stec
groep



Woningbehoefte-onderzoek regio Parkstad Limburg

Stec Groep aan regio Parkstad Limburg

6 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   - 1.1 Uw situatie 3
   - 1.2 Leeswijzer 4

2. Conclusies 5
   - 2.1 Betaalbare woningmarkt Parkstad Limburg biedt kansen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen 5
   - 2.2 Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van Parkstad Limburg steeds beter te vinden 5
   - 2.3 Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 9.180 extra huishoudens in komende twintig jaar bovenop Progneff2023 6
   - 2.4 Vergrijzing blijft belangrijkste demografische ontwikkeling 7
   - 2.5 Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen 7
   - 2.6 Economie als drijfveer van huishoudensgroei in scenariostudie 9
   - 2.7 Potentie in aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers via het duurdere koopsegment 9
   - 2.8 Economische impulsen kunnen zorgen voor huishoudensgroei tot 2050 10

3. Adviezen 12
   - 3.1 Advies 1: Richt u sowieso op het migratiescenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk 12
   - 3.2 Advies 2: Bouw nieuwbouw altijd nultreden én zorg voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken 12
   - 3.3 Advies 3. Zet langjarig in op het forceren van de trendbreuk 13
   - 3.4 Advies 4. Zet gezamenlijk in op het verwezenlijken van uw ambitie 14
   - 3.5 Advies 5: Zorg daarnaast voor écht nieuwe woonproducten met grote onderscheidingskracht 14
   - 3.6 Advies 6. Aantrekkelijke woonomgeving is harde voorwaarde om nieuwe doelgroepen te verleiden 16
   - 3.7 Advies 7. Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren 17

4. Huidige woningmarkt 18
   - 4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 18
   - 4.2 Kenmerken koopwoningmarkt 23
   - 4.3 Woonsituatie huishoudens 25

5. Demografie en verhuizingen 31
   - 5.1 Demografische ontwikkeling 31
   - 5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen 34
   - 5.3 Buitenlandse verhuizingen 36
   - 5.4 Buiten-regionale verhuizingen 37
   - 5.5 Binnen-regionale verhuizingen 40

6. Toekomstige huishoudens-ontwikkeling 44

6.1 Basisscenario: -12.470 huishoudens tot 2044 44
6.2 Migratiescenario: -3.290 huishoudens tot 2044 46
6.3 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk 48

7. Kwalitatieve woningbehoefte 51
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel 51
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen 53
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten 55

8. Economische scenariostudie tot 2050 58
8.1 Verkenning van mogelijkheden 58
8.2 Vervangingsvraag beroepsbevolking 59
8.3 Aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers 62
8.4 Profiteren van uitbreiding van economische magneten zoals Brightlands Campus 73
8.5 Profiteren van uitbreiding economische magneten zoals ASML 76
8.6 Overzicht scenariostudie 79

Bijlage A: Woningbehoefte 2024-2044 80

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Op 3 februari 2022 stemde de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering in met de gegevens van het regionale Woningbehoefteonderzoek 2022-2032. Tijdens deze bijeenkomst werd besloten dat de Bestuurscommissie de komende jaren een ambitieuzer standpunt ten aanzien van de woningmarkt in Parkstad zal innemen. Er is overeengekomen een scenario te omarmen waarin de regio -mogelijk veel- meer mensen van buiten aantrekt dan in het migratiescenario, zoals ons bureau dat eerder opstelde, het geval zou zijn. De resultaten van het Woningbehoefteonderzoek zijn daarnaast geïntegreerd in de Regionale Woonvisie, waarbij het bouwen van (bruto) minimaal 7.500 woningen noodzakelijk wordt geacht. Hiervan moeten er 6.775 woningen gerealiseerd worden binnen de periode van de Woondeal. De fors hogere nieuwbouwambitie van de Bestuurscommissie, brengt nieuwe vragen met zich mee. De belangrijkste vraag betreft: hoe moet de plusambitie er in Parkstad als geheel uitzien?

Om deze grote opgave op te pakken en succesvol te laten zijn, wilt u niet alleen sturen op de aanpak van de ‘stenen’ en huidige problematiek van de bewoners. U wilt er ook voor zorgen dat de samenstelling in de steden en dorpen van Parkstad een gezonde(re) en (meer) veerkrachtige mix van verschillende typen huishoudens wordt, zoals omschreven in de regionale Woonvisie. Hiervoor wilt u graag onder andere meer jongeren en/of koopkrachtige huishoudens aantrekken, van buiten de regio. U wilt daarmee het ‘grotere verhaal’ van de stadsregio Parkstad ombuigen van een (voormalig) krimpgebied, naar een bloeiende woningmarktregio die jaarlijks veel huishoudens uit de regio vasthoudt, en huishoudens van buiten aantrekt. Parkstad zal in de toekomst aantrekkelijker zijn voor een grote diversiteit van huishoudens van buitenaf. Samen een trendbreuk forceren, dus! Deze lijn vormt de kern van de regionale Woonvisie.

U heeft Stec Groep gevraagd de nieuwe verhaallijn te vertalen in de actualisering van het tweejaarlijkse Woningbehoefteonderzoek, aangevuld met enkele economisch getinte scenario’s als uitwerking van de regionale en lokale Woonvisies. Het resultaat van deze verkenning ligt voor u en is mede tot stand gekomen op basis van gesprekken met elk van de Parkstad-gemeenten over hun ambities.

Hoewel er dus economische getinte analyses en verkenningen gebruikt worden in het voorliggende rapport is het géén economisch onderzoek. De economisch getinte scenario’s[1] dienen beschouwd te worden als verkenningen op hoofdlijn, waarbij de verwachte toekomstige baanontwikkeling als basis is aangenomen en er enkele aanvullende ‘what if’- scenario’s zijn verkend om in beeld te brengen wat het effect op de toekomstige huishoudensontwikkeling zou kunnen zijn.

De scenarioverkenning geeft uitdrukkelijk invulling aan de volgende passage uit de regionale Woonvisie:

‘In plaats van sec de demografische trends te volgen, gaat Parkstad proactief en verstandig (ver)bouwen aan de toekomst. De demografische ontwikkeling is daarmee één van de ontwikkelingen

[1] Aan deze economisch getinte verkenningen ligt geen uitgebreide toekomstige economische prognose ten grondslag. Het is dan ook geen economische scenariostudie. Wel brachten we patronen in beeld van waar mensen die in elk van de Parkstadgemeenten werken wonen, en hoe het ruimtelijk woon- en werkpatroon in de stadsregio eruit ziet. Dit vormde de basis voor de ‘what if’-scenario’s om in beeld te brengen wat het effect kan zijn op ingreep x of y.

waarmee rekening wordt gehouden, maar er wordt niet uitsluitend gestuurd op basis van die demografische ontwikkeling'.

We geven op hoofdlijnen nadere uitwerking aan enkele aandachtspunten en randvoorwaarden die samenhangen met het tot uitvoering brengen van uw ambitie.

Disclaimer: Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv)

Dit onderzoek vond plaats vlak voor de verwachte inwerkingtreding van de Wvrv. Verwacht mag worden dat de wet conform de openbaar gemaakte concepten in werking zal treden. Dit betekent dat in iedere gemeente voor nieuwbouw woningen een aandeel van 30% sociale huur en een aandeel van in totaal 67% betaalbare woningen verplicht is. Denkbaar is dat de wetgeving op termijn mogelijk van invloed zal zijn op het verhuisgedrag van huishoudens in Parkstad. Dit is op dit moment nog niet inzichtelijk.

1.2 Leeswijzer

In het voorliggende document leest u allereerst de belangrijkste conclusies die volgen uit het Woningbehoefteonderzoek (hoofdstuk 2). Deze gebruiken we als input voor de adviezen die we u als regio in hoofdstuk 3 meegeven. Met deze adviezen willen we mogelijkheden voorleggen en randvoorwaarden scheppen waarmee u als regio in uw woonbeleid vooruit kan. De achterliggende analyses hiervoor kunt u achtereenvolgens lezen in de hoofdstukken hierna. Zo staan we in hoofdstuk 4 stil bij de huidige woningmarkt en de ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. In hoofdstuk 5 staat de demografie en de verhuizingen centraal. We signaleren daarin dat de instroom van huishoudens van buiten de regio groot is geweest. Dit vormt ook de basis voor de toekomstige huishoudensontwikkeling die in hoofdstuk 6 aan de orde komt. We onderscheiden verschillende scenario's. In hoofdstuk 7 vertalen we dit in de kwalitatieve woningbehoefte. We hebben ons woningbehoefteonderzoek daarna aangevuld met een economische scenariostudie. Hierin gaan we uit van drie What if-scenario's: (1) uitgaande van bijvoorbeeld het aantrekken van mensen die in Parkstad werken maar er nog niet wonen, of (2) een scenario waarin de beroepsbevolking van Parkstad verjongt, maar (3) ook een scenario waarin we kijken wat enkele economische groeisectoren aanvullend voor de woningmarkt van de stadsregio Parkstad zouden kunnen betekenen. Hierover leest u meer in hoofdstuk 8.

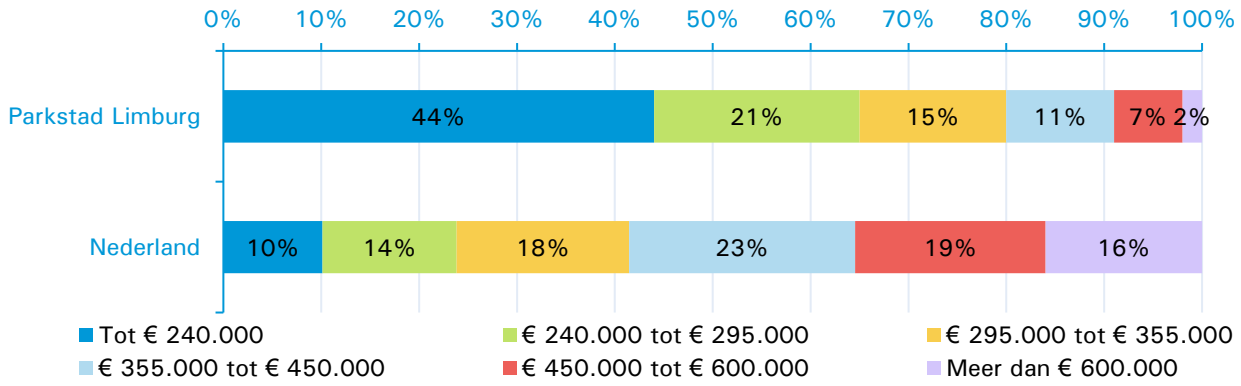
Naast dit rapport op het niveau van de stadsregio hebben we de analyses ook op gemeenteniveau uitgewerkt. Dit treft u aan in een separaat bijlage-document.

2. Conclusies

2.1 Betaalbare woningmarkt Parkstad Limburg biedt kansen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen

De woningmarkt van Parkstad Limburg is relatief betaalbaar ten opzichte van Nederland. We zien dat ook in Parkstad Limburg de prijzen toenemen, maar veel huur- en koopwoningen in Parkstad Limburg zijn nog bereikbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Hiermee onderscheidt de regio zich van veel andere delen van Nederland. Deze bijzondere positie op de Nederlandse woningmarkt biedt kansen voor veel jonge huishoudens die elders de woningmarkt niet op kunnen. Hierin is wel een belangrijke rol weggelegd voor doorstroming van ouderen. Zij bezetten op dit moment nog veel van deze betaalbare woningen.

Figuur 1: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in Parkstad Limburg t.o.v. Nederland, 2023



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

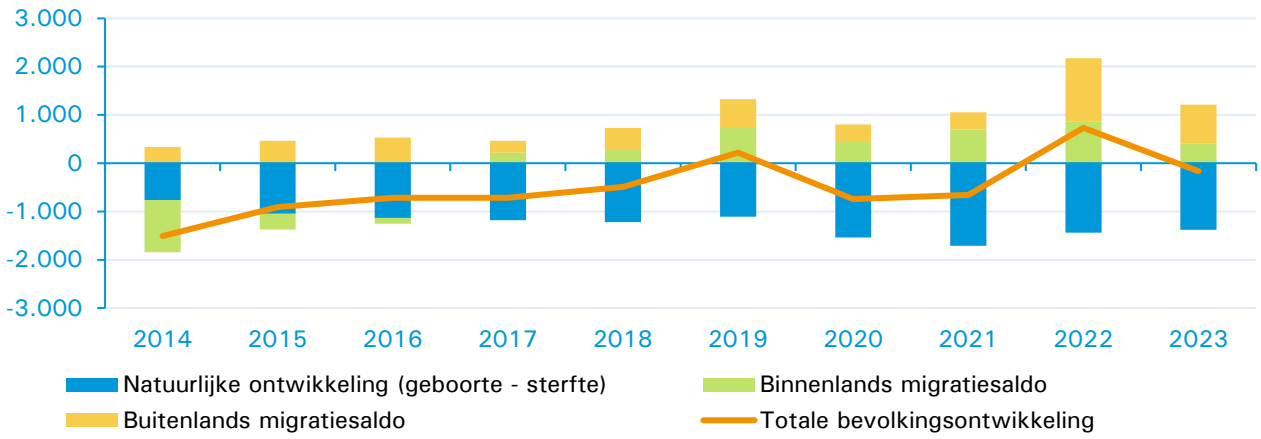
2.2 Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van Parkstad Limburg steeds beter te vinden

De onderscheidende positie van Parkstad Limburg op de Nederlandse woningmarkt zien we al benut worden. In de laatste jaren weten steeds meer huishoudens vanuit andere delen in Nederland of het buitenland Parkstad Limburg te vinden. Dit heeft sinds 2017 geresulteerd in een sterk positief migratiesaldo vanuit binnen- en buitenland. Voor het eerst in jaren laat het WBO dan ook een opgave zien voor een (kleine) netto-toevoeging (+445 huishoudens tot 2034). Dit heeft tot gevolg dat de tekorten aan specifieke woonproducten hoger zijn dan de overschotten aan specifieke woonproducten: er is een groter tekort aan nultredenwoningen en middenhuur, dan er overschotten zijn aan goedkope grondgebonden woningen. Kortom, er is sprake van een voorzichtige trendbreuk die zich sinds circa zeven jaar aftekent.

Deze trendbreuk is nodig om de bevolking van Parkstad Limburg in stand te houden en te laten groeien. Binnen de regio overlijden er namelijk meer personen dan dat er geboren worden. Dat gaat al lang zo, en verwacht mag worden dat dit op middellange en lange termijn zo blijft. Het is dan ook randvoorwaardelijk om mensen van buiten de regio aan te trekken voor werk, om daarmee de levenstandaard te behouden en te verbeteren en bijvoorbeeld ook voldoende mensen in de werkzame leeftijd in de zorg, het onderwijs en een breed scala aan andere economische sectoren aan te trekken. We zien de instroombeweging langzamerhand steeds meer terug in de cijfers. In vergelijking tot de afgelopen jaren is de instroom weer wat hoger, waardoor het tekort aan woningen voor de komende tien jaar van circa 7.000 tot circa 11.000 woningen weer hoger ligt dan twee jaar geleden. Toen raamden we namelijk een uitbreidingsbehoefte van ruim 5.000 tot 7.500 woningen in specifieke segmenten.

Met name jonge alleenstaanden en stellen verhuizen naar de regio. Dit geldt zowel voor de binnenlandse- als buitenlandse migratie. Zij hebben zowel de voorkeur voor de grondgebonden koopwoningen als sociale huurappartementen. Deze woningen zijn voor hen aantrekkelijk, omdat deze vaak elders niet meer voor (dezelfde prijs voor) hen beschikbaar zijn. Dit heeft als consequentie dat in eerder geraamde toekomstige overschotten van woningen in specifieke prijssegmenten, zoals grondgebonden koopwoningen, verminderen. We zien in het verhuisgedrag terug dat veel huishoudens van buiten de regio zich juist ook in dit segment vestigen.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling Parkstad Limburg, 2014-2023

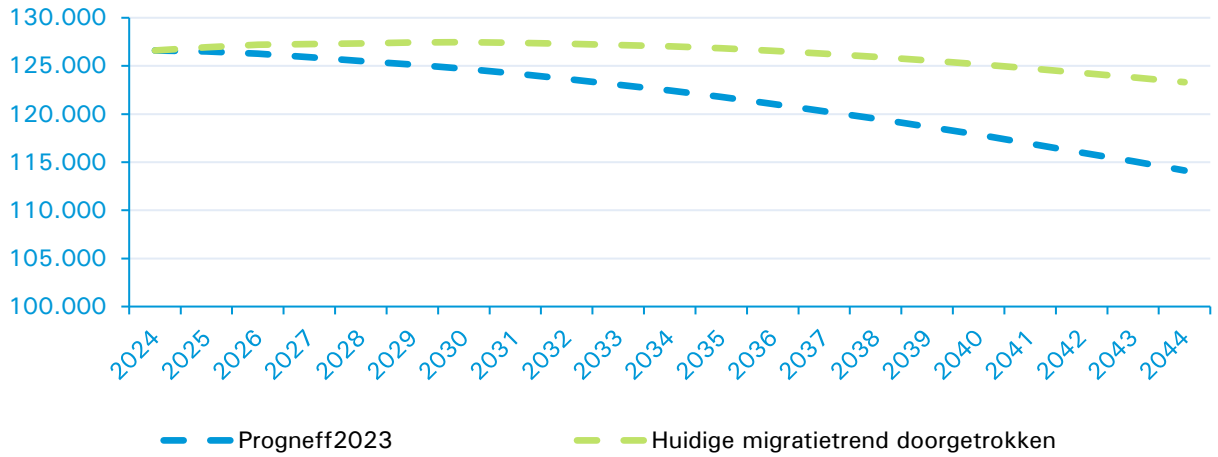


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep.

2.3 Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 9.180 extra huishoudens in komende twintig jaar bovenop Progneff2023

De huidige migratiecijfers zijn door bovenstaande ontwikkelingen fors hoger dan de jaren daarvoor. Dit zien we terug als we de huidige migratietrend (2019-2023) vergelijken met de uitgangspunten van de huidige Limburgse prognose Progneff2023, waarin een veel langere periode wordt gebruikt voor het berekenen van toekomstige verhuizingen (2008-2021). Jaarlijks kan deze migratietrend leiden tot zo'n 460 extra huishoudens bovenop wat Progneff2023 voor de regio verwacht. Dit zijn in totaal 9.180 extra huishoudens tot 2044. Deze migratietrend kan ervoor zorgen dat tot 2034 een huishoudensgroei mogelijk blijft in de regio en de huishoudensafname tot 2044 beperkt blijft. Instandhouding van deze migratietrend is echter geen gegeven en vereist actie.

Figuur 3: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's



Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

2.4 Vergrijzing blijft belangrijkste demografische ontwikkeling

Onderliggend gebeurt er meer. Een groot deel van de huishoudens in 2034 en 2044 woont nu namelijk al in de regio en deze inwoners worden ouder. Veel van hen zijn nu tussen de 55 en 75 jaar oud en zij zullen de komende jaren dus doorstromen naar de leeftijdsklasse 75+. Dit betekent veel voor de woon- en zorgbehoefte in Parkstad Limburg. Deze verandert over het algemeen namelijk pas na het 75ste levensjaar aanzienlijk. In Progneff2023 en ons migratiescenario is deze verwachte vergrijzing geprognosticeerd. Op basis daarvan verwachten we dat het aantal 75-plussers tot 2044 met zo'n 42% tot 45% zal toenemen. Bovendien verhuizen relatief weinig ouderen na hun 75ste en al helemaal niet vaak over de regio- of gemeentegrens heen.

De mate waarin het aantal jonge huishoudens doorontwikkelen is in vergelijking tot oudere huishoudens onzekerder. In deze huishoudenscategorie heeft (binnenlandse en buitenlandse) migratie een sterker effect. Op dit moment zien we dat veel jonge huishoudens uit binnen- en buitenland in de stadsregio Parkstad instromen om onder meer vrijkomende banen te vervullen. Wanneer we deze trend doortrekken naar de toekomst stromen er dus relatief veel jonge huishoudens in. Dit is een belangrijk aspect van de geschetste trendbreuk. We signaleren daarbij dat stadsregio Parkstad hierin overigens voor lijkt te lopen op andere regio's in Nederland die tevens te maken hebben met een forse demografische transitie (zoals Oost-Groningen en Zeeland)[2].

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2034	Bandbreedte 2024-2044
A&S tot 35 jaar	-1.785 (-14%) tot -905 (-7%)	-2.895 (-23%) tot -2.130 (-17%)
Gezinnen	-1.880 (-5%) tot -100 (0%)	-3.640 (-10%) tot +685 (+2%)
A&S 35 tot 55 jaar	-885 (-5%) tot +60 (0%)	-2.800 (-17%) tot -970 (-6%)
A&S 55 tot 75 jaar	-4.620 (-11%) tot -3.845 (-10%)	-11.780 (-29%) tot -10.190 (-25%)
A&S >75 jaar	+5.015 (+24%) tot +5.230 (+25%)	+8.695 (+42%) tot +9.355 (+45%)
Totaal	-4.165 (-3%) tot +420 (0%)	-12.470 (-10%) tot -3.290 (-3%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

2.5 Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen

De aankomende verdere vergrijzing van Parkstad Limburg heeft een groot effect op de woningbehoefte. Deze doelgroep vraagt een woningtype dat er nu nog relatief weinig is in de regio, namelijk nultredenwoningen. Dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. De vergrijzing is zelfs zo sterk dat deze vraag bijna de gehele woningbehoefte behelst, ook wanneer we rekening houden met de mate waarin deze doelgroepen verhuizen[3]. We signaleren daarbij een behoefte aan een grote diversiteit aan prijssegmenten en eigendom in het nultredensegment, want ook ouderen hebben zeer uiteenlopende woonbehoeften. Wat hen verbindt is echter de wens om deze behoefte levensloopbestendig te vervullen. Daarnaast zien we ook behoefte aan woonproducten in de middenhuur.

[2] Stec Groep in opdracht van regio Oost-Groningen in 2023, en Stec Groep in opdracht van provincie Zeeland (lopend onderzoek, 2024)

[3] In de kwalitatieve woningbehoefte bepaling houden we rekening met het verhuisgedrag van de verschillende huishoudenstypen en leeftijden. Ook het betrekkelijk lage verhuisgedrag van ouderen is hierin meegenomen. De doelgroep is heel groot en er is weinig geschikt aanbod. Hierdoor blijft de behoefte aan nultredenwoningen dominant.

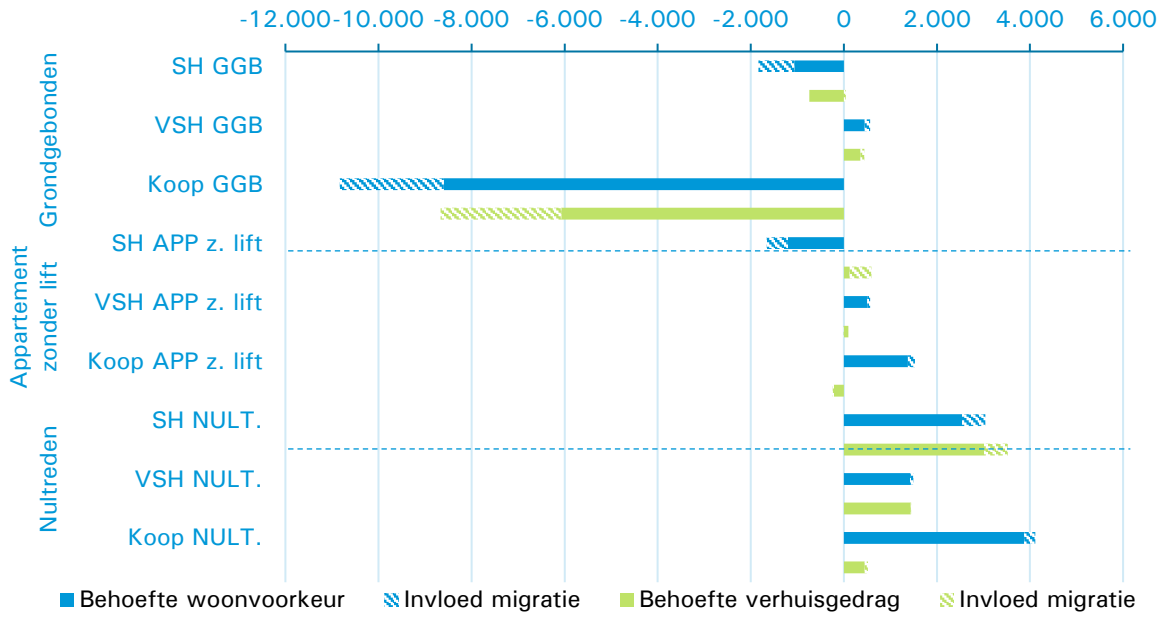
Dit betekent niet dat er geen woningvraag is naar andere woningtypen. Ook veel jonge huishoudens zullen immers een nieuwe woning wensen. We zien echter dat veel van hun wensen al met de bestaande woningvoorraad ingevuld kunnen worden. Zeker in Parkstad Limburg, omdat de bestaande voorraad ook voor veel huishoudens met een laag- of middeninkomen nog betaalbaar is, waar deze woonwens in de nieuwbouw minder eenvoudig te realiseren is. Ook als we de huidige migratietrend doortrekken (migratiescenario) en er dus veel meer huishoudens naar Parkstad Limburg verhuizen, kan de huidige voorraad hierin voorzien. Cruciaal is dan wel de doorstroming van ouderen (conform daadwerkelijk verhuisgedrag) op gang te houden.

Opvallend is de door ons berekende behoefte aan appartementen zonder lift. Dit woningtype is slecht aanpasbaar aan de wensen van ouderen en voldoet daarmee niet goed aan de wensen van huishoudens in de toekomst. Dit komt doordat jonge doelgroepen (ook vanwege de betaalbaarheid) nog wel geregeld de voorkeur geven aan een appartement zonder dat zij noodzaak hebben aan een lift. Om echter een woningtype toe te voegen dat voor een bredere doelgroep aantrekkelijk is, adviseren we de behoefte aan appartementen zonder lift in te vullen door woningen met een lift. Enkel bij herstructureringsopgaven waar een lift niet mogelijk is, zien we hiermee dus wel mogelijkheden om in een behoefte te voorzien.

Wanneer we kijken naar het verschil tussen woonvoorkeur en verhuisgedrag in de onderstaande figuur en de situatie raden we aan te overwegen zoveel mogelijk in te zetten op de woningbehoefte in lijn met woonvoorkeuren (de blauwe staafjes in de figuur 4).

