

stec
groep

Woonbehoefte- onderzoek Heerlen

Stec Groep aan de gemeente Heerlen

31 juli 2024

Inhoudsopgave

1.	Blik op de huidige woningmarkt	3
1.1	Hoog aandeel huurwoningen kenmerkt woningvoorraad	3
1.2	Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens	6
1.3	Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt	9
1.4	Sociale markt	12
2.	Demografie en migratiestromingen	13
2.1	Aantal inwoners stabiliseert, groei in aantal huishoudens	13
2.2	Heerlen kent een positieve migratie, vooral van jonge huishoudens	16
2.3	Buitenlandse instroom	20
2.4	Binnengemeentelijke verhuizingen	22
3.	Woningbehoefte	25
3.1	Kwantitatieve huishoudensontwikkeling ontleed op basis van drie scenario's	25
3.2	Doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepen indeling	28
3.3	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen	29
4.	Economische scenariostudie	34
4.1	Verkenning van mogelijkheden	34
4.2	Vervangingsvraag beroepsbevolking	35
4.3	Aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers	38
4.4	Profiteren van uitbreiding van economische magneten zoals Brightlands Campus	47
4.5	Profiteren van uitbreiding economische magneten zoals ASML	49
4.6	Overzicht scenariostudie	53

1. Blik op de huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk gaan we in op kenmerken en recente ontwikkelingen van de bestaande woningvoorraad. Dit betreft onder andere een toelichting op de verschillende woningtypen en prijssegmenten, aandacht voor verduurzaming van de voorraad en een analyse van de historische en huidige woningmarktsituatie. We doen dit op het niveau van de gemeente Heerlen waarbij we geregeld een vergelijking maken met de landelijke voorraad. Op deze manier brengen we ook de landelijke verschillen in beeld.

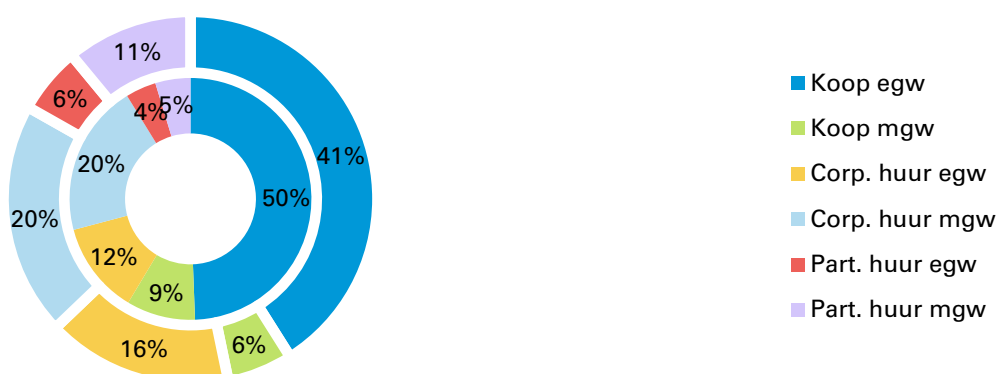
1.1 Hoog aandeel huurwoningen kenmerkt woningvoorraad

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Heerlen staat er al. Om de woonopgaven voor de toekomst te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad daarom cruciaal. Hieronder benoemen we eerst enkele kenmerken van de woningvoorraad in Heerlen.

In verhouding met het landelijke gemiddelde meer huurwoningen en minder koopwoningen in Heerlen

Uitgesplitst naar eigendom blijkt dat de woningvoorraad van Heerlen voor 47% bestaat uit koopwoningen. Dit is relatief weinig ten opzichte van het landelijke aandeel (59%). Daar tegenover staat dat het aandeel huurwoningen relatief hoog is in de gemeente. Zo bedraagt het corporatiebezit 36% van de woningvoorraad en is het particuliere bezit 17%. Het corporatiebezit is in Heerlen groter dan het landelijke aandeel (32%). Ook het particuliere huur bezit is in Heerlen (17%) groter dan het landelijke aandeel (9%).

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom in Heerlen (buitenste ring) vergeleken met Nederland



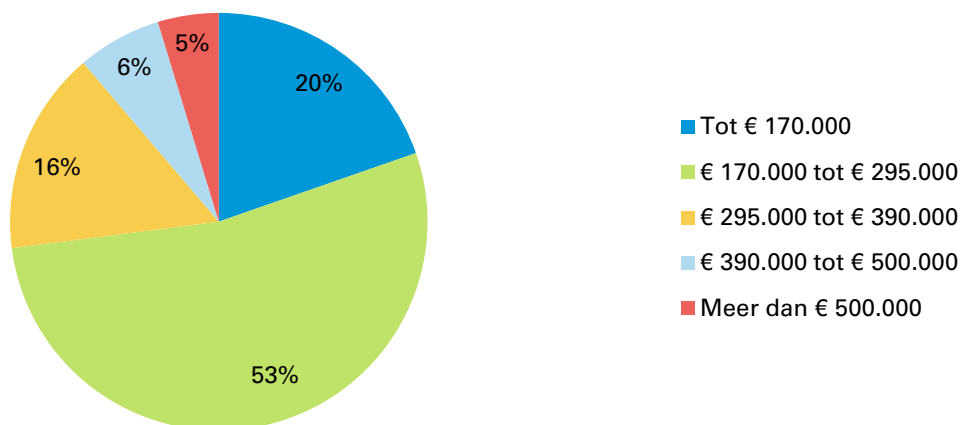
Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), bewerking Stec Groep (2024). Egw = eengezinswoning. Mgw = meergezinswoning. Corp. = corporatie, Part. = particulier.

Meer dan de helft van de woningvoorraad bereikbaar voor middeninkomens

We hebben de koopwoningen in Heerlen uitgesplitst naar prijssegmenten. We hebben hiervoor de meest recente WOZ-gegevens van CBS-microdata gebruikt (2023). Deze tonen een inschatting van de woningwaarde op peildatum 1 januari 2023. Sindsdien is de prijsontwikkeling beperkt geweest waardoor dit ook nu nog een goed beeld geeft van de huidige woningprijzen. Wat opvalt is dat het segment dat bereikbaar is voor startende middeninkomens (tot €295.000) behoorlijk

groot is (56%). De woningmarkt is dus relatief makkelijk te betreden voor middeninkomens. Verder zien we 11% van de woningen een WOZ-waarde heeft die hoger is dan € 390.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen. Relatief gezien bestaat de woningvoorraad in Heerlen uit een groter aandeel betaalbare woningen dan dure woningen.

Figuur 2: Koopwoningen naar prijsklassen in Heerlen



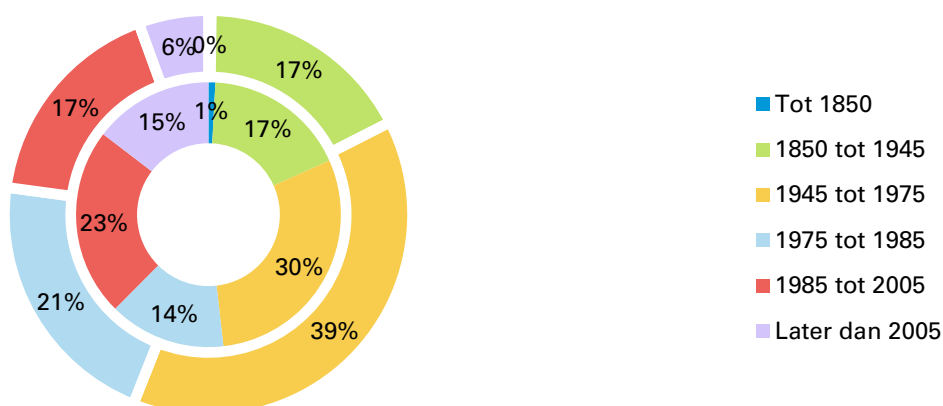
Bron: WOZ-gegevens gemeente Heerlen (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Grootste aandeel van de woningvoorraad gebouwd tussen 1945 en 1985, woningtypen komen overeen met het landelijke gemiddelde en verduurzamingsopgave bij oudere woningen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Heerlen vervolgens opgedeeld naar bouwperiodes, woningtypen en energielabels. Hiervoor gebruiken we het BAG-bestand van de gemeente. Voor de vergelijking met Nederland gebruiken we data van het CBS.

We zien dat er in de gemeente Heerlen weinig woningen staan van voor 1850 (0%) en van tussen 1850 en 1945 (17%). Woningen uit de periode 1945 tot 1985 zijn over het algemeen minder aantrekkelijk en dus kwetsbaar. De voorraad in deze periode is in Heerlen groter (60%) dan het landelijk gemiddelde (44%). Ook is er relatief weinig nieuwbouw (6%) ten opzichte van het landelijk gemiddelde (15%). Dit baseren we op het aantal woningen dat gebouwd is na 2005.

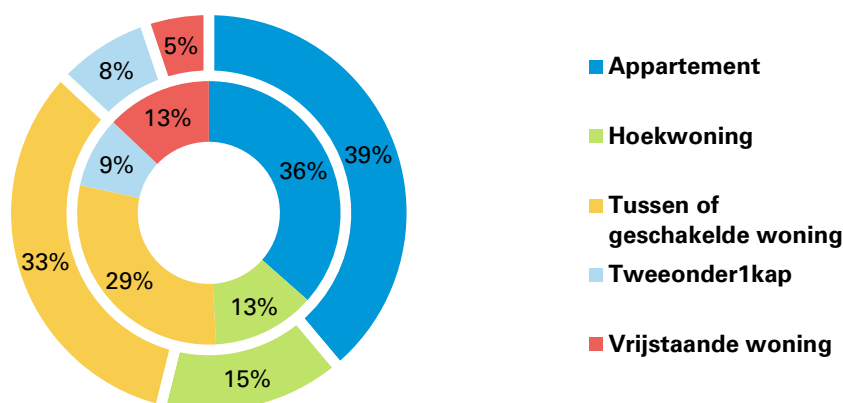
Figuur 3: Woningvoorraad naar bouwperiode in Heerlen (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



Bron: BAG (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Wat betreft de woningtypen zien we dat de voorraad aan appartementen het grootste is in de gemeente Heerlen (39%). Ook de voorraad tussen- of geschakelde woningen is groot (33%). De voorraad twee-onder-een-kap- (8%) en vrijstaande (5%) woningen is het kleinst. De hoekwoningen vormen met 15% de middenmoot. Op de vrijstaande woningen na zijn er amper verschillen met het landelijk gemiddelde zichtbaar.

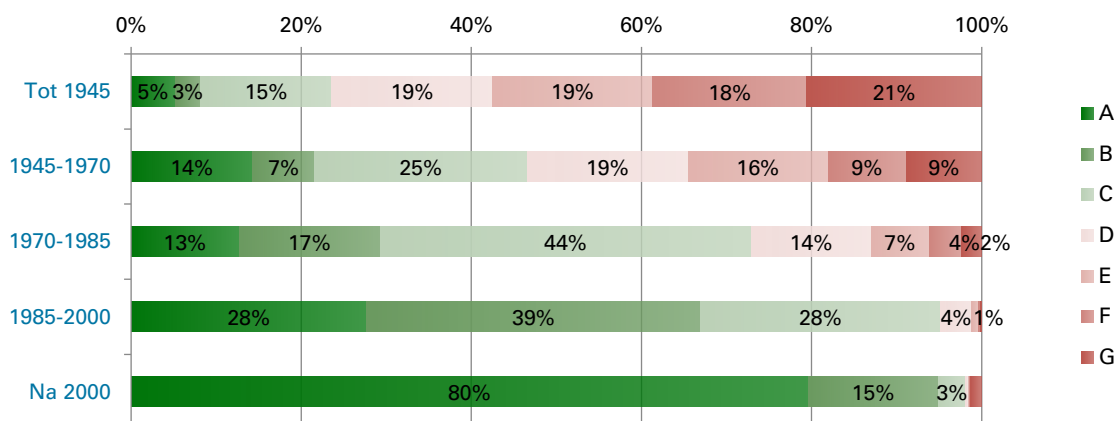
Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype in Heerlen (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



Bron: BAG (2023), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Om de huidige mate van duurzaamheid in beeld te brengen, maken we gebruik van de energielabels van woningen. We maken hierbij wel de kanttekening dat van een groot deel van de woningen nog geen energielabel bekend is. Enkel bij nieuwbouwwoningen, woningen die recent aangeboden of verkocht zijn en corporatiewoningen is het energielabel (veelal) bekend. Voor een relatief groot deel gaat het hier dus om nieuwere woningen. Om oververtegenwoordiging van nieuwe woningen te voorkomen maken we in onderstaande figuur onderscheid naar bouwperiode. Zo zijn de opgaven per bouwperiode beter inzichtelijk gemaakt. Wat opvalt is dat de bouwperiode van de woning een duidelijke rol speelt in de mate van verduurzaming. Over het algemeen geldt: hoe jonger de woning, hoe hoger het energielabel. Met name bij woningen tot 1945 bestaan nog forse verduurzamingsopgaven.

Figuur 5: Energietabels Heerlen



Bron: BAG (2023), bewerking Stec Groep (2024)

1.2 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens

De woningmarkt is in heel Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Heerlen. Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is hierdoor de markt steeds krappere geworden. We analyseren hieronder de huidige woonsituatie van huishoudens in Heerlen. We maken hierbij onderscheid naar inkomen om de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld te brengen.

Te weinig passende woningen voor middeninkomens en huishoudens met de hoogste inkomens

Allereerst maken we een confrontatie tussen de bestedingskracht van huishoudens op basis van inkomen en de betaalbaarheid van de woningvoorraad op basis van de WOZ-waarde en (geschatte) huurprijzen. Dit geeft een eerste beeld over in hoeverre de woningvoorraad aansluit op de huishoudensamenstelling van de gemeente Heerlen. We maken onderscheid naar enkele inkomensgroepen, die bijvoorbeeld samenhangen met de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Dit betekent dat we onderscheid maken in een- of meerpersoonshuishoudens. Daarnaast sluiten we voor midden- en hoge inkomens aan op de grenzen die door de regio worden gehanteerd.

Wat opvalt is dat er in de gemeente Heerlen een bovengemiddeld aandeel huishoudens woont dat tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoort (lage inkomens met passend toewijzen). Hetzelfde geldt voor de secundaire doelgroep (lage inkomens zonder passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% tot de primaire doelgroep behoort, gaat het in Heerlen om een percentage van 41%. Als het om de secundaire doelgroep gaat zien we dat het verschil tussen Heerlen (23%) en het landelijke gemiddelde (15%) nog groter is. Met name deze doelgroep is door de gestegen koopwoningprijzen vaker aangewezen op een sociale huurwoning. Relatief gezien komen de aantallen hoge inkomens tot betaalbare koop en middeninkomens redelijk overeen met het landelijke gemiddelde. Echter, in Heerlen behoort slechts 15% van de huishoudens tot de hoogste inkomens, terwijl het landelijke gemiddelde op 27% ligt.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Heerlen	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	41% (17.500)	37% (2.940.575)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	23% (9.845)	15% (1.191.460)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)	13% (5.445)	11% (908.820)
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 63.355 tot € 78.500)	8% (3.405)	10% (768.905)
Hoge inkomens (> € 78.500)	15% (6.440)	27% (2.126.370)
Totaal	100% (42.635)	100% (7.936.130)

Bron: CBS-microdata (2024, inkomen over 2021, indexatie prijsgrenzen 2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Passende woningvoorraad voor de hoogste inkomens slechts 37% van omvang inkomensgroep

We vertalen de bestedingskracht van huishoudens (inkomen) naar bijpassende hypotheekmogelijkheden en huurprijzen en zetten dit af tegen de prijzen van de bestaande woningvoorraad in de gemeente. Hierdoor brengen we de passende woningvoorraad per inkomensgroep in beeld. Dit geeft een eerste indicatie van krapte in woningsegmenten.

Uit deze confrontatie blijkt dat het passende aandeel met name beperkt is voor de hoogste inkomens (37%). Daarentegen zien we dat het passende aandeel voor hoge inkomens tot betaalbare koop bijna toereikend is (98%). Het aandeel passende woningen bevindt zich voor het gros van de inkomensgroepen in de koopwoningvoorraad. Met uitzondering van de groep lage inkomens met passend toewijzen. Deze onevenwichtige verhouding tussen het aantal geschikte huurwoningen en koopwoningen kan een vlotte doorstroming op de woningmarkt belemmeren. Een beperkte beschikbaarheid van huurwoningen toont dat er minder mogelijkheden zijn voor de oudere doelgroep om te verhuizen naar nultreden appartementen. In de bestaande voorraad zijn er veel woningen voorhanden die volgens de opgave van de corporaties geschikt gemaakt kunnen worden voor doelgroepen die een levensloopgeschikte woning vragen. Het is belangrijk scherper inzicht te hebben in welke mate met name de locaties zich lenen voor de doelgroep, om dit potentieel in de bestaande voorraad te benutten, om belemmeringen in de doorstroming te voorkomen. Ruim 72% van alle passende huurwoningen zijn voor de groep lage inkomens met passend toewijzen. Hierdoor is er sprake van een ongezonde verhouding tussen inkomensgroepen in het huursegment.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep van huishoudens (HH) en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Heerlen

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal HH '23	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 155.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	17.500	15.565	2.412	103%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	9.845	4.645	7.403	122%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)	Koop: € 220.000 – € 300.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	5.445	1.150	5.681	125%
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 63.355 tot € 78.500)	Koop: € 300.000 – € 390.000 Huur: > € 1.157,95	3.405	350	2.994	98%
Hoogste inkomens (> € 78.500)	Koop: >390.000 Huur: > € 1.157,95	6.440	35	2.339	37%

Bron: CBS-microdata (2024, inkomen over 2021, indexatie prijsgrenzen 2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

1.3 Koopwoningen sterk in prijs gestegen, betaalbaar aanbod is beperkt

In deze paragraaf zetten we de huidige ontwikkelingen op de koopwoningmarkt uiteen. We maken hierbij onderscheid tussen prijsklassen en woningtypen. Op deze manier brengen we de huidige krapte naar prijssegmenten in beeld.

Lagere dynamiek dan het landelijk gemiddelde

De marktdynamiek geeft een indicatie van de mogelijke schaarste aan bepaalde prijssegmenten in de gemeente Heerlen. Hoe meer dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden en hoe krapper de woningmarkt voor kopers dus is. We zien dat in de gemeente Heerlen met name in het prijssegment tot €175.000 de marktdynamiek hoog is en er weinig woningen te koop staan. Er stonden relatief veel woningen met een vraagprijs boven de €350.000 te koop (36%). Deze verschillen treden onder meer op doordat betaalbare woningen op het moment een hogere verkoopsnelheid kennen. Wanneer we Heerlen vergelijken met Nederland zien we dat er tot het prijssegment van € 350.000 een lagere dynamiek heerst dan in de rest van het land. Dat betekent dat het prijssegment tot € 350.000 in Heerlen minder krap is ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, maart 2024

Prijsklassen	Te koop mrt. '24	%	Verkocht mrt. '24	%	Totaal	%	Aanbod/transactie ratio (%)*	
							Heerlen	Nederland
Tot € 175.000	51	14%	197	23%	248	21%	26%	29%
€ 175.000 - € 250.000	115	33%	316	38%	431	36%	36%	23%
€ 250.000 - € 350.000	60	17%	191	23%	251	21%	31%	26%
Meer dan € 350.000	126	36%	136	16%	262	22%	93%	43%
Eindtotaal	352	100%	840	100%	1192	100%	42%	35%

Bron: Funda (maart 2024), bewerking Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent een hogere dynamiek.

Betaalbare woningen, maar krapte in betaalbare woningsegmenten

De gemiddelde transactieprijs van een woning in Heerlen is €257.161 in 2024. Deze prijs ligt onder de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. De verkooptijd in dagen is korter in segmenten met kleinere en betaalbaardere woningen. Met name voor kleine appartementen en rijwoningen is de verkooptijd het kortst. Dit wijst op krapte in de markt voor deze woningtypen, omdat deze woningen voor een groot aantal huishoudens in Heerlen betaalbaar zijn. Vrijstaande woningen hebben de langste verkooptijd, hier is dan ook de minste krapte. Dit is een herkenbaar patroon: in veel woningmarktgebieden kennen vrijstaande woningen de langste doorlooptijd. De doelgroep die deze woningen kan betalen is kritisch, en woont over het algemeen goed. Bepalend is dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in dit segment aansprekend moet zijn. Woningen waar nog veel aan moet gebeuren blijken de laatste jaren minder geliefd ook wanneer deze veel ruimte bevatten. Daarnaast is het ook een locatiegevoelig segment. Wanneer je een trendbreuk wilt maken in het bieden van ‘gespreide bedjes’ voor huishoudens van buiten is het belangrijk dat aantrekkelijke woningen en woonmilieus goed in de picture staan. En wat er nieuw bijkomt moet écht onderscheidend zijn.

