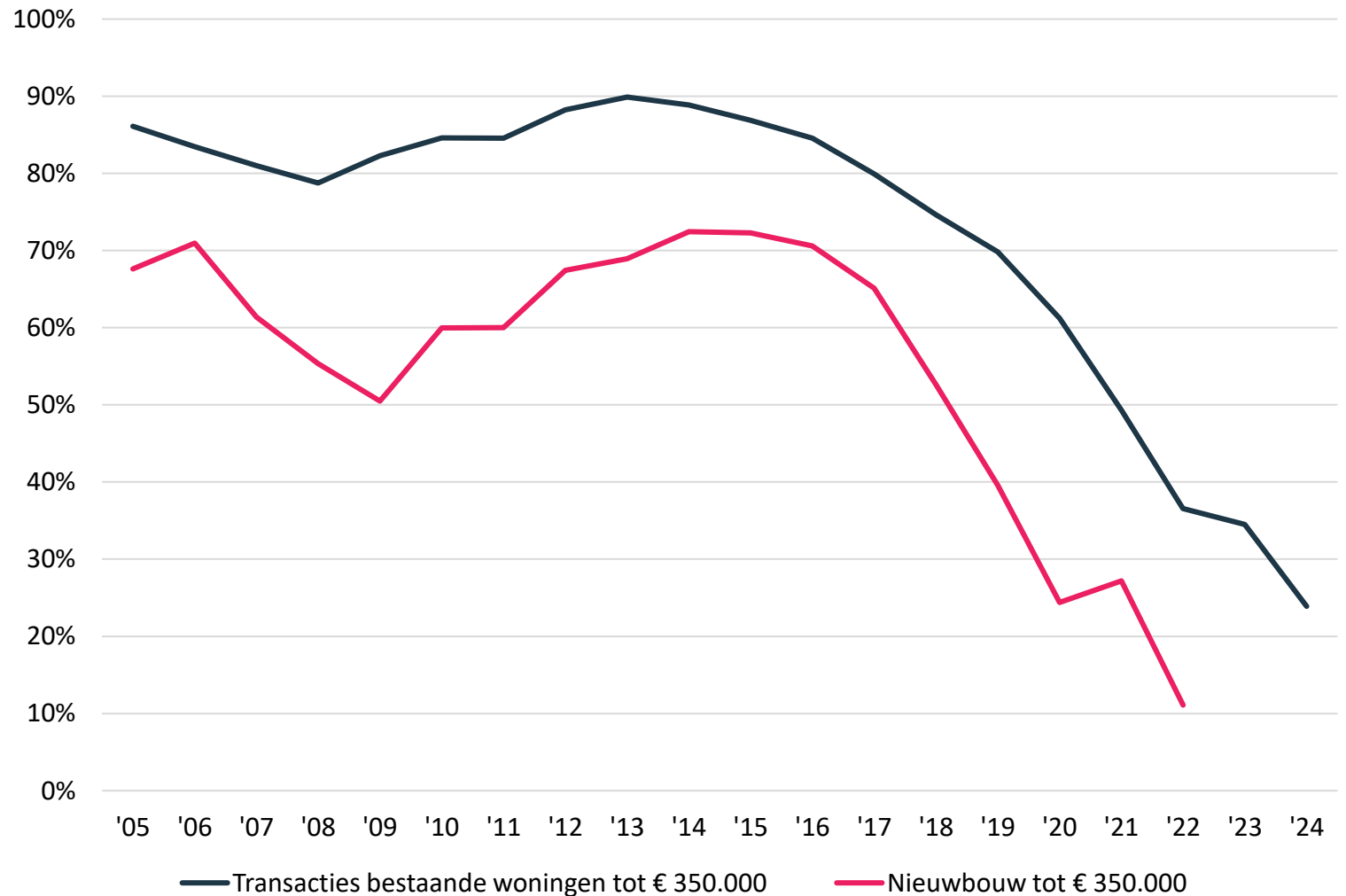
03 Leefbaarheid

04 Conclusies

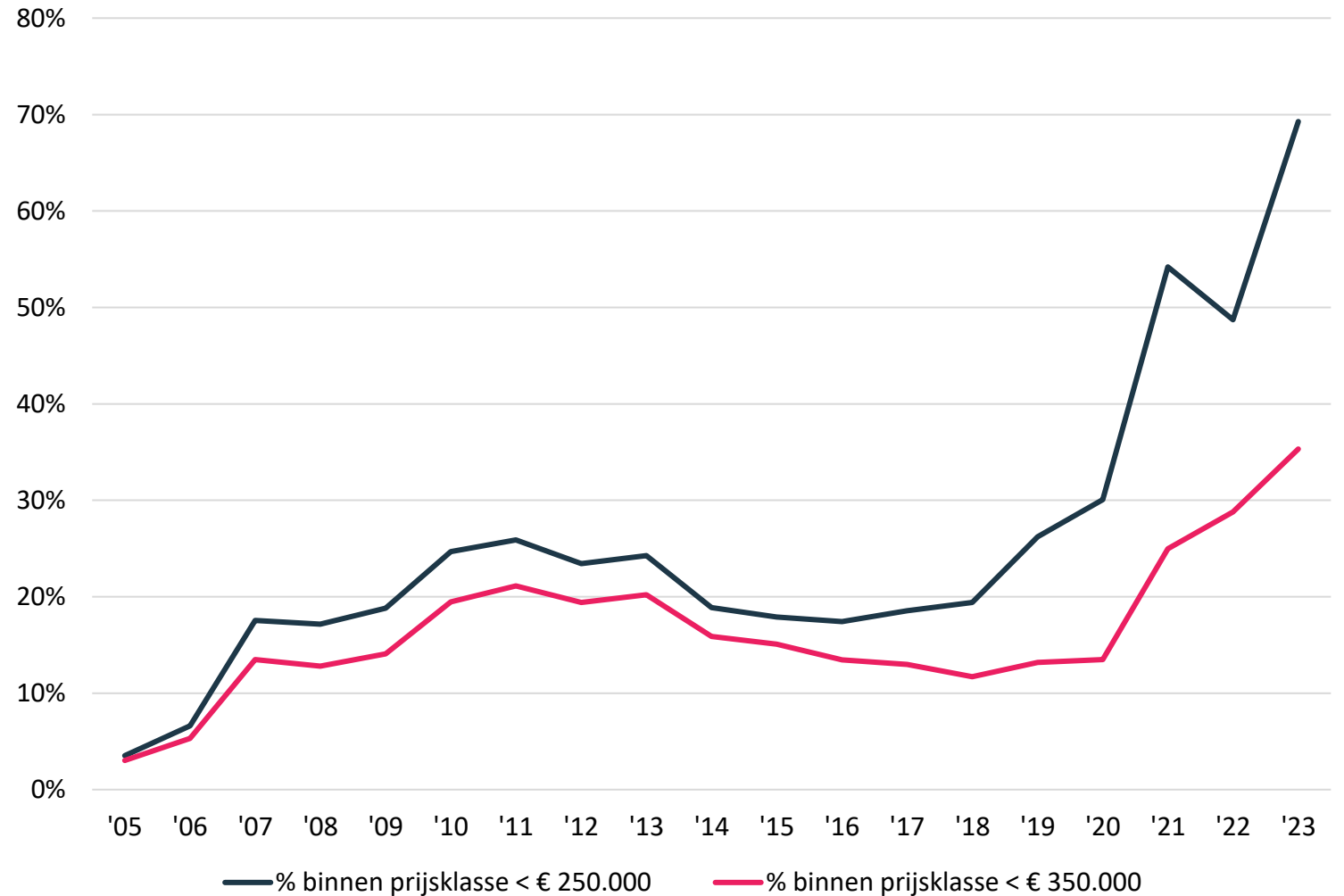
- Gewenste woning van huidige woningzoekenden in de MRE
- 29% zoekt koopwoning tot €355.000 (prijspeil 2023)
- 26% zoekt sociale huurwoning
- Vraag naar betaalbare koop is groter dan vraag naar sociale huur



- Aandeel verkochte bestaande woningen in MRE tot €350.000 (nominale prijzen) lag lang tussen 80-90%
- Inmiddels gedaald naar bijna 20%
- Prijsniveau nieuwbouw hoger
- Tot 2017 ca. 2/3 < €350.000
- In 2022 nog maar 10%



- Aandeel Slimmer Kopen-verkopen t.o.v. alle verkopen (bestaand + nieuwbouw) aan particulieren voor **Eindhoven**
- Prijsklasse < €350.000: opgelopen naar 35%
- Prijsklasse < €250.000: opgelopen naar 70%



01 Vraag en aanbod betaalbare koop

02

Emancipatie van bewoners

03 Leefbaarheid

04 Conclusies

Bewoners: meer 25-35-jarigen, vaker alleenstaand en hoger inkomen

		Periode woning gekocht						Ontwikkeling
		2006-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	
Leeftijd	<25 jaar	25%	25%	25%	20%	19%	12%	↓
	25-35	41%	46%	49%	53%	58%	70%	↑
	35-55	28%	26%	21%	22%	20%	14%	↓

Woningen: recent meer appartementen en kleinere woningen

		Periode woning gekocht						Ontwikkeling
		2006-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	
Bouwworm	Meergezins	58%	46%	38%	53%	63%	63%	↑