Onderstaand figuur laat zien dat er ondanks de toenemende huishoudensontwikkeling nog steeds forse overschotten zijn. Dit is in de praktijk een herstructureringsopgave. We zien echter ook dat wanneer er meer huishoudens van buiten de regio instromen (binnenlands- en buitenlands) deze overschotten verminderen (in figuur 4 aangegeven met een gearceerd balkje).

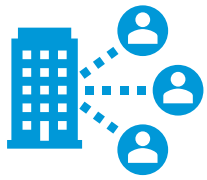
Figuur 4: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg, basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) [4]



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

[4] We raden aan het aandeel appartementen zonder lift in nieuwbouw alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

2.6 Economie als drijfveer van huishoudensgroei in scenariostudie



In de uitwerking van de hiervoor genoemde analyses houden we rekening met reeds ingezette ontwikkelingen, zoals de groei al gevestigde economische sectoren en activiteiten, waaronder het Medtech-cluster. Zo kijken we naar woningmarktontwikkelingen, recent verhuisgedrag en verwachte demografische trends. Naast een woningbehoefteonderzoek bevat de voorliggende verkenning ook een meer economisch getinte scenariostudie. Met de economische scenario's kijken we verder dan bestaande patronen zoals die in de regio al voorkomen en de verwachtingen hierover naar de toekomst. Het gaat uitdrukkelijk om toevoegingen van 'buiten', in de voorliggende verkenning. Het doel van deze scenariostudie is het realiseren van nieuwe impulsen in de regio. Zeker in een regio als Parkstad Limburg, waar de afstanden tot veel andere delen van Nederland groot zijn, volgt het wonen vaak de werkgelegenheid, ook wanneer we de landsgrens overstijgende verhuisbewegingen, zoals deze in de regio plaatsvinden, meenemen.

We zien daarom nieuwe (nog niet geprognosticeerde) economische ontwikkelingen als een belangrijke randvoorwaarde om de regionale groeiambitie en de wens om een daadwerkelijke trendbreuk in de huishoudensontwikkeling van de regio mogelijk te maken (bovenop het migratiescenario waarin de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling besloten zit). We verkenden verschillende mogelijkheden in de vorm van 'what if'- scenario's. Met andere woorden: wat is het effect van een scenario wanneer er X of Y gebeurt, aanvullend op de trend die er al is[5]. We verkenden de volgende drie economisch getinte scenario's[6]:

- Een scenario waarin de teruglopende beroepsbevolking met huishoudens van buiten de regio wordt aangevuld;
- Een scenario waarin huishoudens die in Parkstad Limburg werken en buiten Parkstad Limburg wonen in grotere mate worden aangetrokken dan op dit moment gebeurt;
- Een scenario waarin de huishoudensgroei van elders wordt aangetrokken door toename werkgelegenheid op groeimagneten, zoals Brightlands en ASML. Het gaat om een scenario bovenop de huidige economische prognose.

2.7 Potentie in aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers via het duurdere koopsegment

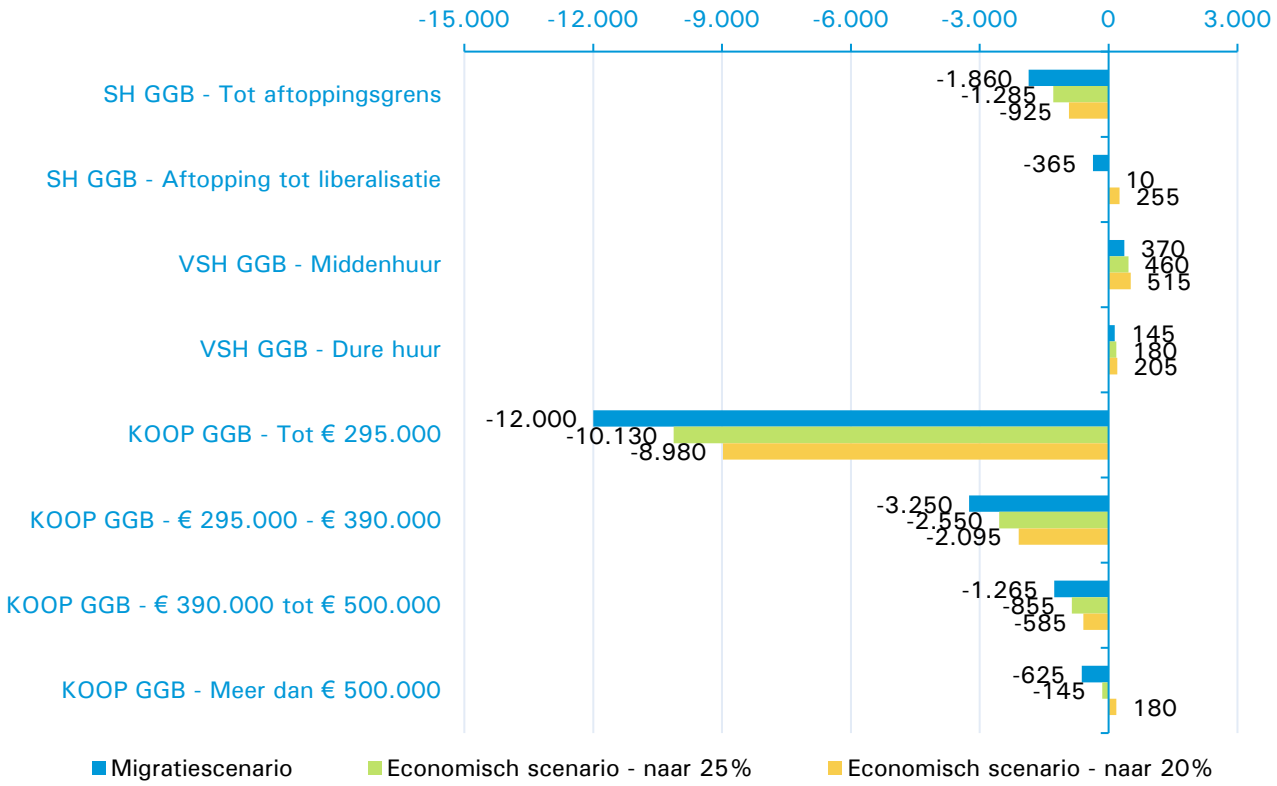
33% van de werkenden in de regio Parkstad Limburg woont er niet. Dit zijn relatief vaker jongeren en hoger opgeleiden, die nu vaak woonachtig zijn in Sittard-Geleen, Maastricht, ander gemeenten in Maastricht Heuvelland of het buitenland (voornamelijk België en Duitsland door de ligging aan de grens). In onze scenariostudie hebben we verkend hoe en in welke mate zij verleid kunnen worden om in de regio Parkstad Limburg te wonen. Het blijkt dat deze doelgroep vaker een hoog inkomen heeft en op zoek is naar een koopwoning, relatief vaak ook in het duurdere segment in een passende woonomgeving. Zij zoeken daarmee mogelijk een woonproduct in een woonomgeving met een imago dat ze in Parkstad Limburg op dit moment nog niet goed weten te vinden. Wanneer we het aantrekken van deze doelgroepen (terugdringing van buiten-regionaal wonende werknemers tot 25% of 20%) ook doorrekenen in ons doorstroommodel, dan valt met name deze extra vraag naar grondgebonden woningen op.

---

[5] Dit betekent bijvoorbeeld dat de verwachte toekomstige ontwikkeling van het Medtech cluster al in het reguliere migratiescenario is verweven, omdat het migratiescenario de ontwikkeling van banen meeneemt in de vorm van aanvullende te vestigen huishoudens. Dit geldt in beginsel voor alle sectoren en activiteiten. In de verkende economisch getinte scenario's zijn enkele nieuwe ontwikkelingen van buiten de regio meegenomen als indicatie voor een toekomstige ambitie om extra huishoudens naar Parkstad te verleiden. Ook andere scenario's zijn denkbaar, die niet in de voorliggende verkenning zijn onderzocht.

[6] Ook andere scenario's zijn denkbaar. Het gaat hier om enkele met wethouders besproken scenario's om een beeld van de mogelijke impact op de huishoudensontwikkeling te schetsen.

Figuur 5: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Prognoff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

2.8 Economische impulsen kunnen zorgen voor huishoudensgroei tot 2050

Economische scenario's aanvullend op huidige economische verwachting (inclusief Medtech), maar exclusief onder andere Oostflank ontwikkeling

In elk van de drie economische scenario's is een koppeling tussen wonen en werken gemaakt. Aanvullend zijn op termijn ook nog aanvullende scenario's mogelijk, zoals de Oostflank van Brunssum waar op de termijn vanaf 2025 mogelijk circa 2.000 arbeidsplaatsen toegevoegd worden. De ingebruikname van de ontwikkeling vindt naar verwachting na 2035 plaats en de precieze focus van de Oostflank ontwikkeling is op dit moment nog onvoldoende scherp. We noemen deze daarom wel als substantiële regionale ontwikkeling zonder hier een separaat scenario op te vormen.

Rode lijn in de voorliggende scenarioverkenning is dat blijkt dat economie dé basis gaat zijn om meer huishoudens naar de regio te verleiden. Daarnaast is op korte en middellange termijn de doelgroep die hiermee aangesproken kan worden zeer interessant voor de regio. Zoals uit de analyse blijkt: de (potentiële) werkers in de regio zijn opvallend vaak jonger, hoger opgeleid en hebben vaker een hoog inkomen in vergelijking met de huidige huishoudenssamenstelling in de regio. Zij kunnen daardoor zorgen voor een diverse bevolkingssamenstelling met draagkracht en een sociaal maatschappelijk meer gebalanceerde verhouding tussen dragende schouders en vragende schouders.

Het aantrekken van nieuwe huishoudens door nog niet in gang gezette economische ontwikkelingen, zoals deze nu zijn onderzocht, kunnen maximaal zorgen voor een huishoudensgroei van circa 6.600 huishoudens tot 2050, dat zijn 12.900 huishoudens meer dan in het migratiescenario (dit is nog exclusief plannen zoals de Oostflank van Brunssum). Dit vereist echter een substantiële inspanning op alle fronten. Zowel in het

bieden van aantrekkelijke woonproducten, een aantrekkelijke woonomgeving, een sterke gezamenlijke aanpak en afspraken met groeibedrijven/sectoren in en buiten de regio. In het volgende hoofdstuk benoemen we enkele hoofdpunten hiervoor.

Tabel 2: Optelsom huishoudensontwikkeling volgens regulier woningbehoefteonderzoek en economische scenariostudie[7]

Scenario	Maximale* HH-ontwikkeling 2024 tot 2050
Progneff2023	-18.225
Migratiescenario (Progneff2023 + migratietrend doorgetrokken tot 2050)	-6.295
Economisch scenario – terugbrengen buiten-regionaal wonende werknemers	+3.375
Economisch scenario – profiteren van groei Brightlands Chemelot Campus	+4.605
Economisch scenario – profiteren van groei ASML	+6.605
Overige economische scenario's die op termijn kunnen spelen (zoals Oostflank Brunssum)	Buiten deze verkenning

Bron: Woningbehoefteonderzoek Parkstad Limburg (2024). *Op basis van het meest optimistische scenario en indien alle scenario's waargemaakt worden (optelsom).

[7] In de economisch getinte scenariostudie is gekeken naar een lange doorlooptijd tot 2050, om zo de trendbreuk in beeld te brengen. Waar het gaat om het woningbehoefteonderzoek richten we ons in rapport en bijlagen uiteraard ook op de middellange en lange termijn.

3. Adviezen

3.1 Advies 1: Richt u sowieso op het migratiescenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk

In dit onderzoek bieden we u een bandbreedte wat betreft de verwachte huishoudensontwikkeling. Zo geven we u een basisscenario mee (Prognеff2023) op basis van langjarige migratiepatronen en een migratiescenario op basis van de huidige migratietrend. Wij adviseren u om in uw woonbeleid in eerste instantie sowieso te sturen op het migratiescenario. Dit betekent dat u stuurt op het blijven aantrekken van evenveel huishoudens als dat u de afgelopen vijf jaar gedaan heeft. We denken niet alleen dat dit realistisch is, maar ook noodzakelijk.

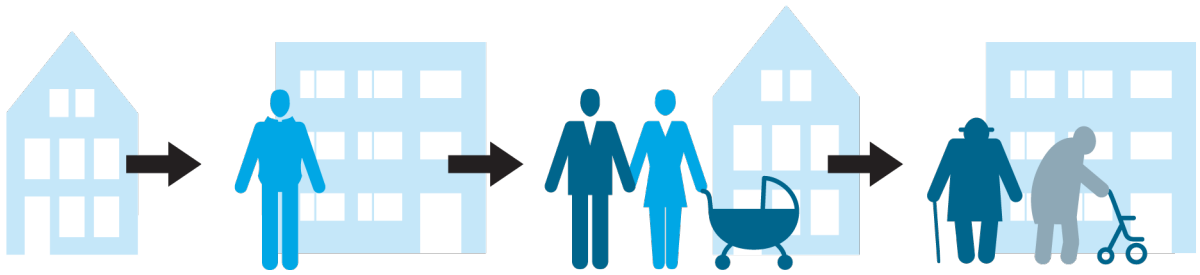
Uw regio staat voor een grote vervangingsvraag op de arbeidsmarkt waarbij vrijkomende banen van huishoudens die met pensioen gaan worden ingevuld met huishoudens die deels van buiten de regio komen (uit binnen- en buitenland). Een beweging die de afgelopen jaren zichtbaar is geworden in de economie. Dit komt doordat veel van uw inwoners op dit moment de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Deze vrijkomende banen moeten opgevuld worden door nieuwe werknemers om bijvoorbeeld zorg en onderwijs in uw regio mogelijk te blijven maken. De aanwas vanuit uw eigen bevolking is hiervoor onvoldoende. Nieuwe huishoudens kunnen deze banen wel opvullen. We zien dat dit ook al gebeurt. Veel van de huishoudens die de afgelopen jaren naar uw regio zijn gekomen, werken er ook[8]. Om deze beweging in gang te blijven houden, is doorbouwen van belang. De huidige woningmarkt biedt immers juist nu de mogelijkheden om als regio aantrekkelijk te zijn voor huishoudens uit andere delen van Nederland.

3.2 Advies 2: Bouw nieuwbouw altijd nultreden én zorg voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken

Voorgaande betekent niet dat u in grote aantallen moet bijbouwen voor de werkende doelgroep. Veel woningen in uw bestaande woningvoorraad zijn immers voor hen geschikt. Cruciaal is juist het toevoegen van nultredenwoningen voor uw eigen vergrijzende bevolking. Een nultredenwoning is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Het bouwen van geclusterde nieuwbouw in het nultredensegment voorziet in de woonwensen van veel van uw inwoners en kan daarnaast leiden tot het geconcentreerder kunnen leveren van zorg. Dit is noodzakelijk om zorg in de toekomst te kunnen blijven leveren. We adviseren daarom uw nieuwbouw altijd nultreden en dus levensloopbestendig te realiseren.

De nultredenwoningen kunnen namelijk ook een verhuisketen in uw regio op gang brengen. Ouderen verhuizen namelijk het meest van alle doelgroepen binnen de eigen regio. Hierdoor komt er bij een verhuizing van een oudere dus in veel van de gevallen een bestaande woning vrij op de regionale woningmarkt. Deze bestaande woningen voldoen vaak aan veel wensen van jonge huishoudens en zijn ook nog eens relatief betaalbaar ten opzichte van woningen in veel andere delen van Nederland. De bestaande woningvoorraad van Parkstad Limburg biedt daarmee dus al een aantrekkelijk woonproduct voor veel jonge huishoudens van buitenaf. Dit blijkt tevens uit recente verhuisbewegingen.

[8] Het gaat grotendeels om arbeidsmigranten, in hoofdstuk 5 treft u een uitgebreide analyse aan van de verhuisbewegingen en herkomst van huishoudens (uit de regio, binnenland, buitenland).



Houd er wel rekening mee dat ouderen niet snel geneigd zijn te verhuizen. Ze zijn kieskeurig bij het maken van een verhuisstap en zullen daardoor, ondanks het aanbod van nieuwbouw, mogelijk dus niet in groten getale verhuizen. Zorg er daarom voor dat deze nultredenwoningen ook aantrekkelijk kunnen zijn voor andere doelgroepen. Dit betekent allereerst dat u nultredenwoningen toevoegt in verschillende prijssemgenten en woningtypen, aansluitend op verschil in bestedingsmogelijkheden en gewenst woonmilieu van doelgroepen. Zo kan een nultredenappartement ook geschikt zijn voor een starter op de woningmarkt en zien we bij bungalowwoningen ook kansen voor bijvoorbeeld gezinnen. Het feit dat deze woningen later alsnog door ouderen kunnen worden bewoond is hierbij dan wel cruciaal. Verlaat deze starter of gezin namelijk de woning, dan kan te zijner tijd deze woning door een oudere uit de eigen regio bewoond worden en komt de verhuisketen die we voor ogen hebben - en nodig is voor een gezonde doorstroming en aantrekkingskracht van de regio- alsnog op gang.

3.3 Advies 3. Zet langjarig in op het forceren van de trendbreuk

De economische scenariostudie die we hebben uitgevoerd toont aan dat economische factoren een belangrijke rol spelen in de huishoudensontwikkeling. Om extra huishoudensgroei via deze weg mogelijk te maken, is een trendbreuk met de huidige situatie noodzakelijk. Slechts dan kunt u extra huishoudens met de sterkere schouders, die deze stap nu nog niet willen maken, naar uw regio trekken. We adviseren u ook actief hierop in te zetten. We hebben daarvoor diverse mogelijkheden verkend. Elk vanuit een andere economische invalshoek. We zien de grootste kansen in het verleiden van doelgroepen die al in Parkstad werken, maar er nog niet wonen. Zij hebben immers al een hele krachtige directe drijfveer, namelijk dichterbij hun werk wonen, naast dat de woonomgeving en de woning ook aantrekkelijk moet zijn. Zoals in de conclusies al naar voren kwam gaat het bovengemiddeld vaak om huishoudens die afwijken van de gemiddelde aanwezige en instromende doelgroepen die nu al kiezen voor een woning in regio Parkstad Limburg. Juist zij zorgen daarmee voor een meer diverse samenstelling van de bevolking, die met het oog op de al ingezette vergrijzing en het sociaal economisch profiel van de regio zo gewenst is.

Inzet op economische groeisectoren en locaties zoals Oostflank in Brunssum en Chemelot Campus en Operatie Beethoven

Ook inzet op economische groeisectoren en – bedrijven is zeer interessant. Denk in de eerste plaats aan economische groeiers die u in uw eigen regio heeft, zoals de zich zeer sterk ontwikkelende Medtech-industrie, de beoogde uitbreiding van de Brightlands in Heerlen of het na 2035 realiseren van een nieuw vestigingsklimaat in de Oostflank bij Brunssum[9]. Zoals onze scenariostudie echter laat zien, bieden ook ontwikkelingen van buiten uw regio kansen. Zo gebeurt er ook nabij Parkstad Limburg veel. Op de Chemelot Campus in de Westelijke Mijnstreek worden uitbreidingen verwacht, de Einstein Telescoop in Maastricht Heuvelland lijkt steeds realistischer en pakweg op een uur reistijd staat de grootste groeimagneet van de Nederlandse economie in de vorm van het cluster rondom ASML voor een grote toename van hun arbeidsplaatsen (operatie Beethoven). De omvang van de benodigde groei in arbeidsplaatsen gaat op termijn mogelijk grotere pendelstromen op gang brengen die ook in de regio kunnen landen.

[9] Op termijn verwacht de regio dat de Oostflank-ontwikkeling circa 2.000 arbeidsplaatsen met zich mee zal brengen. De ontwikkeling vindt naar verwachting na 2035 plaats, maar de ontwikkeltermijn en focus van de Oostflank ontwikkeling is op dit moment nog niet scherp. We noemen deze daarom wel als substantiële ontwikkeling zonder hier een separaat scenario op te vormen.

Het invullen van geschikte huisvesting voor ASML-ers en andere bedrijven uit het cluster lijkt in eerste instantie realistischer voor de ontwikkelingen dichterbij Eindhoven. In deze regio vinden immers al pendelstromen plaats. De analyse die we uitvoerden naar het huisvestingsgedrag van ASML-ers laat zien dat er echter nog maar nauwelijks pendel tussen Parkstad en ASML-ers plaatsvindt. De krapte op de woningmarkt elders, zoals in het Stedelijk Gebied Eindhoven, kan echter ook mogelijkheden bieden voor Parkstad Limburg. We verwachten echter uitdrukkelijk dat dit niet 'vanzelf' op gang komt. Wel zien we – wanneer de regio hier stevig op in wil zetten -mogelijkheden om te verkennen of hier op bestuurlijk niveau afspraken over te maken zijn, vanuit een perspectief van 'mutual gains'. Kort gezegd: voor ASML zit er waarde in het bieden van voldoende kwalitatieve huisvesting op een acceptabele afstand van het werk. Voor de regio zit de winst in het diversifiëren van de huishoudenssamenstelling en het vestigingsmilieu dat de regio biedt. We schatten echter in dat met woningmarktdruk alléén deze huishoudensstroom niet op gang komt.

3.4 Advies 4. Zet gezamenlijk in op het verwezenlijken van uw ambitie



De kansen voor het forceren van een kwantitatieve en kwalitatieve trendbreuk in de woningmarkt, vergt een forse inspanning, op alle fronten. We schatten in dat deze breuk alleen in gezamenlijkheid te bewerkstelligen is. In de eerste plaats als regiogemeenten samen en in het verlengde daarvan ook samen met andere overheden (provincie, rijk) én publieke en private partners.

In de voorliggende verkenning maken we een indicatief onderscheid naar een regionale verdeling van woningen aan de hand van de omvang van de werkgelegenheid in de betreffende gemeente. Dit is een neutrale benadering, gebaseerd op de huidige patronen van wonen en werken. We signaleren dat er bestuurlijk veel aandacht is voor juist deze verdeling tussen de gemeenten. We zien hier echter ook een risico in dat gemeenten overwegend aandacht besteden aan een mogelijke verdeling van toekomstig instromende huishoudens, ten faveure van de eigen gemeente.

Belangrijker dan het 'verdelen' van mogelijk nieuwe huishoudens is het zaak te maken dat ze überhaupt komen. Benut daarvoor als regio de locaties die nu de meeste kans van slagen hebben. Wanneer dat lukt, profiteert sowieso ook de rest van de regio. Dit vraagt prioriteit te geven aan gezamenlijke ambities en daarmee uitdrukkelijk dus verder te kijken dan de eigen gemeentegrenzen. Hierbij staat veel op het spel: zonder het aantrekken van meer sterke schouders blijft de regio kwetsbaar, waarbij de vergrijzing en de sociaal economische samenstelling deze kwetsbaarheid kan versterken.

Het gezamenlijk uitdragen van deze ambities helpt ook in het samen optrekken met andere woningmarktpartners. Samenwerking met corporaties, zorgpartijen, de provincie en het Rijk komt steviger en makkelijker tot stand wanneer u regionaal dezelfde richting op wilt. Dit vergroot de slagingskansen van het bestuurlijk, maatschappelijk en markttechnisch draagvlak dat nodig is om de trendbreuk te forceren. Zowel op het vlak van nieuwe planologische ruimte voor nieuwe ontwikkellocaties als blijvende toestroom van middelen voor herstructurering, zowel in capaciteit als financiële middelen.

3.5 Advies 5: Zorg daarnaast voor écht nieuwe woonproducten met grote onderscheidingskracht

Niet alle doelgroepen die u als regio wilt aantrekken zijn op voorhand geïnteresseerd in een woning in uw bestaande voorraad met het bestaande vestigingsmilieu. Zoals geschetst gaat het daarbij opvallend vaak om juist doelgroepen met een hoger inkomen en -opleidingsniveau. Alleen een werkstandplaats in uw regio is voor hen dus niet voldoende. Dit betekent dat een actieve inzet nodig is om hen te verleiden naar uw regio te verhuizen.



We zien hierbij een belangrijke kans weggelegd voor nieuwe woonproducten die nu nog niet in de regio aanwezig zijn. Deze kunnen sterk afwijken van reguliere woningbouw. We raden daarom aan om hiervoor de nodige planologisch-juridische experimenteerruimte te bieden. Experimenteerruimte stimuleert immers de ontwikkeling van deze nieuwe woonvormen. Denk daarnaast ook aan vormen van particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en allerlei woongemeenschappen. Organiseer deze experimenteerruimte door openingen te bieden voor zelfbouw op vrije kavels en transformatie en zet bij de planbeoordeling in op ruimtelijke kwaliteit (duurzaam, aanpasbaar, circulair) met voldoende ruimte voor creativiteit en eigenheid in ontwerp. Deze producten bevinden zich idealiter in verschillende typen woonmilieus: stedelijk, suburbaan en landelijk of dorps. Hierna een voorzet.

Figuur 6: Onderscheidende woonproducten bieden in verschillende woonmilieus in regio Parkstad

Woonmilieu	Principes	Doelgroep	Verbeelding
Bestaand versterken of nieuw te ontwikkelen			
Stedelijk ***"Urban Parkstad" met nieuw cultureel ondernemerschap***	• Gestapelde woningbouw • Hoge dichtheden • Afgewisseld met ruime, groene plekken om je terug te trekken • Mix koop en huur, duur en betaalbaar • Mix woningtypes (van luxe lofts tot cascowoningen in historische panden) • Mix van functies	• Jongeren • Studenten • Starters (yuppen) • Jonge gezinnen • Stadspioniers • Empty-nesters • Ouderen met behoefte aan reuring	
Suburbaan ***"Vooroorlogse wijken en mijnwerkers-koloniën met een groen tintje"***	• De drie R'en: rust, reinheid en regelmaat • Vergelijkbare woningen, maar diversiteit op pand- en buurtniveau • Veel groen en speelplekken • Woonerven • Geeft idee van landelijk wonen met stedelijke voorzieningen nabij	• Wonen + werken in Heerlen • Sociale stijgers en nieuwkomers (midden en hoge inkomens) • Jonge gezinnen met behoefte aan rustig wonen	

Landelijk en dorps wonen *"Landelijk en een tikkeltje onconventioneel wonen in een dorpse setting"*	• Groen een nieuw leven inblazen met onconventioneel wonen • Verdunning • Vrije kavels met ruimte voor creativiteit	• Ecologische pioniers • Mensen met lef om de handen uit de mouwen te steken • Woongemeenschappen • CPO's	

Ook in de bestaande voorraad zijn er kansen om deze 'experimenteerruimte' aan te boren. Dit heeft ook te maken met hoe bestaande woningen en transformatieobjecten worden aangeprezen. We signaleren dat ook in dit type objecten wordt toegewerkt naar gemiddelde nieuwe woonproducten. Overweeg juist in dit type objecten in te zetten op onconventionele aanpakken en 'Wauw-factor. Zie woningen en objecten op interessante plekken met achterstallig onderhoud dus vaker als kluswoning of transformatieloft en draag dit nieuwe narratief ook uit. Voor veel pioniers en ondernemers kunnen dit immers interessante transformatieobjecten zijn die binnen uw bestaande stedelijke structuur voor impulsen kunnen zorgen.