Tabel 4: NVM-transactiegegevens gemeente Heerlen, april 2023-2024

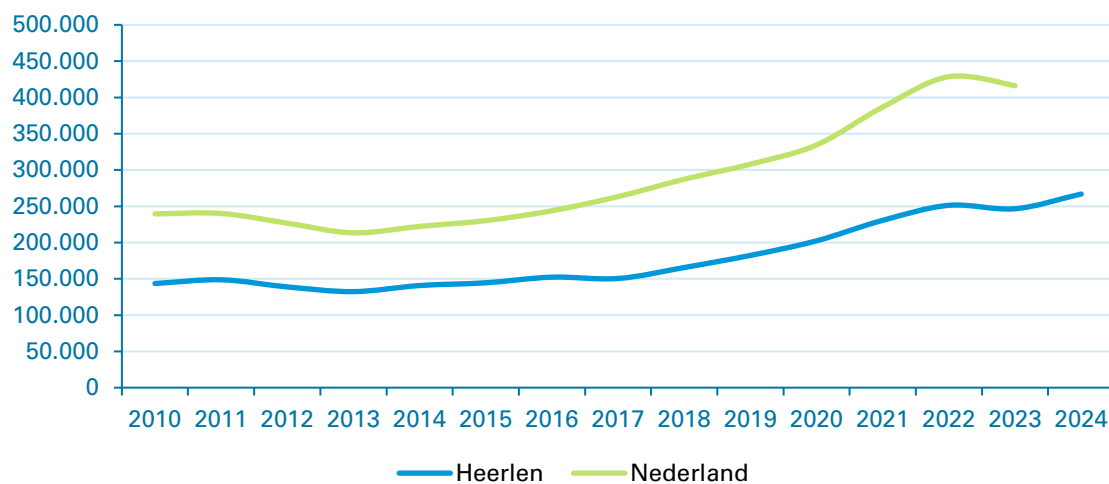
	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd in dagen	Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte
Tussenwoning	250	€ 221.536	€ 2.003	29	111 m²	156 m²
Hoekwoning	157	€ 247.199	€ 2.236	30	111 m²	236 m²
2-onder-1 kap	177	€ 288.512	€ 2.381	34	122 m²	295 m²
Vrijstaand	88	€ 441.311	€ 2.959	74	169 m²	606 m²
Appartement < 80 m²	103	€ 155.376	€ 2.313	28	67 m²	0 m²
Appartement > 80 m²	83	€ 247.521	€ 2.333	47	102 m²	0 m²
Totaal	858	€ 257.161	€ 2.291	36	113 m²	270 m²

Bron: NVM (2024), bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs in Heerlen met circa 32% gestegen in de afgelopen vijf jaar, gemiddelde transactieprijs ligt in Heerlen nog steeds fors lager dan het landelijke gemiddelde

De huidige hoge transactiepreisen komen voort uit een lange periode van prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. In 2020 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente Heerlen € 202.356. Dit is in vijf jaar tijd gestegen tot € 266.909 (+32%). Vergeleken met het landelijk gemiddelde zijn de stijgingen van de transactiepreisen vrijwel gelijk. Tussen 2019 en 2023 zijn de transactiepreisen in Nederland gestegen met +35%.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in Heerlen

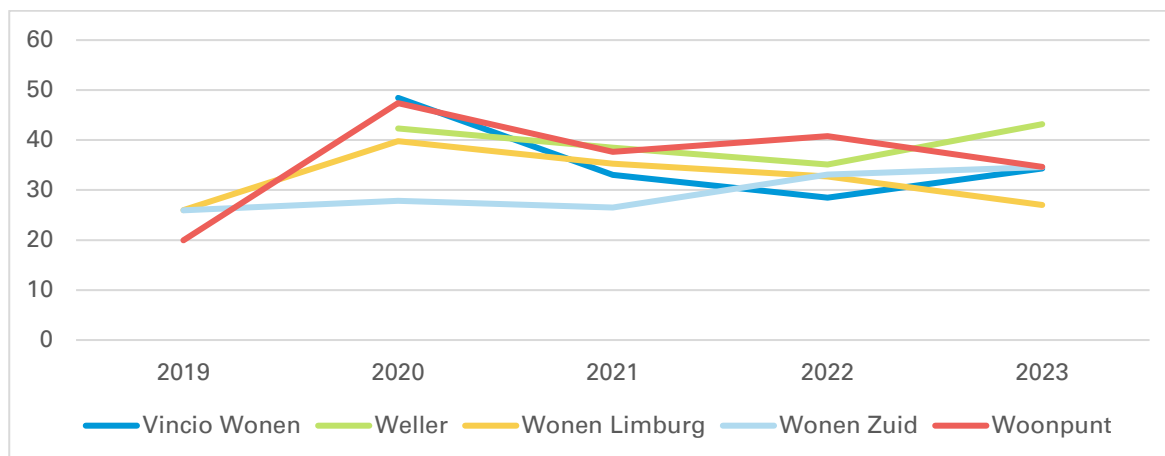


Bron: CBS (2023, cijfers 2010-2023), bewerking Stec Groep (2024).

1.4 Sociale markt

De gemiddelde wachttijd bij woningcorporaties in Heerlen varieerde sterk tussen 2019 en 2023. Vincio Wonen en Weller zagen aanvankelijk een daling, gevolgd door een stijging in 2023. Wonen Limburg kende een piek in 2020, waarna de wachttijd afnam. Wonen Zuid bleef relatief stabiel met een lichte stijging, terwijl Woonpunt aanzienlijke fluctuaties vertoonde. Over het algemeen is de wachttijd in Heerlen laag vergeleken met de rest van het land.

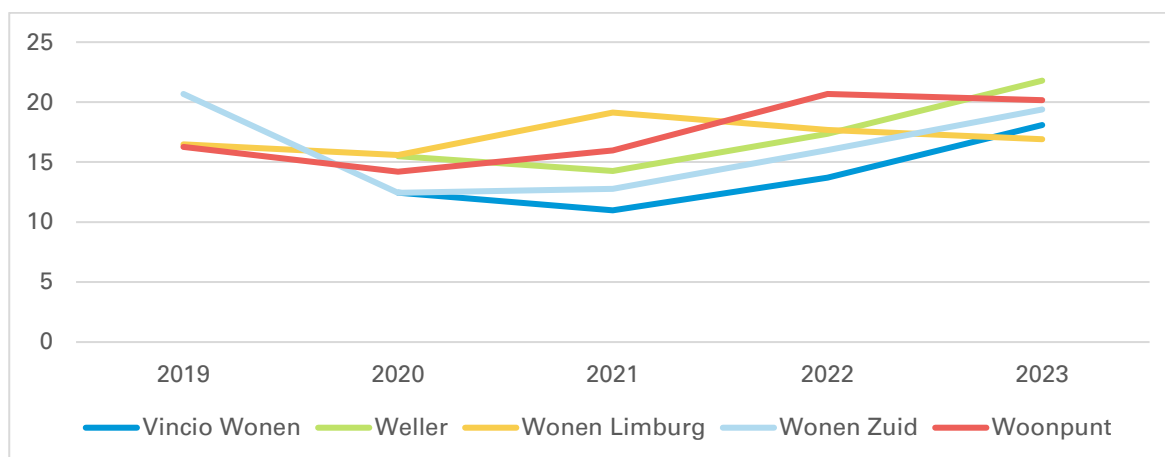
Figuur 7: Gemiddelde wachttijd in maanden uitgesplitst naar woningcorporaties



Bron: Thuis in Limburg (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Ook de analyse van de gemiddelde zoektijd toont enkele interessante trends. Vincio Wonen zag na een aanvankelijke daling aanzienlijke stijgingen in de laatste twee jaar. Weller kende eerst een daling, maar de zoektijd nam vervolgens toe in de daaropvolgende jaren. Wonen Limburg bleef aanvankelijk stabiel, steeg daarna, en daalde vervolgens weer. Wonen Zuid vertoonde grote schommelingen, met een sterke daling gevolgd door meerdere jaren van stijgingen. Woonpunt zag een daling, gevolgd door een stijging en aan het einde een lichte daling. De algemene trend is dat de gemiddelde zoektijd in Heerlen de afgelopen jaren is gestegen met circa 8%. Dit is aanzienlijk lager dan het landelijke percentage van 25%.

Figuur 8: Gemiddelde zoektijd in maanden uitgesplitst naar woningcorporaties



Bron: Thuis in Limburg (2024), bewerking Stec Groep (2024).

2. Demografie en migratiestromingen

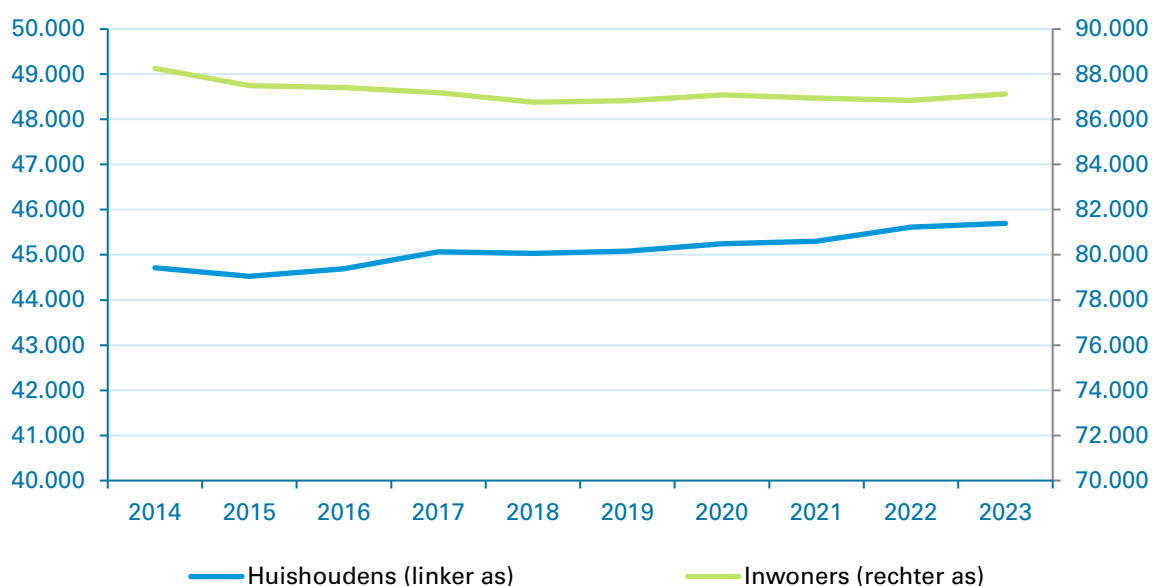
Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In het volgende hoofdstuk brengen we historische demografische ontwikkelingen in beeld die zich hebben voorgedaan in de gemeente Heerlen. We besteden aandacht aan recente bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en de migratiestromen die daarmee samen hangen. Hiervoor maken we gebruik van de BRP-registratie. We tonen hieronder uitkomsten op het niveau van de gemeente Heerlen.

2.1 Aantal inwoners stabiliseert, groei in aantal huishoudens

Allereerst brengen we de historische inwoners- en huishoudensontwikkeling van Heerlen in de afgelopen tien jaar in beeld. We zien dat de bevolking in de gemeente de afgelopen 10 jaar is gekrompen. Ten opzichte van 2014, toen de gemeente nog 88.260 inwoners had, is de bevolking met 1.130 inwoners afgenomen tot 87.120 inwoners in 2023. Het gaat hier om een lichte afname van 1%, we constateren dus een stabilisatie van het aantal inwoners in Heerlen.

Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met 990 huishoudens. In 2023 woonden er 45.700 huishoudens in Heerlen. Dit is een kleine toename van 2%. We constateren dat het aantal huishoudens procentueel toeneemt, ondanks de afname in inwonersaantal. Het verschil in de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van het aantal huishoudens kan met name verklaard worden vanuit huishoudensverduunning. We verwachten dat deze tendens zich, onder meer door vergrijzing, ook de komende jaren blijft voortzetten.

Figuur 9: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Heerlen, 2013-2023

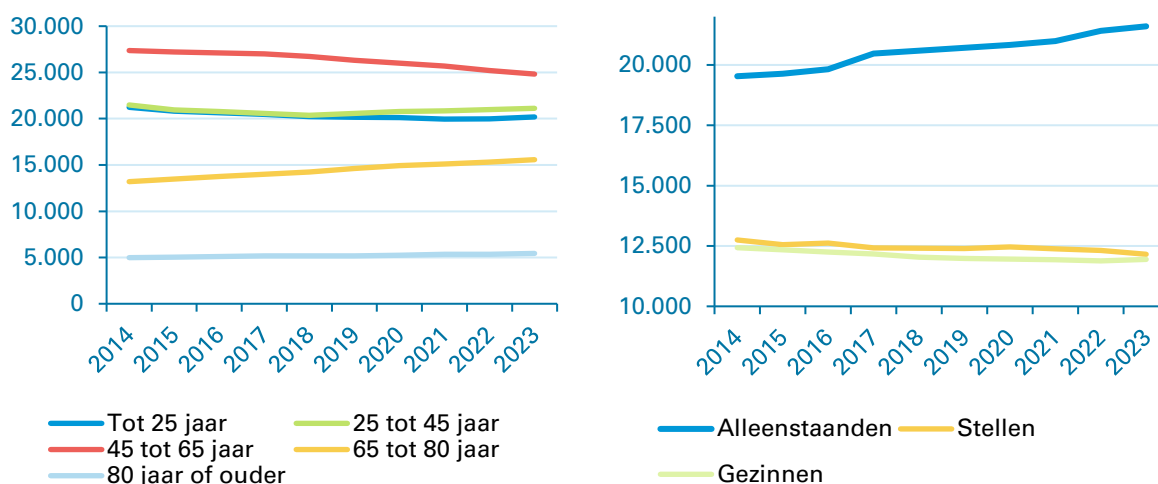


Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

We splitsen de inwonersontwikkeling op naar leeftijd en de huishoudensontwikkeling naar samenstelling. Wat betreft de inwoners van de gemeente Heerlen zien we dat in de afgelopen tien jaar met name het aantal inwoners van 65 tot 80 jaar (+18%) en inwoners van 80 jaar of ouder (+9%) zijn toegenomen. Bij de andere leeftijdsgroepen zien we een lichte daling. Wat betreft de huishoudens in de gemeente zien we de verdunning terug als we kijken naar de huishoudenssamenstelling. Zo is sinds 2014 het aantal alleenstaanden met +14% toegenomen. Het aantal gezinnen is lichtelijk afgenomen (-4%). Ook het aantal stellen is lichtelijk afgenomen, maar dan wel in iets grotere mate (-5%).

Figuur 10: Inwonersontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2023, cijfers 2013-2023), bewerking Stec Groep (2024).

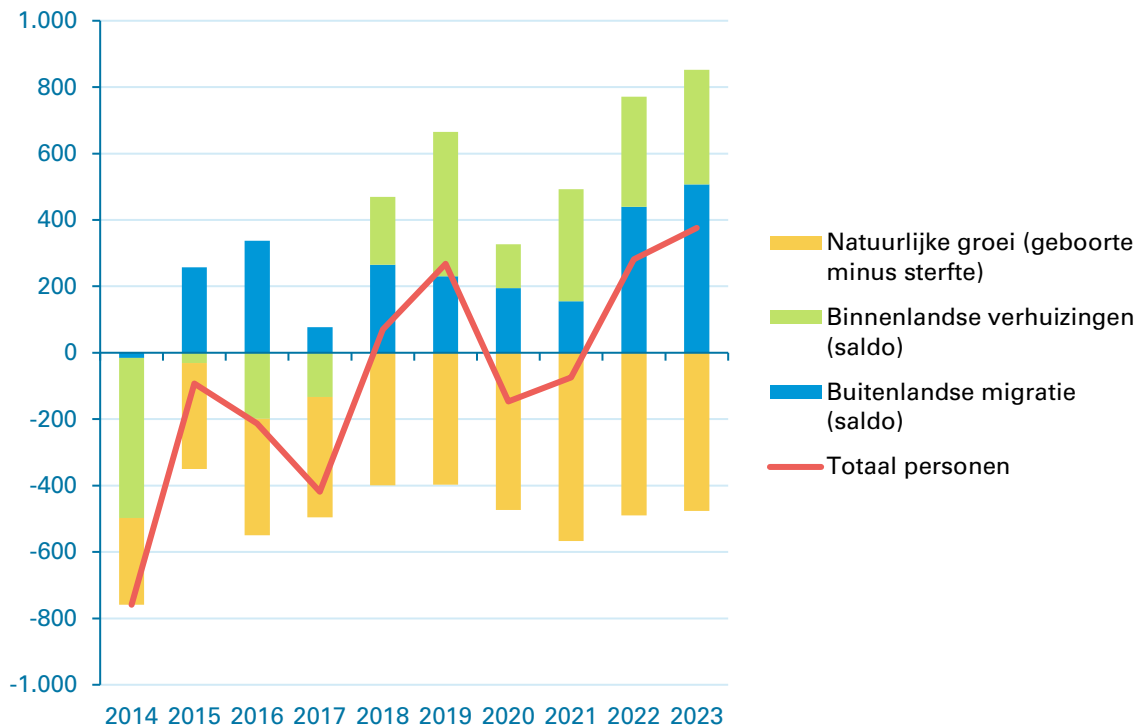
Migratie is de belangrijkste reden voor bevolkingstoename in de gemeente Heerlen

De figuren hierna geven een gedetailleerde weergave van de bevolkingsontwikkeling. Bevolkingsontwikkeling vindt plaats door een combinatie van natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) en migratie. We zien dat de natuurlijke groei in de gemeente Heerlen de afgelopen tien jaar negatief was. Dit betekent dat er elk jaar meer personen in de gemeente overlijden dan dat er geboren worden.

De natuurlijke krimp en migratie zijn beide significante factoren in de bevolkingsontwikkeling. Er is sinds 2015 een positief buitenlands migratiesaldo. Er verhuisden dus meer mensen vanuit het buitenland naar de gemeente Heerlen dan andersom. Op basis van CBS-microdata zien we dat dit met name arbeidsmigranten zijn uit Duitsland en België, het aandeel statushouders dat naar Heerlen verhuist is relatief laag. Zie paragraaf 4.3 voor een toelichting hier op.

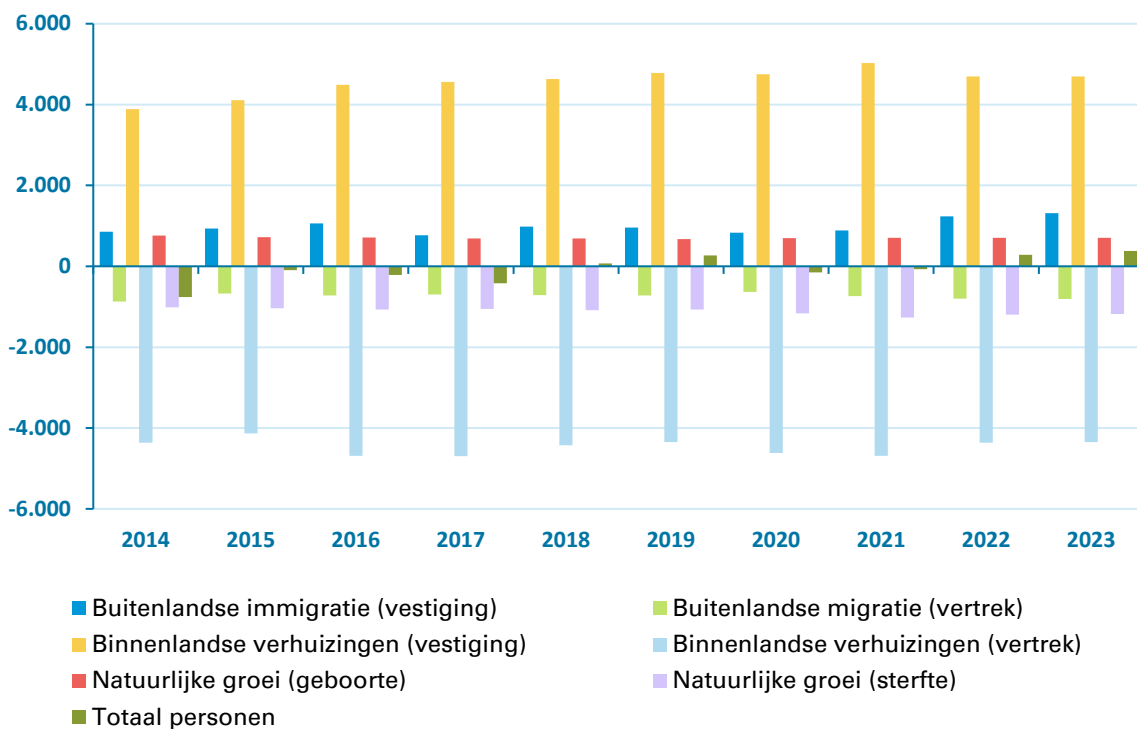
Bovendien zien we een trend ontstaan in het binnenlandse migratiesaldo. Vanaf 2018 slaat dit saldo om van negatief naar positief. Dit betekent dat er meer mensen verhuisden van andere gemeenten in het land naar Heerlen dan andersom. Een oorzaak hiervoor is bijvoorbeeld een toename in het nieuwbouw aanbod.

Figuur 11: Ontwikkeling aantal personen per jaar in de gemeente Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 12: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in de gemeente Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023), bewerking Stec Groep (2024).

