# Woningbehoefteonderzoek gemeente De Bilt

**Stec Groep aan gemeente De Bilt**

**3 juni 2026**

# Inhoudsopgave


1. Inleiding 4
   - 1.1 Uw situatie 4
   - 1.2 Onze aanpak 4
   - 1.3 Leeswijzer 5

2. Hoofdconclusies 6
   - 2.1 Betaalbaarheid staat onder druk voor huishoudens me een laag en midden inkomen 6
   - 2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp 6
   - 2.3 Gemeente De Bilt aantrekkelijk voor mensen uit gehele regio, maar ook sterke interne verhuisdynamiek 7
   - 2.4 Vergrijzing tot en met 2040 ligt vast, inlopen woningtekort zorgt voor extra vraag vanuit jongeren 7
   - 2.5 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten 8
   - 2.6 Vrijkomend aanbod is vaak duur, betaalbare woningen nodig voor eigen inwoners 9
   - 2.7 Sterkere inzet op nultreden en betaalbaar wonen gewenst in plannen 9

3. Huidige woningmarkt 10
   - 3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 10
   - 3.2 Dynamiek koopwoningmarkt 19
   - 3.3 Dynamiek huurwoningmarkt 21
   - 3.4 Woonsituatie huishoudens 22
   - 3.5 Woonlasten 26
   - 3.6 Zorggebruik huishoudens 29

4. Demografie en verhuizingen 35
   - 4.1 Demografische ontwikkeling 35
   - 4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen 37
   - 4.3 Buitenlandse verhuizingen 41
   - 4.4 Binnenlandse verhuizingen 42
   - 4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen 44

5. Kwantitatieve woningbehoefte 46

6. Kwalitatieve woningbehoefte 51
   - 6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte 51
   - 6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen 53
   - 6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten 54
   - 6.4 Ouderenhuisvesting 58
   - 6.5 Confrontatie met plancapaciteit 60

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte 64

Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen 67

Bijlage C: Begrippenlijst 69

# 1. Inleiding

## 1.1 Uw situatie

**Gemeente De Bilt staat nu en de komende jaren voor een forse volkshuisvestelijke opgave**
Gemeente De Bilt staat voor een aantal grote opgaven binnen de woningmarkt. De Bilt is vanwege haar gunstige, strategische ligging en relatief ruim opgezette woningvoorraad met veel eengezinskoopwoningen een dure gemeente, waarbij de verschillen tussen de kernen ook groot zijn. Betaalbaarheid op de woningmarkt staat daardoor sterk onder druk en er is schaarste aan woningen. Veel inwoners vinden lastig een woning in De Bilt. Denk aan starters en gezinnen die een stap op de woningmarkt willen maken of willen doorstromen vanuit de huur- naar de koopsector. De toenemende vergrijzing en groeiende groep zorgbehoevenden leiden daarnaast tot een stijgende vraag naar woningen waarin zorg kan worden verleend. Een groot deel van de huidige woningvoorraad voldoet niet aan de eisen van levensloopbestendig wonen. Dit vraagt om gerichte aanpassingen én nieuwbouw, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met mobiliteitsbeperkingen en de complexiteit van toekomstige zorgbehoeften. Voor alle doelgroepen op de woningmarkt geldt daarom: beter inzicht in waar het knelt is nodig om passende maatregelen te kunnen nemen.

**De Bilt draagt bij aan ambitieuze woningbouwopgave van de MRUW**
De MRUW heeft in de Woondeal afgesproken om tussen 2022 en 2030 in totaal 61.000 woningen toe te voegen. De gemeente De Bilt heeft toen afgesproken hieraan bij te dragen met de bouw van 536 nieuwe woningen, maar inmiddels is dit aantal tot en met 2030 opgehoogd naar 1.578 nieuwe woningen. Daarnaast stelt de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, en van het totale nieuwbouwprogramma 30% sociale huur. Het realiseren van deze aantallen en betaalbaarheidsdoelen is complex door onder andere hoge grond- en bouwkosten en netcongestie, waardoor de financiële haalbaarheid van plannen onder druk staat. Dit betekent dat De Bilt keuzes moet maken over welke woningen wel en niet worden gebouwd. Dit heeft mede te maken met de beperkte ruimten binnen de stedelijke contouren. Ook hiervoor is een beter inzicht in de woningvraag en passende oplossingen cruciaal.

**Het woningbehoefteonderzoek dient als belangrijke basis voor het volkshuisvestingsprogramma**
U bent van plan passende beleidskeuzes, maatregelen en instrumenten op te nemen in uw volkshuisvestingsprogramma. Deze wilt u na de gemeenteraadsverkiezingen opstarten. U sorteert met dit programma voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting. De huidige Woonvisie De Bilt 2030 en het Programma Wonen & Zorg De Bilt 2030 zullen opgaan in dit volkshuisvestingsprogramma. Om de goede keuzes in dit programma te kunnen maken, wilt u beschikken over een sterke feitenbasis. U heeft ons daarom gevraagd om een voorstel voor een woningbehoefteonderzoek te maken.

## 1.2 Onze aanpak

**Objectieve analyse als beleidsneutraal uitgangspunt**
De basis voor ons woningbehoefteonderzoek is een uitgebreide en beleidsneutrale analyse van de woningmarkt, demografie en verhuizingen tot op kernniveau in gemeente De Bilt. We hebben historische ontwikkelingen en bewegingen in beeld gebracht en benoemen de huidige stand van huishoudens en hun woonsituatie. Deze ontwikkelingen bieden al belangrijke inzichten voor verder woonbeleid, maar zijn daarnaast ook de basis om gegronde uitspraken over de toekomstige woonbehoefte op te kunnen doen.

**Conclusies en advies op basis van onderzoek als stevige basis voor woon- en zorgbeleid**
We geven u via deze rapportage niet enkel inzicht in de belangrijkste cijfers over uw huidige en toekomstige woningmarkt. Ook geven we adviezen mee in hoe u deze uitkomsten kan gebruiken in uw woonbeleid. Hiermee sorteren we voor op de stappen die u na dit traject gaat zetten. Zo bent u van plan na dit onderzoek aan de slag te gaan met het volkshuisvestingsprogramma. Onze analyses, conclusies en adviezen sluiten goed aan op wat u dit programma nodig heeft en hoe u uw voortgang monitort.

## 1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien. Daarna zijn onze analyses in te zien. Dit doen we per thema:

- We starten in hoofdstuk 3 met een beeld van de huidige woningmarkt van de gemeente De Bilt. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 4 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de gemeente De Bilt. Daarbij benoemen we zowel demografische transities als verhuisbewegingen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 5 vooruit. We starten daarbij met de Primos2024-huishoudensprognose, waarna we op basis deze prognose en het inlopen woningtekort een verwachte huishoudensontwikkeling hebben uitgewerkt. Deze is leidend voor de kwantitatieve woonbehoefte.
- In hoofdstuk 6 vertalen we dit naar een kwalitatieve woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de cijfers van het daadwerkelijk verhuisgedrag en de woonvoorkeuren voortkomend uit de WoOn2024. We brengen de kwalitatieve woningbehoefte in beeld naar perioden, prijssegmenten, woningtypen
- Ten slotte hebben we enkele bijlagen toegevoegd die aanvullende informatie bieden voor dit onderzoeksrapport. Dit betreft meer inzicht in de methodiek van onze woningbehoefteberekening, de analyses per kern in De Bilt, de Stec-Doelgroepen die we definiëren en een begrippenlijst.

# 2. Hoofdconclusies

## 2.1 Betaalbaarheid staat onder druk voor huishoudens met een laag en midden inkomen

De woningvoorraad van De Bilt bestaat voor 61% uit koopwoningen. Dat ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. Binnen dit segment zijn de prijzen de afgelopen jaren sterk gestegen (+35% in de periode 2021-2025). Dit is wederom hoger dan het landelijk gemiddelde (+24%). Vooral huishoudens met een laag of middeninkomen merken hiervan de gevolgen. In de gemeente De Bilt heeft 64% van de huishoudens een laag[1] of middeninkomen[2]. Middeninkomens konden tot voor kort vaak nog een plek vinden in de koopwoningvoorraad, maar door de gestegen koopwoningprijzen wordt dat voor starters en doorstromers vanuit een huurwoning steeds moeilijker. Slechts 10% van de woningvoorraad in De Bilt heeft nog een WOZ-waarde tot de betaalbaarheidsgrens van € 420.000. De kern met het grootste aandeel betaalbare woningen is De Bilt: 22% van de voorraad ligt daar onder de betaalbaarheidsgrens. In Hollandsche Rading is geen enkele betaalbare woning in de voorraad aanwezig.

Huishoudens met zowel een laag als een middeninkomen zijn daardoor vaker aangewezen op huurwoningen. Het aanbod aan dit woningtype is echter krap. Dat blijkt uit het oplopende aantal reacties per corporatiewoning (+27% in 2025 ten opzichte van 2024) en het toenemende aantal actief woningzoekenden op de corporatiehuurwoningmarkt (+15% ten opzichte van 2024). Ook de gemiddelde inschrijftijd op het moment van toewijzen is in de gemeente hoog: ruim 10 jaar in 2021 en bijna 12,5 jaar in 2025. Dit komt mede doordat het aantal mutaties afneemt en er dus minder beschikbaar is. Daarnaast spelen bij deze inkomensgroep ook een hoge woonquote (woonlasten ten opzichte van het inkomen) en een hoger zorggebruik mee. Middeninkomens in De Bilt vallen daardoor vaak tussen wal en schip. Zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen betalen. Tegelijkertijd is het aandeel middenhuurwoningen in de gemeente zeer beperkt. Slechts 6% van de woningvoorraad bestaat uit een huurwoning boven de sociale huurgrens (middenhuur en dure huur).

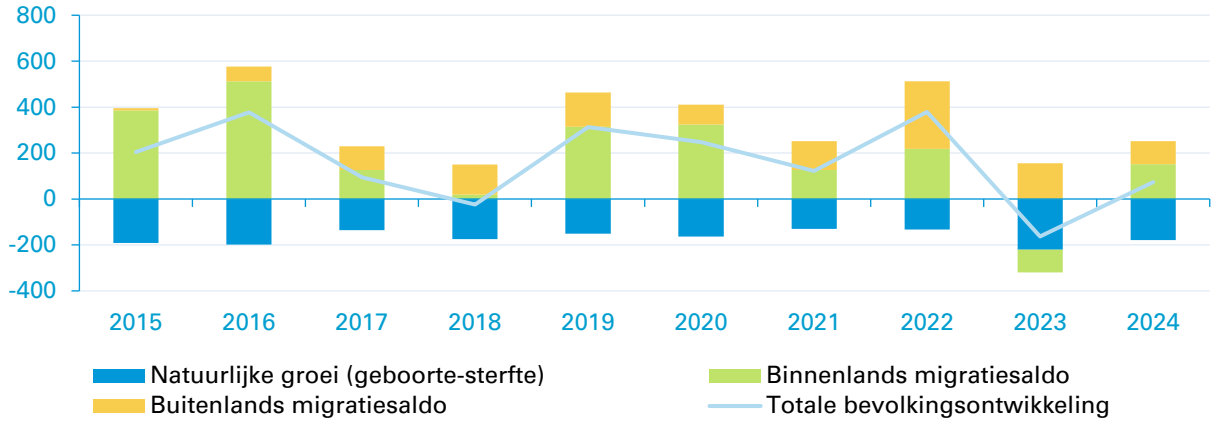
## 2.2 Instroom van nieuwe huishoudens weegt op tegen natuurlijke krimp

Er wonen op 1 januari 2025 43.720 personen in de gemeente De Bilt. Sinds 2015 is dit aantal met 4% toegenomen. Dit komt door de instroom van nieuwe huishoudens naar de gemeente. Binnen de gemeente overlijden er namelijk meer mensen dan dat er geboren worden. Sinds 2015 was dat elk jaar het geval. Dat is het gevolg van de vergrijzing van de eigen inwoners. Deze nieuwe huishoudens zijn voornamelijk afkomstig uit andere gemeenten in Nederland. Met name uit de gemeente Utrecht zien we een sterke instroom van jonge huishoudens. Ook het buitenlands verhuissaldo is positief. Dat betekent dat er meer mensen vanuit het buitenland naar de gemeente De Bilt verhuizen dan andersom. In 2022 was er bijvoorbeeld een hoge instroom van Oekraïners. In andere jaren bestaat deze instroom vooral uit arbeidsmigranten, kenniswerkers en statushouders. Deze laatste doelgroep verhuist gedeeltelijk ook eerst door vanuit een opvanglocatie elders in Nederland. Zij vormen echter slechts een beperkt deel van de instroom. Zo waren er in 2022 en 2023 in totaal 65 huishoudens met statushouders die naar de gemeente De Bilt verhuisd zijn. In 2024 waren dit 56 huishoudens en in 2025 28 huishoudens. Een huishoudens kan bestaan uit meerdere statushouders. Zo waren dit in 2024 108 statushouders en in 2025 88 statushouders.

---

[1] Laag inkomen: de doelgroep van sociale huurwoningen. Een inkomensgrens van € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens wordt voor hen gehanteerd om toegang te krijgen tot een sociale huurwoning.
[2] Midden inkomen: doelgroep van middenhuurwoningen en betaalbare koop. De bovengrens van deze doelgroep is bepaald aan de hand van de huidige hypotheekmogelijkheden voor een betaalbare kopwoningen tegen de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (prijspeil 2026). Dit is maart 2026 een inkomen van € 86.750.

**Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling per jaar in De Bilt, periode 2015-2024**




Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

## 2.3 Gemeente De Bilt aantrekkelijk voor mensen uit gehele regio, maar ook sterke interne verhuisdynamiek

De gemeente De Bilt ligt in de Metropoolregio Utrecht West (MRUW) en grenst direct aan de gemeente Utrecht. Die ligging maakt De Bilt aantrekkelijk als woonomgeving voor mensen uit Utrecht en de rest van de MRUW. Van de binnenlandse inkomende verhuizingen is 40% afkomstig uit Utrecht. Tegelijkertijd verhuist slechts 20% van de huishoudens die uit De Bilt vertrekken naar Utrecht. Vooral jonge huishoudens en gezinnen maken deze stap vanuit Utrecht. Door deze sterke verhuisdynamiek met de MRUW, en vooral met Utrecht, blijft het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in De Bilt relatief beperkt. Slechts 30% van de verhuizers is afkomstig uit de gemeente De Bilt en 4% keert ernaar terug. Van de overige verhuizers is 30% afkomstig uit de MRUW, 27% uit de rest van Nederland en 9% uit het buitenland. Buitengemeentelijke verhuizers zijn vaker jong en hebben vaker een hoog inkomen. Binnengemeentelijke verhuizers hebben juist relatief vaak een middeninkomen. Ook 75-plussers verhuizen beduidend vaker binnen de gemeente De Bilt (55%).

Wanneer huishoudens binnen de gemeente De Bilt verhuizen, blijven zij vaak in dezelfde kern wonen. Zo verhuisde 79% van de huishoudens uit Bilthoven opnieuw naar een woning in Bilthoven, en verhuisde in Maartensdijk 76% naar een woning in de eigen kern als zij binnen de gemeente bleven. Sinds oktober 2024 heeft de gemeente De Bilt ook een huisvestingsverordening die voorrang geeft aan huishoudens met kernbinding in een van de groene kernen (Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Westbroek). Uit cijfers van woningcorporatie Woongroen blijkt echter dat corporatiewoningen in deze kernen ook vóór invoering van de regeling al vaak werden verhuurd aan huishoudens uit de eigen kern. Zo werd in 2024, vóór invoering van de regeling, 77% van de verhuringen in deze kernen toegewezen aan een huishouden uit de eigen kern. Na invoering daalde dit aandeel in 2025 zelfs naar 67%. Dat komt doordat de regeling slechts bij 50% van de verhuringen voorrang kan verlenen. Ligt het aandeel verhuizingen binnen de eigen kern daar al boven, dan heeft de regeling in de praktijk geen extra effect.

## 2.4 Vergrijzing tot en met 2040 ligt vast, inlopen woningtekort zorgt voor extra vraag vanuit jongeren

De vergrijzing in de gemeente is duidelijk zichtbaar in de sterke groei van het aantal 75-plussers tot en met 2040 (+33%). Het gaat daarbij om huishoudens die nu al in De Bilt wonen en die, los van migratie, in aantal toenemen doordat inwoners ouder worden. Migratie heeft namelijk maar beperkt invloed op

het aantal ouderen. Deze doelgroep verhuist weinig en zeker niet vaak over gemeentegrenzen heen. De groei van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar hangt vooral samen met het inlopen van het woningtekort, dat in de onderstaande verwachte huishoudensontwikkeling is meegenomen. Die groei komt alleen tot stand als hier ook daadwerkelijk op wordt ingezet. Dat vraagt om een combinatie van het toevoegen van starterswoningen en het stimuleren van doorstroming, zodat er ook woningen voor starters vrijkomen. De vraag die voortkomt uit de onderstaande verwachte huishoudensontwikkeling is daarmee tweeledig: enerzijds is er demografische vraag vanuit ouderen, anderzijds is er actuele marktvraag vanuit jongere huishoudens. Die laatste vraag is nu al duidelijk zichtbaar bij corporaties en op de koopwoningmarkt.

**Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente De Bilt naar doelgroepen, 2026 t/m 2030 en 2040**

| Doelgroepen | 2026 | 2026 t/m 2030 | 2026 t/m 2040 |
|---|---|---|---|
| **A&S < 35 jaar** | 2.070 | +440 (+21%) | +295 (+14%) |
| **Gezinnen** | 6.665 | +140 (+2%) | +480 (+7%) |
| **A&S 35-55 jaar** | 1.920 | +275 (+14%) | +600 (+31%) |
| **A&S 55-75 jaar** | 5.205 | -330 (-6%) | -965 (-19%) |
| **A&S > 75 jaar** | 3.835 | +395 (+10%) | +1.280 (+33%) |
| **Overig*** | 65 | -5 (-8%) | 0 |
| **Totaal** | 19.760 | +920 (+5%) | +1.685 (+9%) |

Bron: Primos2024 & berekening Stec Groep inlopen woningtekort (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. *Overige huishoudens zijn geen alleenstaanden, stellen of gezinnen, dus bijvoorbeeld huishoudens bestaande uit drie volwassenen of meer. Afgerond op vijftallen.

## 2.5 Behoefte aan nultredenwoningen in uiteenlopende prijssegmenten

De bestaande woningvoorraad, de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hierdoor immers. Door de sterke verwachte toename van het aantal 75-plussers neemt vooral de vraag naar nultredenwoningen toe, zowel op basis van de woonwensen van ouderen als op basis van hun feitelijke verhuisgedrag in het verleden. De bestaande woningvoorraad sluit nog onvoldoende aan op deze behoefte. Daardoor ontstaat er vraag naar extra passende huisvesting voor deze doelgroep. Daarbij is een divers aanbod aan woonproducten gewenst. Er ontstaat vraag in alle huurprijssegmenten en koopprijsklassen. Die behoefte hangt sterk samen met het inkomen van ouderen, maar ook met het vermogen dat zij hebben kunnen opbouwen, bijvoorbeeld via de overwaarde op hun huidige woning. Ook naar woningtype is een gevarieerd aanbod nodig dat past bij de woonwensen van huishoudens in verschillende woonmilieus. Huishoudens in de groene kernen zoeken daarbij vaker naar een grondgebonden nultredenwoning, terwijl huishoudens in De Bilt en Bilthoven juist vaker willen verhuizen naar een appartement. Ook binnen het appartementensegment is variatie in oppervlakte belangrijk. Huishoudens met een hoger inkomen en meer vermogen geven immers vaak de voorkeur aan ruime appartementen, waarmee ze slechts beperkt achteruitgaan in woonoppervlakte ten opzichte van hun huidige ruime eengezinswoningen.

## 2.6 Vrijkomend aanbod is vaak duur, betaalbare woningen nodig voor eigen inwoners

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Deze woningen zijn in potentie zeer geschikt voor veel jonge huishoudens en gezinnen. Op basis van de huishoudensprognose zien we zelfs dat dit aanbod ruim voldoende is om de eigen inwoners te kunnen huisvesten. Deze woningen zijn echter ook aantrekkelijk voor veel huishoudens van buitenaf en te duur voor veel huishoudens met een laag of middeninkomen uit de eigen gemeente. Daardoor bestaat het risico dat deze vrijkomende woningen vooral leiden tot extra instroom van nieuwe huishoudens, terwijl starters uit de eigen gemeente onvoldoende worden bediend. De woningbehoefte laat dan ook zien dat aanvullend betaalbare woningen voor jonge huishoudens nodig zijn. Appartementen zijn daarvoor vaak een passende vorm. Dat geldt temeer omdat dit woningtype momenteel nog relatief beperkt in de voorraad aanwezig is. Deze appartementen kunnen bovendien zowel voor ouderen als voor starters geschikt zijn.

## 2.7 Sterkere inzet op nultreden en betaalbaar wonen gewenst in plannen

Op basis van de berekende woningbehoefte hebben we een confrontatie gemaakt met de huidige plannen in de gemeente De Bilt. Daaruit blijkt dat de gemeente al voorziet in een ruim planaanbod dat de netto woningbehoefte tot en met 2040 zelfs overstijgt, ook als we rekening houden met 30% planuitval. Kwalitatief zien we dat de gemeente al goed voldoet aan de landelijke eisen. 32% van de geplande woningen met een prijssegmentering is een sociale huurwoning en 66% van de geplande woningen is een betaalbare woning. Landelijk is afgesproken dat dit minimaal 30% sociale huur en 67% betaalbaar moet zijn. Uit de woningbehoefte blijkt echter dat de vraag naar betaalbaar wonen nog groter is. Dat komt doordat een groot deel van de huidige voorraad voor huishoudens met een laag of middeninkomen onbereikbaar is. Ook de vraag naar nultredenwoningen is op basis van ons onderzoek groter dan wat nu in de plannen is opgenomen. Als deze woningen niet worden toegevoegd, komt de doorstroming binnen de bestaande voorraad verder onder druk te staan en kunnen minder huishoudens verhuizen naar een woning die past bij hun woonwensen.

# 3. Huidige woningmarkt

*De huidige woningvoorraad van de gemeente De Bilt bepaalt voor een groot deel de woonopgaven van de toekomst. Scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens is daarom cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, oppervlakte en energielabels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudenstypen.*

## Belangrijkste conclusies hoofdstuk 3

- De woningvoorraad van de gemeente De Bilt bestaat uit iets meer koopwoningen dan het landelijk gemiddelde. 90% van de koopwoningen hebben een WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens. (3.1).
- De koopwoningvoorraad is de afgelopen vijf jaar 35% duurder geworden. De verkoopprijzen liggen ruim boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. Het aantal betaalbare woningen is de laatste jaren met 72% afgenomen. (3.2).
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens vaker een huurwoning. Het aantal reacties is het afgelopen jaar met 15% toegenomen. Vooral de vraag naar huurwoningen onder de sociale huurgrens stijgt. (3.3).
- De gemeente De Bilt kent een relatief hoog aandeel huishoudens met een hoog inkomen. Tegelijkertijd zien we dat de woningvoorraad momenteel onvoldoende passende huur- en koopwoningen biedt voor huishoudens met een laag en middeninkomen. [3] We zien hierin een theoretische mismatch. (3.4).
- De woonlasten zorgen met name voor alleenstaanden, lage inkomens en particuliere huurders voor beperkte verdere bestedingsmogelijkheden. 70% van de bewoners van particuliere huurwoningen is meer dan 25% van hun betaalbudget kwijt aan woonlasten (3.5).
- Leeftijd en inkomen zijn bepalend voor het zorggebruik van huishoudens. Met name onder huishoudens van 75 jaar en ouder met een laag inkomen is het zorggebruik hoog: 42% van deze groep maakt in de gemeente De Bilt gebruik van zorg (3.6).

## 3.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

**Gemeente De Bilt kent vergelijkbaar aandeel corporatiehuurwoningen als Nederlands gemiddelde**

Op 1 januari 2025 telt gemeente de Bilt 20.000 woningen in totaal. De meeste woningen staan in Bilthoven (10.895) gevolgd door de Bilt (5.135) en Maartensdijk (2.130). Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek zijn de kleinste kernen in de gemeente. Van alle 20.000 woningen in gemeente de Bilt, is het grootste deel een koopwoning (12.220) gevolgd door een corporatiewoning (5.465) en particuliere huurwoning (2.295). Het eigendom van zo'n 20 woningen is onbekend in de gemeente. In relatieve zin bestaat de voorraad in gemeente de Bilt voor 61% uit koopwoningen, 27% uit corporatiewoningen en circa 11% uit particuliere huurwoningen. Het aandeel corporatiewoningen is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen kleiner is en het aandeel koopwoningen groter. Met name in Groenekan (86%) en Hollandsche Rading (85%) staan in verhouding veel koopwoningen. Het aandeel corporatiewoningen is het grootst in Bilthoven (32%) en Maartensdijk (30%). Particuliere huurwoningen komen relatief het vaakst voor in de Bilt (13%).

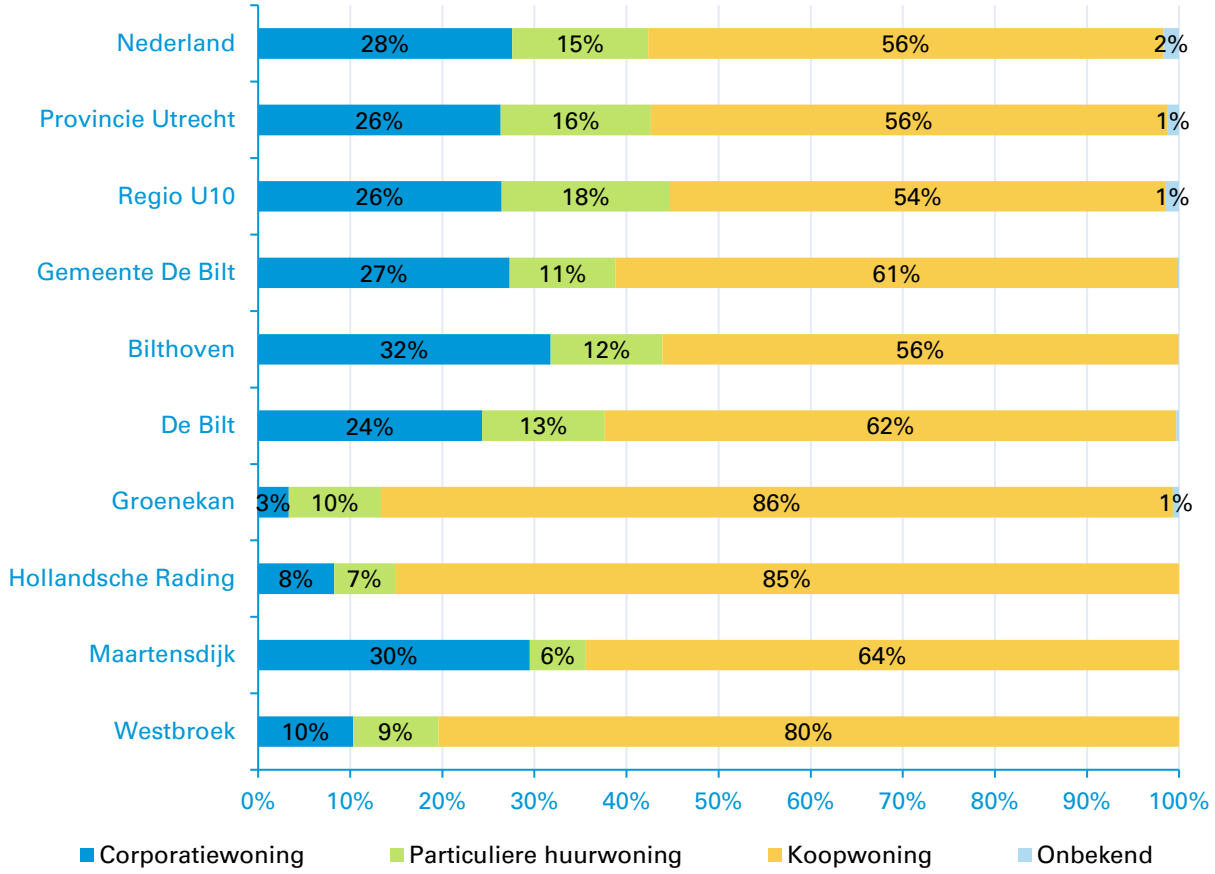
[3] Laag inkomen (bruto): eenpersoonshuishouden tot € 51.537 en meerpersoonshuishouden tot € 56.910. Middeninkomen: € 51.537 / € 56.910tot € 86.750 (betaalbaarheidsgrens) op basis van peiljaar 2025.

## Tabel 2: Stand woningvoorraad kernen in gemeente de Bilt, 1 januari 2025

| Kern | Aantal woningen | Corporatie | Particuliere huur | Koop | Onbekend |
|---|---|---|---|---|---|
| Bilthoven | 10.895 | 3.465 | 1.320 | 6.105 | |
| De Bilt | 5.135 | 1.250 | 685 | 3.190 | 15 |
| Groenekan | 750 | 25 | 75 | 645 | |
| Hollandsche Rading | 610 | 50 | 40 | 515 | |
| Maartensdijk | 2.130 | 630 | 130 | 1.375 | |
| Westbroek | 480 | 50 | 45 | 390 | |
| **Gemeente de Bilt** | **20.000** | **5.465** | **2.295** | **12.220** | **20** |

Bron: CBS Microdata (1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026). Cijfers groter dan 10 en afgerond op vijftallen.

## Figuur 2: Eigendomsverdeling in de gemeente De Bilt, 1 januari 2025

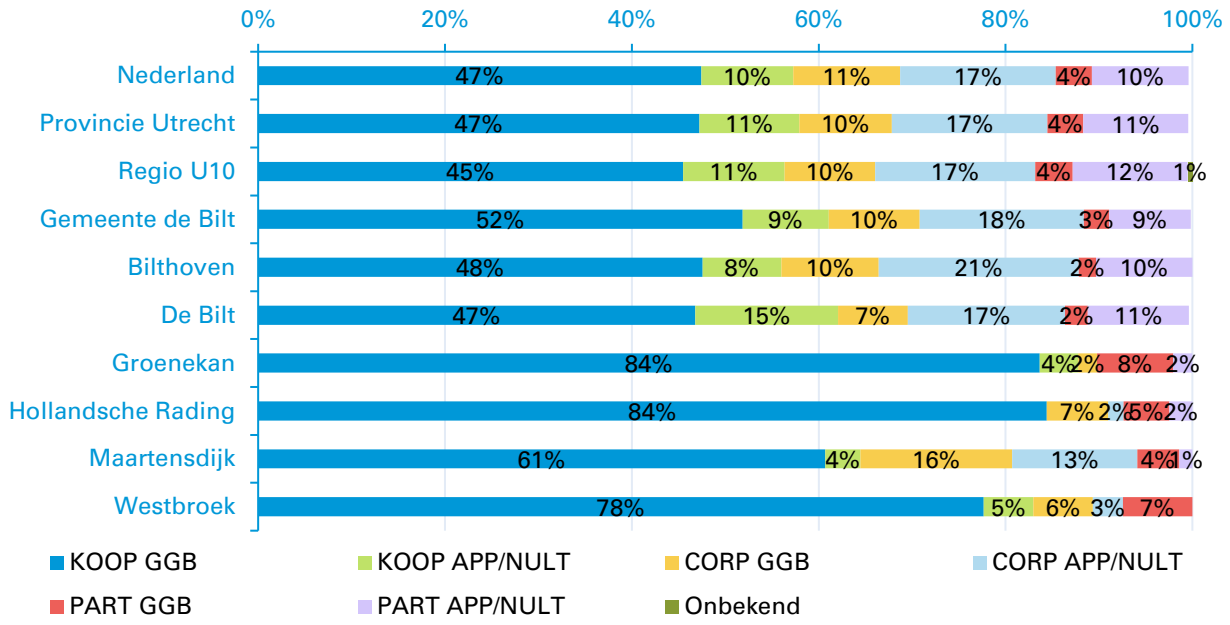



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

### Woningvoorraad van gemeente De Bilt bestaat met name uit grondgebonden koopwoningen

In gemeente De Bilt staan vooral grondgebonden woningen in het koopsegment (52%). Dit aandeel is groter dan het landelijke (47%), provinciale (47%) en regionale (45%) gemiddelde. Zo'n 10% van de voorraad in gemeente De Bilt is een grondgebonden corporatiehuurwoning en slechts 3% van alle woningen in de gemeente betreft een grondgebonden woning in het particuliere huursegment. Appartementen of nultredenwoningen komen het vaakst voor in de corporatiesector (18%) en in mindere mate in de particuliere huur of koopsector (beiden 9% van de woningvoorraad). Deze gestapelde woningen staan relatief veel in Bilthoven of de Bilt, grondgebonden (koop)woningen overheersen sterk in Groenekan en Hollandsche Rading.