3.6 Advies 6. Aantrekkelijke woonomgeving is harde voorwaarde om nieuwe doelgroepen te verleiden

Niet enkel een geschikt woonproduct is nodig om deze nieuwe doelgroepen te verleiden. De woonomgeving is voor hen op zijn minst net zo belangrijk en waarschijnlijk zelfs meer leidend voor het verhuisgedrag (!). Dit betekent dus een bredere investering in uw regio dan in woonproducten alleen. Zorg daarom voor centrumversterking en levendigheid door voldoende voorzieningen en inzet op cultuur, ook specifiek gericht op doelgroepen die u wilt aantrekken. Denk daarbij aan het creëren van bruisende binnensteden. Hier zet u als regio al vol op in. Levendige centra kunnen als uithangbord fungeren in het uitdragen van de identiteit en kracht van de regio. Zorg daarbij ook voor een goede bereikbaarheid van deze centra. Zowel richting Maastricht, als ook naar steden net over de grens als Aken en Luik. Zo zijn bewoners en bezoekers snel verbonden met hun netwerk elders in binnen- en buitenland.
Hiervoor moeten niet alleen de voorzieningen op peil zijn, ook samenwerking met de Hogeschool en Universiteit Maastricht voor het aantrekken van studenten speelt een belangrijke rol.

Niet alleen de centra zijn hiervoor relevant. We zien ook verdere mogelijkheden om de huidige woonmilieus van de gemeenten beter te profileren. Breng de sterke en kenmerkende eigenschappen van de verschillende woonomgevingen in uw regio in beeld door bijvoorbeeld terugkerende evenementen te organiseren, die het visitekaartje van uw regio kunnen vormen. Creëer daarnaast nieuwe woonproducten die deze eigenschappen uitdragen. Door het onderscheidende karakter van uw gemeenten, kunt u veel verschillende doelgroepen aanspreken en kunt u gezamenlijk werken aan het waarmaken van uw ambities. Juist als de u als regio hierin samenwerkt, kunt u hier als elke gemeente in de regio optimaal van profiteren. Het benutten van elkaars sterke kwaliteiten (stedelijke voorzieningen met een onderscheidende cultuur, landelijk wonen in een fantastisch landschap) is namelijk cruciaal in het behalen van succes.

Breng de sterke en kenmerkende eigenschappen van de verschillende woonomgevingen in uw regio in beeld en creëer nieuwe woonproducten die deze eigenschappen uitdragen en formuleer hierin één of een beperkt aantal rode lijnen. Interessante voorbeelden van steden die inzetten op zo'n duidelijk profiel zijn Almere in Nederland (hoofdstad van de zelfbouw) en Leipzig in Duitsland met een sterke focus op cultuur en natuur.

3.7 Advies 7. Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren



In de hiervoor genoemde adviezen blijft u als regio afhankelijk van migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We formuleren zes spelregels om gericht mee te bewegen met ontwikkelingen door adaptief en proactief te programmeren.

Overzicht spelregels voor omgaan met onzekerheid

Spelregel	Randvoorwaarden
1. Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering	• Kom tot marktstructurering door planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders op het woon-speelveld af te bakenen. Voorloper hierop is de gemeente Enschede met een actief team op adaptief programmeren. Daarnaast werkt ze samen met woningmarktpartners aan de gezamenlijke onderzoeken en uitvoering en heeft Enschede een afwegingskader en een monitoringssysteem ontwikkeld. Ook Maastricht is actief in adaptief programmeren. • Stel kaders op voor marktontwikkelingen en verwachtingen ("als dit.. dan dat ...") om toekomstige effecten vooraf mee te nemen in de programmering. Onder andere rondom migratie, economische conjunctuur en studentenpopulatie.
2. Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte in de programmering	• Zet zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de scenario's. • Heb 20% flexibele speelruimte in de programmering. Voeg hierin plannen toe die in enkele scenario's voordoen. Bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen of woningtypen.
3. Hanteer huishoudensontwikkeling en migratie als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op een alternatief scenario	• Houd focus op afgesproken kantelpunten. Wanneer één of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met betrokken woningmarktpartners in gesprek te gaan. • Monitor ontwikkelingen structureel, waarvan in ieder geval: huishoudensontwikkeling, migratie, leegstand, woningmarkt verhuisgedrag en woonvoorkeuren. Werk tenminste om de twee tot vier jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek uit.
4. Zet in op kwalitatief goede plannen	• Scherp plancapaciteit aan door focus op PMC en woonmilieu. • Kijk breder dan grondexploitatie naar maatschappelijke impact.
5. Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad	• Overweeg flexibele woningen op braakliggende ontwikkellocaties. • Bouw voor de doorstroming door een zo lang mogelijke verhuistrein in gang te zetten.
6. Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze	• Zet een goede procesarchitectuur op. Doe dit in samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars • Zet een licht en gerichte monitorsystematiek op en verbind deze aan de programmering van uw bestaand instrumentarium.

4. Huidige woningmarkt

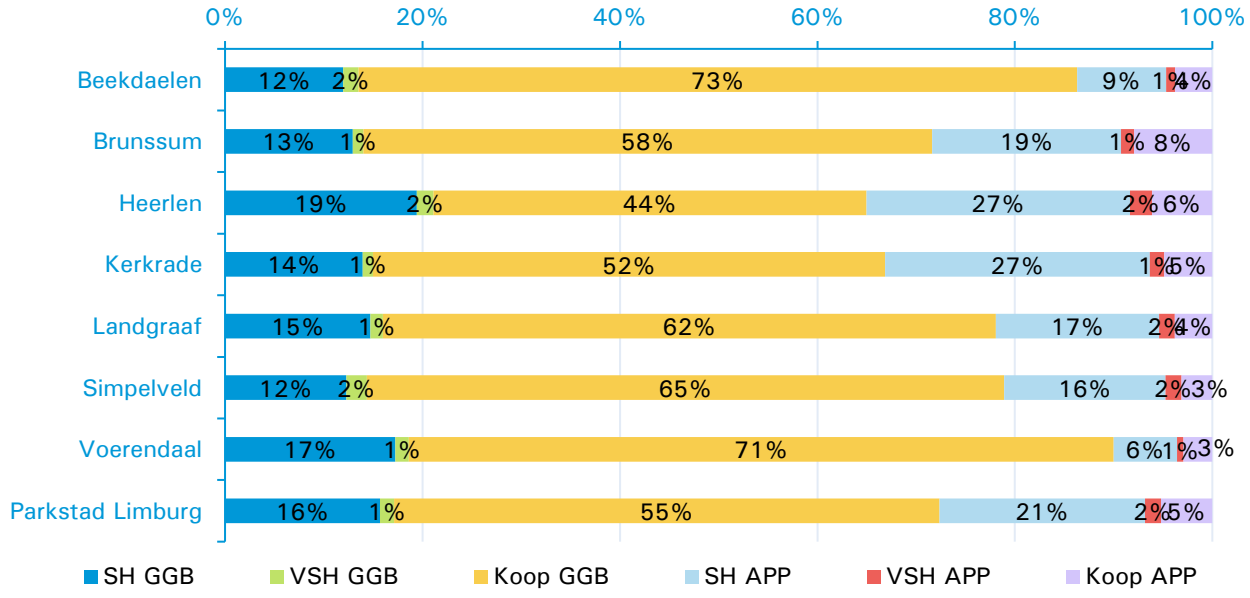
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van regio Parkstad Limburg staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt. We doen dit op regioniveau, met een aantal uitsplitsingen op gemeenteniveau.

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel sociale huurwoningen in Parkstad Limburg, wel grote verschillen tussen gemeenten

Ongeveer 37% van de woningvoorraad van de regio Parkstad Limburg heeft een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens. Dit is ruim meer dan het aandeel van 30% waar landelijk naar gestreefd wordt. Dit komt voor een belangrijk deel ook door goedkope particuliere huurwoningen. Deze voldoen overigens officieel vaak niet aan de eisen van sociale huur op het gebied van de instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar), maar hebben wel een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens (€ 879,66 in 2024). Desondanks zijn dit momenteel wel passende huurwoningen voor de doelgroep van corporaties. Verder zien we wel duidelijke verschillen tussen de gemeenten in de regio. Met name in Heerlen en Kerkrade is de sociale huurwoningvoorraad fors.

Figuur 7: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom per gemeente in de regio Parkstad Limburg, 2022

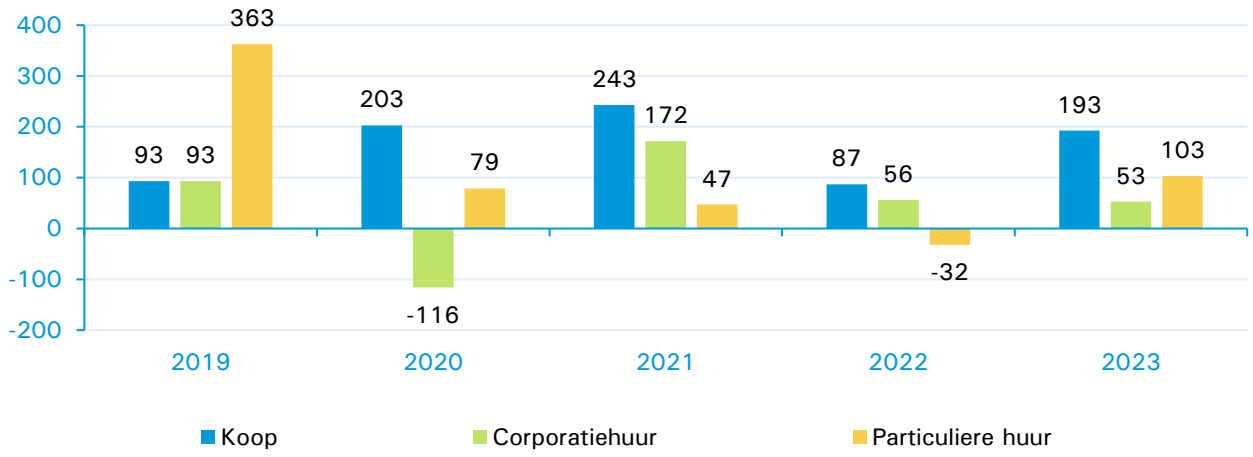


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

+1.665 woningen in periode 2019-2023 in Parkstad Limburg, sterkste stijging in particuliere huursegment

We kijken ook terug hoe de woningvoorraad van Parkstad Limburg zich ontwikkeld heeft. In totaal zijn er in de periode 2019-2023 1.665 woningen bijgekomen in de regio. Onderscheid makend naar eigendom zien we dat er op 1 januari 2024 ongeveer 615 koopwoningen, 495 corporatiehuurwoningen en 560 particuliere huurwoningen meer zijn dan op 1 januari 2019. Relatief gezien is daarmee het aantal particuliere huurwoningen het sterkst toegenomen (3,4%). Dat is een duidelijk sterkere stijging dan geldt voor het koopsegment (+0,8%) en het corporatiehuursegment (+1,3%).

Figuur 8: Ontwikkeling woningvoorraad Parkstad Limburg naar eigendom, 2019-2023

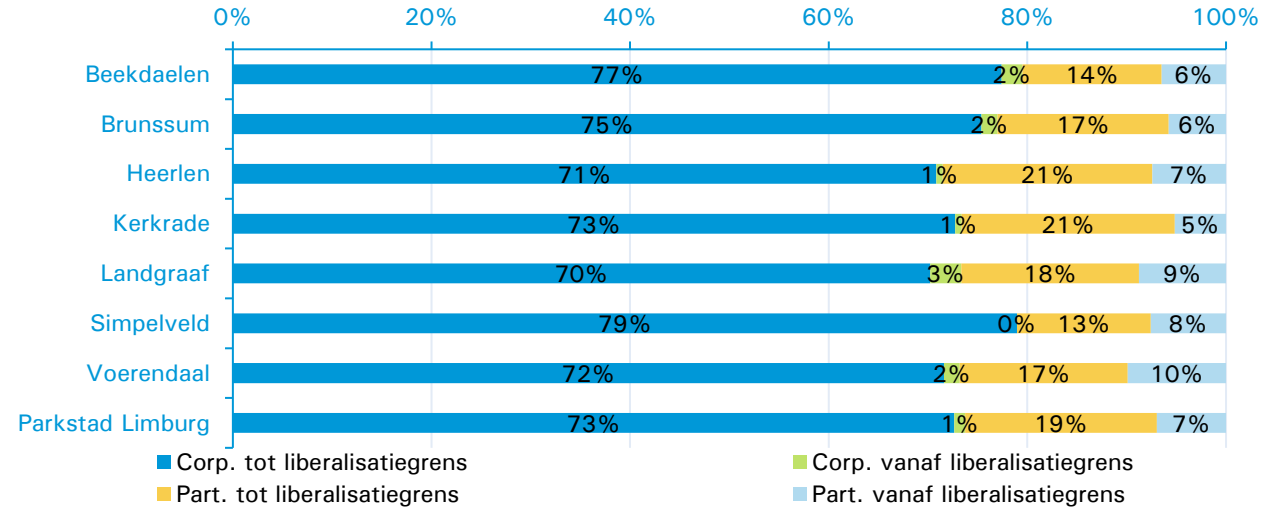


Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Goedkope huurwoningvoorraad in zowel corporatie- als particulier bezit

Hiervoor gaven we aan dat een relatief groot deel van de woningvoorraad van Parkstad Limburg uit sociale huurwoningen bestaat (37%). Dit komt met name doordat ook het particuliere huurwoningbezit vaak goedkoop is. Dit in tegenstelling tot veel andere gebieden van Nederland. In onderstaande figuur is te zien dat in elke gemeente de particuliere huurwoningvoorraad die wordt aangeboden onder de liberalisatiegrens groter is dan de voorraad boven de liberalisatiegrens. Dit zorgt ervoor dat van alle huurwoningen 92% onder de liberalisatiegrens verhuurd wordt. Hiermee is de huurwoningmarkt in Parkstad Limburg een markt waar veel huishoudens met een laag inkomen terecht kunnen.

Figuur 9: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijssegment per gemeente in de regio Parkstad Limburg, 2022



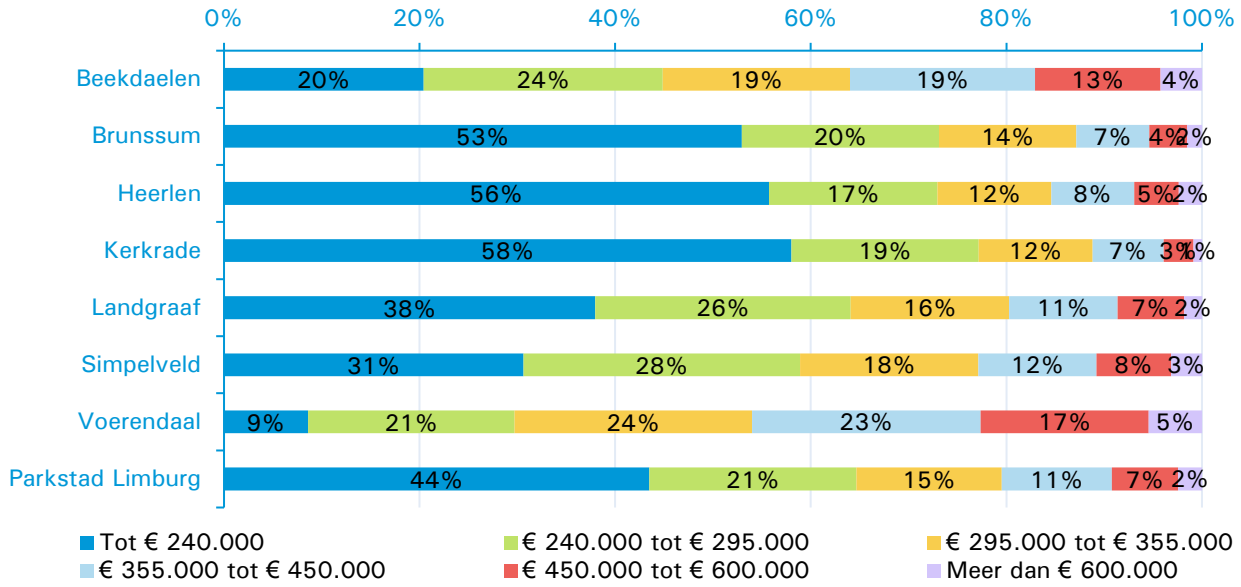
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Corp. = corporatiebezit, Part. = Particulier bezit.

Koopwoningvoorraad relatief goedkoop, maar met sterke binnen-regionale verschillen

Ook de koopwoningvoorraad is voor Nederlandse begrippen relatief goedkoop. Zo had in 2023 (peildatum 1 januari 2022) 44% van de koopwoningvoorraad van Parkstad Limburg een WOZ-waarde lager dan €240.000. Dit is het maximumbedrag waarvoor meerpersoonshuishoudens die behoren tot de doelgroep van corporaties[10] een hypotheek kunnen afsluiten. Verder had 20% van de koopwoningen een WOZ-waarde hoger dan € 355.000, de toen landelijk geldende betaalbaarheidsgrens (inmiddels € 390.000). Ook rekening houdend met de huurwoningvoorraad behoort dus een groot deel van de koopwoningvoorraad in Parkstad Limburg al tot het betaalbare segment.

Op gemeenteniveau zien we wel verschillen. Zo is de betaalbare koopwoningvoorraad (tot € 355.000) fors beperkter in de gemeenten Beekdaelen (63%) en Voerendaal (54%). Dit is alsnog fors meer dan het landelijke aandeel betaalbare koopwoningen. Hiervoor maken we in paragraaf 2 van hoofdstuk 3 een vergelijking.

Figuur 10: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen per gemeente in de regio Parkstad Limburg, 2023*



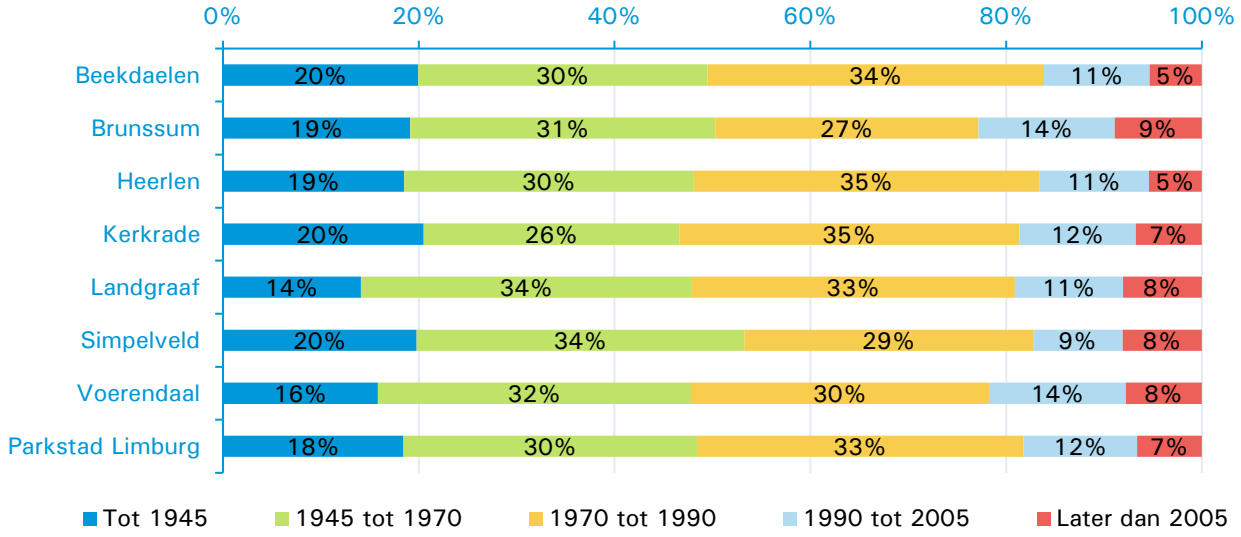
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). WOZ-waarde 2023 met peildatum 1 januari 2022.

Woningvoorraad uit periode 1945-1990 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de regio Parkstad Limburg staan relatief weinig woningen die zijn gebouwd in de afgelopen 35 jaar. In totaal is 19% van de woningen gebouwd in 1990 of later. Het merendeel van de woningen komt daarentegen uit de naoorlogse periode 1945-1990. In totaal is 63% van de woningen in Parkstad Limburg toen gebouwd. Woningen uit deze periode worden over het algemeen minder aantrekkelijk gevonden en zijn relatief vaak ook in mindere staat dan woningen uit de jaren 30 of nieuwbouw. Op gemeenteniveau zien we slechts kleine verschillen. In de gemeenten Brunssum (23%) en Voerendaal (22%) staan meer nieuwe woningen met een bouwjaar uit 2005 of later, maar ook hier bestaat de woningvoorraad overwegend uit woningen uit de periode 1945-1990.

[10] De inkomensgrens voor sociale huur bedraagt per 1 januari 2024 voor eenpersoonshuishoudens € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens € 52.671.

Figuur 11: Woningvoorraad naar bouwperiode in de regio Parkstad Limburg, 2024

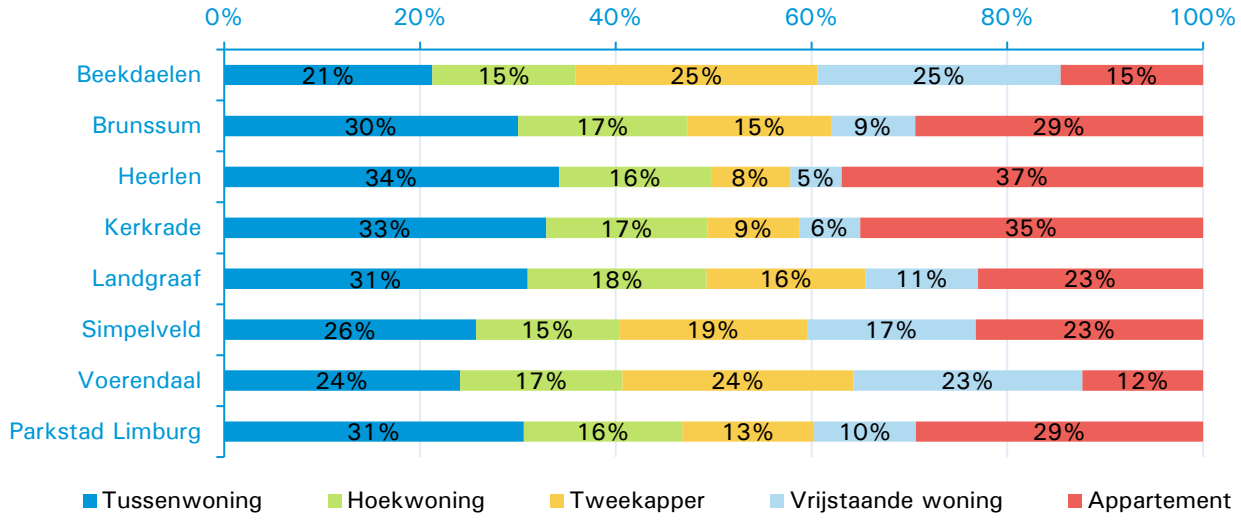


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Grotere woningtypen in landelijkere gemeenten, sterk verbonden met betaalbaarheid

Onderscheid makend naar woningtype zien we dat in de gemeenten met een landelijker profiel relatief meer grotere woningtypen staan zoals tweekappers en vrijstaande woningen. Dit geldt met name voor de gemeenten Beekdaelen en Voerendaal. Dit zagen we eerder ook terug in de betaalbaarheid. Met name deze twee gemeenten bestaan namelijk voor een relatief groot deel uit duurdere woningen boven de betaalbaarheidsgrens. Gemeenten met veel rijwoningen en appartementen hebben juist een relatief goedkope woningvoorraad, zoals Heerlen en Kerkrade.