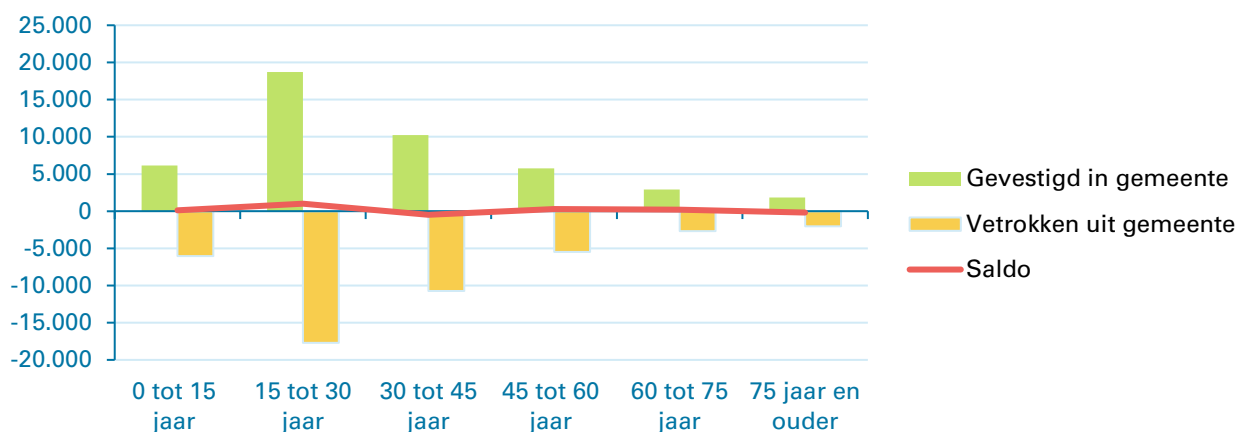
2.2 Heerlen kent een positieve migratie, vooral van jonge huishoudens

Op basis van BRP-gegevens maken we inzichtelijk welke doelgroepen er naar de gemeente Heerlen verhuizen, zowel vanuit het buitenland als vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast gaan we in op de interne verhuisdynamiek van de gemeente. Hieronder bespreken we de in- en uitstroom van en naar andere gemeenten in Nederland.

Het leeuwendeel van de leeftijdsgroepen laat een positieve instroom zien

In onderstaand figuur is te zien hoe oud de personen zijn die in- en uitstromen naar of van de gemeente Heerlen in de periode 2014-2023. We zien dat er slechts twee leeftijdsgroepen uitstromen: de groep 30 tot 45 jaar (-487) en de groep 75 jaar en ouder (-194). De overige leeftijdsgroepen stromen vooral in. De grootste instroom wordt veroorzaakt door jongeren tussen de 15 en 30 jaar (+1.005). Deels gaat het om jongeren die gaan studeren of elders gaan werken. Deels is ook zeer interessant om je juist te richten op het weer terug-aantrekken van de studenten na hun studie. Bijvoorbeeld door te laten zien wat Heerlen kan bieden, in wonen, werken, kwaliteit van leven. Het nieuwe verhaal van Heerlen, moet zeker ook deze doelgroepen aantrekken. Daarnaast is het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar positief. Dit duidt op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Heerlen.

Figuur 13: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Heerlen, 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023), bewerking Stec Groep (2024)

Voornamelijk jonge huishoudens trekken naar Heerlen vanuit andere gemeenten

In de periode van 2018 tot 2022 waren het voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die naar de gemeente Heerlen verhuisden. Oudere huishoudens verhuisden relatief minder vaak naar de gemeente Heerlen. We zien dat ouderen bij een verhuizing vaak liever binnen de eigen gemeente verhuizen. Dit beeld zien we ook terug in de cijfers.

Tabel 5: Inkomende verhuizingen (binnenlands) per doelgroep, 2018-2022

Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	4.565	45%
Gezinnen	2.060	21%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	1.845	18%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	1.260	13%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	315	3%

Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024). *Afgerond op vijftallen.

Lage inkomens domineren inkomende verhuizingen vanuit andere gemeenten

Tussen 2018 en 2022 zien we dat 49% van alle inkomende verhuizingen huishoudens zijn met een laag inkomen. Daarnaast zijn 36% van de verhuizingen hoge inkomens. De groep midden inkomens valt tussen wal en schip, met maar slechts een aandeel van 15% van de inkomende verhuizingen.

Tabel 6: Inkomende verhuizingen (binnenlands) per inkomensgroep, 2018-2022

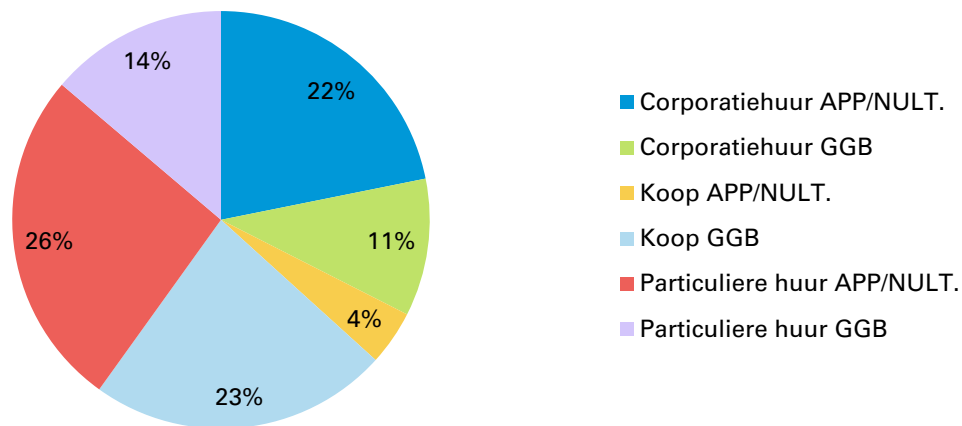
Inkomensgroep	Aantal*	Percentage
Laag inkomen	4.975	49%
Midden inkomen	1.495	15%
Hoog inkomen	3.645	36%

Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024). *Afgerond op vijftallen.

Huishoudens van buitenaf verhuizen bijna evenredig naar verschillende woningtypen en segmenten

Als we inzoomen op welk type woning huishoudens betrekken als ze naar de gemeente verhuizen, valt op dat de verschillen tussen de verschillende woningtypen en segmenten klein zijn. Het grootste aandeel van de verhuizingen landt in particuliere huurappartementen (26%) met een vergelijkbare verdeling voor grondgebonden koopwoningen (23%) en corporatie huurappartementen (22%). Daarnaast zien we dat slechts 4% van de binnenlandse verhuizingen terecht komt in koopappartementen, dit heeft te maken met het beperkte aanbod van dit segment in de gemeente Heerlen. Ook zien we dat het aandeel verhuizingen naar grondgebonden woningen in het particuliere huursegment groter is (14%) dan het aandeel verhuizingen naar grondgebonden corporatiewoningen (11%).

Figuur 14: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype/eigendom, 2018-2022

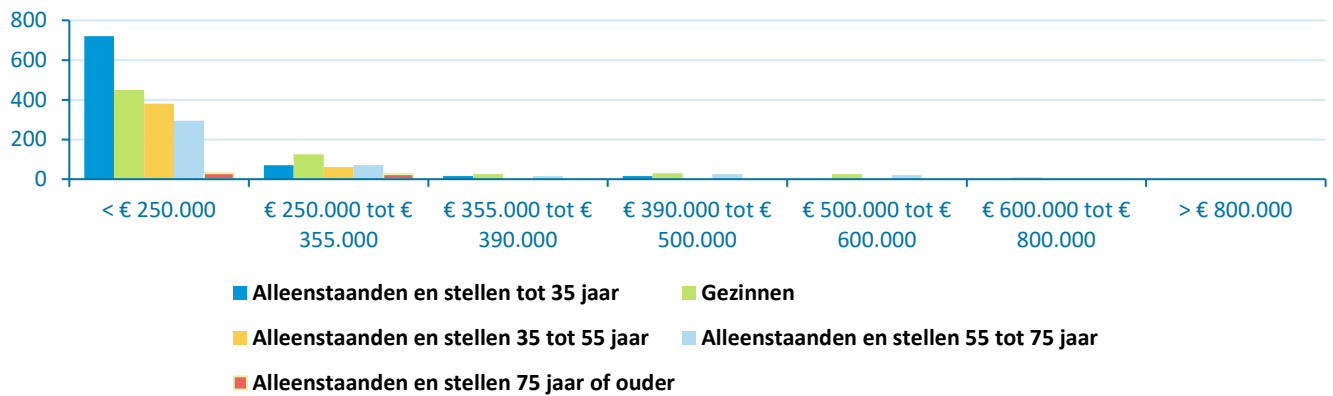


Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen het meest naar de koopwoningen in het goedkoopste segment

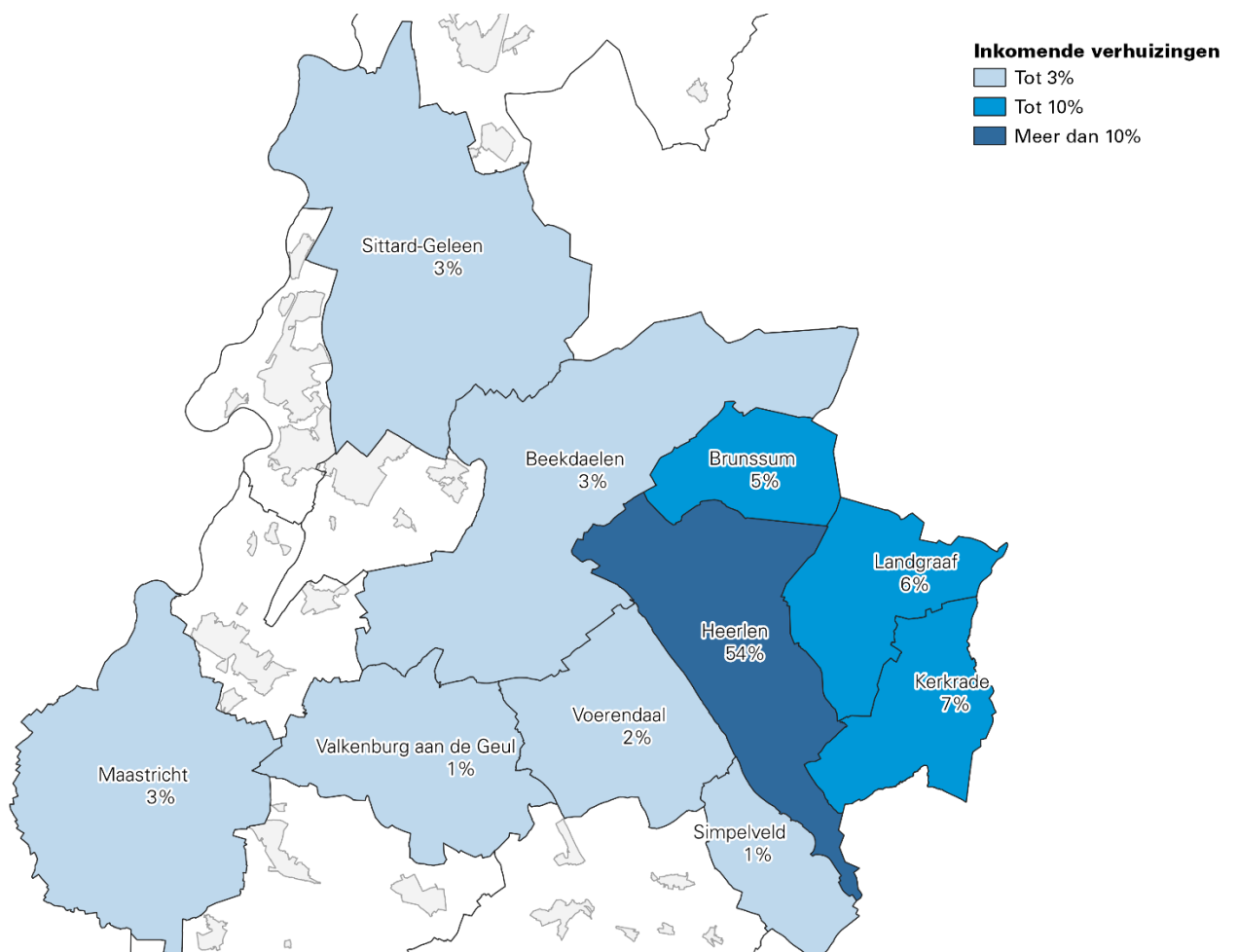
Het merendeel van de binnenlandse verhuizingen naar koopwoningen landt in woningen met een WOZ-waarde van minder dan € 250.000. De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar is met afstand de grootste groep die deze verhuizing maakt. We zien dat er relatief weinig tot geen verhuizingen landen in de overige WOZ-klassen, met name het duurste segment. Onbekendheid en imago zal hier een grote rol in spelen. Belangrijk is juist de aantrekkelijke woonmilieus (die in Heerlen een zeer goede prijskwaliteitverhouding hebben) goed voor het voetlicht te plaatsen, in combinatie met het nieuwe elan in de stad, met een aansprekend verhaal.

Figuur 15: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar WOZ-klassen per doelgroep, 2018-2022



Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 16: Top herkomstgemeenten verhuisde personen naar Heerlen, periode 2018-2022



Bron: CBS-microdata (2018-2022), bewerking Stec Groep (2023)

2.3 Buitenlandse instroom

We zien in de periode van 2018 tot 2022 ook vanuit het buitenland dat met name alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar de gemeente Heerlen verhuisden (43%). Daarnaast vormen alleenstaanden en stellen 35 t/m 55 jaar (26%) een significante toestroom. De oudere doelgroepen verhuizen weinig vanuit het buitenland. Arbeidsmigratie is logischerwijs niet of weinig aan de orde voor de oudere doelgroepen. Oudere doelgroepen die wel verhuizen komen dan met name ook uit de buurlanden België en Duitsland.

Tabel 7: Inkomende verhuizing (buitenlands) per doelgroep, doelgroep 2018-2022

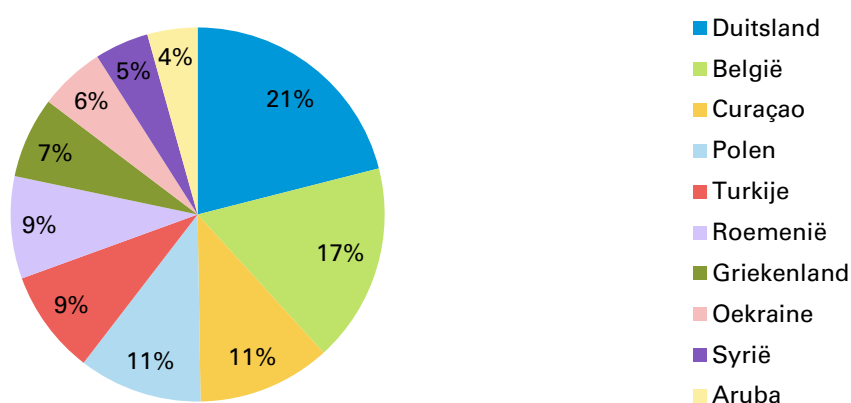
Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	1.050	43%
Gezinnen	465	19%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	645	26%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	245	10%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	40	2%

Bron: CBS Microdate (2023, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024). *afgerond op vijftallen.

Buitenlandse verhuizingen komen met name uit Duitsland en België

De meeste buitenlandse verhuizingen komen uit Duitsland (21%) of België (17%). Curaçao en Polen (beide 11%) hebben een gedeelde derde plek. Op basis van de landen van herkomst zien we dat de buitenlandse verhuizingen met name arbeidsmigranten zijn en geen statushouders. Het relatief lage aandeel verhuizingen uit Syrië (5%) en Oekraïne (6%) bevestigt dit beeld.

Figuur 17: Land van herkomst buitenlandse verhuizingen in percentages van het aantal personen, 2018-2022



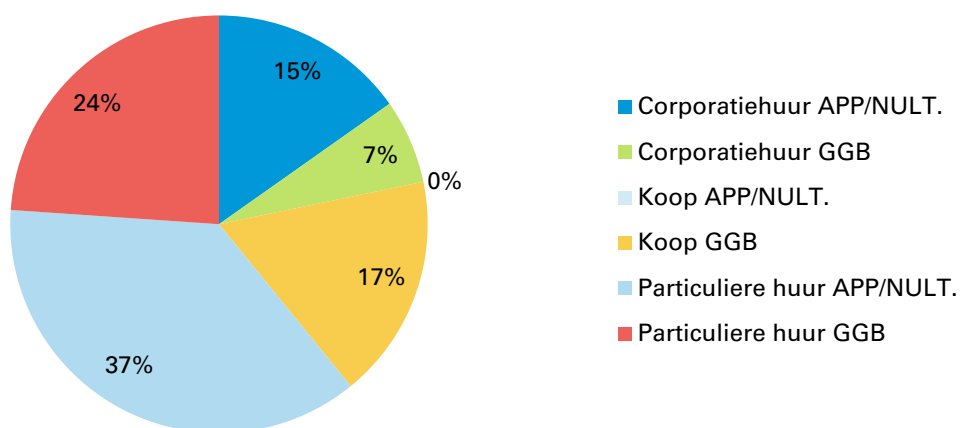
Bron: CBS-microdata (cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024)

Verhuizingen vanuit het buitenland landen voornamelijk in het particuliere huursegment

Als we inzoomen op welke woning de huishoudens betrekken als ze vanuit het buitenland komen, zien we dat dit voornamelijk appartementen/nultredenwoningen zijn uit het particuliere huursegment (37%). Ook grondgebonden woningen in het particuliere huursegment zijn populair onder buitenlandse verhuizers (24%). Daarnaast zien we dat een significant deel van de verhuizingen een appartement huurt via een woningcorporatie (15%) of een grondgebonden

woning koopt (17%). We zien hierin wel een verschil wanneer we onderscheid maken naar land van herkomst. Zo verhuizen huishoudens uit België of Duitsland relatief vaak naar een grondgebonden koopwoning ten opzichte van huishoudens uit andere landen. Zij verhuizen vaker naar een goedkoop huurappartement.

Figuur 18: Inkomende verhuizingen (buitenlands) naar woningtype/eigendom, 2018-2022



Bron: CBS-microdata (cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024)

2.4 Binnengemeentelijke verhuizingen

Tenslotte zijn ook de verhuisbewegingen van de eigen inwoners relevant voor de woonopgaven van de toekomst. We tonen hierin de dynamiek tussen wijken en geven kenmerken van de huishoudens en de bewoonde woningtypen mee.

Verhuisdynamiek tussen wijken

In bijlage A hebben we uitgebreid de dynamiek tussen wijken in beeld gebracht. We tonen hierbij het aandeel verhuizingen dat vanuit een bepaalde wijk intern verhuist. Zie bijlage A voor een toelichting hier op.

Binnengemeentelijke verhuizingen zijn vaak jonge mensen en gezinnen

Er is amper verschil in huishoudenssamenstelling van verhuizende huishoudens van buiten en van binnen de gemeente. Huishoudens die intern verhuizen zijn vaak alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar (38%). Ook het aandeel gezinnen dat intern verhuist ligt relatief hoog (25%).

Tabel 8: Interne verhuizingen (binnengemeentelijk) per doelgroep, 2018-2022

Doelgroep	Aantal*	Percentage
Alleenstaanden en stellen <35 jaar	4.450	38%
Gezinnen	2.905	25%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	2.035	17%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	1.765	15%
Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	575	5%

Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024). *Afgerond op vijftallen.

Lage inkomens verhuizen het meest binnen de gemeente, middeninkomens het minst

Wanneer we de binnengemeentelijke verhuizingen opsplitsen naar inkomen zien we dat lage inkomens het meest verhuizen met 57%. Op de tweede plek komen hoge inkomens met 29%. Voor middeninkomens geldt een percentage van 14%. Dit duidt op weinig passend aanbod voor middeninkomens. Gezien de betaalbare woningvoorraad van Heerlen zal het niet aan de prijs liggen, maar eerder aan kwalitatieve wensen zoals locatie, type woning, aantal slaapkamers et cetera.

Tabel 9: Binnengemeentelijke verhuizingen naar inkomen, 2018-2021

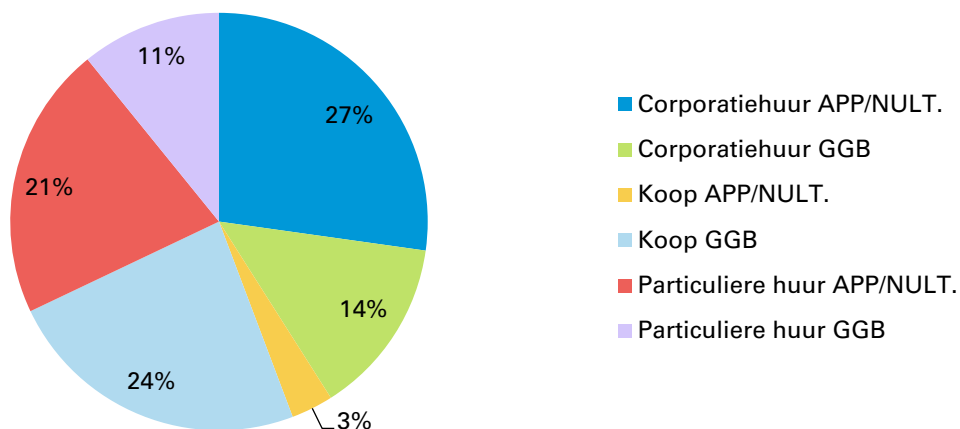
Inkomensgroep	Aantal*	Percentage
Laag inkomen	6.765	57%
Midden inkomen	1.675	14%
Hoog inkomen	3.385	29%

Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Binnengemeentelijke verhuizingen landen in verschillende segmenten

Voor binnengemeentelijke verhuizingen geldt dat ze met name landen in huurappartementen en nultredenwoningen, specifiek in woningen die horen tot het bezit van woningcorporaties (27%). Daarnaast zien we ook dat 24% van de binnengemeentelijke verhuizingen landen in grondgebonden koopwoningen. Ook landt er een groot aandeel in appartementen/nultredenwoningen in het particuliere huursegment (21%).