Emancipatie: ontwikkeling van dezelfde huishoudens over de tijd

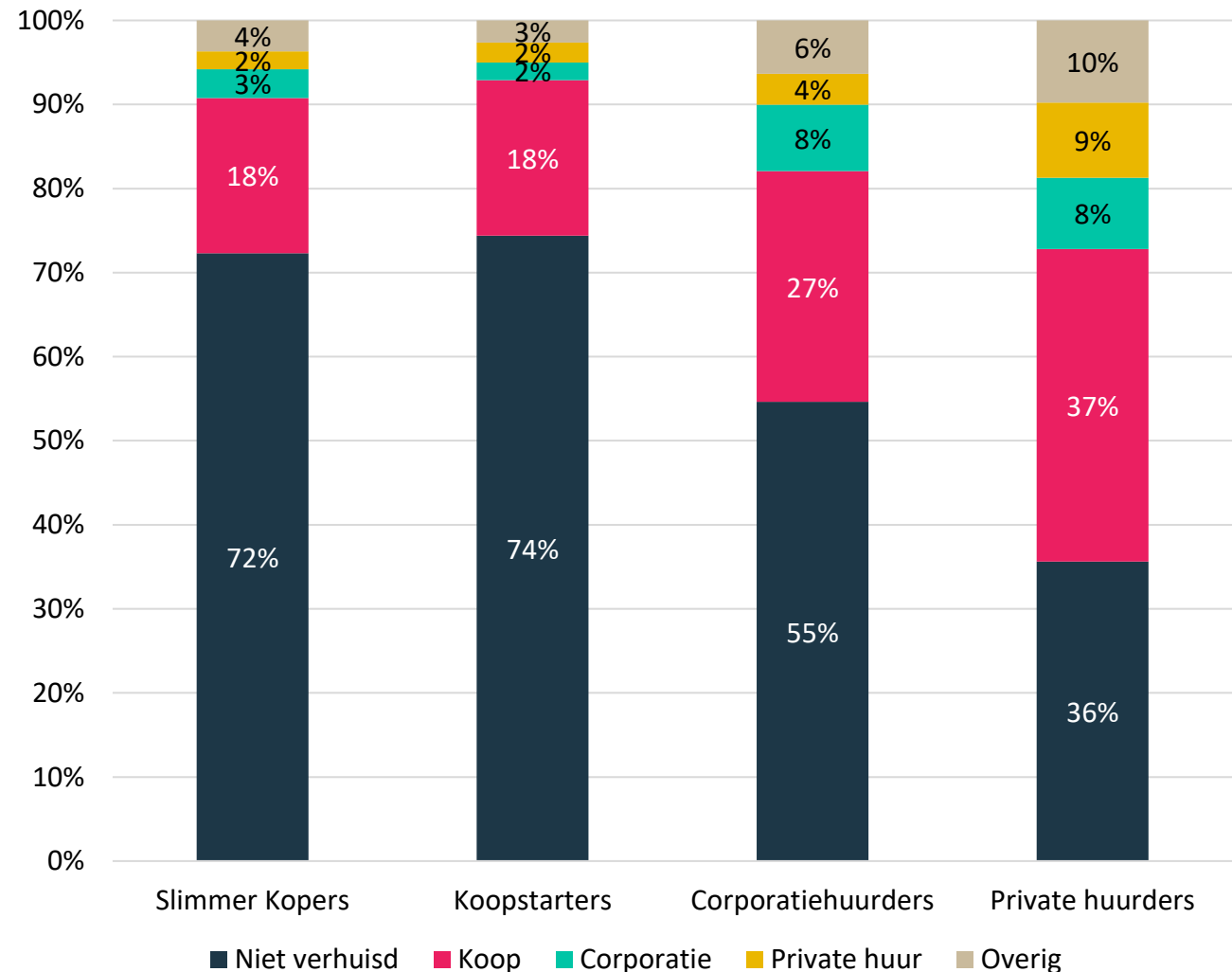
Onderzoeksvragen:

- Hoe ontwikkelen Slimmer Kopen-huishoudens zich over de tijd?
- Zijn er verschillen met reguliere koopstarters, corporatiehuurders en private huurders?

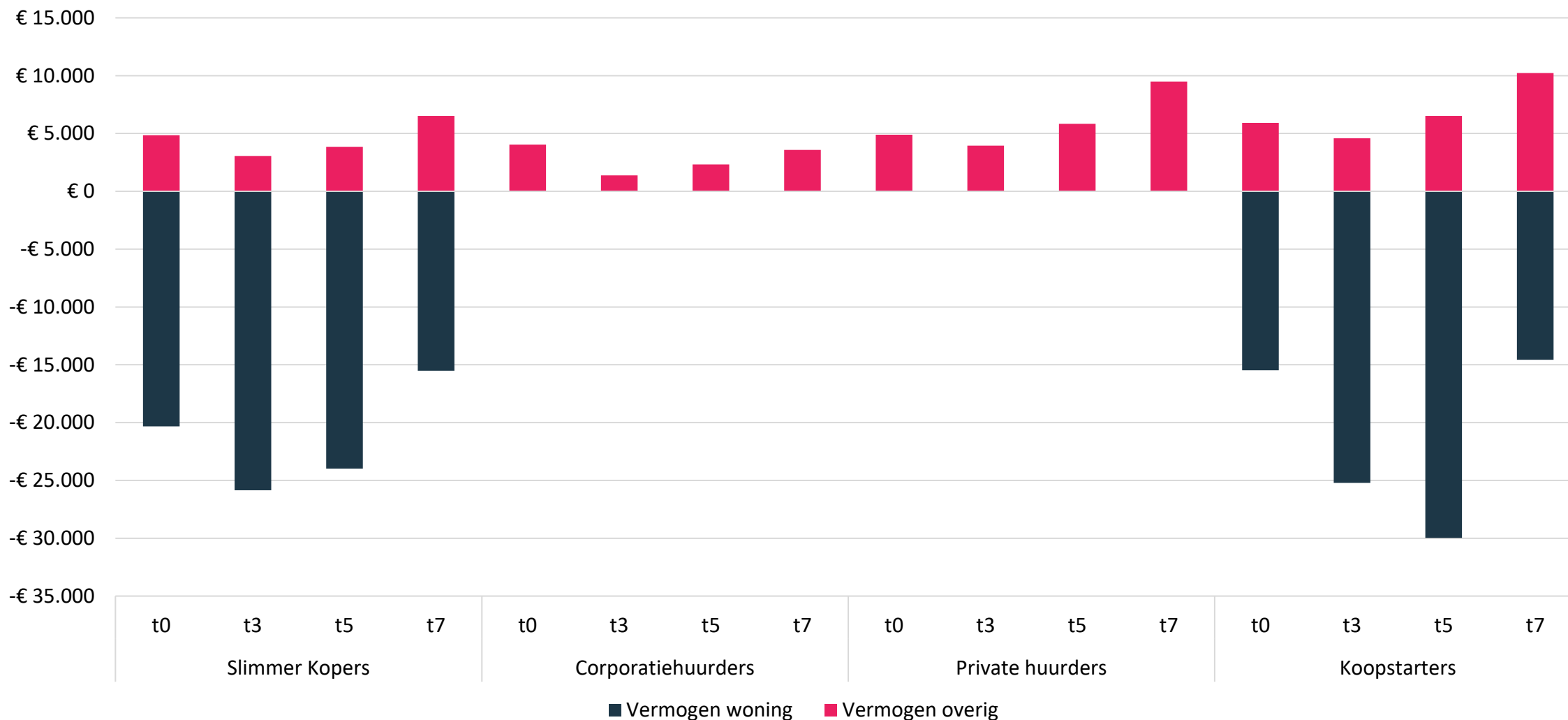
Analyse-aanpak:

- Bij aanvang al grote verschillen tussen Slimmer Kopers en andere huishoudens
- Die verschillen beïnvloeden latere ontwikkeling, zoals relatie- en gezinsvorming en inkomensgroei
- Daarom vergelijken we Slimmer Kopers met huishoudens die bij het betrekken van de woning gelijk zijn qua huishoudens- en woningkenmerken

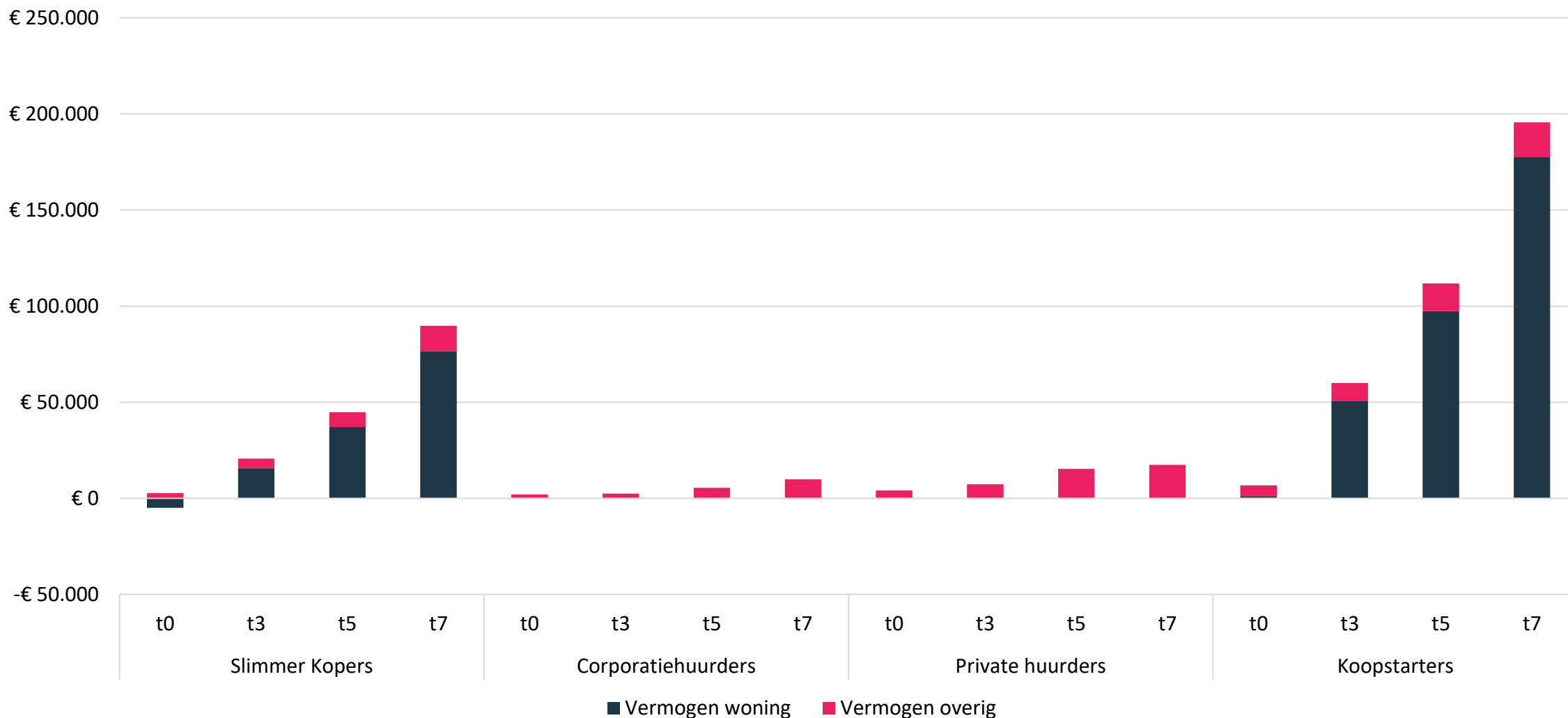
- SK'ers lijken veel op koopstarters;
 - ca. 3/4 verhuist niet;
 - 1/5 verhuist (weer) door naar koop
 - korting belemmert doorstroom niet!
- Kwart sociale huurders is 5 jaar later eigenaar-bewoner (vs. > 90% SK'ers)
- Private huurders verhuizen veel meer; ca. 1/3 verhuist naar koop na 5 jaar