Figuur 12: Woningvoorraad naar woningtype in de regio Parkstad Limburg, 2024

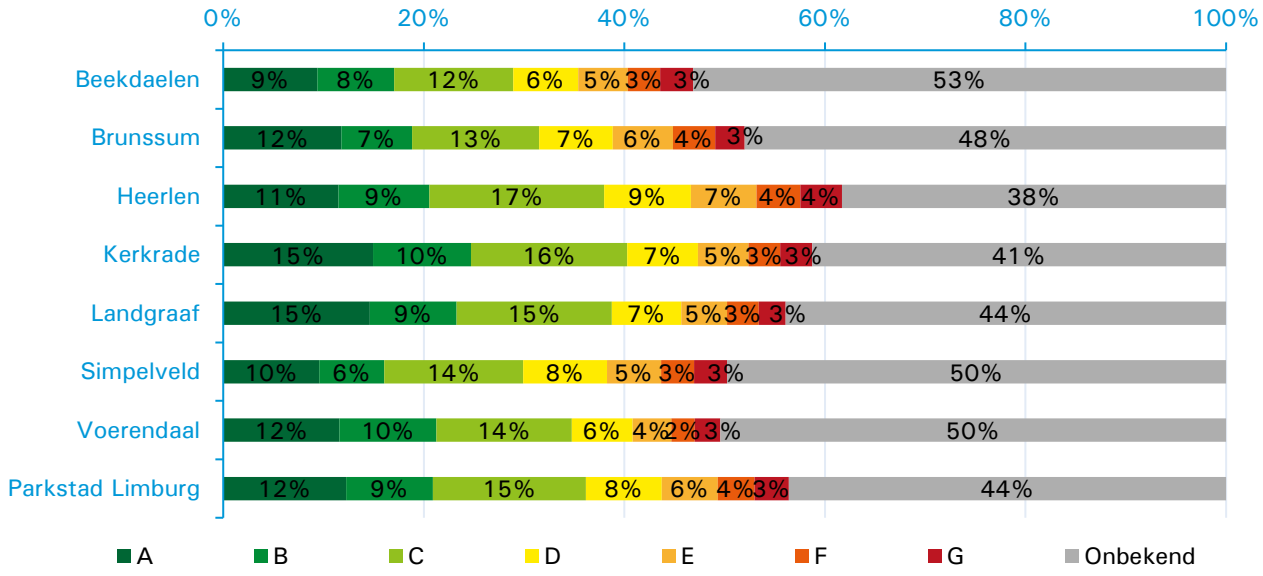


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

62% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de regio Parkstad Limburg. We zien dat op dit moment circa de helft van de woningen een energielabel heeft. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en daarnaast woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn. 62% van deze woningen heeft een energielabel C of hoger. We verwachten dat een groot deel van de woningen met een onbekend energielabel relatief slechter scoort (zie figuur 8). We

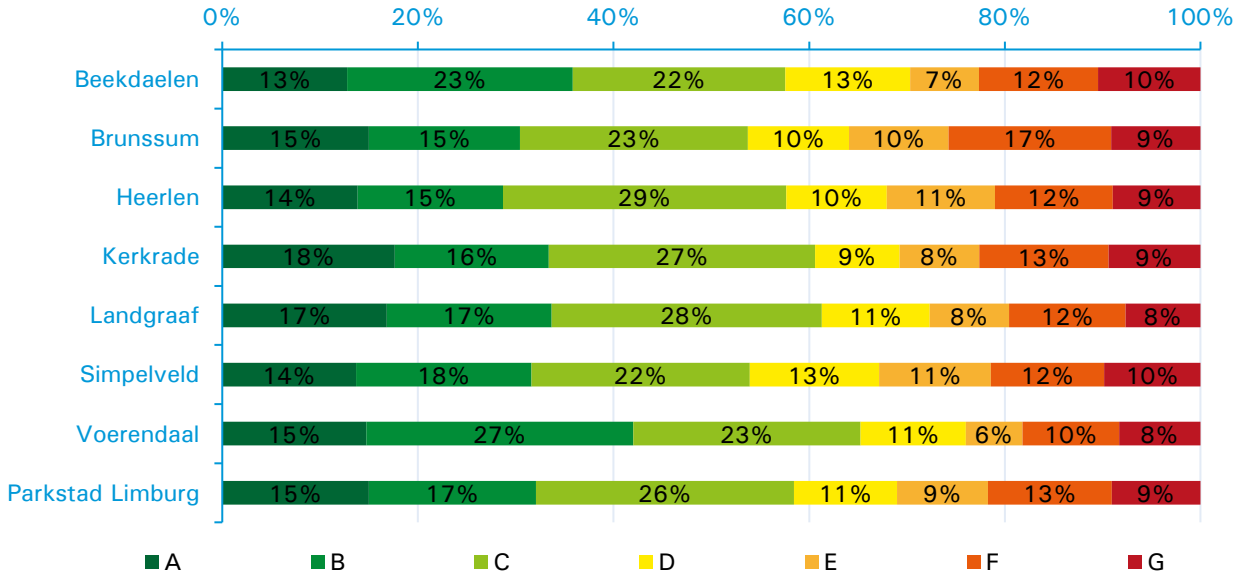
zien namelijk dat particulier bezit vaak minder goed verduurzaamd is dan corporatiebezit en van particulier bezit is het energielabel vaker onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.



Figuur 13: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel in de regio Parkstad Limburg, 2024

Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 14: Woningvoorraad naar (deels) ingeschat* energielabel in de regio Parkstad Limburg, 2024



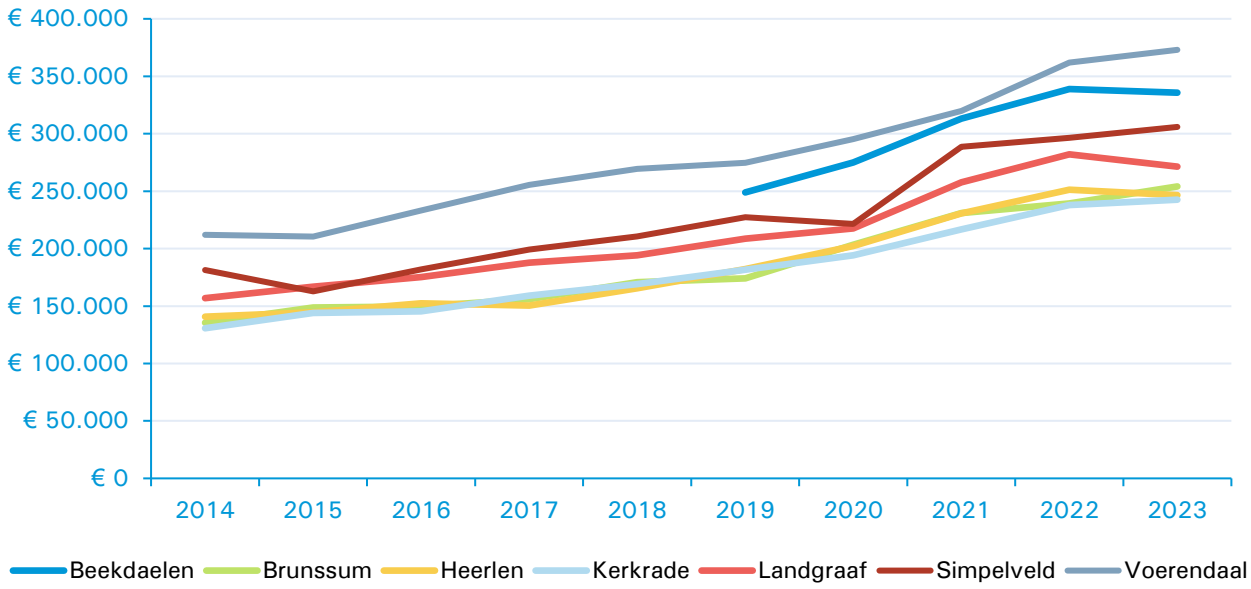
Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *44% heeft een onbekend energielabel. Dit deel is ingeschat op basis van bouwjaar en woningtype.

4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 35% gestegen in afgelopen vijf jaar

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de regio Parkstad Limburg. In de afgelopen vijf jaar zijn de transactieprijzen van koopwoningen in de regio met circa 35% toegenomen. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Nog steeds geldt echter dat de koopwoningmarkt in Parkstad Limburg veel beter bereikbaar is voor huishoudens met een laag- of middeninkomen dan in de meeste andere gemeenten van Nederland.

Figuur 15: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs in de regio Parkstad Limburg, periode 2014-2023

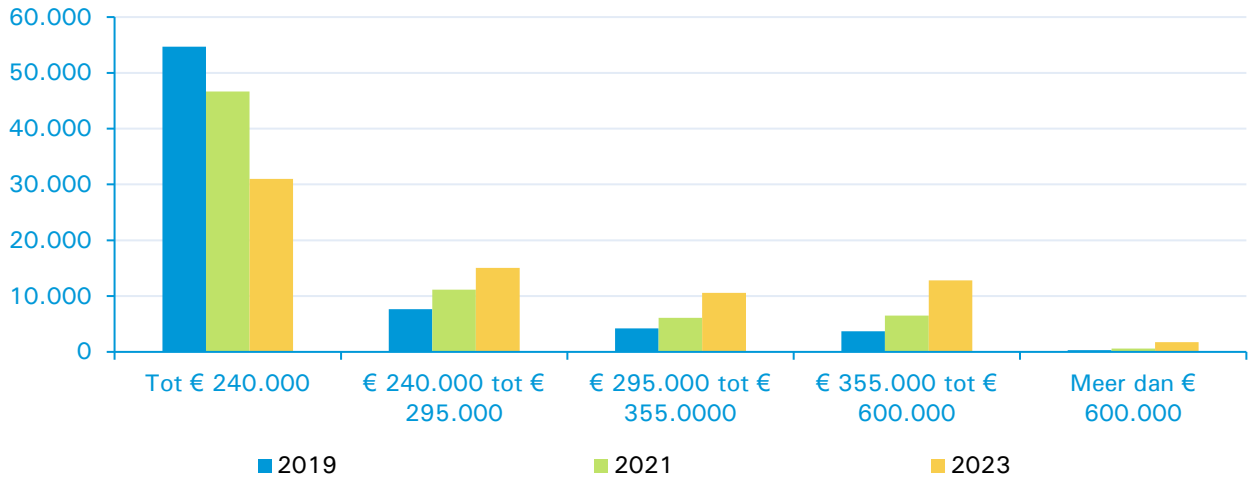


Bron: CBS Statline (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024)

Met name koopwoningvoorraad tot € 240.000 sterk teruggelopen in afgelopen vijf jaar

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krapper geworden. We zien dat deze doelgroepen op dit moment (medio 2024) een maximale hypotheek van € 240.000 kunnen afsluiten. Dit prijssegment is in de periode 2019-2023 teruggelopen van 77% van de koopwoningvoorraad naar 44%. Dit betekent dat deze doelgroepen steeds vaker zijn aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moeten opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

Figuur 16: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de regio Parkstad Limburg, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoge marktdruk in prijssegment tot € 390.000

We zien dat momenteel 69% van de te koop staande woningen in de regio Parkstad Limburg een vraagprijs lager dan € 390.000 heeft. Dit is beduidend minder dan de omvang van dit segment volgens de indeling naar WOZ-waarden uit 2023. Het aandeel verkochte woningen in dit segment is beduidend hoger. Dit is ook terug te zien in een lager aanbodratio. Dit kan er op duiden dat de marktdruk op het betaalbare segment hoger is waardoor dit type woning sneller verkocht wordt en dus minder lang te koop wordt aangeboden. In vergelijking met heel Nederland zien we dat het aanbodratio landelijk langer laag blijft. Dit duidt erop dat landelijk gezien de marktdruk nog hoog is tot bijvoorbeeld € 600.000. In Parkstad Limburg is het aanbodratio bij een bedrag hoger dan € 450.000 al veel hoger. In totaal ligt het aanbodratio in Parkstad Limburg (40%) in de buurt van het landelijke aandeel (35%). Dit komt door de relatief grote betaalbare voorraad. Hierdoor heeft een groter deel van het aanbod in Parkstad Limburg te maken met een hogere marktdruk.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop (augustus 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop aug. '24	%	Verkocht aug. '23-'24	%	Totaal	%	Aanbodratio*	
							Parkstad Limburg	Nederland
Tot € 240K	314	31%	1.091	43%	1.405	40%	29%	22%
€ 240K tot € 295K	183	18%	443	18%	626	18%	41%	24%
€ 295K tot € 390K	206	20%	559	22%	765	22%	37%	30%
€ 390K tot € 450K	75	7%	162	6%	237	7%	46%	31%
€ 450K tot € 600K	134	13%	173	7%	307	9%	77%	40%
Meer dan € 600K	94	9%	92	4%	186	5%	102%	58%
Totaal	1.006	100%	2.520	100%	3.526	100%	40%	35%

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

Transactieprijzen weer sterk toegenomen met 9,7% in afgelopen jaar

Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs van een woning in de COROP-regio Zuid-Limburg € 329.000. Dit is duidelijk lager dan de betaalbaarheidsgrens, maar wel hoger dan het bedrag waarvoor middeninkomens een hypotheek kunnen afsluiten.

Tabel 4: NVM-transactiegegevens COROP-regio Zuid-Limburg, Q2 2024

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie-prijs per m²	%-ontw. per m² Q2 '23 - Q2 '24	Verkoop-tijd (dagen)
Tussenwoning	136	€ 258.000	€ 2.405	12,2%	27
Hoekwoning	109	€ 310.000	€ 2.845	16,3%	27
2-onder-1 kap	189	€ 331.000	€ 2.805	10,5%	28
Vrijstaand	122	€ 502.000	€ 3.055	10,0%	43
Appartement	143	€ 261.000	€ 3.000	0,8%	28
Totaal	**698**	**€ 329.000**	**€ 2.815**	**9,7%**	**30**

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

4.3 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, welke per 1 januari 2022 zijn aangepast en geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Historische gegevens worden geïndexeerd naar de toenmalige situatie op basis van de huidige grensbepaling.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties)**: deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. Bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor eenpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor meerpersoonshuishoudens een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties)**: deze huishoudensgroep behoort ook tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). Dit betekent dat 7,5% vrij mag worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en 85% aan de doelgroep toewijzen. Eenpersoonshuishoudens in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 44.035 hebben en meerpersoonshuishoudens een inkomen van maximaal € 48.625. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens**: er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan ongeveer een huishoudensinkomen van 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens tot betaalbaarheidsgrens**: alle huishoudens met een inkomen van 1,5 keer modaal tot het inkomen waarvoor een hypotheek ten hoogte van de betaalbaarheidsgrens kan worden afgesloten. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 tot € 78.500 in 2024.
- **Hoogste inkomens**: alle huishoudens die een hogere maximale hypotheek kunnen afsluiten dan de betaalbaarheidsgrens. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 78.500 of hoger in 2024.

Relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de regio Parkstad Limburg

In Parkstad Limburg wonen relatief weinig huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in regio Parkstad Limburg 33%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens (23%) tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland (15%). De mensen die behoren tot deze tweede doelgroep kunnen in Parkstad Limburg relatief vaak een koopwoning kopen. In veel andere delen van Nederland zijn zij daarentegen gewezen op een huurwoning, wanneer ze nog niet de koopwoningmarkt hebben betreden. Verder wonen er relatief veel huishoudens met een middeninkomen en relatief weinig huishoudens met een hoog inkomen in Parkstad Limburg.

Tabel 5: Huishoudens naar inkomensgroep, 2022

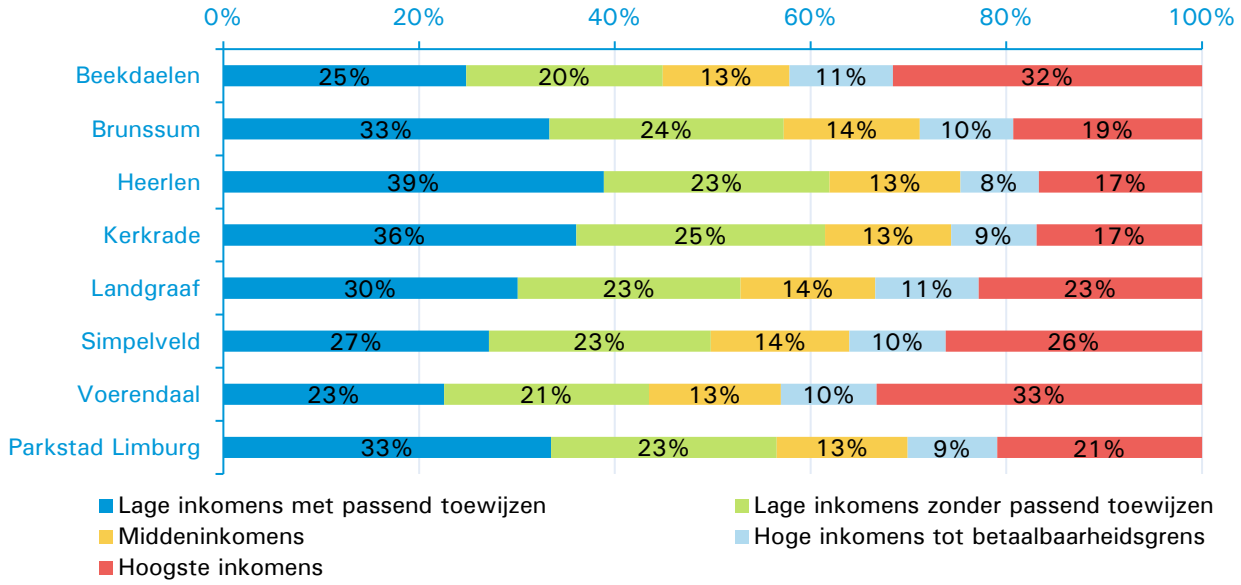
Inkomensgroep	Regio Parkstad Limburg	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	41.310 (33%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	28.425 (23%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	16.495 (13%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens tot betaalbaarheidsgrens (€ 66.000 tot € 78.500)	11.290 (9%)	768.905 (10%)
Hoogste inkomens (> € 78.500)	25.815 (32%)	2.126.370 (27%)
Totaal	**123.335*** **(100%)**	**7.936.130** **(100%)**

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Van 2% van de huishoudens in Parkstad Limburg is het inkomen onbekend.

Duidelijke verschillen tussen gemeenten, meeste lage inkomens in Heerlen en Kerkrade

We zien duidelijke verschillen terug in de inkomensverdeling van huishoudens tussen de gemeenten. Zo wonen in Heerlen (62%) en Kerkrade (61%) relatief gezien de meeste huishoudens met een laag inkomen en in Beekdaelen (45%) en Voerendaal (44%) de minste huishoudens met een laag inkomen. Het landelijk gemiddelde (52%) bevindt zich dus tussen deze uitersten in.

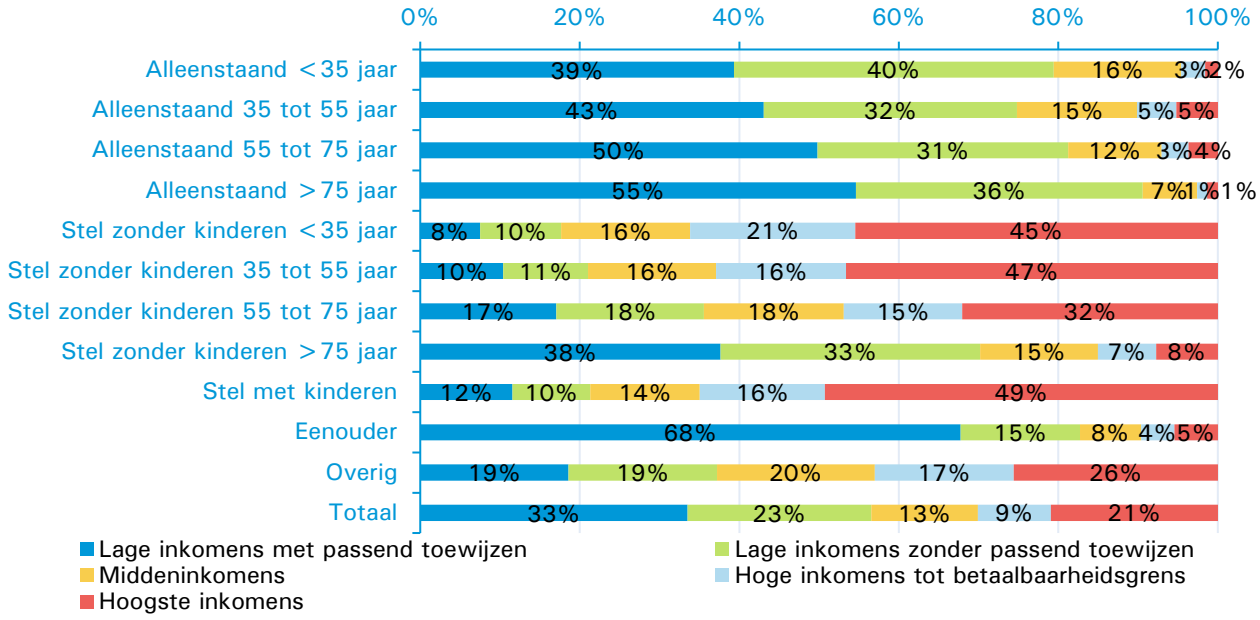
Figuur 17: Inkomensgroepen per gemeente, 2022



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

Huishoudenssamenstelling cruciaal voor huishoudensinkomen

Onderscheid makend naar verschillende doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling en inkomen zien we dat met name de samenstelling cruciaal is voor het huishoudensinkomen. Stellen bestaan tegenwoordig namelijk voor een groot deel uit tweeverdieners. Dit zorgt ervoor dat stellen voor meer dan de helft uit huishoudens bestaan met een hoog inkomen. Dit terwijl minder dan 10% van de alleenstaanden een hoog inkomen heeft. Wanneer we kijken naar verschillen tussen leeftijdsklassen, dan valt op dat huishoudens tot 55 jaar een hoger inkomen hebben dan huishoudens ouder dan 55 jaar.



Figuur 18: Inkomensgroepen per huishoudenstype, 2022

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

Voldoende passende woningen voor huishoudens met laag of middeninkomen

We zien dat er op dit moment nog voldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen in de regio Parkstad Limburg. Dat beeld is anders dan in veel andere delen van Nederland. Dit komt zowel door een relatief goedkope huurwoningvoorraad als koopwoningvoorraad. Of dit ook in de toekomst standhoudt is afhankelijk van de prijsontwikkelingen op de huur- en koopwoningmarkt. Daaruit blijkt wel dat in ieder geval de koopwoningmarkt het afgelopen jaar krapper is geworden voor huishoudens met een lager inkomen (zie paragraaf 3.2). Desondanks verwachten we dat bij doorstroming op de woningmarkt de komende tijd relatief veel woningen voor startende huishoudens met een laag of middeninkomen beschikbaar zullen komen.

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse regio Parkstad Limburg

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis-houdens	Passende huur-woningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	41.310 (33%)	39.385	8.000	115%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 240.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	28.425 (23%)	5.620	22.975	101%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 240.000 – € 295.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	16.495 (13%)	3.050	15.075	110%
Hoge inkomens tot betaalbaarheidsgrens (€ 66.000 tot € 78.500)	Koop: € 295.000 – € 390.000 Huur: € 1.157,95 – € 1.300	11.290 (9%)	825	14.590	137%
Hoogste inkomens (> € 78.500)	Koop: > € 390.000 Huur: > € 1.300	25.815 (32%)	75	10.565	41%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

Met name jongeren met een laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 30% van de huishoudens met een laag inkomen met passend toewijzen in een koopwoning. In heel Nederland is dit percentage vergelijkbaar (31%). Voor lage inkomens zonder passend toewijzen is dit in Parkstad Limburg 56%. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk

geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

Het valt op dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningen voor hen beter bereikbaar waren. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Dit kan overigens ook te maken hebben met hun levensfase (meer flexibiliteit). In Parkstad Limburg zien we namelijk dat er ook nog redelijk veel woningen worden aangeboden die passend zijn voor huishoudens met een laag inkomen (zie tabel 1).

Tabel 7: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de regio Parkstad Limburg

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftoppings-grens (%)	Aftoppings-grens tot liberalisatie-grens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	24%	65%	8%	3%	1%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	31%	61%	6%	2%	0%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	35%	59%	4%	1%	0%
Alleenstaand >75 jaar	38%	53%	4%	3%	1%
Stel zonder kinderen <35 jaar	32%	50%	10%	7%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	50%	42%	6%	2%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	63%	32%	4%	1%	0%
Stel zonder kinderen >75 jaar	58%	35%	4%	2%	1%
Stel met kinderen	55%	45%	0%	0%	0%
Eenouder	30%	64%	5%	1%	0%
Totaal	41%	53%	4%	2%	0%

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

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- of hoog inkomen nog in een woning tot de liberalisatiegrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Indien de markt voor huishoudens met een laag inkomen beperkter wordt, kan dit reden zijn om doorstroming van deze doelgroepen te stimuleren.

Tabel 8: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de regio Parkstad Limburg

Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppings-grens (%)	Aftoppings-grens tot liberalisatiegr ens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)

Lage inkomens met passend toewijzen	30%	64%	4%	1%	0%
Lage inkomens zonder passend toewijzen	56%	36%	5%	3%	1%
Middeninkomens	75%	18%	3%	3%	1%
Hoge inkomens	90%	6%	1%	2%	1%
Totaal	60%	34%	3%	2%	1%

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

Meer dan de helft van alleenstaanden woont in huursegment

Wanneer we de doelgroepen uitsplitsen naar hun woonsituatie dan valt op dat met name alleenstaanden vaak in een huurwoning wonen. Dit komt doordat zij vaker een laag inkomen hebben. Ze hebben immers maar één inkomensbron. De beperkte huishoudensomvang van veel huishoudens met een lager inkomen betekent mogelijk wel iets voor het gewenste woningtype voor deze doelgroep. Een kleinere, en daarmee betaalbare woning, kan dan passend zijn. Dit biedt zowel mogelijkheden voor compacte betaalbare huur- als koopwoningen. Verder valt op dat alleenstaanden en stellen ouder dan 55 jaar vaak in een koopwoning wonen, ondanks dat zij vaker een lager inkomen hebben. Zij profiteren daarmee van de waardestijging die koopwoningen hebben doorgemaakt en zij zijn daarmee mogelijk ook kapitaalkrachtiger bij een verhuizing dan op basis van hun inkomen wordt vermoed.

Tabel 9: Woonsituatie naar doelgroep in de regio Parkstad Limburg

Doelgroepen	Koop (%)	Tot aftoppings-grens (%)	Aftoppings-grens tot liberalisatie-grens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	31%	57%	8%	4%	1%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	42%	49%	5%	2%	1%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	43%	51%	4%	2%	0%
Alleenstaand >75 jaar	42%	49%	4%	4%	1%
Stel zonder kinderen <35 jaar	65%	21%	7%	7%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	78%	16%	3%	3%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	80%	16%	2%	1%	0%
Stel zonder kinderen >75 jaar	67%	26%	3%	3%	1%
Stel met kinderen	84%	16%	0%	0%	0%
Eenouder	39%	55%	4%	1%	0%
Totaal	60%	34%	3%	2%	1%

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

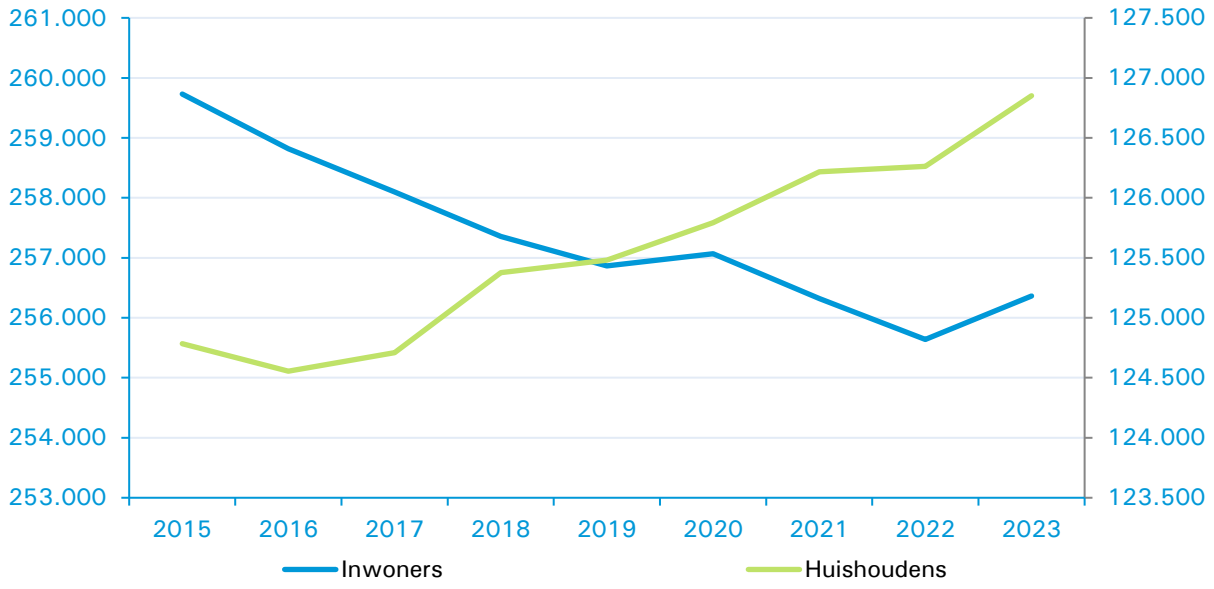
5. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op regioniveau, met uitsplitsingen naar gemeenteniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Vanaf 2015 afname van -990 inwoners en toename van +1.475 huishoudens in de regio Parkstad Limburg
Sinds 2015 is het aantal inwoners van de regio Parkstad Limburg in totaal met -990 personen afgenomen. Daartegenover staat juist een groei van +1.475 huishoudens. Dit duidt op een huishoudensverdunning. Verder zien we dat zowel het aantal inwoners als huishoudens in 2023 sterker is toegenomen.

