REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN 2026

Doel:
De 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant vormen samen de woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. De Regionale Begrippenlijst Wonen biedt een gezamenlijk referentiekader voor begrippen die van belang zijn voor het sturen, monitoren en afstemmen van de woningbouwopgave in de regio.

De nadruk ligt op regionaal afgestemde definities van onder meer betaalbaarheidsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijnen, zodat gemeenten en partners met dezelfde uitgangspunten werken bij de uitvoering van woningbouwafspraken.

Actualisatie:
De begrippenlijst wordt jaarlijks vastgesteld tijdens de Regionale Omgevingsdag Zuidoost-Brabant. De Omgevingsdag is juridisch verankerd als regionaal omgevingsoverleg in de provinciale Omgevingsverordening.

DISCLAIMER:
De Begrippenlijst wordt eind 2025 geactualiseerd. Op het moment van actualisatie bevindt de *Wet versterking regie op de volkshuisvesting* zich in het parlementaire traject; inwerkingtreding wordt naar verwachting medio 2026 voorzien. In de Begrippenlijst is de invloed van de voorgenomen wet uitsluitend opgenomen voor zover deze nu bekend en relevant is voor deze lijst. Daar waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij de reeds bekende en relevante begrippen.

INHOUDSOPGAVE

Doelgroepen
- Doelgroepen
  - *Aandachtsgroepen* 3
  - *Doelgroep van beleid* 3
  - *Middeninkomens* 3
- Doorstromer 3
- Friendswonen 4
- Internationale werknemer 2
  - *Internationale kennismigrant* 2
  - *EU Arbeidsmigrant* 3
- Starter 7
- Woningdeler 7
- Woningverlater 7

Wet- en regelgeving
- BAG 2
  - *Pand* 2
  - *Verblijfsobject* 2
  - *Standplaats* 2
  - *Ligplaats* 2
- Kernvoorraad 4
- Prijsgrenzen 5
  - *Prijsgrenzen huur* 5
  - *Prijsgrenzen koop* 6
- Woningmarktregio 7

Duurzaamheid
- Energieneutraal(ENG)/BENG /Nul-op-de-meter/Nieuwe Normaal 3
- Biobased 4
- Natuurinclusief 4

Wonen en zorg
- Levensloopbestendige woning 5
- (Pre)Mantelzorg en mantelzorgwoning 5
- Wonen met zorg en welzijn 8
  - *Nultredenwoningen* 8
  - *Geclusterde woonvormen* 8
  - *Zorggeschikte woningen* 8
  - *Volledig Pakket Thuis* 8
- Zorgplaats 9

Overige begrippen
- Bestaand stedelijk gebied 2
- Betaalbaar 2
- Corporatie 3
- Scheefwonen 7
- Waterbesparing 7
- Woning 7
  - Sociale huurwoning 7
- Woningbouwmonitor 7
- Woningwaarderingsstelsel (WWS) 9

BAG – Basisregistratie Adressen en Gebouwen

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bevat gemeentelijke basisgegevens van alle adressen en gebouwen in een gemeente. De wet *basisregistraties adressen en gebouwen* schrijft voor dat alle adressen en gebouwen in de gemeente worden opgenomen in twee basisregistraties: de Basisregistratie Adressen (BRA) en de Basisgebouwenregistratie (BGR).
De BAG onderscheidt vier soorten objecten. Dat zijn **panden** (gebouwen), **verblijfsobjecten** (zoals een woning, winkel of restaurant), **standplaatsen** (bijvoorbeeld voor een woonwagen) en **ligplaatsen** (voor boten).

Pand
Kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Verblijfsobject met (tenminste ook) woonfunctie
Kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die:

- Ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en
- Onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en
- In functioneel opzicht zelfstandig is (woon- slaapkamer, keuken, badkamer, toilet).

In het kader van regionale woningbouwafspraken gaat het om het realiseren van ‘zelfstandige verblijfsobjecten met een woonfunctie’. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt het hele gebouw, of het gedeelte dat wel als functioneel zelfstandig kan worden gezien, als 1 verblijfsobject met een woonfunctie geregistreerd.