Figuur 19: Binnengemeentelijke verhuizingen naar woningtype/eigendom, 2018-2022

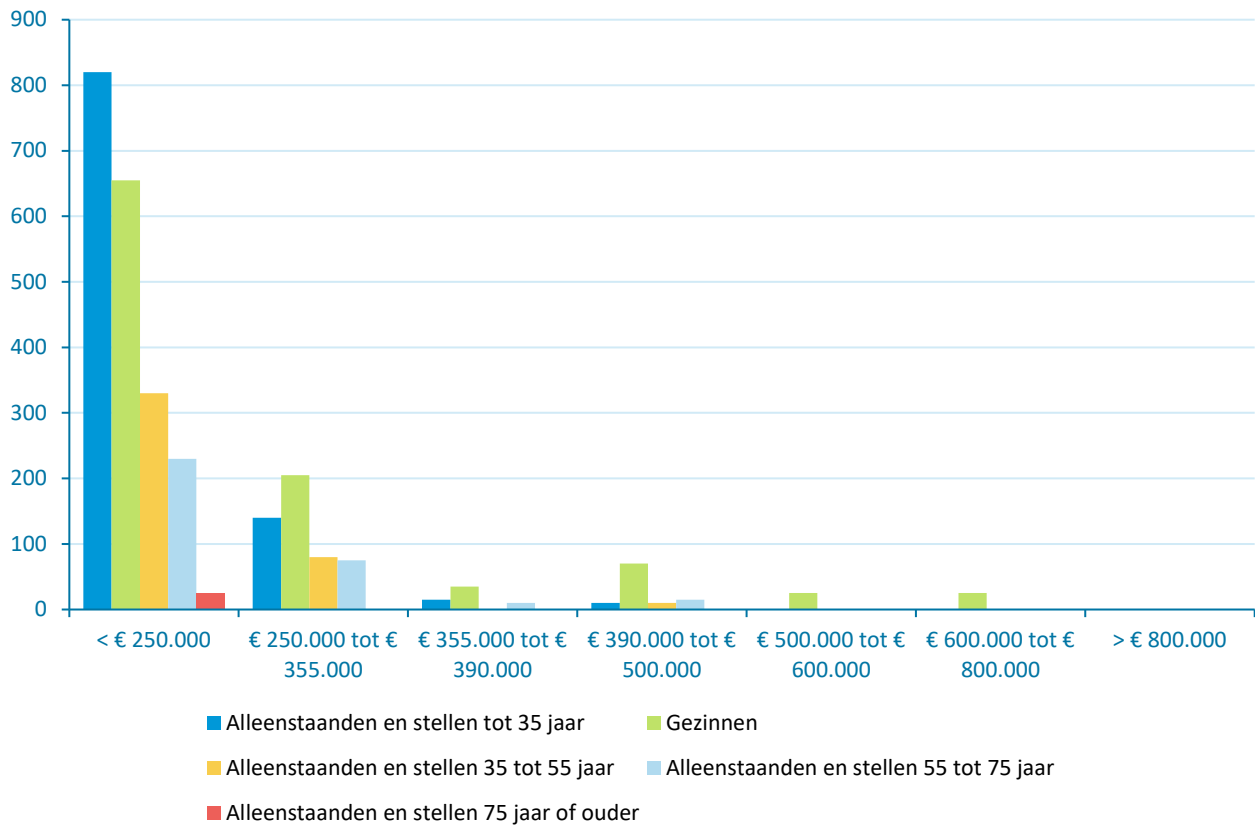


Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Binnengemeentelijke verhuizen er evenveel huishoudens naar koopwoningen ten opzichte van de binnenlandse instroom

Als we vervolgens inzoomen op het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen dat in koopwoningen terecht komt zien we vergelijkbare resultaten met de binnenlandse instroom. De verschillen zijn kleine nuances. We zien dat het aantal gezinnen dat binnengemeentelijk naar een koopwoning verhuist groter dan de binnenlandse instroom van gezinnen. Een verklaring hiervoor is dat dit type huishouden vaak al meer binding heeft met de gemeente en bijvoorbeeld veel sociale contacten in de eigen gemeente of wijk heeft opgedaan. Tot slot zien we dat binnengemeentelijke verhuizingen relatief vaker in het duurdere segment landen dan de binnenlandse verhuizingen. Let wel op, deze aantallen zijn verwaarloosbaar, over de gehele linie zien we dat er weinig verhuizingen naar Heerlen terecht komen in dure woningen.

Figuur 20: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) naar WOZ-klassen per doelgroep, 2018-2022



Bron: CBS-microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

3. Woningbehoefte

We gebruiken demografische ontwikkelingen, migratiestromen en woningmarktontwikkelingen om een inschatting te kunnen maken van de verwachte huishoudensontwikkeling en de vertaling daarvan in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. We hanteren hiervoor de perioden tot en met 2030 en 2040 en tot 2050. We sluiten daarmee aan op de periode van de regionale Woondeals en de ambitie van de gemeente Heerlen in 2050.

3.1 Kwantitatieve huishoudensontwikkeling ontleed op basis van drie scenario's

Voor de gemeente Heerlen gebruiken we de Progneff huishoudensprognose om de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroep in beeld te brengen. We gebruiken de meest recente versie, Progneff 2023, als **basisscenario** om een kwalitatieve woningbehoefte te schetsen. Deze prognose is gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen. Daarnaast gaan we in het basisscenario ervan uit dat de migratietrend van de afgelopen vijf jaar zich de komende jaren doorzet. Dit leidt tot een positievere huishoudensontwikkeling. We houden er rekening mee dat deze trend zich in ieder geval de komende tien jaar doorzet. Hierna volgen we opnieuw de jaarlijkse ontwikkeling van het basisscenario met oog voor conjuncturele ontwikkelingen op het vlak van migratie. In het **migratiescenario** houden we rekening met hoge migratiestromingen tot 2050. We passen dezelfde correctie toe als in het basisscenario, maar dan met een langere looptijd. In plaats van tien jaar corrigeren de migratie voor 26 jaar.

Progneff 2023: +740 Huishoudens t/m 2030, veroorzaakt door toename ouderen

Allereerst brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld op basis van Progneff 2023, het basisscenario. Dit doen we voor de perioden 2024 t/m 2030, 2024 t/m 2040 en 2024 tot 2050. We zien dat er een toename verwacht kan worden van +740 huishoudens in de periode 2024 tot en met 2030. In de periode hierna slaat deze groei om in een daling volgens het basisscenario. Dit zorgt ervoor dat naar verwachting sprake is van een afname van -915 huishoudens in de periode 2024 tot en met 2040. In de periode tot 2050 daalt de huishoudensontwikkeling nog verder met een afname van -3.795 huishoudens. In onderstaande tabellen maken we onderscheid in de ontwikkeling van zes doelgroepen op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling. Te zien is dat de huishoudenstoename tot en met 2030 veroorzaakt wordt door een sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+1.105 huishoudens). Dit zal naar waarschijnlijkheid ook leiden tot een grotere zorgvraag. Tegelijkertijd zien we ook een toename van het aantal gezinnen.

Figuur 21: Verwachte huishoudensontwikkeling Heerlen, conform Progneff 2023¹

Doelgroepen	2024	2024 t/m 2030	%	2024 t/m 2040	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	5.930	-150	-3%	-725	-12%
Gezinnen	11.890	180	+2%	45	+0%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.875	20	+0%	-505	-7%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	13.805	-410	-3%	-2.615	-19%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	6.710	1.105	+16%	2.905	+43%
Overig	200	-10	-4%	-20	-11%
Totaal	45.410	740	+2%	-915	-2%

Bron: Progneff (2023), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Doelgroepen	2024	2024 tot 2050	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	5.930	-1.035	-17%
Gezinnen	11.890	-580	-5%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.875	-1.410	-21%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	13.805	-3.570	-26%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	6.710	2.830	+42%
Overig	200	-30	-16%
Totaal	45.410	-3.795	-8%

Bron: Progneff (2023), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

¹ zonder extra inspanning; beleidsneutraal

In het migratiescenario stabiliseert de huishoudensontwikkeling

In het migratiescenario kiezen we ervoor om de toenemende migratie trend door te trekken tot 2050. Dit zorgt ervoor dat de huishoudensontwikkeling in de gemeente Heerlen stabiliseert in plaats van afneemt. In de periode tot en met 2030 zijn de cijfers niet verschillend van het basisscenario, dit komt omdat we in het basisscenario de eerste tien jaar al corrigeren voor een hogere migratie trend. In de periode tot en met 2040 zien we de eerste verschillen ontstaan tussen het basisscenario en het migratiescenario. Alhoewel de totalen gelijk zijn, zit het verschil in de verdeling onder de doelgroepen. Zo neemt het aantal gezinnen bijvoorbeeld harder toe. In de periode tot 2050 lopen de uitkomst uiteen: in plaats van een afname van 8% zien we dat de huishoudensontwikkeling stabiliseert met 0%.

Figuur 22: Verwachte huishoudensontwikkeling Heerlen, conform hoge migratie scenario

Doelgroepen	2024	2024 t/m 2030	%	2024 t/m 2040	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	5.930	-150	-3%	-770	-13%
Gezinnen	11.890	180	+2%	940	+8%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.875	20	+0%	-150	-2%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	13.805	-410	-3%	-2.375	-17%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	6.710	1.105	+16%	3.025	+45%
Overig	200	-10	-4%	-20	-11%
Totaal	45.410	740	+2%	-915	-2%

Bron: Progneff (2023), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Doelgroepen	2024	2024 t/m 2050	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	5.930	-1.170	-20%
Gezinnen	11.890	1.545	+13%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	6.875	-735	-11%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	13.805	-3.000	-22%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	6.710	3.175	+47%
Overig	200	-30	-16%
Totaal	45.410	-220	+0%

Bron: Progneff (2023), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

3.2 Doelgroepen in beeld door Stec-Doelgroepen indeling

De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte vloeien voort uit de verwachte huishoudensontwikkeling. Om deze goed te laten aansluiten op de woningmarkt in Heerlen verdelen we de huidige en verwachte huishoudens over in totaal 31 doelgroepen² op basis van onze Stec-Doelgroepenindeling. We maken hiervoor onderscheid naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. We gebruiken daarbij gegevens van het CBS, Primos2023, Lokale Monitor Wonen en de ABF-woonmilieuindeling. Met ons model brengen we vervolgens de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en maken we een doorkijk tot en met 2030, tot en met 2040 en tot 2050.

Tabel 10: Stec-Doelgroepen (huishoudens) gemeente Heerlen, conform basisscenario en inlopen woningtekort

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontwikkeling 2024 t/m 2030	Ontwikkeling 2024 t/m 2040
Sted-1	Stedelijk	A&S tot 35 jaar	laag	2.415	-60 tot -60	-295 tot -315
Sted-2		A&S tot 35 jaar	midden	370	-10 tot -10	-45 tot -50
Sted-3		A&S tot 35 jaar	hoog	630	-15 tot -15	-75 tot -80
Sted-4		Gezinnen	laag en midden	3.505	55 tot 55	15 tot 275
Sted-5		Gezinnen	hoog	2.140	35 tot 35	10 tot 170
Sted-6		A&S 35 – 55 jaar	laag	2.225	5 tot 5	-165 tot -50
Sted-7		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.430	5 tot 5	-105 tot -30
Sted-8		A&S 55 – 75 jaar	laag	4.155	-125 tot -125	-785 tot -715
Sted-9		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	2.165	-65 tot -65	-410 tot -370
Sted-10		A&S 75 jaar+	laag	2.065	340 tot 340	895 tot 930
Sted-11		A&S 75 jaar+	midden en hoog	755	125 tot 125	325 tot 340
Sub-1	Suburbaan	A&S tot 35 jaar	Laag	1.595	-40 tot -40	-195 tot -210
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	910	-25 tot -25	-110 tot -120
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	3.125	50 tot 50	10 tot 245
Sub-4		Gezinnen	Hoog	3.100	45 tot 45	10 tot 245
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	1.780	5 tot 5	-130 tot -40
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	1.430	5 tot 5	-105 tot -30
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	4.430	-130 tot -130	-840 tot -760
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	3.020	-90 tot -90	-570 tot -520
Sub-9		A&S 75 jaar+	Laag	2.540	420 tot 420	1100 tot 1145
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	1.330	220 tot 220	575 tot 600
Totaal				45.110	745 tot 745	-895 tot 665

Bron: Progneff (2023), LMW (2021), bewerking Stec Groep (2023).

² De overige tien landelijke doelgroepen zijn weg gelaten uit het overzicht. Dit komt doordat deze doelgroep volgens ons model bijna niet voorkomt in Heerlen. In totaal gaat het om circa 100 huishoudens.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

We gebruiken de verwachte doelgroepenontwikkeling en de bestaande woningvoorraad van de gemeente Heerlen om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hierin berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt van de gemeente Heerlen welke typen woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot zullen ontstaan. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonvoorkeuren en verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Heerlen zullen wonen. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête uit 2021 en CBS microdata van de gemeente Heerlen. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroming op de woningmarkt

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. 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 20 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd inkomen en woonmilieu. 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.

Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van de doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid (hoe vaak verhuizen gemiddeld gezien doelgroepen?), kwalitatieve woonvoorkeuren (waar wensen doelgroepen te wonen bij huishoudensgroei/doorstroming?) en daadwerkelijk verhuisgedrag (waar verhuisden doelgroepen in het verleden heen bij huishoudensgroei/doorstroming?) 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 vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in Heerlen

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Heerlen. 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 2018 tot en met 2022.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in dit onderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. We dempen zo de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens wanneer de woningvoorraad in de gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, dan waar in eerste instantie vanuit hun woonwens de voorkeur naar uitgaat.

Tekorten en overschotten zijn deels door pandtransformaties aan te pakken, en zullen deels door nieuwbouw aangevuld moeten worden, om een goede doorstroming binnen de lokale woningvoorraad mogelijk te maken.

Overschotten in grondgebonden sociale huursegment,

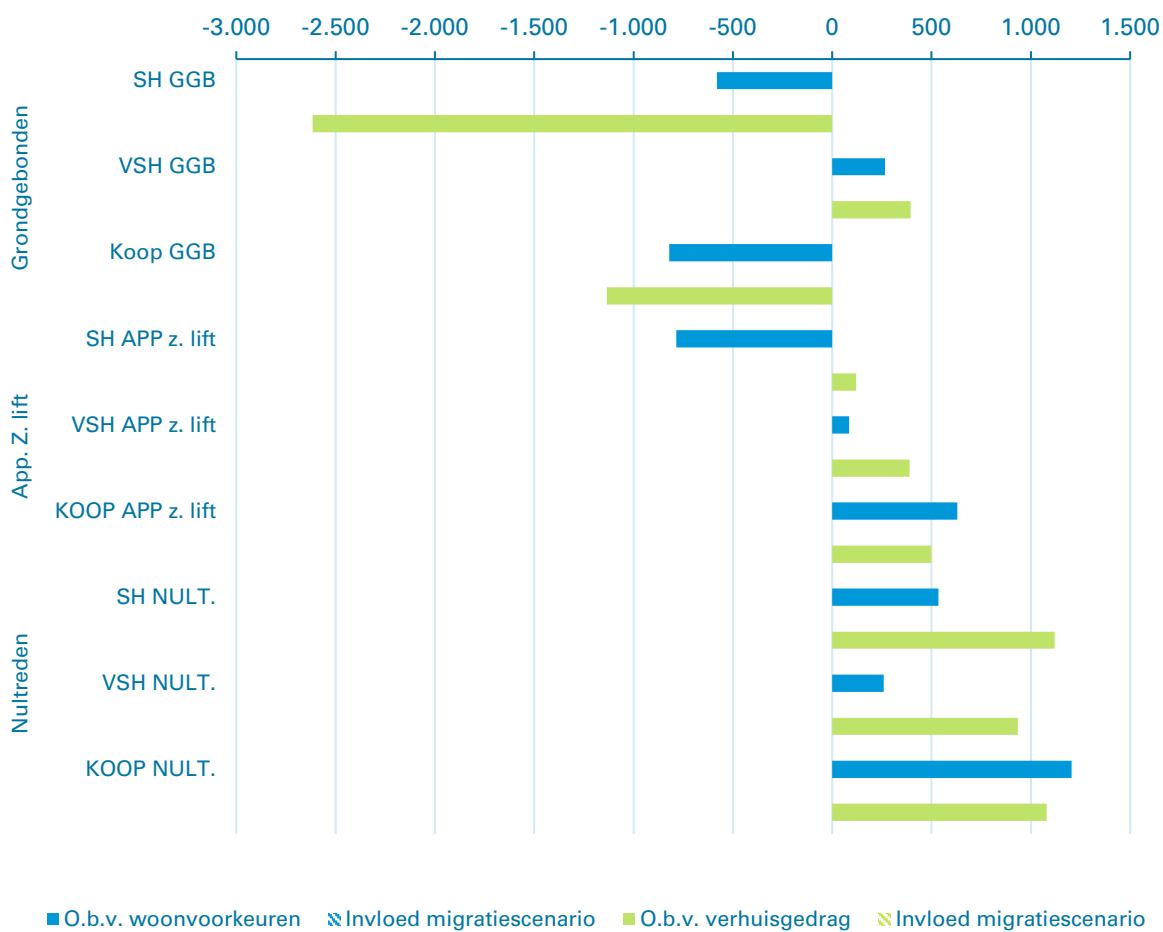
Allereerst brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in beeld naar negen combinaties van eigendom (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en woningtype (regulier grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden). In onderstaande figuren tonen we de uitkomst voor de gemeente Heerlen voor de periode tot en met 2030, tot en met 2040 en tot 2050.

Aan de hand van het **basisscenario** zien we dat op basis van de woonvoorkeuren met name een vraag ontstaat naar nultredenwoningen in alle segmenten. Voor alle drie de perioden is dit het geval. Op basis van actuele verhuisbewegingen zien we een mismatch tussen het aanbod en de woonvoorkeuren. Ondanks dat de vraag naar nultredenwoningen in de vrije sector huur beduidend laag is zien we dat huishoudens daar vaak landen. Daarnaast zien we een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen in het sociale huursegment.

Op basis van het **migratiescenario**³ ontstaat er een nog groter overschot aan grondgebonden woningen in het sociale huursegment, met name in de periode tot 2050. De extra toename aan nultredenwoningen is daarentegen juist beperkt. Dit komt doordat het aantal ouderen relatief minder sterk toeneemt in het migratiescenario. Beide ontwikkelingen zien we zowel op korte- als lange termijn terug.

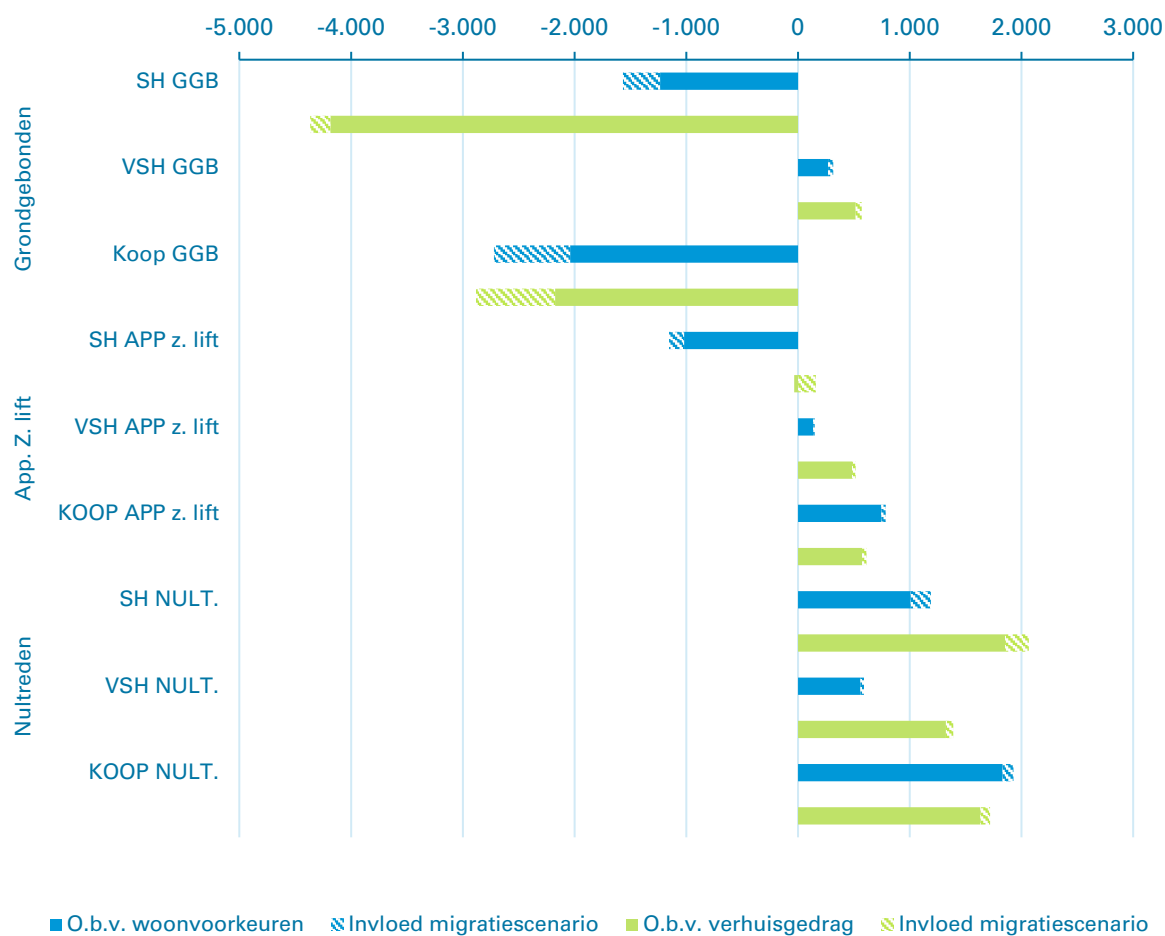
³ De invloed van het migratiescenario is pas zichtbaar vanaf de periode tot en met 2040. Dit komt doordat we in het basisscenario de eerste tien jaar al corrigeren voor migratie, in het migratiescenario trekken we deze correctie verder door tot 2050.