Figuur 19: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)

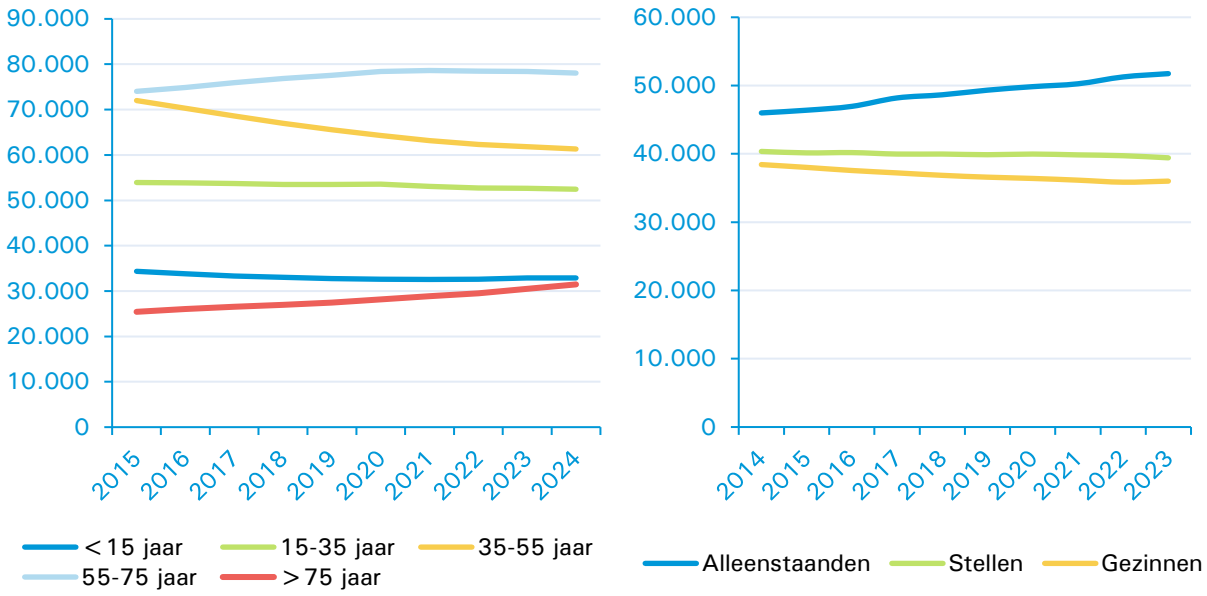


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends
Sinds 2015 zien we dat met name een afname van het aantal 35 tot 55-jarigen heeft gezorgd voor een dalend aantal inwoners. Het aantal 75+'ers steeg in dezelfde periode juist fors. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. De vergrijzing van Parkstad Limburg is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling. Als we kijken naar de

huishoudensontwikkeling, dan valt op dat de volledige huishoudensgroei veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in Parkstad Limburg (+12%). Zowel het aantal stellen als gezinnen nam niet toe. Deze huishoudensverdunning zorgt er dan ook voor dat het aantal huishoudens kon toenemen, terwijl het aantal inwoners afnam in de regio.

Figuur 20: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op regioniveau, periode 2014-2023

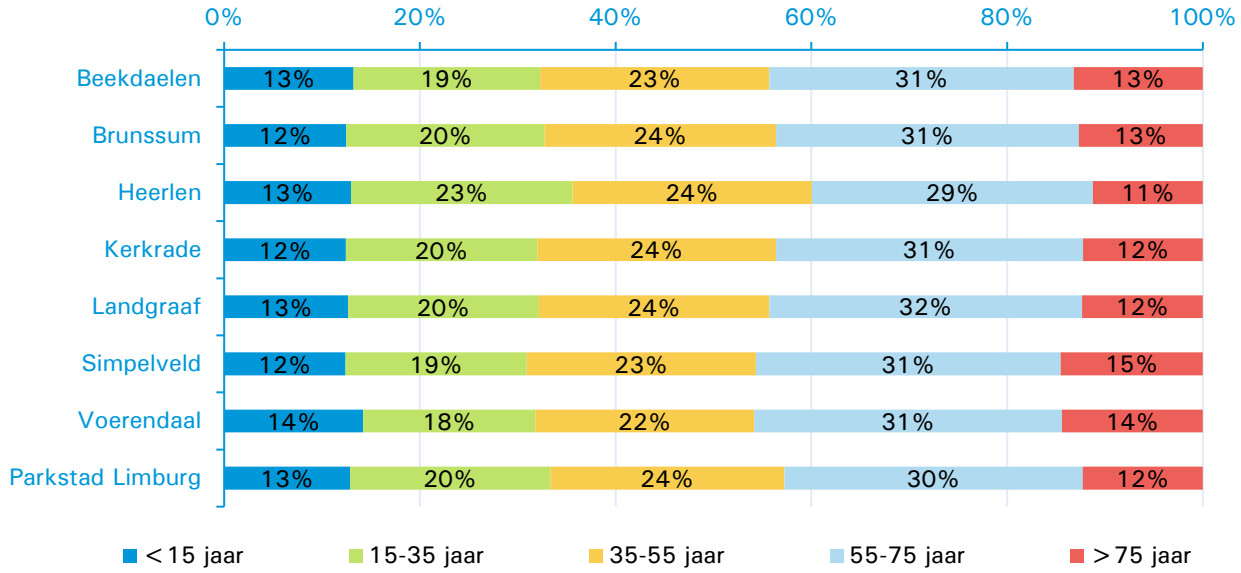


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Weinig verschil in leeftijden, maar meer in huishoudenssamenstelling tussen gemeenten

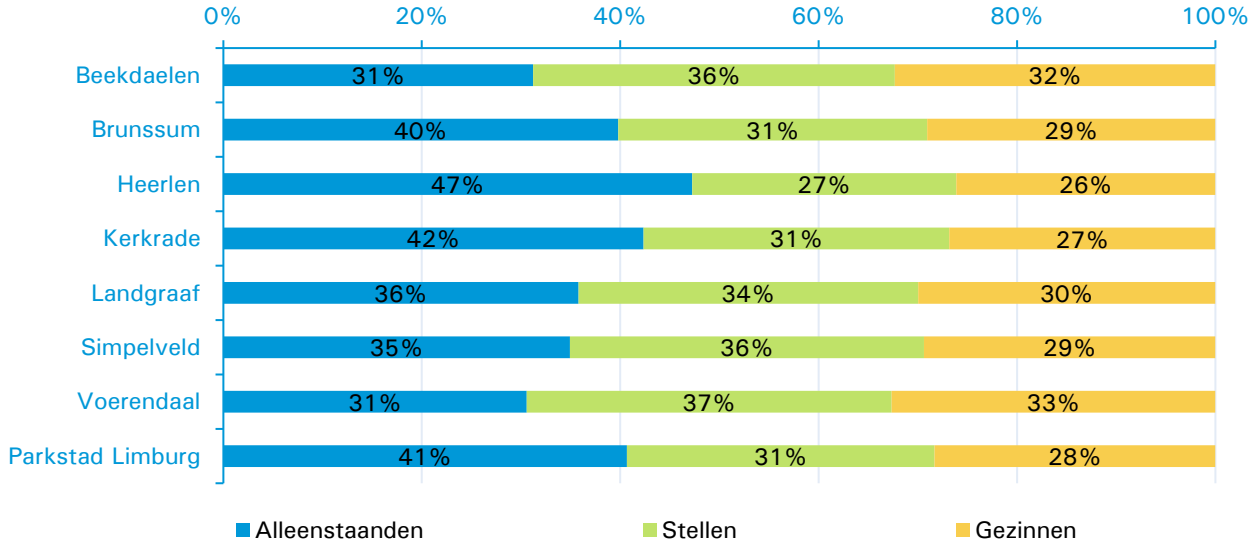
Wanneer we de huidige bevolking van de gemeenten in de regio met elkaar vergelijken, dan valt op dat deze op basis van leeftijdsklassen niet veel van elkaar verschillen. In alle gemeenten is de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar duidelijk de grootste. Zij zullen in de nabije toekomst zorgen voor extra vergrijzing. Wat betreft huishoudenssamenstelling zien we meer verschillen. Zo zien we dat relatief veel alleenstaanden in Heerlen en Kerkrade wonen en stellen juist vaak in Beekdaelen, Simpelveld en Voerendaal. Dit hangt ook samen met het type bebouwing en het woonmilieu van deze gemeenten.

Figuur 21: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen op gemeenteniveau, 2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 22: Verdeling van huishoudens naar samenstelling op gemeenteniveau, 2023

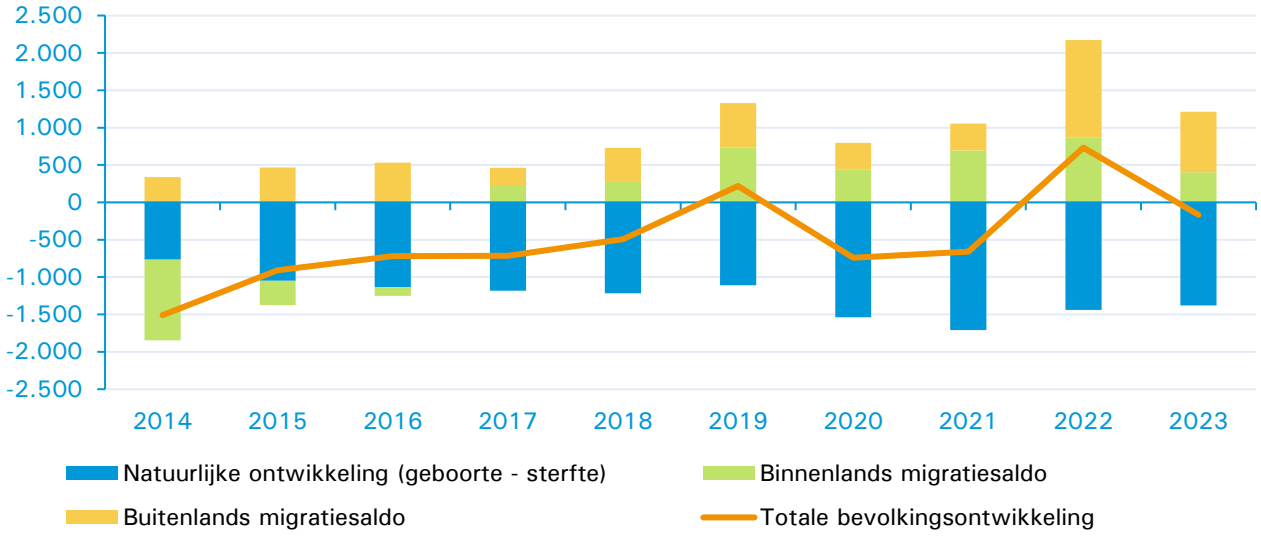


Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Positievere bevolkingsontwikkeling veroorzaakt door migratie, daartegenover staat natuurlijke krimp

De inwonerskrimp in de regio Parkstad Limburg is in 2022 een halt toegeroepen. Dit kwam door een hoge instroom van buitenlandse migranten, met name als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In 2023 zagen we daarna echter al weer een lichte krimp terug. Dit komt doordat de natuurlijke krimp in de regio Parkstad Limburg zeer fors is en ook nog verder toeneemt als gevolg van vergrijzing. Er worden door deze vergrijzing namelijk minder kinderen geboren dan dat er mensen overlijden. Om dan alsnog een positieve bevolkingsontwikkeling door te maken is een positieve migratie-instroom noodzakelijk. Dit lukt de laatste jaren beter dan voorheen. Met name de omslag van binnenlandse verhuizingen is opvallend. Voorheen was het binnenlands migratiesaldo negatief, maar sinds 2017 is dit omgeslagen naar een positief saldo. Mogelijk hangt dit samen met de relatief goedkope woningvoorraad van de regio, die elders in Nederland nauwelijks aanwezig is. Huishoudens met een laag- of middeninkomen kunnen hierdoor bijvoorbeeld in de regio Parkstad Limburg nog een woning kopen, terwijl dit elders niet kan.

Figuur 23: Bevolkingsontwikkeling per jaar, regio Parkstad Limburg, periode 2014-2023



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

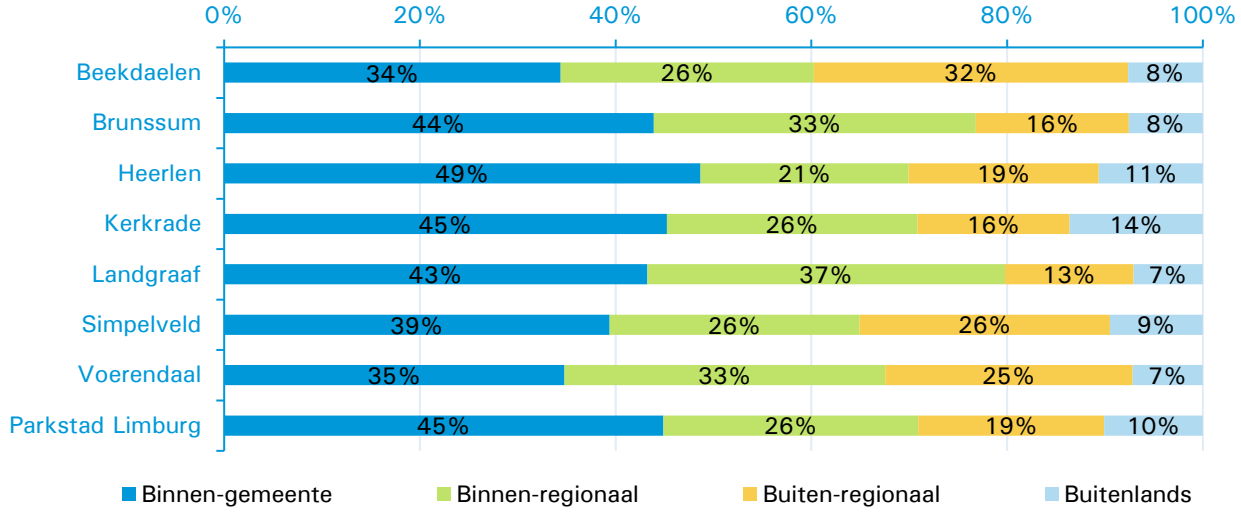
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de regio Parkstad Limburg. Vervolgens splitsen we het totaal aantal verhuizingen op per paragraaf in buitenlandse, binnenlandse en binnen-regionale verhuizingen.

45% van alle verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

Rekening houdend met alle verhuizingen, vindt 45% binnengemeentelijk plaats. Het hoogste aandeel binnengemeentelijke en binnen-regionale verhuizingen zien we in Brunssum (77%) en Landgraaf (80%). Veruit het merendeel van de huishoudens die verhuizen naar één van deze twee gemeenten komt dus uit de regio Parkstad Limburg. De gemeenten Beekdaelen (32%), Simpelveld (26%) en Voerendaal (25%) kennen de meeste buiten-regionale verhuizingen. Dit komt ook doordat deze gemeenten zich aan de randen van Parkstad Limburg bevinden en buurgemeenten dus deels geen onderdeel zijn van de regio. In Kerkrade zien we het grootste aandeel buitenlandse verhuizingen terug. Dit komt door de ligging van de gemeente Kerkrade aan de grens met Duitsland.

Figuur 24: Verdeling inkomende verhuizingen naar migratietype per gemeente, 2018-2022

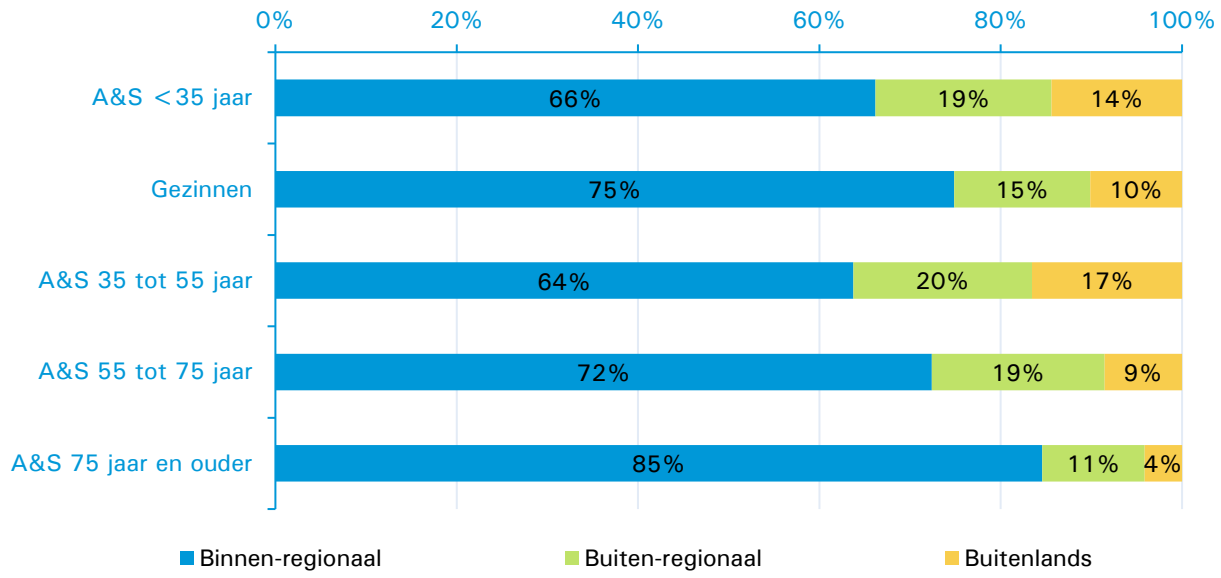


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name alleenstaanden en stellen tot 55 jaar verhuizen vaker buiten-regionaal

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat dat alleenstaanden en stellen tot 55 jaar relatief vaak van buiten de eigen regio komen. Dit komt onder andere door arbeidsmigratie uit het buitenland, maar ook vanuit andere gemeenten in Nederland zien we relatief veel verhuizingen terug bij deze huishoudenstypen. Ouderen verhuizen juist relatief vaak binnen de eigen regio.

Figuur 25: Verdeling inkomende verhuizingen naar migratietype per doelgroep, 2018-2022

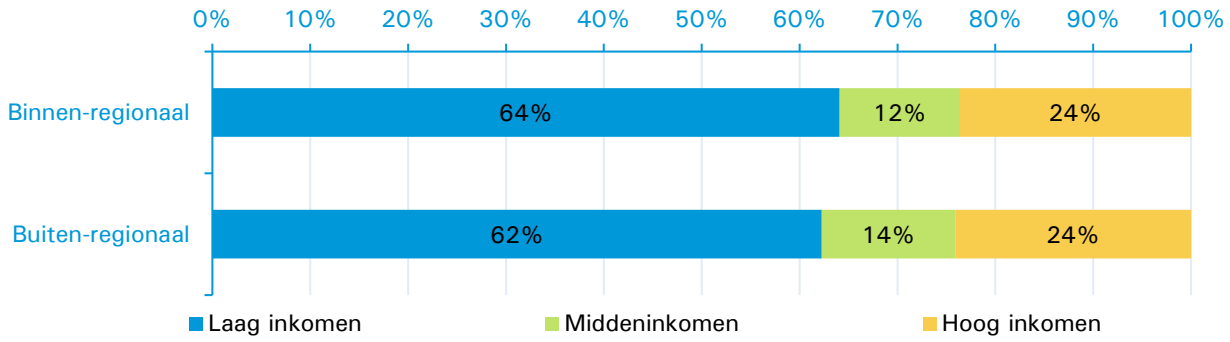


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Weinig verschil in inkomen tussen binnen-regionale en buiten-regionale verhuizers uit Nederland

Onderscheid makend naar inkomen zien we weinig verschil in inkomende verhuizingen uit de eigen regio en verhuizingen vanuit een andere gemeente in Nederland. Van buitenlandse verhuizingen is het inkomen bij instroom vaak nog onbekend. In totaal heeft circa 63% van de instromende huishoudens een laag inkomen.

Figuur 26: Verdeling inkomende verhuizingen naar inkomensklassen, 2018-2021

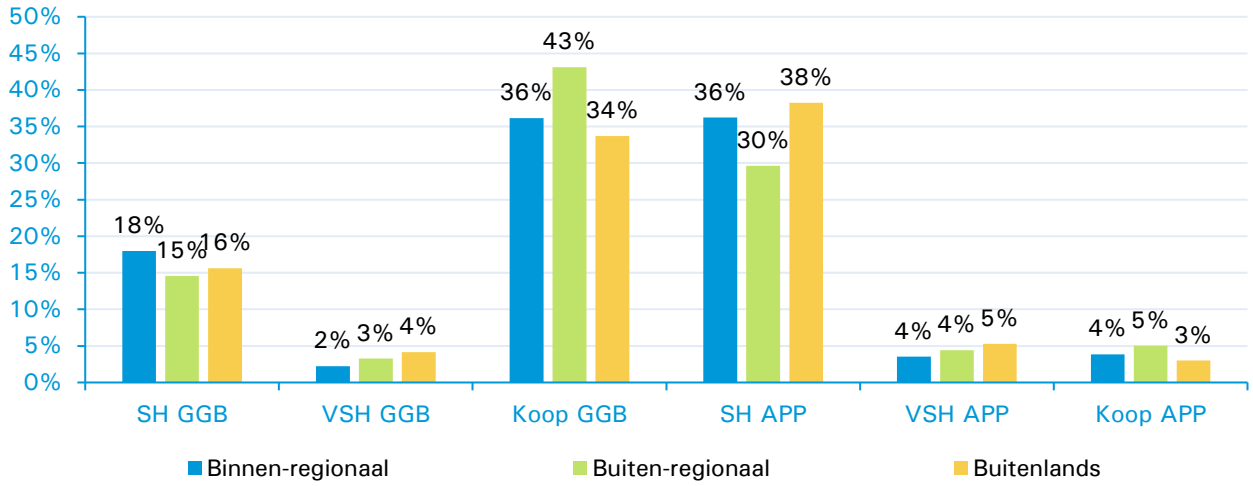


Bron: CBS Microdata (2024, cjfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Koopsegment meest in trek bij buiten-regionale verhuizer uit Nederland

We zien dat binnen-regionale verhuizers relatief vaker verhuizen naar een sociale huurwoning (54%) dan buiten-regionale verhuizers uit Nederland (45%). Buiten-regionale verhuizers verhuizen daarentegen vaker naar een koopwoning. Dit komt mogelijk door het feit dat in Parkstad Limburg een goedkope koopwoningvoorraad staat die elders in Nederland nauwelijks te vinden is. Dit geldt minder sterk voor het sociale huursegment. Buitenlandse verhuizers belanden wel vaak in een sociale huurwoning. Dit hangt mogelijk samen met de tijdelijkheid waarmee een deel van de arbeidsmigranten naar Parkstad Limburg trekt.

Figuur 27: Aandeel verhuizingen naar woningtype, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

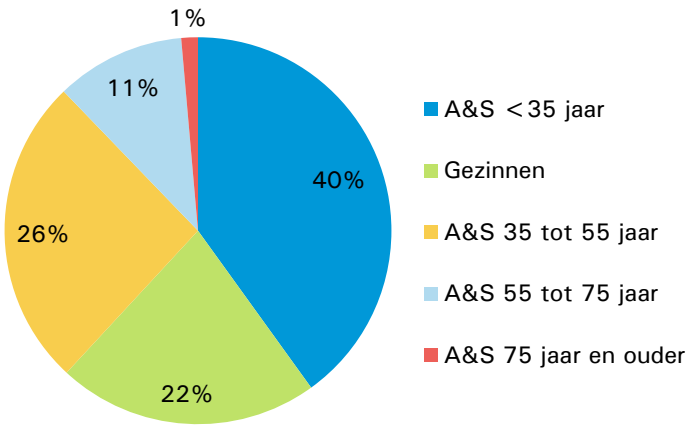
5.3 Buitenlandse verhuizingen

Parkstad Limburg trekt voornamelijk huishoudens uit buurlanden, overig deel met name arbeidsmigratie

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Duitsland en België. Samen zorgen huishoudens uit deze landen voor 30% van de instroom. Overige landen van waaruit veel huishoudens afkomstig zijn, zijn Polen (8%), Oekraïne (7%) en Roemenië (6%). Huishoudens uit Polen en Roemenië zullen voornamelijk naar Parkstad Limburg komen voor arbeid en huishoudens uit Oekraïne zijn vaak gevlucht voor de oorlog in hun land van herkomst. Deze vestigers zijn voor een groot deel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Slechts een zeer beperkt deel is ouder dan 55 jaar.