Standplaats
Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen terrein of gedeelte daarvan dat bestemd is voor het permanent plaatsen van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte ruimte.

Ligplaats
Door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig aangewezen plaats in het water al dan niet aangevuld met een op de oever aanwezig terrein of een gedeelte daarvan, die bestemd is voor het permanent afmeren van een voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt vaartuig.
Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied zoals dat is vastgelegd op de thema-kaart stedelijke ontwikkeling van de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant

Betaalbaar

Optelsom van de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
Bron: Woondeal Zuidoost-Brabant maart 2023

(Economisch actieve) internationale werknemer

Een economisch actieve, internationale werknemer is een persoon (in de leeftijdscategorie 15 t/m 66 jaar) in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit.
Bron: ministerie EZ

Binnen deze groep internationale werknemers zijn verschillende categorieën te onderscheiden:

Internationale kennismigrant (expat)
Een hoogopgeleide economisch actieve werknemer met alleen een buitenlandse nationaliteit. Voor deze kennismigranten geldt een minimale looneis voor twee leeftijdsgroepen. De minimale (fiscale) looneisen bruto per maand (excl. vakantiegeld) zijn € 5.942 voor kennismigranten van 30 jaar of ouder en € 4.357 voor kennismigranten jonger dan 30 jaar (prijspeil 2026).
Bron: Ministerie Sociale Zaken en Werkgelegenheid

EU Arbeidsmigrant
Arbeidsmigranten zijn onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Het zijn werknemers die veelal laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland.
Bron: Wet goed verhuurderschap, artikel 1

Expats (kennismigranten), grenswerkers en statushouders vallen hier vanwege hun afwijkende karakteristieken en beleidsmatige benadering niet onder. Grenswerkers hebben vaak geen huisvestingsbehoefte omdat ze over de grens wonen. Voor statushouders geldt specifieke wetgeving en zij zijn hier niet per definitie op basis van arbeidsmotieven. Kennismigranten zijn over het algemeen hoger opgeleid dan arbeidsmigranten en komen geregeld ook van buiten de Europese Unie.
Bron: 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' van Het PON (september 2018).

Corporatie
Een woningbouwcorporatie of woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (de doelgroep). Bij koninklijk besluit worden corporaties toegelaten als instelling. Als synoniem voor 'toegelaten instelling' wordt ook vaak de term 'sociale verhuurder' gebruikt.
Bron: Ministerie BZK

Doelgroepen
Aandachtsgroepen
Het gaat hier om personen die om verschillende redenen onvoldoende in staat zijn om (zelfstandige) huisvesting te verkrijgen en/of te gaan wonen. De bijzondere doelgroepen krijgen hulp bij het verkrijgen van een (zelfstandige) huisvesting. Dat geldt ook voor asielzoekers die een verblijfsvergunning (vergunninghouders) hebben ontvangen.

Doelgroep van beleid
De doelgroep van beleid zijn eenpersoonshuishoudens met belastbaar inkomen beneden € 51.535 (prijsgrens 2026) en meerpersoonshuishoudens met belastbaar inkomen onder € 56.910 54.847(DAEB-norm)
Bron: Ministerie BZK,
Regels voor toewijzen aan de doelgroep | Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) | Home | Volkshuisvesting Nederland

Middeninkomens
De groep huishoudens met een belastbaar inkomen tot 1,5 maal de DAEB-norm (DAEB-norm meerpersoonshuishoudens prijspeil 2026). Voor 2026 is 1,5 maal de DAEB-norm € 85.365.
Bron: Rijksoverheid, Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland

Doorstromer
Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.
Bron: Dashboard - Begrippenlijst - Nederland

Energieneutraal(ENG)/BENG/NOM/Nieuwe normaal
Energieneutraal
De woning heeft een primair fossiel energiegebruik (EP 2) volgens NTA 8800 van precies nul en een aandeel hernieuwbare energie van 100%. Alleen het gebouw gebonden energiegebruik op jaarbasis telt mee. Eventuele maatregelen op gebiedsniveau kunnen via NEN 7125 bij de NTA 8800-berekening worden gewaardeerd.