Opbouw vermogens huishoudens 2008-2009 & niet-verhuisd (woningmarkt: prijsdalingen 2008-2013)



Opbouw vermogens huishoudens 2014-2015 & niet-verhuisd (woningmarkt: prijsstijgingen)



01 Vraag en aanbod betaalbare koop

02 Emancipatie van bewoners

03

Leefbaarheid

04 Conclusies

Effecten van Slimmer Kopen op leefbaarheid onderzocht vanuit twee invalshoeken:

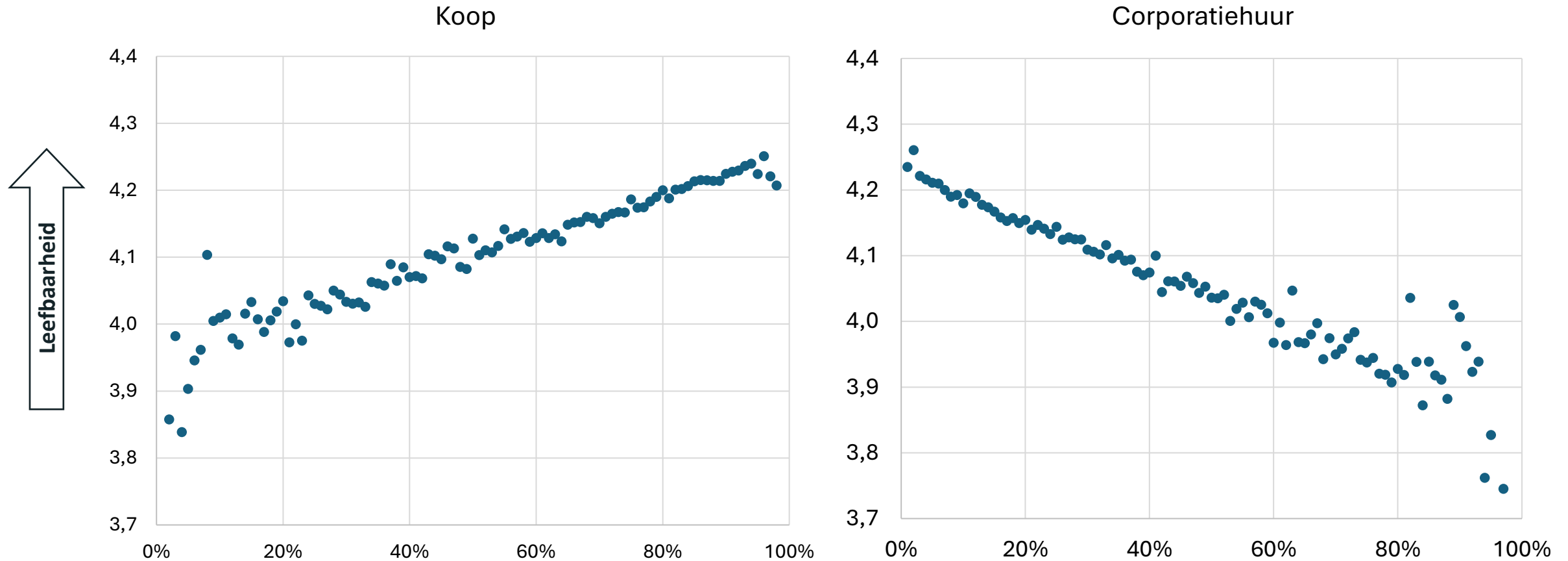
Invalshoek 1: Buurtveranderingen (2012–2022, Eindhoven)

- Aandeel woningen in buurt verkocht via Slimmer Kopen afgezet tegen:
 - verandering % corporatiehuurwoningen in de buurt
 - verandering % huishoudens met een laag inkomen in de buurt
 - verandering Leefbaarometer-score van de buurt