Tabel 10: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst (links) en verdeeld naar doelgroepen (rechts), regio Parkstad Limburg, periode 2018-2022

Land van herkomst	Aantal	%
Duitsland	970	19%
België	565	11%
Polen	410	8%
Oekraïne	350	7%
Roemenië	310	6%
Curaçao	270	5%
Griekenland	210	4%
Spanje	160	3%
Hongarije	150	3%
Groot-Brittannië	120	2%
Overig*	1.655	32%
Eindtotaal	**5.170**	**100%**

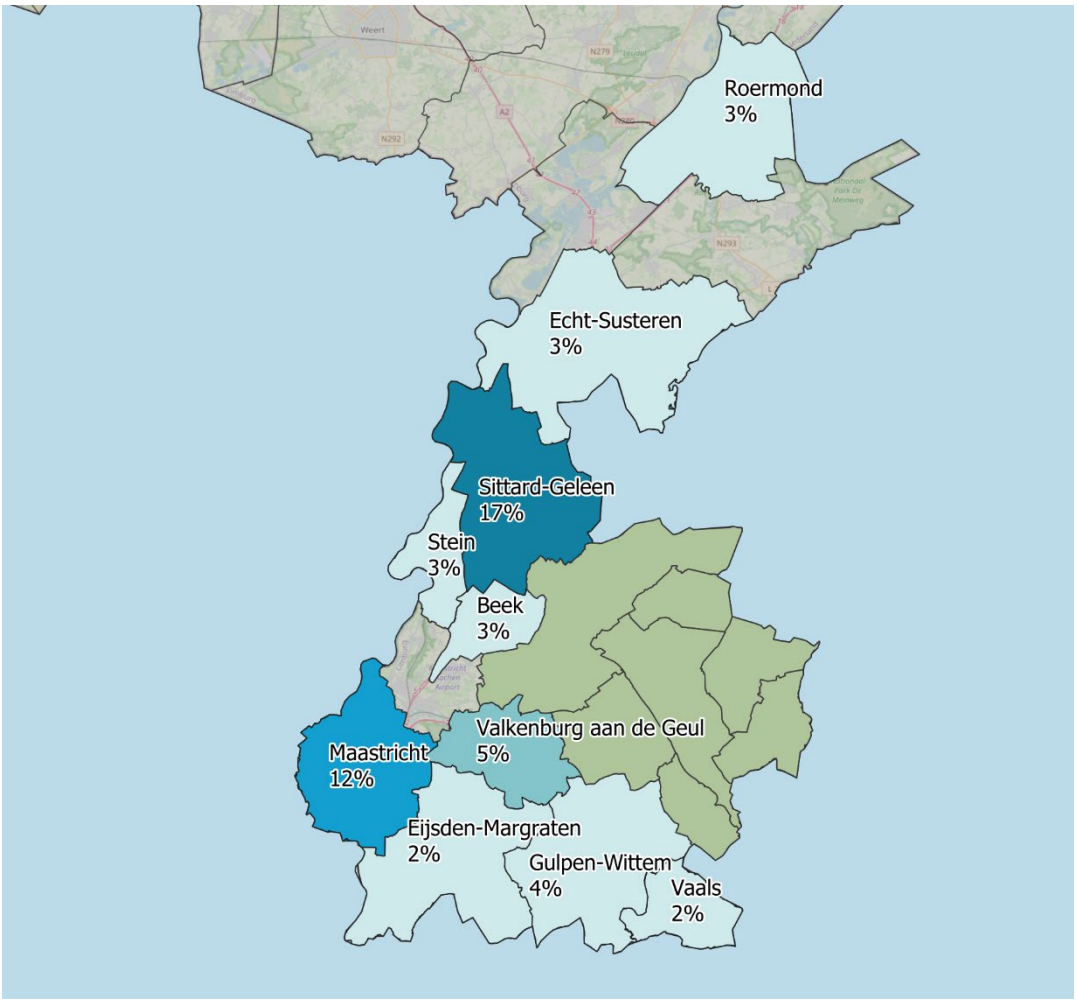


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). *De top tien is weergeven, de rest valt onder overig. A&S = alleenstaanden en stellen.

5.4 Buiten-regionale verhuizingen

De regio Parkstad Limburg heeft de sterkste buiten-regionale verhuisrelatie met de gemeente Sittard-Geleen. In totaal komt 17% van de buiten-regionale verhuizers hiervandaan. Zij verhuizen relatief veel naar de nabijgelegen gemeente Beekdaelen, maar nog meer naar de gemeente Heerlen, de grootste gemeente uit de regio. Ook is 12% van de buiten-regionale verhuizers afkomstig uit Maastricht. Ook zij verhuizen het meest naar de gemeente Heerlen. Andere gemeenten, zoals in figuur 22 is te zien, volgen op duidelijke afstand. Wel betreft het wat betreft de overige gemeenten in de top-10 allen gemeenten uit Midden- of Zuid-Limburg. Los daarvan zien we dat ook 47% nog afkomstig is uit een andere gemeente van Nederland.

Figuur 28: Top-10 herkomstgemeenten inkomende buiten-regionale verhuizingen, 2018-2022

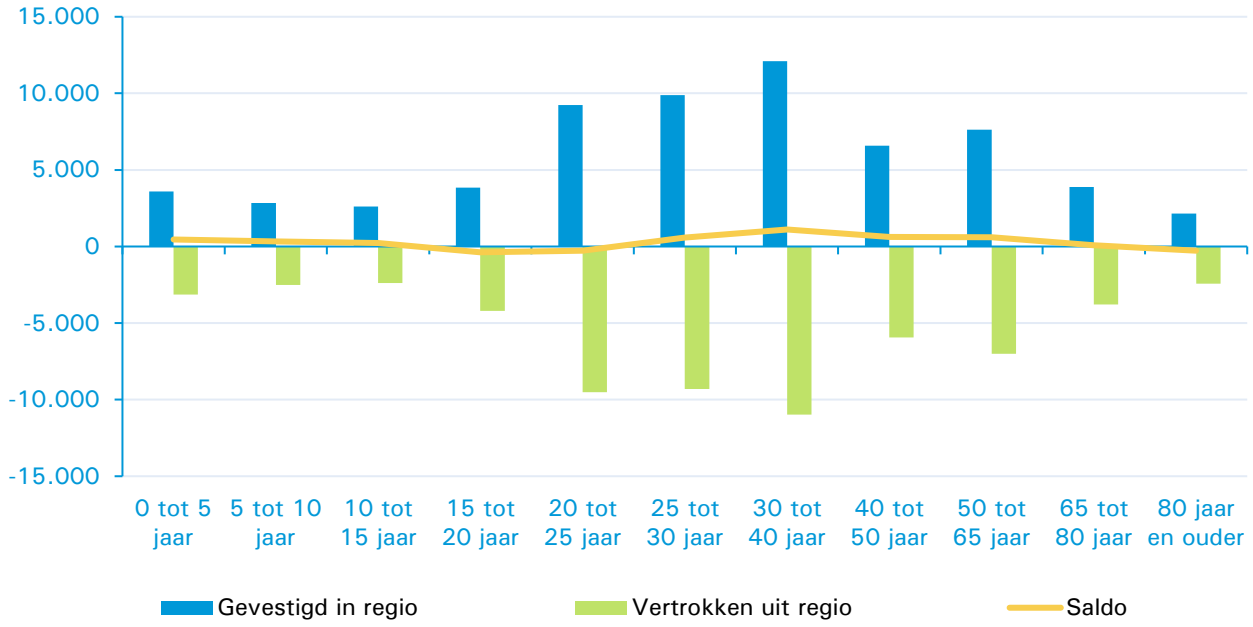


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name personen tussen de 25 en 65 jaar verhuizen vaak naar Parkstad Limburg

Op basis van persoonsgegevens zien we dat met name personen tussen de 25 en 65 jaar vaker naar Parkstad Limburg verhuizen dan dat er uit deze regio vertrekken. In de leeftijdsklassen 15 tot 20 jaar (studenten) en ouder dan 80 jaar zien we juist een negatief saldo terug. In totaal is het migratiesaldo echter duidelijk positief.

Figuur 29: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de regio Parkstad Limburg, 2019-2023

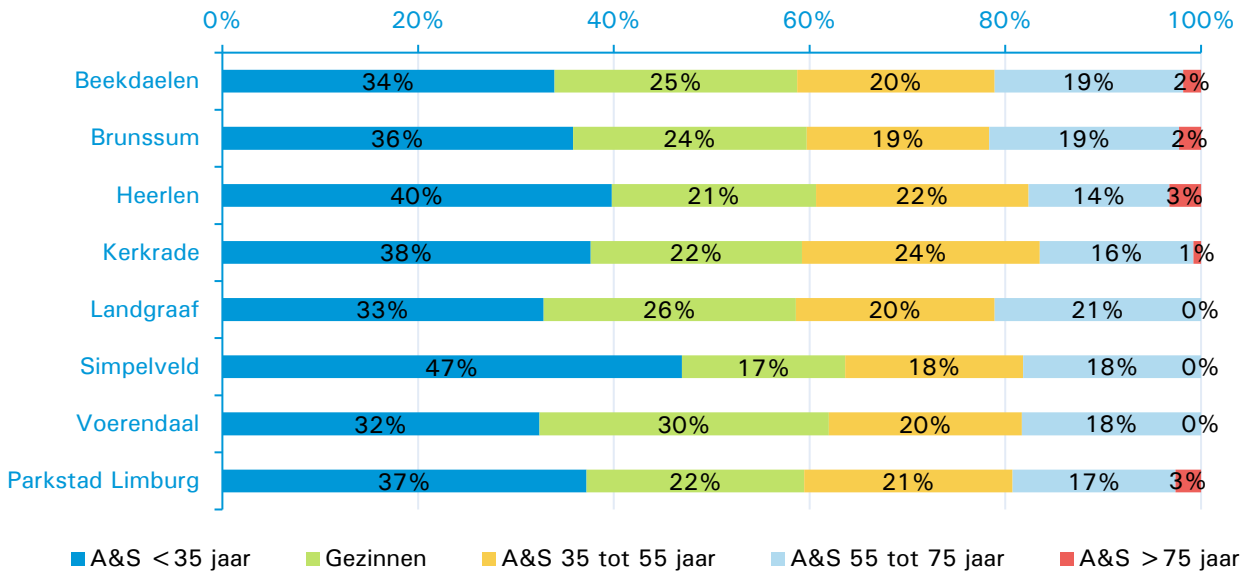


Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Alleenstaanden en stellen tot 55 jaar en gezinnen veruit sterkst vertegenwoordigd onder buiten-regionale verhuizers

Onderscheid makend naar vijf huishoudenstypen zien we dat het overgrote deel van de buiten-regionale verhuizers uit Nederland een alleenstaande of stel is tot 55 jaar (58%) of een gezin (22%). Alleenstaanden en stellen ouder dan 55 jaar verhuizen dus relatief weinig van buiten de regio naar Parkstad Limburg. Dit beeld zien we terug in alle gemeenten.

Figuur 30: Inkomende buiten-regionale verhuizingen naar doelgroep per gemeente, 2018-2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Buiten-regionale verhuizers hebben vaker laag inkomen dan huidige regionale inkomensverdeling van doelgroepen

62% van de buiten-regionale verhuizers heeft een laag inkomen. Dit is relatief veel ten opzichte van het aandeel huishoudens met een laag inkomen in Parkstad Limburg (56%). Met name gezinnen hebben bij buiten-regionale verhuizingen vanuit andere gemeenten in Nederland relatief vaak een laag inkomen (56%). Van alle gezinnen in Parkstad Limburg is dit 39%.

Tabel 11: Inkomende verhuizingen van buiten de regio per doelgroep, periode 2018 - 2021

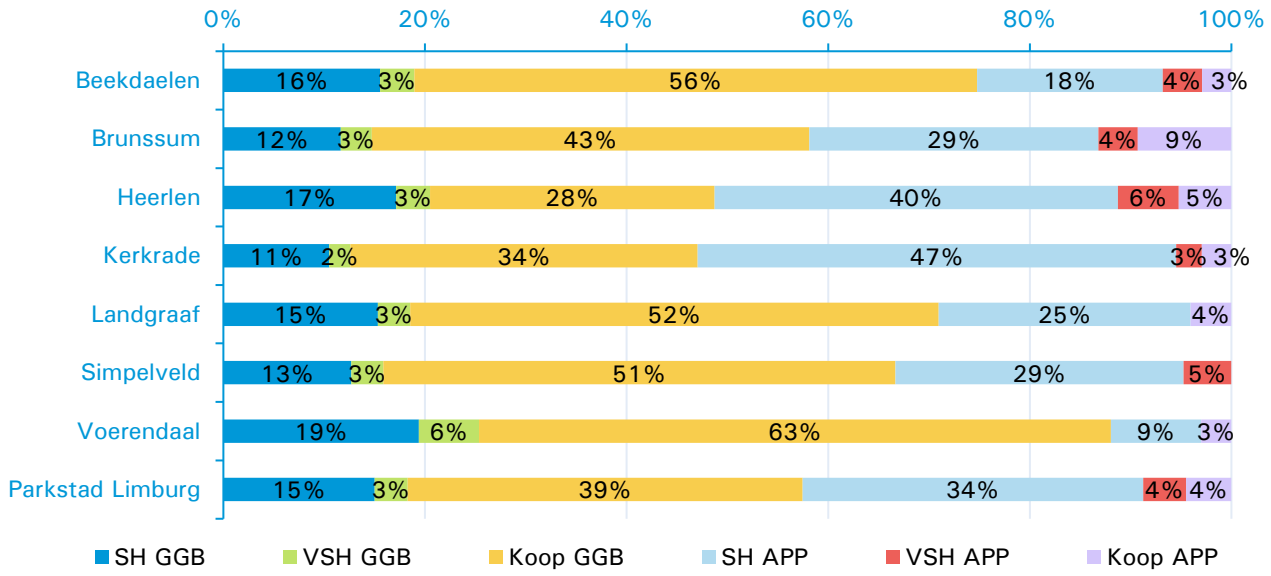
Doelgroep		Inkomende verhuizingen	Inkomensverdeling huishoudenstotaal (2022)
A&S <35 jaar	Laag inkomen	1.910 (65%)	58%
	Midden inkomen	415 (14%)	16%
	Hoog inkomen	595 (20%)	25%
Gezinnen	Laag inkomen	985 (56%)	39%
	Midden inkomen	190 (11%)	12%
	Hoog inkomen	570 (33%)	49%
A&S 35 tot 55 jaar	Laag inkomen	1.080 (65%)	60%
	Midden inkomen	245 (15%)	15%
	Hoog inkomen	345 (21%)	25%
A&S 55 tot 75 jaar	Laag inkomen	765 (59%)	56%
	Midden inkomen	185 (14%)	15%
	Hoog inkomen	355 (27%)	29%
A&S >75 jaar	Laag inkomen	145 (71%)	82%
	Midden inkomen	35 (17%)	10%
	Hoog inkomen	25 (12%)	8%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Voorkeur voor woningtype sterk afhankelijk van gemeente

Uit figuur 21 bleek dat buiten-regionale verhuizers relatief vaak verhuizen naar een koopwoning. In onderstaande figuur zien we echter dat er wel duidelijke verschillen bestaan in de woningkeuze tussen gemeenten. Dit hangt uiteraard sterk samen met het beschikbare woningaanbod. Zo verhuizen huishoudens van buiten de regio met name naar een grondgebonden koopwoning in de gemeenten Beekdaelen (56%) en Voerendaal (63%) en vaker naar een sociale huurappartement in Heerlen (40%) en Kerkrade (47%). In het totale beeld valt op dat het aandeel huishoudens dat naar een sociale huurappartement verhuist (34%) beduidend groter is dan het aandeel van dit woningtype in de totale woningvoorraad (21%, zie figuur 2).

Figuur 31: Inkomende buiten-regionale verhuizingen naar woningtype per gemeente, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Buiten-regionale huishoudens uit zowel grondgebonden huur- als koopwoning geven voorkeur aan grondgebonden koop

Wanneer we voor buiten-regionale verhuizers het woningtype voor verhuizing afzetten tegen het woningtype na verhuizing, valt op dat huishoudens uit zowel een grondgebonden huur- als koopwoning na hun verhuizing het vaakst zijn gaan wonen in een grondgebonden koopwoning. Zo woont slechts 39% van de verhuizers uit een buiten-regionale grondgebonden sociale huurwoning na hun verhuizing ook nog in dit woningtype. Dit komt mogelijk doordat een deel van hen in hun herkomstgemeente geen grondgebonden koopwoning kan betalen en in de regio Parkstad Limburg wel.

Tabel 12: Buiten-regionale verhuizingen regio Parkstad Limburg naar type woning voor verhuizing (links) en na verhuizing (boven), 2018 - 2021

	SH GGB	VSH GGB	Koop GGB	SH APP	VSH APP	Koop APP
SH GGB	39%	5%	41%	14%	2%	0%
VSH GGB	15%	13%	64%	8%	0%	0%
Koop GGB	10%	3%	66%	14%	3%	4%
SH APP	14%	2%	16%	61%	5%	3%
VSH APP	0%	5%	39%	36%	14%	7%
Koop APP	2%	0%	17%	51%	10%	20%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

5.5 Binnen-regionale verhuizingen

De binnen-regionale verhuizingen bestaan uit verhuizingen binnen de regio Parkstad Limburg. Dit kunnen dus zowel binnengemeentelijke verhuizingen zijn als verhuizingen tussen gemeenten in de regio Parkstad Limburg.

Gemeente Heerlen heeft grootste aantrekkingskracht vanuit overige regiogemeenten

De inwoners van de verschillende gemeenten in de regio Parkstad Limburg zijn over het algemeen gehecht aan de eigen gemeente. Van de binnen-regionale verhuizingen heeft in elke gemeente bij een verhuizing de eigen gemeente het vaakst de voorkeur. Bij een verhuizing naar een andere gemeente zien we dat vanuit alle gemeenten het vaakst huishoudens verhuizen naar de gemeente Heerlen. Dit is verklaarbaar uit het feit dat in deze gemeente ook veruit het grootste woningaanbod is. Het aandeel verhuizingen naar Heerlen is het laagst vanuit Kerkrade (18%), maar dit komt met name doordat in deze gemeente het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen zeer fors is (65%). Enkel in de gemeente Heerlen is dat aandeel hoger (71%).

Tabel 13: Interne verhuizingen regio Parkstad Limburg naar gemeente van herkomst (links) en vestiging (boven), 2018 - 2022

	Beekdaelen	Brunssum	Heerlen	Kerkrade	Landgraaf	Simpelveld	Voerendaal
Beekdaelen	51%	13%	24%	5%	4%	1%	3%
Brunssum	7%	60%	23%	4%	5%	0%	1%
Heerlen	4%	6%	71%	8%	7%	1%	2%
Kerkrade	2%	2%	18%	65%	10%	1%	1%
Landgraaf	2%	4%	23%	17%	52%	1%	1%
Simpelveld	2%	2%	20%	10%	5%	57%	3%
Voerendaal	7%	2%	32%	5%	4%	3%	46%

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

Intern relatief veel verhuizingen van alleenstaanden & stellen tot 35 jaar en gezinnen

We zien dat er binnen-regionaal voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen binnen-regionaal verhuizen. Dit zijn de doelgroepen die vaak ook het meest verhuisgeneigd zijn. Het percentage alleenstaanden en stellen tot de 35 jaar en gezinnen is vrij vergelijkbaar in alle gemeenten. Naar de meest stedelijke gemeenten verhuizen wel relatief meer alleenstaanden en stellen en naar de landelijkere gemeenten juist relatief meer gezinnen.

Figuur 32: Binnen-regionale verhuizingen naar doelgroepen, 2018 – 2022

	Beekdaelen	Brunssum	Heerlen	Kerkrade	Landgraaf	Simpelveld	Voerendaal
A&S <35 jaar	29%	31%	36%	31%	30%	32%	30%
Gezinnen	36%	29%	28%	28%	32%	33%	38%
A&S 35 tot 55 jaar	13%	15%	17%	19%	16%	15%	13%
A&S 55 tot 75 jaar	16%	19%	15%	17%	17%	13%	15%
A&S >75 jaar	5%	6%	4%	5%	5%	8%	4%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Huishoudens met laag inkomen verhuizen relatief veel naar Heerlen en Kerkrade

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief meer naar Heerlen en Kerkrade verhuizen. Dit komt waarschijnlijk door de betaalbaardere woningvoorraad in deze gemeenten die meer aansluit op de mogelijkheden van huishoudens met een laag inkomen. Hierdoor heeft circa 70% van alle binnen-regionale verhuizingen naar Heerlen of Kerkrade een laag inkomen. In Beekdaelen (47%) en Voerendaal (47%) is dit beduidend minder.

Tabel 14: Binnen-regionale verhuizingen per inkomensgroep, 2018 – 2021

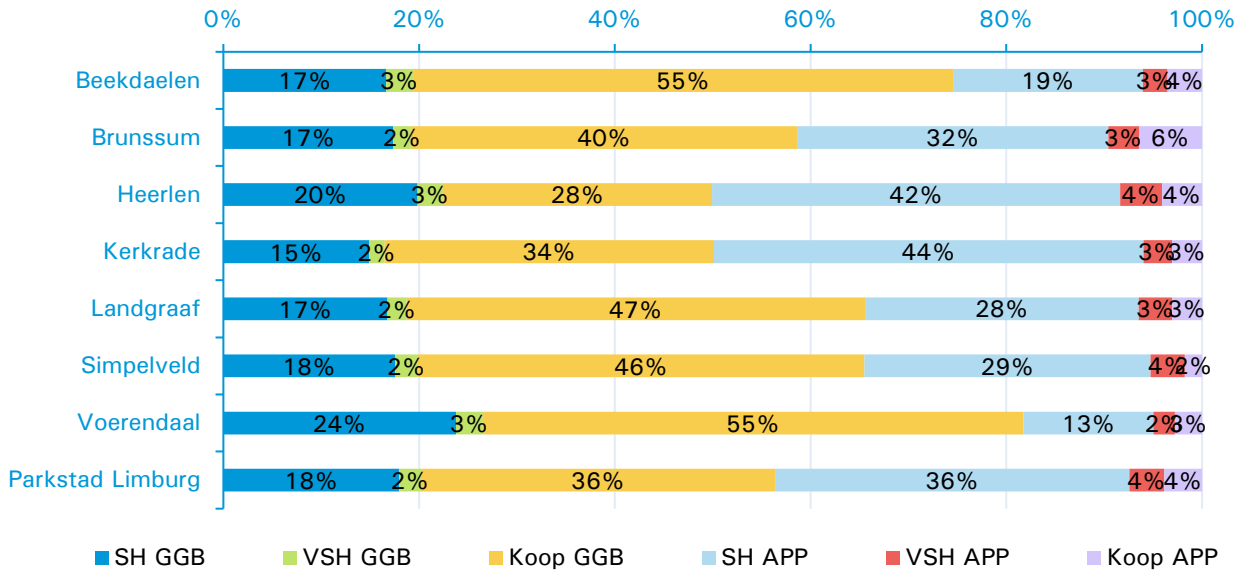
	Beekdaelen	Brunssum	Heerlen	Kerkrade	Landgraaf	Simpelveld	Voerendaal
Laag inkomen	47%	63%	69%	70%	57%	53%	47%
Midden inkomen	14%	14%	11%	11%	14%	13%	12%
Hoog inkomen	39%	22%	20%	19%	29%	34%	41%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Intern vaker verhuizing richting een sociale huurwoning

De interne verhuizingen vinden plaats richting vergelijkbare woningen als overige inkomende verhuizingen (van huishoudens die van buiten de regio komen). Dit is logisch omdat dit ook zeer afhankelijk is van het woningaanbod dat vrijkomt. Wel zien we enkele nuanceverschillen. Zo is het aandeel interne verhuizingen naar een sociale huurwoning iets hoger en naar een koopwoning iets lager.

Figuur 33: Binnen-regionale verhuizingen naar woningtype, 2018 – 2021

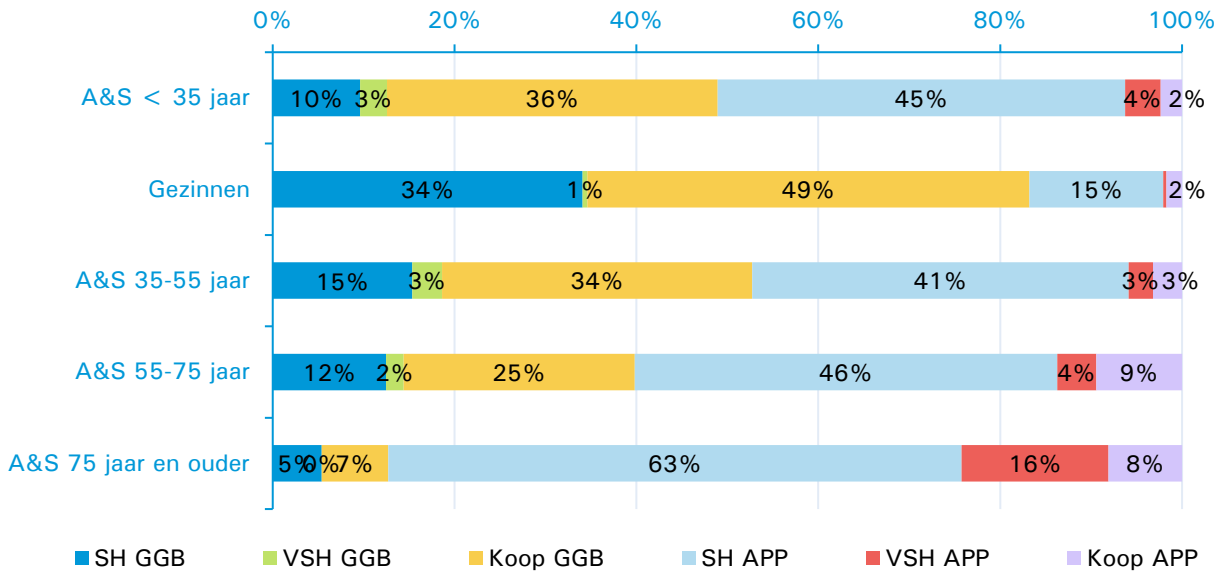


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. APP = appartement, GGB = grondgebonden.

Gezinnen verhuizen binnen-regionaal vaak naar grondgebonden woning, ouderen vaakst naar appartement

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat met name gezinnen verhuizen naar grondgebonden woningen, zowel sociale huur- als koopwoningen. Dit is dan ook het woningtype dat het beste past bij de huishoudensgrootte van gezinnen. Voor 75-plussers geldt juist dat zij het vaakst verhuizen naar een appartement. Dit type woning is ook het vaakst aangepast aan de wensen van ouderen, zoals nultreden.