Figuur 23: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot en met 2030 in de gemeente Heerlen



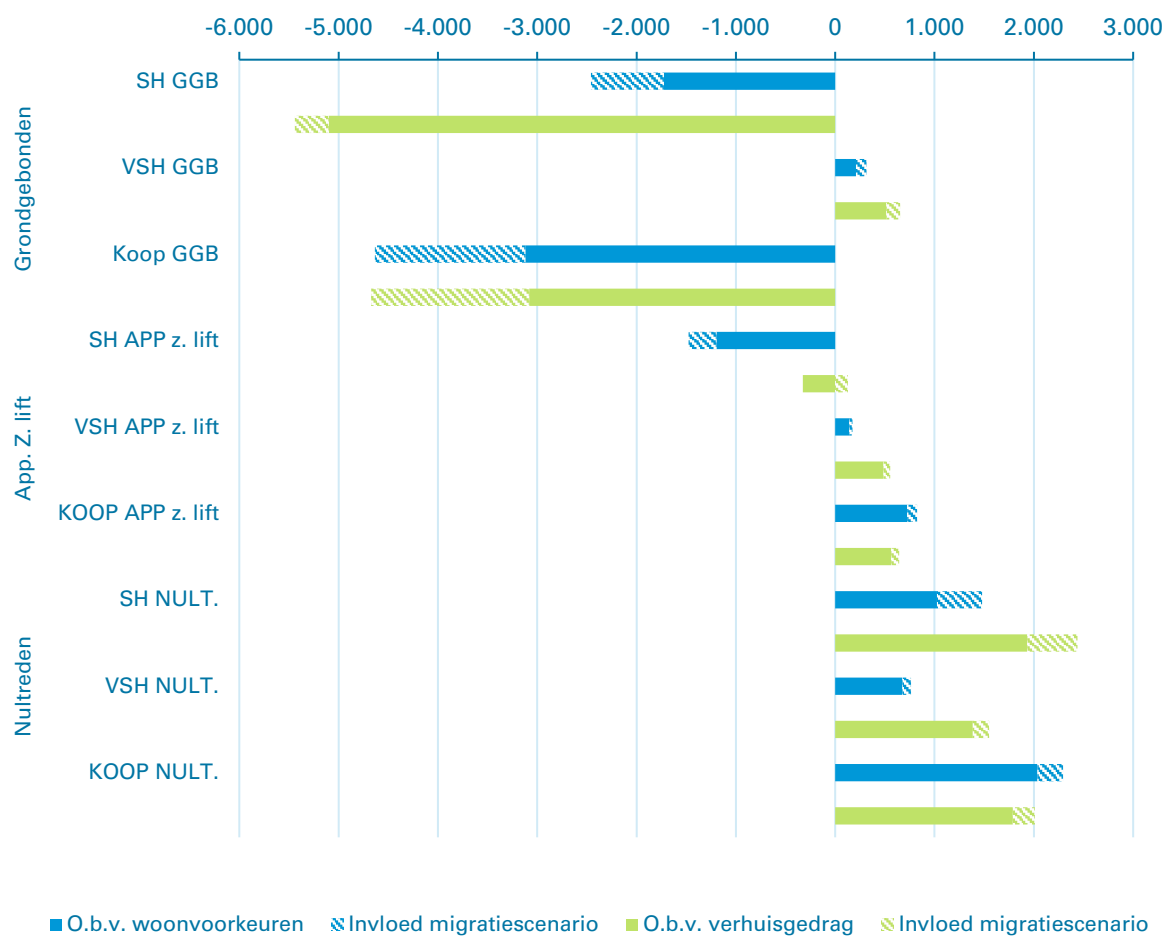
Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 24: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot en met 2040 in de gemeente Heerlen



Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 25: Woningbehoefte op hoofdlijnen tot 2050 in de gemeente Heerlen



Bron: Progneff (2023), WoON (2021), CBS-Microdata (2024, cijfers 2018-2022), bewerking Stec Groep (2024).

4. Economische scenariostudie

4.1 Verkenning van mogelijkheden

Mogelijkheden om woonbehoefte te sturen door economische ontwikkelingen

Voor het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte baseren we ons in de basis op reeds ingezette ontwikkelingen, die doorwerken in de toekomst. Denk bijvoorbeeld aan vergrijzing of de huidige migratie-instroom richting Heerlen. Het is echter ook mogelijk om de huishoudensontwikkeling door middel van woonbeleid te sturen. Dit kan bijvoorbeeld door aantrekkelijk woonproducten te realiseren voor huishoudens die op dit moment nog niet in de gemeente Heerlen wonen. Sturing via eigen economische ontwikkelingen lijkt voor een gemeente als Heerlen, die verder weg ligt van andere werklocaties in Nederland, de manier om extra huishoudens aan te trekken en zo toe te groeien naar de ambitie van 100.000 inwoners in 2050.

We zien hierin met name kansen vanuit de arbeidsmarkt van de gemeente Heerlen. We onderscheiden enkele (potentiële) kansen om extra huishoudens via economische ontwikkelingen naar Heerlen toe te trekken:

- **Invullen van teruglopende beroepsbevolking met huishoudens van buiten de gemeente:** we verwachten dat de komende jaren het aandeel personen dat tot de beroepsbevolking behoort in de gemeente Heerlen sterk terugloopt, als gevolg van vergrijzing. Werknemers van elders zijn dan noodzakelijk. Dit kan een migratie-instroom op gang brengen.
- **Aantrekken huishoudens die in Heerlen werken en buiten Parkstad Limburg woont:** we zien dat een groot deel van de personen die in Heerlen werkt niet in de regio Parkstad Limburg woont. Door middel van aantrekkelijke woonproducten zou een deel van hen verleid kunnen worden om in de gemeente Heerlen te gaan wonen.
- **Huishoudensgroei van elders aantrekken door toename werkgelegenheid op groeimagneten, zoals Brightlands en ASML:** een toename van werkgelegenheid elders in Nederland kan ook leiden tot een toename van de woonvraag in de gemeente Heerlen.

Onderliggend geldt voor alle scenario's dat we rekening houden met de verwachte economische groei van Heerlen, waarin sommige sectoren de komende jaren een bovengemiddelde werkgelegenheidsontwikkeling kennen, zoals de Medtech, en andere innovatieve segmenten. De realiseerbaarheid van deze huishoudensgroei hangt dus nauw samen met de totale economische ontwikkeling. De verwachte bovengemiddelde groei van bijvoorbeeld Medtech draagt hieraan bij.

Voor bovenstaande economische situaties en ontwikkelingen brengen we enkele kenmerken in beeld. Onder andere op basis daarvan schatten we de potentie in die deze ontwikkelingen bieden voor de regio Parkstad Limburg en dit onderzoek specifiek de gemeente Heerlen. Dit vertalen we, indien we een duidelijke potentie zien, in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte.

Nadrukkelijk melden we hiervoor dat dit een scenariostudie is die niet gestoeld is op reeds ingezette ontwikkelingen. De toekomst zal uit moeten wijzen of sturing op deze verwachte ontwikkelingen ook daadwerkelijk het gewenste effect teweeg kan brengen. In het hoofdrapport, werken we een aanzet uit voor de randvoorwaarden om de hier geschetste trendbreuk mogelijk te maken.

4.2 Vervangingsvraag beroepsbevolking

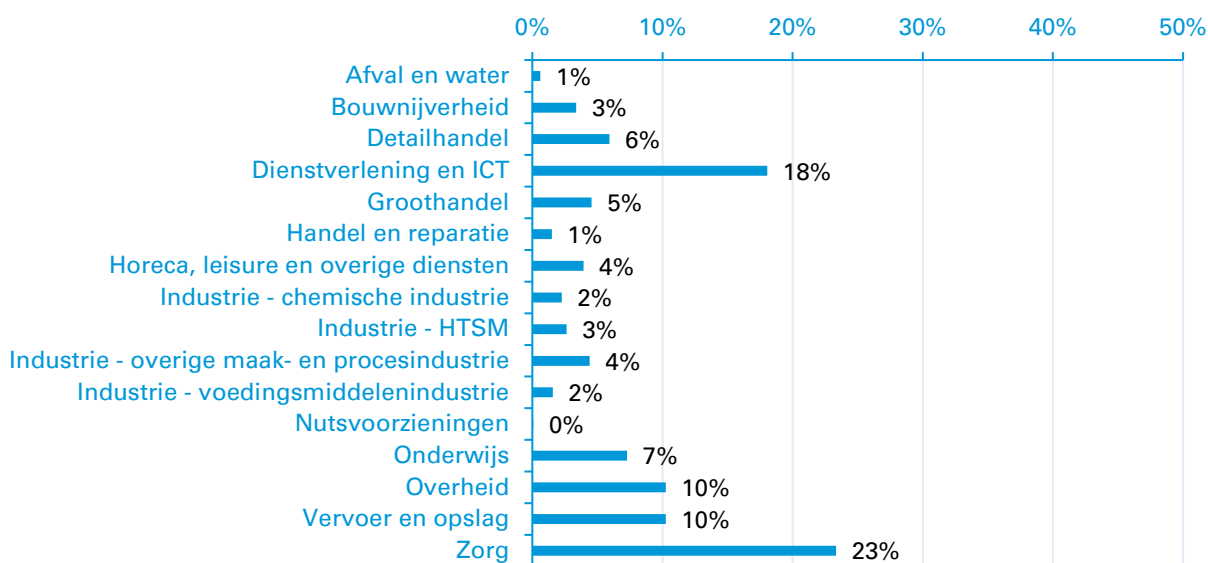
26% van de werknemers in Parkstad Limburg is ouder dan 55 jaar

Een belangrijke economische ontwikkeling die op dit moment in de gemeente Heerlen speelt is de teruglopende beroepsbevolking. Dit komt door een verwachte afname van het aantal personen tussen de 25 en 65 jaar. Om deze terugloop verder te duiden, hebben we allereerst in beeld gebracht welk aandeel van de huidige werknemers in Parkstad Limburg boven de 55 jaar zijn. Zij zullen dan immers in de aankomende jaren de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Uit cijfers van CBS Microdata blijkt dat 26% van de werkenden in Parkstad Limburg ouder is dan 55 jaar.

De sectoren 'dienstverlening en ICT' en 'zorg' kunnen de grootste vervangingsvraag verwachten

We maken vervolgens een onderscheid naar sectoren om in beeld te brengen waar de grootste vervangingsvraag verwacht kan worden. Dit doen we allereerst naar absolute aantallen. Hieruit blijkt dat van de 55-plussers het grootste deel werkt in de sectoren Dienstverlening en ICT (18%) en de Zorg (23%). Dit komt overigens ook voor een groot deel doordat dit ook verreweg de grootste sectoren zijn in de regio Parkstad Limburg. Over de gehele regio is de zorgsector het grootst, maar in de gemeente Heerlen is dit de Dienstverlening en ICT.

Figuur 26: Verdeling 55-plus werknemers naar sector in de regio Parkstad Limburg, 2022

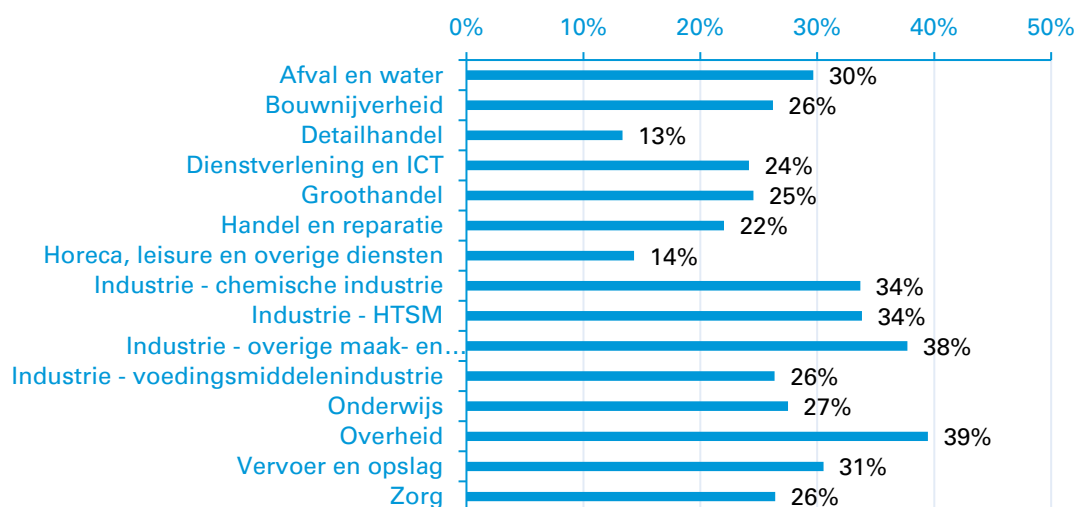


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief sterke vervangingsvraag in industriële sectoren en overheid

We hebben op basis van CBS Microdata ook in beeld gebracht in welke sectoren de relatieve vervangingsvraag het grootst is. Dit doen we door het aandeel 55-plus werknemers per sector te relateren aan het totaal aantal werknemers in deze sector. Hieruit valt op dat met name in de industriële sectoren (34%) en de overheid (39%) een relatief groot aandeel van de werknemers 55-plus is. Dit leidt in deze sectoren dus tot grote opgaven in de aankomende jaren. In de detailhandel (13%) en horeca (14%) zien we juist dat er relatief weinig 55-plussers werkzaam zijn.

Figuur 27: Aandeel 55-plussers per sector ten opzichte van totaal aantal werknemers in de regio Parkstad Limburg, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Meer dan de helft van de 55-plussers werkt in Heerlen

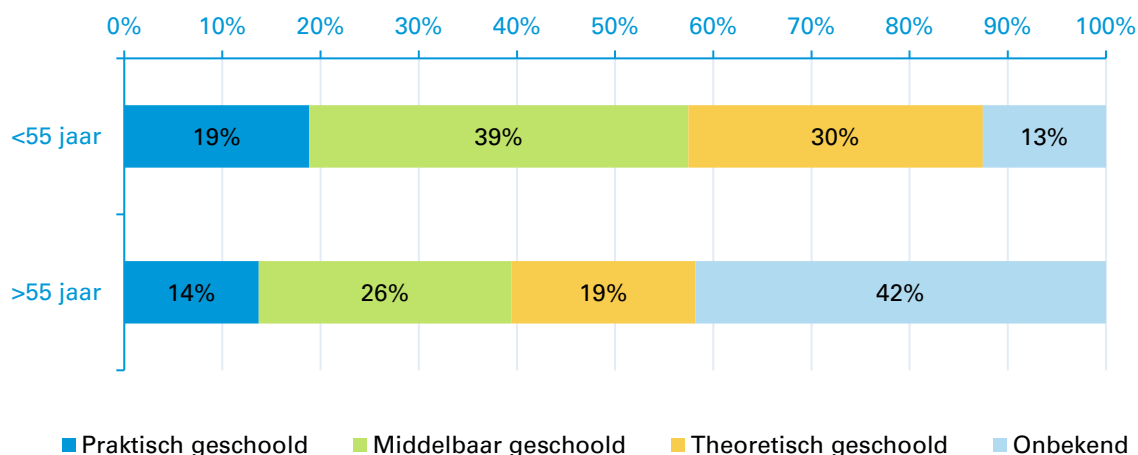
Van alle 55-plussers die werkzaam zijn in de regio Parkstad Limburg, werkt meer dan de helft in de gemeente Heerlen (55%). Hiermee is de vervangingsvraag in absolute aantallen in Heerlen veruit het grootst van alle gemeenten in de regio. In de tweede werkgemeente, Kerkrade, werken in absolute aantallen namelijk beduidend minder 55-plussers (15%).

Relatief meer theoretisch geschoolden werken in Heerlen, 55-plusser vaker praktisch geschoold

Onderscheid makend naar opleidingsniveau zien we dat in de gemeente Heerlen relatief veel theoretisch geschoolden werken. Dit komt met name door de sectoren Dienstverlening en ICT, Onderwijs en Overheid waarvan relatief veel werknemers in Heerlen werken. In deze sectoren werken namelijk ook relatief veel theoretisch geschoolden.

Wanneer we onderscheid maken naar het opleidingsniveau van de 55-plussers valt op dat zij in verhouding tot de 55-minners relatief vaak praktisch geschoold zijn. Ook is van een deel het opleidingsniveau onbekend. Op basis van landelijke cijfers schatten we in dat een groot deel daarvan ook praktisch of middelbaar geschoold is. Dit betekent dat de vervangingsvraag voor een groot deel bestaat uit werk voor praktisch en middelbaar geschoolden. Dit is vaker werk waar een lager inkomen tegenover staat dan werk voor theoretisch geschoolden. Dit heeft een invloed op de woningvraag die nieuwe werknemers zullen hebben, waarvoor we ook goede slagingskansen zien in de bestaande woningvoorraad.

Figuur 28: Opleidingsniveau werkenden in de regio Parkstad Limburg, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Woningbehoefte uit vervangingsvraag wijkt niet sterk af van huidige huishoudens in Parkstad

Gezien de sectoren en het opleidingsniveau waar vervangingsvraag ontstaat verwachten we dat vergelijkbare huishoudens naar Parkstad Limburg zullen verhuizen als die er nu ook wonen. Wel zullen dit relatief jonge huishoudens zijn, aangezien met name jongere huishoudens vaker verhuizen en ook over grotere afstand verhuizen, bijvoorbeeld voor werk. Omdat we signaleren dat de prijskwaliteitverhouding van woningen in Heerlen bovengemiddeld kan zijn voor huishoudens met een middeninkomen, kunnen we ons voorstellen dat wanneer de gemeente inzet op het aantrekken van deze huishoudens dit succesvol kan zijn, wanneer aan enkele belangrijke voorwaarden voldaan kan worden. Het gaat als het ware om een gespreid bedje bieden: laten zien wat er aan woningaanbod beschikbaar is in Heerlen, maar ook bijvoorbeeld hoe aantrekkelijk de stad aan het worden is, wat er gebeurt, hoeveel er wordt geïnvesteerd, hoe je de stad beleefd, hoe aantrekkelijk de omgeving is, et cetera. Zie ook het hoofdrapport.

Vergrijzing en vervangingsvraag zijn reeds ingezette ontwikkelingen

De vervangingsvraag op de regionale arbeidsmarkt in Parkstad Limburg zal ontegenzeggelijk leiden tot nieuwe werknemers en ook nieuwe huishoudens. Het is echter de vraag in hoeverre hier sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Vergrijzing en dus deze vervangingsvraag spelen al langer in de regio. Dit is ook terug te zien in de reeds ingezette terugloop van het aantal 45 tot 65-jarigen en de toename van het aantal 65-plussers in de afgelopen tien jaar (zie figuur 8). Dit zou dus in het verleden ook tot een instroom van werknemers naar de regio hebben geleid. Deze instroom is immers al terug te zien in de relatief hoge migratie-instroom vanuit binnen- en buitenland in de afgelopen jaren.

Om dit extra te verduidelijken vergelijken we de ontwikkeling van het aantal 65-plussers in de afgelopen tien jaar met de verwachte ontwikkeling van het aantal 65-plussers in de komende tien jaar. Zij nemen namelijk hoofdzakelijk toe doordat personen ouder worden en dus de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. In de afgelopen tien jaar is het aantal 65-plussers met +17% toegenomen in de gemeente Heerlen en naar verwachting zal dit aantal de komende jaren met +15% toenemen. Deze verschuiving is dus zeer vergelijkbaar met historische ontwikkelingen.

Migratiescenario biedt al vertaling van terugloop beroepsbevolking

Om de hiervoor genoemde reden (ontwikkeling is al ingezet) schatten we in dat we met het doorrekenen van de migratie-instroom uit de afgelopen jaren al invulling geven aan de terugloop van de beroepsbevolking. Deze migratie-instroom bestaat namelijk voor een groot deel ook uit personen die in de regio zijn gaan werken. Ook zijn dit relatief vaak jonge huishoudens, net zoals

we verwachten voor deze ontwikkeling. We zien daarom de terugloop van de beroepsbevolking niet als een extra huishoudensgroei bovenop het migratiescenario, maar juist als een belangrijke reden van het kunnen waarmaken van dit scenario. Hiermee is het migratiescenario realistischer dan wanneer deze vervangingsvraag er niet was geweest.