### Figuur 3: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype in de gemeente De Bilt, 1 januari 2025




Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026). GGB = grondgebonden, APP/NULT = appartementen/nultredenwoning.

### 1.200 onzelfstandig wonende huishoudens in De Bilt

Bovenstaand figuur gaat enkel over zelfstandige bewoonde woonruimten. Dit betekent dat alle essentiële voorzieningen niet gedeeld worden. Er is sprake van een eigen voordeur, keuken, toilet en badkamer. Echter beschikt de gemeente ook over onzelfstandige woonruimten: meerdere huishoudens delen de essentiële voorzieningen. In totaal gaat het om zo'n 1.200 huishoudens. Onzelfstandig wonenden zijn een zeer diverse doelgroep, bijvoorbeeld bestaande uit studenten, migranten en Oekraïense vluchtelingen. In totaal is van 150 van deze onzelfstandige huishoudens de referentiepersoon een Nederlandse student. Van 50 huishoudens is dit een student uit het buitenland. Verder zien we terug dat 80 huishoudens bestaan uit tijdelijk beschermden uit Oekraïne, 95 huishoudens migranten uit de EU zijn en 85 huishoudens huishoudens van buiten de EU. De overige 745 huishoudens zijn afkomstig uit Nederland en daarnaast ook geen student.

## Huurprijsgrenzen 2026

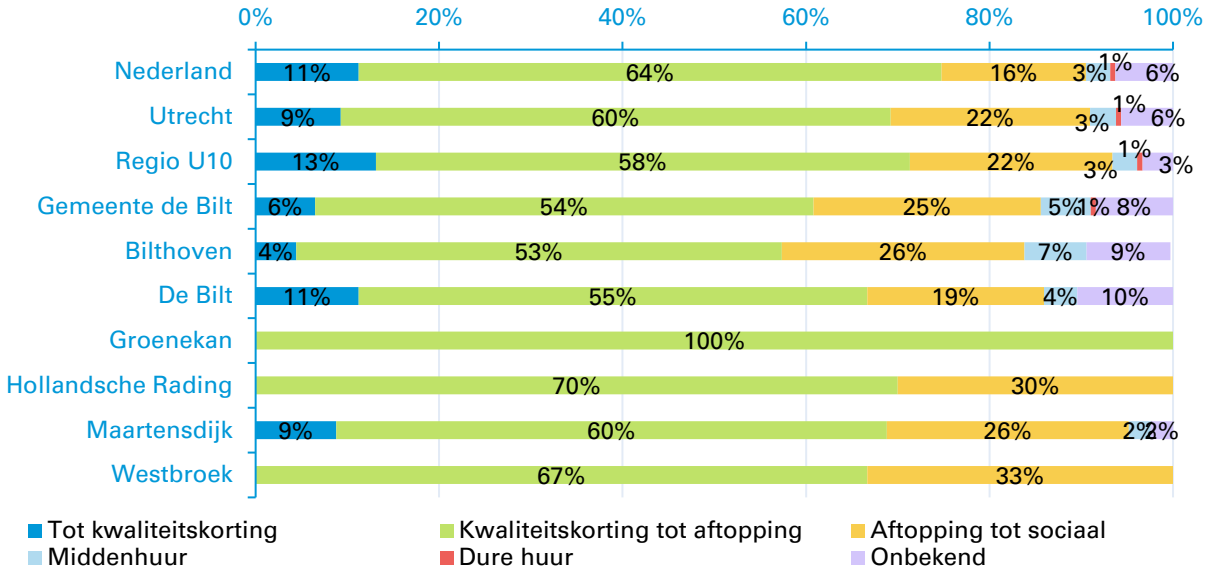
We brengen zowel de bewoonde corporatie- als de particuliere huursector in beeld naar prijsgrenzen. De prijscategorieën die we hierin analyseren zijn gebaseerd op basis van de netto huren die huishoudens betaalde in 2024. Deze zijn geïndexeerd naar 1 januari 2026. We hanteren om deze reden de landelijke prijsgrenzen zoals geldend in 2026:

- **Tot kwaliteitskortingsgrens (Kwk-grens)**: maandelijkse netto huurprijs tot € 498,20.
- **Tot Aftoppingsgrens**: maandelijkse netto huurprijs tussen € 498,20 tot € 713,02 voor eenpersoonshuishoudens en € 764,14 voor meerpersoonshuishoudens.
- **Tot sociale huurgrens**: maandelijkse netto huurprijs tussen € 713,02 tot € 932,93.
- **Middenhuur**: maandelijkse netto huurprijs tussen € 932,93 tot € 1.228,07.
- **Dure huur**: maandelijkse netto huurprijs vanaf € 1.228,07.

### Groot deel corporatiewoningen verhuurd onder aftoppingsgrens, wel minder dan gemiddeld in Nederland

Onderstaand figuur geeft de corporatiewoningen weer naar prijssegmenten. Van een klein deel van de corporatiewoningen is geen huurprijs bekend (onbekend in onderstaand figuur), bijvoorbeeld omdat deze op het peilmoment niet verhuurd werden of omdat er meerdere huishoudens op één woonadres woonden. Dat is bijvoorbeeld bij onzelfstandige woonruimten het geval. Van de corporatiewoningen waarvan wel een huurprijs bekend is werd op 1 januari 2025 66% verhuurd onder de aftoppingsgrens en in totaal 93% onder de sociale huurgrens (exclusief onbekend). Dit is beiden minder dan gemiddeld in Nederland. Op landelijk niveau zien we namelijk dat 80% van de corporatiewoningen verhuurd wordt onder de aftoppingsgrens en 97% onder de sociale huurgrens.

### Figuur 4: Bewoond corporatiebezit naar prijssegment in gemeente De Bilt, 1 januari 2025

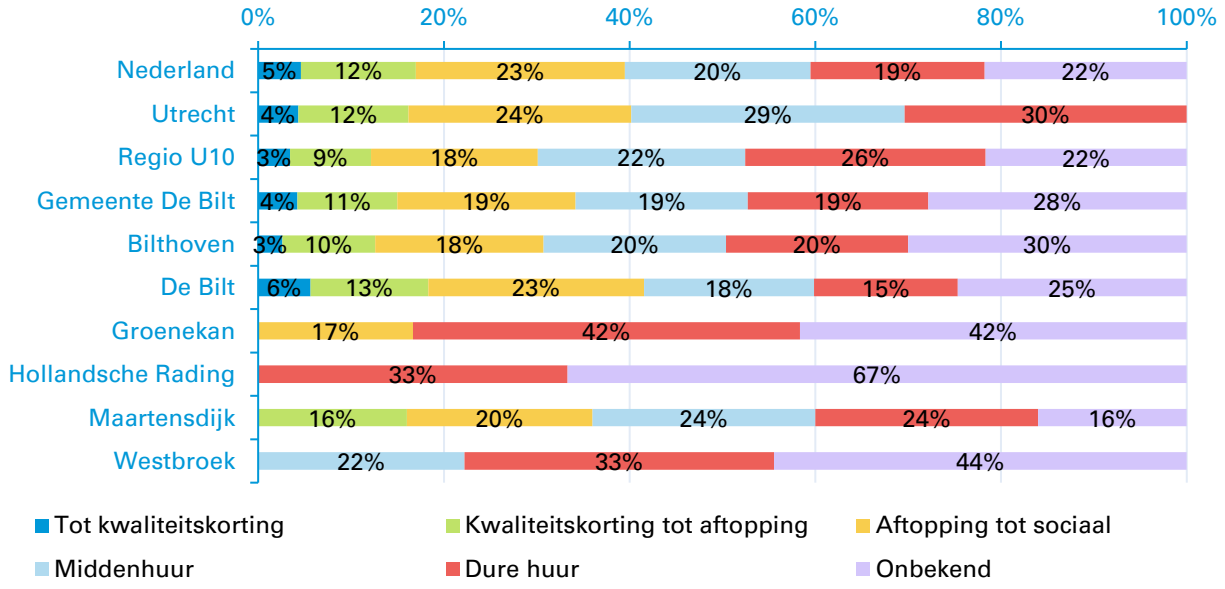



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026). *

### Particuliere huurwoningen iets vaker verhuurd boven sociale huurgrens, ook groot deel onbekend

Zo'n 34% van de woningen in eigendom van particuliere verhuurders wordt verhuurd tot de sociale huurgrens. Circa 38% heeft een huurprijs passend in de midden- of dure huur. Dat betekent dat particuliere huurwoningen voor veel huishoudens met een laag inkomen qua huurlasten geen passende optie zijn. Echter is er ook een groot deel in De Bilt aanwezig waarvan de huurprijs onbekend is (28%).

## Figuur 5: Particuliere huurwoningen naar prijsklasse in de gemeente De Bilt, 1 januari 2025



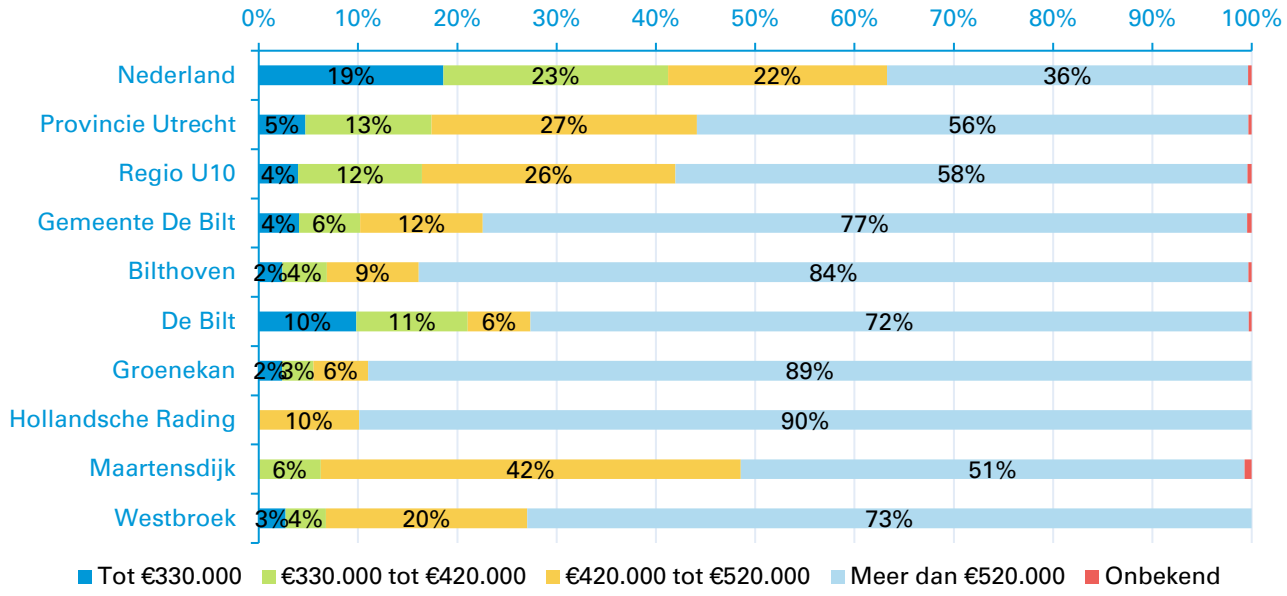

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

### 10% van koopwoningvoorraad heeft WOZ- waarde onder betaalbaarheidsgrens

We hebben de geïndexeerde WOZ-waarden voor peilmoment 1 januari 2026 gebruikt om de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad in De Bilt in beeld te brengen. 10% van de koopwoningvoorraad in de gemeente De Bilt heeft op dat moment een WOZ-waarde lager dan de in 2026 geldende landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000. In Nederland ligt dit percentage beduidend hoger met 42%, maar ook provinciaal (18%) en regionaal (16%) lag dit aandeel hoger.

Onderscheid makend naar de clusters zien we dat enkel in De Bilt relatief veel koopwoningen met een waarde lager dan de betaalbaarheidsgrens aanwezig waren (21%). Groenekan en Hollandsche Rading kennen de duurste koopwoningvoorraad. Zo'n 90% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 520.000.

## Figuur 6: Koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde in gemeente De Bilt, 1 januari 2026

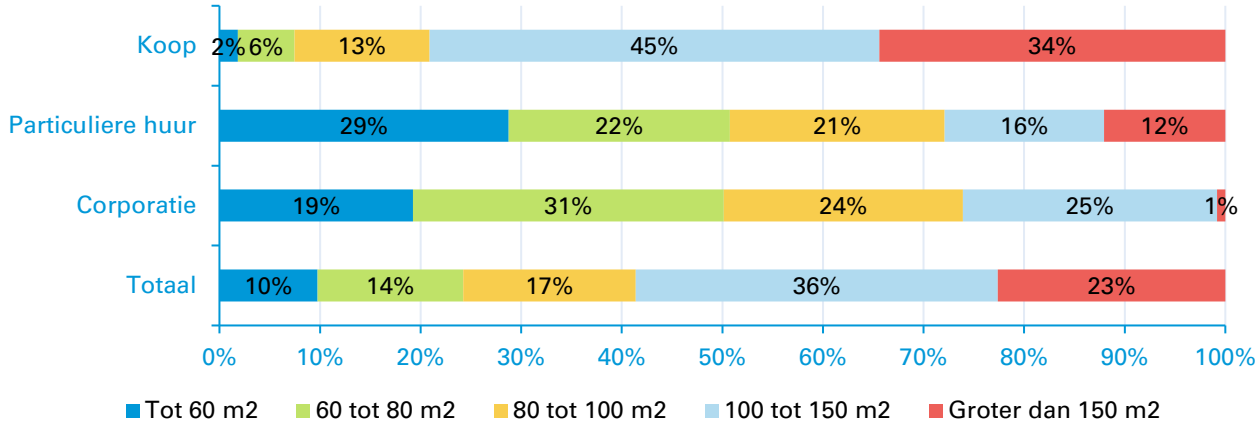


Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024, geïndexeerd naar 1 januari 2026). Bewerking Stec Groep (2026)

### Ruim opgezette koopwoningvoorraad met bijna 80% groter dan 100 vierkante meter

Over het algemeen is de woningvoorraad in de gemeente ruim opgezet. Van de totale woningvoorraad heeft 59% een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter. Dit is met name terug te zien in de koopwoningen: 79% is groter dan 100 vierkante meter en 34% zelfs groter dan 150 vierkante meter. Deze voorraad biedt daarmee mogelijkheden om te splitsen voor kleinere huishoudens. Van de huurwoningvoorraad, zowel particulier als corporatiehuur, bestaat de helft uit woningen met een oppervlakte tot 80 vierkante meter.

## Figuur 7: Woningvoorraad naar eigendom en oppervlakte, 1 januari 2024)

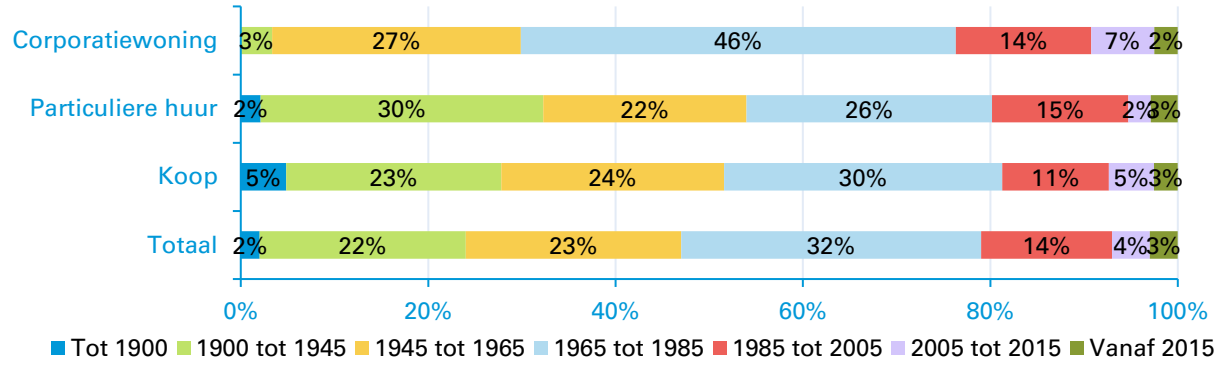



Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026)

### Een derde woningvoorraad gebouwd tussen 1965 en 1985

De woningvoorraad van de gemeente De Bilt bestaat voor een derde uit woningen die gebouwd zijn tussen 1965 en 1985. Dit komt met name door een grootschalige bouw van corporatiewoningen in deze periode: bijna de helft van de corporatiewoningen is gebouwd in deze periode. 3% van de woningvoorraad betreft een nieuwbouwwoning en is na 2015 gebouwd.

## Figuur 8: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026)

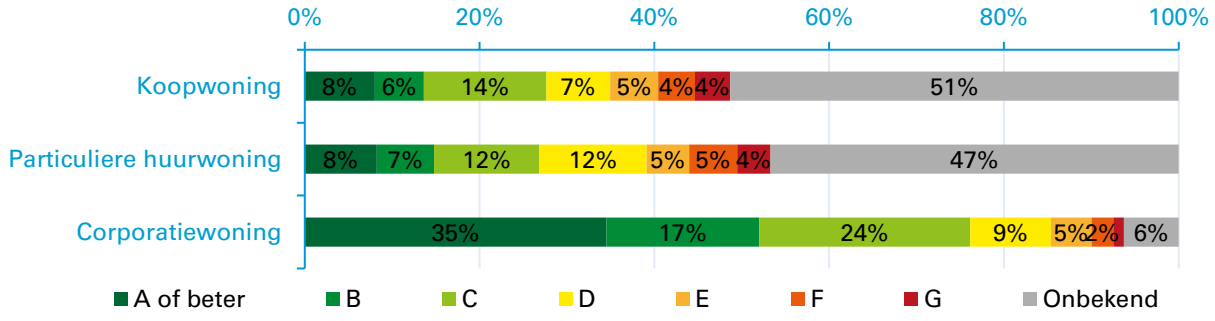
### Verduurzamingsopgave in met name particuliere huur- en koopsegment

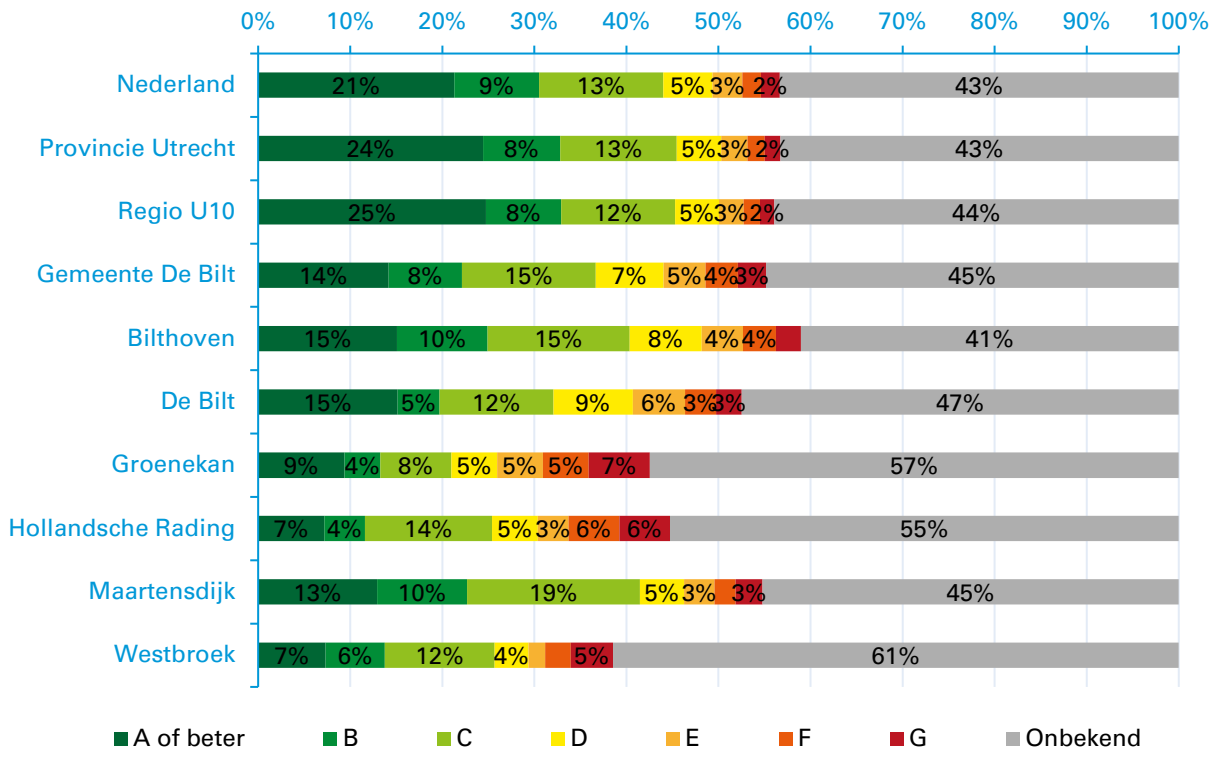
Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt ook in gemeente De Bilt. We zien dat op dit moment 55% van de woningen een energielabel

heeft. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (94%). Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel een stuk lager (53% en 49%). Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. We zien dat 67% van de woningen met een vastgesteld energielabel, een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of hoger. Dit verschilt wel naar eigendom. Van de corporatiewoningen is 81% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen'. Van koopwoningen is dit 57% en van particuliere huurwoningen 50%. Dat aandeel ligt in werkelijkheid waarschijnlijk lager, doordat nieuwbouwwoningen oververtegenwoordigd zijn in de huizen met een vastgesteld energielabel. Voor zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen is het percentage 'onbekend' hoog.

De verduurzamingsopgave ligt nog voornamelijk in de particuliere sector. In het koopsegment is het aandeel onbekend meer dan de helft van de gehele koopwoningvoorraad. Ook in de particuliere huursector heeft nog 47% van de voorraad geen energielabel. Doordat een derde van de particuliere huurwoningvoorraad vooroorlogs is, is het aannemelijk dat een groot deel hiervan een laag energielabel heeft. Op kernniveau zien we dat de kernen met het hoogste aandeel koopwoningen, Groenekan en Westbroek, ook het hoogste aandeel onbekende energielabels hebben. Met name in Westbroek is het aandeel woningen met een energielabel van D of lager relatief hoog (75%), waarvan 60% een onbekend energielabel heeft.

### Figuur 9: Vastgesteld energielabel naar eigendomsvorm (boven) en kern (onder), 1 januari 2024



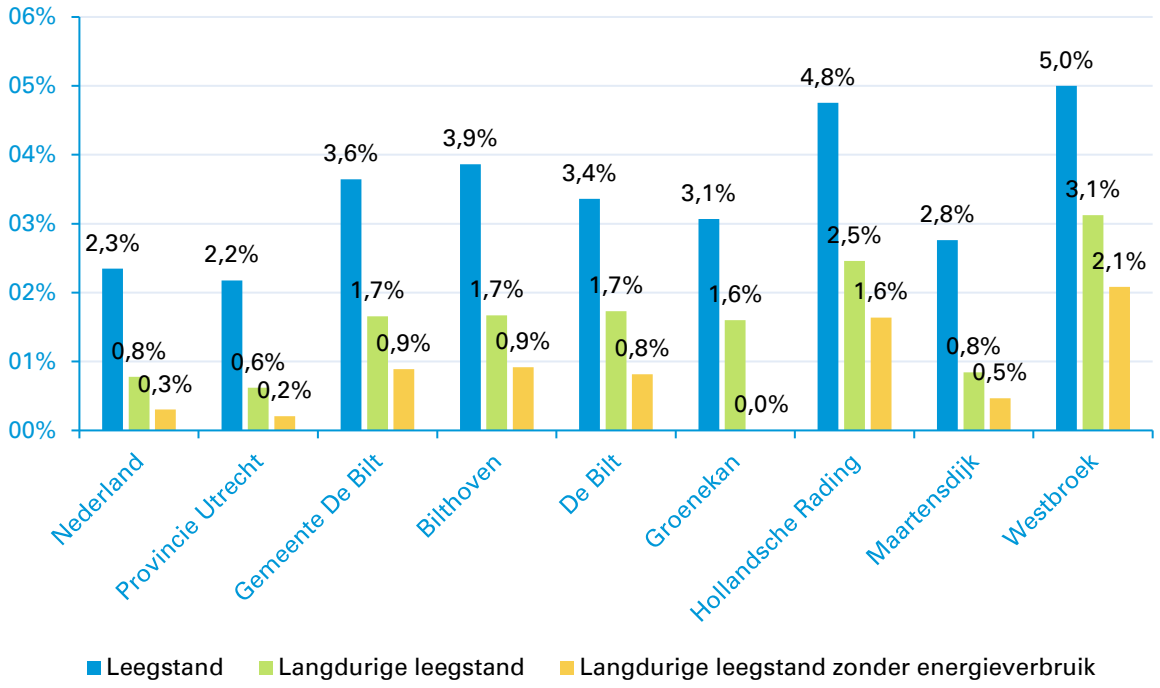



Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026)

### 1,7% van de woningvoorraad in de gemeente De Bilt stond op 1 januari 2024 langdurig administratief leeg

Op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS hebben we in kaart gebracht welk deel van de woningvoorraad in de gemeente De Bilt op 1 januari 2024 leegstond. We onderscheiden daarbij verschillende vormen van leegstand. Allereerst bepalen we op basis van BRP- en WOZ-gegevens of een woonadres een geregistreerde gebruiker heeft. Wanneer dat niet zo is, zien we de woning als leegstaand. In de gemeente De Bilt gaat het om 730 woningen, oftewel 3,6% van de voorraad. Landelijk ligt dat percentage lager, op 2,3%. We zien dat veel woningen slechts kortdurend leegstaan, bijvoorbeeld door een verbouwing of een wisseling van eigenaren. Daarom brengen we ook de langdurige leegstand in beeld: woningen die op dezelfde peildatum een jaar eerder (1 januari 2023) eveneens leeg stonden. Dit betreft 1,7% van de woningvoorraad in De Bilt.
Daarnaast zijn er woningen die officieel leegstaan, maar in de praktijk wel worden gebruikt. Dat kunnen we achterhalen via het energieverbruik. We gaan ervan uit dat woningen die meer dan 10% van het gemiddelde energieverbruik halen, wel voor activiteiten worden benut. Dat kan duiden op een verbouwing, maar ook op (illegale) bewoning, bijvoorbeeld door arbeidsmigranten die niet in Nederland staan ingeschreven. In totaal zien we 180 woningen in de gemeente De Bilt die langdurig leegstaan én geen energie verbruiken. Deze woningen zijn potentieel geschikt voor nieuwe bewoning, al dan niet na een verbouwing. Ze liggen verspreid door de hele gemeente.

## Figuur 10: Leegstand in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024

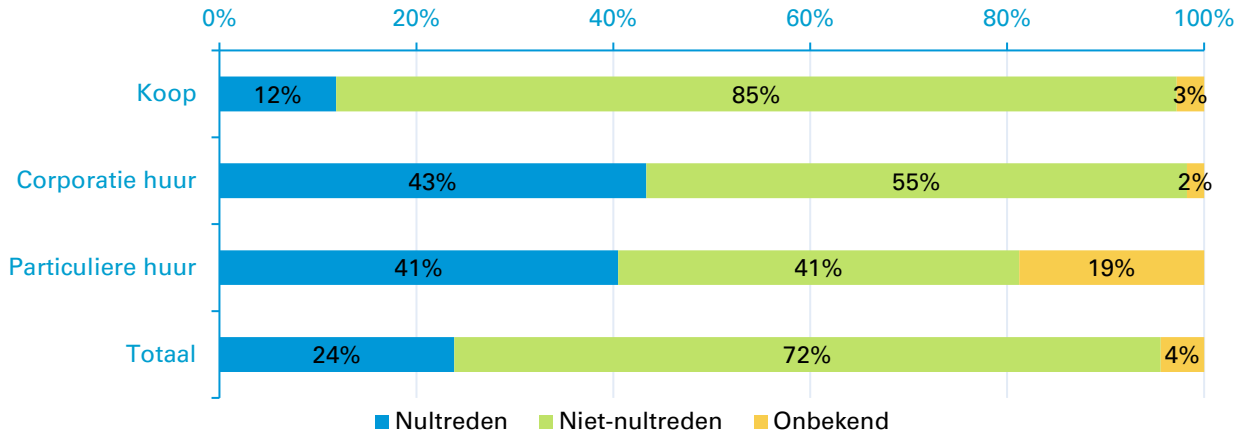



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Een kwart van totale woningvoorraad is nultreden

Op basis van de recent geüpdatete TNO-aanpasbaarheidsscan en de data die we hebben ontvangen van de woningcorporaties Woongroen en Woonzorg Nederland zien we dat 24% van de totale woningvoorraad in de gemeente De Bilt als nultredenwoning wordt gekenmerkt. Bij huurwoningen ligt dit aandeel duidelijk hoger (particulier 41% en corporatie 43%) dan bij koopwoningen (12%). Dit hangt ook sterk samen met de woningtypen. Zo komen in het huursegment meer appartementen voor die bij installatie van een lift al snel als nultredenwoning gekenmerkt zijn.

## Figuur 11: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar eigendom in de gemeente De Bilt



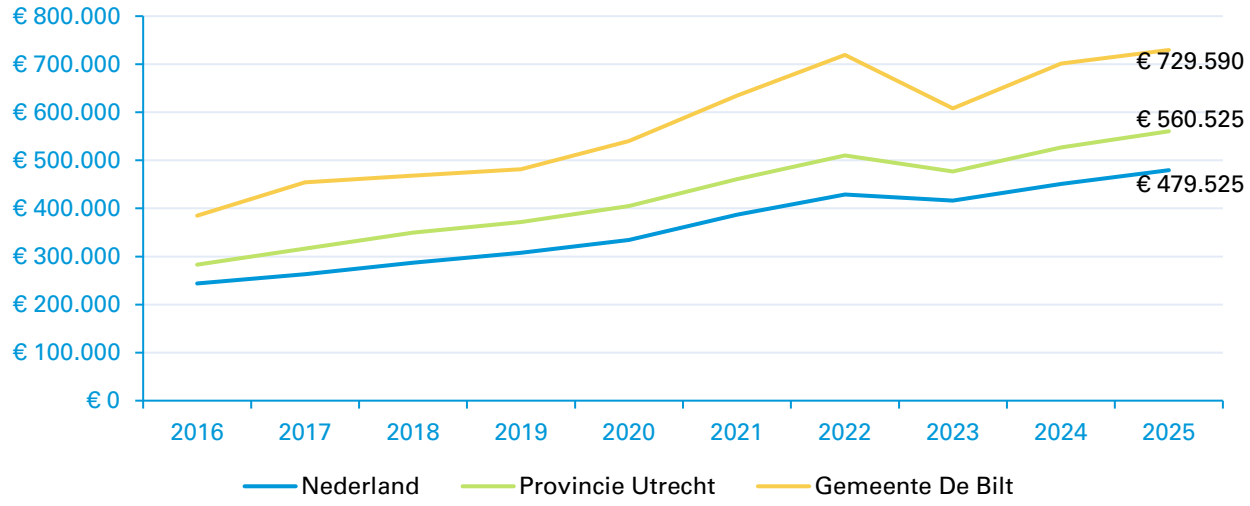

Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024), Woongroen (2026), WoonzorgNL (2026). Bewerking Stec Groep (2026)

## 3.2 Dynamiek koopwoningmarkt

**Woningprijzen in gemeente met circa +35% gestegen in afgelopen vijf jaar**

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen in de gemeente De Bilt. Waar koopwoningen in 2020 gemiddeld voor € 540.360 verkocht werden, was dit in 2025 gemiddeld € 729.590. Dit is een stijging van 35%. Deze stijging is hoger dan gemiddeld in Nederland. Die was in dezelfde periode 24%. Een ander belangrijk verschil tussen 2020 en 2025 is dat in 2020 de hypotheekrente duidelijk lager was dan in 2025 (circa 1,5% in 2020 tegenover 4% in 2025). Dat heeft de mogelijkheden van huishoudens verder beperkt. Dit verklaart dan ook de dip tussen 2022 en 2023.

