

Wonen en werken in balans

Praktisch aan de slag met in samenhang
programmeren van wonen en werken



Inleiding

Op zoek naar de juiste balans tussen wonen en werken

Nederland moet meer woningen toevoegen dan ooit: bijna 1 miljoen tot en met 2030 (inclusief het oplossen van het huidige tekort). Tegelijkertijd groeit de vraag naar ruimte voor werk. Op basis van de WLO-scenario's van het Planbureau voor de Leefomgeving neemt het aantal banen met circa 1,1 miljoen toe tot 2050. Deze banen hangen voor een belangrijk deel samen met de ambities om onze economie duurzaam, weerbaar en circulair te maken. Die opgaven raken elkaar, maar worden nog vaak los van elkaar benaderd. Woningbouwprogrammering gaat door, terwijl economische keuzes vaak nog achterblijven. Dat wringt, want nieuwe inwoners brengen niet alleen een woonvraag mee, maar ook een werkvraag. Andersom geldt natuurlijk ook dat een groeiende economie werknemers trekt. Om pendel niet nog meer op te laten lopen is het faciliteren van de woonvraag en werkvraag in de eigen gemeente van steeds groter belang. Toch krijgt een goede balans nauwelijks aandacht in de beleidspraktijk. In de Nota Ruimte is met de VISTA-strategie een eerste aanzet gegeven om op regionaal niveau integraler naar de woonwerkopgave te kijken.

En dat is nodig, want steeds vaker schuurt het in steden en regio's. Bedrijventerreinen transformeren naar wonen, pendelafstanden nemen toe en werk verdwijnt uit wijken waar het juist hard nodig is. We willen vitale steden, sterke regio's, aantrekkelijke woonmilieus en voldoende ruimte voor de economie van de toekomst. Maar om wat voor woningen vragen de werknemers van de economie van de toekomst? Welke banen groeien mee met uw woningbouwambities? Hoeveel ruimte vragen die banen in kantoren, bedrijfsruimte en andere werklocaties? Hoe voorkomen we dat het toevoegen van woningen leidt tot extra files, slaapsteden en ruimtelijke inefficiëntie? Is het aannemelijk dat alle groepen inwoners werk kunnen vinden op een afstand die voor hen acceptabel is? Dé vraag die boven al deze vragen ligt is dus: hoe sluit je wonen en werken binnen je gemeente of regio goed op elkaar aan?



Perspectief werken: tot 1,1 miljoen banen erbij tot 2050

In het onderzoek Toekomstverkenning WLO presenteert het PBL vier scenario's voor de ontwikkeling van Nederland. Hoe kunnen economie, klimaat, mobiliteit, demografie en ruimte zich op lange termijn (2040, 2050 en 2060) ontwikkelen? Op economisch vlak geven de WLO-scenario's inzicht in de mogelijke groei van de arbeidsproductiviteit, het aantal banen en het bruto binnenlands product. Klimaatverandering, innovaties in de economie en technologische ontwikkelingen liggen ten grondslag aan de verschillende scenario's.

In de planning van werklocaties zien we de laatste jaren een tweedeling: enerzijds vragen trends als circulaire economie, energietransitie en strategische autonomie om grootschalige, milieuhinderlijke ruimte. Anderzijds groeit op veel plekken de dienstensector en daarmee de vraag naar kantoorruimte op centrale plekken met een goede functiemix en werk op informele locaties (zoals in de wijk). Voorlopig staat door beperkte netcapaciteit en stikstof op veel plekken de ontwikkeling van nieuwe werklocaties vrijwel stil.



Perspectief wonen: bijna 1.000.000 woningen erbij voor 2030

Al sinds 2022 is de doelstelling van het Rijk om jaarlijks 100.000 woningen per jaar te bouwen. Langjarige achterblijvende bouwproductie en de wens om het huidige tekort in te lopen maakt dat we nog steeds circa 1.000.000 woningen moeten toevoegen tot 2030. De groei van het aantal huishoudens vormt hierbij de belangrijkste drijver, sterker nog dan de bevolkingsgroei. Huishoudensverdunning – door vergrijzing, meer alleenstaanden en latere gezinsvorming – zorgt ervoor dat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners. Dit leidt structureel tot een groeiende woningbehoefte, ook in scenario's met beperkte economische groei of gematigde migratie.

Het gaat niet alleen om nieuwe woningen bouwen, maar zeker ook om het beter benutten van de bestaande voorraad. Woningdelen, splitsen en optoppen levert in potentie tienduizenden extra woningen op, zonder dat grootschalige nieuwbouwlocaties nodig zijn. Twee derde van alle woningen moet betaalbaar zijn. Om de doelstellingen te halen zijn verschillende regionale Woondeals gesloten met afspraken over kwantiteit, kwaliteit en fasering.



Waarom is een gezonde woonwerkbalans cruciaal?

We staan eerst stil bij de voordelen van een gezonde woonwerkbalans. De praktijk kent veel belangrijke redenen om hier aan te werken:



1. Brede welvaart borgen:

het verdwijnen van praktische banen ondermijnt inclusiviteit en bereikbare werkgelegenheid.



2. Vijftienminutenstad versterken:

werk dichtbij huis vermindert reistijd, uitstoot en vergroot de werk-privébalans.



3. Toegankelijke woning- en arbeidsmarkt:

steeds belangrijker wordt het voor regio's om een ruimere woningmarkt te kunnen bieden voor werknemers in bijvoorbeeld zorg en onderwijs.



4. Ruimte voor mkb:

een divers lokaal banenaanbod vergroot arbeidsmarkt-mobiliteit en -veerkracht.



5. Draagvlak voor voorzieningen:

banen houden economische ketens en lokale voorzieningen voor inwoners in stand.

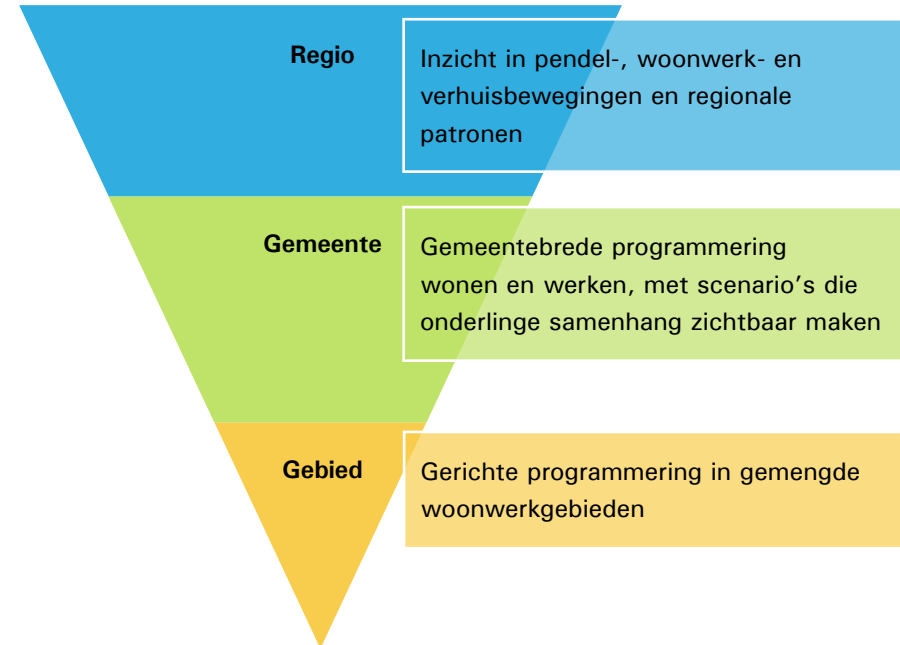


6. Kwaliteit van werk en woningen tellen:

niet alleen het aantal woningen en banen is van belang; ook kwaliteiten en type zijn bepalend.

In breder opzicht is de maatschappelijke betekenis van wonen en werken in balans nog veel groter: nabijheid van werk is cruciaal voor toegang tot arbeid -vooral voor praktisch opgeleiden. Het vergroot sociaal-economische kansen, de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van wijken. Evenwicht voorkomt woon- en werksteden en economische scheefgroei. Een goede balans is kortom een sociale hefboom en maakt ons minder kwetsbaar: sociaal, ruimtelijk, economisch en ecologisch.

Figuur 1: Woonwerkbalans relevant op verschillende schaalniveaus



Omgevingswet vraagt om integrale keuzes

Wonen en werken worden in beleid en praktijk nog vaak apart benaderd, terwijl de Omgevingswet juist om integrale keuzes vraagt. De kernvraag is daarom niet óf we moeten kiezen, maar hóé en waarvoor. Dat vraagt om scherp inzicht in de samenhang tussen wonen en werken.

Dit inzicht ontbreekt nog heel vaak. We deden daarom landelijk dekkend onderzoek naar deze samenhang. Eenvoudige vuistregels als ‘één woning, één baan’ klinken misschien goed, maar uit ons onderzoek blijkt dat dit geen recht doet aan de complexe samenhang tussen de twee. Met de **Stec WoonWerkWijzer** (zie volgende pagina) brengen we woonwerkrelaties voor het eerst echt scherp in beeld.

En dit is het moment: gemeenten, regio's en gebiedsontwikkelingen staan voor concrete keuzes rondom de uitbreiding van woningbouw, de profilering van werklocaties en de ontwikkeling van (grootschalige) gemengde woonwerkmilieus. Keuzes die daarin worden gemaakt werken langdurig door in bereikbaarheid, leefbaarheid en brede welvaart. Goede programmering zorgt dat wonen en werken elkaar versterken; verkeerde keuzes leiden tot structurele knelpunten. Niet alles kan meer overal — dus hoe doe je recht aan beide?

De essentie ligt in samenhangende kwantitatieve én kwalitatieve programmering: vertaald naar passende woningtypen, product-marktcombinaties en banen met impact die echt waarde toevoegen aan de economie. Kwalitatief en in samenhang programmeren vormt de basis voor elke omgevingsvisie en -programma: of het nu een Programma Economie, Binnenstad of Volkshuisvestingsprogramma is of een programmatische invulling voor een gebiedsontwikkeling.

Die kwantitatieve én kwalitatieve vertaling naar een samenhangend programma moet steeds gebeuren. Dat is een nieuw vak dat gemeenten en samenwerkingspartners samen moeten gaan beheersen. Het is ook een complex vak, want de relaties tussen wonen en werken verschillen sterk per gebied. Dé woonwerkbalans bestaat dus niet; deze is voor elke gemeente, regio of gebiedsontwikkeling anders. Uitstekend inzicht in de relaties tussen wonen en werken, gekoppeld aan ambities voor de woningbouwprogrammering en economie helpen daarom bij het maken van keuzes. Zonder scherp inzicht hierin is effectief sturen op ambities simpelweg niet mogelijk.



Landelijk dekkend onderzoek naar woonwerkrelaties met de Stec WoonWerkWijzer



De (bestuurlijke) ambitie 'één woning, één baan' duikt steeds vaker op, maar hoe zitten de relaties tussen wonen en werken nu écht in elkaar?

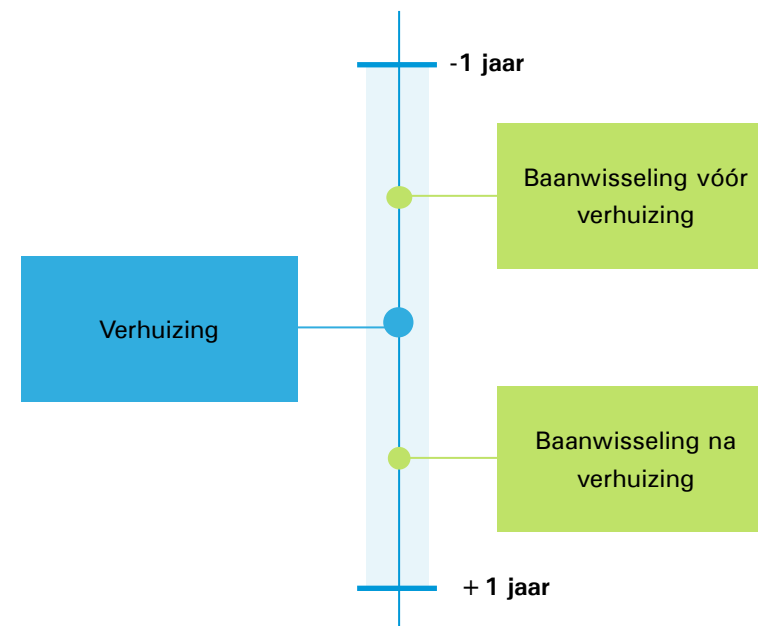
De relatie tussen verhuizing en baanwisseling

Om deze vraag te beantwoorden brengen we de relatie tussen verhuizing en baanwisseling in kaart. We analyseren voor heel Nederland alle verhuizingen in de periode 2014-2022 en richten ons specifiek op **verhuizingen tussen gemeenten**¹. We brengen in beeld of mensen in een periode van één jaar voor of één jaar na deze verhuizing van baan wisselen (zie figuur hiernaast) **naar een andere gemeente**. Dit geeft meer inzicht in de samenhang tussen de komst van nieuwe bewoners en ontwikkeling van werkgelegenheid, en daarmee ook in de relatie tussen woningen en banen.

Dan blijkt op landelijk niveau:

- In totaal vinden we in alle onderzochte jaren circa 460.000 verhuizingen. Iets meer dan de helft van de werkende verhuizers wisselt van baan.
- Meer mensen wisselen van baan in het jaar vóór de verhuizing dan in het jaar na de verhuizing. Wonen lijkt werken dus vaker te volgen dan andersom.
- Van alle mensen die van baan wisselen gaat ongeveer de helft werken in de nieuwe woongemeente óf een buurgemeente.