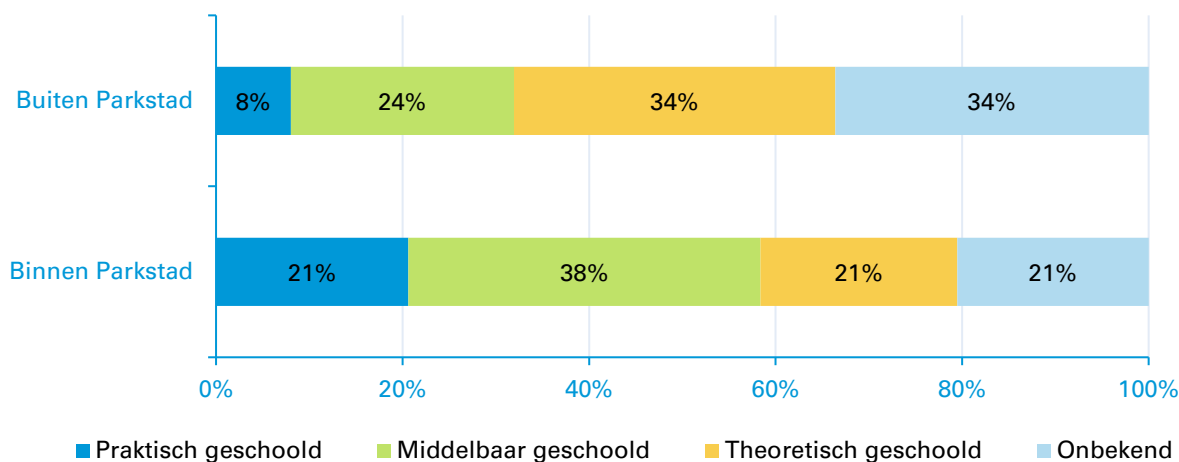
4.3 Aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers

De werkregio/gemeente van een persoon kan een belangrijke drijfveer zijn voor een verhuizing. Zo woont een deel van de personen die in Parkstad Limburg werkt er op dit moment (nog) niet. Dit komt mogelijk doordat ze de voorkeur geven aan een gemeenten waar ze zijn opgegroeid of gestudeerd hebben of omdat ze op zoek zijn naar een ander type woonomgeving. Een deel van hen kan mogelijk echter wel verleid worden om in de regio, en specifiek in de gemeente Heerlen te komen wonen. Dit kan door voor hen aantrekkelijke woonproducten en een woonmilieu aan te bieden dat op dit moment mogelijk ook nog onvoldoende in de regio aanwezig zijn, tegen een prijskwaliteitverhouding die voor deze doelgroepen aantrekkelijk is.

Circa 33% van werkenden in Parkstad Limburg woont er niet

Allereerst hebben we in beeld gebracht welk deel van de werkenden in Parkstad Limburg er nu niet woont. Dit blijkt in totaal 33% te zijn. Zij zijn relatief vaak theoretisch geschoold of het opleidingsniveau is onbekend. Dit tweede komt met name door het deel werknemers dat in het buitenland woont. Van hen is sowieso geen opleiding bekend. We zien vaker dat theoretisch geschoolden verder weg van hun werkgemeente wonen. Mogelijk komt dit doordat een groter deel van hen ook deels op afstand kan werken.

Figuur 29: Opleidingsniveau werkenden in de regio Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

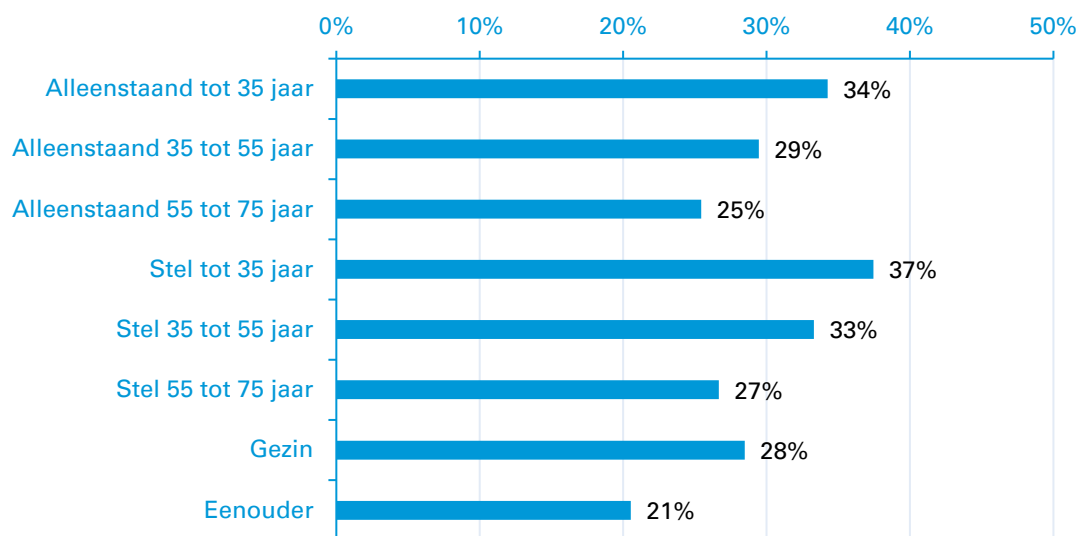


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Jonge werknemers wonen relatief vaak buiten Parkstad Limburg

Onderscheid makend naar leeftijd en huishoudenssamenstelling zien we dat alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar relatief het vaakst in Parkstad Limburg werken, maar er niet wonen. Ook in oudere leeftijdsklassen zien we echter dat een groot deel terug dat buiten de regio woont. Van elke doelgroep woont meer dan 20% buiten de regio.

Figuur 30: Aandeel werknemers in Parkstad Limburg per doelgroep dat buiten de regio woont, 2022

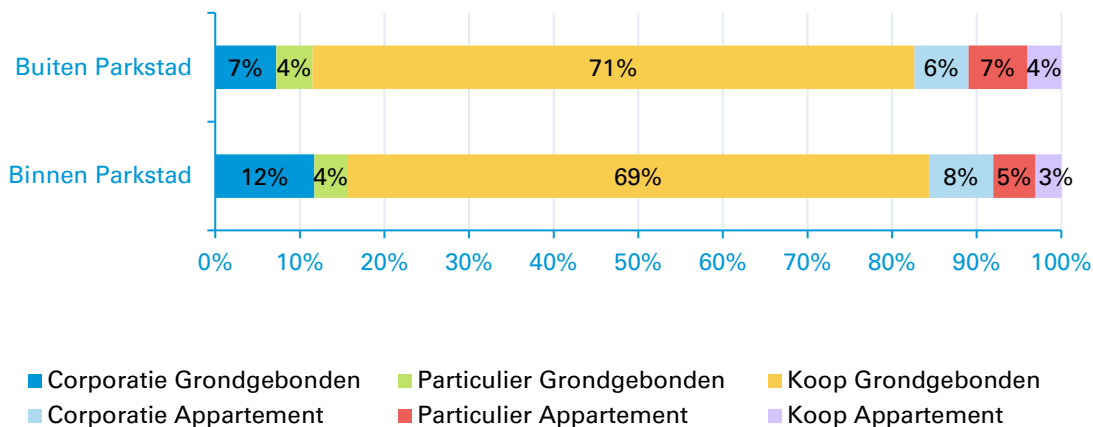


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Werknemers van buiten Parkstad wonen vaker in koopwoning

We hebben ook in beeld gebracht in welk woningtype werknemers van binnen en buiten Parkstad Limburg wonen. Hieruit valt op dat de werknemers die niet in Parkstad wonen iets vaker woonachtig zijn in een grondgebonden koopwoning of een appartement in de particuliere huur.

Figuur 31: Woningtype werknemers Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

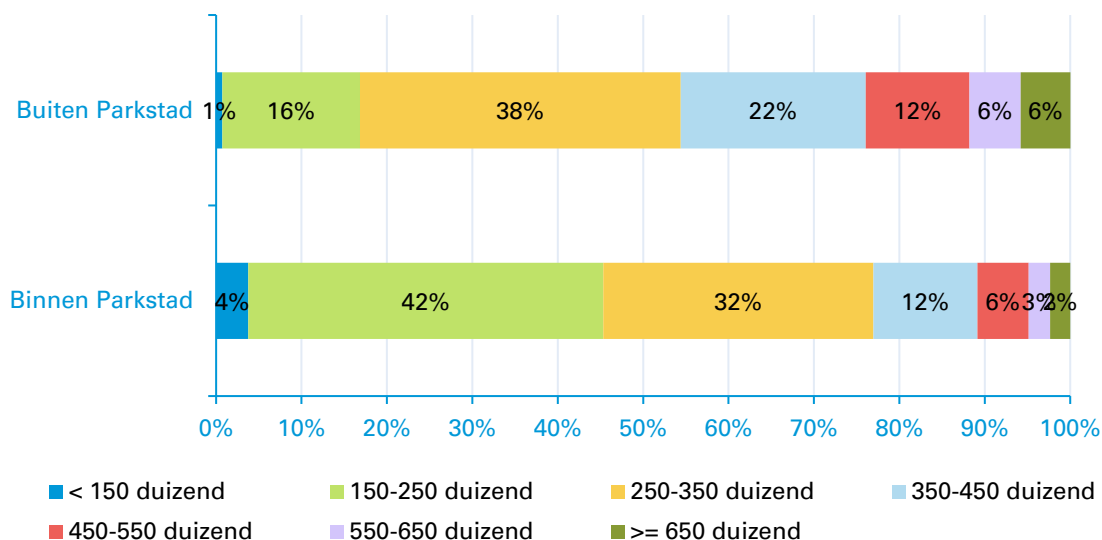


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Koopwoningen buiten-regionale werknemers beduidend duurder

We hebben vervolgens van de werknemers die in een koopwoning wonen ook onderscheiden wat de WOZ-waardeklasse is van hun koopwoning. Hierin zien we een duidelijk verschil terug tussen de waarde van de woning van werknemers die in Parkstad Limburg wonen en van werknemers die niet in de regio wonen. Zo had 46% van de koopwoningen van werknemers die buiten Parkstad Limburg woonden in 2022 een WOZ-waarde hoger dan € 350.000. Van de werknemers die in Parkstad Limburg woonden was dit slechts 23%. De WOZ-waarde van 2022 is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2021. Inmiddels zijn de woningprijzen nog sterk doorgestegen.

Figuur 32: WOZ-waardeklasse koopwoningen van werknemers Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

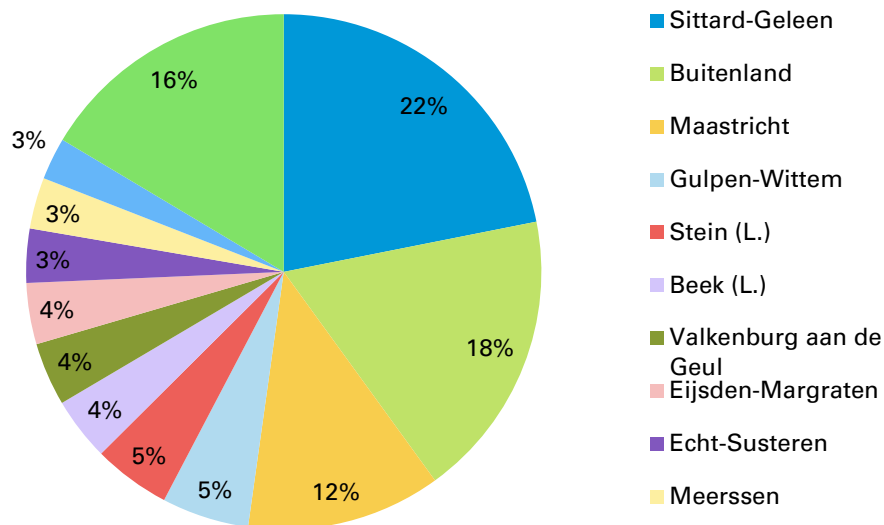


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Sittard-Geleen, Maastricht en buitenland aantrekkelijkste woonplekken voor werknemers Parkstad

We zien dat de helft van alle werknemers in de regio Parkstad Limburg woonachtig is in drie woonplekken: Maastricht, Sittard-Geleen of het buitenland. Verder valt op dat deze personen zeer lokaal in omliggende gemeenten wonen. Dit kan het lastiger maken om deze personen te verleiden tot een woning in Parkstad Limburg, aangezien de woon-werkafstand voor een groot deel niet zeer groot is. Daar staat tegenover dat ook de drempel om te verhuizen lager kan zijn, wanneer een aantrekkelijk woningaanbod en woon- en leefmilieu aangeboden kan worden.

Figuur 33: Woongemeente van buiten-regionale werknemers Parkstad Limburg, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Uitgangspunt scenariostudie: aantrekken extra huishoudens mogelijk op basis van pendelstromen

We zien dat op dit moment 1/3^{de} van alle werknemers in Parkstad er niet woont. Dit is een potentiële groep huishoudens die verleid kan worden naar een woning in de regio. Op dit moment is het zeer lastig in te schatten in hoeverre dit realistisch is. Ook hiervoor geldt dat dit nauw samenhangt met de aantrekkelijkheid van de woningen en het woonmilieu dat Heerlen weet te bieden en hoe toegankelijk dit te maken is voor huishoudens; het zogenaamde gespreide bedje (zie ook hoofdrapport). We werken in deze scenarioverkenning daarom met een bandbreedte, bestaande uit:

- Terugbrengen van het aandeel buiten-regionale wonende werknemers van 33% naar 20% - 9.675 extra huishoudens tot 2050.
- Terugbrengen van het aandeel buiten-regionale werknemers van 33% naar 25% - 5.910 extra huishoudens tot 2050.

Bovenstaande resultanten zouden beiden zorgen voor een stevige huishoudensgroei in de regio. Wanneer het aandeel buiten-regionale werknemers wordt teruggebracht tot 20% kan dit resulteren in 9.675 huishoudens in de regio. We gaan er hiervoor vanuit dat gemiddeld 1,3 buiten-regionale werknemers per huishouden aanwezig zijn. We houden hierbij rekening met het feit dat dit er (bijna altijd) maximaal 2 zijn en in veel gevallen ook sowieso slechts 1 (alleenstaanden).

Uitgangspunt scenariostudie: 2/3^{de} van extra huishoudens heeft midden- of hoog inkomen

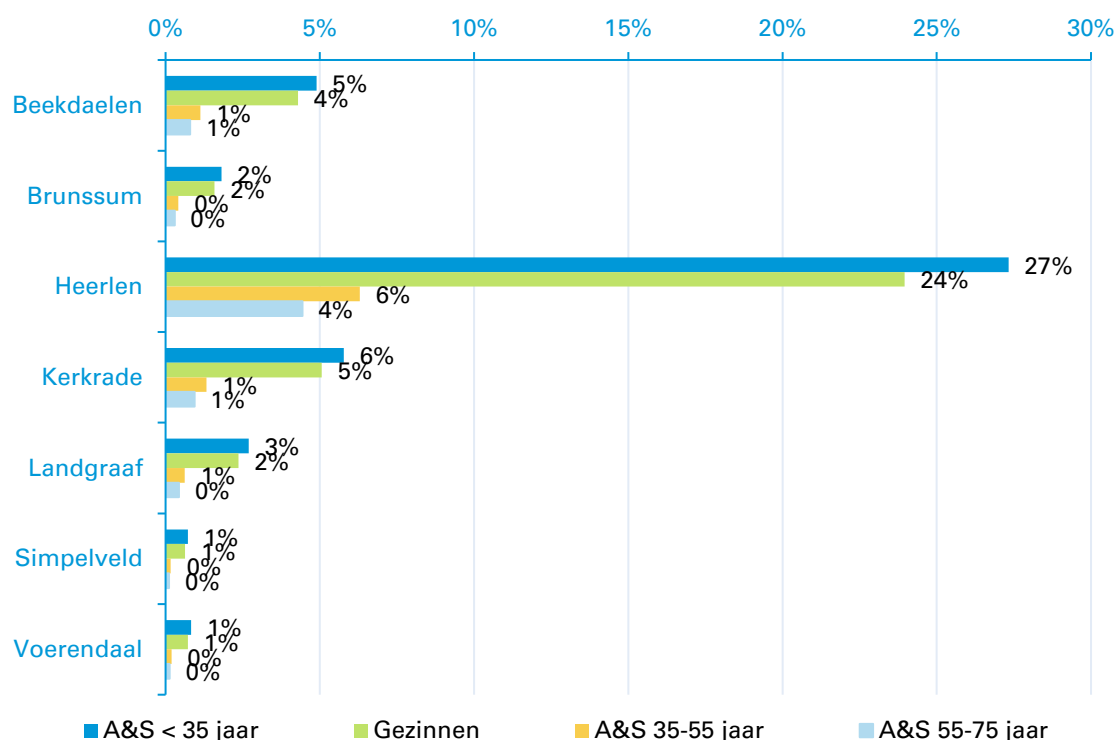
Voorgaande analyses geven aanleiding om binnen deze extra potentiële huishoudensgroei in te zetten op relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Dit komt doordat zij relatief vaak theoretisch geschoold zijn en ook relatief vaak in het bezit zijn van een koopwoning met een waarde van € 350.000 of meer. Ook zijn er voor deze doelgroep relatief weinig woonmogelijkheden in de regio Parkstad Limburg. Wanneer voor hen wel woonproducten worden aangeboden met een aantrekkelijke prijskwaliteitverhouding, in aansprekende woonmilieus zijn zij wellicht geneigd de stap naar Parkstad Limburg en Heerlen wel te maken.

Uitgangspunt scenariostudie: verdeling naar huishoudenstypen en gemeenten leidt tot maximaal 6.000 extra huishoudens in de gemeente Heerlen

We kunnen vervolgens de potentiële huishoudensgroei ook verder verdelen over doelgroepen en de gemeenten in Parkstad Limburg. We gebruiken hiervoor CBS Microdata. We nemen hiervoor de werkgemeente als uitgangspunt. We nemen namelijk aan dat huishoudens die vanwege hun werk verhuizen naar Parkstad Limburg dit in beginsel bij voorkeur ook richting hun werkgemeente doen (al kunnen buurgemeenten uiteraard ook aantrekkelijk zijn). Hiernaast houden we rekening met het aandeel buiten-regionale werknemers per doelgroep (meer gezinnen dan jongeren) en de verhuigeneigdheid per doelgroep. Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar verhuizen bijvoorbeeld vaker dan alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar. Dit leidt tot de volgende verdeling van alle extra huishoudens over Parkstad Limburg. In totaal tellen onderstaande percentages op tot 100%.

We zien dat in totaal 62% van de potentiële huishoudensgroei in de gemeente Heerlen landt. Dit komt doordat er relatief veel (jonge) buiten-regionale werknemers in de gemeente Heerlen werken. Dit zijn in totaal 6.000 extra huishoudens tot 2050 bij het terugbrengen van het aandeel buiten-regionale werknemers tot 20% en 3.665 extra huishoudens tot 2050 bij het terugbrengen van het aandeel buiten-regionale werknemers tot 25%. In het migratiescenario was de verwachte huishoudensontwikkeling nog licht negatief (-200 huishoudens). Dit betekent dat via het meest positieve economische scenario een groei van +5.800 huishoudens tot 2050 mogelijk is.

Figuur 34: Verdeling potentiële huishoudensgroei over doelgroepen en gemeenten in Parkstad Limburg



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: sterkste toename bij gezinnen met hoog inkomen

De kwantitatieve potentiële huishoudensgroei van de gemeente Heerlen vertalen we in een kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we verschillende uitgangspunten:

- 2/3^{de} van de huishoudensgroei landt bij huishoudens met een midden- of hoog inkomen
- Met name jonge huishoudens zijn verhuisgeneigd en wonen nu nog buiten Parkstad (zie figuur 31).
- Instromende huishouden worden op termijn ouder en vormen gezinnen.

Bovenstaande uitgangspunten zorgen er op de lange termijn voor dat met name het aantal gezinnen met een hoog inkomen in dit scenario toeneemt. Relatief veel buiten-regionale werknemers zijn onderdeel van een gezin en daarnaast zien we dat een deel van de instromende jongeren naar waarschijnlijkheid op termijn ook een gezin vormt.

Uitkomst scenariostudie: doorvertaling naar kwalitatieve woonbehoefte tot 2050

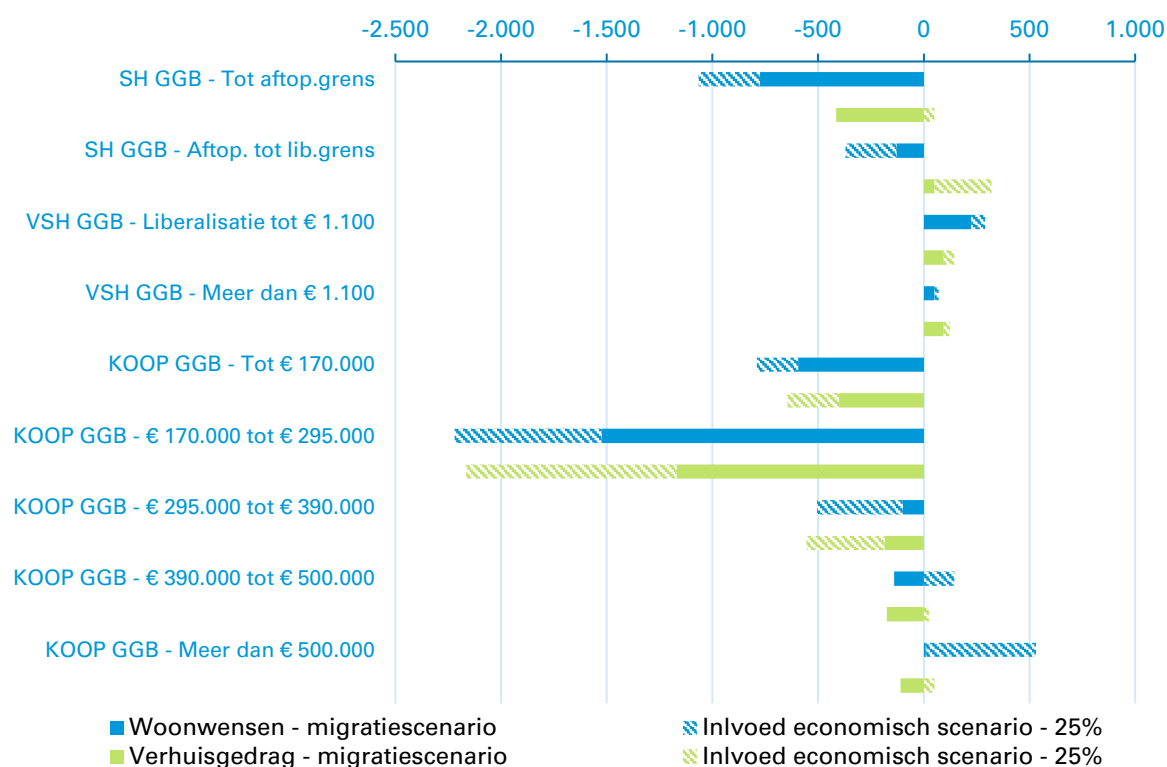
Om deze huishoudens ook daadwerkelijk aan te trekken is een aantrekkelijk woonproduct noodzakelijk. Om die reden hebben we deze kwantitatieve huishoudensontwikkeling doorgerekend in het Stec-Doorstroommodel. In onderstaande figuren geven we de uitkomsten van de twee economische scenario's met het terugbrengen van het aandeel buiten-regionale werknemers tot 25% en 20% ten opzichte van het migratiescenario (doorrekening migratie-instroom). We tonen de woningbehoefte tot 2050. In de bijlagen is de woningbehoefte tot en 2030 en tot en met 2040 terug te vinden.