BENG
Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Meer informatie: https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/beng/indicatoren

NOM
Nul-op-de-meterwoning: De woning heeft op jaarbasis per saldo een totaal energiegebruik van precies nul, uitgaande van standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland, uitgaande van standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in Nederlands normen.
Het betreft alle energiegebruiken die op de energiemeter(s) in de woning zichtbaar worden. Het gaat dus om het totaal van het gebouwgebonden plus gebruikersgebonden energiegebruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Nieuwe normaal
Het Nieuwe Normaal (HNN) voorziet in een aantal criteria die gezamenlijk de circulariteit van een bouwwerk kwantificeren. Actuele versies:
- Nieuwbouw 1.1 d.d. 12 december 2024.
- Bestaande Bouw: 12 december 2024

Meer info: Het Nieuwe Normaal (HNN) - Cirkelstad
Bron: Woondeal Zuidoost-Brabant maart 2023

Biobased
Bouwmaterialen die zijn gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten, bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.
Biobased bouwmateriaal is materiaal dat voor minimaal 70% uit hernieuwbare massa bestaat, bepaald volgens de EN16575:2014.

Deze biobased materialen zijn (in de levenscyclus van het materiaal):
- afkomstig van een regeneratieve teelt die de ecologisch gezonde condities van de oogstlocatie waarborgt, nu en later;
- gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur die na een oogst terug groeien binnen 100 jaar;
- geen abiotsche grondstoffen uit geologische formaties, zoals zand en klei;
- later herbruikbaar als grondstof in een nieuw bouwmateriaal of in de natuur.

Bron: College van Rijksadviseurs / Nationale Aanpak Biobased Bouwen

Natuurinclusief
Dit betekent dat de gebouwde omgeving zo wordt ontworpen en ingericht dat de natuur geïntegreerd en versterkt wordt. Er worden bewuste keuzes gemaakt om biodiversiteit te bevorderen bij bijvoorbeeld nieuwbouw, transformaties en renovaties.
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)

Friendswonen
Friendswonen is een woonvorm waarbij meerdere bewoners (geen partners) een woning delen. Een “Friends-woning” is ingericht op samenwonende vrienden of familie, niet op partners. Deze personen vormen samen geen huishouden. De gedeelde woning is aangemerkt als één zelfstandige woonruimte en bevat minimaal één inpandige gemeenschappelijke ruimte waaronder een keuken. De bewoners hebben tenminste een eigen slaapkamer.

Kernvoorraad
Kernvoorraad
Alle huurwoningen met een kale huurprijs lager of gelijk aan de bovengrens voor sociale huurwoningen.
tabel 1: kernvoorraad

	Sociaal	Midden	Duur
huur	Kernvoorraad		
koop			

Levensloopbestendige woning

een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners".
Bron: het Kenniscentrum Wonen-Zorg

(Pre) Mantelzorg en mantelzorgwoning

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

Er zijn verschillende situaties mogelijk voor het realiseren van mantelzorg:
- Een mantelzorgwoning als tijdelijk unit in de tuin plaatsen;
- Een bestaande garage of schuur verbouwen tot mantelzorgwoning;
- Een permanent gebouw neerzetten dat eerst als mantelzorgwoning en daarna als schuur of garage te gebruiken is;
- Bovenstaande mantelzorgwoningen, worden gezien als een bijbehorende bouwwerk bij een woning en kunnen onder voorwaarden vergunningvrij worden gerealiseerd. Deze voorwaarden staan in het tijdelijk deel omgevingsplan en in het Bbl;
- Belangrijk: na afloop van de mantelzorg mag het gebouw niet als zelfstandige woonruimte in stand blijven.

Bron: Ministerie VWS

Prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van VRO. Voor de periode van 01/01/2026 tot 01/01/2027 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op de volgende bedragen.