**Figuur 12: Gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in de gemeente De Bilt, 2016 t/m 2025**



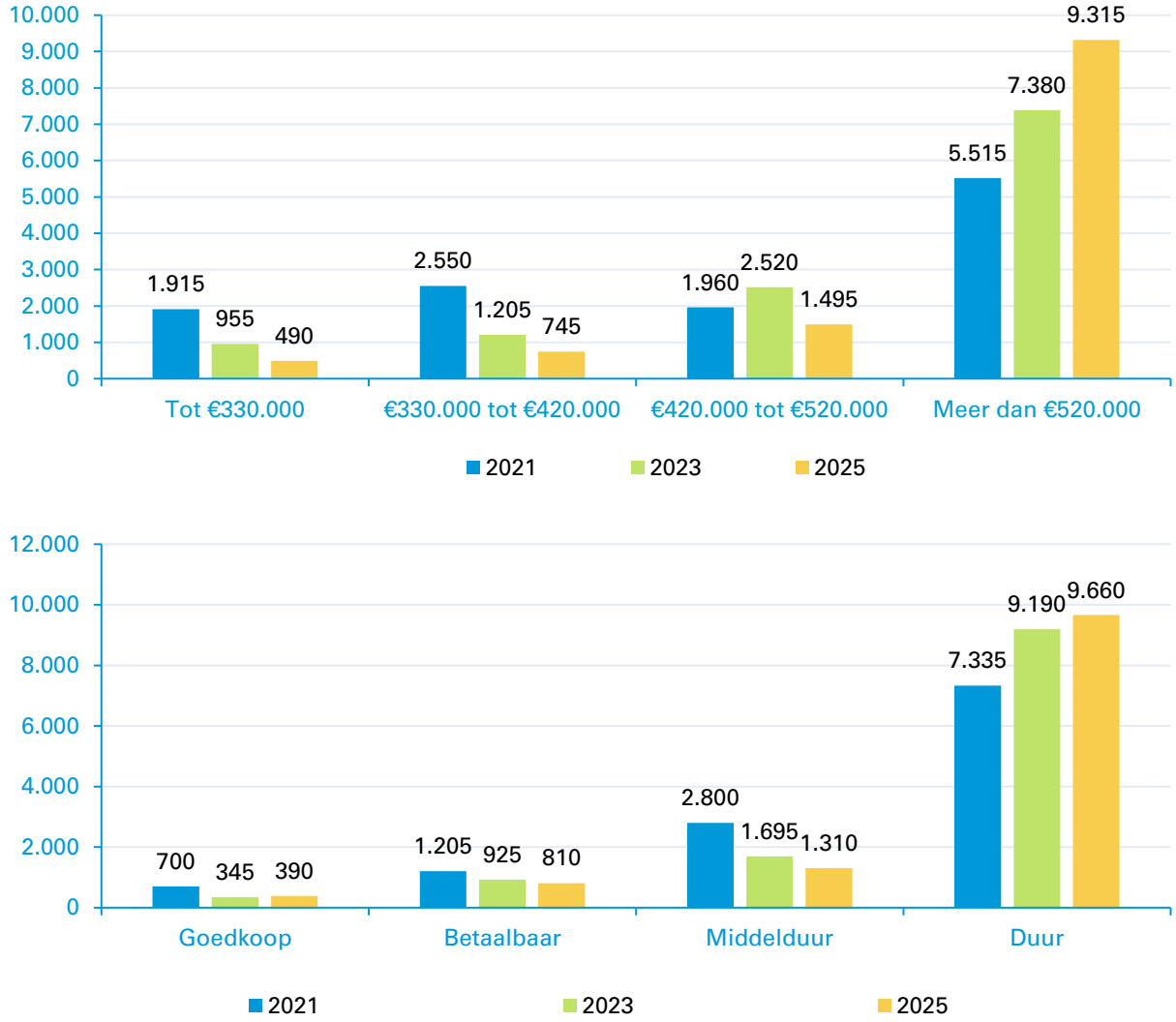

Bron: CBS (2026, cijfers 2016 t/m 2025). Bewerking Stec Groep (2026)

**Aantal woningen tot € 420.000 afgenomen met 72% in vier jaar, betaalbare segment 38% kleiner**

Op basis van de WOZ-waarde van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen de markt steeds krapper is geworden. Huishoudens met een laag inkomen kunnen een hypotheek afsluiten tot maximaal € 255.000 (maart 2026) en huishoudens met een middeninkomen kunnen dit tot maximaal € 420.000. We zien dat de voorraad tot € 330.000 (de maximale koop- of aanneemsom dat geldt voor de starterslening[4] ontwikkeling van in de gemeente) sterk is afgenomen in de periode 2021-2025. In 2021 had nog 16% van de koopwoningvoorraad een waarde tot € 330.000 en in 2025 is dit slechts nog 4%. Het aantal betaalbare woningen met een WOZ-waarde tot € 420.000 is afgenomen met circa -72%. We zien enkel een stijging in het duurste segment: van 5.515 woningen in 2021 naar 9.315 woningen in 2025 (+69%). Als we rekening houden met de indexering van de prijssegmenten op basis van inkomensontwikkeling zien we nog steeds een afname terug van het betaalbare segment (zie onderste figuur). Ook die afname is fors met -38%.

[4] In 2026 kunnen koopstarters in de gemeente De Bilt een starterslening aanvragen als de koopsom of aanneemsom van hun woning maximaal € 330.000 bedraagt, inclusief maximaal € 30.000 aan verbeterkosten en/of maatwerk.

## Figuur 13: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen 2026 (boven) en waardeklassen in alle jaren (onder) in de gemeente De Bilt, 1-1-2021 t/m 1-1-2025*




Bron: CBS Microdata (2026, cijfers over 2021, 2023 en een indexatie naar 2025). Bewerking Stec Groep (2026). *De WOZ-waarde uit 2025 is geïndexeerd naar peildatum 1-1-2025. Prijsklassen bepaald aan de hand van grenzen uit 2026 in de bovenste figuur. In de onderste figuur gelden de prijsklassen uit die jaren. Dit betreft in 2021: tot € 255.000, € 255.000 tot € 325.000, € 325.000 tot € 425.000 en meer dan € 425.000. In 2023 betreft dit: tot € 265.000, € 265.000 tot € 355.000, € 355.000 tot € 450.000 en meer dan € 450.000. In 2025 betrof dit: tot € 315.000, € 315.000 tot € 405.000, € 405,000 tot € 500.000 en meer dan € 500.000.

### Aanbod voor lage- en middeninkomens zeer beperkt, veelal aanbod voor hoge inkomens

We zien dat op dit moment (februari 2026) een kwart van de te koop staande woningen wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens van €420.000 (prijspeil 2026). Dit terwijl we eerder zagen dat het aandeel woningen tot deze prijsgrens in de woningvoorraad een stuk lager ligt (10%). Dit heeft mogelijk te maken met de vernieuwde wet- en regelgeving dat maakt dat particuliere huurwoningen worden uitgepond. Over het algemeen zijn dit de wat goedkopere appartementen. In het afgelopen jaar had van de aangeboden en verkochte woningen 26% een vraagprijs onder de betaalbaarheidsgrens. Dit aandeel is lager dan in de MRUW (31%), provincie Utrecht (36%) en heel Nederland (45%). Dit laat wederom zien dat de woningvoorraad in de gemeente De Bilt relatief duur is.

### Tabel 3: Huidig aanbod (februari 2026) en verkochte woningen (feb 2025 – feb 2026)

| Prijsklassen | Te koop feb '26 | % | Verkocht afgelopen jaar | % | Totaal te koop + verkocht | Aandeel te koop / verkocht (%) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *De Bilt* | *MRUW* | *Utrecht* | *Nederland* |
| **Tot € 330.000** | 11 | 7% | 49 | 10% | 60 | 9% | 12% | 14% | 23% |
| **€ 330.000 tot € 420.000** | 27 | 18% | 87 | 17% | 114 | 17% | 19% | 22% | 22% |
| **€ 420.000 tot € 520.000** | 20 | 14% | 70 | 14% | 90 | 14% | 23% | 22% | 21% |
| **Meer dan € 520.000** | 89 | 61% | 301 | 59% | 390 | 60% | 46% | 42% | 35% |
| **Totaal** | **147** | **100%** | **507** | **100%** | **654** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** |

Bron: Funda (februari 2026). Bewerking Stec Groep (2026)

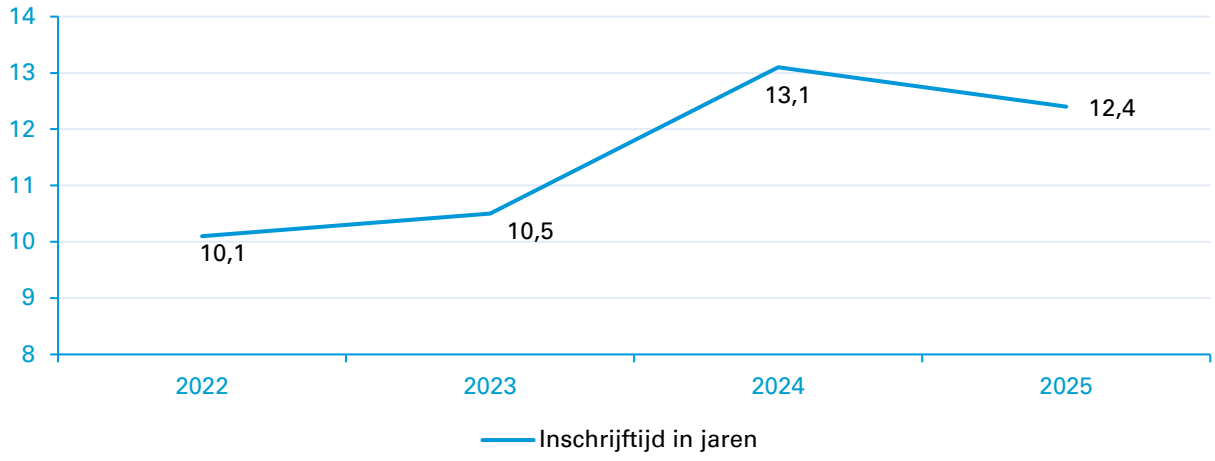
## 3.3 Dynamiek huurwoningmarkt

Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de gemeente De Bilt hebben we voor het corporatiebezit gegevens verkregen van de corporatie Woongroen. Woongroen is een maatschappelijke woningcorporatie actief in de gemeenten Zeist en De Bilt. Via dit systeem hebben we inzicht in de ontwikkeling van de druk op het sociale huursegment in de afgelopen jaren.

#### Toename aantal actief woningzoekenden en gemiddelde inschrijftijd

In 2025 waren er 19.219 actief woningzoekenden in gemeente De Bilt. Op basis van de verhuringen via het inschrijfmodel hebben we vervolgens geanalyseerd op welke manier de inschrijftijd ontwikkeld is. We gebruiken daarvoor het inschrijfmodel, omdat dit model voorrang geeft aan huishoudens die langer ingeschreven staan en de inschrijftijd dus niet op toeval berust (zoals bij het lotingmodel). Uit deze analyse blijkt dat de inschrijftijd op moment van toewijzing is toegenomen sinds 2022 (+27%). In 2022 was de gemiddelde inschrijftijd 10 jaar en 1 maand, in 2025 stijgt deze naar 12 jaar en 4 maanden.

### Figuur 14: Figuur 11: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd in jaren op moment van toewijzing in de gemeente De Bilt, 2022-2025.

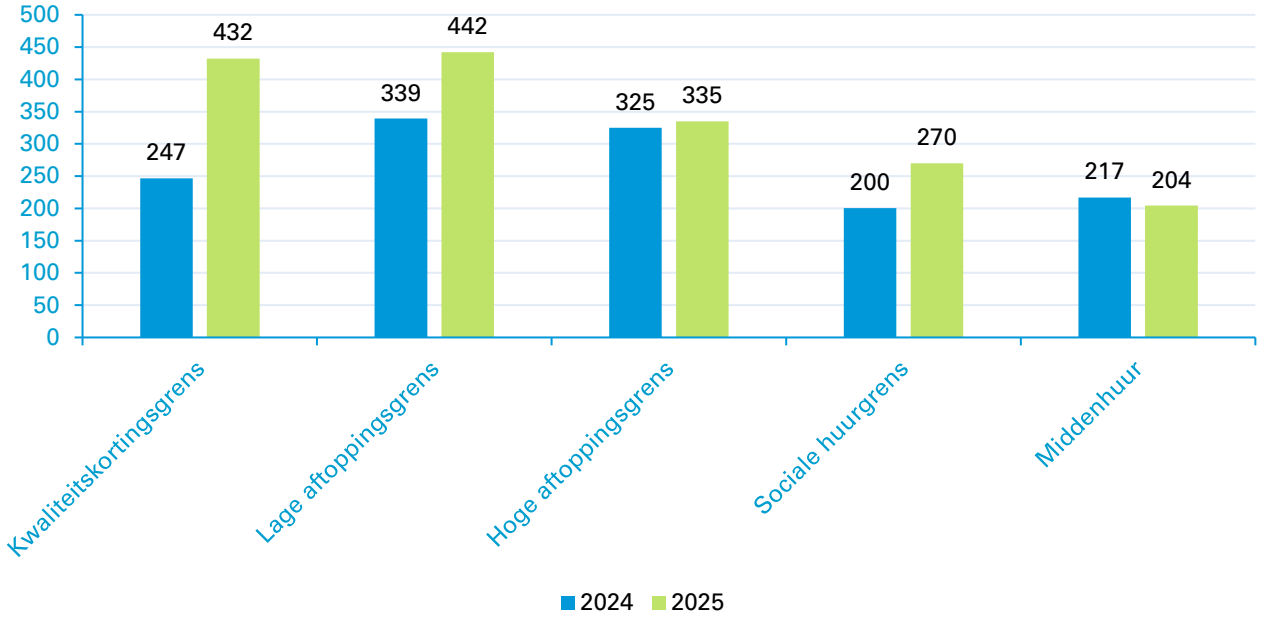



Bron: Woongroen (2026). Bewerking Stec Groep (2026)

### Aantal reacties in één jaar gestegen met +27%

We zien dat het aantal reacties per woning in 2024-2025 in de gemeente De Bilt via Woongroen met circa 27% is toegenomen. In 2024 kwamen er gemiddeld genomen 266 reacties op een woning. In 2025 is dit aantal gestegen naar 337. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2024 huishoudens met een lager inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. Onderscheid makend naar prijssegmenten zien we dat met name het aantal reacties op sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens sterk is toegenomen. Zo werden in 2024 gemiddeld 247 reacties gegeven op een sociale huurwoning tot de kwaliteitskortingsgrens. Dit waren in 2025 gemiddeld 432 reacties (+75%).

**Figuur 15: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit per woning naar prijsklassen* via Woongroen in de gemeente De Bilt, 2024-2025**




Bron: Woongroen (2026). Bewerking Stec Groep (2026). * In de middenhuur zijn er in beide jaren slechts 5 woningen verhuurd.

## 3.4 Woonsituatie huishoudens

### Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaande opsomming zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2026 gegeven. Dit om deze gelijk te stellen aan de geïndexeerde WOZ-waarden van koopwoningen. Wanneer we werken met historische gegevens, indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 29.400** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€39.925** .
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties

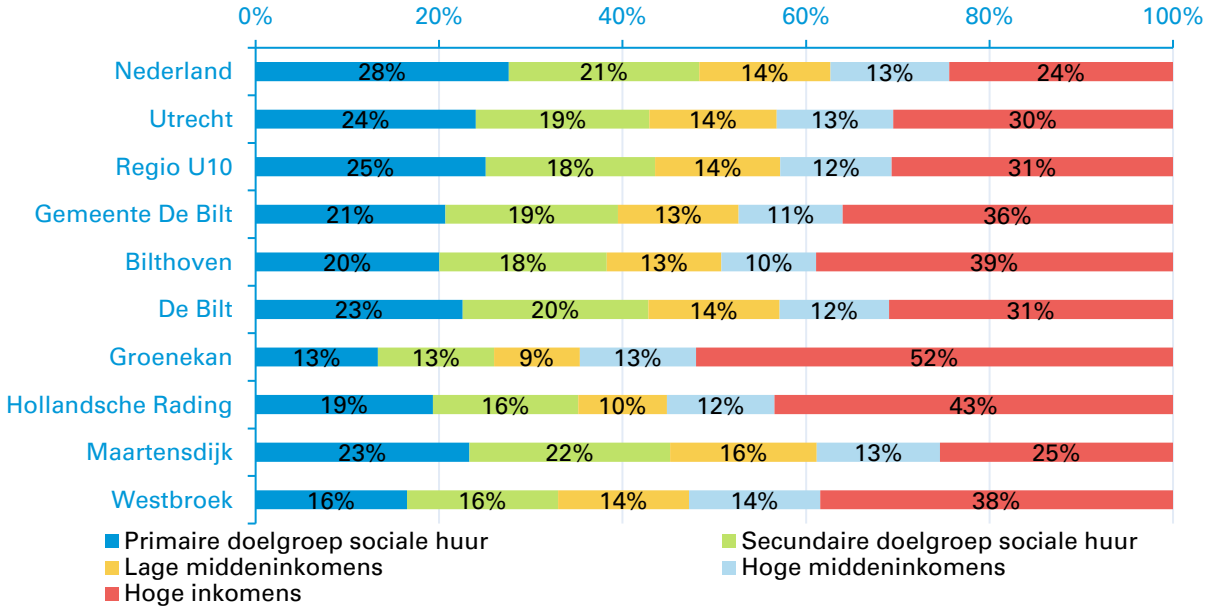
vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. Dit laatste is in gemeente De Bilt van toepassing. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen een inkomen van maximaal **€ 51.537** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 56.910.** Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.

- **Lage middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor lage middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 72.000 per huishouden.** Dit is in 2025 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge middeninkomens:** ook deze groep behoort tot de middeninkomens. We hanteren in dit onderzoek voor hoge middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 86.750 per huishouden.** Deze groep kan een hypotheek tot €420.000 krijgen, dit staat gelijk aan de betaalbaarheidsgrens in 2026.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die een hogere hypotheek kunnen krijgen die hoger is dan de betaalbaarheidsgrens van € 420.000. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 86.750 of hoger in 2026.

### Relatief veel huishoudens in De Bilt hebben een hoog inkomen

In de gemeente De Bilt heeft 36% van de huishoudens een hoog inkomen. In heel Nederland heeft 24% een hoog inkomen en in provincie Utrecht is dit 30%. Er wonen dus relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de gemeente De Bilt. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat er relatief veel huishoudens met een hoog inkomen wonen in Groenekan (52%). Dit sluit ook aan op de dure woningvoorraad (89% koopwoningen boven € 520.000) die in Groenekan aanwezig is. De kernen met relatief gezien de meeste lage inkomens zijn De Bilt (31%) en Maartensdijk (25%).

## Figuur 16: Huishoudens naar inkomensgroep in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *A&S = alleenstaanden en stellen

### Met name woningen in voorraad voor huishoudens met hoog inkomen

Onderstaand tabel zet het aantal huishoudens per inkomensgroep af tegen het aantal passende huur- en koopwoningen in de gemeente. We zien dat er op dit moment theoretisch gezien onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met lage- en middeninkomens in de gemeente De Bilt: er zijn meer lage- en middeninkomens dan woningen passend bij deze inkomensgroepen. Dit komt doordat de koopwoningvoorraad voor deze doelgroep sterk is teruggelopen. Op basis van hypotheekmogelijkheden kunnen zij immers een woning betalen tot € 420.000. Eigen vermogen is voor

starters en doorstromers vanuit een huurwoning dus nodig om dan een stap op de koopwoningmarkt te kunnen maken. De sterkste krapte zit bij de (lage) middeninkomens. Er zijn namelijk relatief weinig woningen tussen de sociale huurgrens en de betaalbaarheidsgrens. Waar zij in het verleden nog een koopwoning konden betalen, is dat nu veel minder het geval. We zien ook een ruim overschot van woningen voor hoge inkomens in de gemeente De Bilt. Belangrijk hierbij is dat we in theorie een mismatch zien, maar dat dit in de praktijk anders ligt. Er zijn bijvoorbeeld huishoudens met een laag- of middeninkomen die een aantal jaar geleden een koopwoning hebben kunnen kopen. Deze woning heeft ondertussen een hogere WOZ-waarde gekregen waardoor deze in onderstaand tabel als 'niet passend' opgenomen is.

### Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024

| Inkomensgroep | Betaalbare klasse huur en koop | Aantal huis-houdens | Passende huur-woningen* | Passende koopwoningen | Aandeel passend |
|---|---|---|---|---|---|
| **Primaire doelgroep sociale huur (tot € 29.400 / € 39.925)** | Koop: tot € 190.000 Huur: tot € 713,02 | 4.000 (21%) | 3.315 | 15 | 83% |
| **Secundaire doelgroep sociale huur (€ 29.400 / € 39.925 tot € 51.537 / € 56.910)** | Koop: € 190.000 - € 255.000 Huur: € 713,02 - € 932,93 | 3.635 (19%) | 2.200 | 20 | 61% |
| **Lage middeninkomens (€ 51.537 / € 56.910 tot € 72.000)** | Koop: € 255.000 – € 330.000 Huur: € 932,93 - € 1228,07 | 2.545 (13%) | 353 | 455 | 32% |
| **Hoge middeninkomens (€72.000 tot €86.750)** | Koop: €330.000 - €420.000 Huur: € 932,93 - € 1228,07 | 2.190 (11%) | 352 | 745 | 50% |
| **Hoge inkomens (> € 86.750)** | Koop: > € 420.000 Huur: > € 1228,07 | 6.965 (36%) | 350 | 10.810 | 160% |

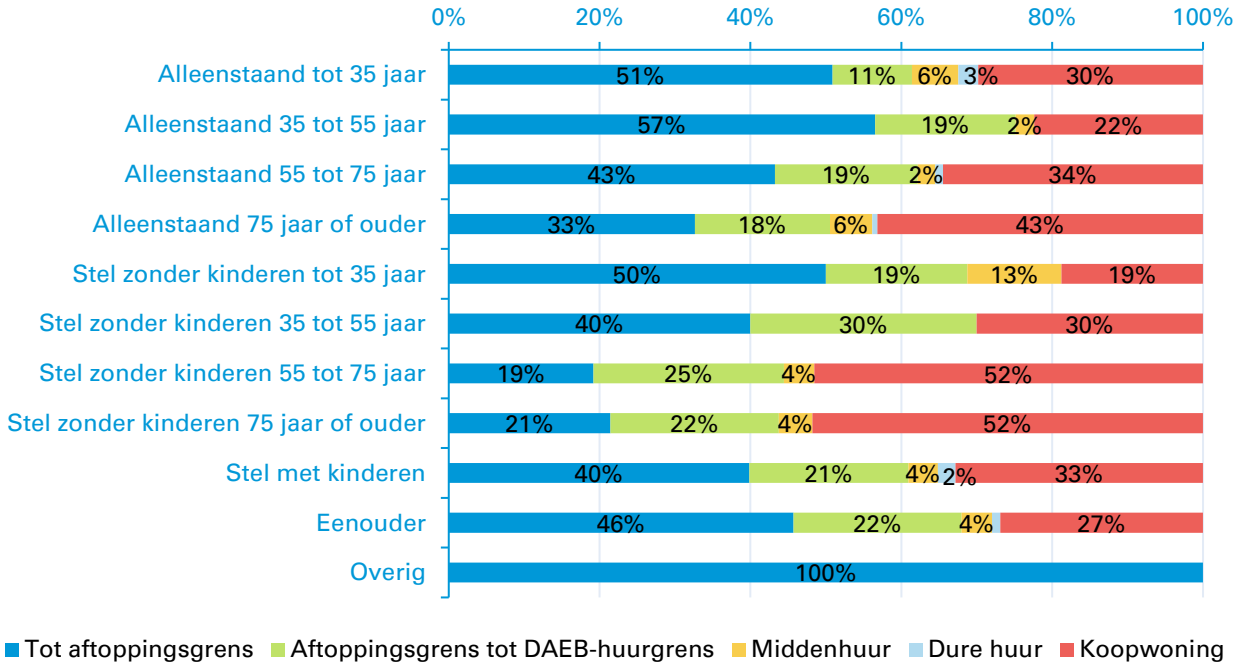
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024 en geïndexeerd naar 1-1-2025). Bewerking Stec Groep (2026). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

#### Met name jongeren tot 35 jaar met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 34% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont waarschijnlijk al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

We zien dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt bijvoorbeeld doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Ook een afname van inkomen na hun pensioen kan een factor spelen. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stokt.

### Figuur 17: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 51.537 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 56.910.

#### Relatief groot aandeel ouderen met inkomen passend binnen sociale huur

Onderstaande tabel weergeeft de verdeling binnen een leeftijdsgroep naar inkomen.
We zien dat 41% van de 65-75 jarigen en 56% van de 75-plussers tot de doelgroep sociale huur behoren. De afname van hun inkomen na hun pensioen kan hierin een factor spelen.

### Tabel 5: Inkomensgroep naar leeftijd in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024

| Leeftijd | Primaire doelgroep SH | Secundaire doelgroep SH | Middeninkomens | Hoge inkomens | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tot 25 jaar** | 280 (75%) | 65 (18%) | 20 (5%) | 0 (0%) | **375 (100%)** |
| **25 tot 35 jaar** | 400 (23%) | 365 (21%) | 430 (24%) | 560 (32%) | **1.755 (100%)** |
| **35 tot 45 jaar** | 560 (20%) | 330 (12%) | 435 (15%) | 1.500 (53%) | **2.830 (100%)** |
| **45 tot 55 jaar** | 570 (16%) | 410 (12%) | 515 (15%) | 1.960 (57%) | **3.455 (100%)** |
| **55 tot 65 jaar** | 605 (16%) | 510 (14%) | 685 (18%) | 1.940 (52%) | **3.740 (100%)** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **65 tot 75 jaar** | 575 (17%) | 820 (24%) | 835 (25%) | 1.140 (34%) | **3.370 (100%)** |
| **75 jaar en ouder** | 990 (26%) | 1.125 (30%) | 750 (20%) | 880 (23%) | **3.740 (100%)** |
| **Totaal** | 3.985 (21%) | 3.630 (19%) | 3.670 (19%) | 7.985 (41%) | **19.270 (100%)** |

Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026)

### Relatief veel sociale huurwoningen bewoond door middeninkomens

Onderstaande tabel weergeeft de corporatie woningvoorraad in De Bilt. Per huurprijssegment kijken we vervolgens welke inkomensgroepen hier met name in wonen. Als voorbeeld: In totaal zijn er 525 woningen in eigendom van de corporatie met een huurprijs tot de kwaliteitskortinggrens. Hierin wonen met name huishoudens die behoren tot de doelgroep sociale huur, namelijk 84% (optelling primaire + secundaire doelgroep). Zo'n 10% wordt bewoond door middeninkomens en 5% door hoge inkomens.

Het percentage middeninkomens dat woont in een sociale huurwoning loopt op naar mate de huurprijs stijgt. In het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens is 11% bewoond door een huishouden met een middeninkomen. Tussen de aftoppingsgrens en sociale huurgrens is dit zelfs 25%. Dat er een relatief groot aandeel middeninkomens in een sociale huurwoning woont komt met name door de inkomensontwikkeling van huishoudens. Door de jaren heen is hun inkomen gestegen van een laag- naar een middeninkomen, maar zijn zij blijven wonen in hun sociale huurwoning.

### Tabel 6: Woonsituatie per inkomensgroepen in corporatie woningvoorraad in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024

| Inkomensgroep | Tot kwaliteits-kortingsgrens | Kwk-grens tot aftoppingsgrens | Aftoppingsgrens tot sociale huurgrens | Middenhuur |
|---|---|---|---|---|
| **Primaire doelgroep SH** | 300 (57%) | 1.400 (58%) | 550 (30%) | 20 (9%) |
| **Secundaire doelgroep SH** | 140 (27%) | 680 (28%) | 605 (33%) | 50 (23%) |
| **Middeninkomens** | 55 (10%) | 255 (11%) | 465 (25%) | 95 (43%) |
| **Hoge inkomens** | 25 (5%) | 75 (3%) | 235 (13%) | 55 (25%) |
| **Totaal** | **525 (100%)** | **2.415 (100%)** | **1.850 (100%)** | **220 (100%)** |

Bron: CBS Microdata (2026, peildatum 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026)

## 3.5 Woonlasten

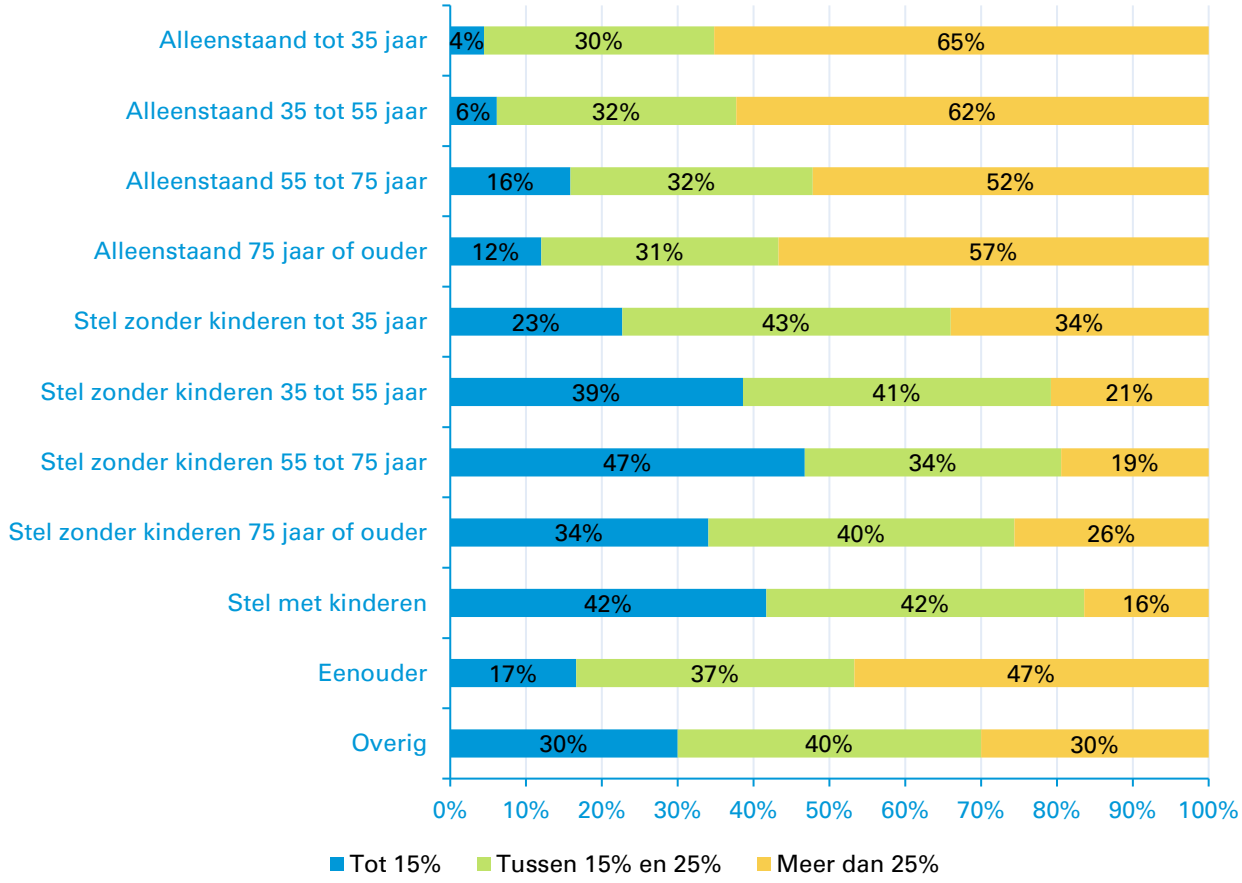
Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol; ook de aflossing van een hypotheek of de energielasten wegen mee. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel geld huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

### Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten

In onderstaand figuur zien we de woonquote: het aandeel van het huishoudensinkomen dat naar woonlasten gaat. In figuur 17 zien we dat alleenstaanden over het algemeen een veel groter deel van hun inkomen aan wonen besteden dan stellen. We zien dat 52% tot 65% van de alleenstaanden meer dan 25% van hun inkomen kwijt is aan woonlasten, terwijl dit bij stellen slechts 16% tot 34% is.

Kijken we naar leeftijdsgroepen, dan zien we dat de verschillen beperkt blijven. Wel merken we dat vooral jongeren (tot 35 jaar) en ouderen (75-plus) relatief veel van hun inkomen (AOW en pensioen) aan wonen uitgeven. Dat kan te maken hebben met hun woonsituatie, een inkomensdaling na pensionering of hogere energielasten bij oudere woningen.