Figuur 34: Binnen-regionale verhuizingen doelgroepen naar woningtype, 2018 - 2021

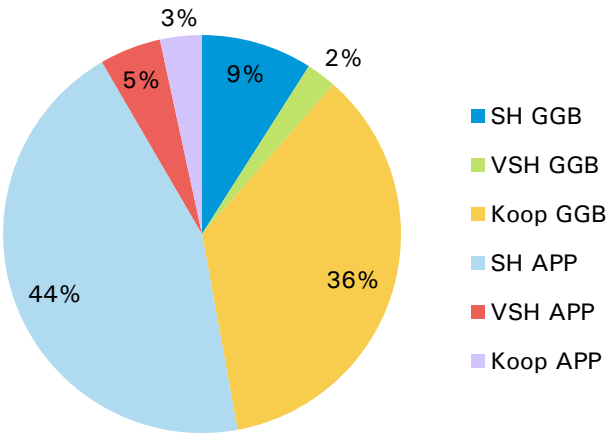


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. APP = appartement, GGB = grondgebonden.

39% van binnen-regionale starters weet koopwoningmarkt te betreden

Van huishoudens die voor hun verhuizing nog thuiswonend waren bij hun ouders weet 39% van hen binnen-regionaal de stap naar een koopwoning te maken. Dit is daarmee vergelijkbaar met het aandeel verhuizingen richting naar een koopwoning op de gehele woningmarkt. De relatief betaalbare koopwoningvoorraad van de regio Parkstad Limburg zorgt ervoor dat starters deze stap hier nog goed kunnen maken.

Figuur 35: Binnen-regionale verhuizingen van starters naar woningtype, 2018-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. APP = appartement, GGB = grondgebonden.

6. Toekomstige huishoudens-ontwikkeling

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Parkstad Limburg vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. In onze basisdoorrekeningen brengen we deze in beeld voor de periode 2024 tot 2044. Daarbinnen maken we echter onderscheid naar de perioden 2024 t/m 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 tot 2034 (10 jaar) en 2024 tot 2044. In onze economische scenariostudie kijken we nog verder vooruit (tot 2050). Gezien de grote onzekerheden bij een dergelijk lange periode nemen we deze niet mee in onze basis-doorrekening van de woningbehoefte.

De huishoudensontwikkeling in de regio Parkstad Limburg is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie. De instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Om deze reden werken we in ons onderzoek met twee uitgangspunten:

- **Basisscenario:** in de provincie Limburg wordt om het jaar een huishoudensprognose opgeleverd, de Progneff genaamd. De meest recente versie is de Progneff2023. Deze prognose maakt gebruik van het migratiesaldo in Limburg over een zeer lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren zwaarder meewegen.
- **Migratiescenario:** er is in de afgelopen jaren sprake geweest van een migratieomslag in Parkstad Limburg. Zowel het verhuissaldo vanuit binnen- als buitenland is nu positief. We zien mogelijkheden dat de regio dit hoge migratiesaldo de komende jaren kan vasthouden. Dit betekent dat het basisscenario een onderschatting kan zijn van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling. Om die reden kiezen we ervoor een tweede huishoudensprognose uit te werken waarbij we werken met een recente kortere periode, namelijk 2019-2023. Deze trekken we door voor de gehele periode tot 2044.

Het uitwerken van twee mogelijke ontwikkelingen laat de onzekerheid zien die huishoudensprognoses geven. Om die reden is het dus ook van belang met voorzichtigheid om te gaan met de uitkomsten en te monitoren welk van de twee ontwikkelingen zich dichterbij de gerealiseerde huishoudensontwikkeling bevindt.

6.1 Basisscenario: -12.470 huishoudens tot 2044

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft Etil de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Zoals in bovenstaand tekstkader is genoemd, rekent deze prognose met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022.

Progneff2023: in periode 2024 tot 2044 in totaal -12.470 huishoudens door vergrijzing

In de periode 2024 tot 2044 verwacht de Prongeff2023-prognose een forse afname van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg. In totaal betreft dit -4.165 huishoudens tot 2034 (-3%) en -12.470 huishoudens tot 2044 (-10%). De huishoudensafname is dus het sterkst in de tweede tien jaar. Met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-23%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-29%) neemt volgens deze prognose fors af. Daartegenover staat een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder. Dit komt door de grote groep inwoners van de

regio die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 jaar behoort, maar ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren voor 2044. Verder is de aanwas van nieuwe huishoudens beperkt, uitgaande van de migratie uit de gehele periode 2008 tot en met 2022. Hierdoor neemt ook het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar fors af.

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling regio Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens Progneff2023, 2024-2044

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
A&S tot 35 jaar	12.855	-1.275 (-10%)	-1.785 (-14%)	-2.895 (-23%)
Gezinnen	35.760	-1.395 (-4%)	-1.880 (-5%)	-3.640 (-10%)
A&S 35 tot 55 jaar	16.430	-680 (-4%)	-885 (-5%)	-2.800 (-17%)
A&S 55 tot 75 jaar	40.180	-2.435 (-6%)	-4.620 (-11%)	-11.780 (-29%)
A&S >75 jaar	20.895	+3.400 (+16%)	+5.015 (+24%)	+8.695 (+42%)
Overig	485	-5 (-2%)	-15 (-3%)	-45 (-9%)
Totaal	126.600	-2.395 (-2%)	-4.165 (-3%)	-12.470 (-10%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Progneff2023: in elke gemeente sprake van huishoudensafname tot 2034 en tot 2044

We splitsen de huishoudensontwikkeling ook uit naar de gemeenten in de regio. Hieruit blijkt dat in elke gemeente op basis van de Progneff2023-prognose een afname van het aantal huishoudens wordt verwacht tot 2044. Deze afname is in absolute aantallen het sterkst in Heerlen (-4.065 huishoudens), maar relatief het sterkst in Kerkrade (-15%). In de gemeente Beekdaelen wordt de relatief minst sterke afname verwacht (-4%). In elke gemeente geldt dat de afname naar verwachting het sterkst is in de periode 2034-2044 ten opzichte van de periode 2024-2034. Per gemeente is ook een uitsplitsing gemaakt naar de ontwikkeling van de diverse doelgroepen. Deze is te vinden in de uitwerking van het onderzoek op gemeenteniveau in de bijlagen.

Tabel 16: Verwachte huishoudensontwikkeling regio Parkstad Limburg naar gemeenten volgens Progneff2023, 2024-2044

Gemeenten	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
Beekdaelen	16.345	+10 (0%)	-95 (-1%)	-660 (-4%)
Brunssum	13.650	-150 (-1%)	-320 (-2%)	-1.300 (-10%)
Heerlen	45.410	-820 (-2%)	-1.405 (-3%)	-4.065 (-9%)
Kerkrade	22.970	-865 (-4%)	-1.350 (-6%)	-3.455 (-15%)
Landgraaf	17.705	-420 (-2%)	-725 (-4%)	-2.155 (-12%)
Simpelveld	4.910	-80 (-2%)	-145 (-3%)	-440 (-9%)
Voerendaal	5.610	-65 (-1%)	-130 (-2%)	-395 (-7%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Progneff2023: relatief sterkste huishoudensafname in stedelijke woonmilieus

We kunnen op basis van de gemeentelijke huishoudensprognoses ook een inschatting maken van hoe het aantal huishoudens per woonmilieu ontwikkelt. Hiervoor maken we onderscheid in stedelijke, suburbaan/dorpse en landelijke woonmilieus. In 2024 woont 40% van de huishoudens in Parkstad Limburg in een stedelijk woonmilieu, 54% in een suburbaan of dorps woonmilieu en 6% in een landelijk woonmilieu.

Rekening houdend met de verwachte huishoudensontwikkelingen verwachten we volgens de Progneff2023-prognose een afname van -5.860 huishoudens in stedelijke woonmilieus, -5.920 huishoudens in suburbaan/dorpse woonmilieus en -595 huishoudens in landelijke woonmilieus.

Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling regio Parkstad Limburg naar woonmilieus volgens Progneff2023, 2024-2044

Woonmilieus	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
Stedelijk	49.905	-1.260 (-3%)	-2.085 (-4%)	-5.860 (-12%)
Suburbaan / Dorps	67.485	-1.025 (-2%)	-1.865 (-3%)	-5.920 (-9%)
Landelijk	8.675	-50 (-1%)	-150 (-2%)	-595 (-7%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.2 Migratiescenario: -3.290 huishoudens tot 2044

In het tweede scenario dat we doorrekenen voor de regio Parkstad Limburg hebben we een huishoudensprognose gemaakt op basis van de huidige migratietrend (2019-2023). Deze migratietrend is positiever dan de migratietrend van de periode 2008-2022. Het doorrekenen van deze migratietrend richting de toekomst zorgt dan ook voor een positievere huishoudensontwikkeling. Er is immers meer aanwas van huishoudens van buitenaf. Voor het doorrekenen van deze migratietrend hebben we gebruik gemaakt van CBS Microdata. Daarin zien we namelijk de instroom naar doelgroepen en gemeenten terug. In deze verhoudingen is ook de verwachte instroom uit binnen- en buitenland doorgerekend.

Migratiescenario: in periode 2024 tot 2044 in totaal -3.290 huishoudens, huidige migratietrend weegt niet op tegen natuurlijke krimp

Wanneer we de huidige migratietrend doorrekenen in de verwachte huishoudensontwikkeling van Parkstad Limburg dan kan een huishoudensafname van -3.290 huishoudens verwacht worden tot 2044. Deze afname wordt in het geheel veroorzaakt in de periode 2034-2044. Dit komt doordat in deze periode relatief veel van de oudere huishoudens overlijden. Daarnaast zet de vergrijzing nog wel verder door. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar met +45% toe. Dit is niet veel meer dan in het basisscenario. Dat komt doordat deze doelgroep weinig over regio- en gemeentegrenzen heen verhuisd (zie hoofdstuk 4). Een groot deel van de toename komt dan ook doordat jongere instromers (55 tot 75 jaar) in de loop van de komende twintig jaar tot deze doelgroep gaan behoren.

We zien juist bij gezinnen de grootste positieve verandering terug. Voor deze doelgroep verwachten op basis van de huidige migratietrend een huishoudenstoename van +2% tot 2044. Dit komt zowel door een instroom van dit huishoudenstype als doordat jonge alleenstaanden en stellen instromen in de regio en vervolgens een gezin gaan vormen.

Tabel 18: Verwachte huishoudensontwikkeling regio Parkstad Limburg naar doelgroepen volgens huidige migratietrend, 2024-2044

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
A&S tot 35 jaar	12.855	-470 (-4%)	-905 (-7%)	-2.130 (-17%)
Gezinnen	35.760	-285 (-1%)	-100 (0%)	+685 (+2%)
A&S 35 tot 55 jaar	16.430	-40 (0%)	+60 (0%)	-970 (-6%)
A&S 55 tot 75 jaar	40.180	-1.900 (-5%)	-3.845 (-10%)	-10.190 (-25%)
A&S >75 jaar	20.895	+3.520 (+17%)	+5.230 (+25%)	+9.355 (+45%)
Overig	485	-5 (-2%)	-15 (-3%)	-45 (-9%)
Totaal	126.600	+815 (+1%)	+420 (0%)	-3.290 (-3%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Migratiescenario: sterke verschillen in huishoudensverwachting door huidige migratietrend

Onderscheid makend naar gemeenten zien we op basis van de huidige migratietrend sterke verschillen ontstaan richting de toekomst. Dit komt doordat de huidige migratietrend in sommige gemeenten sterker afwijkt van de migratie uit de periode 2008 tot en met 2022 dan in andere gemeenten. Zo is er bijvoorbeeld in Simpelveld geen sprake van een sterkere instroom van huishoudens van buitenaf in de afgelopen paar jaar, terwijl we in de gemeente Heerlen juist een zeer sterke migratie-omslag zien. Dit zorgt er dan ook voor dat de verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeenten Beekdaelen (+5%) en Heerlen (+1%) positief is, terwijl deze in andere gemeenten, zoals Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld (allen -9%) nog sterk negatief is. Hoe in werkelijkheid het aantal huishoudens per gemeente ontwikkelt is ook sterk afhankelijk van waar nieuwbouw in de regio gepland wordt. Een deel van de huishoudens zoekt namelijk regionaal naar een woning en niet gemeentelijk. Dit is voor de binnen-regionale verhuizingen bijvoorbeeld terug te zien in tabel 11, maar hetzelfde (of zelfs meer) zal gelden voor buiten-regionale verhuizingen.

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling regio Parkstad Limburg naar gemeenten volgens huidige migratietrend, 2024-2044

Gemeenten	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
Beekdaelen	16.345	+530 (+3%)	+655 (+4%)	+835 (+5%)
Brunssum	13.650	+170 (+1%)	+140 (+1%)	-375 (-3%)
Heerlen	45.410	+740 (+2%)	+825 (+2%)	+400 (+1%)
Kerkrade	22.970	-350 (-2%)	-615 (-3%)	-1.980 (-9%)
Landgraaf	17.705	-205 (-1%)	-410 (-2%)	-1.530 (-9%)
Simpelveld	4.910	-80 (-2%)	-145 (-3%)	-440 (-9%)
Voerendaal	5.610	0 (0%)	-35 (-1%)	-205 (-4%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Migratiescenario: lichte toename in landelijke woonmilieus, afname sterkst in stedelijke woonmilieus

Wanneer we vervolgens onderscheid maken naar de woonmilieus in de regio Parkstad Limburg, dan valt op dat volgens het migratiescenario het aantal huishoudens in een landelijk woonmilieu als enige toeneemt tot 2044. Dit komt met name door de sterke vertegenwoordiging van deze doelgroep in de gemeente Beekdaelen, waar een huishoudensgroei verwacht wordt. De afname is daarentegen het sterkst in stedelijke

woonmilieus. Dit komt met name door de relatief sterke verwachte huishoudensafname in Kerkrade en Landgraaf, waar veel huishoudens in dit woonmilieu wonen.

Tabel 20: Verwachte huishoudenontwikkeling regio Parkstad Limburg naar woonmilieus volgens huidige migratietrend, 2024-2044

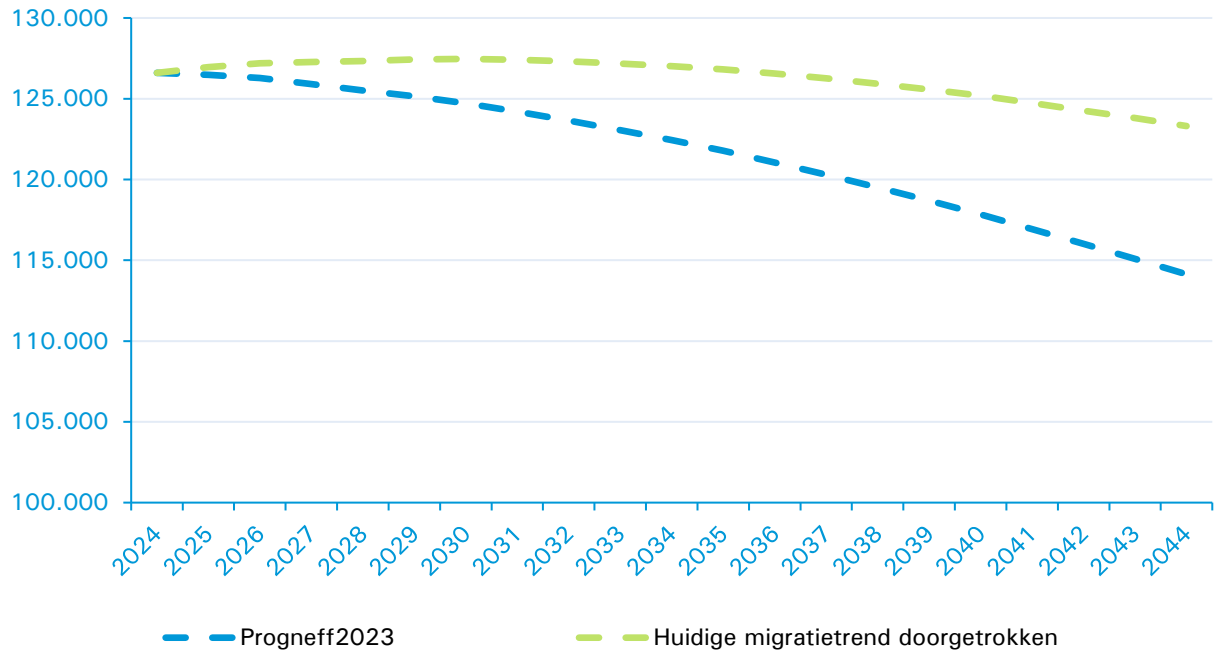
Woonmilieus	Stand 2024	2024-2031	2024-2034	2024-2044
Stedelijk	49.905	+35 (0%)	-245 (0%)	-2.225 (-4%)
Suburbaan / Dorps	67.485	+630 (+1%)	+515 (+1%)	-1.090 (-2%)
Landelijk	8.675	+205 (+2%)	+215 (+2%)	+120 (+1%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.3 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk

We maken tenslotte een vergelijking tussen de twee scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Deze geven namelijk een bandbreedte weer waarin de onzekerheid rond migratie wordt weergegeven. Hieronder tonen we deze bandbreedte voor de totale huishoudensontwikkeling in de periode 2024 tot 2044. Uiteraard is het ook mogelijk dat de huishoudensontwikkeling nog buiten deze bandbreedte plaatsvindt. Zo kan de huishoudensontwikkeling hoger uitvallen door een sterkere economische groei van de regio. Een dergelijk scenario, die nog niet gestoeld is op gerealiseerde demografische ontwikkelingen, werken we verder uit in de economische scenariostudie in hoofdstuk 7.

Figuur 36: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's



Bron: Progneff2023. Stec Groep (2024).

Vasthouden migratietrend met name gericht op jongere doelgroepen

Om de huidige migratietrend te kunnen vasthouden, zullen met name aantrekkelijke woningen voor jongere doelgroepen beschikbaar moeten komen. Dit kan zowel door het vrijspelen van bestaande woningen (doorstroming) als door nieuwbouw. Jonge doelgroepen verhuizen immers vaker buiten-regionaal (zie tabel 8). Indien dit bewerkstelligt wordt, is de bovenkant van de bandbreedte realistisch.

Tabel 21: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2034	Bandbreedte 2024-2044
A&S tot 35 jaar	-1.785 (-14%) tot -905 (-7%)	-2.895 (-23%) tot -2.130 (-17%)
Gezinnen	-1.880 (-5%) tot -100 (0%)	-3.640 (-10%) tot +685 (+2%)
A&S 35 tot 55 jaar	-885 (-5%) tot +60 (0%)	-2.800 (-17%) tot -970 (-6%)
A&S 55 tot 75 jaar	-4.620 (-11%) tot -3.845 (-10%)	-11.780 (-29%) tot -10.190 (-25%)
A&S >75 jaar	+5.015 (+24%) tot +5.230 (+25%)	+8.695 (+42%) tot +9.355 (+45%)
Overig	-15 (-3%) tot -15 (-3%)	-45 (-9%) tot -45 (-9%)
Totaal	-4.165 (-3%) tot +420 (0%)	-12.470 (-10%) tot -3.290 (-3%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Bandbreedte per gemeente geeft indicatie, maar er is schuifruimte tussen gemeenten

De verdeling naar gemeenten toont een verwachte inschatting op basis van huidige migratiestromen. Door middel van aantrekkelijke nieuwbouw kunnen huishoudens echter ook voor een woning in buurgemeenten kiezen. Hierdoor kan de gerealiseerde huishoudensontwikkeling in de ene gemeente hoger uitvallen en in een andere gemeente tegelijkertijd lager.

Tabel 22: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar gemeenten

Gemeenten	Bandbreedte 2024-2034	Bandbreedte 2024-2044
Beekdaelen	-95 (-1%) tot +655 (+4%)	-660 (-4%) tot +835 (+5%)
Brunssum	-320 (-2%) tot +140 (+1%)	-1.300 (-10%) tot -375 (-3%)
Heerlen	-1.405 (-3%) tot +825 (+2%)	-4.065 (-9%) tot +400 (+1%)
Kerkrade	-1.350 (-6%) tot -615 (-3%)	-3.455 (-15%) tot -1.980 (-9%)
Landgraaf	-725 (-4%) tot -410 (-2%)	-2.155 (-12%) tot -1.530 (-9%)
Simpelveld	-145 (-3%) tot -145 (-3%)	-440 (-9%) tot -440 (-9%)
Voerendaal	-130 (-2%) tot -35 (-1%)	-395 (-7%) tot -205 (-4%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Totaaloverzicht: huishoudensontwikkeling is divers met uiteenlopende woonbehoeften

Voor de gehele regio maken we een indeling van de huishoudens naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu. Zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie. Dit resulteert in 31 Stec-doelgroepen. Elk van deze doelgroepen heeft haar eigen verhuisgeneigdheid, verhuisgedrag en woonwensen. Deze gebruiken we hierna om de kwalitatieve woonbehoefte te bepalen. Hieronder geven we per doelgroep voor de regio Parkstad Limburg de verwachte huishoudensontwikkeling.

Tabel 23: Ontwikkeling Stec-doelgroepen* regio Parkstad Limburg in bandbreedte

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Ontwikkeling 2024-2034	Ontwikkeling 2024-2044
Sted-1	Stedelijk	A&S tot 35 jaar	laag	3.825	-555 tot -295	-895 tot -665
Sted-2		A&S tot 35 jaar	midden	710	-105 tot -55	-165 tot -125
Sted-3		A&S tot 35 jaar	hoog	1.350	-195 tot -110	-315 tot -245
Sted-4		Gezinnen	laag en midden	7.365	-425 tot -35	-855 tot +110
Sted-5		Gezinnen	hoog	6.115	-375 tot -80	-750 tot -30
Sted-6		A&S 35 – 55 jaar	laag	4.020	-255 tot -30	-790 tot -350
Sted-7		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	3.135	-200 tot -30	-610 tot -285
Sted-8		A&S 55 – 75 jaar	laag	9.720	-1.190 tot -1.010	-2.940 tot -2.560
Sted-9		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	5.995	-750 tot -640	-1.845 tot -1.620
Sted-10		A&S 75 jaar+	laag	5.380	+1.375 tot +1.430	+2.315 tot +2.485
Sted-11		A&S 75 jaar+	midden en hoog	2.300	+595 tot +615	+990 tot +1.060
Sub-1	Suburbaan / Dorps	A&S tot 35 jaar	Laag	3.465	-470 tot -235	-770 tot -560
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	2.665	-350 tot -170	-575 tot -420
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	8.495	-435 tot -5	-845 tot +210
Sub-4		Gezinnen	Hoog	11.145	-555 tot -30	-1.045 tot +230
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	3.995	-205 tot +30	-660 tot -205
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	4.205	-195 tot +40	-630 tot -170
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	12.080	-1.345 tot -1.115	-3.480 tot -3.005
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	9.605	-1.070 tot -885	-2.775 tot -2.405
Sub-9		A&S 75 jaar+	Laag	7.700	+1.800 tot +1.880	+3.170 tot +3.415
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	4.140	+955 tot +1.000	+1.685 tot +1.815
Land-1	Landelijk	A&S tot 35 jaar	Laag	505	-70 tot -25	-110 tot -70
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	340	-40 tot -15	-65 tot -40
Land-3		Gezinnen	laag en midden	670	-25 tot +10	-40 tot +45
Land-4		Gezinnen	Hoog	1.975	-65 tot +35	-110 tot +125
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	Laag	515	-15 tot +20	-65 tot +10
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	560	-10 tot +30	-45 tot +35
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	Laag	1.450	-135 tot -100	-385 tot -315
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	1.335	-125 tot -95	-355 tot -290
Land-9		A&S 75 jaar+	Laag	860	+185 tot +195	+335 tot +365
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	465	+155 tot +160	+245 tot +260
Totaal				**126.065**	**-4.100 tot +485**	**-12.375 tot -3.195**

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).*Exclusief overig.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) naar de twee scenario's die we in het vorige hoofdstuk hebben geschetst. Hiermee brengen we ook in beeld binnen welke segmenten de meeste marge en onzekerheden zitten op basis van de migratiestromen naast de behoefte die vanuit de huidige eigen inwoners ontstaat.

7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de regio Parkstad Limburg zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. 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 huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) 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-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in regio Parkstad Limburg
Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de regio Parkstad Limburg. 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 t/m 2022.

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

Uitkomsten telkens weergegeven in vergelijking met overige scenario's

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk voor verschillende perioden in het tijdvak 2024-2034 op regioniveau. Voor de periode 2024-2044 (bijlage A) en per gemeente (apart bijlagerapport) staan er uitkomsten in de bijlagen. We maken in onze figuren telkens de vergelijking tussen de scenario's. Dit doen we door de woningbehoefte volgens het basisscenario (Progneff2023) te vergelijken met de woningbehoefte volgens ons migratiescenario (doortrekken huidige migratietrend). De behoefte die we tonen is de netto uitbreidingsvraag. Wanneer dus woningen in een segment gesloopt worden, betekent dit dat de vraag naar dit type woningen in de nieuwbouw hoger uitvalt.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. Hieronder geven we per doelgroep het verschil tussen de wens en het verhuisgedrag per doelgroep naar enkele hoofd-woningtypen. Wat daarin opvalt is dat alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vaker de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning, maar in werkelijkheid eerst nog vaak verhuizen naar een huurappartement.

Ouderen verhuizen juist vaker naar een grondgebonden koopwoning dan ze aangeven te wensen. Dat hangt er mogelijk mee samen dat veel ouderen wel aangeven te willen verhuizen naar een appartement/nultredenwoning, maar deze stap vaak vanwege uiteenlopende redenen niet maken. De stap naar een andere grondgebonden woning is voor een deel eenvoudiger. Mogelijk omdat dit hetzelfde woningtype is als waar ze nu vaak in wonen.