Maximale huurverhoging vrije sector: 4,4%
Maximale huurverhoging middenhuur: 6,1%
Maximale huurverhoging sociale huur 4,1%

Bron: Maximale huurverhoging 2026 in sociale sector 4,1%, middenhuur 6,1% en vrije sector 4,4% | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

Tabel 2: prijsgrenzen huur ministerie van VRO

Kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar)	Kale huur tot en met € 498,20
1e Aftoppingsgrens (1 en 2 personen)	Kale huur tot en met € 713,02
2e Aftoppingsgrens (3 of meer personen)	Kale huur tot en met € 764,14
DAEB huurgrens (maximale huurprijsgrens sociale huurwoning)	Kale huur tot en met € 932,93
Liberalisatiegrens	€ 1.228,07

De volgende huurprijsgrenzen worden gehanteerd in de regio Zuidoost-Brabant:

Tabel 3: prijsgrenzen huur Regio Zuidoost-Brabant

Sociale huur onder kwaliteitskortingsgrens	Kale huur tot en met € 498,20
Sociale huur tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	Kale huur tot 1e of 2e aftoppingsgrens afhankelijk van samenstelling huishouden
Sociale huur boven aftoppingsgrens	Kale huur vanaf minimaal de 1e of 2e aftoppingsgrens afhankelijk van samenstelling huishouden, en maximaal € 932,93

Sociale huur	Kale huur tot en met € 932,93
Dure huur (vanaf 187 WWS punten)	Kale huur vanaf € 1.228,07

- *Excl. 10% opslagmogelijkheid voor maximaal 20 jaar voor nieuwbouw, welke in gebruik wordt genomen ná 1 juli 2024 én waarvan de bouw gestart is vóór 1 januari 2028, met een looptijd van 20 jaar. Website: Nieuwbouwopslag volgens de Wet betaalbare huur | Wet betaalbare huur | Home | Volkshuisvesting Nederland*

Bron: Ministerie VRO

Voorwaarden

- Een huurwoning is een woning die in gebruiksklare toestand wordt verhuurd. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' (zoals garages of parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimten-voorzieningen) de kosten die hiervoor in rekening worden gebracht worden meegerekend bij het bedrag van de huur.
- Nieuwe huurwoningen blijven langjarig in verhuur binnen de afgesproken prijscategorie. Voor sociale huurwoningen is dit (conform de afspraak in de Regionale Woondeal 2025) minimaal 25 jaar.

Prijsgrenzen koop
De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de door het ministerie bepaalde verhoging van de grens 'betaalbare koop'. Voor 2026 wordt de indexering daarmee vastgesteld op 3,7% conform consumentenprijsindex (CPI). De bedragen worden afgerond op € 5.000.

Voor de periode van 01/01/2026 - 01/01/2027 zijn de prijsgrenzen voor koopwoningen vastgesteld op:

Tabel 4: prijsgrenzen koop

Sociale koop	Koop tot € 250.000
Lage middeldure koop	Koop van € 250.000 tot 295.000
Midden middeldure koop	Koop van € 295.000 tot € 345.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 345.000 tot € 420.000
Dure koop	Koop vanaf € 420.000
Betaalbare koop[1]	Koop tot € 420.000 (indexering conform circulaire rijksoverheid)

Voorwaarden

- Een koopwoning is een woning die in gebruiksklare toestand inclusief grond aan de koper wordt overgedragen. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water, en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.
- Voor alle prijsklassen geldt dat in geval van verplichte afnames van 'extra's' bij nieuwbouwwoningen (zoals garages of parkeerplaatsen of gemeenschappelijke ruimten-voorzieningen) deze kosten meegerekend worden bij het bedrag dat de koper voor aankoop van de woning bij de notaris moet betalen.
- Als de ontwikkelaar of verkoper van een woning een koopconstructie toepast waardoor een woning met een hogere marktwaarde toch binnen de betaalbaarheidsgrens van de overeengekomen prijscategorie kan worden verkocht, dan kan deze woning alleen tot die prijscategorie worden gerekend wanneer de constructie duurzaam bijdraagt aan de betaalbaarheid van de woning.