### Figuur 18: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per doelgroep in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024



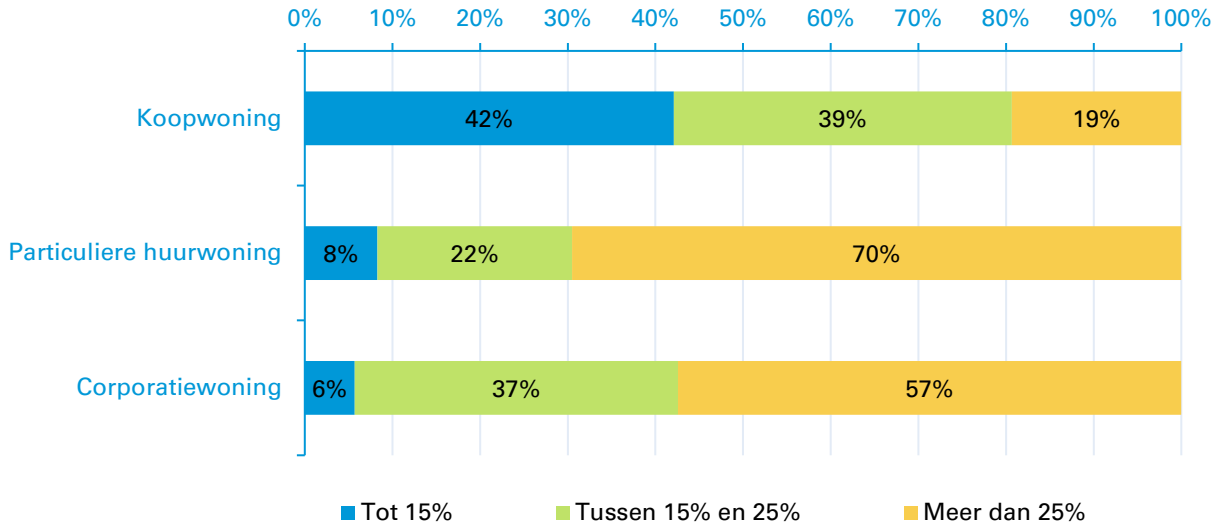

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

#### Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de eigendomssituatie voor de totale woonlasten, zien we grote verschillen. We zien vooral dat huurders bij particuliere verhuurders een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal geeft 70% van hen meer dan 25% van het inkomen daaraan uit. Bij kopers ligt dit aandeel veel lager: 19%. Ook merken we dat 57% van de huurders bij een corporatie meer dan 25% van hun inkomen aan woonlasten besteedt. We zien dus een duidelijk verschil tussen huurders en kopers.

Een deel van de kopers heeft de hypotheek al afgelost of betaalt weinig af omdat de woning lang geleden is gekocht. Starters die eerst moeten huren voordat zij kunnen kopen, zijn juist een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daardoor kunnen zij minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te maken.

## Figuur 19: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per eigendomssituatie in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024

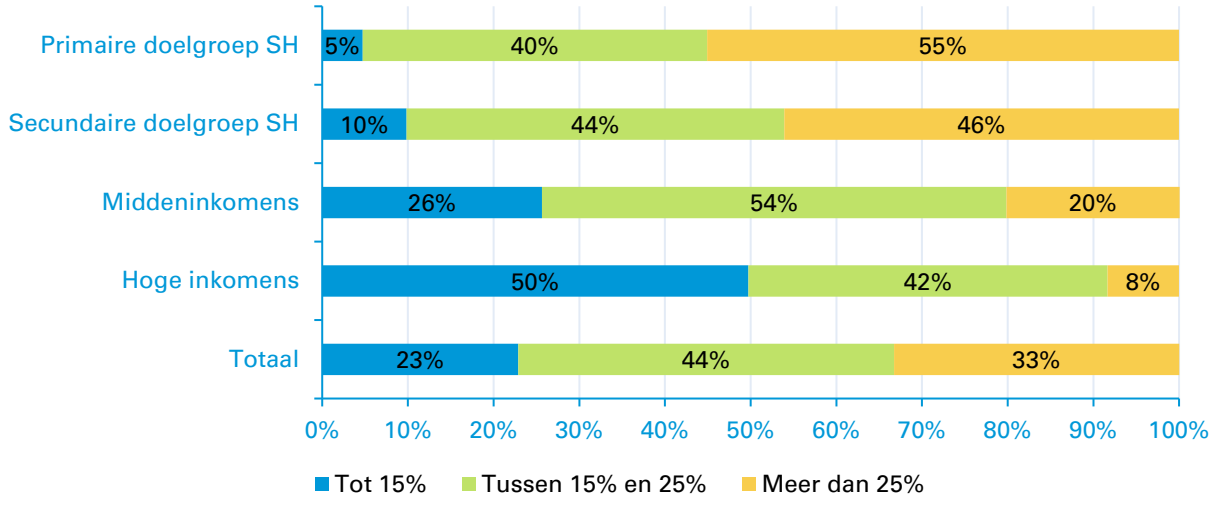



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Ten slotte vergelijken we de woonquote van verschillende inkomensgroepen. Daarbij zien we dat huishoudens met een laag inkomen een fors groter deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. We zien dat 55% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% van het inkomen aan woonlasten besteedt, terwijl dit bij middeninkomens 20% is en bij hoge inkomens slechts 8%.
We merken dat hoge inkomens een lagere woonquote hebben omdat hun totale inkomen veel hoger ligt dan hun woonlasten, niet omdat zij minder aan woonlasten betalen dan andere groepen.

## Figuur 20: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per inkomensgroep in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

## 3.6 Zorggebruik huishoudens

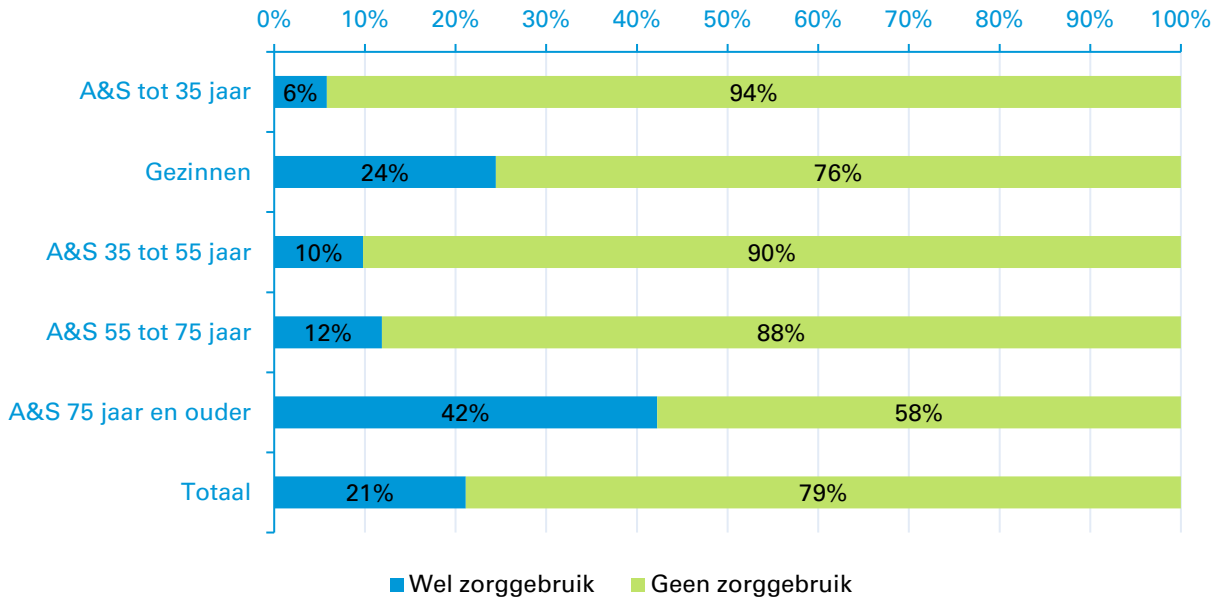
Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte. Zo leidt een zorgvraag vaak tot veranderende woonwensen.

### 21% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we onderscheid maken tussen huishoudens met en zonder zorggebruik (ongeacht het type zorg), zien we dat 4.125 huishoudens in 2024 zorg gebruikten in de gemeente De Bilt. Zij maken dus gebruik van ten minste één vorm van zorg. We houden er rekening mee dat een huishouden meerdere vormen van zorg kan afnemen, maar in onderstaande figuren tellen we elk huishouden slechts één keer. Het aandeel huishoudens met zorggebruik in de Bilt (21%) ligt rond het landelijk gemiddelde (20%).

Het aantal huishoudens met een leeftijd tussen 55 en 75 jaar vormt op dit moment een relatief grote groep in de gemeente. Deze groep schuift door naar de doelgroep 75-plussers. We zien dat in het huidige zorggebruik voornamelijk 75-plussers gebruikmaken van zorg (42%). Dit betekent dat in de toekomst een grote (nieuwe) groep zorgbehoevend gaat worden.

**Figuur 21: Wel of geen zorggebruik naar leeftijd in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024**

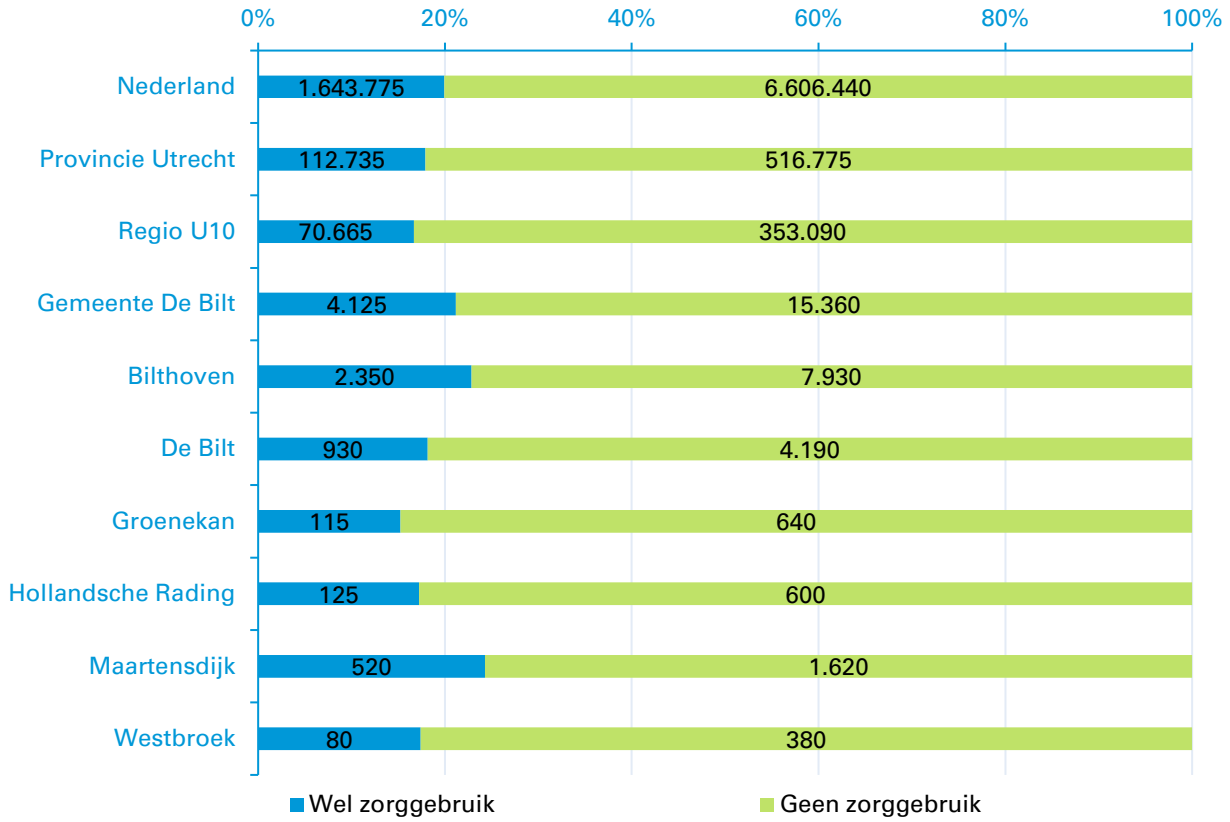



Bron: CBS (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Relatief veel zorggebruik in Maartensdijk en Bilthoven, door hoger aandeel 75-plussers

Onderscheid makend naar de kernen in de gemeente De Bilt zien we het voorgaande patroon terug. Specifiek in de kernen Maartensdijk en Bilthoven zien we dat het aandeel zorggebruikers procentueel iets hoger ligt dan in andere kernen (24% en 23%). Dit zijn ook de kernen met het hoogste aandeel 75-plussers. In Bilthoven is 21% van de huishoudens 75 jaar of ouder, in Maartensdijk is dat 20%.

## Figuur 22: Zorggebruik naar kernen in gemeente De Bilt, 1 januari 2024

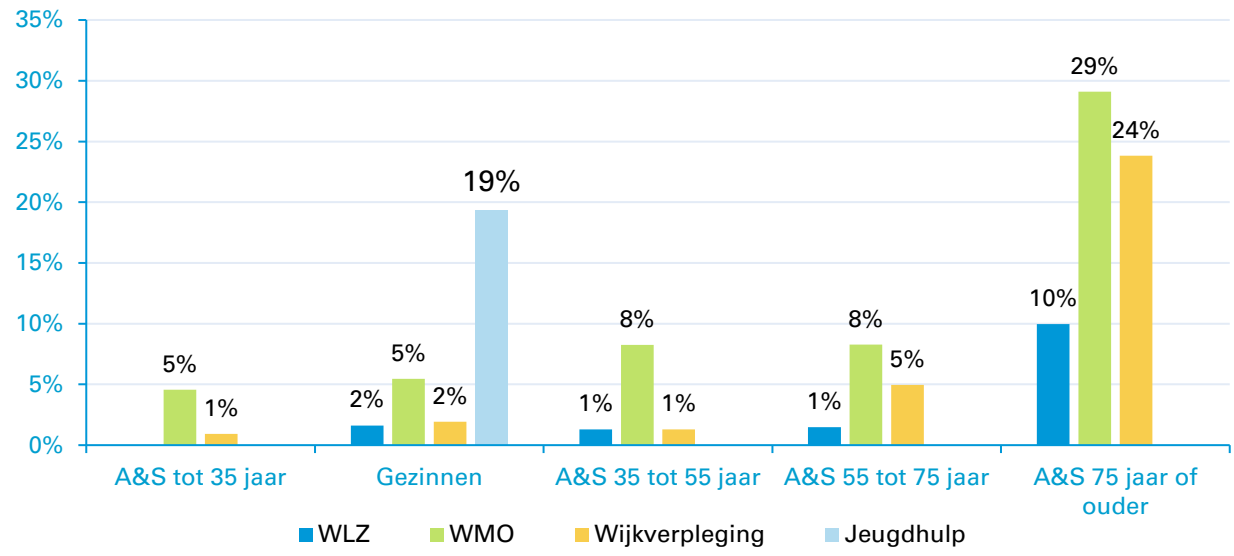



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Met name gebruik van WMO in gemeente, onder gezinnen vooral jeugdzorg

Binnen elke doelgroep zien we dat zij het meest gebruik maken van WMO. Met name bij ouderen zien we dat dit percentage relatief hoog is. Een uitzondering hierop is de doelgroep gezinnen. Zij ontvangen met name jeugdzorg.

## Figuur 23: Zorggebruik naar vier stelselwetten in gemeente De Bilt, 1 januari 2024

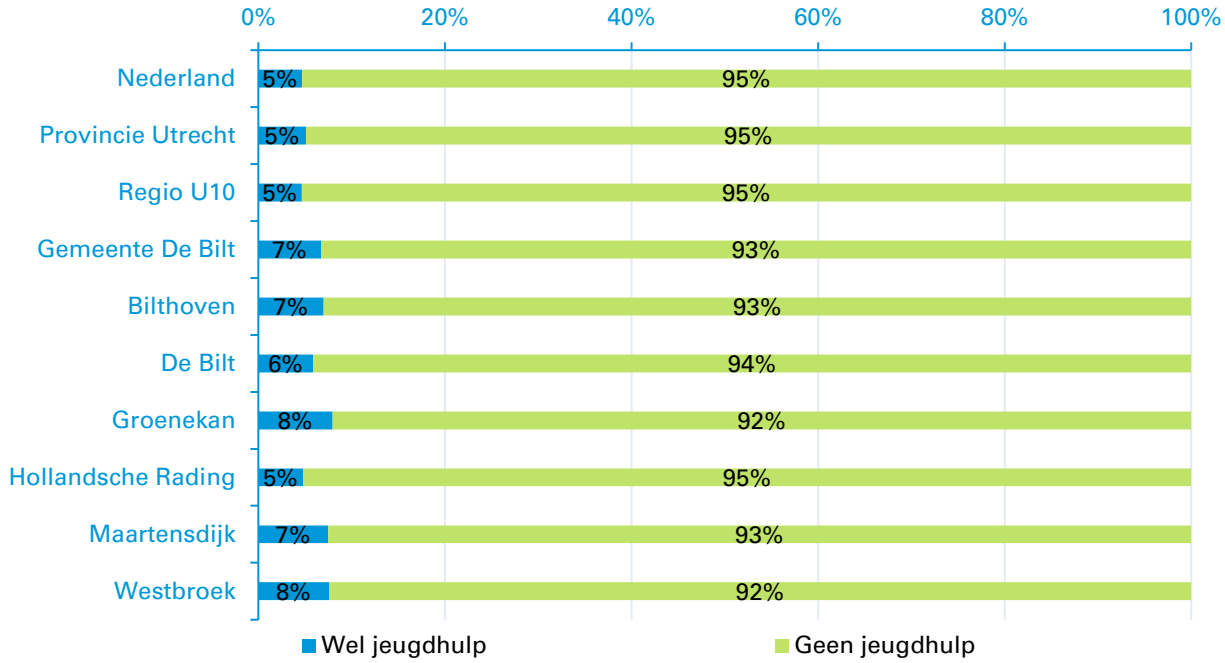



Bron: CBS (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### 1.310 jeugdigen (7% van alle huishoudens) ontvangen jeugdzorg

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Circa 1.310 jeugdigen in de gemeente De Bilt ontvangen jeugdzorg (7%). Jeugdzorg vindt enkel plaats bij de doelgroep gezinnen.

## Figuur 24: Jeugdigen met jeugdhulp in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

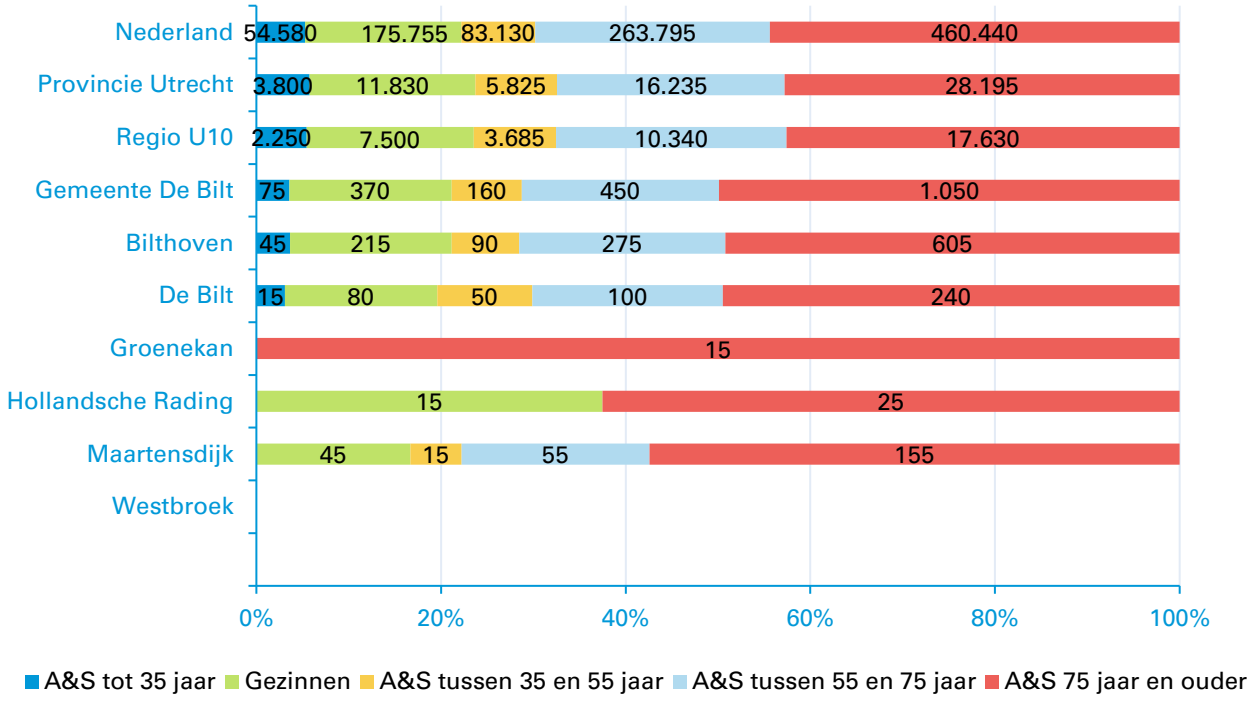
### 2.105 huishoudens (11% van alle huishoudens) maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 2.105 huishoudens in de gemeente De Bilt die in 2024 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In elk cluster van de gemeente De Bilt vormen zij een belangrijk aandeel (50%) in het totale Wmo-gebruik. In Westbroek zien we geen gegevens rondom het WMO gebruik. Dit betekent dat het aantal huishoudens in elk geval minder dan 10 betreft. Het aantal mag dan niet worden weergegeven vanwege privacybescherming.

In totaal maakt 11% van alle huishoudens in gemeente de Bilt gebruik van een voorziening via de Wmo. Dit aandeel is iets hoger voor heel Nederland: landelijk doet zo'n 13% van alle huishoudens beroep op de Wmo. Opvallend is dat 75-plussers op nationaal schaalniveau (42% van het totale aantal alleenstaanden en stellen boven 75 jaar) vaker gebruik maken van Wmo- maatwerkvoorzieningen dan in gemeente de Bilt (29% van alle alleenstaanden en stellen boven 75 jaar).

## Figuur 25: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024



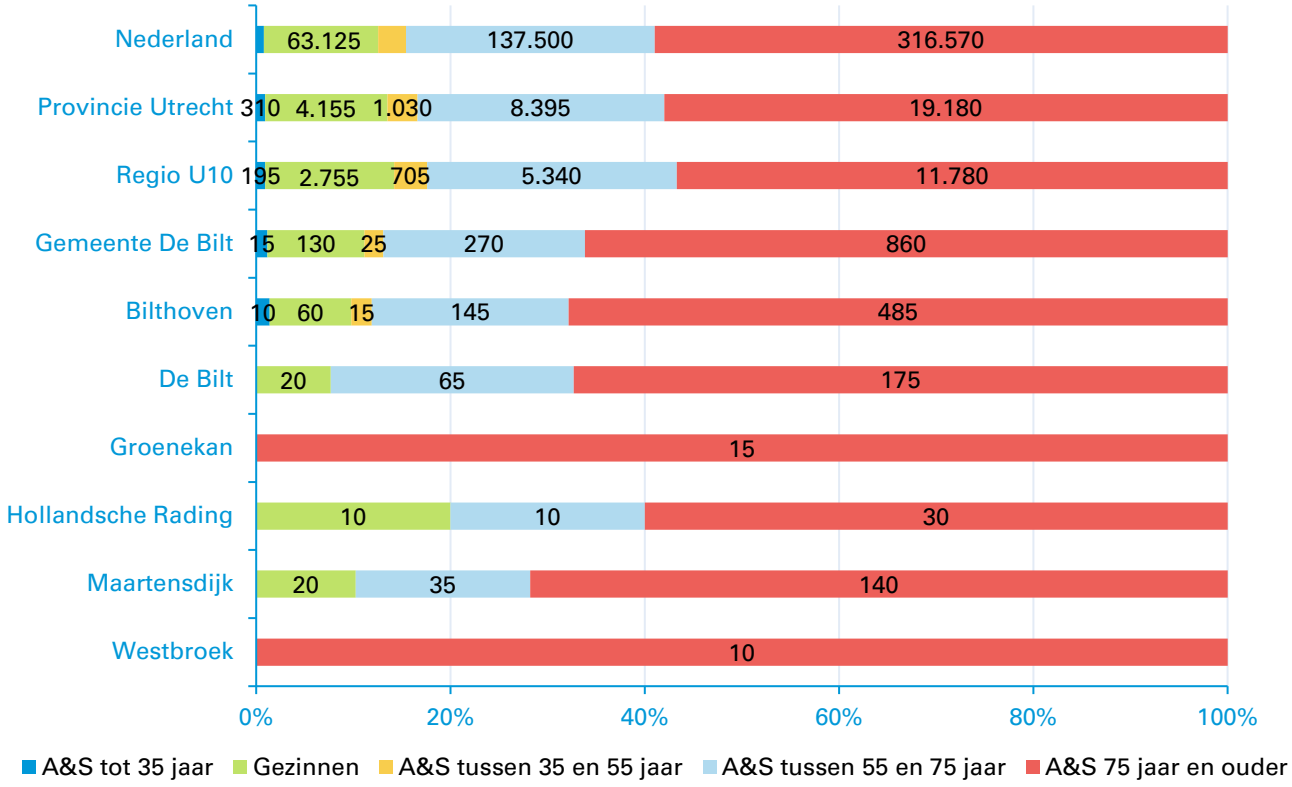

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen.

### 1.300 huishoudens (7% van alle huishoudens) maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.  In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 1.300 huishoudens in de gemeente De Bilt die in 2024 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.

## Figuur 26: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024



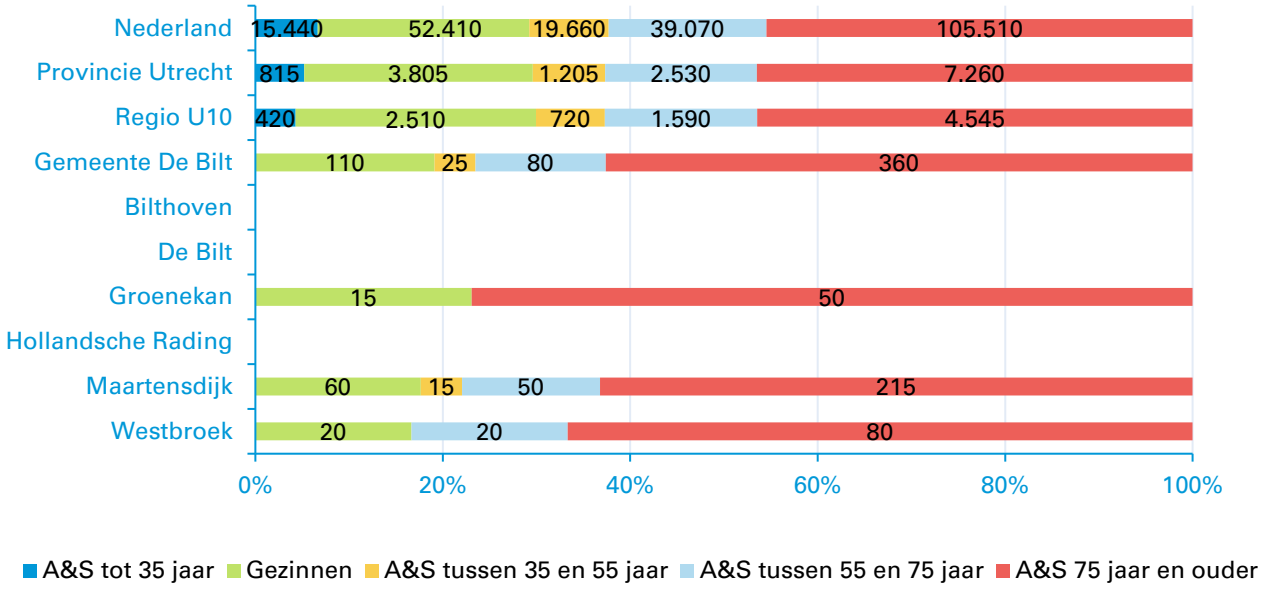

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen.

### 575 huishoudens (3% van alle huishoudens) maakten gebruik van Wlz-thuis

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor Wlz-zorg. We zien dat dit het geval is wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Vervolgens kan iemand kiezen in welke vorm de zorg wordt geleverd, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte of geclusterde) woning of in een instelling.

In 2024 maakten 575 huishoudens in gemeente De Bilt gebruik van Wlz-thuis. We zien dat dit type zorggebruik gelijkmatiger over doelgroepen is verdeeld dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we dat het aantal mensen dat Wlz-zorg nodig heeft sterk zal toenemen. Dat komt door de vergrijzing, net als bij andere vormen van zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van de ouderenzorg. Het aantal verzorgingshuisplekken mag namelijk nog maar beperkt groeien, waardoor meer ouderen in de toekomst zorg thuis moeten ontvangen. Dat kan bijvoorbeeld in zorggeschikte woningen. Verderop in dit onderzoek, bij de toelichting op de woningbehoefte voor ouderenhuisvesting, gaan we hier dieper op in.

## Figuur 27: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype in de gemeente De Bilt*, 1 januari 2024

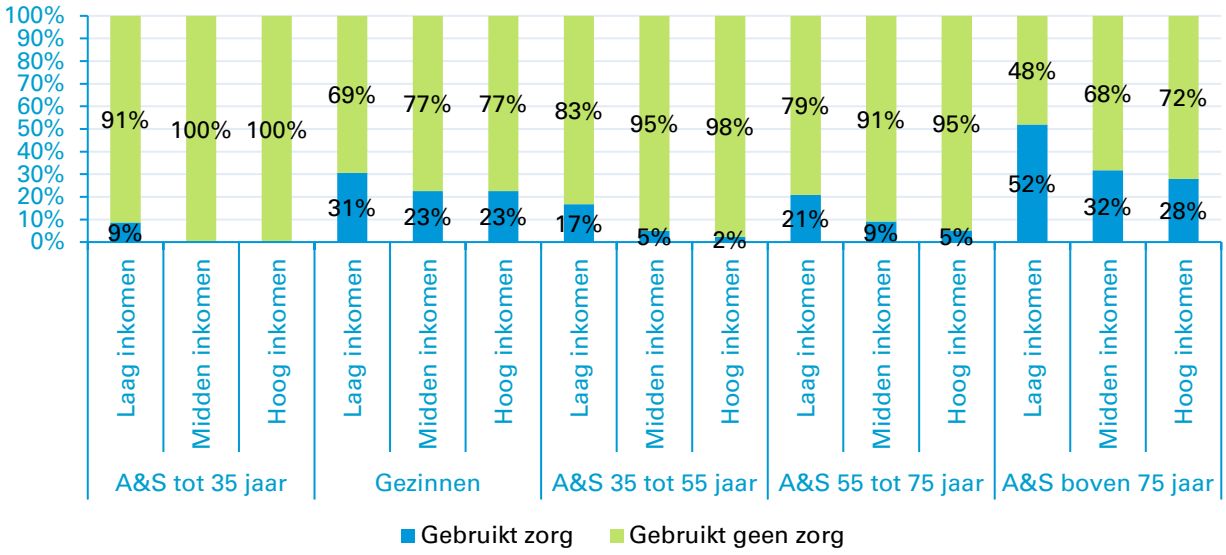



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2026). A&S = Alleenstaanden en stellen. *Kernen waarin geen gegevens te zien zijn betreffen minder dan 10 cases. Vanwege privacybescherming worden deze aantallen niet weergeven.

### Laag inkomen en zorggebruik hebben relatie, maar ook bestedingsmogelijkheden spelen rol

Eerder zagen we dat oudere huishoudens vaker gebruikmaken van zorg. Naast leeftijd merken we echter dat ook het inkomen van huishoudens een duidelijke rol speelt in de mate van zorggebruik. We zien namelijk dat binnen elke leeftijdsgroep geldt: hoe lager het inkomen, hoe vaker huishoudens zorg gebruiken. Ook bij 75-plussers ligt het zorggebruik veel hoger bij huishoudens met een laag inkomen (52%) dan bij huishoudens met een hoog inkomen (28%).

## Figuur 28: Zorggebruik naar huishoudenstypen en inkomensgroepen in de gemeente De Bilt, 1 januari 2024




Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2026).

# 4. Demografie en verhuizingen

*Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende demografische en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudenstype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in de gemeente De Bilt een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.*

## Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- Er is recent sprake van een bevolkings- (+4%) en huishoudenstoename (+3%) in de gemeente De Bilt door inkomende verhuizingen uit binnen- en buitenland. Onderliggend is vergrijzing (+17% 75-plussers in tien jaar) de belangrijkste demografische trend in de gemeente. Huishoudensverdunning is (nog) niet zichtbaar in de gemeente (4.1).
- Ouderen verhuizen het vaakst binnen de eigen gemeente. Zij verhuizen dan vaak naar een appartement in het koop- of sociale huur segment (4.2).
- Buitenlandse verhuizers zijn het vaakst afkomstig uit Oekraïne (12%). Het aandeel vanuit andere herkomstlanden betreft minder dan 5%. De huishoudens bestaan vaak uit jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (4.3).
- De Bilt heeft een sterke verhuisdynamiek met de gemeente Utrecht. Van de inkomende binnenlandse verhuizingen komt zo'n 40% uit Utrecht. Van de uitgaande verhuizing betreft het zo'n 20% dat naar Utrecht verhuisd. Inkomende verhuizers binnen de MRUW zijn met name alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen, terwijl verhuizers buiten de regio vaker alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder zijn (4.4).
- Binnen de gemeente De Bilt vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats binnen de eigen kern. In elke kern is het aandeel verhuizingen binnen de kern 47% of hoger. Een groot deel van de huishoudens is dus geneigd om hun woonwens in het eigen kern te vervullen (4.5).