Uitkomst scenariostudie: duidelijk verschil in vraag naar grondgebonden woningen, met name in koopsegment

Allereerst brengen we de behoefte aan grondgebonden woningen in beeld. Doordat met name het aantal jonge huishoudens en gezinnen extra toeneemt door deze economische scenario's zien we een sterk effect terug in het grondgebonden segment. Dit is namelijk het woningtype waar veel van deze doelgroepen wensen te wonen (kijkend naar woonvoorkeuren). De toename is het sterkst in het koopsegment. Dit komt doordat het economisch scenario met name inzet op het aantrekken van huishoudens met een midden- of hoog inkomen.

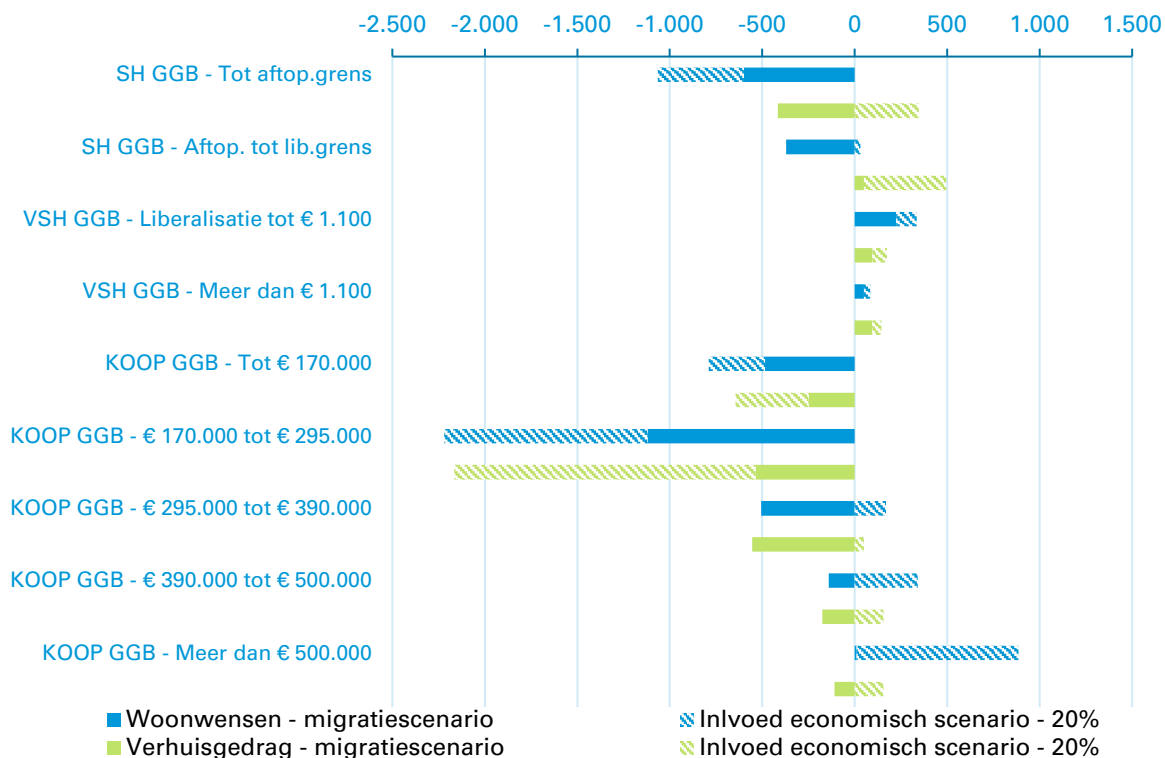
Interessante vraag is de mate waarin de bestaande woningvoorraad – bijvoorbeeld in de betaalbare segmenten- de komende jaren verbeterd kunnen worden. Bijvoorbeeld door woningverbetering in het kader van het VHF met investeringen in de woning, de woonomgeving en de duurzaamheid van de woningen. En door een grotere aantrekkingskracht van Heerlen voor huishoudens van buiten, die mogelijk (meer) investeren in de kwaliteit van de woningen. Een belangrijke randvoorwaarde voor deze aantrekkingskracht is verbetering van het algehele vestigingsklimaat, waar al flinke stappen op gezet worden. We raden u aan goed te monitoren of de beoogde 'trekkracht' van Heerlen voor huishoudens met een hoger inkomen ook daadwerkelijk plaats vindt in de komende jaren.

Figuur 35: Woningbehoefte naar grondgebonden woningen o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 36: Woningbehoefte naar grondgebonden woningen o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050

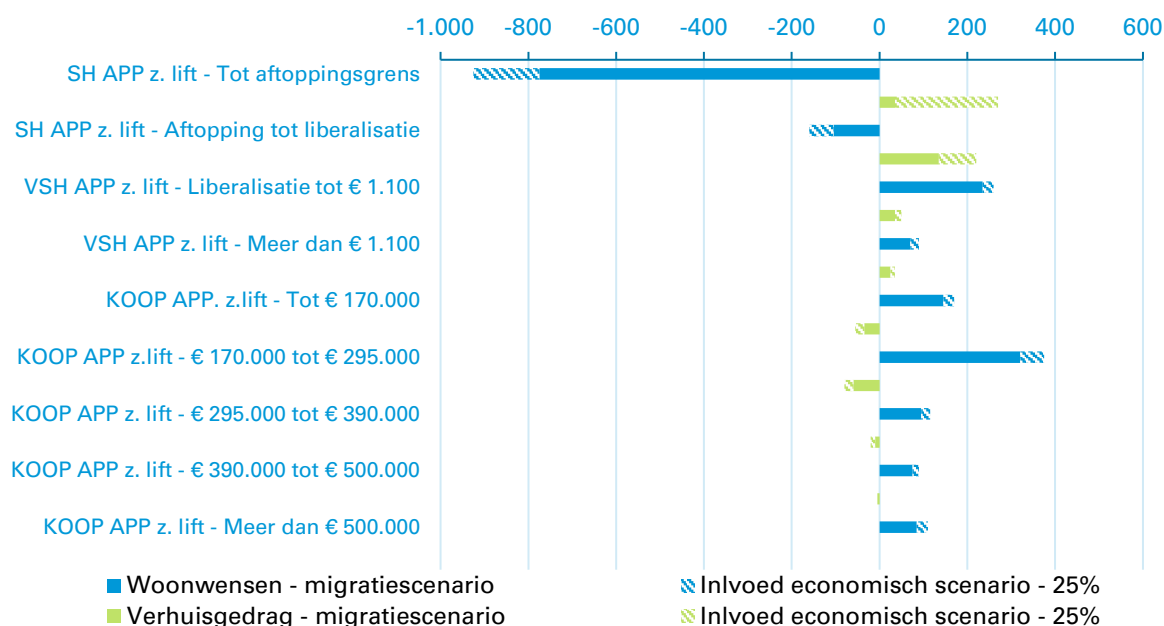


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: bij appartementen zonder lift met name invloed op sociale huur

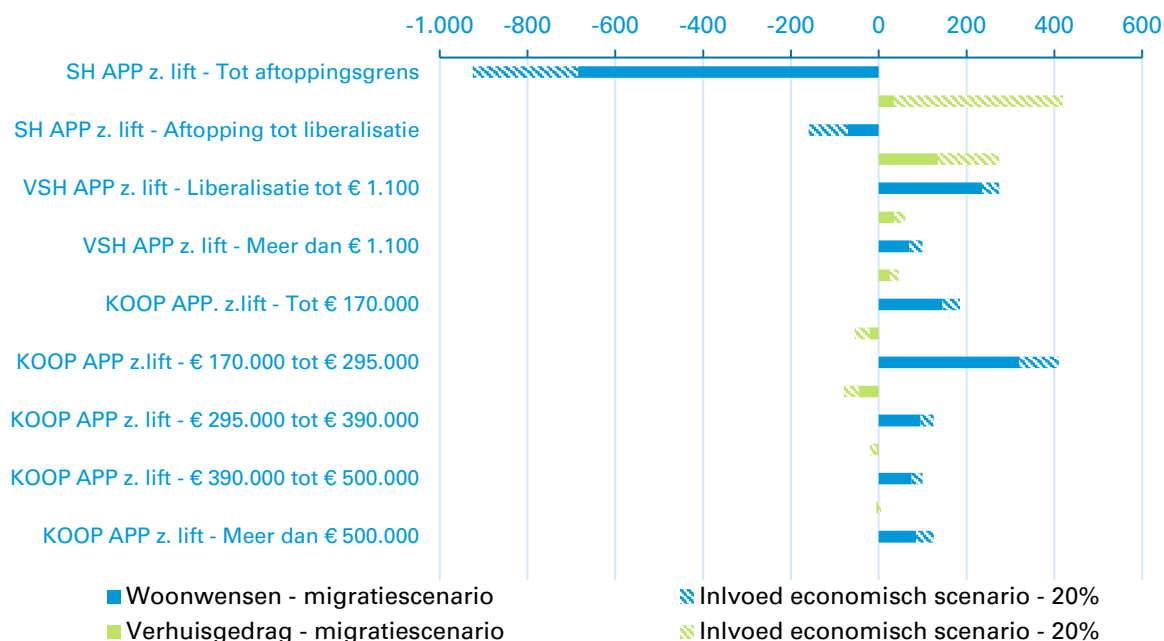
Bij appartementen zonder lift zien we dat de economische scenario's met name een invloed hebben op de behoefte aan betaalbare sociale huurappartementen. Voor deze doelgroepen kan dit ook zonder lift zijn. Dit is het woningtype waar jonge huishoudens nog relatief vaak wensen te wonen en naartoe verhuizen.

Figuur 37: Woningbehoefte naar appartementen zonder lift o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 38: Woningbehoefte naar appartementen zonder lift o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



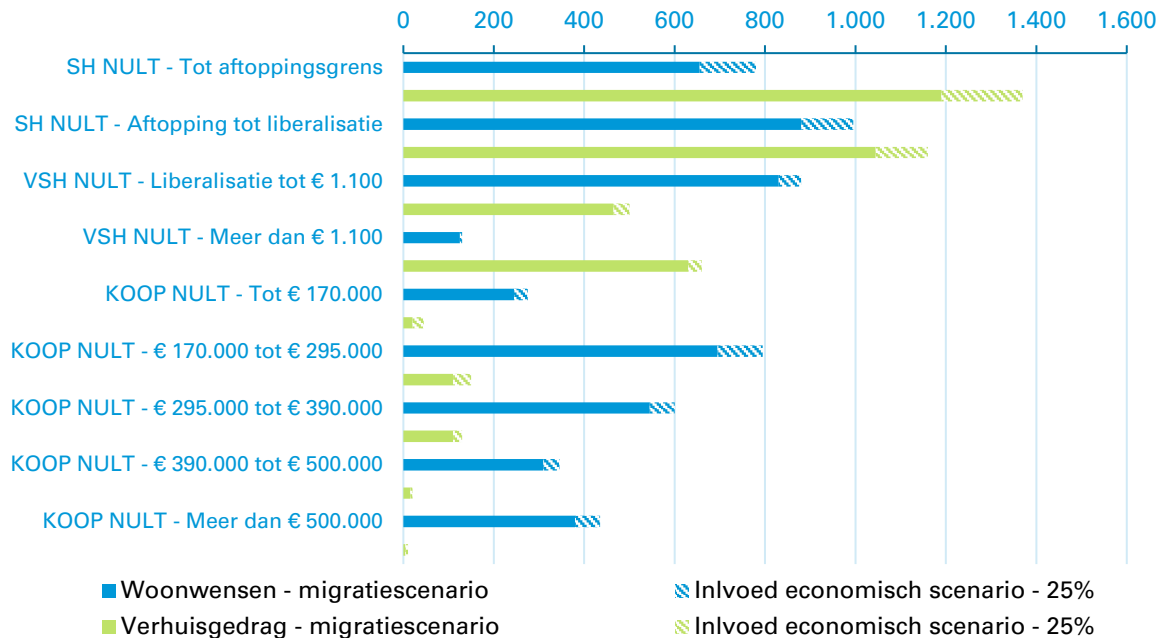
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: invloed nultredensegment beperkt, geen extra instroom ouderen

We zien dat de extra toename van de vraag naar nultredenwoningen zeer beperkt is door de economische scenario's. Dit komt met name doordat er geen extra instroom verwacht wordt door de oudere doelgroep (75+). Zij zijn immers al niet meer werkend en zullen dus ook niet om die reden naar Parkstad Limburg verhuizen. Wel zijn er 55 tot 75-jarigen die voor een

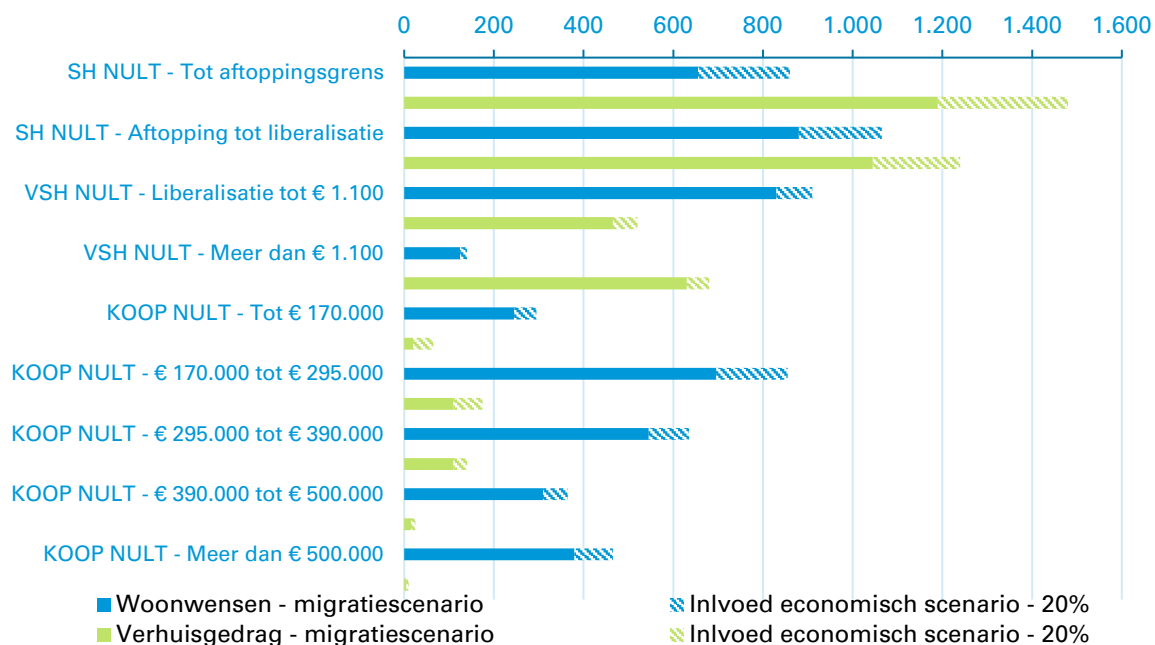
nultredenwoning naar Parkstad Limburg kunnen verhuizen. We houden er echter wel rekening mee dat zij minder verhuisgeneigd zijn.

Figuur 39: Woningbehoefte naar nultredenwoningen o.b.v. economisch scenario met 25% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 40: Woningbehoefte naar nultredenwoningen o.b.v. economisch scenario met 20% buiten-regionaal wonenden, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2021. Bewerking Stec Groep (2024).

4.4 Profiteren van uitbreiding van economische magneten zoals Brightlands Campus

Niet enkel economische ontwikkelingen in de regio Parkstad Limburg kunnen leiden tot extra woningbehoefte. We zien dat de regio, en in dit onderzoek de gemeente Heerlen specifiek, ook kan profiteren van economische ontwikkelingen buiten de regio. We onderscheiden in dit onderzoek twee verwachte ontwikkelingen. Deze zijn verschillend van schaalgrootte en afstand tot Parkstad Limburg, namelijk: de uitbreidingen van de Brightlands Campus in de gemeente Sittard-Geleen en de uitbreiding van ASML in Eindhoven. We benoemen in deze paragraaf de huidige relatie van Parkstad Limburg tot de Brightlands Campus en geven vervolgens aan welke stappen en woningaanbod noodzakelijk zijn om op deze ontwikkelingen in te springen.

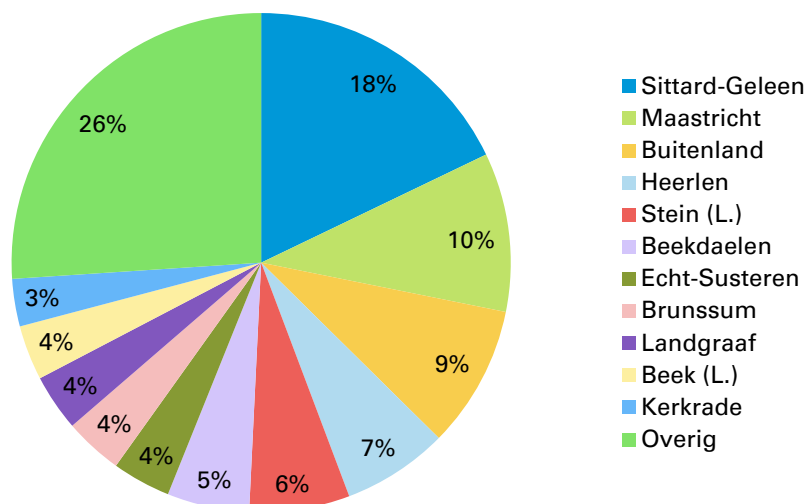
Brightlands Campus: toekomstbeeld met +9.000 extra banen tot 2040

Eerder hebben we voor de Westelijke Mijnstreek een scenariostudie uitgevoerd naar de uitbreiding van de Brightlands Campus in de gemeente Sittard-Geleen. Ons uitgangspunt daarin was het geschetste toekomstbeeld van +9.000 extra banen tot 2040. In dit onderzoek gingen we ervan uit dat 37% uit de eigen regio kwam. Dit hebben we toendertijd ingeschat aan de hand van pendelstromen richting de Westelijke Mijnstreek. Nu kunnen we door middel van CBS Microdata bepalen wat de daadwerkelijke stromen zijn naar de Brightlands Campus. Hiervoor kunnen we bijvoorbeeld ook onderscheid maken naar de gemeenten in de regio Parkstad Limburg.

7% van werkenden op Brightlands Campus woont in de gemeente Heerlen

Op basis van pendelstromen naar de Brightlands Campus zien we dat op dit moment 7% van de werkenden daar in de gemeente Heerlen woont. Dit toont aan dat de gemeente Heerlen, indien het juiste woningaanbod aanwezig is, ook kan profiteren van een uitbreiding van deze campus.

Figuur 41: Herkomst werknemers Brightlands Campus, 2022



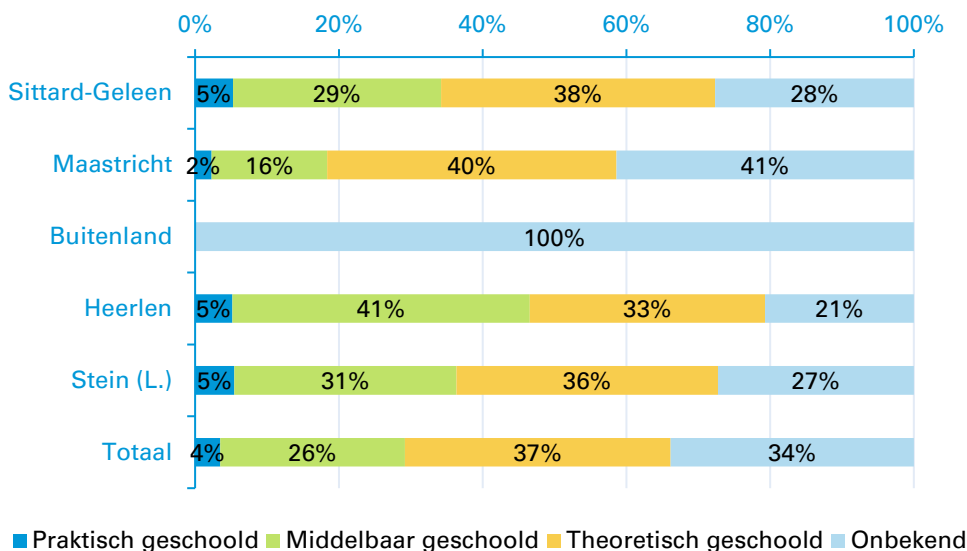
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Groot deel werkenden Brightlands Campus is middelbaar of theoretisch geschoold

We zien dat een groot deel van de werknemers op de Brightlands Campus middelbaar of theoretisch geschoold is. Wel valt hierbij een verband op tussen het opleidingsniveau en de woongemeente. We zetten hiervoor de top-vijf woongemeenten op een rij. We zien zo dat relatief veel theoretisch geschoolden in Maastricht wonen, terwijl juist veel middelbaar geschoolden in de gemeente Heerlen wonen. Dit hangt mogelijk samen met het woningaanbod in deze

gemeenten, al zal een deel van de wonenden in Maastricht hier ook na het behalen van een (theoretische) opleiding zijn blijven wonen.