De koopconstructie moet ervoor zorgen dat de woning onder de betaalbaarheidsgrens bereikbaar wordt voor de beoogde doelgroep — niet slechts tot aan die grens. De regeling dient transparant, overdraagbaar en toetsbaar te zijn, en aan te sluiten bij de NHG-normen voor verantwoorde financiering. Voorbeelden van acceptabele koopconstructies zijn KoopGarant en Slimmer Kopen, waarbij de betaalbaarheid op lange termijn wordt gewaarborgd door terugkoop- of kortingselementen.

[1] Het kabinet wil zo snel mogelijk naar een productie van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar. De grens voor betaalbare koopwoningen wordt, net als vorig jaar, geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2026 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 420.000. In 2025 is deze grens € 405.000.
Bovengrens
NHG-grens stijgt naar € 470.000, afsluitpremie blijft 0,4% | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

Scheefwonen
Met scheefwonen bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen 'scheefwoners' worden onderscheiden:
- *Dure scheefwoner*: huishouden dat wel tot de doelgroep van beleid behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont. *[Zie ook doelgroep en kernvoorraad]*
- *Goedkope scheefwoner*: huishouden dat niet behoort tot de doelgroep van beleid, maar dat wel in de kernvoorraad woont. *[Zie ook doelgroep en kernvoorraad]*

Bron: Ministerie BZK

Starter
- *Starter op de woningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.
- *Starter op de koopwoningmarkt*: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

Waterbesparing
Aanwenden van (drink)water in de woning, met maximaal inzet op meervoudig hergebruik van water. Vanuit de notie dat water een schaars goed is, betekent dit: ook maximale inzet om de totale hoeveelheid water die je uit de bron haalt te beperken.
Bron: Waterschappen de Dommel en Aa en Maas

Woning
Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie. Indien niet aan de eisen van een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie wordt voldaan (bijvoorbeeld bij studentenkamers of instellingsplaatsen) dan wordt gesproken over onzelfstandige woonruimten. *[Zie ook BAG]*
Bron: Ministerie BZK - wet basisregistraties adressen en gebouwen

Woning; sociale huurwoning
Vooruitlopend op het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geldt onderstaande definitie zoals opgenomen in de memorie van toelichting bij de Wet Versterking regie volkshuisvesting. Een sociale huurwoning is een woning*:
- met een aanvangshuur onder de sociale huurgrens (2026: € 932,93), welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB inkomensgrens (2026: € 51.535 voor eenpersoonshuishoudens / € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens);
- en met een instandhoudingstermijn als sociale huurwoning van minimaal 25 jaar; (Korter alleen indien de sociale huurwoningen worden verkocht met een koopconstructie die langdurig de betaalbaarheid van de woning waarborgt. Gedacht kan worden aan constructies zoals KoopGarant en Slimmerkopen).
- welke via de huisvestingsverordening beschikbaar kan worden gesteld voor toewijzing aan urgente doelgroepen. Wanneer een gemeente ervoor kiest geen gebruik te maken van de mogelijkheid om woningen beschikbaar te stellen voor toewijzing aan urgente doelgroepen via de huisvestingsverordening, telt de woning toch als sociale huurwoning.

Met de laatste bullet wordt de mogelijkheid geboden om via een huisvestingsverordening sociale huurwoningen van commerciële partijen ook toe te wijzen aan urgente doelgroepen.
* Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de DAEB voldoen altijd aan de definitie van sociale huurwoning.

Waar commerciële partijen de handschoen oppakken om sociale huur te realiseren, tellen uitsluitend woningen mee als sociale huur wanneer de woningen voldoen aan een vastgestelde definitie. De Wet Versterking regie volkshuisvesting benoemt het voornemen om de definitie van een sociale huurwoning wettelijk vast te leggen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Woningdeler
Een woningdeler is iemand die samen met anderen een woning deelt zonder dat ze een gezamenlijk huishouden vormen. Dit betekent dat ze bijvoorbeeld de keuken en badkamer delen, maar elk hun eigen kamer hebben en geen familie of partners zijn en geen huishouden vormen. Bij huur hebben zij ieder een eigen huurcontract.