Figuur 2: Relatie tussen verhuizing en baanwisseling

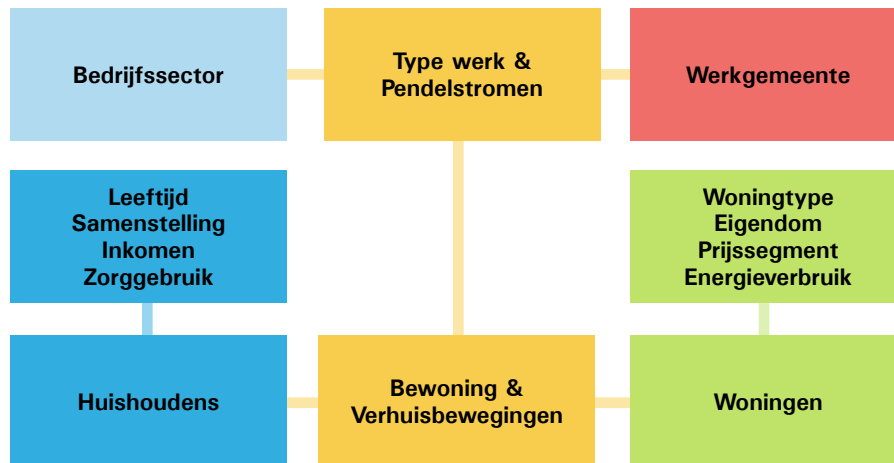


¹ De resultaten van de Stec WoonWerkWijzer in dit paper gaan over het meest recente jaar waarvoor we over data beschikken, dat is 2022.

Met CBS Microdata tot op buurtniveau inzicht in woonwerkrelaties

Voor onze WoonWerkWijzer maken we gebruik van CBS Microdata. Hiermee zijn we in staat om landsdekkend en tot op analyseiniveau van persoonskenmerken over wonen en werken analyses uit te voeren van woonwerkrelaties tot op buurtniveau. Dat stelt ons in staat om banen van medewerkers te koppelen aan kwalitatieve kenmerken van de woningmarkt. Denk aan type woning en prijsklasse, maar ook informatie over huishoudens: samenstelling, inkomensklasse, opleidingsniveaus et cetera.

Figuur 3: Koppeling kenmerken banen en woningmarkt



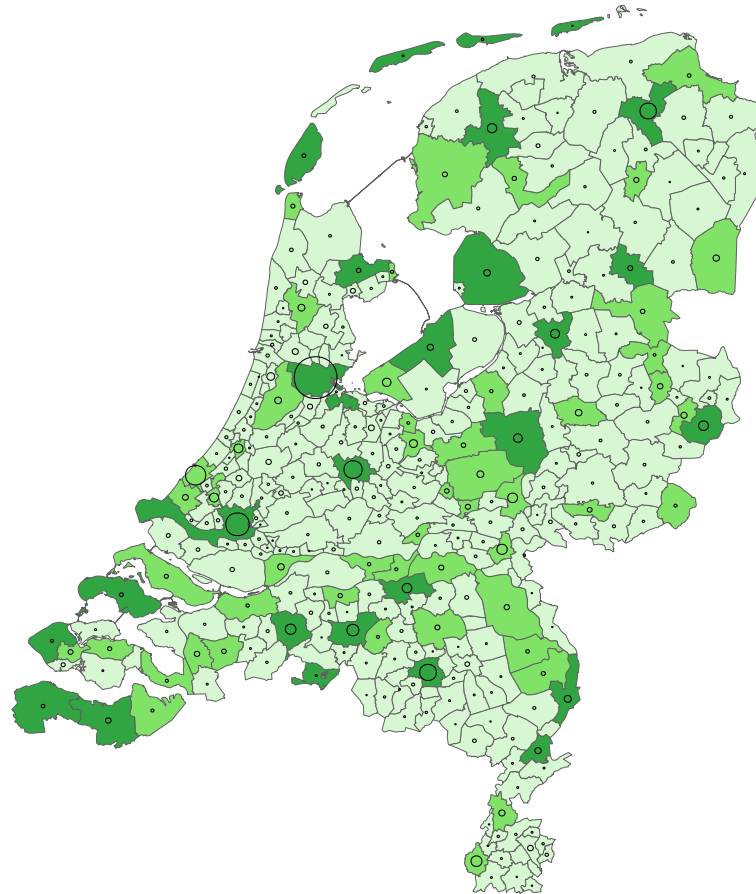
Grote regionale verschillen in baanwisselingen

We zoomen in op de relatie tussen verhuizingen en baanwisselingen op gemeenteniveau. Daarbij worden grote verschillen zichtbaar. Zie figuren 4 en 5. We trekken drie conclusies op basis van landelijke patronen die we zien:

- 1. Grote steden zijn logischerwijs banentrekkers.** Amsterdam, Eindhoven, Groningen, Utrecht en Rotterdam zijn gemeenten waar zowel verhoudingsgewijs als absoluut veel nieuwe inwoners ook gaan werken. Dit geldt echter zeker niet voor alle steden. Den Haag, Nijmegen, Arnhem, Haarlem en Amersfoort zijn steden die veel verhuizers aantrekken, maar die gaan verhoudingsgewijs niet vaak in die gemeente werken.
- 2. Er is grote regionale samenhang tussen verhuispatronen en baanwisselingen.** Vooral in stedelijke gebieden zien we gemeenten die veel nieuwe inwoners trekken die in buurgemeenten gaan werken. Dit zijn vrijwel allemaal gemeenten waar inkomende verhuizingen weinig banen opleveren voor de eigen gemeente. Denk aan Amstelveen, Bunnik, Waalre, Borne en Schiedam. Er is één uitzondering: gemeente Eindhoven. Hier gaan nieuwe inwoners zowel veel in de eigen gemeente werken als in buurgemeenten (Veldhoven en Son en Breugel).
- 3. In regio's buiten de Rand- en Bandstad zien we verschillen in samenhang.** In Zeeland zien we bijvoorbeeld dat verhuizers ook relatief vaak in hun nieuwe gemeente gaan werken. Woonwerkafstanden spelen hier waarschijnlijk een grote rol. In regio's zonder een grotere stedelijke agglomeratie, zoals Zuidwest- en Zuidoost-Friesland of de Achterhoek, is minder samenhang zichtbaar tussen verhuizingen en baanwisselingen. Hier vinden we ook veel gemeenten waar een groot deel van de banen wordt ingevuld door eigen inwoners.

**Eén woning, één baan klinkt mooi,
maar de verhouding is veel complexer**

Figuur 4: Welke gemeenten trekken verhuizers aan die ook gaan werken in hun nieuwe woongemeente?

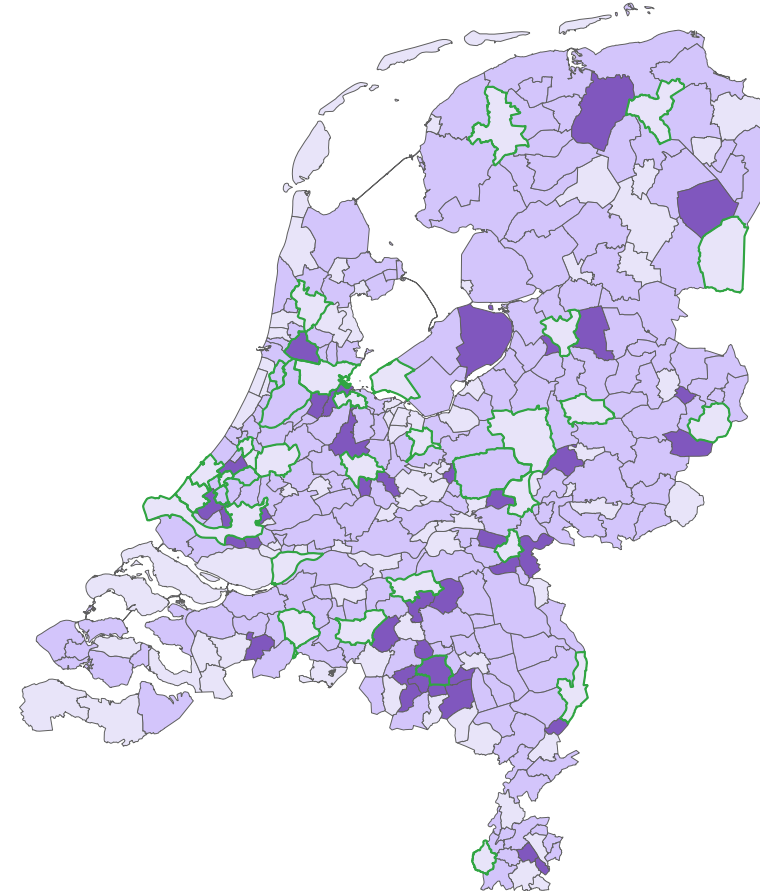


Verhouding aantal baanwisselingen t.o.v. aantal verhuizingen

■ Hoog ■ Gemiddeld ■ Laag

○ Absoluut aantal baanwisselingen

Figuur 5: Welke gemeenten trekken verhuizers aan die gaan werken in de buurgemeente?



Verhouding aantal baanwisselingen naar buurgemeente t.o.v. aantal verhuizingen

■ Hoog ■ Gemiddeld ■ Laag

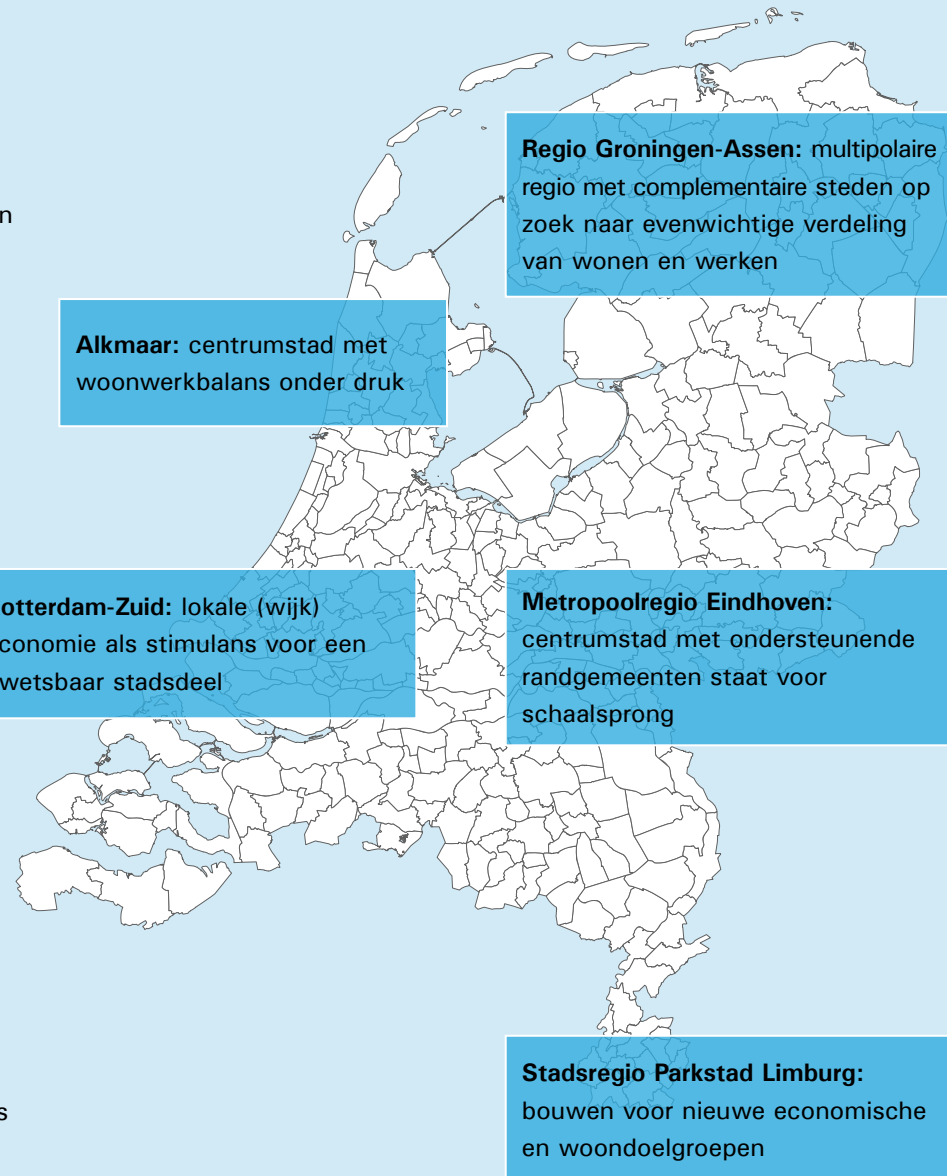
□ Gemeenten > 100.000 inwoners

Vijf praktijkcases

In dit paper illustreren we **welke vragen en antwoorden rondom wonen en werken afhankelijk van de specifieke context aandacht verdienen**. In de praktijk zien we dat de vragen rondom wonen en werken sterk van elkaar verschillen. We zetten CBS Microdata in om de context specifieker te duiden en te laten zien hoe beter inzicht in de complexe woonwerkdynamiek helpt bij het maken van de juiste keuze in uw gemeente en regio. Hoe vertaalt u uw specifieke context concreet van ambities naar de kwantitatieve en kwalitatieve programmering van wonen en werken? We laten hierna ter inspiratie aan de hand van vijf voorbeelden zien hoe dit helpt bij het maken van betere, integrale keuzes:

1. **Regio Groningen-Assen**: multipolaire regio met complementaire steden op zoek naar evenwichtige verdeling wonen en werken
2. **Rotterdam-Zuid**: lokale (wijk)economie als stimulans voor een kwetsbaar stadsdeel
3. **Stadsregio Parkstad Limburg**: bouwen voor nieuwe economische- en woondoelgroepen
4. **Alkmaar**: centrumstad met woonwerkbalans onder druk
5. **Metropoolregio Eindhoven**: centrumstad met ondersteunende randgemeenten staat voor schaa sprong

Daarnaast gaan we in **elke praktijkcase dieper in op een analyse van de Stec WoonWerkWijzer**. Naar welke soorten woningen verhuizen mensen die van baan wisselen? We trekken ook conclusies over de lokale of regionale woningvoorraad: sluit de vraag vanuit deze verhuizers aan bij de bestaande voorraad of niet? **En we koppelen dit aan de uitkomsten van de Stec Gebiedsgids** (zie ook [pagina 33](#)): past de woningvraag van verhuizers bij de lokaal of regionaal meest voorkomende woonmilieus? Leveren nieuwe bewoners een bijdrage aan de opgaven waarvoor de dominante woonmilieus staan? Zo koppelen we wonen en werken direct aan elkaar.