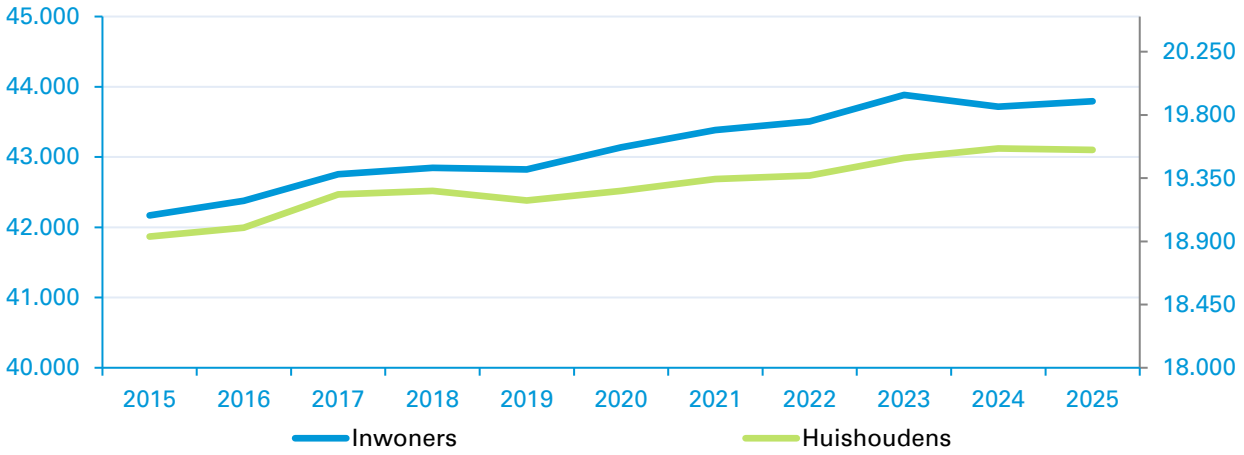
## 4.1 Demografische ontwikkeling

We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de gemeente De Bilt als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische ontwikkelingen of migratiestromen daar een invloed op hebben.

### Vanaf 2015 toename van 1.620 inwoners (+4%) en 615 huishoudens (+3%)

In de periode 2015 tot 2025 is het aantal inwoners van de gemeente De Bilt in totaal met +1.620 personen toegenomen. Zo telde de gemeente in 2015 zo'n 42.170 inwoners, in 2025 waren dit circa 43.790 inwoners. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 615 huishoudens. In 2015 telde gemeente De Bilt in 2015 zo'n 18.935 huishoudens, in 2025 waren dit circa 19.550 huishoudens. De procentuele toename van het aantal inwoners (4%) is daarmee iets sterker dan de toename van het aantal huishoudens (3%). In tegenstelling tot veel andere gemeenten, zien we de huishoudensverdunning in De Bilt niet terug in deze periode. Enerzijds heeft de huishoudensverdunning naar alle waarschijnlijkheid al eerder plaatsgevonden en anderzijds heeft De Bilt ook weinig geschikte woningen voor kleine huishoudens.

## Figuur 29: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in de gemeente De Bilt, 2015-2024

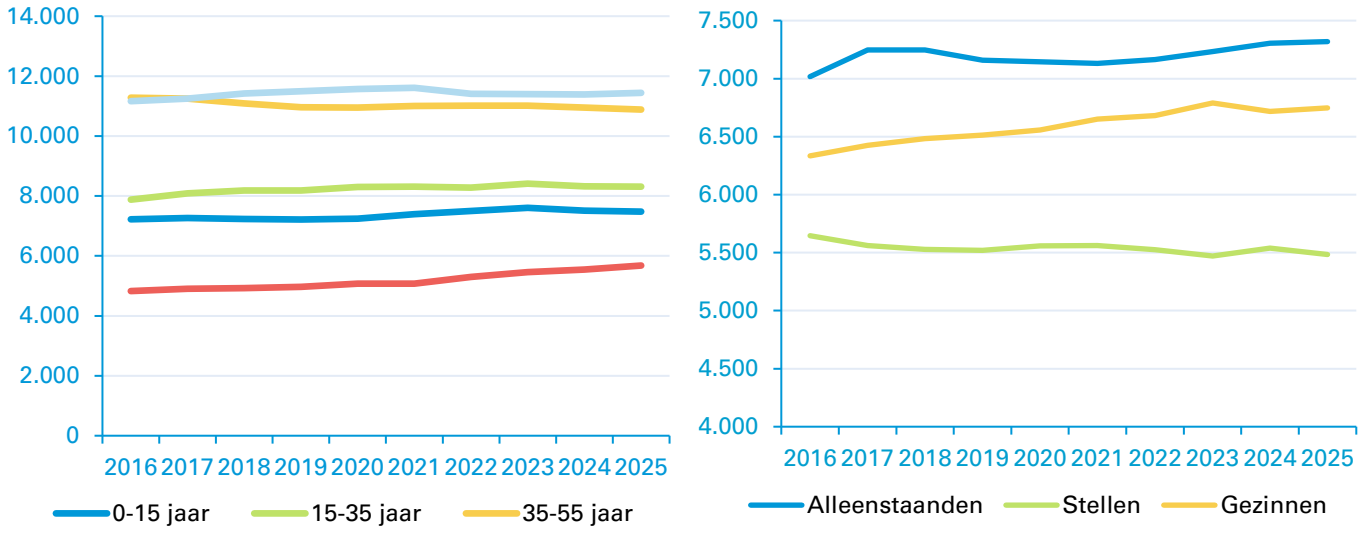



Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

### Vergrijzing is de belangrijkste demografische trend in gemeente De Bilt

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en huishoudenstypen, dan zien we dat vergrijzing de belangrijkste demografische trend vormt in gemeente De Bilt. Zo valt op dat in de periode 2015-2025 met name het aantal 75-plussers is toegenomen (+17%), terwijl bijvoorbeeld het aantal 35- tot 55 jarigen juist is afgenomen (-4%). Het aantal jongeren (tot 35 jaar) en 55- tot 75 jarigen is wel gegroeid (beiden +5%) maar wel een stuk minder sterk dan het aantal 75-plussers. Kijken we naar huishoudens dan zien we een groei van het aantal gezinnen (+7%) en alleenstaanden (+4%) in 2025 ten opzichte van tien jaar daarvoor. Daarentegen is het aantal stellen in gemeente De Bilt afgenomen (-3%). Deze ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling verklaart waarom de gemiddelde huishoudensbezetting weinig veranderd is in de afgelopen periode.

## Figuur 30: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in de gemeente De Bilt, periode 2015-2024

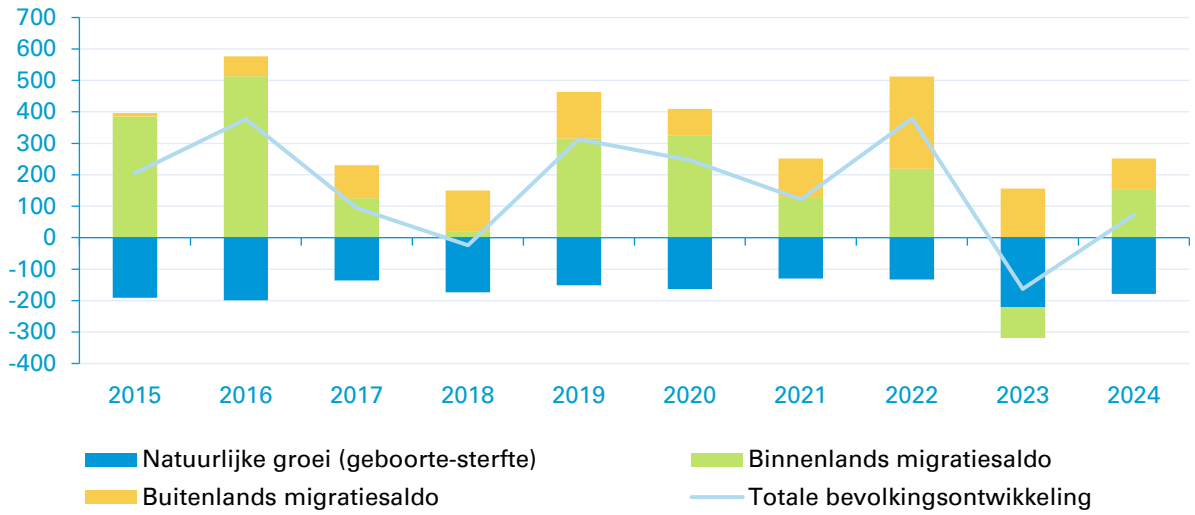



Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

### Instroom van binnenlandse en buitenlandse migratie overstijgt natuurlijke krimp

Sinds 2015 is er ieder jaar sprake geweest van natuurlijke krimp: er overlijden meer mensen dan er geboren worden in gemeente De Bilt. Desondanks groeit de totale bevolking ook elk jaar, met uitzondering van 2018 en 2023. Deze stijging van de bevolking is het gevolg van een positief migratiesaldo. Zo zijn er in de periode 2015-2024 ruim 1.200 personen meer vanuit het buitenland naar gemeente De Bilt verhuisd dan andersom. Meest recente cijfers (2022-2023) laten zien dat er zo'n 20 huishoudens met statushouders uit het buitenland (bijvoorbeeld nareizigers) naar gemeente De Bilt zijn gekomen. Circa 45 huishoudens met statushouders zijn gevestigd in de gemeente na een binnenlandse verhuizing (eerst aanmelding COA in andere gemeente). In 2024 en 2025 zijn er in totaal nog eens 84 huishoudens met statushouders gevestigd in de gemeente. Hiervan is onbekend of zij rechtstreeks of via een COA naar gemeente De Bilt zijn verhuisd. Het migratiesaldo is nog hoger als we kijken naar binnenlandse migratie: +2.080 personen. Met andere woorden: in de periode 2015-2024 zijn er ruim 2.000 personen meer vanuit een andere gemeente naar De Bilt verhuisd dan omgekeerd.

**Figuur 31: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de gemeente De Bilt, periode 2015-2024**




Bron: CBS (2025, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

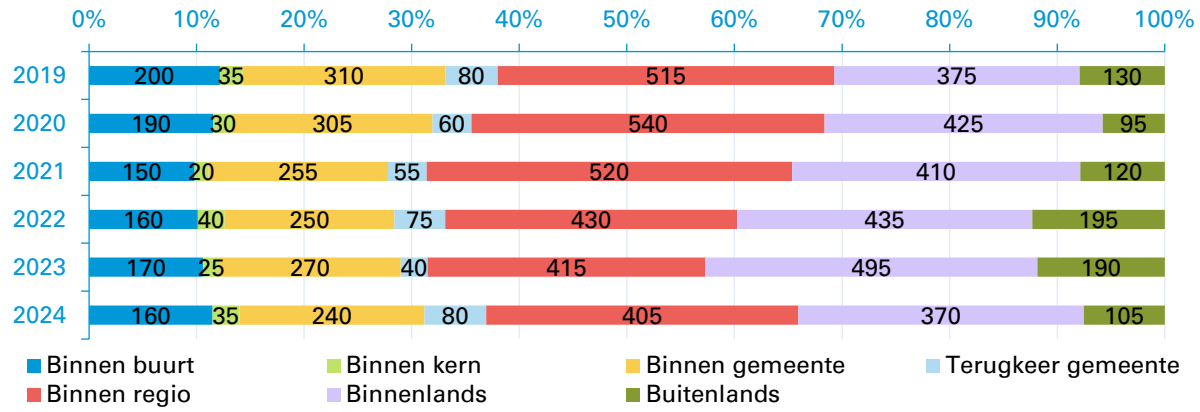
## 4.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen, naar en uit de gemeente De Bilt. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudenstype en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen. We hanteren de indeling naar de zes kernen in De Bilt en MRUW als de regio. In het geval van terugkeer naar de gemeente De Bilt heeft de referentiepersoon van het huishouden (hoofd van het huishouden waaraan overige gegevens van het huishouden gekoppeld worden) al eerder in de gemeente gewoond (voor een periode van ten minste zes jaar) en verhuist deze nu vanuit binnen- of buitenland terug naar de gemeente.

### Gelijkmatige spreiding van inkomende verhuizingen in gemeente De Bilt door de jaren heen

We hebben alle verhuizingen voor de periode 2019 t/m 2024 in beeld gebracht. In totaal vonden er zo'n 9.400 inkomende verhuizingen plaats in gemeente De Bilt. De spreiding van deze inkomende verhuizers is gelijkmatig: circa 30% verhuist binnen de gemeente, binnen de regio of vanuit buiten de regio. Dit betekent dat er zo'n 10% overblijft voor terugkeerders naar de gemeente en verhuizers afkomstig uit het buitenland. Deze verhoudingen schommelen licht door de jaren heen, maar blijven op hoofdlijnen redelijk stabiel.

### Figuur 32: Inkomende verhuizingen naar herkomst per jaar in de gemeente De Bilt, 2019-2024




Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

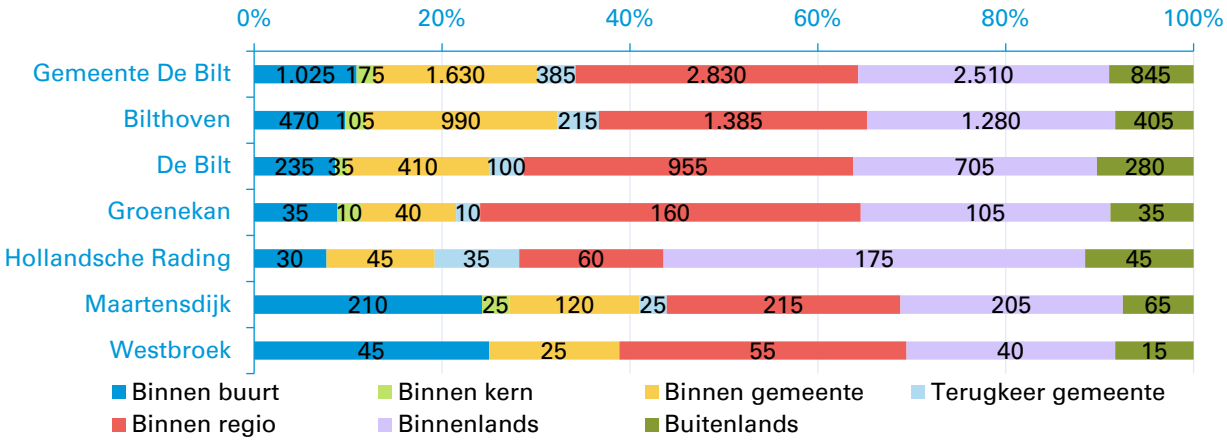
## Huisvestingsverordening 2024 geen onderdeel van analyses

Gemeente De Bilt heeft in oktober 2024 *de huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024, gemeente De Bilt* vastgesteld. Met deze huisvestingsverordening wordt er meer ruimte gegeven om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met binding in de groene kernen. De resultaten hiervan zijn niet zichtbaar in deze analyses. De peildatum van de meest recente data betreft namelijk 1 januari 2024. Dit betekent dat de huisvestingverordening op dat moment nog niet gold.

### Vooral in Maartensdijk en Westbroek hebben relatief veel lokale verhuizingen plaatsgevonden

Onderscheid makend naar de kernen in de gemeente De Bilt valt op dat voornamelijk in Maartensdijk en Westbroek relatief veel inkomende verhuizingen binnen de kern zijn geweest. In de periode 2019-2024 was bijna een kwart van de inkomende verhuizers iemand uit de buurt. Dit aandeel ligt een stuk lager voor de andere kernen waar verhuizers doorgaans een grotere afstand afleggen. Hollandsche Rading ontvangt relatief veel nieuwe huishoudens van buiten de MRUW vanwege de ligging aan de grens met provincie Noord-Holland. Bilthoven lijkt een gewilde verhuisbestemming te zijn voor huishoudens uit andere kernen van gemeente De Bilt.

### Figuur 33: Inkomende verhuizingen naar herkomst per kern in de gemeente De Bilt, 2019-2024

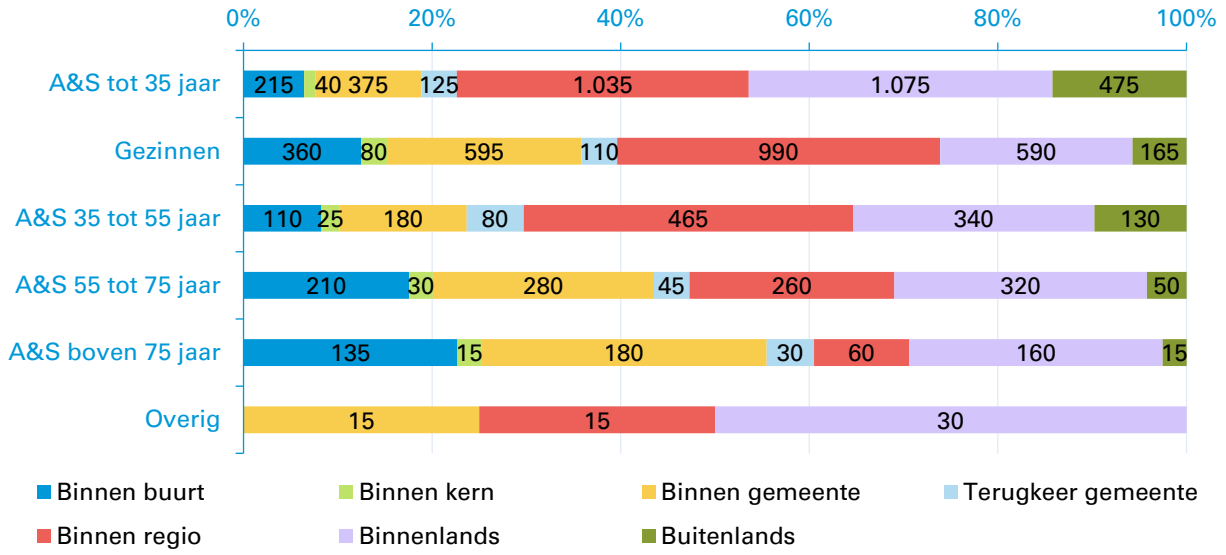



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Ouderen verhuizen relatief vaak binnen de gemeentegrenzen, jongeren zijn minder plaatsgebonden

Wanneer we het onderscheid maken naar doelgroep, valt op dat met name jongeren relatief weinig en ouderen relatief veel binnen de gemeente De Bilt verhuizen. Circa 20% van de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar is afkomstig uit De Bilt. Bij alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar is dit meer dan de helft (55%) van alle inkomende verhuizers. Uit het landelijke WoON2024-onderzoek bleek dat ouderen een relatief sterke sociale binding hebben met de buurt, wijk of kern waar ze wonen. Dit speelt een rol bij de verhuiswens die deze doelgroep heeft. Om doorstroming dus goed te faciliteren, kan woningbouw in de eigen kern een cruciale rol spelen. Wel blijft gelden dat ouderen over het algemeen minder verhuisgeneigd zijn dan de overige doelgroepen. Hierdoor is het totaal aantal verhuizingen van 75-plussers relatief laag.

## Figuur 34: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in de gemeente De Bilt, 2019-2024

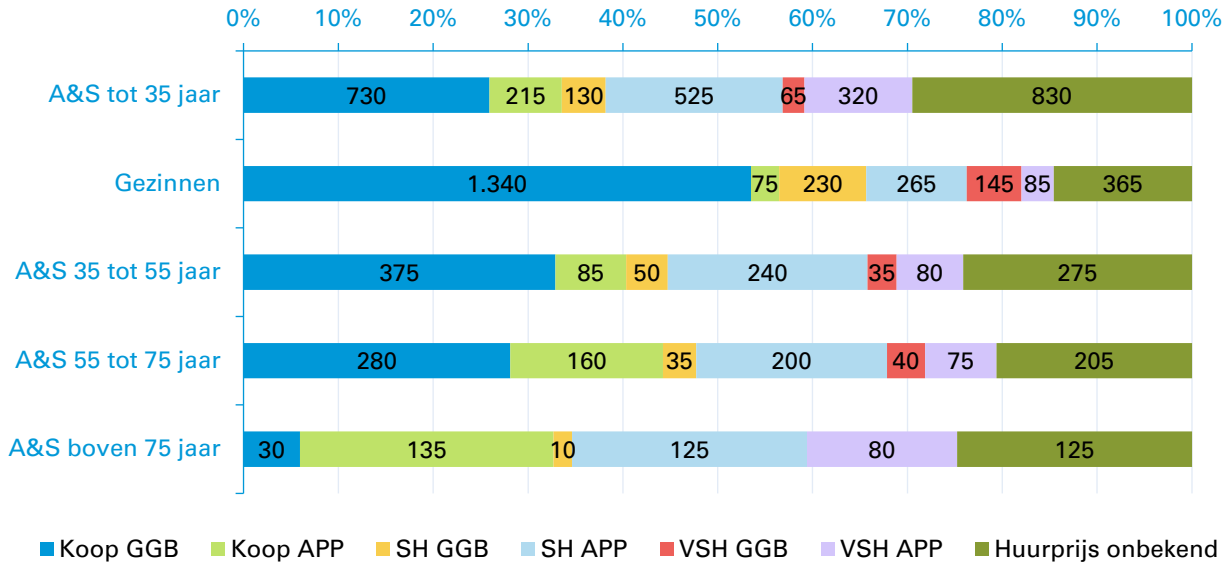



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Gezinnen verhuizen het vaakst naar grondgebonden woning, ouderen het vaakst naar appartement

De hiervoor genoemde doelgroepen hebben sterk uiteenlopende woonvoorkeuren. Dat zien we terug in het verhuisgedrag dat deze doelgroepen laten zien. Zo verhuisden gezinnen vaak naar een reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoning en ouderen maken relatief vaak een verhuisstap naar een appartement in verschillende prijssegmenten. Met name de verhuisstap van ouderen is in dat licht relevant. Die doelgroep neemt naar verwachting immers sterk toe. Doordat veel ouderen een laag inkomen hebben, kunnen zij vaak de stap naar een sociaal huurappartement maken. Ze laten daarbij ook geregeld een koopwoning achter. We zien bijvoorbeeld dat in de periode 2019-2024 van alle 75-plussers die verhuisden naar een corporatiewoning 21% daarvoor nog in een koopwoning woonde. Zij hebben waarschijnlijk geprofiteerd van een overwaarde op hun koopwoning, maar kunnen door hun inkomen alsnog de stap naar een corporatiehuurwoning maken.

## Figuur 35: Inkomende verhuizingen naar bewoonde woningtype per doelgroep in de gemeente De Bilt, 2019-2022

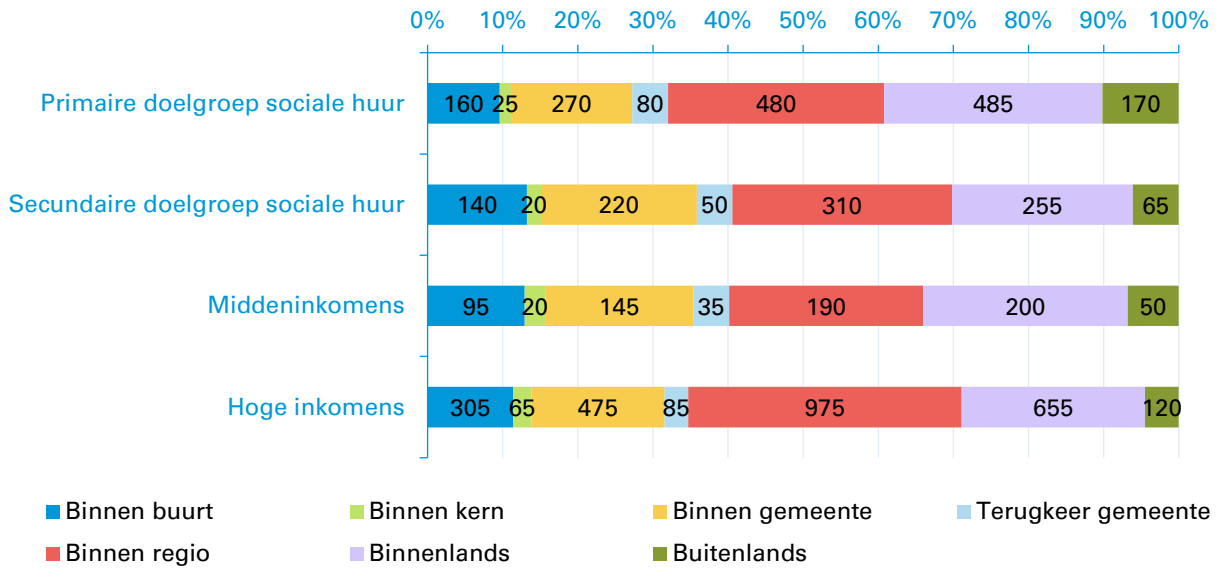



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

### Primaire doelgroep sociale huur verhuist over grotere afstanden dan andere inkomensgroepen

We hebben de verhuisde huishoudens ook ingedeeld naar de herkomst van inkomensgroepen. Onderstaande figuur laat zien dat de meeste verhuizingen tussen 2019 en 2022 plaats hebben gevonden bij de laagste inkomensgroep (1.670 verhuizingen) en de hoogste inkomensgroep (2.680 verhuizingen). De ene groep vanwege voorrangsregelingen van corporaties, de andere groep met behulp van eigen (financiële) middelen. Wel blijkt dat de primaire doelgroep sociale huur het minst vaak binnen de gemeente De Bilt verhuist. Dit heeft grotendeels te maken met de beperkte hoeveelheid sociale huurwoningen in de gemeente. Het lukt de doelgroepen met een hoger inkomen eerder om binnen de gemeente De Bilt te verhuizen gezien de bestaande woningvoorraad in de gemeente.

## Figuur 36: Inkomende verhuizingen naar herkomst per inkomensgroep in de gemeente De Bilt, 2019-2022



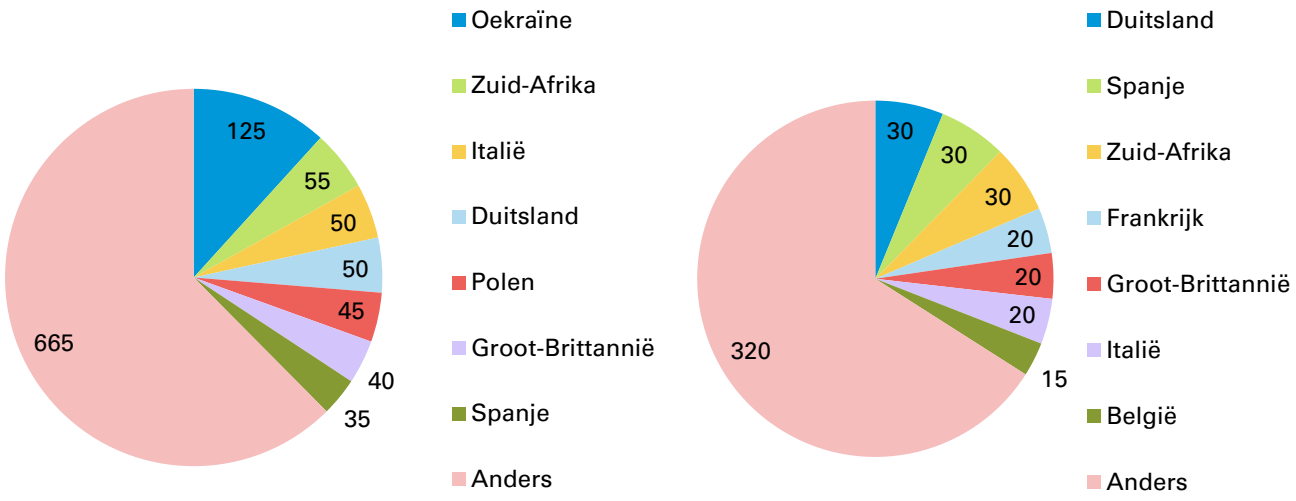

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2026).

## 4.3 Buitenlandse verhuizingen

### Grootste instroom van Oekraïners, uitstroom naar diverse landen in het buitenland

In totaal zijn in de periode 2019 tot en met 2024 1.065 huishoudens uit het buitenland verhuisd naar de gemeente De Bilt. Een relatief groot deel van hen was afkomstig uit Oekraïne (12%) en woont in de gemeente als tijdelijk beschermde. Hierna volgen Zuid-Afrika (5%), Italië (5%), Duitsland (5%), Polen (4%), Groot-Brittannië (4%) en Spanje (3%). In dezelfde periode zijn er 485 huishoudens juist vanuit De Bilt naar het buitenland vertrokken. De verhuisbestemmingen zijn behoorlijk divers, maar het vaakst werd verhuisd naar Duitsland, Spanje of Zuid-Afrika (allen een aandeel van 6% van het totaal).

### Figuur 37: Top inkomende (links) en uitgaande (rechts) buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de gemeente De Bilt, 2019-2024

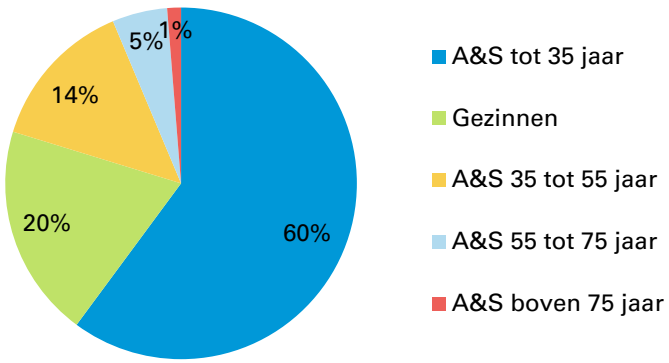



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Merendeel van de inkomende buitenlandse verhuizers zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar

Wanneer we de buitenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen, dan zien we dat de buitenlandse verhuizers voor een groot deel bestaan uit jonge huishoudens. In totaal is zo'n 60% van de buitenlandse verhuizers een alleenstaande of stel tot 35 jaar. Ouderen vanaf 55 jaar verhuizen slechts zeer beperkt vanuit het buitenland naar gemeente De Bilt. Zij vormen 6% van het totaal aantal buitenlandse verhuizingen.

### Figuur 38: Buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in gemeente De Bilt, 2019-2024



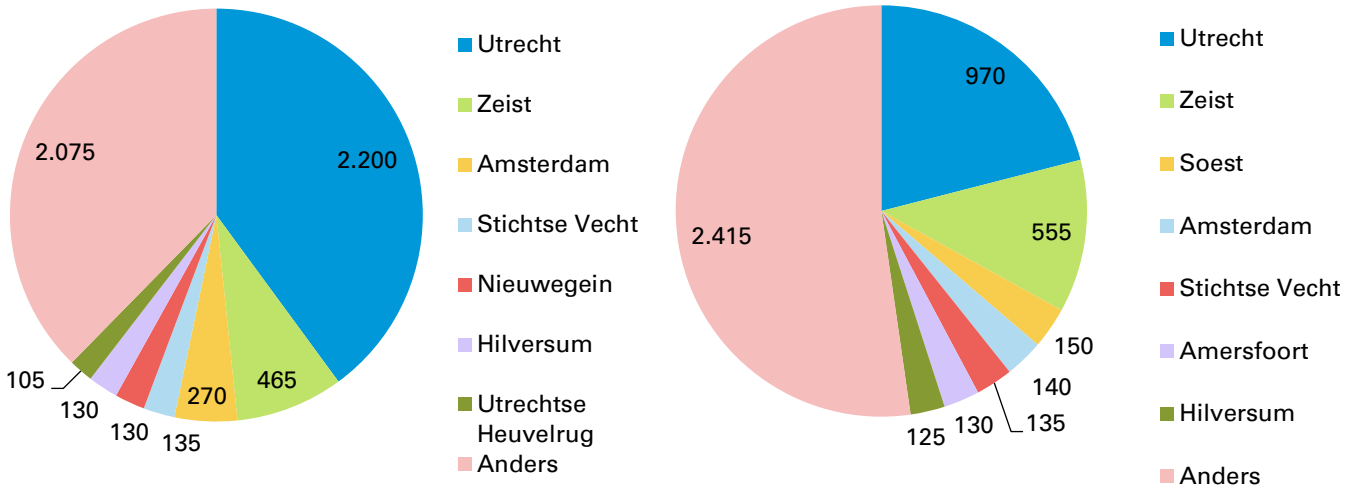

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

## 4.4 Binnenlandse verhuizingen

### Gemeente De Bilt heeft een zeer sterke verhuisrelatie met gemeente Utrecht

We hebben ook de binnenlandse verhuizingen opgedeeld naar herkomst. Daaruit blijkt dat verreweg de meeste verhuizers naar gemeente De Bilt (5.510 huishoudens in de periode 2018-2024) afkomstig zijn uit Utrecht (40%). Daarna komen verhuizers uit Zeist (8%) en Amsterdam (5%). Omliggende herkomstgemeenten zoals Stichtse Vecht, Nieuwegein, Hilversum en Utrechtse Heuvelrug nemen ieder 2% van de totale inkomende verhuizers voor hun rekening. Gekeken naar de uitgaande binnenlandse verhuizingen (4.620 huishoudens in de periode 2018-2024) blijkt dat de verhuisrelatie met Utrecht ook sterk is. Ruim 20% van alle huishoudens die gemeente De Bilt verlieten voor een andere Nederlandse gemeente kwamen in Utrecht te wonen. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat er meer mensen vanuit Utrecht naar De Bilt verhuizen dan andersom. Overige populaire verhuisbestemmingen vanuit De Bilt zijn gemeente Zeist (12%), Soest (3%) en Amsterdam (3%).