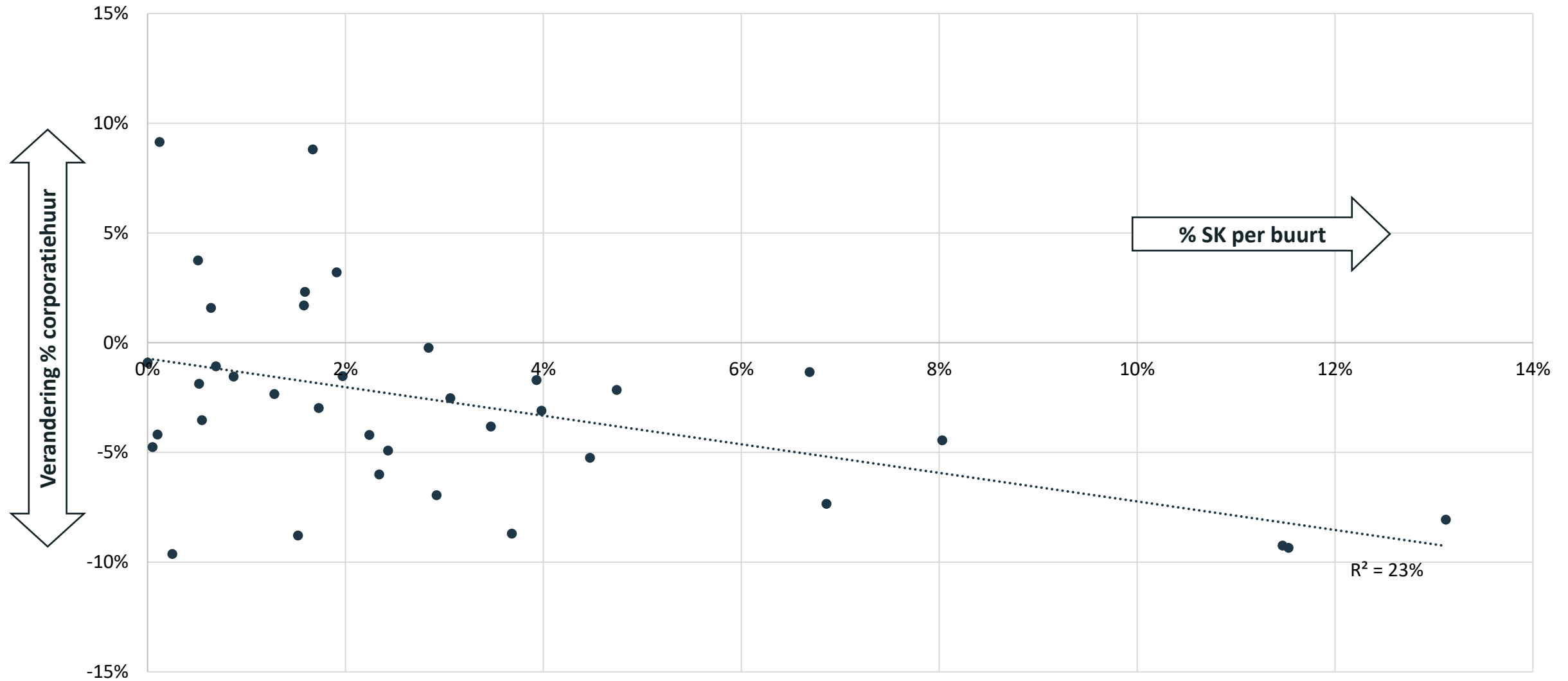
Invalshoek 2: Overlastmeldingen bij Trudo

- Aantal meldingen over huishoudens met een huur- of koopcontract

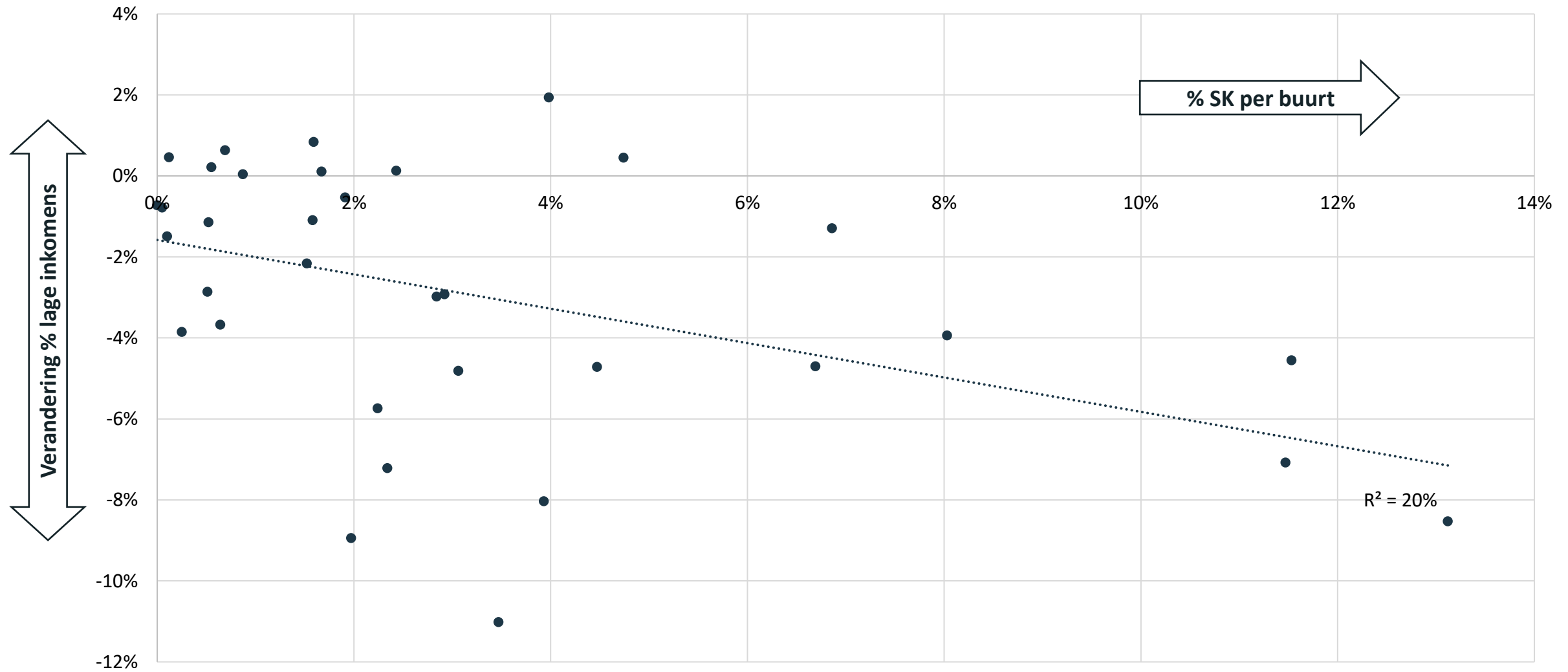
Leefbaarometer: hoger aandeel koop (w.o. SK) hangt samen met hogere score leefbaarheid