Regio Groningen- Assen

Multipolaire regio met complementaire steden op zoek naar evenwichtige verdeling wonen en werken

Schets van de regio

De Regio Groningen-Assen (RGA) is een samenhangende woon- en werkregio met bijna 500.000 inwoners en bijna 300.000 banen. De RGA scoort bovengemiddeld op zorg en welzijn. Ook de staat van de woningen is bovengemiddeld hoog in vergelijking tot de rest van Nederland. Wel zijn er belangrijke aandachtspunten op de leefbaarheidsindicatoren. Op alle indicatoren (de sociaal economische vitaliteit, veiligheid en overlast en kenmerken van de fysieke leefomgeving) scoort de regio ondergemiddeld.

De regio staat voor een NOVEX-schaalsprong. Tot 2040 worden 36.000 woningen gebouwd, met een ambitie van circa 28.000 arbeidsplaatsen. Er is inzicht nodig in de aard, spreiding en samenhang van nieuwe woningen en banen, om hierop gericht te kunnen anticiperen. Het ontwikkelperspectief van de regio benadrukt het belang van een integrale benadering van wonen en werken, met gebundelde verstedelijking en een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling.



Aantal woningen:
270.000



Aantal banen:
294.000



**Verhouding woningen/
banen:**
0,92



Woningtype
eengezins: 58%
meergezins: 42%



Woningeigendom
corporatiehuur: 27%
vrijesectorhuur: 20%
koop: 53%



**Huishoudens naar
inkomensgroep**
laag: 56%
midden: 13%
hoog: 30%



**Samenstelling woningvoorraad
naar bouwperiode**
vooorlogs: 22%
vroeg naoorlogs: 8%
uitbreiding en
stadsvernieuwing: 40%
Vinex en later: 30%



**Dominante economische
sectoren:**
zorg, zakelijke diensten, handel

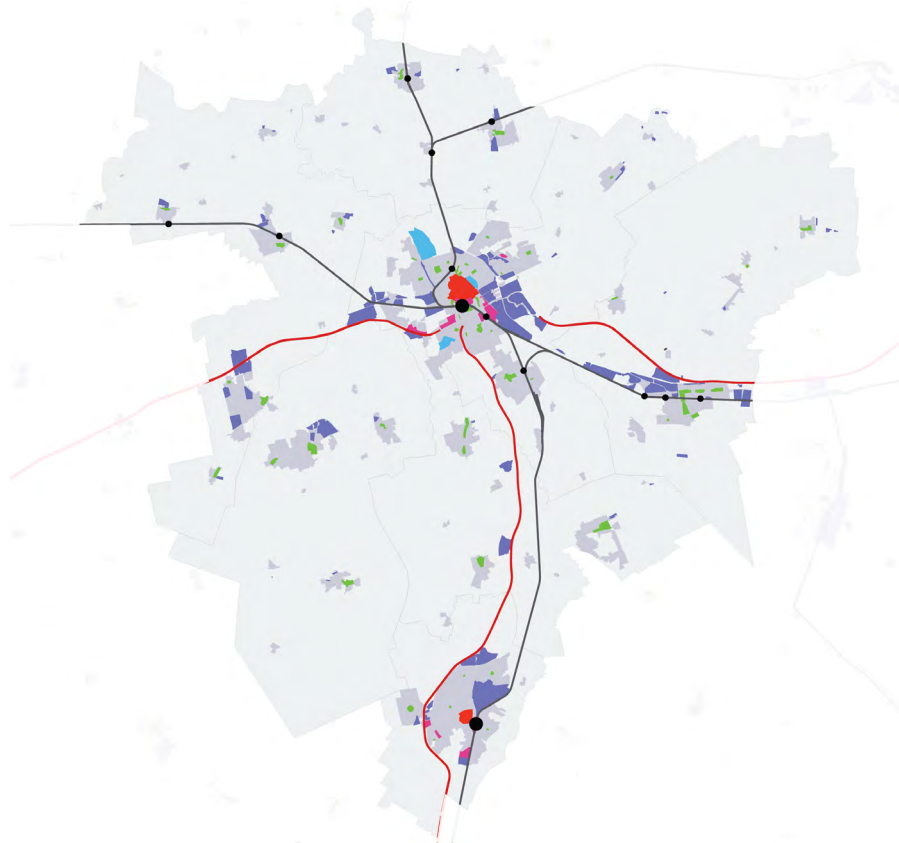


**Opleidingsniveau werkenden
beroepsbevolking RGA**
praktisch: 13%
middelbaar: 41%
theoretisch: 46%



**Gevraagd opleidingsniveau
werkgelegenheid RGA**
praktisch: 13%
middelbaar: 43%
theoretisch: 44%

Figuur 6: Regio Groningen-Assen met ligging van de belangrijkste werklocaties



Werklocaties

- IBIS bedrijventerreinen
- Kantorenlocaties
- Stedelijke centra
- Winkelgebieden
- UMCG, Zernike en Corpus
- Bevolkingskernen
- Intercitystations
- Overige stations
- Spoorwegen
- Snelwegen

Werken: ruimtelijke scheve balans zet bereikbaarheid en ruimte voor werk onder druk

De regionale arbeidsmarkt is ruimtelijk scheef verdeeld: werkgelegenheid concentreert zich sterk in Groningen en, in mindere mate, Assen. Omliggende gemeenten hebben vooral een woonfunctie en leveren per saldo werknemers aan beide steden. Dit leidt tot structurele pendelstromen vanuit omliggende gemeenten en zet bereikbaarheid en ruimte voor werk onder druk. De concentratie van banen in de steden is geworteld in de sectorstructuur. Zorg, handel en zakelijke diensten hebben een voorkeur voor stedelijke gebieden met voorzieningen, infrastructuur en een groot arbeidsaanbod.

Wonen: RGA is een regionaal systeem, waarin de complementariteit beter benut kan worden

De woningmarkt functioneert regionaal in feite als één systeem. De groei van banen concentreert zich sterk in Groningen (en deels Assen), terwijl woningbouw zich breder over de regio verspreidt. Hierdoor ontstaat geen kwantitatieve mismatch, maar wel een ruimtelijke mismatch: veel pendel, druk op bereikbaarheid en een scheve verdeling van woonmilieus. De kracht van de regio – complementariteit – wordt nog onvoldoende benut in de woningprogrammering. We zien kansen om meer te sturen op de samenhang in de balans van wonen in de regio.

Belangrijkste uitdaging voor de juiste woon-werkbalans

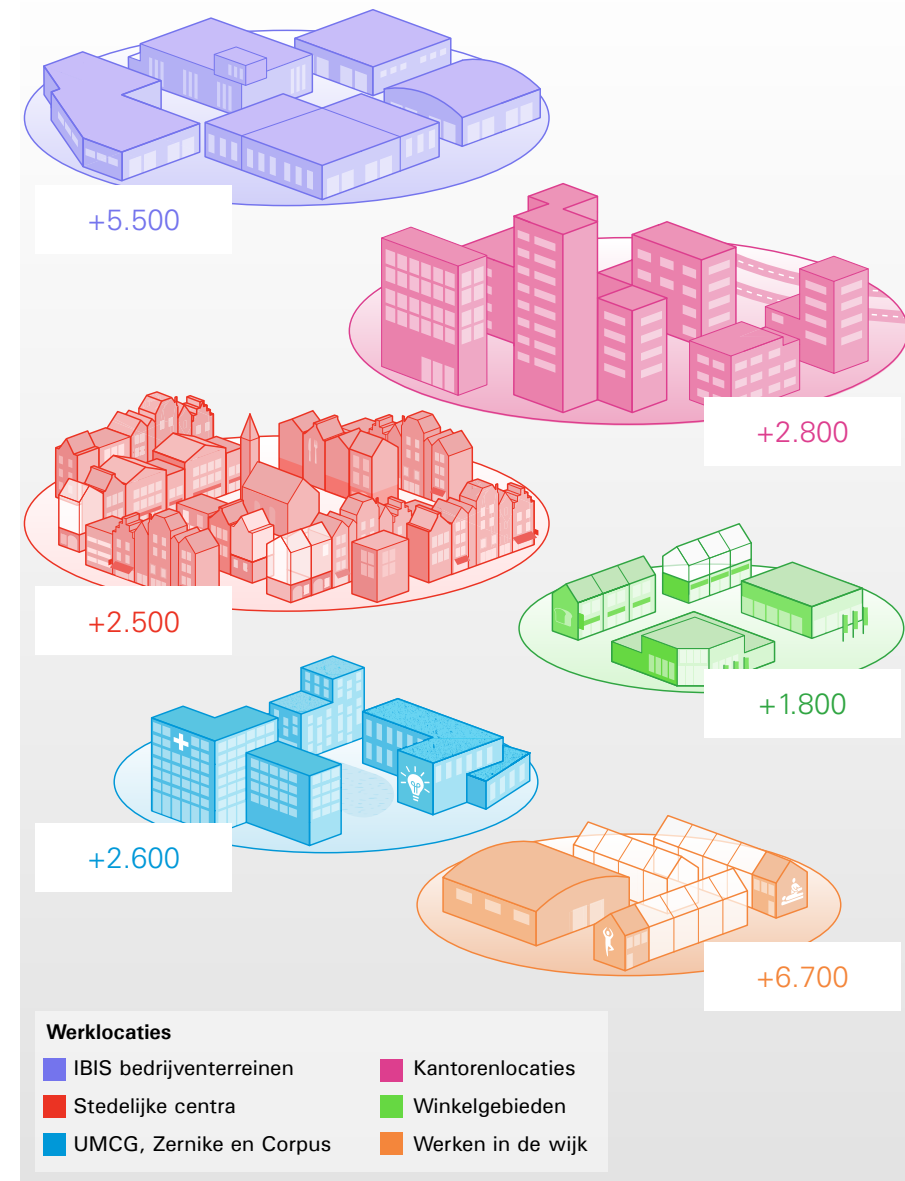
De belangrijkste uitdaging voor de woon-werkbalans in de RGA ligt in de ruimtelijke en functionele concentratie van werkgelegenheid binnen één samenhangend arbeidsmarktsysteem. De huidige structuur leidt tot structurele pendelstromen richting de stedelijke kernen en toenemende druk op infrastructuur, bereikbaarheid en werklocaties.

Binnen dit systeem zijn Groningen en Assen complementair. Groningen is de dominante economische motor met een sterke concentratie van kennis- en zorgfuncties (Universiteit en UMC) die ook een aantrekkingskracht hebben op de bredere regio Noord-Nederland. Assen vormt een aanvullend stedelijk zwaartepunt als provinciehoofdstad met een kleinere reikwijdte. ‘Scharniergemeenten’ zoals Tynaarlo en Noordenveld laten zien hoe deze structuur functioneert, met duidelijke pendelrelaties richting beide steden.

De kern van de opgave ligt in het versterken van de ruimtelijke balans tussen wonen en werken. Dit betekent niet zozeer het toevoegen van extra banen, maar het beter positioneren en spreiden van werkgelegenheid binnen de regio, in aansluiting op de woonlocaties van inwoners en de bestaande economische structuur. Alleen zo kan de druk op het mobiliteitssysteem worden beperkt en blijft de regio als geheel goed functioneren.

Om sturing te geven aan die opgave is het wezenlijk om meer zicht te hebben op: (1) hoeveel banen samenhangen met 36.000 extra woningen en (2) waar deze banen vervolgens landen. Met CBS Microdata en onze eigen analyses brengen we dit in beeld. Dit legt de basis voor regionale bestuurlijke afspraken over ontwikkeling van werklocaties en de complementariteit van gemeenten hierin binnen de regio.

Figuur 7: Indicatieve banengroei naar werklocaties 2025-2040 (groeiscenario bovenkant)



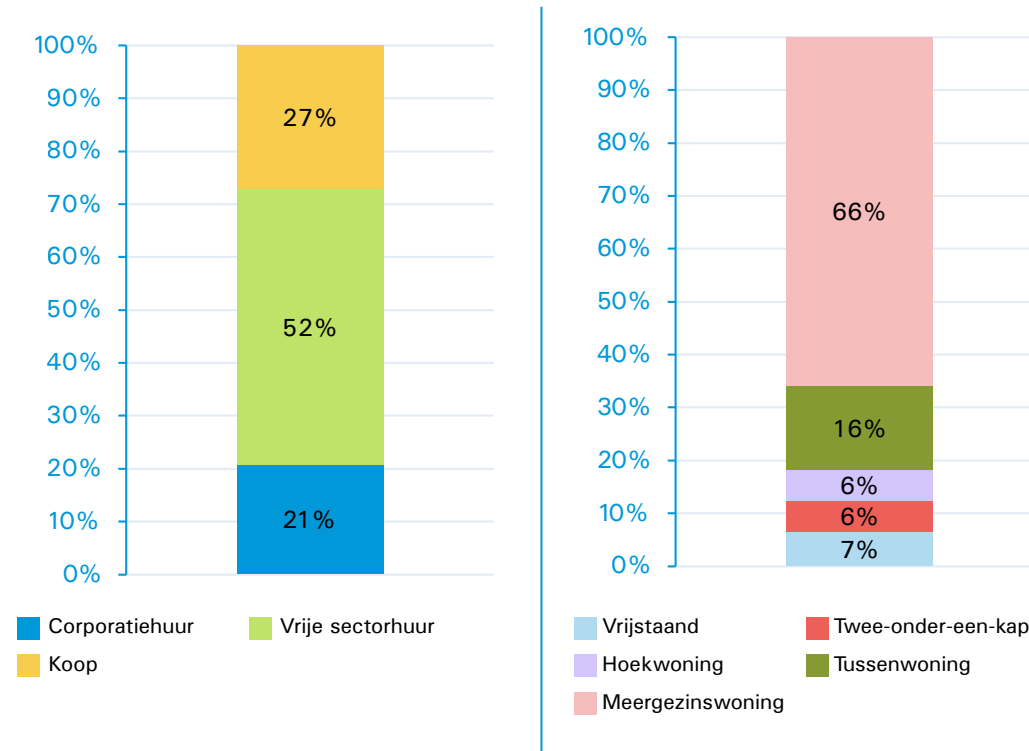
Resultaten Stec WoonWerkWijzer Regio Groningen-Assen

Verhuizers en baanwisselaars in de RGA komen na verhuizing vooral terecht in meergezinswoningen (circa 66%) en doen dat overwegend in de vrije huursector (52%), gevolgd door de koopsector (27%).