**Figuur 39: Top inkomende (links) en uitgaande (rechts) binnenlandse verhuizingen naar herkomst- of vestigingsgemeente in de gemeente De Bilt, 2019-2024**

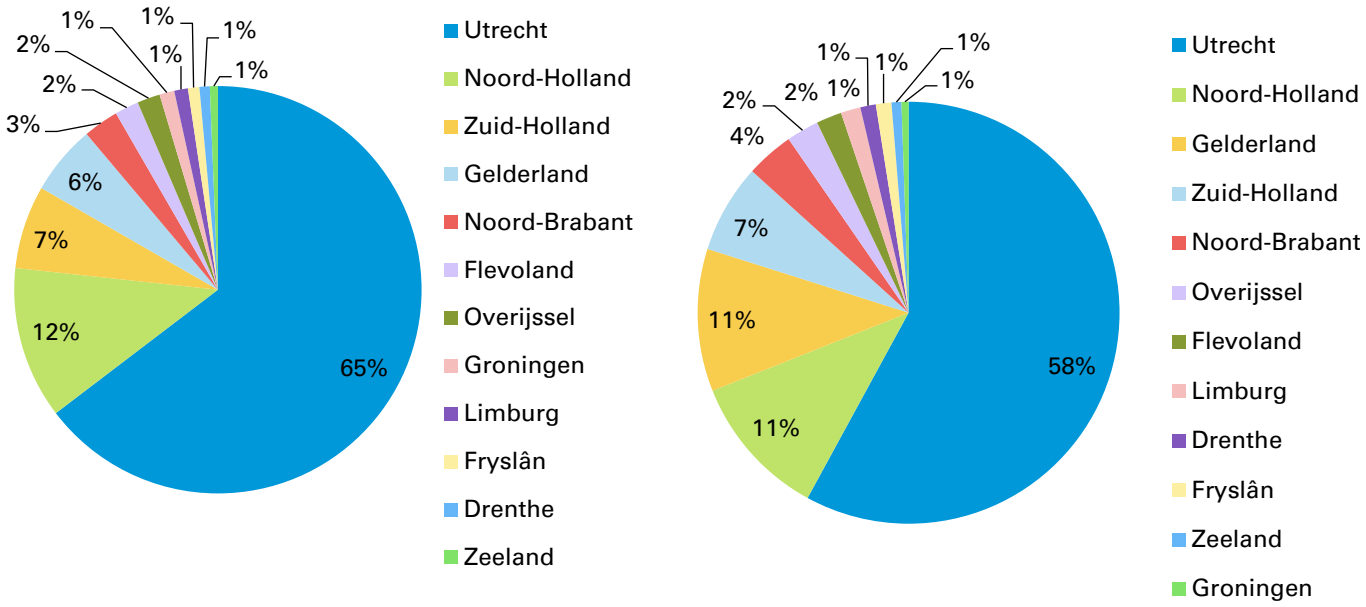



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2026).

### Meer dan de helft van de binnenlandse verhuizingen vindt plaats binnen provincie Utrecht

Als we de binnenlandse verhuizingen (exclusief binnengemeentelijke verhuizingen) uitsplitsen naar provincies, dan zien we dat veruit het grootste deel van de huishoudens afkomstig is van binnen de provincie Utrecht (65%). Zo'n 12% is afkomstig uit buurprovincie Noord-Holland en 7% uit Zuid-Holland. Andersom vinden ook meer dan de helft van de uitgaande binnenlandse verhuizingen plaats binnen de provincie Utrecht (58%), wederom gevolgd door Noord-Holland (11%) en dit keer Gelderland (11%).

## Figuur 40: Inkomende (links) en uitgaande (rechts) binnenlandse verhuizingen in gemeente De Bilt naar provincie van herkomst, 2019-2024

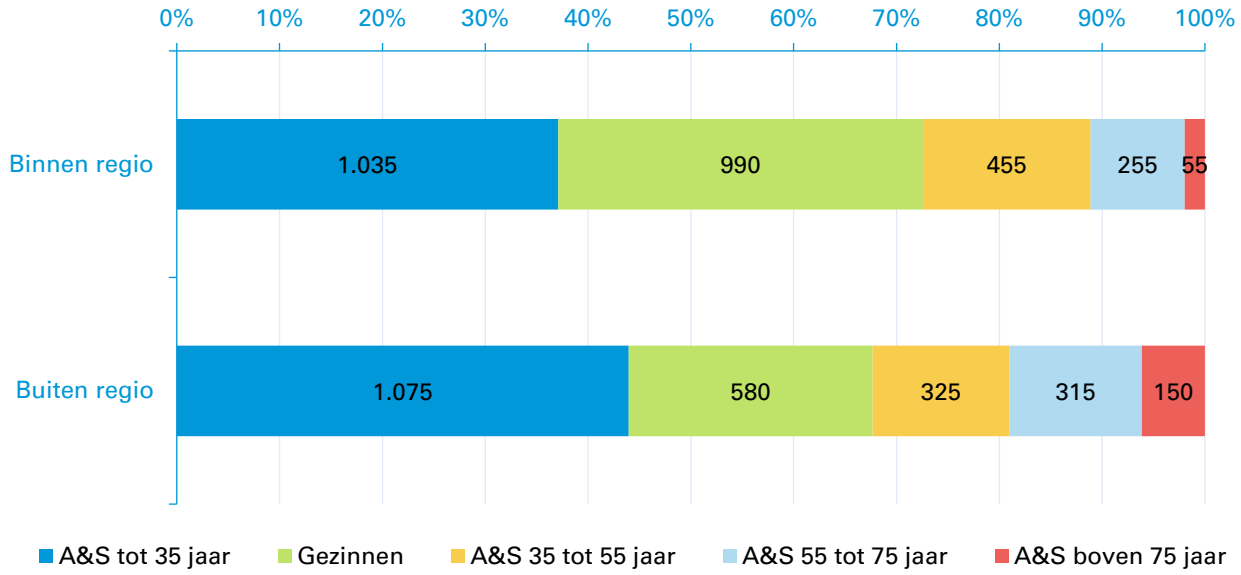



Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Binnen-regionale verhuizers vaker gezinnen, buiten-regionale verhuizers vaker 55-plussers

We kunnen de binnenlandse verhuizers opdelen in huishoudens die binnen de MRUW zijn verhuisd en huishoudens die van buiten de regio naar de gemeente De Bilt zijn verhuisd. Hieruit valt op dat binnen-regionale verhuizers vaker de minder oude doelgroepen betreft. Vooral gezinnen verhuizen in relatief veel gevallen binnen de regio. In de periode 2019-2024 verhuisden circa 990 gezinnen binnen de regio naar De Bilt en zo'n 580 gezinnen waren afkomstig vanuit buiten de regio . Voor 55-plussers is eerder het omgekeerde het geval: het grootste deel van deze doelgroep verhuisde naar De Bilt vanuit een gemeente buiten de MRUW. Zo was ruim de helft (55%) van de inkomende alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar afkomstig vanuit buiten de regio, voor alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar was dit zelfs 73% van alle inkomende verhuizingen in de periode 2019-2024.

**Figuur 41: Inkomende binnenlandse verhuizingen in gemeente De Bilt naar herkomst en doelgroep, 2019-2024**




Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

## 4.5 Binnengemeentelijke verhuizingen

**Kernen hebben sterke interne dynamiek, Bilthoven populairst voor andere kernen**

Binnen de gemeente De Bilt vonden 2.810 verhuizingen plaats in de periode 2019 tot en met 2024. Per kern hebben we in beeld gebracht waar deze verhuizingen naartoe gingen. Gekeken naar onderstaande tabel wordt duidelijk dat de meeste binnengemeentelijke verhuizingen ook plaatsvonden binnen eigen kern. Dit varieert van minimaal 47% in Groenekan tot maximaal 79% in Bilthoven. Er is dus sprake van een sterke interne verhuisdynamiek. Binnengemeentelijke verhuizers die niet naar een woning in dezelfde kern verhuizen, landen het vaakst in Bilthoven. Dit geldt voor alle overige kernen behalve Westbroek. De verhuisdynamiek tussen de kernen is relevant voor de uitwisselbaarheid van de berekende woningbehoefte. Hoe hoger het aandeel verhuizingen tussen gebieden, des te beter het mogelijk is om met nieuwbouw in de ene kern ook in de behoefte van de andere kern te voorzien. In het geval van de gemeente De Bilt is de uitwisselbaarheid van de woningbehoefte beperkt omdat huishoudens sterke lokale binding hebben met het eigen kern. Nieuwbouw in Bilthoven kan wel enigszins voorzien in de woonbehoefte van huishoudens uit andere kernen binnen de gemeente.

**Tabel 7: Verhuizingen binnen kernen in de gemeente De Bilt, 2019-2024**

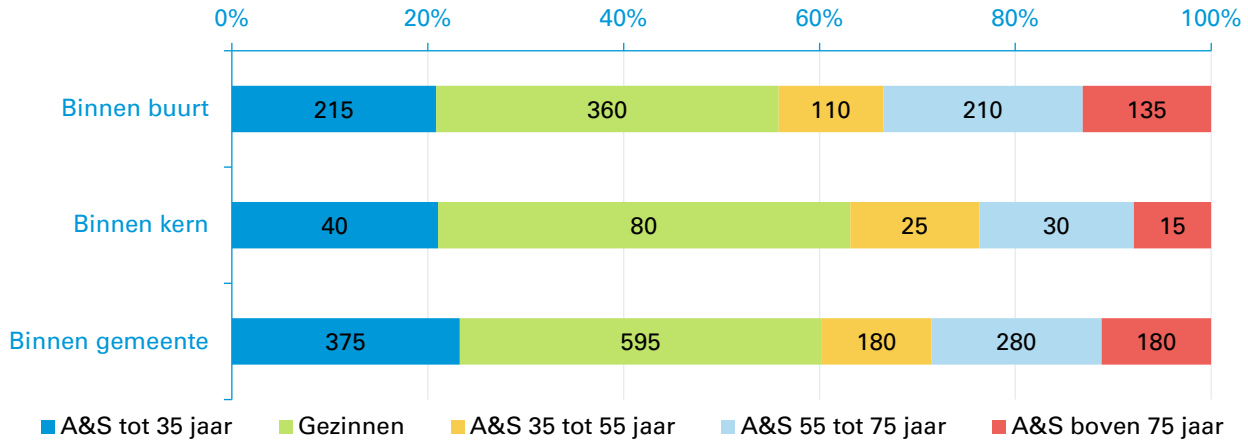
| Herkomstkern | Vestigingskern 1 | Vestigingskern 2 | Vestigingskern 3 |
|---|---|---|---|
| **Bilthoven** | Bilthoven (79%) | De Bilt (15%) | Maartensdijk (3%) |
| **De Bilt** | De Bilt (56%) | Bilthoven (39%) | Groenekan (3%) |
| **Groenekan** | Groenekan (47%) | Bilthoven (21%) | De Bilt (16%) |
| **Hollandsche Rading** | Hollandsche Rading (50%) | Bilthoven (29%) | Maartensdijk (21%) |
| **Maartensdijk** | Maartensdijk (76%) | Bilthoven (14%) | De Bilt (5%) |
| **Westbroek** | Westbroek (69%) | Maartensdijk (31%) | - |

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

### Jongeren verhuizen over grotere afstand binnen gemeente dan ouderen

Als we kijken welke doelgroepen er zijn verhuisd binnen de gemeente, zien we dat er verschillen zijn in de afstand die ze afleggen. Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen relatief gezien vaker naar een andere kern in gemeente De Bilt, terwijl alleenstaanden en stellen vanaf 55 jaar relatief vaker binnen de buurt verhuizen. In de periode 2019 tot en met 2024 zijn gezinnen relatief vaak binnen de kern verhuisd.

## Figuur 42: Binnengemeentelijke verhuizingen naar doelgroep in De Bilt, 2019-2024




Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2026).

# 5. Kwantitatieve woningbehoefte

*In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor gebruiken we de verwachte reguliere huishoudensontwikkeling volgens de Primos2025 in combinatie met het inlopen woningtekort. We doen dit voor de perioden 2026 tot en met 2030, 2026 tot en met 2040 en 2026 tot 2050.*

## Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

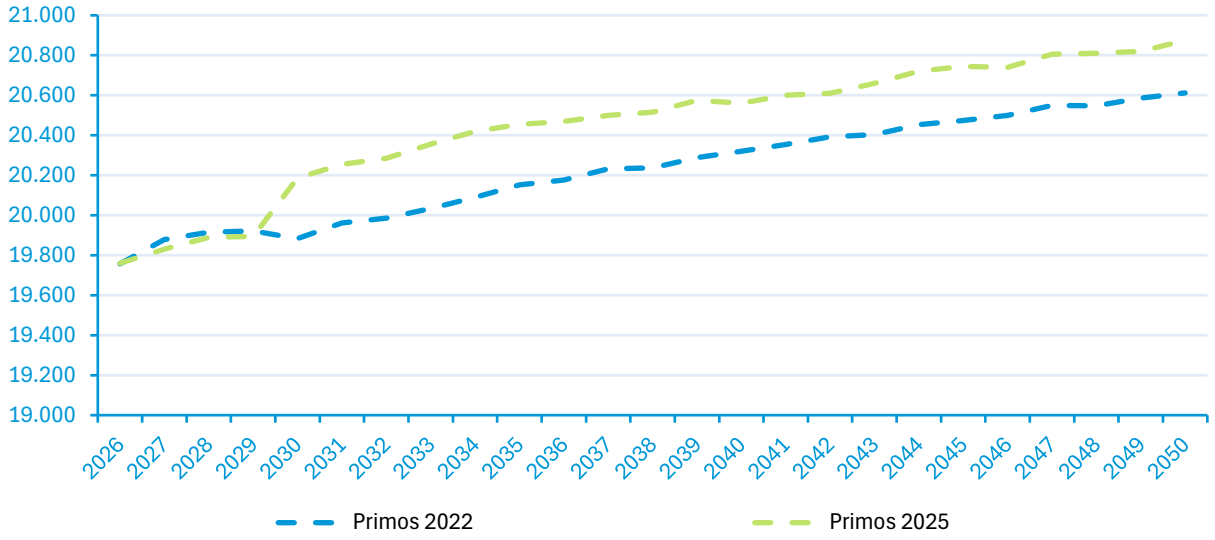
- De Primos2025-huishoudensprognose voor de gemeente De Bilt is gebaseerd op migratiebewegingen uit de perioden 2016-2019 en 2021-2023. Dit zorgt ervoor dat ook migratie uit jaren wordt meegerekend toen deze minder positief was dan nu het geval is. Deze ontwikkelingen, tezamen met het inlopen van het woningtekort in de regio rond De Bilt, vormen het uitgangspunt van de prognose.
- Als onderdeel van het woningmarktgebied Utrecht draagt De Bilt, op basis van haar aandeel in de woningvoorraad, een opgave van circa 845 extra woningen in 10 jaar bij aan het terugbrengen van het woningtekort van 6,2% naar het landelijk gewenste frictieniveau van 2%.
- Primos2025 verwacht een groei van +840 huishouden tot en met 2040. Samen met het inlopen van het woningtekort (+845) komt de kwantitatieve woningbehoefte uit op +1.685 voor gemeente de Bilt. Deze toenemende woningbehoefte vindt plaats in alle kernen maar vooral in Bilthoven. Daarbij is de huishoudensgroei het sterkst onder 75-plussers.

In dit hoofdstuk staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling die volgt uit de Primos-huishoudensprognose uit 2025. Deze prognose volgt de methodiek van de CBS bevolkings- en huishoudensprognoses en vertaalt deze naar regionale opgaven. Voor het maken van deze verwachtingen wordt gebruik gemaakt van verwachte demografische ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de vruchtbaarheidsindex en zowel huishoudensverdunning als vergrijzing van de huidige bevolking. Deze demografische ontwikkelingen zijn redelijk goed te voorspellen. Daarnaast speelt binnenlandse en buitenlandse migratie van huishoudens een grote rol. In- of uitstroom van huishoudens in de gemeente De Bilt leidt immers zowel nu als in de toekomst tot een andere huishoudenssamenstelling.

### Primos-prognose uit 2025 verwacht 245 huishoudens meer in 2041 dan Primos-prognose uit 2022

De meest recente Primos-prognose verwacht in de toekomst een groter aantal huishoudens in gemeente De Bilt dan de prognose uit 2022. Tot 2030 zijn de verschillen tussen de prognoses gering, soms pakt de prognose uit 2022 zelfs iets hoger uit. Vanaf 2030 komt hier verandering in. De Primos-prognose uit 2025 schiet omhoog: er worden zo'n 300 huishoudens meer verwacht in dat jaar dan volgens de oudere prognose. Met name schommelingen in de migratie kunnen zorgen voor verschillen in de verwachte huishoudensontwikkeling. Dit kan zowel binnenlandse als buitenlandse migratie zijn. Het prognosemodel uit 2025 gaat uit van de meest actuele aannames van migratie en woningbouw. Deze nieuwe inzichten over migratiestromen en de oplevering van nieuwbouwprojecten werken op lange termijn sterker door in de huishoudensontwikkeling. Mede hierdoor kunnen er meer huishoudens landen in gemeente De Bilt dan in de prognose uit 2022 wordt aangenomen. De Primos2025 prognose verwacht een groei van +495 huishoudens (+3%) tot en met 2030. Vanaf 2026 tot en met 2040 bedraagt deze groei zelfs +840 huishoudens (+4%).

**Figuur 43: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente De Bilt volgens Primos-prognoses uit 2022 en 2025**




Bron: Primos2022 & Primos2025.

### Inlopen van het woningtekort belangrijk onderdeel van woningbouwopgave

In het basisscenario dat wij hebben uitgewerkt, rekenen we ook het inlopen van het woningtekort door. Dit is immers een onderdeel van de woningbouwopgave die landelijk is gesteld. Zo dus ook in de gemeente De Bilt. We hanteren hiervoor de methodiek die ook landelijk wordt gebruikt, waarmee we aansluiten op de berekende woningtekorten door het ABF. Deze tekorten zijn per functioneel woningmarktgebied (ingedeeld op basis van verhuisrelaties) in beeld gebracht en gebaseerd op alle personen vanaf 25 jaar die niet in een zelfstandige woonruimte wonen. Zij wonen bijvoorbeeld nog bij hun ouders of in een niet-zelfstandige woonruimte zoals een studentenkamer.

De gemeente De Bilt valt binnen het woningmarktgebied Utrecht. Onderling bestaan er sterke verhuisrelaties tussen de gemeenten in dit gebied (zie eerder inzichten over verhuisbewegingen). Het woningtekort in het woningmarktgebied Utrecht bedraagt 6,2%. Landelijk is afgesproken het woningtekort terug te brengen tot een gewenst frictieniveau van 2%. In het gehele woningmarktgebied zijn daarvoor 17.505 extra woningen nodig. Gemeente de Bilt heeft met 20.000 woningen een aandeel van 4,83% van de totale voorraad (414.280 woningen) in het woningmarktgebied Utrecht. Op basis van dit aandeel van de gemeente De Bilt ten opzichte van de totale woningvoorraad betekent dit een opgave van 845 extra woningen de aankomende 10 jaar.

## Voorbeeldberekening kwantitatieve woningbehoefte 2030

Verwachte huishoudensontwikkeling + inlopen woningtekort = kwantitatieve woningbehoefte

Primos2025 verwacht een huishoudensgroei van +495 t/m 2030 in gemeente de Bilt. Daarnaast moet het woningtekort van 845 woningen worden ingelopen de komende 10 jaar. Dit betekent een toevoeging van gemiddeld 85 woningen per jaar. Vanaf 2026 tot en met 2030 zijn dit afgerond +425 woningen (85 x 5 jaar = 425 woningen). Dus woningbehoefte is:

**495 (huishoudensontwikkeling) + 425 (woningtekort) = +920 (woningbehoefte t/m 2030)**

### +1.685 woningbehoefte tot en met 2040 op basis van Primos2025 en inlopen woningtekort

Op basis van de Primos2025-huishoudensprognose en het inlopen van het woningtekort wordt een woningbehoefte van 1.685 huishoudens verwacht tot en met 2040. Dit is de optelsom van de verwachte huishoudensgroei (+840) en het inlopen woningtekort (blijft +845 vanaf 2036). De groeiende behoefte aan woningen is terug te zien in alle kernen van gemeente De Bilt. Naar verwachting neemt de woningbehoefte in Bilthoven het sterkst toe, zowel in absolute als relatieve zin. In kleinere kernen zoals Westbroek, Groenekan en Hollandsche Rading is de huishoudensgroei en daarmee ook de woningbehoefte beperkt. De verdeling in huishoudensgroei hangt sterk samen met waar nieuwbouwplannen worden gerealiseerd. In de kern Bilthoven en De Bilt vindt meer nieuwbouw plaats dan in andere kernen binnen de gemeente. Zoals eerder gezien in H5.5 over binnengemeentelijke verhuizingen is vooral Bilthoven een populaire verhuisbestemming voor huishoudens in de eigen kern maar ook voor huishoudens uit andere kernen van gemeente De Bilt.

### Tabel 8: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente De Bilt naar kernen, 2026-2050

| Kern | 2026 | 2026 t/m 2030 | 2026 t/m 2040 | 2026 tot 2050 |
|---|---|---|---|---|
| **Bilthoven** | 10.410 | +650 (+6%) | +1.165 (+11%) | +1.385 (+13%) |
| **De Bilt** | 5.195 | +200 (+4%) | +420 (+8%) | +465 (+9%) |
| **Groenekan** | 795 | +5 (+1) | +10 (+1%) | +10 (+1%) |
| **Hollandsche Rading** | 725 | +20 (+3%) | +15 (+2%) | +20 (+3%) |
| **Maartensdijk** | 2.160 | +25 (+1%) | +50 (+2%) | +50 (+2%) |
| **Westbroek** | 470 | +10 (+2%) | +30 (+6%) | +30 (+6%) |
| **Gemeente De Bilt** | **19.760** | **+920 (+5%)** | **+1.685 (+9%)** | **1.960 (+10%)** |

Bron: Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. Kleuren op basis van relatieve ontwikkeling.

### Alle doelgroepen groeien in gemeente De Bilt behalve alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar

De Primos-huishoudensprognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen zien we dat alleen het aantal alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar afneemt. De andere doelgroepen, exclusief overig, nemen naar verwachting wel toe. Zo wordt verwacht dat gemeente De Bilt bijna 300 *alleenstaanden en stellen tot 35 jaar* meer telt in 2040 dan nu. Dit staat gelijk aan een stijging van 14% en zit hem met name in de doorberekening van het inlopen woningtekort. Deze stijging is nog groter voor alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar (+31%) en alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+33%). Van de groeiende doelgroepen is de stijging van het aantal gezinnen het kleinst (+7%). Kortom: we zien dat er alleen in het middensegment (55-75 jaar) sprake is van huishoudensafname, doordat relatief grote cohorten doorschuiven naar de oudste leeftijdsgroep en er beperkte instroom is van nieuwe alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar. Tegelijkertijd is gemeente De Bilt vanwege de ligging en het woonklimaat aantrekkelijk voor huishoudens uit Utrecht. Dit verklaart grotendeels de toename van zowel het aantal alleenstaanden en stellen tot 55 jaar als het aantal gezinnen. Denk aan studenten of starters die gestudeerd hebben in Utrecht, alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar of de ouders van gezinnen die werken in regio Utrecht.

## Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente De Bilt naar huishoudenssamenstelling en leeftijd, 2026-2050

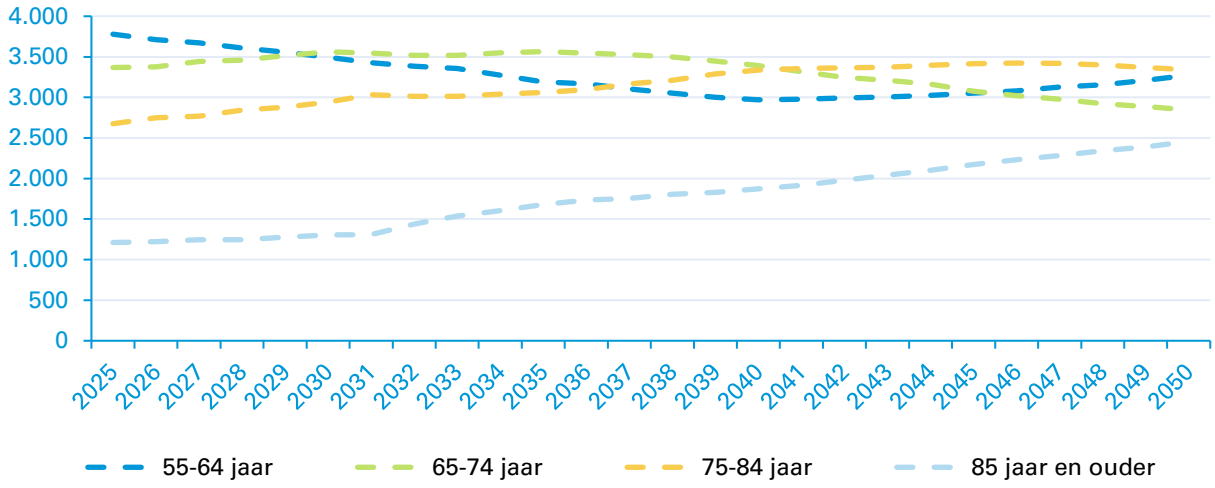
| Doelgroepen | 2026 | 2026 t/m 2030 | 2026 t/m 2040 | 2026 tot 2050 |
|---|---|---|---|---|
| **A&S tot 35 jaar** | 2.070 | +440 (+21%) | +295 (+14%) | +260 (+13%) |
| **Gezinnen** | 6.665 | +140 (+2%) | +480 (+7%) | +625 (+9%) |
| **A&S 35-55 jaar** | 1.920 | +275 (+14) | +600 (+31%) | +545 (+28%) |
| **A&S 55-75 jaar** | 5.205 | -330 (-6%) | -965 (-19%) | -1.205 (-23%) |
| **A&S 75 jaar en ouder** | 3.835 | +395 (+10%) | +1.280 (+33%) | +1.740 (+45%) |
| **Overig** | 65 | -5 (-8%) | - | -5 (-8%) |
| **Totaal** | **19.760** | **+920 (+5%)** | **+1.685 (+9%)** | **+1.960 (+10%)** |

Bron: Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. *Overig verwijst naar huishoudenstypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

### Dubbele vergrijzing verwacht in gemeente De Bilt tot 2050 doordat ouderen nog ouder worden

Volgens Primos2025 neemt het aantal 65-plussers tot 2040 sterk toe, terwijl het aantal 55- tot 65-jarigen juist afneemt (-21%). Dit komt omdat deze 55- tot 65-jarigen verschuiven naar een ouder leeftijdscohort. Er is sprake van een opwaartse trend van vergrijzing waarbij de oudere doelgroepen het sterkst groeien. Zo neemt het aantal 65- tot 75-jarigen met slechts 1% toe, gevolgd door een toename van 25% van de groep 75- tot 85-jarigen en een stijging van zelfs 55% van het aantal 85-plussers tot 2040. Als we nog verder vooruitkijken naar 2050 dan zien we dat deze oudste doelgroep nog veel sterker is gegroeid ten opzichte van 2025. Naar verwachting kent gemeente De Bilt in 2050 circa 2.450 huishoudens van 85 jaar of ouder, terwijl dit er in 2025 nog maar zo'n 1.210 huishoudens zijn. Dit komt neer op een verdubbeling van dit oudste leeftijdscohort en wordt ook wel dubbele vergrijzing genoemd. Voor gemeente De Bilt betekent dit een grotere druk op de zorgopgave aangezien het zorggebruik doorgaans toeneemt met de leeftijd.

## Figuur 44: Verwachte ontwikkeling 55-plussers in gemeente De Bilt naar leeftijdsklassen, 2025-2050




Bron: Primos2025.

### Mogelijk meer huishoudens met laag inkomen door vergrijzing en inlopen woningtekort, maar deels onzeker

We hebben op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling ook een inschatting gemaakt van de inkomensontwikkeling in de gemeente De Bilt. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de huidige inkomensverdeling van doelgroepen. Dit betreft daarmee een grove inschatting, maar het geeft wel een indicatie van de mogelijke ontwikkeling. Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling zien we namelijk dat met name jongeren (door het inlopen van het woningtekort) en 75-plussers (door vergrijzing) toenemen. Dit zijn ook de twee doelgroepen die over het algemeen een lager inkomen hebben en bijvoorbeeld ook vaker een sociale huurwoning zoeken. Wanneer de doelgroepen in de gemeente De Bilt in de toekomst dezelfde inkomensverdeling hebben als nu, dan zien we dat ongeveer 58% van de huishoudensgroei veroorzaakt wordt door de primaire en secundaire doelgroep van corporaties. Dat is beduidend meer dan het aandeel huishoudens dat op dit moment tot deze doelgroep behoort in de gemeente De Bilt (40%). Met name het ouder worden van huidige huishoudens speelt hierbij een rol zo is in onderstaande tabel te zien. Nu kan het zo zijn dat deze huishoudens in de toekomst wel hun hogere inkomen behouden. Dit is echter sterk afhankelijk van hun pensioensopbouw. Met name na het stoppen met werken op de pensioengerechtigde leeftijd zien we daar wel een afname in. Monitoring hiervan helpt om de precieze verschuiving in inkomensverdeling tussen doelgroepen in beeld te krijgen.

### Tabel 10: Verwachte inkomensontwikkeling naar doelgroepen in de gemeente De Bilt, 2026 t/m 2040

| Doelgroepen | 2026 | Primaire doelgroep | Secundaire doelgroep | Midden-inkomens* | Hoge inkomens | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A&S tot 35 jaar** | 2.070 | +105 (36%) | +70 (24%) | +35 (11%) | +85 (29%) | +295 |
| **Gezinnen** | 6.665 | +85 (17%) | +35 (8%) | +30 (6%) | +330 (68%) | +480 |
| **A&S 35-55 jaar** | 1.920 | +160 (27%) | +155 (26%) | +90 (15%) | +190 (31%) | +600 |
| **A&S 55-75 jaar** | 5.205 | -165 (17%) | -205 (21%) | -140 (14%) | -455 (47%) | -965 |
| **A&S 75 jaar en ouder** | 3.835 | +370 (29%) | +380 (30%) | +205 (16%) | +320 (25%) | +320 |
| **Overig** | 65 | - | - | - | - | - |
| **Totaal** | **19.760** | **+550 (33%)** | **+445 (26%)** | **+230 (14%)** | **+465 (27%)** | **+1.685** |

Bron: Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen. Tussen haakjes staat het aandeel van de inkomensgroep ten opzichte van de totale ontwikkeling van de doelgroep. *Lage middeninkomens volgens de in hoofdstuk 4.4 gegeven definitie.