Verandering % corporatiehuur: relatie met SK is (beperkt) aanwezig

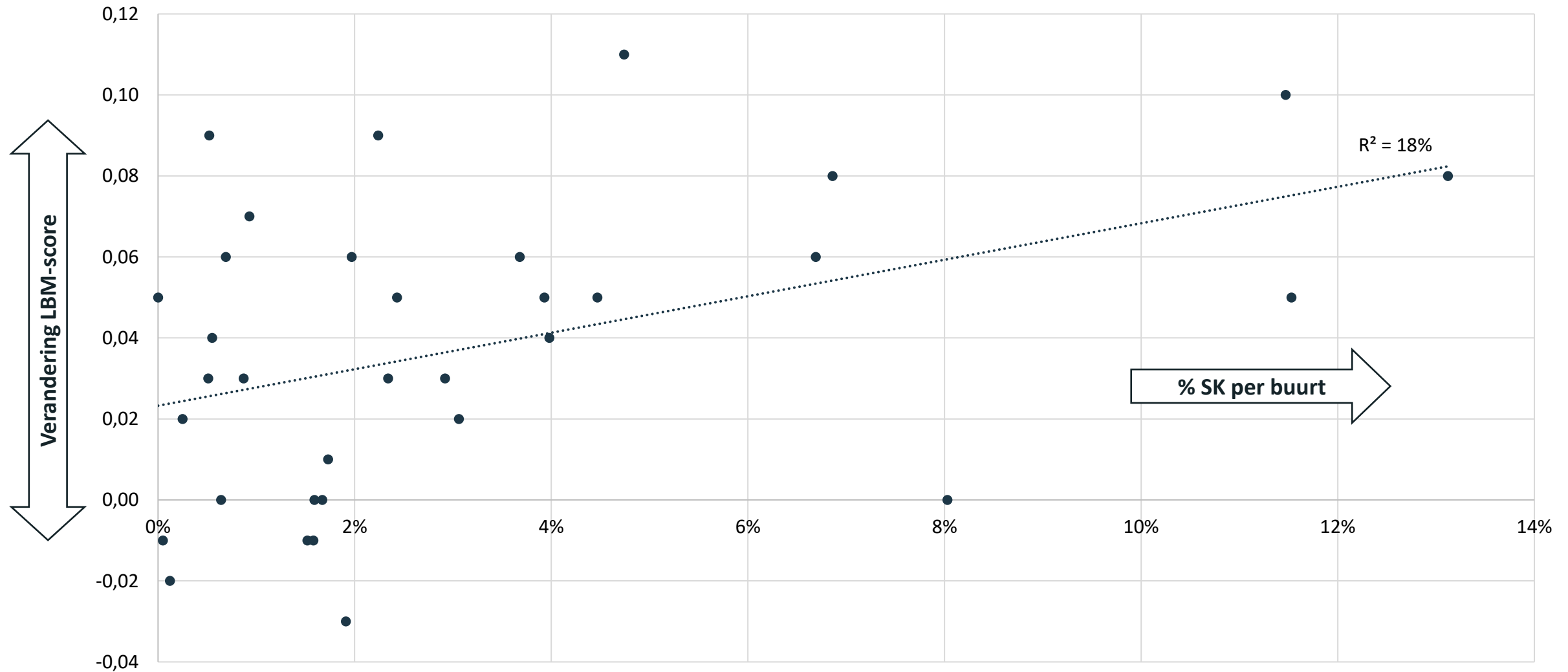


Verandering % lage inkomens: SK draagt bij aan zekere inkomensdifferentiatie

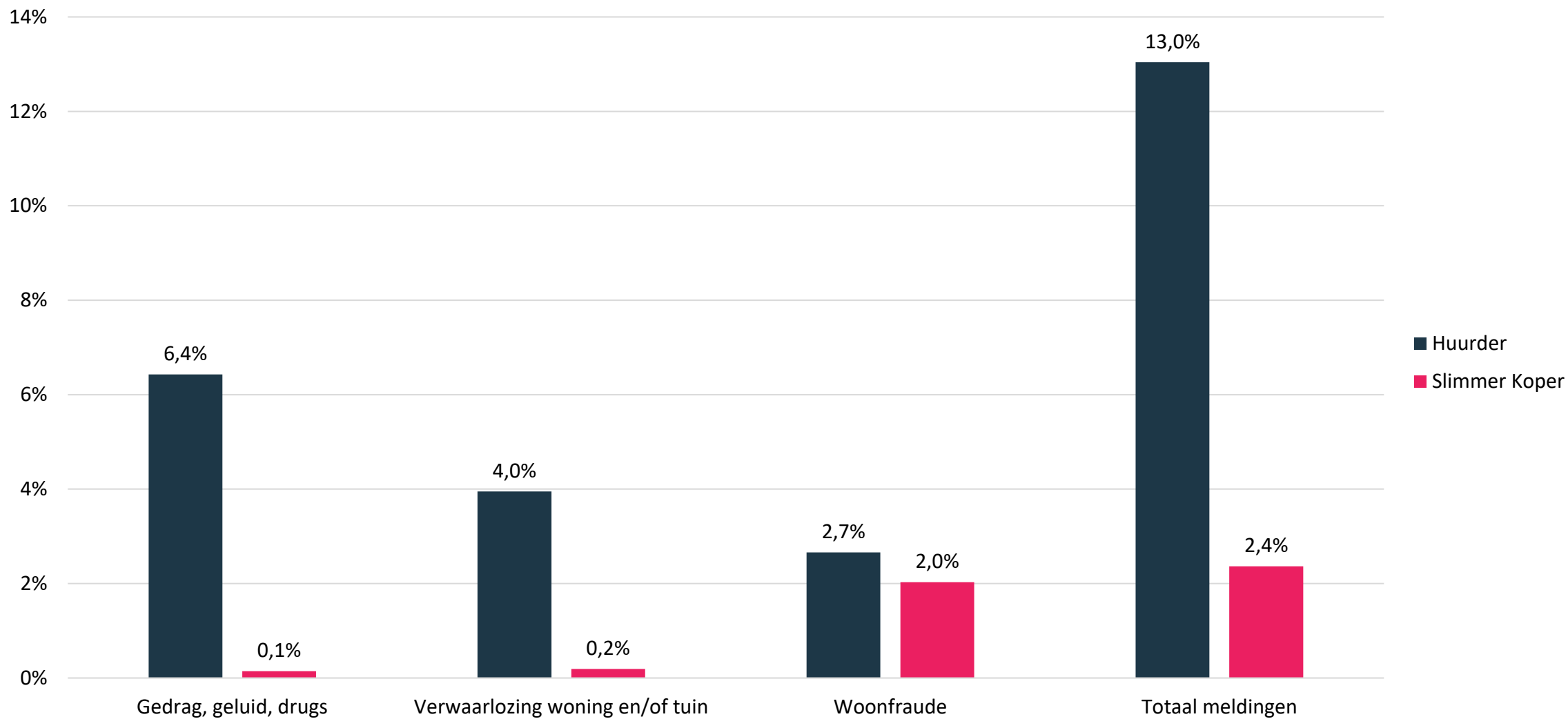


Verandering in LBM-score: in buurten met meer SK neemt (licht) leefbaarheid toe

17



Overlastmeldingen 2020-2024 (% totaal # woningen): % meldingen over SK-bewoners aanzienlijk lager → SK zorgt voor deconcentratie problematiek



- 01 Vraag en aanbod betaalbare koop
- 02 Emancipatie van bewoners
- 03 Leefbaarheid

04

Conclusies

- In de MRE is er grote vraag naar betaalbare koopwoningen (groter dan vraag naar sociale huur)
- Aanbod betaalbare koop is echter steeds schaarser geworden in afgelopen jaren
- Steeds belangrijkere rol voor Slimmer Kopen

- Slimmer Kopers hebben in de laatste jaren sterk geprofiteerd van prijsstijgingen (groot gat met huurders)
- Slimmer Kopers bouwden wel minder vermogen op dan reguliere koopstarters, maar stromen niet minder vaak door naar een andere koopwoning
- Slimmer Kopen fungeert bovendien als vangnet in periode van prijsdalingen

In buurten in Eindhoven met relatief veel verkopen via Slimmer Kopen zien we:

- Afname percentage corporatiehuurwoningen in de buurt
 - Afname percentage huishoudens met een laag inkomen in de buurt
 - Toename van de leefbaarheid van de buurt (volgens Leefbaarometer)
-
- Effecten zijn echter beperkt: veel andere factoren die samenstelling van buurten en leefbaarheid beïnvloeden!
-
- Duidelijk minder overlastmelding over Slimmer Kopers dan over sociale huurders bij Trudo;
Slimmer Kopen kan zo bijdragen aan deconcentratie bepaalde buurtproblemen