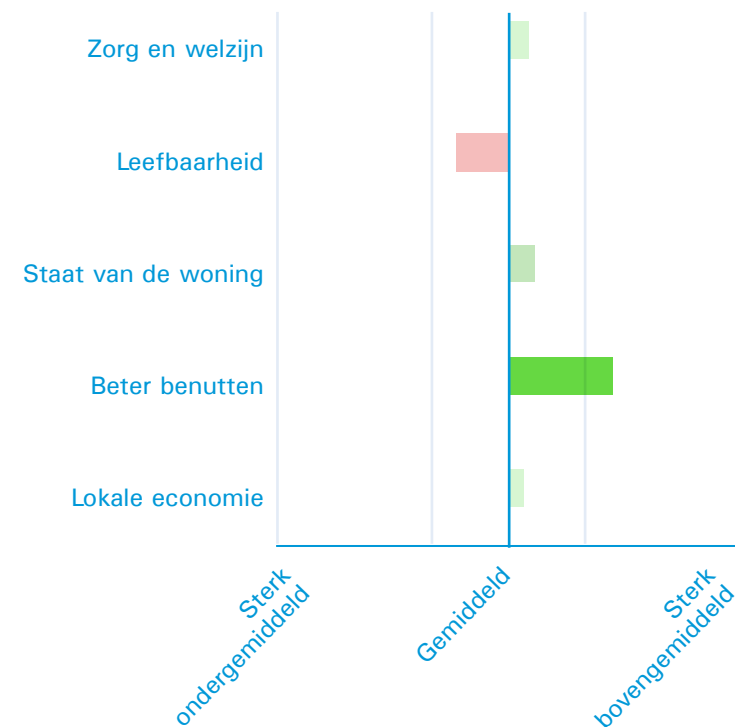
De Gebiedsgidsscores laten een ondergemiddelde score op leefbaarheid zien. Staat van de woning, zorg en welzijn en lokale economie scoren rond het landelijk gemiddelde. Er is veel potentie voor beter benutten van de bestaande voorraad.

Het verhuisgedrag van arbeidsmobiele huishoudens sluit goed aan bij het karakter van de meer stedelijke woonmilieus in de regio. Splitsen en optoppen zijn hier kansrijke instrumenten om het passend aanbod te vergroten en verzilvert de potentie voor beter benutten. Meer inwoners vergroot het draagvlak voor voorzieningen en helpt de leefbaarheid te vergroten.

Figuur 8: Resultaten Stec WoonWerkWijzer: woningen van verhuizers en baanwisselaars naar eigendom (links) en type woning (rechts)



Figuur 9: Scores Stec Gebiedsgids



Drie conclusies voor programmering van wonen en werken voor een betere balans

1. Programmeer woningbouw en werklocaties expliciet op regionaal niveau (één woonwerksysteem). Geen lokale optimalisatie, maar regionale 'fair share' en afspraken over segmenten en doelgroepen per gemeente.
2. Bied regionaal aantrekkelijke alternatieven voor stedelijk wonen en versterk de kwalitatieve differentiatie in de regio. Voor zowel wonen als werken geldt: wees kritisch op uitleglocaties.
3. De ruimtelijke concentratie van wonen en werken is logisch en verklaarbaar vanuit de regionale structuur, maar er wordt programmatisch nog te weinig op gestuurd.

Drie lessen uit dit voorbeeld voor uw eigen regionale woonwerkbalans

1. Kijk voor het optimaal sturen op de juiste woonwerkbalans altijd naar de ruimtelijke spreiding binnen het regionale systeem, niet alleen naar regionale totalen.
2. Stuur primair op het type en de ligging van werklocaties in relatie tot woonmilieus, niet alleen op aantallen banen of woningen.
3. Sterk inzetten op menging van wonen en werken, uiteraard voor kwaliteiten en typologieën die mengbaar zijn, kan pendel optimaliseren.

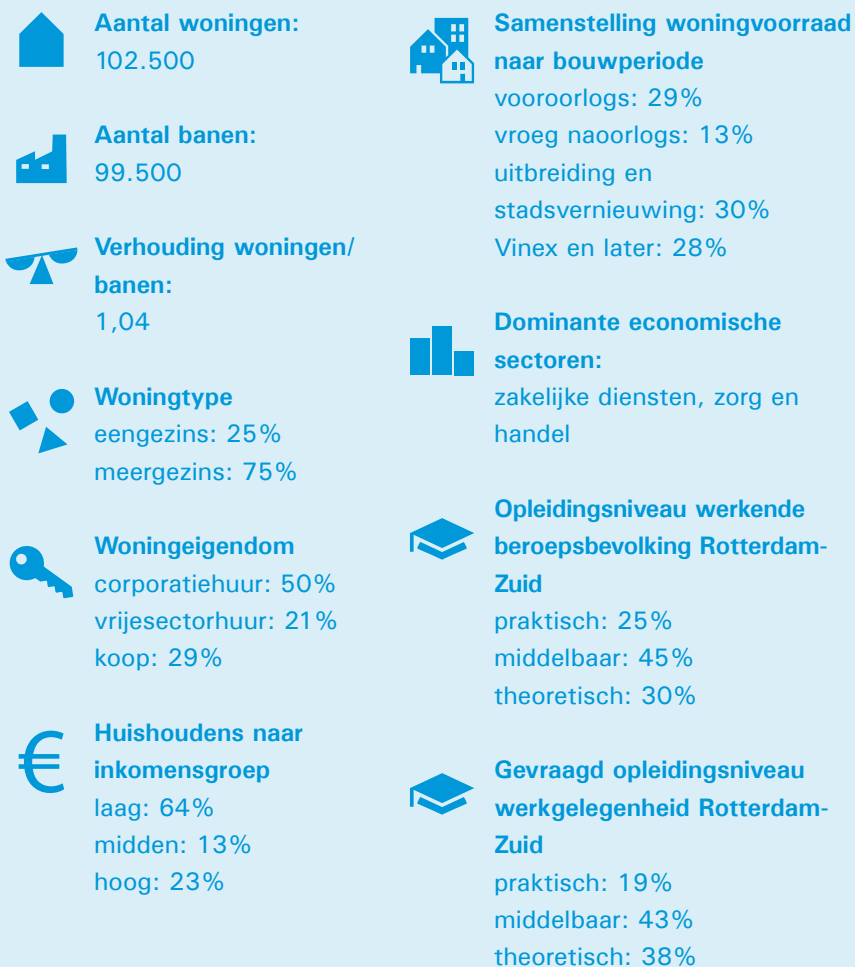
Rotterdam-Zuid

Lokale (wijk)economie als stimulans voor een kwetsbaar stadsdeel

Schets van het stadsdeel

Rotterdam-Zuid (215.000 inwoners) bestaat uit drie wijken ten zuiden van de Nieuwe Maas. In Rotterdam-Zuid concentreren sociaaleconomische vraagstukken zich sterker dan gemiddeld, zowel binnen Rotterdam als nationaal. Dit blijkt ook uit de scores uit de Stec Gebiedsgids. Rotterdam-Zuid scoort als stadsdeel sterk ondergemiddeld op alle leefbaarheidsindiatoren. Onder andere de sociaaleconomische vitaliteit en de scores op veiligheid en overlast behoren tot de meest negatieve van het land. Dat geldt ook voor de zelfredzaamheid van bewoners van Rotterdam-Zuid en leidt bijvoorbeeld tot sterk negatieve scores op energiearmoede.

Toegang tot werk is voor inwoners van Zuid daarom van extra groot belang. De meerderheid van de inwoners in Rotterdam-Zuid is praktisch tot middelbaar geschoold. Er is een mix van verschillende werklocaties aanwezig: van bedrijventerreinen tot de Kop van Zuid en van twee ziekenhuizen tot winkelcentrum Zuidplein. De verhouding woningen/banen ligt relatief hoog, maar de vraag is wie met deze banen worden bediend.



Werken: voldoende banen aanwezig, maar kwalitatief mismatch met eigen bevolking

Er is sprake van een mismatch tussen het opleidingsniveau van de bevolking en opleidingsniveau dat gevraagd wordt voor de banen in Rotterdam-Zuid. Er wonen relatief veel praktisch en middelbaar opgeleiden, terwijl er in het stadsdeel onvoldoende passende banen zijn voor mensen met deze opleidingsniveaus. Ter illustratie: een werklocatie als Zuidplein biedt net zoveel banen aan praktisch en middelbaar opgeleiden als de Kop van Zuid. Een groot deel van deze groep pendelt daarom naar aangrenzende gemeenten voor werk. Tegelijkertijd worden veel banen op de bedrijventerreinen in Rotterdam-Zuid ingevuld door werknemers uit randgemeenten zoals Barendrecht en Ridderkerk, met name in de industrie en logistiek. Per saldo resulteert dit in een negatief pendelsaldo voor praktisch en middelbaar opgeleiden (zie tabel 1 en figuur 10).

Wonen: dubbele mismatch voorkomen door meer differentiatie

Rotterdam-Zuid kent een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit corporatiebezit en gestapelde bouw, met relatief weinig differentiatie.

Hierdoor zijn er risico's op een dubbele mismatch:

- Inwoners vinden geen passende banen (kwalitatief arbeidsmarktvragestuk).
- Banen worden ingevuld door mensen die er niet wonen (woningmarktvragestuk).

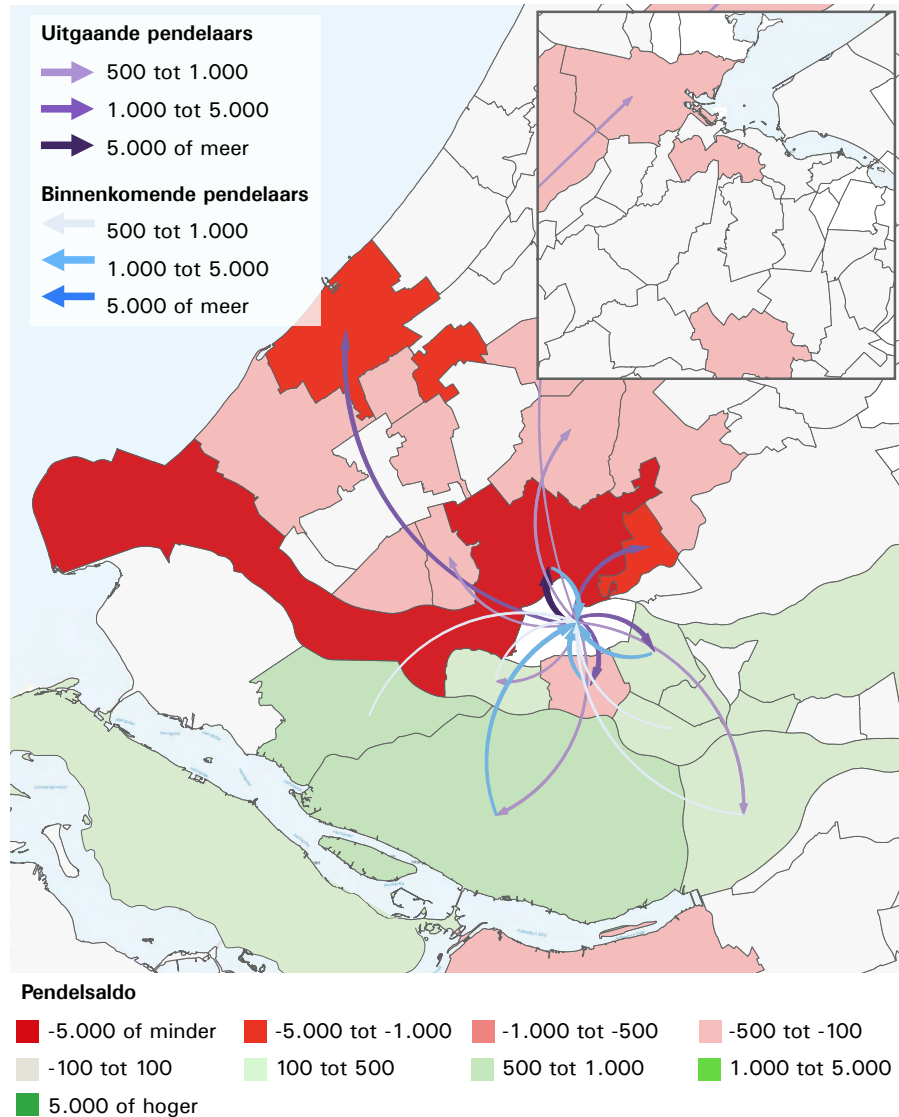
De woningvoorraad werkt dus niet alleen sociaaleconomische mobiliteit tegen, maar ook de werking van de lokale economie.

Belangrijkste uitdaging voor de juiste woonwerkbalans

De grootste uitdaging voor de woon-werkbalans in Rotterdam-Zuid is het toevoegen van ruimte voor werklocaties die ook daadwerkelijk de lokale (wijk)economie stimuleren. Ruimte op bedrijventerreinen lijkt daarbij in eerste instantie logisch voor praktisch en middelbaar opgeleiden. De vraag is echter of nieuwe bedrijventerreinen banen opleveren voor de lokale bevolking, of vooral leiden tot extra inkomende pendel. Zonder gerichte keuzes bestaat het risico dat nieuwe economische ontwikkelingen de bestaande mismatch versterken.