Woningverlater
Huishouden dat uit een zelfstandige woning verhuist naar een niet-zelfstandige woning (bijvoorbeeld naar een zorgplaats).
Bron: Ministerie BZK

REGIONALE BEGRIPPENLIJST WONEN
Geldig: 1 januari 2026 tot 1 januari 2027

Woningmarktregio

Op grond van de Woningwet 2015 heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst de 19 woningmarktregio's in Nederland vastgesteld. Eén van de regio's is de Metropoolregio Eindhoven. Tot deze regio behoren 21 gemeenten en 13 woningcorporaties:

Gemeenten:
Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre.

Woningcorporaties:
Stichting Woonbedrijf SWS, Hhvl, Woonstichting 'thuis, Wooninc., Stichting woCom, Stichting woonpartners, Stichting Trudo, woningbouwvereniging Bergopwaarts, Bouwvereniging Woningbelang, Woningstichting de Zaligheden, Woningbouwvereniging Compaen, Woningbouwvereniging Volksbelang, Stichting Goed Wonen, Woningbouwvereniging Helpt Elkander.
Bron: Ministerie VRO

Woningbouwmonitor

Een woningbouwmonitor is een instrument dat wordt gebruikt om de voortgang en capaciteit van woningbouwprojecten te volgen en te analyseren. Het biedt inzicht in de planning, uitvoering en oplevering van nieuwbouwwoningen. Eveneens in transformatie, beter benutten van bestaande voorraad en onzelfstandige wooneenheden waaronder wonen met zorg. In de regio wordt het systeem JUNO toegepast.

Wonen met zorg en welzijn

	55+	**Overig**
Geclusterd	***Geclusterd wonen ouderen*** Rollatorgeschikte woonvormen met gemeenschappelijke ruimte ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn en de woonvorm is gericht op 55+'ers. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.	***Geclusterd wonen overig*** Woonvormen met gemeenschappelijke ruimte ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen.
Zorggeschikt	***Zorggeschikte woningen ouderen*** Rolstoelgeschikte woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg (Wet langdurige zorg) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica. De woningen zijn gericht op en bestemd, gelabeld voor of toegewezen aan 55+ers.	***Zorggeschikte woningen overig*** Rolstoelgeschikte woningen die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Overig	***Nultredenwoningen ouderen*** Dit zijn rollatorgeschikte (on)zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn gericht op doelgroep de van 55+ers.	***Overig*** Alle nultredenwoningen die niet in één van de andere categorieën vallen.

Volledig Pakket Thuis (VPT)
Met een VPT wordt vanuit de Wlz dezelfde zorg en begeleiding verleend als in een zorginstelling, maar dan aan huis in een zelfstandige woning. Het VPT sluit aan bij de trend zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen.

Woningwaarderingsstelsel (WWS)

Dit is het systeem dat wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een woning te bepalen. Iedere woning of kamer krijgt punten gebaseerd op kenmerken zoals oppervlakte, voorzieningen en kwaliteit. Het totale aantal WWS-punten – de kwaliteit van een woning– bepaalt de maximale huurprijs. Voor onzelfstandige woningen (zoals kamers) geldt een apart puntenstelsel: het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO).

Bij oplevering worden de alsdan geldende huurprijzen gehanteerd die corresponderen met het aantal WWS-punten van de woning, tot maximaal de huurprijs die behoort bij de afgesproken prijscategorie (zie prijsgrenzen huur).
Bron: ministerie van VRO

Zorgplaats

Een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Volgens de BAG is een zorgplaats dus een onzelfstandig verblijfsobject.

Deze definitie is van belang omdat in Regionale afspraken, afspraken staan over het aantal nieuwbouwwoningen. In de praktijk is het onderscheid tussen een woning en zorgplaats niet altijd eenvoudig te maken. Een (zorg-)woning telt mee als woning in Regionale afspraken; een zorgplaats niet.