# 6. Kwalitatieve woningbehoefte

*In dit hoofdstuk hebben we de kwantitatieve woningbehoefte (huishoudensontwikkeling) vertaald naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. De kwalitatieve woningbehoefte analyseren we vervolgens op basis van woonwensen (WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata). We schetsen in dit hoofdstuk allereerst onze methodiek. Daarna geven we de berekende aantallen op hoofdlijnen, uitgesplitst naar prijssegmenten en specifiek ingezoomd op ouderenhuisvesting voor de periode tot en met 2040 (tot en met 2030 en tot 2050 staan in het bijlagenrapport. Deze confronteren we tenslotte met de bestaande plancapacitieit van de gemeente De Bilt.*

## Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen naar drie scenario's en de woonwensen (gemeentelijke enquête en WoON2024) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (6.1).
- Rekening houdend met vergrijzing ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen tot en met 2040. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Hierdoor kan een overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaan. Tegelijkertijd biedt dit overschot aan grondgebonden woningen kansen om in de behoefte van nultredenwoningen en appartementen zonder lift te voorzien door middel van woningsplitsing (6.2)
- Het sterkste overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaat bij de woningen die het vaakst voorkomen in gemeente De Bilt: koopwoningen duurder dan € 520.000. Stijging van de huizenprijzen maakt koopwoningen steeds minder bereikbaar voor middeninkomens die in veel gevallen naar middenhuur of dure huurwoningen moeten verhuizen. Vraag ontstaat naar zeer diverse prijsklassen in het nultredensegment (6.3).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot en met 2040 een behoefte aan 825 reguliere nultredenwoningen, 465 geclusterde woningen en 215 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg op basis van woonwensen (6.4).
- Kwantitatief zijn er voldoende plannen om te voldoen aan de woningbehoefte. Verder zet de gemeente al goed in haar plannen in op betaalbare woningen, al is de behoefte volgens ons onderzoek nog groter. Ook naar nultredenwoningen is de vraag op dit moment nog groter dan waar nu plannen aan zijn (6.5).

## 6.1 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad in de gemeente per kern vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente De Bilt zullen wonen. Het doorstromingsprincipe in dit model houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de vrijkomende bestaande woningvoorraad. Naar welke woningen huishoudens in de toekomst verhuizen

bepalen we aan de hand van hun woonwensen (landelijke WoON2024-enquête) en hun daadwerkelijk verhuisgedrag in het verleden (CBS Microdata, zie ook hoofdstuk 5). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

## Stec-Doorstroommodel

**Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen**
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Deze zijn in te zien in bijlage B. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente De Bilt.

**Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave**
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming op basis van de wensen van deze doelgroepen?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

**Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in De Bilt**
Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente De Bilt. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019-2022. We gebruiken deze periode, omdat voor deze jaren alle kenmerken van huishoudens officieel bekend zijn.

**In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad**
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

### Uitkomsten op gemeenteniveau in hoofdrapport t/m 2040, andere jaren en kernen in bijlagedocument

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk op gemeenteniveau. Alle berekeningen op het niveau van de kernen zijn in te zien in het aparte bijlagerapport dat is aangeleverd. Er bestaat wel enige mate van uitwisselbaarheid van de woningbehoefte tussen de kernen, met name naar grotere kernen (Bilthoven en De Bilt) vinden meer verhuisbewegingen plaats. In kleinere kernen is deze uitwisseling vaak minder sterk. Dan is de uitwisselbaarheid van de woningbehoefte ook kleiner. Ook naarmate migratie een grotere rol speelt in de huishoudensontwikkeling is de uitwisselbaarheid groter. Dit betreft immers huishoudens die nu nog niet in de gemeente wonen en daarmee ook nog geen sterke band hebben met een specifieke buurt of kern. Zij zullen sneller geneigd zijn om hun voorkeurskern te laten varen als elders passende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

### Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en

aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31 doelgroepen in beeld, waarbij we per kern hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die kern woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor de gemeente De Bilt te doen. In het bijlagedocument staan op hoofdlijnen hiervan de uitkomsten per doelgroep.

## 6.2 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We brengen allereerst de woningbehoefte op hoofdlijnen in beeld. Daarvoor maken we onderscheid naar negen woonproducten. Deze onderscheiden zich van elkaar op basis van hun woningtype en eigendom/prijs, namelijk naar sociale huur, vrijesectorhuur (middenhuur en dure huur) en koop en naar reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden), appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen met lift). We tonen de behoefte tot en met 2040 (prognose huishoudens + inlopen woningtekort) met onderscheid naar woonwensen en verhuisgedrag en daarna tonen we het gemiddelde van beide voor deze periode. In het bijlagedocument met verdiepende analyses tonen we ook de behoefte op kortere termijn (t/m 2030) en langere termijn (t/m 2050) en naar kernen op dezelfde wijze.

### Op basis van woonwensen sterke vraag naar nultredenwoningen, nadruk op koopsegment

We analyseren allereerst de woningbehoefte tot en met 2040 op basis van woonwensen. Deze zijn afgeleid uit de landelijke enquête WoON2024. De woonwensen per Stec-doelgroep zijn op hoofdlijnen in te zien in bijlage B. Te zien is dat er een sterke vraag ontstaat naar nultredenwoningen, met nadruk op het koopsegment. Deze vraag ontstaat met name door de sterk groeiende groep 75-plussers; tot en met 2040 nemen zij met circa 33% toe. De verhuisgeneigdheid van ouderen ligt wel een stuk lager dan van andere doelgroepen, maar het vrijkomend aanbod aan nultreden koopwoningen is bijvoorbeeld ook veel kleiner dan aan reguliere koopeengezinswoningen. Hierdoor ontstaat een aanvullende woningbehoefte aan dat type.

### Verhuisgedrag toont sterkere vraag naar huurwoningen, wellicht vaak secundaire woonwens

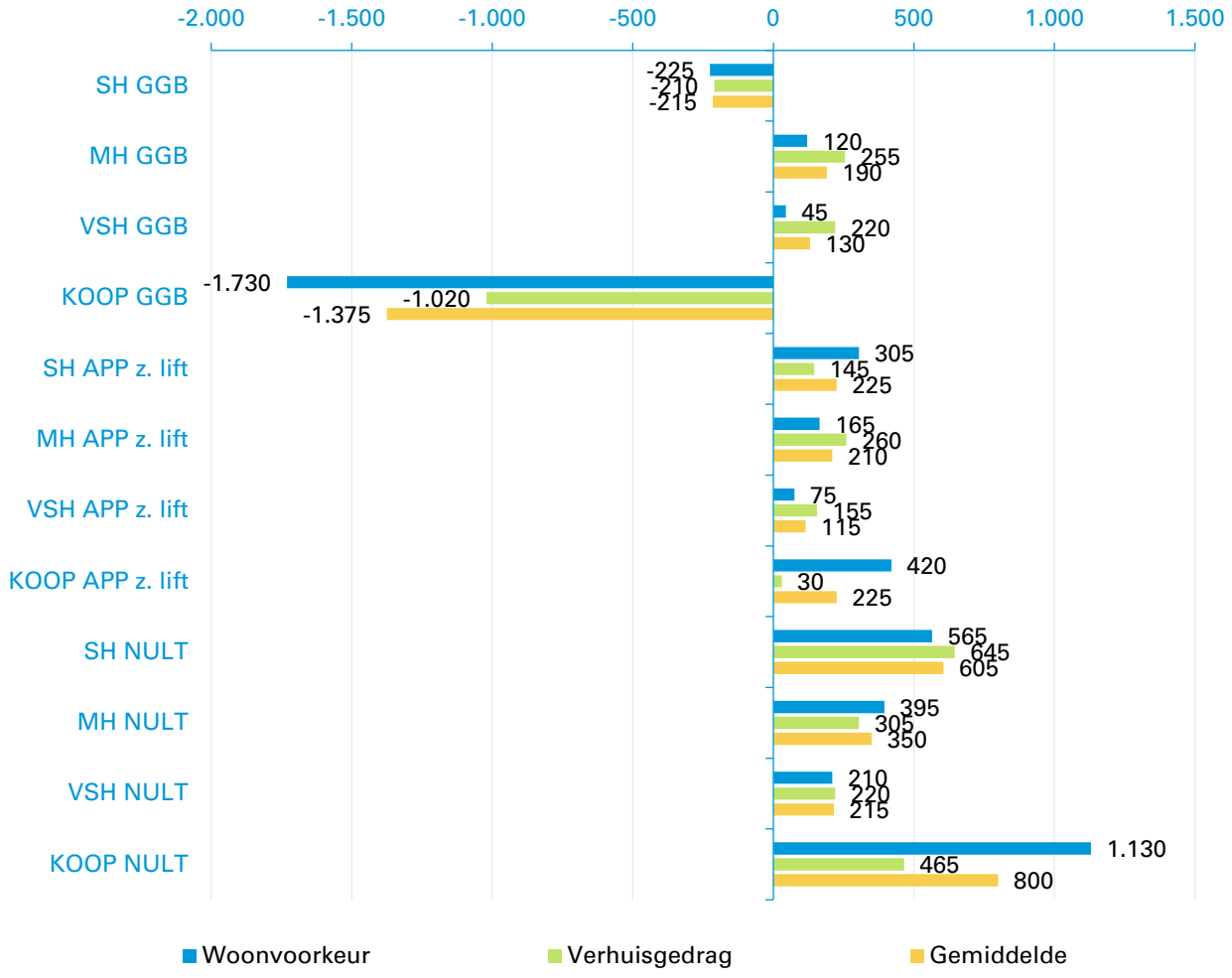
We hebben naast een behoefte op basis van woonwensen (vraaggericht) ook een behoefte op basis van verhuisgedrag (aanbodgericht) in beeld gebracht. Deze is gebaseerd op basis van de verhuisbewegingen van de doelgroepen in de gemeente De Bilt in de afgelopen jaren. In vergelijking met de woonwensen van huishoudens valt met name de sterkere behoefte aan huurwoningen op. Dit betekent dat er meer huishoudens verhuizen naar een huurwoning dan dat zij dit als hun primaire woonwens opgeven. Hiervan is vooral sprake bij grondgebonden woningen: huishoudens verhuizen vaker naar dit type woningen in de middenhuur of vrije huursector dan hun woonvoorkeur is. Dit kan te maken hebben met het feit dat de koopwoningvoorraad voor een groot deel van de huishoudens met een lager inkomen onbetaalbaar is geworden en dat zij er daarom (tijdelijk) voor kiezen naar een huurwoning te verhuizen. Voor appartementen zonder lift geldt dat huishoudens het liefst sociaal huren, maar dat ze vanwege het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen in de werkelijkheid vaker belanden in het midden- of vrije huursegment. Daarentegen is het aanbod van nultredenwoningen (verhuisgedrag) in de sociale huursector en vrije huursector juist iets groter dan de woonvoorkeur. Het omgekeerde is weer het geval voor nultredenwoningen in de middenhuur en vooral in het koopsegment: de woonvoorkeur van huishoudens is (flink) hoger dan het daadwerkelijk verhuisgedrag. Dit onderstreept de conclusie uit de vorige alinea dat er in gemeente De Bilt de grootste behoefte is aan koopwoningen die zonder trap te bereiken zijn, waarbij alle essentiële woonfuncties zich op één woonlaag bevinden.

### Overschotten kunnen ontstaan in reguliere grondgebonden koopwoningen

Tegelijkertijd kunnen door doorstroming elders in de voorraad overschotten ontstaan. Dat zien we zowel op basis van woonwensen als verhuisgedrag terug. Als voorbeeld een verhuizing naar een nultredenwoning: de oudere doelgroep die verhuist laat in veel gevallen in De Bilt een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Aangezien er in gemeente De Bilt veel van dit type woning

aanwezig is (53% van alle woningen) kan er een overschot ontstaan. Hoewel het aantal gezinnen licht toeneemt tot en met 2040, is deze groei onvoldoende om het toekomstige aanbod van vrijgekomen koopwoningen volledig op te vangen. Daarnaast zijn de vrijkomende koopwoningen vaak niet te betalen voor een starter. Hierdoor komen er meer van dit type woningen beschikbaar dan waar vanuit woonvoorkeur behoefte aan is. In de praktijk worden deze grondgebonden koopwoningen wel bewoond, maar dit komt vooral doordat er relatief veel aanbod is en niet omdat dit woningtype goed aansluit bij de (toekomstige) woonwensen van huishoudens. Zoals onderstaande figuur illustreert is er naar verwachting de grootste behoefte aan nultredenwoningen in het koopsegment die nog beperkt voorkomen in gemeente De Bilt. Het ligt voor de hand dat nieuwbouw zich vaker richt op dit woningtype, maar ook dat bestaande grondgebonden woningen worden aangepast om aan deze vraag te voldoen. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van woningsplitsing waarbij een nultredenwoning op de begane grond ontstaat of het plaatsen van een traplift.

**Figuur 45: Woningbehoefte tot en met 2040 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente De Bilt**




Bron: ABF Research (Primos2025), WooON2024, CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026).
Afgerond op vijftallen. SH = sociale huur, MH = middenhuur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP z. lift = appartementen zonder lift en NULT = nultreden.

## 6.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor de gemeente De Bilt hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht.

We brengen deze in dit hoofdstuk voor de periode tot en met 2040 in beeld. De behoefte op gemeenteniveau tot en met 2030 en 2050 zijn opgenomen in het separate bijlagedocument.

De gehanteerde prijssegmenten zijn gekoppeld aan bijbehorende woonoppervlakten. Samen vormen deze de product-marktcombinatie. Hieronder geven we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen.

De genoemde woningtypen kunnen als nultredenwoning worden opgeleverd. In dat geval verwachten we dat een eengezinswoning, bij gelijkblijvende prijs, kan worden gerealiseerd met circa 10% minder woonoppervlakte dan volgens onderstaande bandbreedte. Voor meergezinswoningen gaan we er in de basis van uit dat deze standaard als nultredenwoning (met lift) worden uitgevoerd.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactieprijzen, vraagprijzen, kale huurprijzen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (periode 2020-2025) in de regio rond de gemeente De Bilt. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (januari 2026). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen. Ook hanteren we hierbij niet de minimale regels die door de gemeente De Bilt gesteld zijn, maar wat regionaal op dit moment marktconform is.

### Figuur 46: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de gemeente De Bilt*

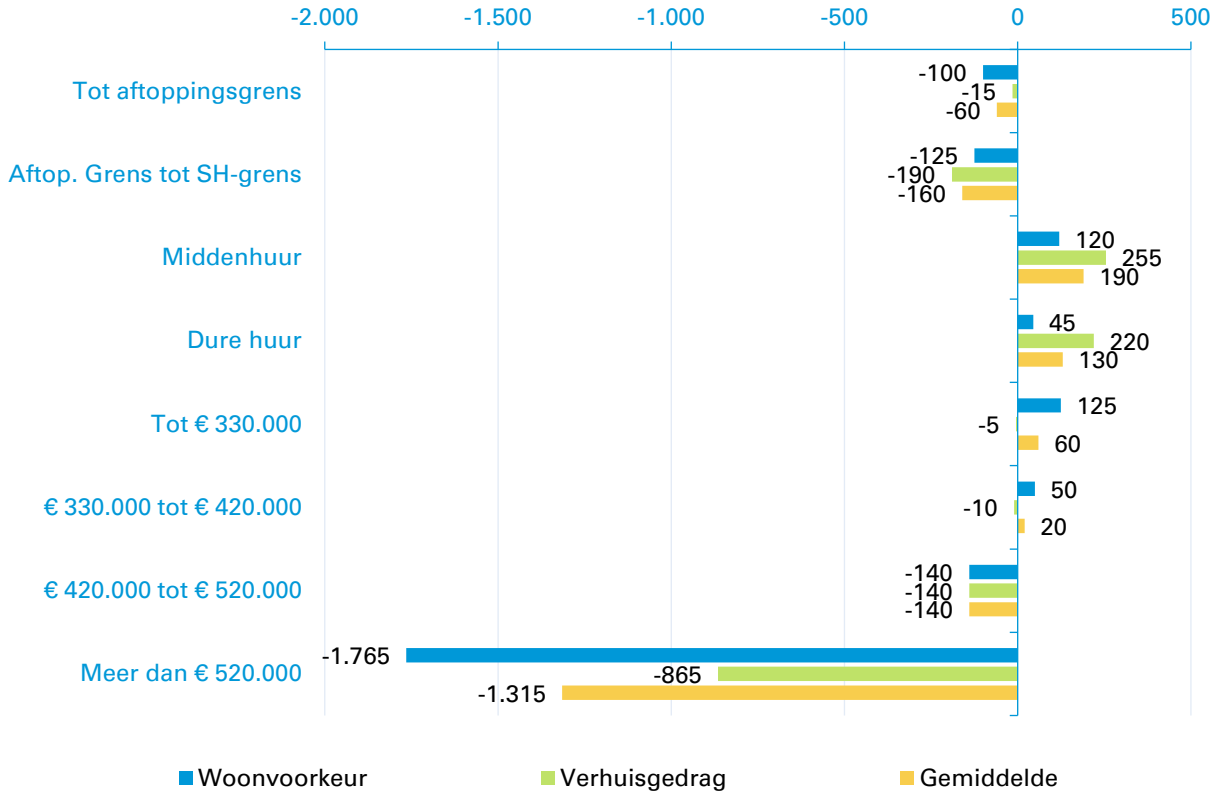
| Type | Segment | Prijs | Indicatie woonoppervlakte in $m^2$ |
|---|---|---|---|
| **Grondgebonden** | Sociale huur | Tot aftoppingsgrens | Tot 70 $m^2$ |
| | | Aftoppings- tot SH-grens | 65 – 80 $m^2$ |
| | Middenhuur | SH-grens tot middenhuurgrens | 75 – 85 $m^2$ |
| | Dure huur | Vanaf middenhuurgrens | > 80 $m^2$ |
| | Koop | Tot € 330.000 | Tot 50 $m^2$ |
| | | € 330.000 tot € 420.000 | 50 – 75 $m^2$ |
| | | € 405.000 tot € 520.000 | 75 – 105 $m^2$ |
| | | Meer dan € 520.000 | > 105 $m^2$ |
| **Appartement** | Sociale huur | Tot kwaliteitskortingsgrens | Tot 40 $m^2$ |
| | | Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens | 40 - 60 $m^2$ |
| | | SH-grens tot middenhuurgrens | 50 - 70 $m^2$ |
| | Middenhuur | SH-grens tot middenhuurgrens | 60 - 75 $m^2$ |
| | Dure huur | Vanaf middenhuurgrens | > 70 $m^2$ |
| | Koop | Tot € 330.000 | Tot 50 $m^2$ |
| | | € 330.000 tot € 420.000 | 50 – 70 $m^2$ |
| | | € 420.000 tot € 520.000 | 70 – 85 $m^2$ |
| | | Meer dan € 520.000 | > 85 $m^2$ |

Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2020-2025). Bewerking Stec Groep (2026). *Zonder financieringsregelingen zoals KoopStart.

### Overschotten in grondgebonden koopsegment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Hierdoor zien we dat op basis van de WOZ-waarden van woningen in 2025 het grootste overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen met een waarde van € 520.000 of hoger. Maar liefst 77% van de koopwoningvoorraad in de gemeente had in 2025 namelijk een dergelijke waarde. Inmiddels weten we dat de woningen in 2025 (gemiddeld €729.590) circa 35% duurder zijn geworden in De Bilt ten opzichte van 2020 (gemiddeld € 540.360). Hierdoor zijn koopwoningen steeds minder bereikbaar voor middeninkomens die vaker terecht komen in grondgebonden woningen behorend tot de huursector (middenhuur en dure huur).

### Figuur 47: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen tot en met 2040 in de gemeente De Bilt op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag



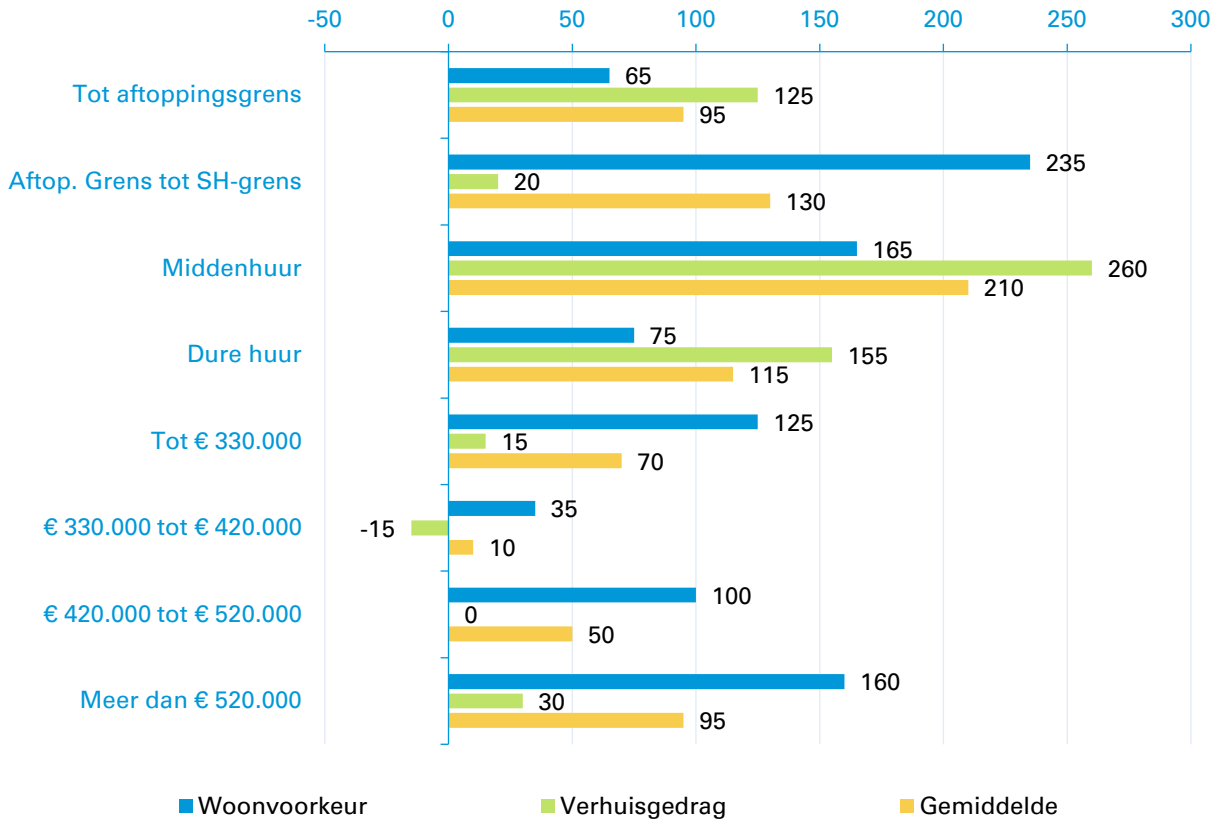

Bron: ABF Research (Primos2025), WooON2024, CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

### Behoefte aan extra appartementen zonder lift in alle prijssegmenten

Tot en met 2040 is er in alle prijssegmenten behoefte aan extra appartementen zonder lift. Dit komt omdat het aanbod van dit type woningen relatief schaars is in de gemeente De Bilt. Op basis van woonwensen landt deze behoefte vooral bij huurwoningen met een maandelijkse huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. Vaak zijn dit (jongere) alleenstaanden en stellen die geen voorkeur hebben voor appartementen met of zonder lift. Zij hebben immers geen mobiliteitsbeperkingen en verdienen niet genoeg om andere woningen te veroorloven. Tegelijkertijd bestaat er ook een behoefte aan duurdere appartementen zonder lift in het koopsegment. Dit betekent dat dit woningtype een welkome aanvulling kan zijn op het woningbouwprogramma. We adviseren

deze woningen vooral te programmeren op transformatielocaties of bij woningsplitsing waar het plaatsen van een lift niet mogelijk is. Appartementen zonder lift zijn lastig geschikt te maken voor ouderen, maar kunnen wel dienen om de woningtekorten voor met name starters in te lopen. De splitsing van een grondgebonden (koop)woning naar een nultredenwoning op de begane grond en een appartement zonder lift daarboven zou meerdere doelen tegelijk kunnen dienen. Denk bijvoorbeeld aan het mogelijk maken van mantelzorg dichtbij wanneer ouderen en (jonge) starters onder één dak wonen.

**Figuur 48: Woningbehoefte appartementen zonder lift tot en met 2040 in de gemeente De Bilt op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag**

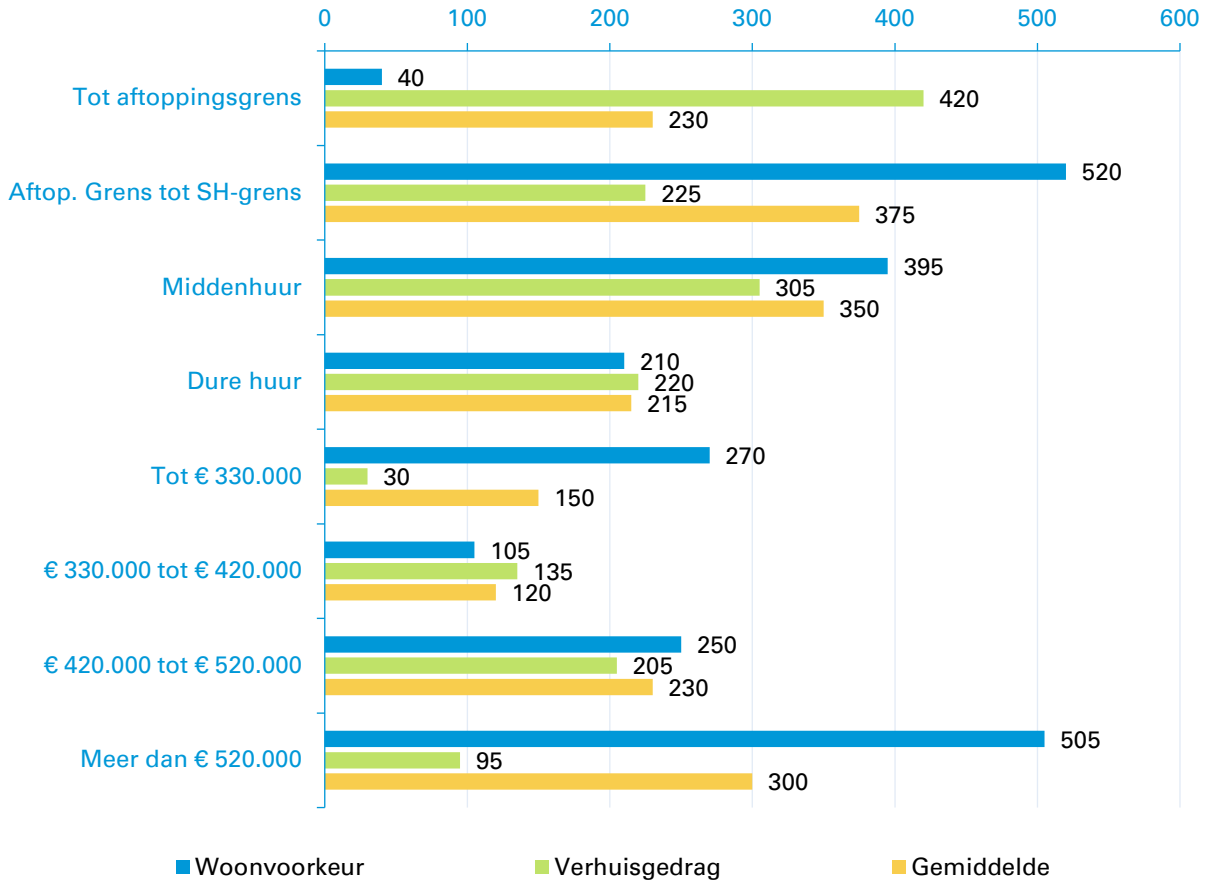



Bron: ABF Research (Primos2025), WooON2024, CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

### Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, duurder nieuwbouwaanbod gewenst

Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Dit komt doordat vergrijzing in gemeente De Bilt plaatsvindt onder diverse inkomensgroepen, met eveneens een uiteenlopend vermogen. Onderstaande figuur toont aan dat de woonvoorkeur voor nultredenwoningen het grootst is in het prijssegment van huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens maar ook van koopwoningen in de duurste categorie (meer dan € 520.000). Opvallend is dat de meeste huishoudens met een behoefte aan nultredenwoningen juist zullen landen in het goedkoopste prijssegment (huurwoningen tot de aftoppingsgrens). Het daadwerkelijke verhuisgedrag is hier het grootst tot en met 2040. Dit wil zeggen dat de meeste nultredenwoningen uit de woningvoorraad van gemeente De Bilt een sociale huurprijs heeft tot de aftoppingsgrens. We adviseren dan ook te zorgen voor diversificatie van het nultreden woningaanbod: dus meer nultredenwoningen in duurdere prijssegmenten om beter te voldoen aan de toekomstige woonvoorkeuren.

**Figuur 49: Woningbehoefte nultredenwoningen tot en met 2040 in de gemeente De Bilt op basis van het gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag**




Bron: ABF Research (Primos2025), WooON2024, CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

## 6.4 Ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning. Die voorkeur is er immers al als deze doelgroep graag in een appartement met lift wil wonen. We brengen de behoefte tot en met 2040 op gemeenteniveau in dit hoofdrapport in beeld. Opnieuw is de behoefte tot en met 2030 en 2050 op gemeenteniveau en de behoefte naar kern opgenomen in het separate bijlagedocument.

**Behoefte zorggeschikte woningen komt bovenop de behoefte aan reguliere nultredenwoningen**

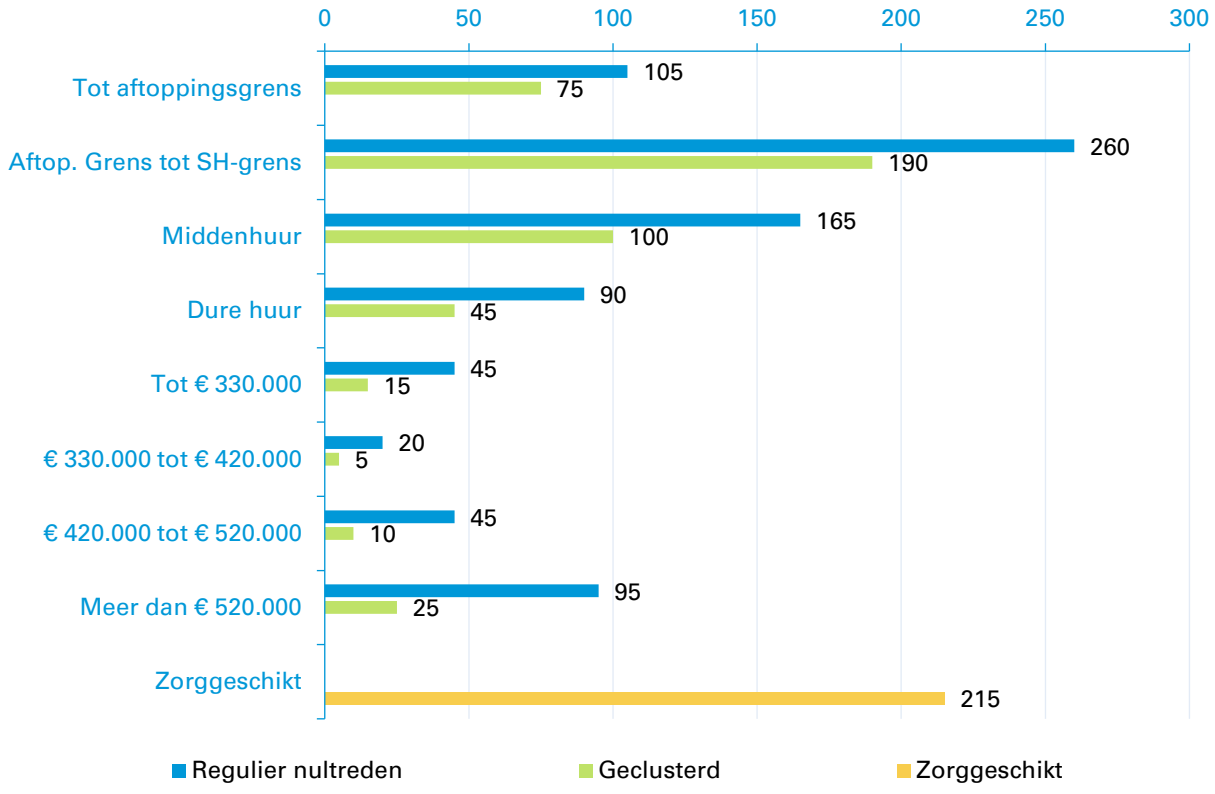
Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Deze dienen dus ‘opgeplust’ te worden bij de eerder getoonde aantallen wat betreft de woonbehoefte. De vraag naar ouderenwoningen is hiermee wel nauw verbonden aan de verwachte ontwikkeling van de zorgvraag. Immers is de ouderenhuisvesting erop gericht dat ouderen beter en langer zelfstandig kunnen wonen. Ook kan het ertoe leiden dat zorggebruik pas in een later stadium nodig is, doordat de woning beter is aangepast op mobiliteitsbeperkingen. Kortom: de vraag

naar zorggeschikte woningen vormt een aanvullende opgave naast de reguliere behoefte aan nultredenwoningen en volgt uit de verwachte groei van ouderen met een zwaardere zorgvraag die langer thuis blijven wonen. In het geval van gemeente De Bilt gaat dit om zo'n 215 extra nultredenwoningen die ook zorggeschikt zijn.

### Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beide aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het huursegment. Van de totale behoefte aan geclusterde nultredenwoningen (465 woningen t/m 2040) landt ruim de helft (57%) in het sociale huursegment bedoeld voor 65-plushuishoudens met een lager inkomen. De vraag naar reguliere nultredenwoningen zien we relatief vaker terug in het koopsegment. Circa 25% van de totale woningbehoefte aan reguliere nultredenwoningen (825 woningen t/m 2040) komt terecht in de koopsector, terwijl dit voor geclusterde woningen slechts 12% is.

### Figuur 50: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) tot en met 2040 in de gemeente De Bilt




Bron: ABF Research (Primos2025), WooON2024, CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

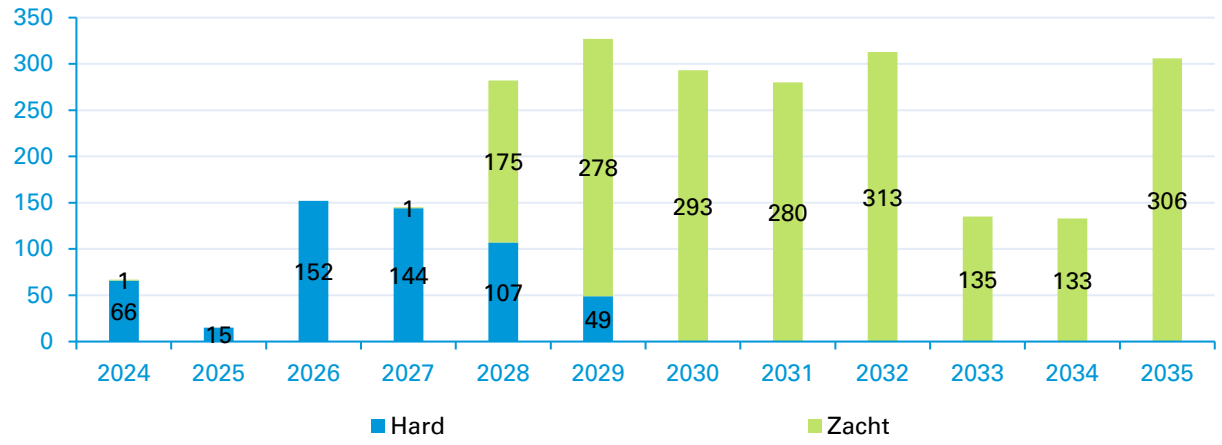
## 6.5 Confrontatie met plancapaciteit

In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de gemeente De Bilt met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de gemeentelijke planlijst op het peilmoment maart 2026. We doen dit zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in de gemeente De Bilt zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de gemeente al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

### Plannen voor netto toevoeging van 2.450[5] woningen, waarvan 535 woningen in harde plancapaciteit

Allereerst is kwantitatief relevant hoeveel woningen kunnen worden opgeleverd. In totaal worden er volgens de plannen 2.450 woningen netto toegevoegd. Deze netto toevoeging bestaat uit de bruto nieuwbouw van 2.585 woningen en de onttrekking van 135 woningen. Vervolgens hebben we gebruik gemaakt van het verwachte opleverjaar en de opgegeven planstatus om meer kwalitatief inzicht te kunnen bieden in het bouwtempo. De planstatus hebben we ingedeeld in harde en zachte plancapaciteit. We zien dat alle woningen in de planning opgeleverd worden voor eind 2035, waarvan 1.280 netto woningen voor het einde van 2030. De nadruk in de planlijst ligt daarmee nadrukkelijk op de eerstvolgende jaren. Dit betekent dat de planstatus extra relevant is. Hoe verder de planologische procedure immers is, des te realistischer de voorgestelde planning ook is. De plannen die de gemeente De Bilt voor deze eerstvolgende jaren heeft, hebben ook allen al een harde planstatus. Dit maakt het reëel dat deze plannen ook daadwerkelijk in deze jaren tot uitvoering worden gebracht.

### Figuur 51: Plancapaciteit naar opleverjaar en planstatus in de gemeente De Bilt



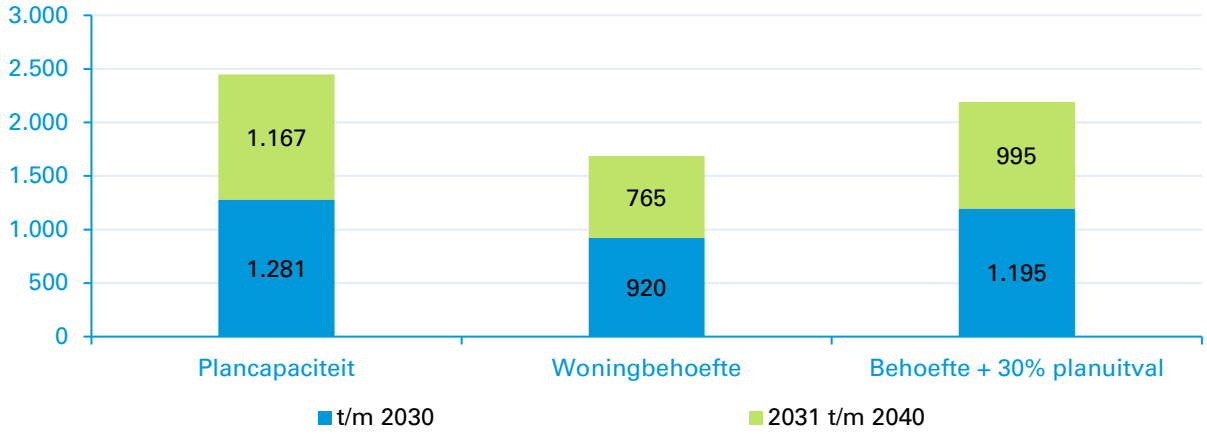

Bron: Planlijst gemeente De Bilt (maart 2026).

### Gemeente De Bilt loopt bij waarmaken plannen voor op behoefte, ook bij 30% planuitval

We zien dat er in de gemeente De Bilt op dit moment plannen zijn voor het netto toevoegen van 2.450 woningen. Deze woningen zijn allen gepland tot en met 2035, met de nadruk op de periode tot en met 2030. De gemeente De Bilt ligt hiermee op dit moment op schema om de kwantitatieve woningbehoefte te kunnen invullen. Volgens de huidige Primos-huishoudensprognose en het inlopen van het woningtekort wordt immers een huishoudensgroei van 920 huishoudens tot en met 2030 en 1.685 huishoudens tot en met 2040 verwacht. Landelijk wordt voor het waarmaken van woonbehoeften vaak een planoverschot van 130% gehanteerd. Daarmee wordt het risico op planuitval en -vertraging ingecalculeerd. Wanneer de gemeente De Bilt dat wil, is een netto plancapacitieit van 2.190 woningen tot en met 2040 benodigd. Daar voldoet de gemeente op dit moment ook al aan.

[5] Onderdeel van dit woningtotaal betreft ook de toevoeging van 93 tijdelijke woningen.

## Figuur 52: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente De Bilt met de netto woningbehoefte inclusief 30% planuitval, 2026 t/m 2040

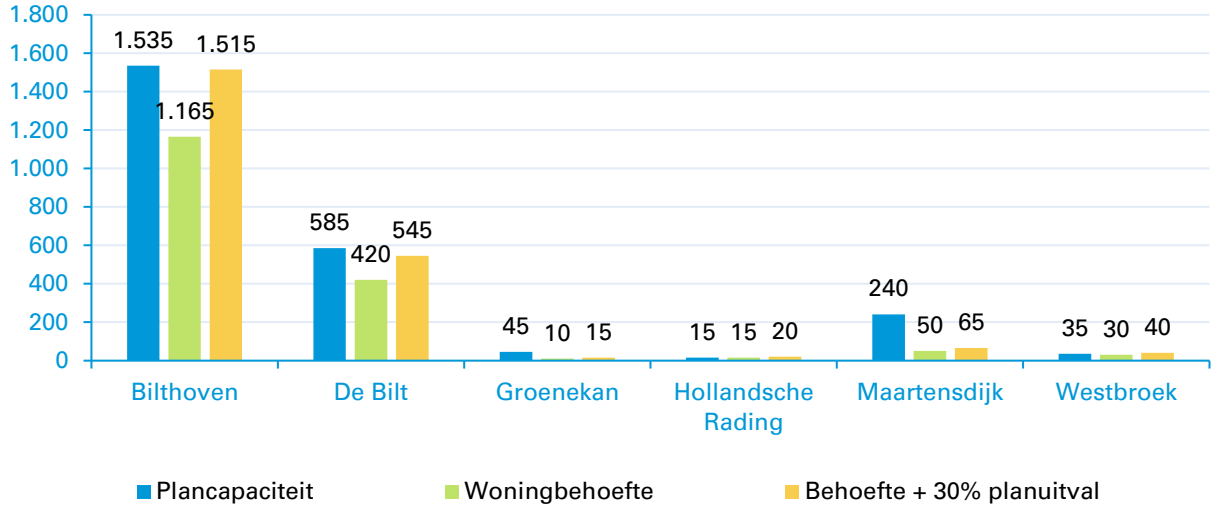



Bron: Planlijst gemeente De Bilt (maart 2026), Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

### Plancapaciteit in meeste kernen in lijn met woningbehoefte, relatief veel plannen in Maartensdijk

Ook naar de kernen hebben we de kwantitatieve verhouding tussen de woningbouwplannen en de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de plannen goed in lijn liggen met de behoefte per kern. Wel zien we dat er in Groenekan en Maartensdijk relatief veel plannen zijn ten opzichte van de behoefte uit deze kern. Bij realisatie kan dit mogelijk zorgen voor het aantrekken van extra huishoudens van buitenaf.

## Figuur 53: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit gemeente De Bilt met de netto woningbehoefte inclusief planuitval per kern, 2026 t/m 2040



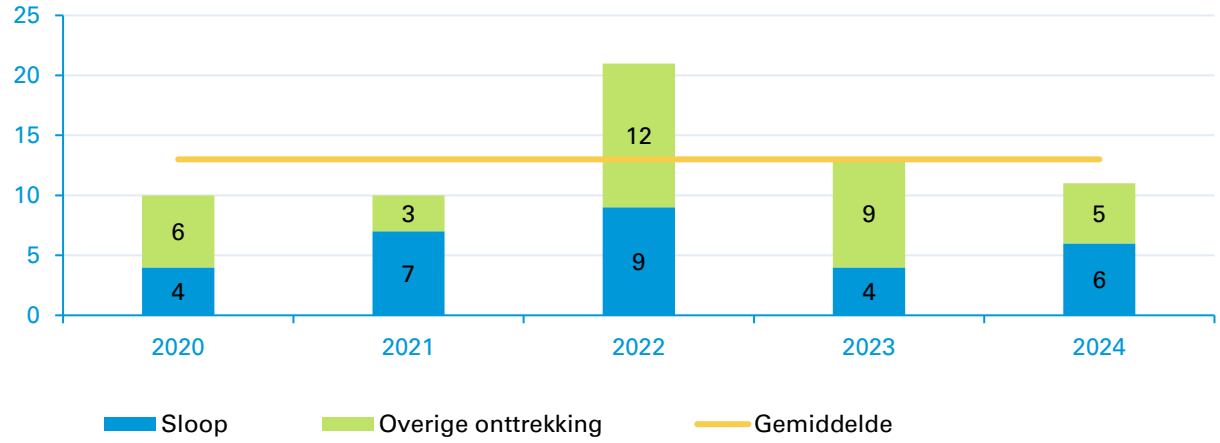

Bron: Planlijst gemeente De Bilt (maart 2026), Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

### Onttrekking aan woningvoorraad weinig gepland, maar wel belangrijk voor waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop van woningen opgenomen, namelijk 135 woningen. In werkelijkheid kan dit aantal vaak hoger uitvallen, zeker tot en met 2040. We kunnen hiervan een eerste inschatting maken op basis van de onttrokken woningen aan de voorraad in de periode 2020 tot en met 2024. In deze periode zijn in totaal 65 woningen aan de voorraad onttrokken, waarvan 30 gesloopt. Dat zijn gemiddeld 15 onttrokken woningen per jaar en 195 woningen tot en met 2040. Dit is hoger dan dat nu in de planlijst is opgenomen. Realisaties in het verleden hoeven uiteraard

niet vergelijkbaar in de toekomst plaats te vinden. Zo kan het zijn dat de meest kwetsbare voorraad van corporaties inmiddels is aangepakt. Wel is het gewenst om met corporaties hier verder over in gesprek te gaan. Meer inzicht in toekomstige sloop- en herstructureringsplannen helpt om ook de gewenste nieuwbouwplannen beter te bepalen.

### Figuur 54: Gesloopte en overig onttrokken woningen gemeente De Bilt, 2020 t/m 2024




Bron: CBS (2026, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2026).w

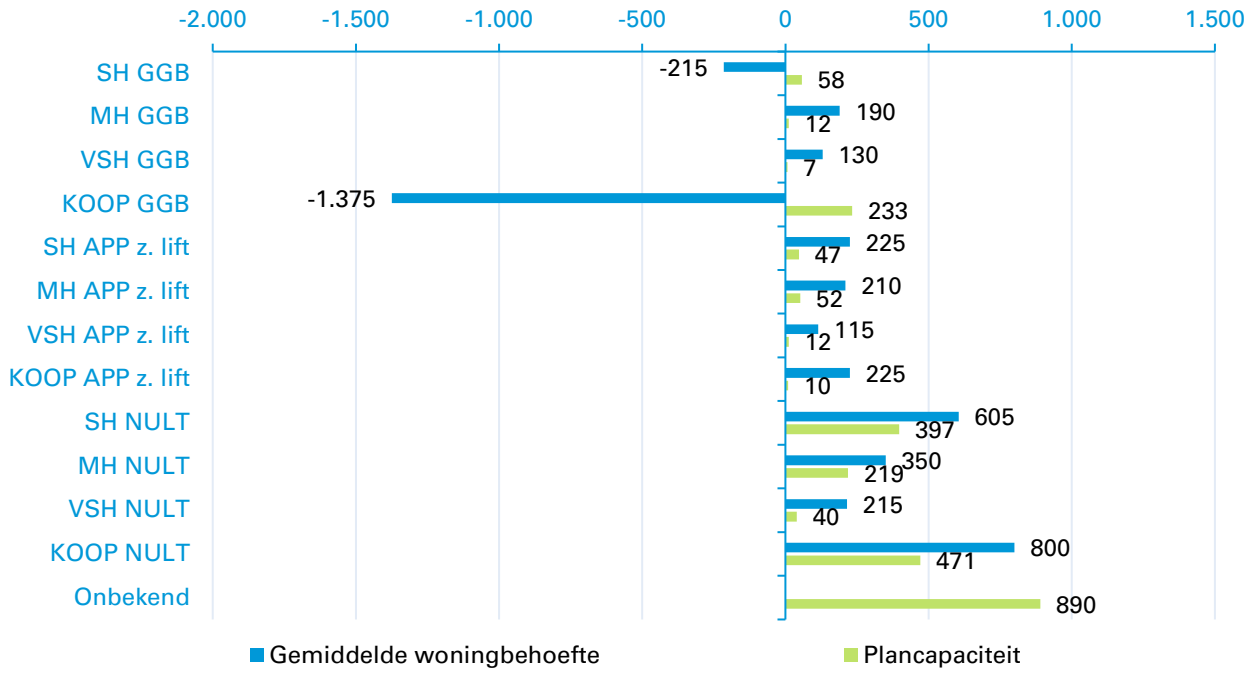
**Bekende plannen bestaan voor 32% uit sociale huurwoningen en 66% uit betaalbare woningen**

Van 1.560 geplande woningen is op dit moment een prijs bepaald. Dit betekent dat de prijs van 890 woningen dus nog onbekend is (36% van planvoorraad). De woningen waarvan wel een prijs bepaald is hebben we ingedeeld naar de categorieën die in de landelijke woondealafspraken worden gehanteerd. We maken dus onderscheid naar sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, betaalbare koopwoningen (tot € 420.000 in 2026), dure huurwoningen en dure koopwoningen (vanaf € 420.000 in 2026). Op basis van deze indeling zien we dat op dit moment 32% van de woningen met een prijsbepaling bestaat uit sociale huurwoningen en dat in totaal twee derde van de woningen zich in het betaalbare segment bevinden. Dit sluit goed aan op de woondealafspraken die zijn gemaakt en op de regels die via het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting waarschijnlijk vanaf 1 juli 2026 in werking treden. Daarin staat dat gemeenten met een lager aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde moeten voldoen aan minimaal 30% sociale huurwoningen en 67% betaalbare koopwoningen in hun woningbouwplannen.

**Confrontatie met kwalitatieve woningbehoefte toont aanvullende vraag naar nultredenwoningen**

We hebben de netto plancapaciteit geconfronteerd met de kwalitatieve woningbehoefte die volgt uit ons onderzoek. Hieruit blijkt met name een aanvullende vraag naar appartementen en nultredenwoningen. Dit komt doordat de bestaande voorraad al veel mogelijkheden biedt voor huishoudens die een reguliere grondgebonden woning zoeken, zeker als doorstroming plaatsvindt. Deze aanvullende behoefte zien we zowel in het huur- als koopsegment terug. Wel zijn er nog veel plannen waarin de prijssegmentering en het type woning nog niet bepaald zijn. Om de huidige plannen beter op de behoefte te laten aansluiten is het toevoegen van extra plannen van nultredenwoningen in ieder geval gewenst.

## Figuur 55: Confrontatie kwalitatieve woonbehoefte met plancapaciteit gemeente De Bilt, 2026 t/m 2040

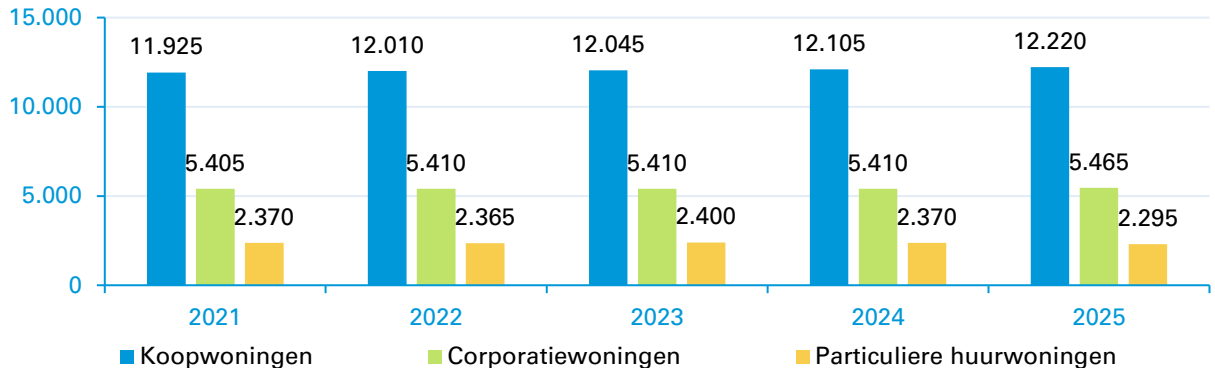



Bron: Planlijst gemeente De Bilt (maart 2026), Primos2025 & berekeningen Stec Groep (2026). Afgerond op vijftallen.

### Afspraken Woondeal gericht op nieuwbouw, onttrekking aan voorraad echter ook relevant

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare woningen in nieuwbouw. Tegelijkertijd vinden er echter ook onttrekkingen of verschuivingen in de voorraad plaats; zoals hiervoor geschetst zijn er bijvoorbeeld in totaal 65 woningen aan de voorraad onttrokken in de periode 2021 tot en met 2024. Het is daarom ook van belang te monitoren in hoeverre onttrekkingen en verschuivingen tussen koop en huur leiden tot een minder betaalbare woningvoorraad. We hebben hiervoor op basis van het verleden naar eigendom een inschatting gemaakt. Hieruit valt op dat in de gemeente De Bilt de koopwoningvoorraad (+295 woningen en +2,5%) en de corporatievoorraad (+60 woningen en +1,1%) zijn toegenomen, terwijl de particuliere huurwoningvoorraad juist is afgenomen (-75 woningen en -3,2%. Onttrekkingen zorgen met name tot een beperktere groei van corporatiebezit en uitponding van particuliere huurwoningen tot een afname van dat bezit. Beiden kunnen leiden tot een lager aandeel betaalbare woningen dan waar via nieuwbouw vanuit gegaan wordt. Zo blijkt uit landelijk onderzoek dat woningen die eerst verhuurd werden vaak een andere doelgroep met een lager inkomen bedienen dan deze zelfde woningen in het koopsegment.

## Figuur 56: Ontwikkeling woningvoorraad gemeente De Bilt naar eigendom, 2021-2025




Bron: CBS (1-1-2021 tot 1-1-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

# Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente De Bilt centraal. De overige onderwerpen die we in de andere hoofdstukken bespreken hebben daar invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur A1 aan het eind van deze bijlage.

### Stap 1: huidige woonsituatie van huishoudens in gemeente De Bilt in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in de gemeente De Bilt wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage B voor de precieze indeling) van de huishoudens in de gemeente. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

### Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Primos-prognose en inlopen woningtekort

De huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente De Bilt vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot en met 2030, tot en met 2040 en tot 2050. Hiervoor maken we in de gemeente De Bilt in de basis gebruik van de Primos-huishoudensprognose (2024). Deze prognose maakt op basis van langjarige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte. Vervolgens hebben we deze verwachte huishoudensontwikkeling aangevuld met het inlopen van het woningtekort.

### Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2024) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen De Bilt, welke doelgroepen instromen naar De Bilt en welke doelgroepen uitstromen uit De Bilt. Doelgroepen die verhuizen in de gemeente of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die

instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

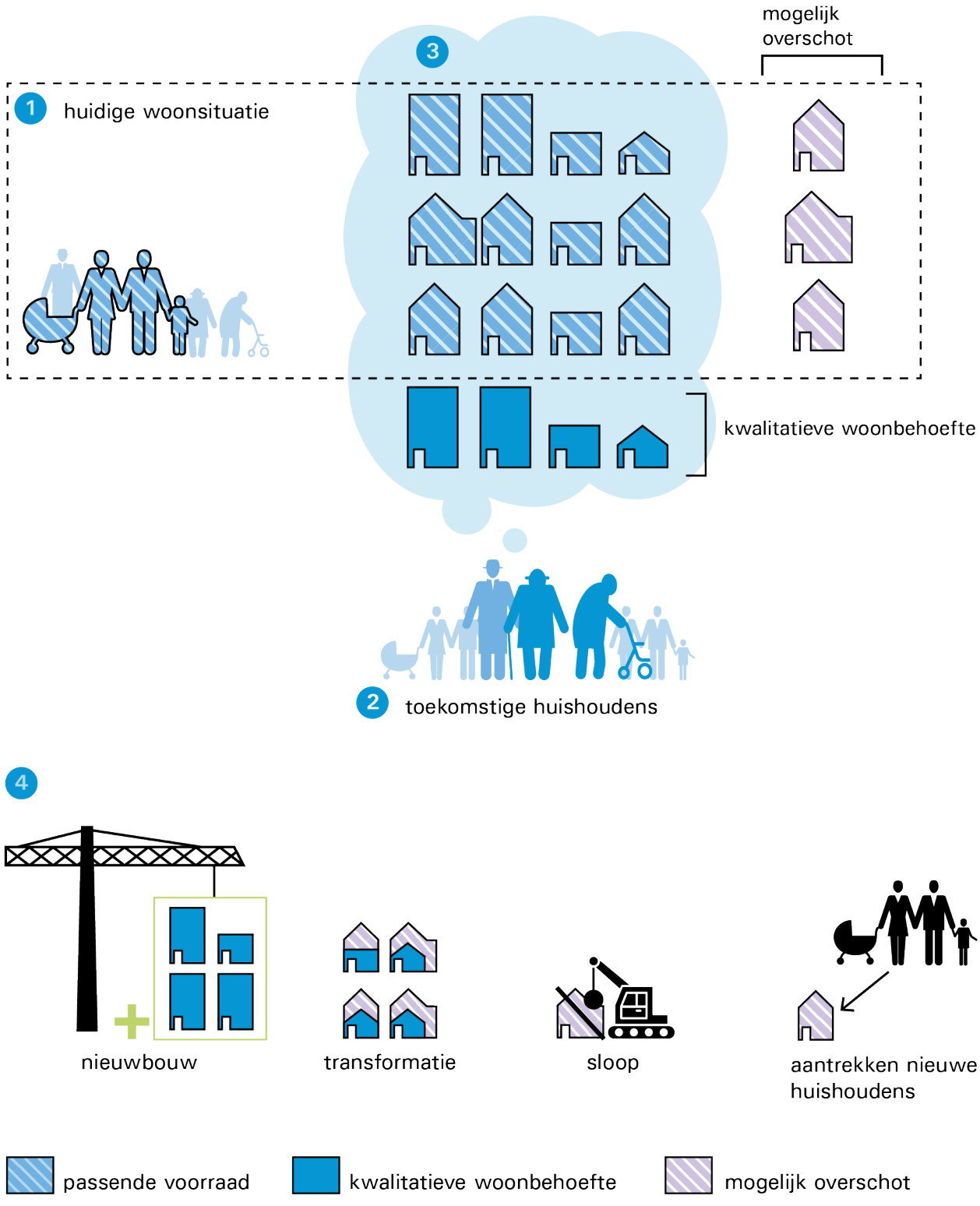
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

**Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen**

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden toten met 2030, tot en met 2040 en tot 2050. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de gemeente, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in onze verwachte huishoudensontwikkeling. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

## Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



# Bijlage B: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2024. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de MRUW en de gemeente De Bilt opgenomen.

### Tabel C1: Overzicht Stec-Doelgroepen in de gemeente De Bilt

| Naam doelgroep | Woon-milieu | Leeftijd en samenstelling | Inkomen [6] | Aandeel MRUW | Aandeel De Bilt |
|---|---|---|---|---|---|
| **JULB (jong urbaan, laag budget)** | Stedelijk | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Laag | 9,3% | 3,5% |
| **JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)** | | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Midden | 2,4% | 0,9% |
| **Yuppies** | | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Hoog | 4,4% | 1,6% |
| **Stadse drukte** | | Gezinnen | Laag en midden | 6,9% | 6,5% |
| **Stadselite** | | Gezinnen | Hoog | 12,6% | 14,9% |
| **KISS (klein inkomen, stedelijke setting)** | | Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar | Laag | 3,6% | 3,3% |
| **Midlife, Mid-City** | | Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar | Midden en hoog | 4,8% | 3,1% |
| **Oudere eenvoud stedelijk** | | Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 | Laag | 6,1% | 6,7% |
| **Stedelijk genieten** | | Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 | Midden en hoog | 6,9% | 10,0% |
| **Samen senior** | | Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder | Laag | 4,4% | 6,4% |
| **Subliem stedelijk** | | Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder | Midden en hoog | 1,8% | 5,4% |
| **Vroeg Volwassen** | Suburbaan / Dorps | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Laag | 2,4% | 0,8% |

[6] Indeling naar inkomensgrenzen (2025) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 49.699 en meerpersoonshuishouden tot € 54.847. Midden inkomen: € 49.699 / € 54.847 tot € 69.750. Hoog inkomen: meer dan € 69.750.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Veel voor weinig** | | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Midden en hoog | 1,5% | 0,5% |
| **Familie doorzon** | | Gezinnen | Laag en midden | 3,5% | 2,4% |
| **Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)** | | Gezinnen | Hoog | 6,8% | 6,1% |
| **Jong geleerd, oud gedaan** | | Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar | Laag | 1,3% | 0,9% |
| **Woonerf Welgestelden** | | Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar | Midden en hoog | 1,7% | 0,9% |
| **Randgenoten** | | Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar | Laag | 3,1% | 2,4% |
| **Ruimtegenieters** | | Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar | Midden en hoog | 4,2% | 4,4% |
| **Zilveren rand** | | Alleenstaanden en stellen 75 of ouder | Laag | 2,7% | 2,2% |
| **Subliem suburbaan** | | Alleenstaanden & stellen 75 of ouder | Midden en hoog | 1,4% | 1,7% |
| **JOLO (JOng LOkaalgebonden)** | Landelijk | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Laag | 0,3% | 0,5% |
| **Blijvers en terugkeerders** | | Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar | Midden en hoog | 0,3% | 0,4% |
| **Rurale ruimtezoekers** | | Gezinnen | Laag | 1,0% | 1,9% |
| **Gegoed ruraal gezin** | | Gezinnen | Midden en hoog | 2,1% | 3,3% |
| **Blijf-in-de-wijkers** | | Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar | Laag | 0,3% | 0,8% |
| **Stadsontwijkers** | | Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar | Midden en hoog | 0,5% | 0,8% |
| **Landelijke eenvoud** | | Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar | Laag | 0,9% | 1,8% |
| **Landelijke luxe** | | Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar | Midden en hoog | 1,5% | 2,7% |
| **Bescheiden in buitengebied** | | Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder | Laag | 0,9% | 1,9% |
| **Landelijk in de luwte** | | Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder | Midden en hoog | 0,4% | 0,9% |

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2026).

# Bijlage C: Begrippenlijst

### Aanpasbare woning
TNO heeft onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de woningvoorraad in Nederland. In dit onderzoek zijn alle woningen in Nederland geclassificeerd op de huidige mate van toegankelijkheid en potentieel aanpasbaarheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Klik hier voor een uitgebreide toelichting op de methodiek en uitgangspunten van het onderzoek.

### Betaalbare koopwoning
Een betaalbare koopwoning heeft, volgens de landelijke definitie, een prijs van maximaal € 420.000 (prijspeil januari 2026).

### Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarmee hun huidige woning vrijmaken.

### Extramuraal
Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg (Wlz). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan ‘thuis’ zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert (wonen en zorg is gescheiden).

### Geclusterde woning
Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uurs aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. De woningen zullen conform het Rijksbeleid allemaal moeten worden gerealiseerd in een complex met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

### Grondgebonden woning
Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf en hebben geen bovengelegen woningen.

### Intramuraal
Intramuraal betekent letterlijk ‘binnen de muren’. Intramurale ouderenzorg gaat dus over zorg die ouderen ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis (wonen en zorg is één). Intramurale zorg wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

### Leefbaarheid
Leefbaarheid is de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld en zijn dus voor iedereen anders.

### Middenhuur woning
Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 932,93 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijspeil januari 2026).

### Nultreden woning
Nultreden woningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak gaat het om gelijkvloerse grondgebondenwoningen of appartementen in de buurt van voorzieningen. In nultredenwoning zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. Bij voorkeur worden deze volgens BAT 2 ontwikkelt. Hiermee is

de woning goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Een nultredenwoning stelt (veel) ouderen in staat om langer thuis te kunnen blijven wonen. Nultredenwoningen zijn ook geschikt voor jongeren. Slechts 40% van de bestaande nultreden voorraad wordt bewoond door ouderen.

### Ouderen

Ouderen worden in deze analyse gedefinieerd als 55-plussers, met een onderscheid tussen 55–75 jaar en 75+, omdat deze indeling beter aansluit op de woonvraag: 55–75-jarigen zijn vaak empty-nesters zonder directe zorgvraag die wel al nadenken over een vervolgstap en bij verhuizing relatief vaak kiezen voor een nultredenwoning, terwijl bij 75-plussers de woonvraag sterker samenhangt met zorgbehoefte. Deze nuance gaat bij een 65-plusafbakening uit de Huisvestingsverordening grotendeels verloren.

### Sociale huur

Een huurwoning met een aanvangshuurprijs tot en met € 932,93 (prijspeil januari 2026).

### Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

### Zorggeschikte woning

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) wordt geleverd. De geclusterde woningen zijn bedoeld voor mensen die intensieve zorg nodig hebben en in de huidige situatie vaak naar een verpleeghuis gaan. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat de wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn (deuren openen automatisch), met voldoende ruimte bij de entree (minstens 90 centimeter breed), in de toiletruimte en in de badkamer. De woning dient brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. Ook liggen de wooneenheden dicht bij elkaar en moet er een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte zijn op loopafstand van elke woning. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur 6 (rolstoelgeschikt) vallen binnen deze definitie.
Er zijn 3 soorten zorggeschikte woonvormen:

- Woonvormen waar alleen mensen wonen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin een deel van de woningen (bijvoorbeeld een vleugel van het gebouw) van tevoren is gereserveerd voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Woonvormen waarin mensen wonen met en zonder Wlz-indicatie (gemengd, of gespikkeld).

## Colofon

**Datum:** 3 juni 2026
**Projectnummer:** 25.336
**Opdrachtgever:** Gemeente De Bilt
**Opdrachtnemer:** Stec Groep
**Adviseurs:** Job Wevers, Zoë Wolff en Casper van Rietbergen

**Stec Groep**
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**
**info@stec.nl**
**www.stec.nl**