Hierin speelt ook de woningvoorraad een grote rol. Rotterdam-Zuid kent vooral huurwoningen en gestapelde bouw, terwijl werknemers op de bedrijventerreinen veelal in koopwoningen en grondgebonden woningen wonen (zie figuur 11). De bedrijventerreinen zijn daarmee voor werknemers afhankelijk van een woonsegment dat lokaal schaars is. Dit onderstreept dat woningprogrammering en werklocatiebeleid sterk met elkaar samenhangen. Gerichte keuzes in zowel werkgelegenheid als woningmix zijn nodig om de woon-werkbalans structureel te verbeteren.

Figuur 10: Pendelkaart Rotterdam-Zuid praktisch / middelbaar opgeleiden



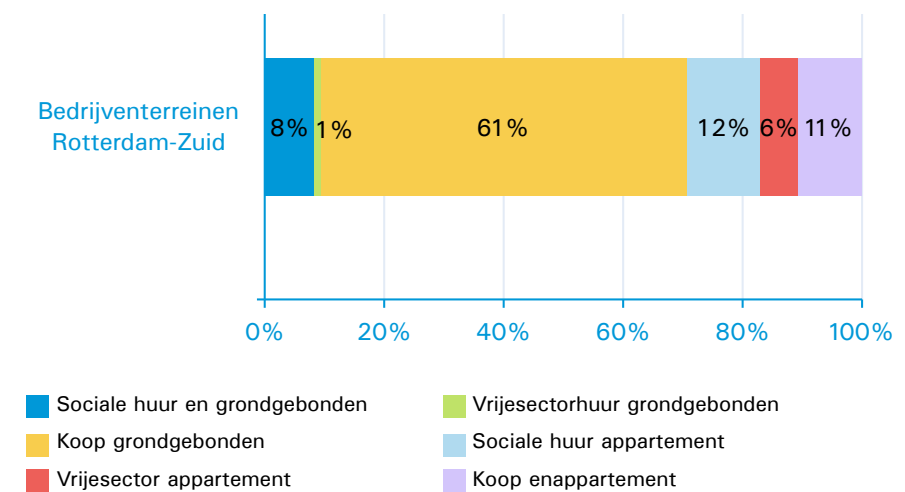
Bron: CBS Microdata (2023), bewerking Stec Groep (2026)

Tabel 1: Pendelstromen naar opleidingstype

	Totaal	Praktisch / middelbaar	Theoretisch
Woont en werkt in Rotterdam-Zuid	25.200	15.900	5.000
Uitgaande pendel	51.600	26.300	13.400
Inkomende pendel	43.600	17.000	16.300
Pendelsaldo	-8.100	-9.400	2.900

Bron: CBS Microdata (2023), bewerking Stec Groep (2026), afgerond op honderdtallen

Figuur 11: Woningtypen werkenden op bedrijventerreinen in Rotterdam-Zuid



Resultaten Stec WoonWerkWijzer Rotterdam-Zuid

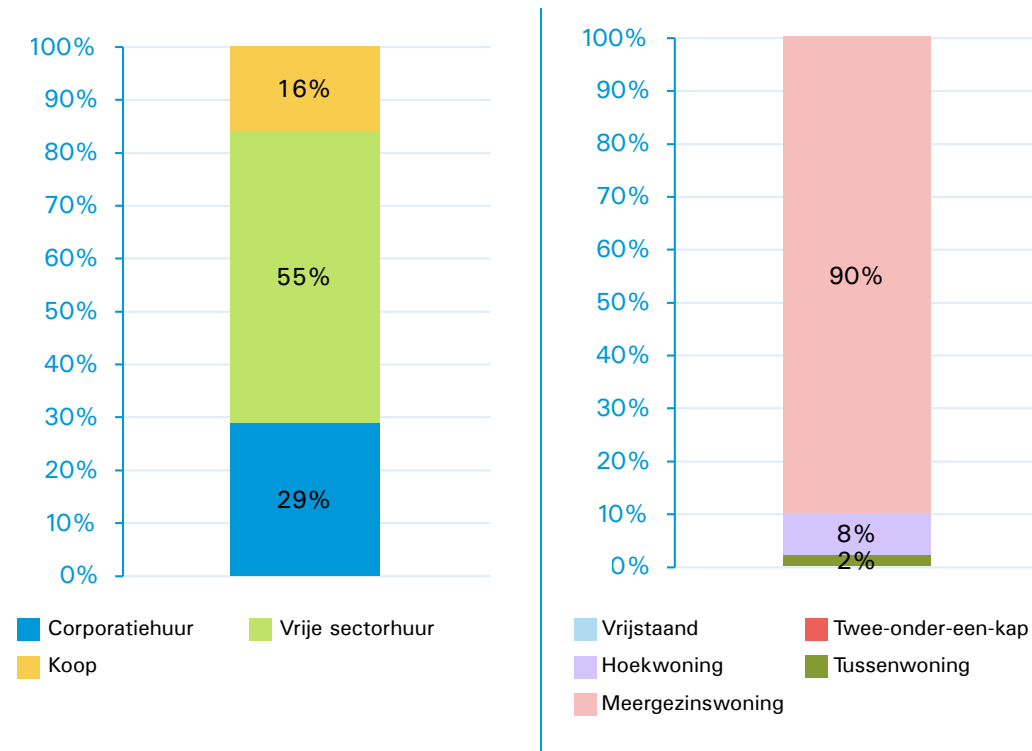
Verhuizers en baanwisselaars in Rotterdam-Zuid komen na verhuizing vrijwel uitsluitend terecht in meergezinswoningen (circa 90%) en vooral in de vrije huursector (55%). Dit sluit qua woningtype aan bij het dominante stedelijke woonmilieu.

De Gebiedsgidsscores laten een sterk ondergemiddelde score zien op leefbaarheid en een sterk bovengemiddelde score op beter benutten. Lokale economie scoort licht ondergemiddeld en zorg en welzijn licht

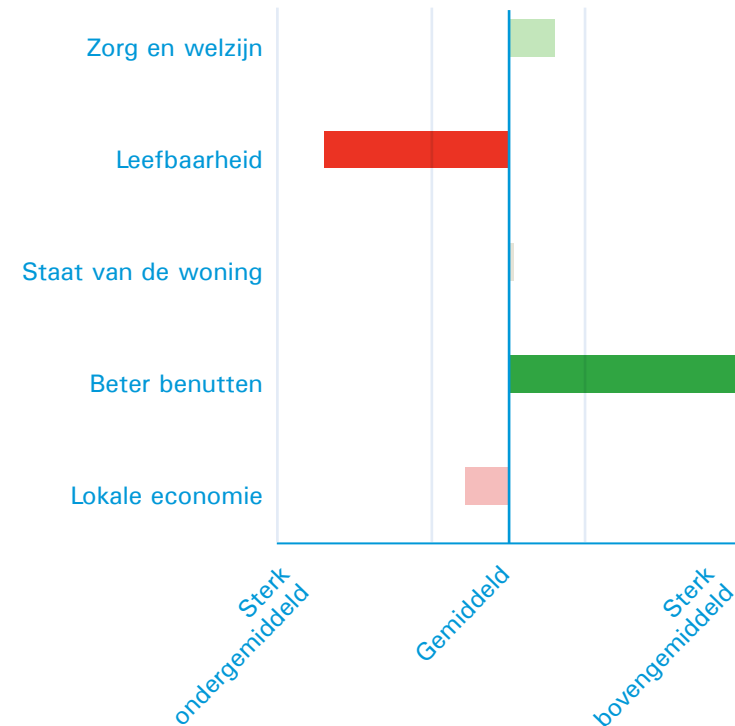
bovengemiddeld. De score voor staat van de woningen is rond het Nederlandse gemiddelde.

Arbeidsmobiele huishoudens zijn hier zeer passend en kunnen bovendien direct bijdragen aan het verbeteren van de sociaaleconomische mix van wijken, het versterken van bestedingen in de lokale economie en het vergroten van de leefbaarheid. De bestaande woningvoorraad biedt bovendien veel mogelijkheden voor beter benutten en kan daarmee direct in de vraag van arbeidsmobielen voorzien.

Figuur 12: Resultaten Stec WoonWerkWijzer: woningen van verhuizers en baanwisselaars naar eigendom (links) en type woning (rechts)



Figuur 13: Scores Stec Gebiedsgids



Drie conclusies voor programmering van wonen en werken voor een betere balans

1. Differentiatie in de woningvoorraad vergroten: meer grondgebonden, koop en middenhuur die gericht is op doorstroming en binding van werkenden.
2. Koppelen van woningbouw aan de lokale werkstructuur kan afhankelijkheid van inkomende pendel verminderen.
3. Werkprogrammering zonder sociale verankering in de woningmarkt versterkt bestaande ongelijkheid.

Drie lessen uit dit voorbeeld voor uw eigen lokale woonwerkbalans

1. Kijk niet alleen naar aantallen banen, maar expliciet naar de match tussen lokale beroepsbevolking en het type werkgelegenheid. Een 'goede' balans kan een structureel probleem maskeren.
2. Niet iedere werklocatie draagt evenveel bij aan de wijkeconomie: kies voor werklocaties die voor lokale bewoners werk of doorgroeimogelijkheden opleveren.
3. Zonder actieve differentiatie in de woningvoorraad blijft elke economische impuls weglekken. Programmeer dus woningen die passen bij de doelgroep waarvoor werklocaties ontwikkeld worden.

Stadsregio Parkstad Limburg

Bouwen voor nieuwe economische- en woondoelgroepen

Schets van de regio

Parkstad Limburg bevindt zich in een transitie van 'krimpregio' naar kwantitatief en kwalitatief groeiende regio. De zeven Parkstadgemeenten werken gezamenlijk aan de versterking van de regionale economie, het vestigingsklimaat en de woningmarkt. Het aantrekken en vasthouden van huishoudens en banen staat in die strategie centraal.

De relatie tussen wonen en werken is hierbij cruciaal. De regio kent nu nog een relatief laag aandeel werknemers dat ook daadwerkelijk in Parkstad woont, terwijl de woningvoorraad relatief betaalbaar en ruim is. Als regio valt op dat de leefbaarheidsscores sterk ondergemiddeld zijn in vergelijking tot Nederland als geheel. De sociaaleconomische vitaliteit en de gezondheidsscores springen er in negatieve zin uit. Ook kent de regio aandachtspunten op het vlak van overlast en veiligheid.



Aantal woningen:
110.000



Aantal banen:
114.500



**Verhouding woningen/
banen:**
0,95



Woningtype
eengezins: 70%
meergezins: 30%



Woningeigenaarschap
corporatiehuur: 30%
vrijesectorhuur: 13%
koop: 57%



**Huishoudens naar
inkomensgroep**
laag: 57%
midden: 14%
hoog: 28%



**Samenstelling woningvoorraad
naar bouwperiode**
vooorlogs: 18%
vroeg naoorlogs: 17%
uitbreiding en
stadsvernieuwing: 47%
Vinx en later: 17%



**Dominante economische
sectoren:**
zorg, handel, zakelijke diensten



**Opleidingsniveau werkende
beroepsbevolking Parkstad**
praktisch: 22%
middelbaar: 47%
theoretisch: 31%



**Gevraagd opleidingsniveau
werkgelegenheid Parkstad**
praktisch: 22%
middelbaar: 43%
theoretisch: 35%

Resultaten Stec WoonWerkWijzer Stadsregio Parkstad Limburg

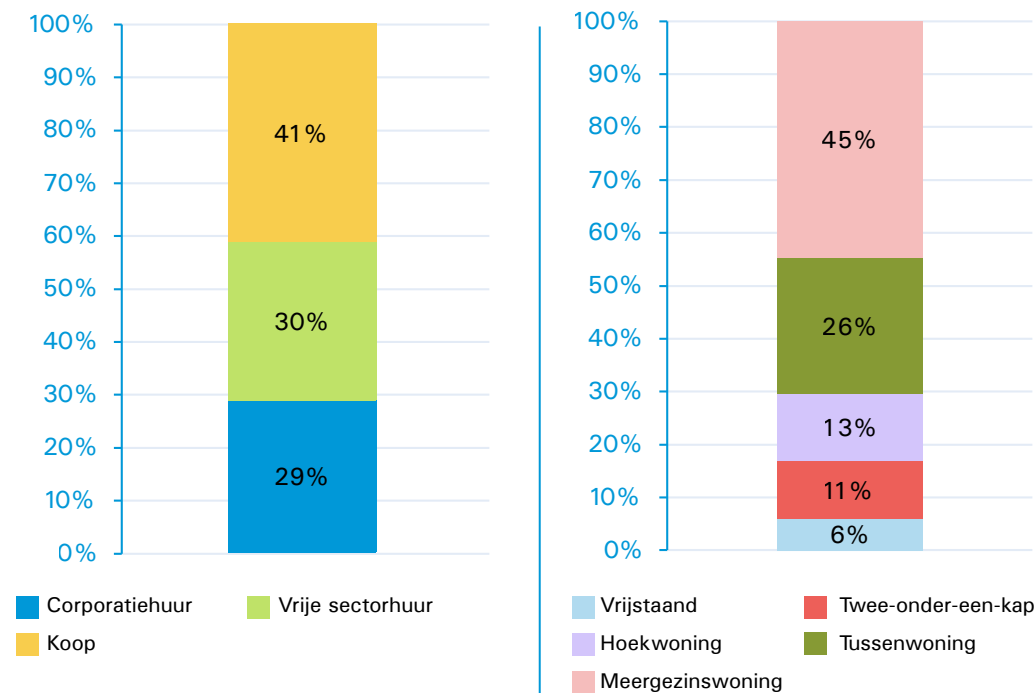
Verhuizers en baanwisselaars in Parkstad komen na verhuizing vaak terecht in betaalbare koopwoningen (41%), naast de sociale huur. We signaleren dat baanwisselaars met een middeninkomen relatief goed kunnen landen in de Stadsregio, wanneer de doorstroming van ouderen uit de betaalbare koopwoningen goed wordt doorgezet. Een bovengemiddeld ruime vraag-aanbodverhouding en een prijsstelling die onder het landelijk gemiddelde is draagt bij aan de landing van instromers uit onder andere de zorg.