Figuur 42: Opleidingsniveau werknemers Brightlands Campus naar woongemeente, 2022

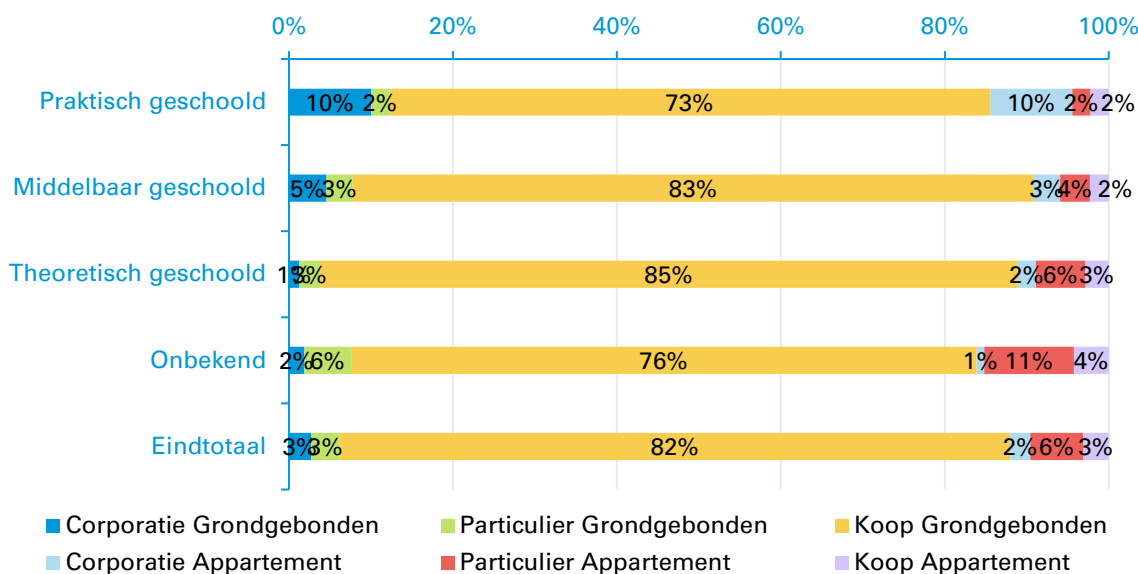


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Werknemers Brightlands Campus wonen hoofdzakelijk in grondgebonden koopwoning

We kunnen ook in beeld brengen in wat voor woningtype werknemers op de Brightlands Campus wonen. Hieruit blijkt dat veruit het merendeel in een koopwoning woont. Dit zien we voor werknemers met alle opleidingsniveaus terug.

Figuur 43: Woningtype bewoond door werknemers Brightlands Campus naar opleidingsniveau, 2022

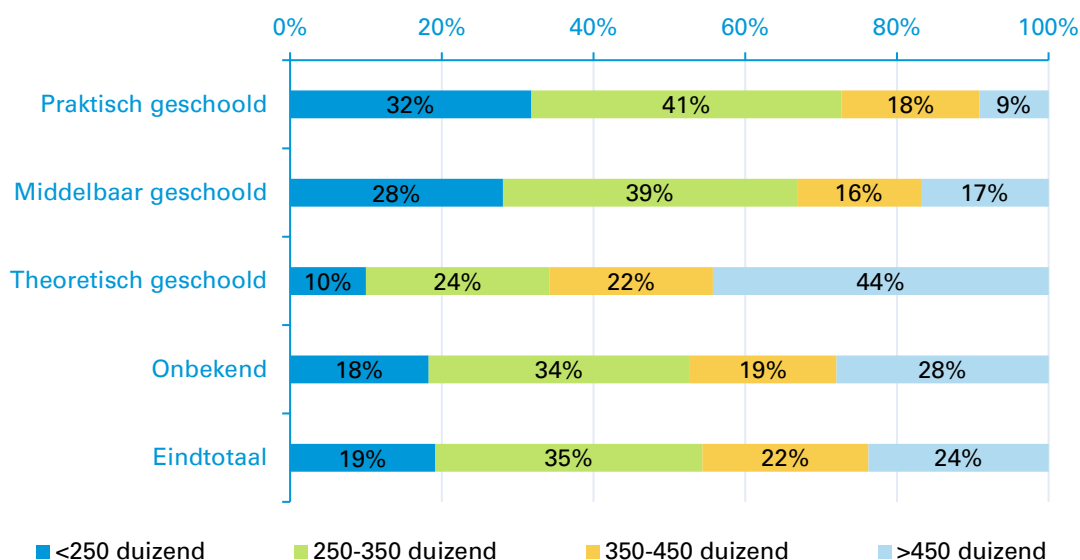


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Theoretisch geschoolden wonen wel beduidend vaker in duurdere koopwoning

Wanneer we vervolgens het koopsegment verder opdelen naar prijsklassen, valt op dat de verschillen in opleidingsniveau dan wel groter zijn. Zo wonen theoretisch geschoolden beduidend vaker in een dure koopwoning vanaf € 350.000 (66%, WOZ-waarde 2022). Onder middelbaar geschoolden is dit slechts 33%.

Figuur 44: WOZ-waarde koopwoning bewoond door werknemers Brightlands Campus naar opleidingsniveau, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Potentie Brightlands Campus voor Heerlen: +290 woningen op basis van huidige pendelstromen tot 2040

Wanneer we een zelfde doorrekening maken als we eerder voor de Westelijke Mijnstreek hebben gedaan, komen we tot een potentie van +290 woningen in de gemeente Heerlen. Dit is op basis van de huidige pendelstromen (7% van totale woon-werkstromen). In potentie is het echter mogelijk om meer huishoudens aan te trekken.

Potentie Brightlands Campus voor Heerlen: hogere behoefte mogelijk bij juiste woningaanbod

We verwachten dat de toekomstige groei op de Brightlands Campus zich met name zal voordoen onder theoretisch geschoolden. Uit de cijfers van CBS Microdata blijkt dat zij voor meer dan 80% in een koopwoning wonen en dat van hen 66% in een koopwoning woont die meer dan € 350.000 waard is. Dit betekent dat nieuwe werknemers waarschijnlijk voor een groot deel ook op zoek zullen gaan naar een dure koopwoning. Om meer potentiële werknemers van de Brightlands Campus aan te kunne spreken is dus extra inzet op dit woningtype nodig. De totale potentie blijft echter relatief beperkt. Naar verwachting zullen er door de uitbreiding van de Campus hooguit 4.100 extra woningen nodig zijn. Hooguit 15% (620 woningen) zal daarvan waarschijnlijk in Heerlen landen. Ook dit is gezien de waarschijnlijke voorkeur voor de gemeente Sittard-Geleen en de huidige pendelverdeling al vrij veel.

4.5 Profiteren van uitbreiding economische magneten zoals ASML

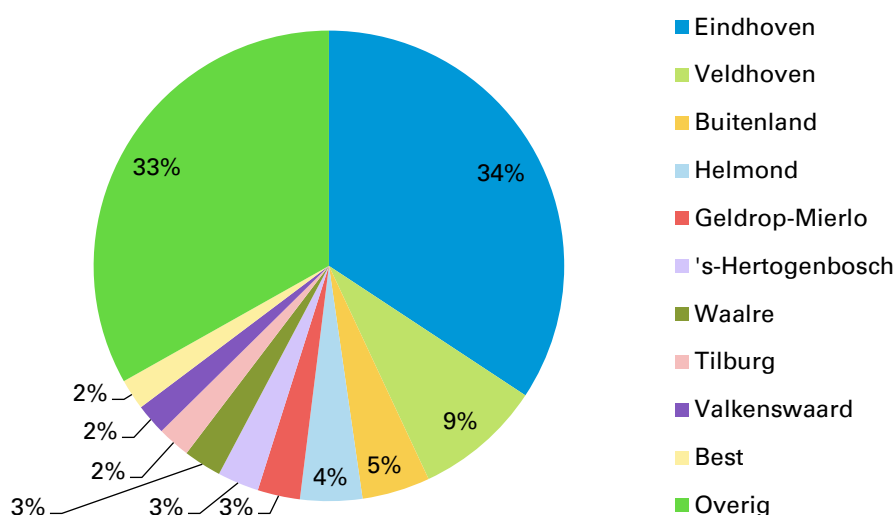
Een ander bedrijf dat bezig is met een uitbreiding is ASML. Zij zetten in op het toevoegen van bedrijvigheid voor 20.000 werknemers. Ze zetten in op bouw van een extra campus vanaf 2026 of 2027, waarna in 2030 de eerste werknemers kunnen starten. Naar verwachting heeft deze

uitbreiding dus ook nog na 2030 een effect op de woningbehoefte. De locaties van ASML liggen beduidend verderaf van de gemeente Heerlen dan de Brightlands Campus. Beide locaties liggen in het Stedelijk Gebied Eindhoven op circa 55 minuten rijden van de gemeente Heerlen.

Huidige relatie Heerlen tot ASML is zeer beperkt: 0,4% werknemers ASML woont in Parkstad

Om bovengenoemde reden is het allereerst zeer relevant om de huidige pendelrelatie van de gemeente Heerlen met ASML inzichtelijk te maken. Hieruit blijkt dat de huidige relatie van de gemeente Heerlen met bedrijvigheid die bij ASML wordt uitgevoerd⁴ zeer beperkt is. In totaal woont 0,3% van de werknemers van ASML (en vergelijkbare bedrijven in de SGE) in de gemeente Heerlen en 0,4% in de regio Parkstad Limburg. Het merendeel woont namelijk in de SGE (57%) of in nabijgelegen gemeenten. Geen enkele gemeente op een vergelijkbare afstand als de gemeente Heerlen komt voor bovenin de lijst van pendelstromen. Wel valt op dat een derde van de werknemers zeer verspreid over het land woont. In elk van de overige gemeenten woont namelijk minder dan 2% van de werknemers.

Figuur 45: Werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar woongemeente. 2022



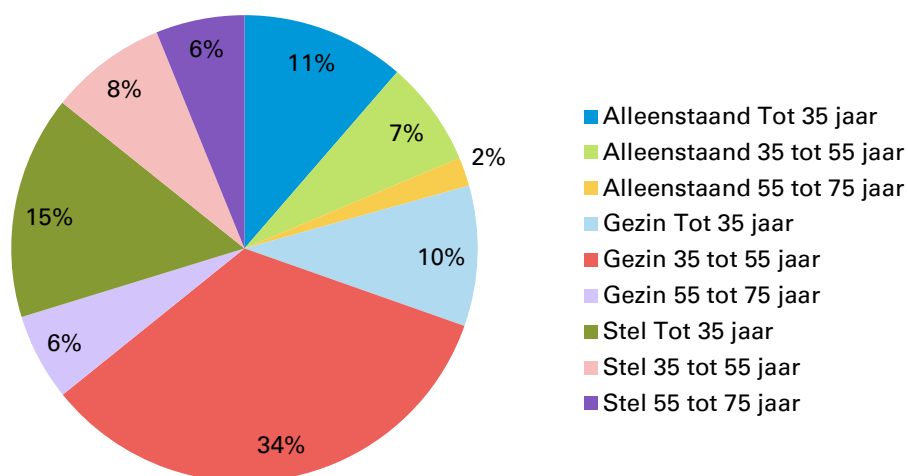
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief veel jonge huishoudens werkzaam bij ASML

Wanneer we vervolgens onderscheid maken naar de doelgroepen die bij ASML werken, valt op dat een groot deel van hen nog relatief jong is. Zo is 86% jonger dan 55 jaar en 37% jonger dan 35 jaar.

⁴ We hebben ons gericht op bedrijvigheid met SBI-code 28 in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Hiermee voorkomen we onthullingsrisico op bedrijfsniveau.

Figuur 46: Werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. 2022

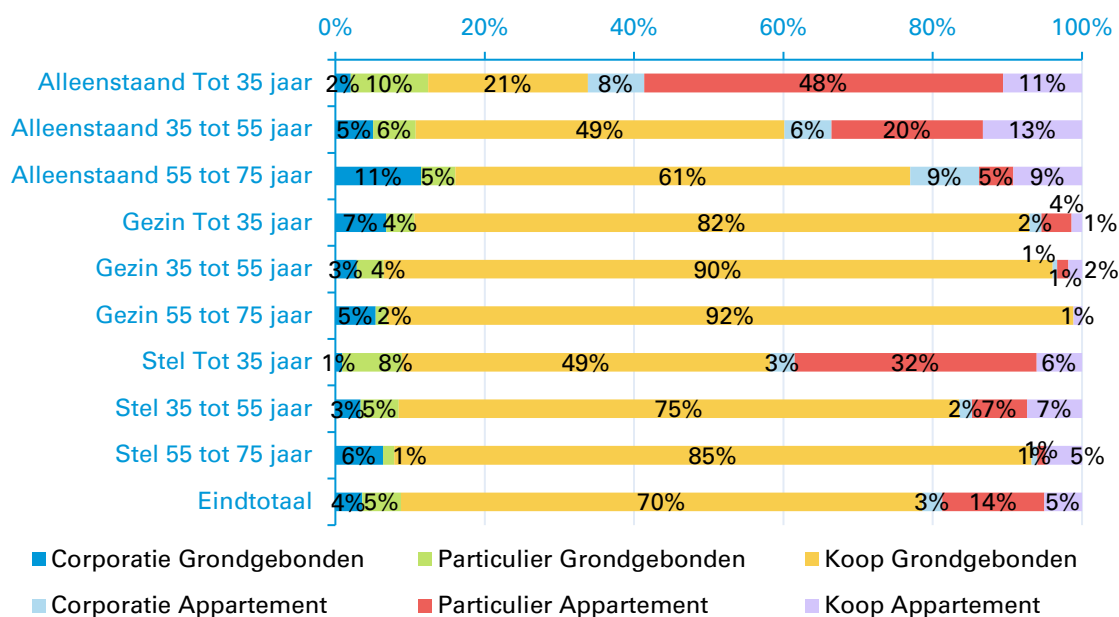


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

70% werknemers woont in grondgebonden koopwoning, 14% in particulier huurappartement

We verdelen de doelgroepen vervolgens onder naar het woningtype waar ze wonen. Hieruit valt op dat 70% van alle werknemers van ASML in een grondgebonden koopwoning wonen. Met name gezinnen wonen hier vaak. Jonge werknemers wonen daarnaast vaak in een particulier huurappartement. Dit zal vaak een huurwoning boven de liberalisatiegrens zijn, gezien het inkomen dat zij verdienen.

Figuur 47: Woningtype bewoond door werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2022

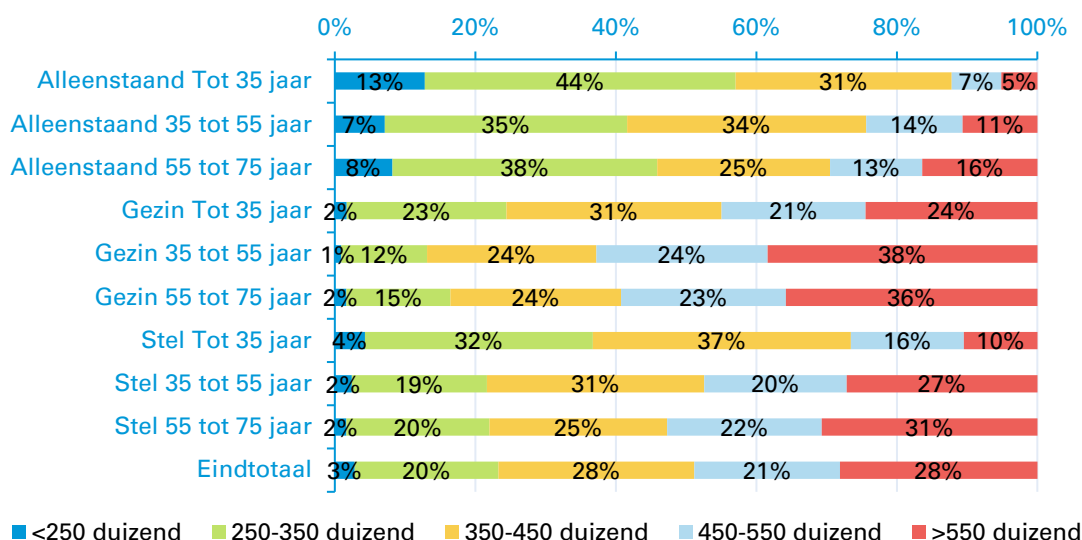


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Meer dan driekwart bewoners koopwoning woont in woning met waarde van meer dan € 350.000

We maken vervolgens ook voor de werknemers van ASML een verdieping op de bewoners van een koopwoning. Hierbij valt op dat in vergelijking met de Brightlands Campus nog een groter deel in een dure koopwoning met een waarde van meer dan € 350.000 woont (WOZ-waarde 2022). In totaal is dit namelijk 77%. Met name jonge huishoudens en alleenstaanden wonen nog vaker in goedkopere koopwoningen.

Figuur 48: Prijsklasse koopwoning bewoond door werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Potentie Heerlen bij uitbreiding ASML: enkel mogelijk bij afspraken

De analyse laat zien dat een scenario dat anticipeert op de grote toename aan arbeidsplaatsen gekoppeld aan ASML (en bedrijven in het cluster rondom ASML) geen automatisch gegeven is. Huishoudens vestigen zich tot nu toe overwegend in en rondom Eindhoven. Reisafstanden zijn beperkt. Met de forse beoogde uitbreiding van ASML gaat dit naar verwachting niet alleen regionaal opgevangen worden. Ook gaat het om forse aantallen mensen, die niet zonder een specifiek hierop toegesneden aanvullend woonprogramma gehuisvest kunnen worden. Hierop kan Heerlen zeker inspelen. We benadrukken echter dat dit niet zomaar gebeurt. Ook steden op vergelijkbare afstand van Eindhoven met een aantrekkelijk woonimago trekken weinig ASML-ers. Wellicht kan een bestuurlijke afspraak tussen de gemeente en ASML waarin de gemeente aanbiedt bijvoorbeeld 2.000 wooneenheden te faciliteren binnen x termijn onder voorwaarde x, y en z een gamechanger zijn.

Potentie Heerlen bij uitbreiding ASML: 2.000 werknemers in Heerlen vaker jong en alleenstaand

Wanneer de gemeente Heerlen (en de regio Parkstad Limburg) heldere afspraken weet te maken over het huisvesten van werknemers van ASML zal dit relatief vaak gaan om personen die oorspronkelijk niet afkomstig zijn uit Nederland en om die reden snel huisvesting nodig hebben. Zij kunnen dit vervolgens vanwege de stevige woningdruk in het Stedelijk Gebied Eindhoven niet gemakkelijk daar krijgen. Onder andere de gemeente Heerlen kan hierbij helpen. Zoals net genoemd geven we hieronder een gewenste verdeling weer als 2.000 werknemers huisvesting in de gemeente Heerlen nodig hebben. We houden er rekening mee dat met name jonge, relatief kleine huishoudens, de stap naar Nederland maken om bij ASML te gaan werken.

Mix van particuliere huurappartementen en grondgebonden koopwoning in diverse prijsklassen gewenst

Op basis van CBS Microdata zien we dat zij relatief vaak een particulier huurappartement zoeken. Ook grondgebonden koopwoningen zijn bij veel alleenstaanden en stellen tot 55 jaar echter gewenst. We zien dat zij dan vaak in koopwoningen wonen in een zeer divers prijssegment. Wanneer de gemeente Heerlen inzet op de huisvesting van werknemers van ASML lijken particuliere huurappartementen boven de liberalisatiegrens en grondgebonden koopwoningen vanaf circa € 250.000 dan ook het meest gewenst. We adviseren hiervoor ongeveer een verdeling aan te houden van 33% particuliere huurappartementen, 17% grondgebonden koopwoningen tot € 355.000, 17% grondgebonden koopwoningen vanaf € 355.000 en 17% koopappartementen in diverse prijssegmenten. Dit sluit goed aan op de woonwensen van alleenstaanden en stellen tot 55 jaar die bij ASML werken. Indien ook inzet op gezinnen mogelijk is, dan is een extra nieuwbouwaanbod van dure koopwoningen vanaf € 355.000 ook mogelijk.

4.6 Overzicht scenariostudie

Scenario	Maximale* HH-ontwikkeling 2024 tot 2050
Basisscenario (Progneff2021 + migratietrend doorgetrokken komende 10 jaar)	-3.795
Migratiescenario (Progneff2021 + migratietrend doorgetrokken tot 2050)	-220
Economisch scenario – terugbrengen buiten-regionaal wonende werknemers	+5.775
Economisch scenario – profiteren van groei Brightlands Campus	+6.395
Economisch scenario – profiteren van groei ASML	+8.395

*Op basis van het meest optimistische scenario en indien alle scenario's waargemaakt worden (optelsom).

Colofon

Datum: 26 juli 2024

Projectnummer: 23.273

Opdrachtgever: Gemeente Heerlen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Job Wevers & Saïd Ibrahim

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