De Gebiedsgidsscores laten zien dat de woonmilieus in Parkstad sterk beneden gemiddeld scoren op leefbaarheid en de zelfredzaamheid van

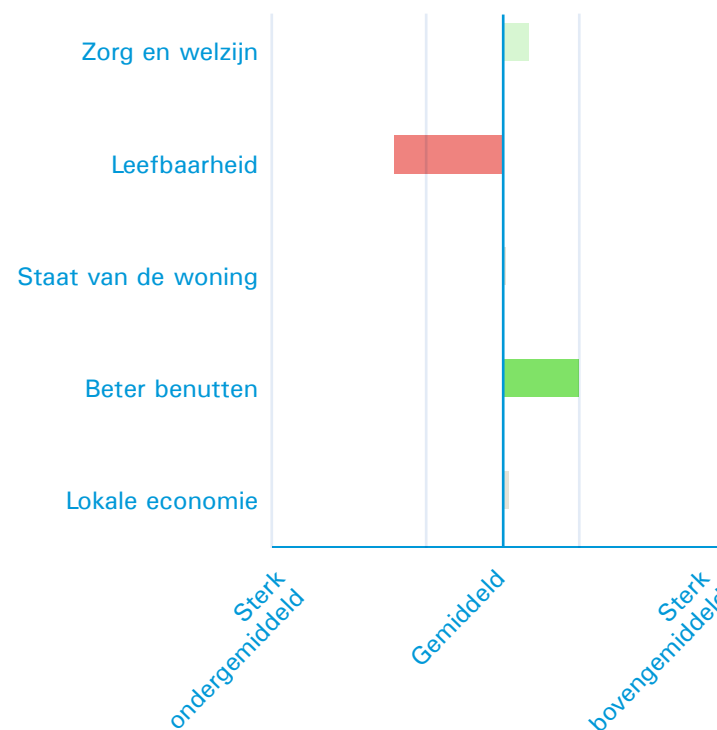
inwoners. Ook liggen er veel kansen voor Beter benutten van de bestaande voorraad. Overige scores liggen rond het landelijk gemiddelde.

De regio heeft relatief veel grondgebonden koop- en corporatiewoningen die vanwege de betaalbaarheid interessant kunnen zijn voor huishoudens die instromen van buiten de regio. Gericht bouwen voor doelgroepen zoals ouderen biedt huidige bewoners doorstrommogelijkheden. Vrijkomende grondgebonden woningen kunnen in de vraag van arbeidsmobiele huishoudens voorzien. Hierdoor groeit het aantal inwoners wat kan zorgen voor draagvlak voor voorzieningen en de lokale economie, met name in wijken die voor sociaal-economische opgaven staan.

Figuur 15: Resultaten Stec WoonWerkWijzer: woningen van verhuizers en baanwisselaars naar eigendom (links) en type woning (rechts)



Figuur 16: Scores Stec Gebiedsgids



De bestaande woningvoorraad in Parkstad is met name geschikt voor starters en jonge afgestudeerden, die vaak kiezen voor huurwoningen en appartementen. Voor doorstromers en werknemers met hogere inkomens is het aanbod minder onderscheidend. Hier ligt een opgave om nieuwbouw toe te voegen die kwalitatief afwijkt van de bestaande voorraad, met name betaalbare en onderscheidende koopwoningen in aantrekkelijke woonmilieus.

Nieuwe bedrijvigheid stuurt de regionale woningvraag, maar de mate waarin deze vraag in Parkstad landt is sterk afhankelijk van beleidskeuzes. Regionale sturing op de samenhang tussen economie, woningbouw en woonmilieus is essentieel om economische groei daadwerkelijk te vertalen naar huishoudensgroei en brede welvaart.

Drie conclusies voor programmering van wonen en werken voor een betere balans

1. Drie transities in de woningprogrammering zijn nodig: gericht duurdere segmenten toevoegen om economische groei te verankeren, meer onderscheidende koop- en middenhuurwoningen en richten op midden- en hogere inkomens en kenniswerkers.
2. Kern van de opgave is programmeren op kwaliteit en woonmilieu en niet (alleen) op aantallen: aantrekkelijke woonmilieus (groen, stedelijk, campus-achtig) en anders dan de bestaande voorraad.
3. Regionaal sturen op woonmilieus en doelgroepen (geen versnippering) en concentratie van nieuwe woonproducten in kansrijke plekken met aansluiting op nieuwe economische doelgroepen (campus, zorgcluster, Medtech).

Drie lessen uit dit voorbeeld voor uw eigen lokale woonwerkbalans

1. Banengroei leidt niet automatisch ook tot huishoudensgroei: zonder passend woningaanbod 'lekt' groei weg.
2. Een gezonde woon-werkbalans ontstaat niet vanzelf, maar vraagt actieve sturing op de samenhang tussen economie, woningbouw en woonmilieus in de regio.
3. Verbeteren van de woon-werkbalans vraagt niet primair om meer woningen, maar om andere woningen op andere plekken, gericht op doorstromers en nieuwe doelgroepen.

Alkmaar

Centrumstad met woonwerkbalans onder druk

Schets van de gemeente

Alkmaar is een middelgrote centrumgemeente in Noord-Holland Noord (NHN) met circa 112.000 inwoners en een duidelijke regionale verzorgingsfunctie. Gemeenten, provincie en Rijk sloten een ambitieuze woondeal om meer dan 40.000 woningen te realiseren. Uiteraard om in het eigen woningtekort van de regio te voorzien, maar ook om een handreiking te doen naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Voor Alkmaar is een grote rol weggelegd als een van de 21 grootschalige woningbouwgebieden in de Nota Ruimte. De stad groeit richting 2040 met ruim 30.000 inwoners en circa 14.000 extra banen, wat leidt tot een toenemende druk op ruimtegebruik en stedelijke functies. De gemeente hecht er grote waarde aan de economie gelijkwaardig te laten meegroeien met het aantal inwoners om een goede woonwerkbalans te houden. In termen van de scores in de Stec Gebiedsgids valt op dat Alkmaar over het geheel genomen positief afwijkt van Nederland als gemiddeld, al geldt ook hier dat de stad licht ondergemiddeld scoort op leefbaarheidsindicatoren en dat daarbinnen de sociaaleconomische vitaliteit van de stad aandacht vraagt.



Aantal woningen:
55.000



Aantal banen:
61.500



**Verhouding woningen/
banen:**
0,89



Woningtype
eengezins: 61%
meergezins: 39%



Woningeigenaarschap
corporatiehuur: 28%
vrijesectorhuur: 14%
koop: 59%



**Huishoudens naar
inkomensgroep**
laag: 48%
midden: 15%
hoog: 36%



**Samenstelling woningvoorraad
naar bouwperiode**
vooorlogs: 18%
vroeg naoorlogs: 6%
uitbreiding en
stadsvernieuwing: 52%
Vinx en later: 24%



**Dominante economische
sectoren:**
zorg, handel, zakelijke diensten



**Opleidingsniveau werkende
beroepsbevolking Alkmaar**
praktisch: 28%
middelbaar: 42%
theoretisch: 33%



**Gevraagd opleidingsniveau
werkgelegenheid Alkmaar**
praktisch: 34%
middelbaar: 41%
theoretisch: 25%

Werken: bedrijventerreinen sterk onder druk door transformatie naar wonen

Werkgelegenheid geconcentreerd op verschillende typen werklocaties. Belangrijke gebieden zijn bedrijventerreinen zoals Boekelermeer en Beverkoog, het gemengde gebied Overstad en de binnenstad met haar sterke detailhandels- en horecafunctie. In totaal bevindt circa 60% van de banen zich op dit soort formele werklocaties. Maar het ruimtelijk-economisch profiel van Alkmaar verandert. Bedrijventerreinen langs het Alkmaars Kanaal transformeren naar gemengde stedelijke milieus, waarin wonen, werken en voorzieningen worden gecombineerd. Dit zet ruimte voor (zwaardere) bedrijvigheid onder druk, onder meer omdat schuifruimte grotendeels ontbreekt.

Wonen: risico op woonstad met uitgaande pendel

Alkmaar groeit sterk via woningbouw, onder andere dus om de MRA te ontlasten. De economische ontwikkeling blijft daar echter relatief bij achter. Hierdoor ontstaat het risico dat Alkmaar zich ontwikkelt tot een woonstad met vooral veel uitgaande pendel. De woningbouwprogrammering is sterk kwantitatief gedreven, terwijl de kwalitatieve aansluiting op de lokale en gewenste economie minder expliciet wordt gemaakt. Dit vergroot het risico op een structurele disbalans.

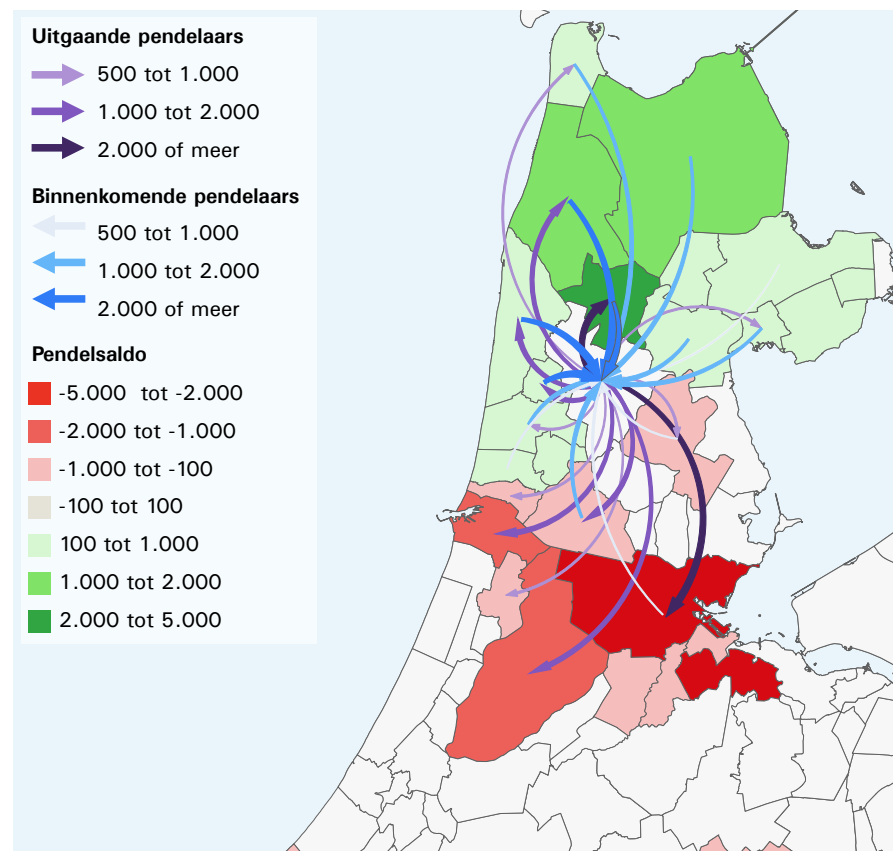
Belangrijkste uitdaging voor de juiste woonwerkbalans

Alkmaar wil uitgroeien tot een zelfstandig economisch centrum voor Noord-Holland Noord. De ambitie is concreet: de verhouding banen-inwoners naar 1 brengen, zodat meer (toekomstige) inwoners in de eigen gemeente kunnen werken.

Die ambitie is urgent, omdat Alkmaar nu sterk leunt op de Metropoolregio Amsterdam. Hoewel de stad ook pendelaars uit de regio trekt, zien we een aanzienlijke dagelijkse pendel naar de MRA (zie figuur 17). Dit verzwakt de economische zelfstandigheid van de stad. Door de geplande woningbouw neemt dit probleem toe: het aantal werkenden groeit sneller dan het aantal beschikbare banen.

De opgave is daarmee niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Het gaat om het juiste type banen, op de juiste plek. Gerichte keuzes in sectoren die aansluiten bij de lokale beroepsbevolking voorkomen mismatches en versterken de lokale binding. Ruimtelijk vertaalt dit zich in een bewuste spreiding: bedrijventerreinen voor ruimte-extensieve functies die vragen om milieuruimte, gemengde stedelijke gebieden voor werk dicht bij huis. Zo versterkt Alkmaar tegelijk haar woonwerkbalans en haar economische positie.

Figuur 17: Pendelkaart gemeente Alkmaar



Bron: CBS Microdata (2023), bewerking Stec Groep

Resultaten Stec WoonWerkWijzer Alkmaar

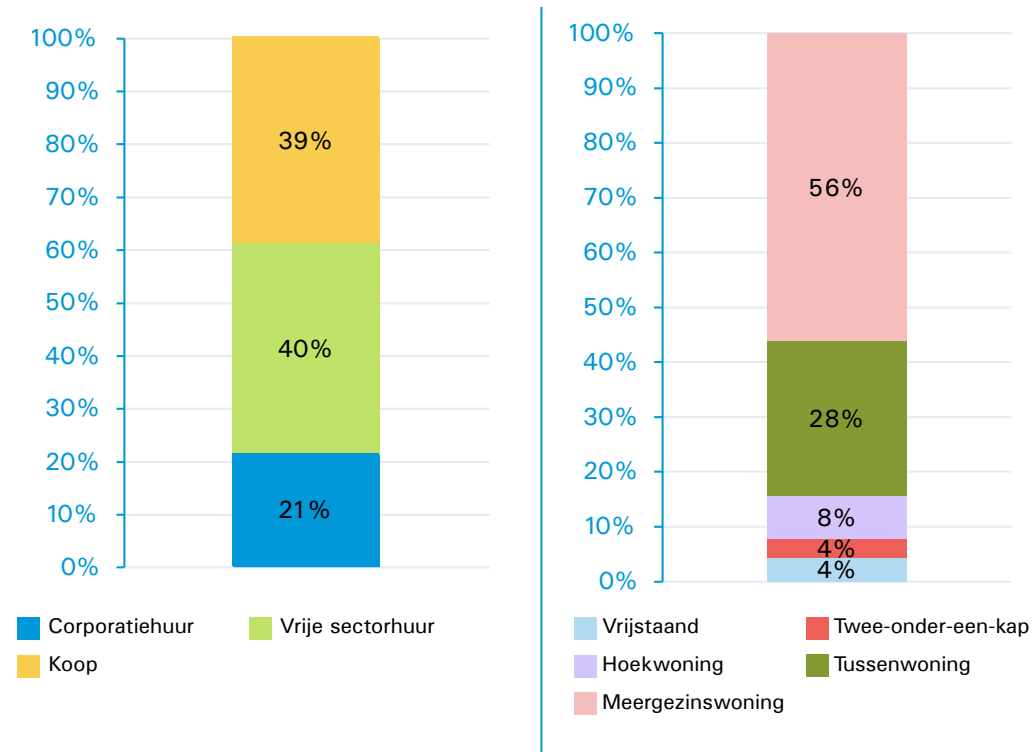
Verhuizers en baanwisselaars in Alkmaar wonen na verhuizing vooral in meergezinswoningen (circa 56%) en in gelijke mate in de vrije huur- en koopsector. Dit wijkt af van de overwegend grondgebonden en koopgerichte woningvoorraad in Alkmaar.

De Gebiedsgidsscores voor Alkmaar zijn nergens sterk onder- of bovengemiddeld. De dominante Alkmaarse woonmilieus bieden relatief veel

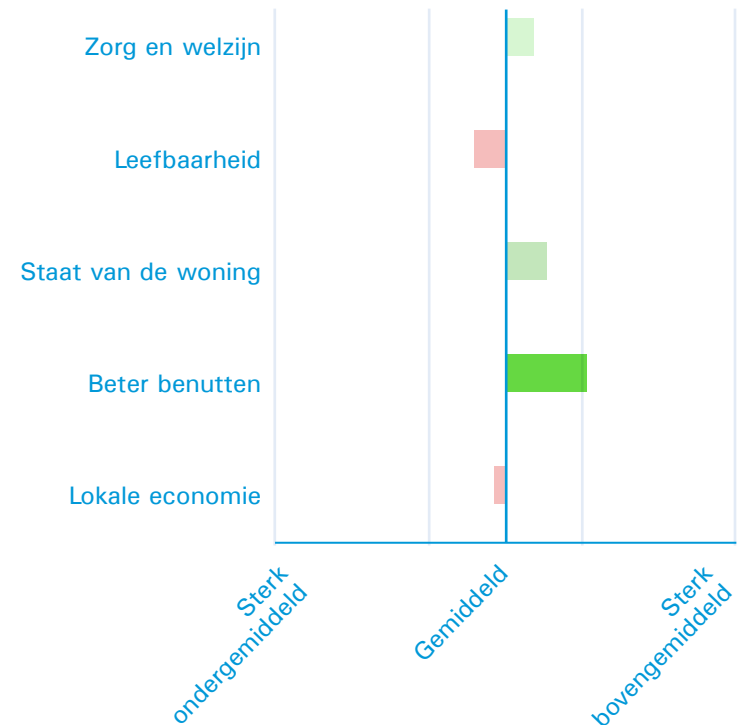
potentie voor beter benutten. Op lokale economie en leefbaarheid zijn de scores licht ondergemiddeld. Zorg en welzijn en staat van de woning scoren licht bovengemiddeld.

Arbeidsmobiele huishoudens passen goed bij de stedelijke woonmilieus in Alkmaar. De bestaande voorraad beter benutten om hen te bedienen biedt kansen voor het verbeteren van leefbaarheid en het toevoegen van draagvlak voor economische voorzieningen.

Figuur 18: Resultaten Stec WoonWerkWijzer: woningen van verhuizers en baanwisselaars naar eigendom (links) en type woning (rechts)



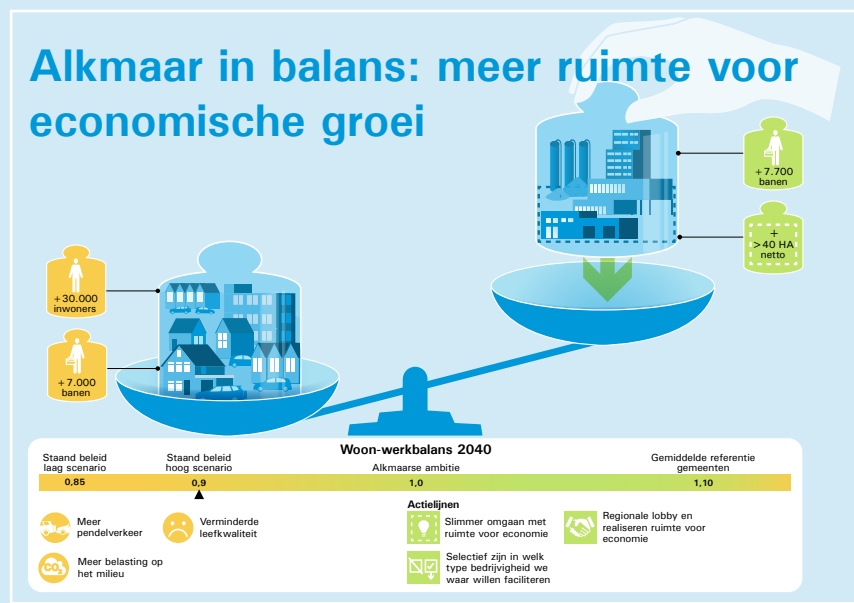
Figuur 19: Scores Stec Gebiedsgids



Bewustwording belang goede woonwerkbalans

De gemeente heeft de noodzaak voor het toevoegen van economische ruimte in samenhang met de geplande groei van het aantal inwoners krachtig en helder in beeld gebracht (zie figuur hieronder). Dit vergroot het bewustzijn binnen de eigen organisatie over het belang van een goede woonwerkbalans.

Die bewustwording is nodig, omdat de ambities voor wonen en werken nu uit balans zijn. Woondeals maken de groei doelstellingen voor woningen concreet en zichtbaar, maar voor banen ontbreekt een vergelijkbaar helder kader. Alleen doorgroeien in aantallen inwoners terwijl het aantal banen achterblijft, is niet wenselijk.



Drie conclusies voor programmering van wonen en werken voor een betere balans

1. De kwalitatieve woningbouwprogrammering is sterk afhankelijk van het behalen van gewenste economische ambitie: lukt het ook om theoretisch geschoolden in Alkmaar te laten werken?
2. Bewuste keuze maken om te voorkomen dat er een eenzijdige groei richting de forenzenmarkt van de MRA ontstaat: voor wie bouwen we?
3. Binnenstedelijke transformatie moet alleen gebeuren met behoud van werk: meng waar mogelijk, maar voorkom verdringing van werkfuncties.

Drie lessen uit dit voorbeeld voor uw eigen lokale woonwerkbalans

1. Koppel de bouw van nieuwe woningen expliciet aan een kwantitatieve en kwalitatieve banenambitie. Zonder die koppeling groeit de pendel structureel mee.
2. Werk die banenambitie uit in een ruimtelijk kader en programmering, net als met een woondeal, anders ontstaat onbedoeld een slaapstad.
3. Maak de woonwerkbalans vast onderdeel van beleid en besluitvorming en maak het zichtbaar in communicatie, zowel extern als intern.

Metropoolregio Eindhoven

Centrumstad met ondersteunende randgemeenten staat voor schaa sprong

Schets van de regio

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) bestaat uit 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant. De Brainportregio is een wereldwijde technologische koploper. Bedrijvigheid in en rondom de High Tech Systemen en Materialen (HTSM) groeien met name de afgelopen tien jaar razendsnel. Dat plaatst de regio voor grote uitdagingen. Vanuit de Stec Gebiedsgids zien we echter dat de regio over vrijwel de hele linie bovengemiddelde scores heeft, met uitzondering van de indicatoren op het vlak van leefbaarheid, welke licht ondergemiddeld scoren in vergelijking tot Nederland, (al springt er niks sterk uit). Als een van de economisch sterkste regio's van Nederland loopt de MRE tegen de grenzen aan van het faciliteren van alle verschillende ruimteclaims. 'Project Beethoven' is in het leven geroepen om met behulp van een investering van circa € 2,5 miljard de ontwikkeling van woningen, onderwijs, voorzieningen, netcapaciteit en infrastructuur in samenhang mogelijk te maken.



Aantal woningen:
375.000



Samenstelling woningvoorraad naar bouwperiode
vooorlogs: 10%
vroeg naoorlogs: 11%
uitbreiding en stadsvernieuwing: 47%
Vinx en later: 32%



Aantal banen:
486.000



Verhouding woningen/banen:
0,77



Woningtype
eengezins: 74%
meergezins: 26%



Dominante economische sectoren:
industrie, zakelijke diensten, handel



Woningeigenaarschap
corporatiehuur: 28%
vrijesectorhuur: 14%
koop: 59%



Opleidingsniveau werkende beroepsbevolking MRE
praktisch: 19%
middelbaar: 40%
theoretisch: 41%



Huishoudens naar inkomensgroep
laag: 46%
midden: 15%
hoog: 39%



Gevraagd opleidingsniveau werkgelegenheid MRE
praktisch: 18%
middelbaar: 39%
theoretisch: 42%



Werken: Eindhoven duidelijk centrum, maar bredere regio is vitaal onderdeel van het economisch ecosysteem

Eindhoven is een belangrijk centrum van de regio, maar op economisch gebied herbergen ook 'randgemeenten' als Veldhoven en Son en Breugel significante aantallen banen. Helmond heeft als tweede stedelijke centrum een heel eigen economische niche waarin het uitblinkt. Grote economische trekkers zijn dan ook buiten de gemeentegrenzen van Eindhoven gevestigd. Het HTSM-cluster is bovendien sterk verweven met toeleverende bedrijven in de grotere regio. Ook voor woningbouwlocaties geldt dat de regio (en zelfs gemeenten daarbuiten zoals Weert) wezenlijk is om het groeiend aantal inwoners én banen bij te kunnen benen.



Wonen: passend aanbod op het juiste schaalniveau in de juiste segmenten toevoegen

De MRE kent een sterke economische groei die leidt tot een grote instroom van werknemers. De woningmarkt staat onder druk en functioneert nadrukkelijk regionaal (roltrapmodel): Eindhoven trekt huishoudens aan, randgemeenten faciliteren doorstroming. Er is een fors tekort aan passend aanbod op het juiste schaalniveau en in de juiste segmenten. Zonder regionale afstemming ontstaan verdringing, prijsdruk en suboptimale matching.

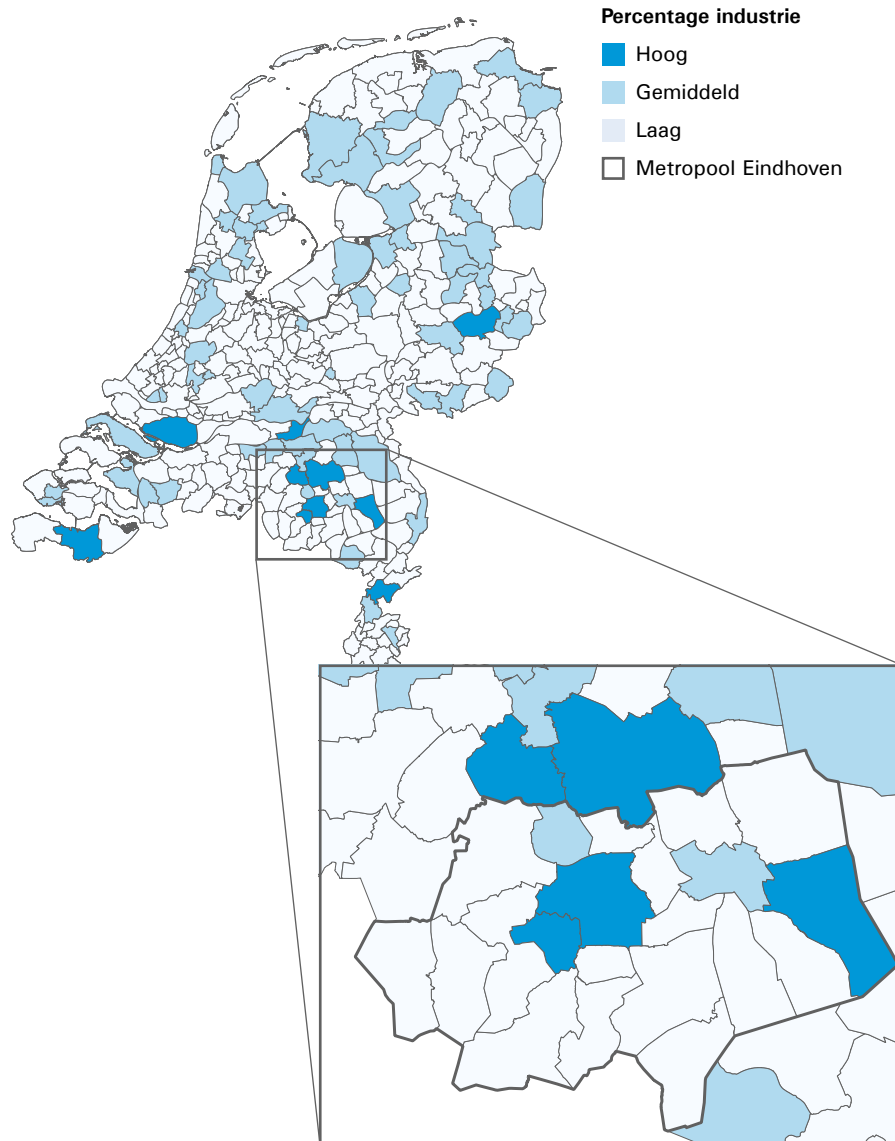


Belangrijkste uitdaging voor de juiste woonwerkbalans

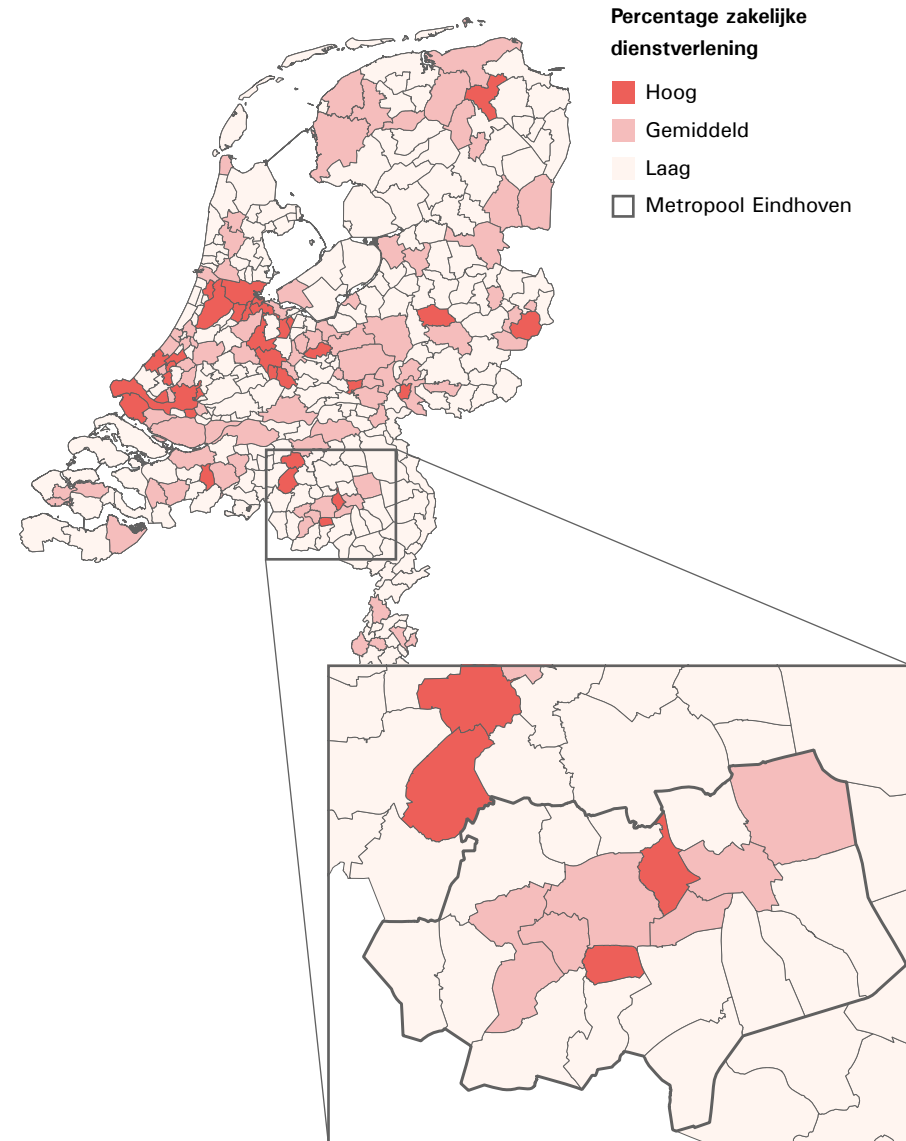
Als we inzoomen op de regio zien we een aantal interessante patronen die kunnen helpen bij het gericht inzetten van dit soort investeringen in de woningmarkt en werklocaties. Iedere gemeente kan een eigen rol vervullen zodat kwantitatieve en kwalitatieve afspraken elkaar versterken.

De regio heeft de laatste jaren te maken met een grote instroom van mensen die van baan wisselen en in dezelfde periode naar de MRE verhuizen. Dit hangt samen met de aanzuigende werking van de HTSM-sector. De MRE trekt, vergeleken met andere regio's in Nederland, bovengemiddeld veel verhuizers aan die in de industrie werkzaam zijn (zie figuur 20). Binnen de MRE landen deze mensen vooral in Eindhoven en Veldhoven. Overigens zijn ook gemeenten buiten de MRE met relatief veel werkgelegenheid in de industrie binnen de gemeentegrenzen op deze kaart goed zichtbaar. Direct grenzend aan de MRE in het noorden laten ook Boxtel en Meierijstad een relatief hoog percentage zien op deze indicator. Mensen die in de regio in de industrie gaan werken, verhuizen vooral naar Veldhoven en Eindhoven. Voor andere sectoren is dit verhuispatroon anders. In zakelijke dienstverlening en ICT (denk aan advies, banken en advocaten) heeft Eindhoven een minder sterke aanzuigende werking dan de G4-steden. Opvallend is dat werknemers die naar de MRE verhuizen en in deze sector werkzaam zijn, vooral gaan wonen in randgemeenten als Nuenen en Waalre (zie figuur 21).

Figuur 20: Verhouding aantal baanwisselingen t.o.v. aantal verhuizingen in de sector industrie (Nederland en regio MRE)



Figuur 21: Verhouding aantal baanwisselingen t.o.v. aantal verhuizingen in de sector zakelijke diensten en ICT (Nederland en regio MRE)



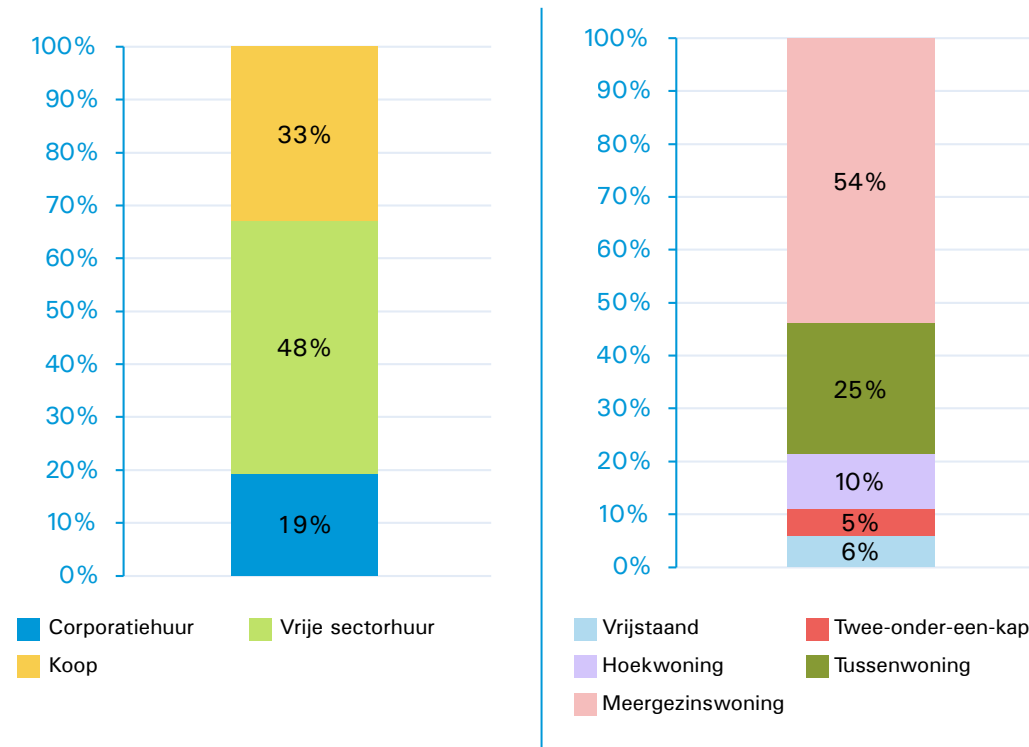
Resultaten Stec WoonWerkWijzer Metropoolregio Eindhoven

Verhuizers en baanwisselaars in de MRE wonen na verhuizing vooral in meergezinswoningen (circa 54%) en relatief vaak in de vrije huursector (48%). Dit contrasteert met het dominante Vinex- en uitbreidingsmilieu, dat sterk eengezins- en koopgericht is.

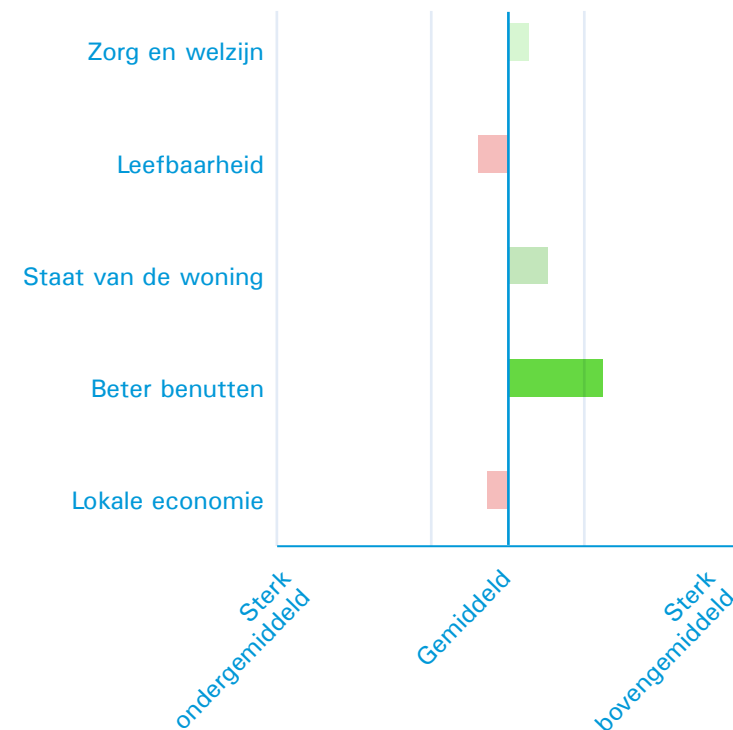
Het verhuisgedrag van arbeidsmobiele huishoudens sluit niet altijd aan bij de overheersende woonmilieus. Meer meergezinswoningen diversifiëren het aanbod en verbreden de mogelijkheden binnen de bestaande woonmilieus. Dat biedt huidige bewoners op termijn doorstrommogelijkheden.

De Gebiedsgidsscores zijn licht ondergemiddeld voor lokale economie en leefbaarheid. Voor beter benutten is veel potentie in de dominante woonmilieus in de MRE. Op zorg en welzijn is de score licht positief.

Figuur 22: Resultaten Stec WoonWerkWijzer: woningen van verhuizers en baanwisselaars naar eigendom (links) en type woning (rechts)



Figuur 23: Scores Stec Gebiedsgids



Drie conclusies voor wonen en werken voor een betere balans

1. In een economische topregio zoals de MRE is woonwerkprogrammering regionaal, met een duidelijke rolverdeling voor centrumstad (stedelijke milieus en instroom) en randgemeenten (doorstroom, gezinswoningen).
2. Niet het aantal woningen, maar de beschikbaarheid van de juiste segmenten op het juiste schaalniveau bepaalt of arbeidsmobiliteit soepel verloopt of vastloopt.
3. Koppel woningbouw direct aan economische clusters voor speciale doelgroepen (internationale instroom en kenniswerkers) nabij campussen en werklocaties.

Drie lessen uit dit voorbeeld voor uw eigen regionale woonwerkbalans

1. Maak regionale rolverdeling expliciet en programmeer op complementariteit tussen gemeenten, niet op gemeentelijke zelfredzaamheid.
2. Beschouw bepaalde woningsegmenten expliciet als economische infrastructuur, vergelijkbaar met onderwijs, bereikbaarheid of milieuruimte.
3. Toets nieuwe woningbouwplannen niet alleen aan woonkwaliteiten, maar ook aan de bijdrage aan (gewenste) arbeidsmarkt en sectorstructuur.

Stec Gebiedsgids

De Stec Gebiedsgids biedt dé interactieve digitale tool om met uw buurten, wijken en kernen aan de slag te gaan. Het geeft een samenhangend en actueel inzicht in de kwaliteit en eigenschappen van woningen en wijken, de samenstelling van huishoudens en de belangrijkste opgaven en kansen per gebied.

Op basis van een brede en gecombineerde datagedreven analyse brengt de gebiedsgids de opgaven en kansen in een wijk in een PowerBi-omgeving in beeld. Het laat verbanden zien en helpt bij het benutten van koppelkansen tussen thema's. Op basis van deze analyse prioriteren we acties voor thema's en naar gebieden/wijken. Zo gaat u samenhangend, gebiedsgericht, en concreet aan de slag met uw buurten, wijken en kernen. De gebiedsgids zet inzicht en visie om naar een kanskaart met concrete acties voor uw prioritaire gebieden.

Met de gebiedsgids helpt Stec Groep gemeenten om wonen, werken en voorzieningen niet los van elkaar te bekijken, benaderen en programmeren, maar als samenhangend systeem.



Meer informatie?

Wij denken graag met u mee! Neem contact op met:



Jasper Beekmans

Partner
j.beekmans@stec.nl



Esther Geuting

Directeur innovatie
e.geuting@stec.nl



Sam Fastenau

Adviseur
s.fastenau@stec.nl



Thomas de Ruiter

Onderzoeker
t.deruiter@stec.nl

026 – 751 41 00

www.stec.nl

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Onderzoeksverantwoording

De Stec WoonWerkWijzer

Met de Stec WoonWerkWijzer geven we inzicht in de relaties tussen wonen en werken. Meer specifiek over de verhuisbewegingen van personen die verhuizen rondom een wisseling van baan. Van al deze personen zijn kwalitatieve woon- en werkkenmerken bekend: woningbezit, type woning, opleidingsniveau en de sector waarin iemand werkzaam is.

We verdiepen de relatie tussen wonen en werken door personen te onderzoeken die binnen een jaar voor of na een verhuizing van baan wisselden en naar een andere gemeente verhuisden. Dit leverde een onderzoekspopulatie van circa 450.000 personen op.

Bron- en datagebruik

De WoonWerkWijzer combineert verschillende databronnen. CBS Microdata vormt de belangrijkste basis. Op basis van deze data zijn koppelingen gelegd op huishoudens- en adresniveau. Het statistisch onderzoek vond plaats onder strikte voorwaarden. De analyses zijn geaggregeerd naar gemeente- of stadsdeelniveau.

Afbakening onderzoeksgebieden

In dit paper lichten we vijf cases uit met woonwerkvragen op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. We schetsen de specifieke context en de vragen die er spelen. De cases zijn daarmee een doorsnede van wat er landelijk speelt op woonwerkgebied. Met de Stec WoonWerkWijzer analyseren we tot op buurtniveau de relaties tussen wonen en werken (uiteraard onder voorwaarde van voldoende cases om anonimiteit van de resultaten te waarborgen).