Tabel 24: Gerealiseerde verhuisbewegingen in de regio Parkstad Limburg ten opzichte van woonwensen

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
A&S < 35 jaar	Laag	-2%	-1%	-13%	35%	-5%	-14%
A&S < 35 jaar	Midden en hoog	3%	2%	-13%	18%	3%	-13%
Gezinnen	Laag en midden	12%	-4%	-11%	9%	0%	-5%
Gezinnen	Hoog	8%	-1%	1%	0%	-1%	-7%
A&S 35-55 jaar	Laag	-4%	0%	-6%	19%	-3%	-7%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	2%	5%	0%	9%	2%	-17%
A&S 55-75 jaar	Laag	3%	0%	7%	-1%	0%	-10%

A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	4%	3%	26%	-2%	1%	-32%
A&S >75 jaar	Laag	3%	0%	6%	3%	-6%	-5%
A&S >75 jaar	Midden en hoog	-4%	0%	10%	6%	26%	-39%

Bron: WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen

Basisscenario: vergrijzing en huishoudenskrimp leiden tot overschotten in grondgebonden segment

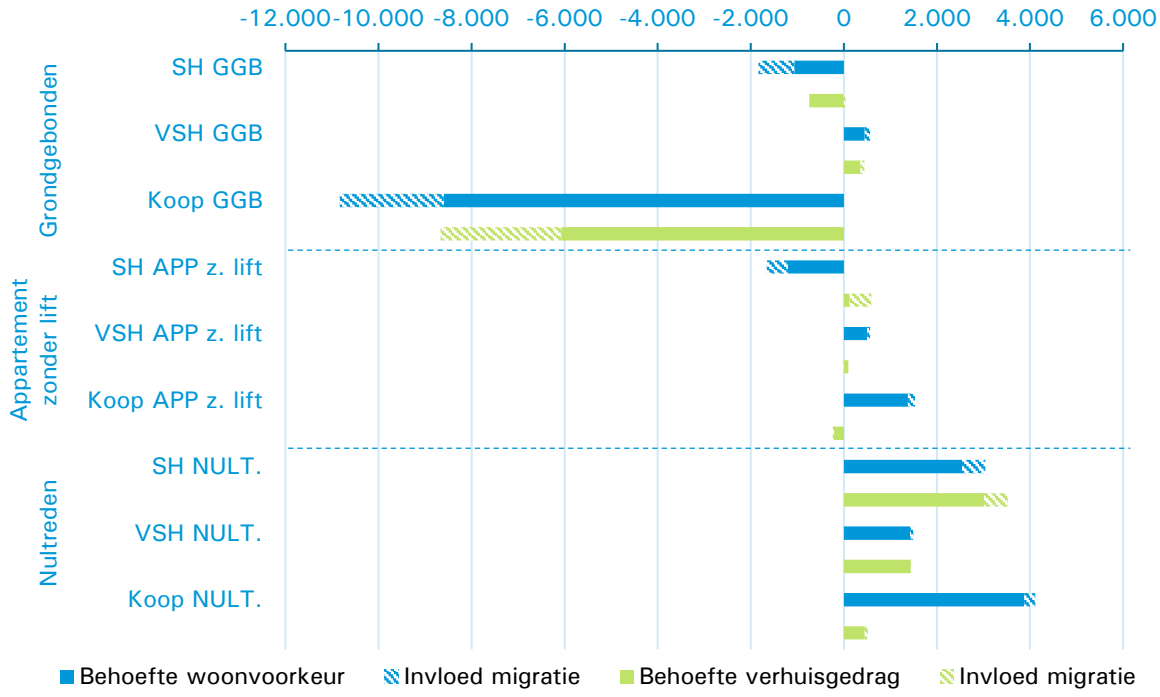
Volgens de Progneff2023 zal het aantal huishoudens in de periode tot 2034 en tot 2044 afnemen, waarbij tegelijkertijd sprake is van een vergrijzing van de bevolking. Dit heeft een verandering van woningbehoefte als gevolg. Oudere huishoudens hebben vaker behoefte aan een woning die is aangepast aan een verminderde mobiliteit, denk hierbij aan nultredenwoningen. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen (met lift) gerealiseerd worden. De vergrijzing is daarmee terug te zien in de woningbehoefte. Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de verwachte huishoudensafname.

In het basisscenario valt verder vooral het grote overschot aan grondgebonden koopwoningen op. Dit woningtype is nu nog veel voorkomend in de regio, maar is meer in trek bij huishoudenstypen waarvan we volgens de Progneff2023 de komende jaren een forse afname kunnen verwachten. Dit betreft bijvoorbeeld gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar. Daarnaast komt dit woningtype vrij als ouderen weten te verhuizen naar een nultredenwoning. Om overschotten te beperken, kan er daarom ook voor gekozen worden een deel van behoefte aan nultredenwoningen in te vullen door de bestaande reguliere grondgebonden woningvoorraad aan te passen naar hun wensen. Bijvoorbeeld door een traplift te installeren of de woning drempelvrij te maken.

Migratiescenario: inkomende verhuizen kunnen overschotten beperken, maar opgave blijft

Wanneer we de extra instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten uit de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst, zien we een invloed op de woningbehoefte terug. Dit is het gearceerde deel in de figuren hierna. We zien dat deze migratie met name een invloed heeft op grondgebonden koopwoningen. Dit komt doordat nieuwe huishoudens die buiten-regionaal verhuizen relatief jong zijn. Deze huishoudens hebben vaker de voorkeur om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deze verjonging zorgt er dus voor dat het verwachte overschot aan grondgebonden koopwoningen kleiner is. De behoefte aan nultredenwoningen neemt slechts beperkt toe. Dit komt doordat deze behoefte met name voortkomt vanuit de huishoudens die al in Parkstad Limburg wonen. Ouderen verhuizen immers minder vaak buiten-regionaal.

Figuur 37: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg, basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd)



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 25: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg, basisscenario en invloed huidige migratietrend

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
SH GGB	-1.835	-1.065	-740	+60
VSH GGB	+450	+565	+360	+455
Koop GGB	-10.830	-8.595	-8.665	-6.395
SH APP z. lift	-1.655	-1.205	+125	+635
VSH APP z. lift	+505	+565	+100	+130
Koop APP z. lift	+1.375	+1.530	-240	-170
SH NULT	+2.540	+3.040	+3.010	+3.640
VSH NULT	+1.425	+1.495	+1.435	+1.525
Koop NULT	+3.875	+4.115	+445	+565
Totaal	**-4.150**	**+435**	**-4.150**	**+435**
Totaal – overschot	*-14.320*	*-10.865*	*-9.645*	*-6.565*
Totaal - tekort	*+10.170*	*+11.310*	*+5.475*	*+7.010*

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

De woningbehoefte voor de regio Parkstad Limburg hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden), die we hieronder per woningtype hebben uitgelicht. Deze prijssegmenten hangen samen met bijpassende woonoppervlakten. Samen vormt dit de product-marktcombinatie. Hieronder schetsen we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen. Beide woningtypen kunnen nultreden opgeleverd worden. In dat geval schatten we in dat een eengezinswoning uit hetzelfde prijssegment gerealiseerd kan worden met een 10% kleiner woonoppervlakte dan bij reguliere woningen. Voor de meergezinswoningen gaan we er in de standaard vanuit dat dit nultredenwoningen (dus met lift) betreft.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de WOZ-waarde (2024) en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (bouwperiode 2015-2023) in de regio Parkstad Limburg. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (november, 2024). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen.

Figuur 38: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in Parkstad Limburg

Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m^2
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	85 – 105 m^2
		Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	100 – 120 m^2
	Vrijesectorhuur	Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	110 – 130 m^2
		Vanaf middenhuurgrens	> 130 m^2
	Koop	Tot € 295.000	< 100 m^2
		€ 295.000 tot € 390.000	100 – 135 m^2
		€ 390.000 tot € 500.000	135 – 170 m^2
		Vanaf € 500.000	> 170 m^2
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	40 – 60 m^2
		Tot aftoppingsgrens	65 – 85 m^2
		Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	75 – 95 m^2
	Vrijesectorhuur	Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens	80 – 100 m^2
		Vanaf middenhuurgrens	> 100 m^2
	Koop	Tot € 295.000	< 90 m^2
		€ 295.000 tot € 390.000	90 m^2 – 120 m^2
		€ 390.000 tot € 500.000	120 m^2 – 155 m^2
		Vanaf € 500.000	> 155 m^2

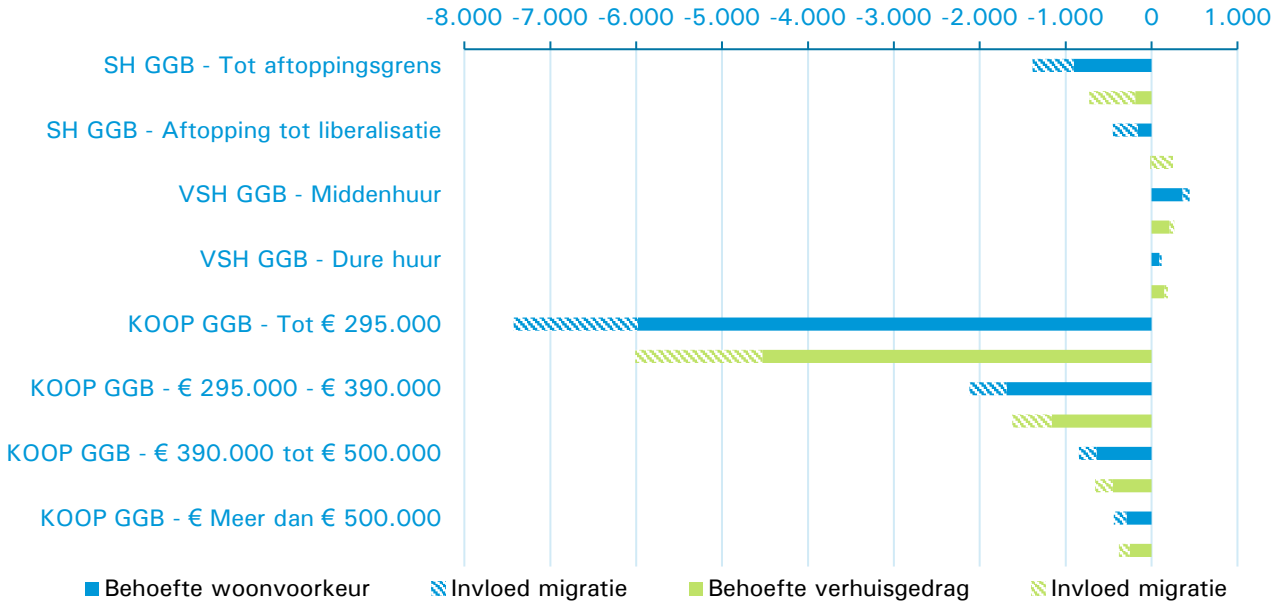
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de regio staan. Dit resulteert in een groot overschot aan

goedkope koopwoningen tot € 295.000. Dit is echter ook afhankelijk van hoe de prijzen op de woningmarkt van Parkstad Limburg zich de komende tijd blijven ontwikkelen. De doorstroming van ouderen en de afname van jongere doelgroepen zorgen er zowel in het basis- als migratiescenario namelijk voor dat deze reeds bestaande woningen leeg komen te staan. De mate van migratie is vervolgens cruciaal in het feit of deze woningen vervolgens ook weer bewoond zullen worden. De aanwas van eigen inwoners is hiervoor in veel gevallen te beperkt. Daarnaast speelt het een rol of ouderen daadwerkelijk doorstromen naar een nultredenwoning of dat ze in hun (dan wel niet aangepaste) woning blijven wonen.

Figuur 39: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg



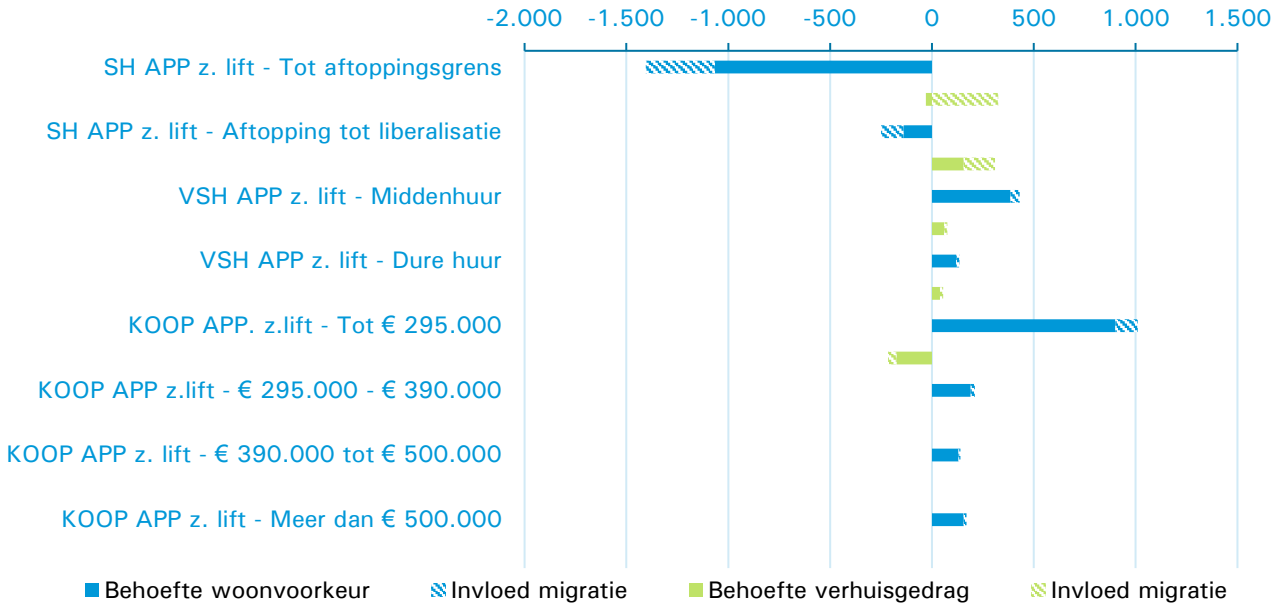
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Appartementen zonder lift uitdrukkelijk enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er aan appartementen zowel overschotten als tekorten ontstaan. Hierbij ontstaan volgens de woonwensen met name overschotten in het sociale huursegment. Hier zijn er immers veel van in de huidige voorraad van Parkstad Limburg. Dit terwijl dit woningtype slecht geschikt is voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Opvallend genoeg zien we dit overschot niet terug in de woonbehoefte volgens het verhuisgedrag. Dit komt doordat jonge huishoudens vaak (tijdelijk) in een sociale huurappartement zonder lift belanden zonder dat dit hun primaire woonvoorkeur is. Dit is ook terug te zien in tabel 22. Naar koopappartementen zonder lift zien we volgens de woonwensen dan ook nog wel een beperkte behoefte bestaan. We raden echter af dit in de nieuwbouw toe te voegen anders dan in specifiek de herstructurering van de bestaande voorraad en bij transformatieopgaven.

Voor het overige raden we aan deze behoefte in te vullen door appartementen met lift. Deze voldoen immers aan dezelfde wooneisen van huishoudens en zijn daarnaast ook geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Wel biedt dit hiermee mogelijkheden om in gevallen waar het niet mogelijk is een lift te installeren alsnog in een behoefte te voorzien.

Figuur 40: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg

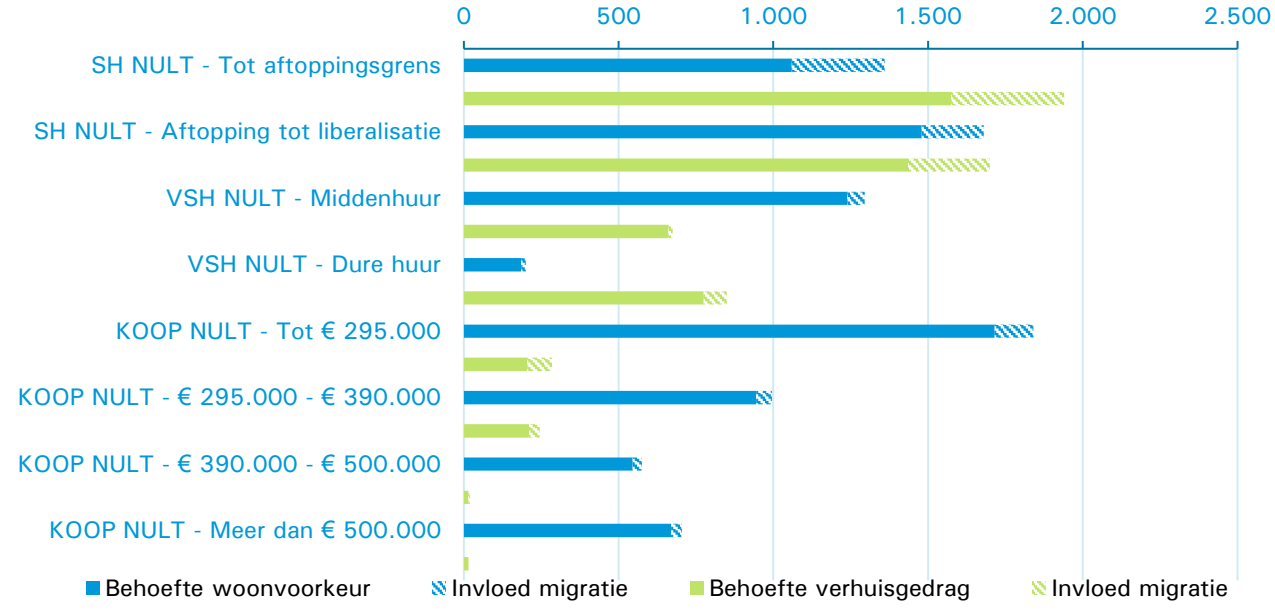


Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Tenslotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de regio Parkstad Limburg. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. Dit komt doordat het aandeel ouderen met een laag inkomen relatief hoog ligt in de regio en ook de waarde van hun huidige woningen lager ligt dan in veel andere regio's van Nederland.

Figuur 41: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de regio Parkstad Limburg



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

8. Economische scenariostudie tot 2050

8.1 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 Parkstad Limburg. Het is echter ook mogelijk om de huishoudensontwikkeling door middel van woonbeleid te sturen. Dit kan bijvoorbeeld door aantrekkelijke woonproducten te realiseren voor huishoudens die op dit moment nog niet in de regio wonen. Sturing via eigen economische ontwikkelingen lijkt voor een regio als Parkstad Limburg, die verder weg ligt van andere werklocaties in Nederland, de manier om extra huishoudens aan te trekken. Om deze reden verrichten wij deze economische scenariostudie. We kijken hiervoor ook verder vooruit. Daarmee geven we een ruimere periode waarin sturing nog goed mogelijk is.

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

- **Invullen van teruglopende beroepsbevolking met huishoudens van buiten de regio:** we verwachten dat de komende jaren het aandeel personen dat tot de beroepsbevolking behoort in de regio Parkstad Limburg sterk terug zal lopen, als gevolg van vergrijzing. Werknemers van elders zijn dan noodzakelijk. Dit kan een migratie-instroom op gang brengen.
- **Aantrekken huishoudens die in Parkstad Limburg werken en buiten Parkstad Limburg wonen:** we zien dat een groot deel van de personen die in de regio Parkstad Limburg werkt niet in de regio Parkstad Limburg woont. Door middel van aantrekkelijke woonproducten zou een deel van hen verleid kunnen worden om in de regio 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 regio Parkstad Limburg.

Voor alle drie de scenario's geldt dat we rekening houden met een verwachte economische groei van Parkstad Limburg, 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 van de regio. De verwachte bovengemiddelde groei van bijvoorbeeld Medtech draagt hieraan bij.

Van 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. Dit vertalen we, indien we een duidelijke potentie zien, in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte.

Nadrukkelijk melden we 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.

8.2 Vervangingsvraag beroepsbevolking

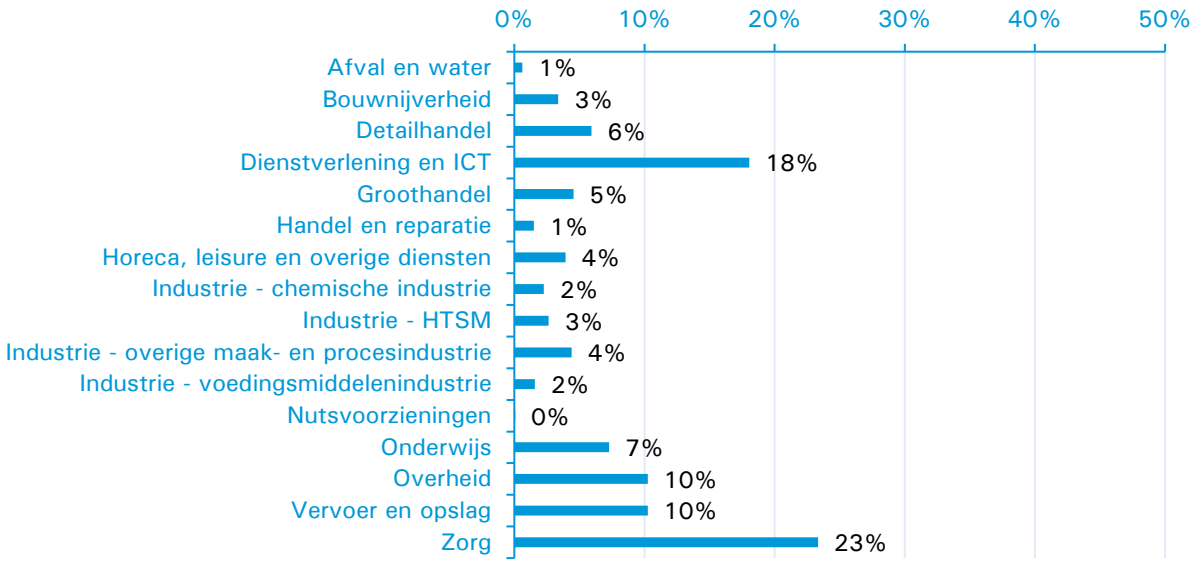
26% van de werknemers in Parkstad Limburg is ouder dan 55 jaar

Een belangrijke economische ontwikkeling die op dit moment in de regio Parkstad Limburg 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 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 kan grotendeels worden verklaard doordat dit verreweg de grootste sectoren zijn in de regio Parkstad Limburg.

Figuur 42: Verdeling 55-plus werknemers naar sector in de regio Parkstad Limburg, 2022

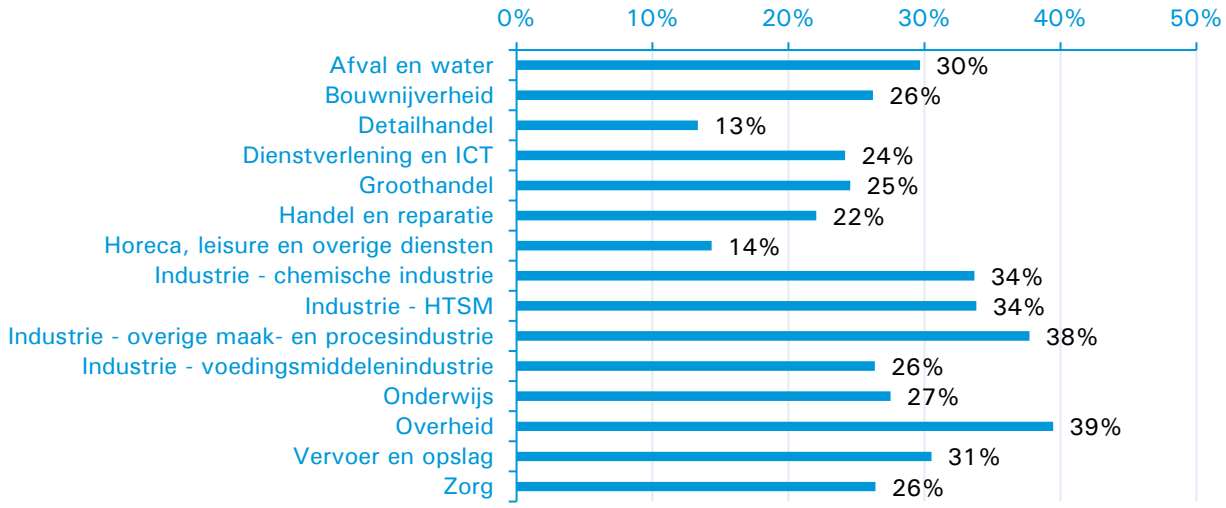


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief sterke vervangingsvraag in industriële sectoren en overheid

We hebben 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 43: 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%). Dit betekent dat de vervangingsvraag in absolute aantallen in Heerlen veruit het grootst is van alle gemeenten in de regio. In de tweede werkgemeente, Kerkrade, werken in absolute aantallen namelijk beduidend minder 55-plussers (15%).

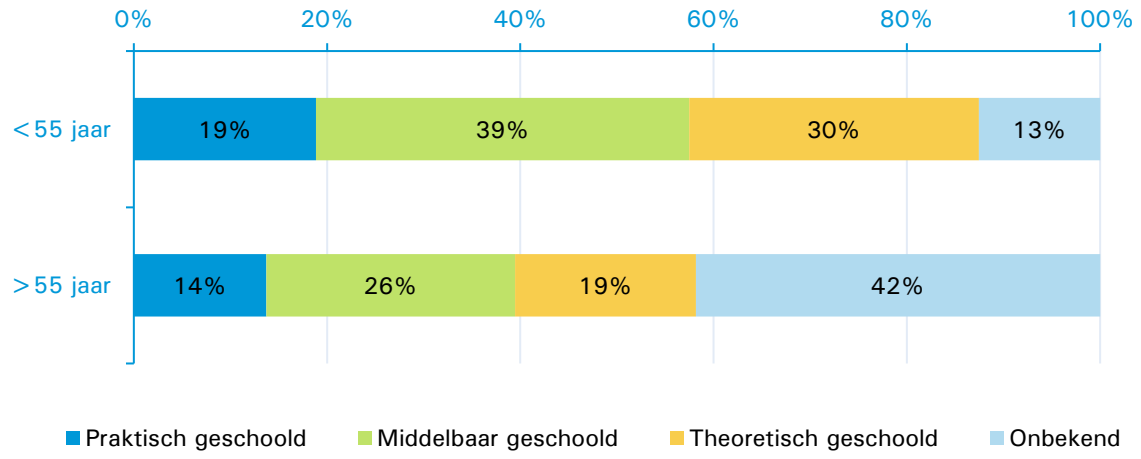
Theoretisch geschoolden werken relatief vaak in Heerlen

We zien dat in de gemeente Heerlen relatief veel theoretisch geschoolden werken. Dit blijkt met name uit de sectoren Dienstverlening en ICT, Onderwijs en Overheid, waarin relatief veel bewoners van Heerlen werkzaam zijn. Deze sectoren vereisen een bepaald opleidingsniveau.

55-plusser vaker praktisch geschoold

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. Een deel van het opleidingsniveau onder de 55-plussers is echter onbekend. Op basis van landelijke cijfers schatten we in dat een groot deel hiervan ook praktisch of middelbaar geschoold zal zijn. 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. De huidige woningvoorraad voorziet goed in deze vraag.

Figuur 44: 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. Aangezien de prijs-kwaliteitverhouding van woningen in Parkstad Limburg mogelijk bovengemiddeld is voor lage en middeninkomens, kan het succesvol zijn als de gemeente deze huishoudens aantrekt. Er moet dan wel aan enkele belangrijke voorwaarden voldaan worden. Het gaat als het ware om een gespreid bedje bieden: laat zien wat er aan woningaanbod beschikbaar is in Parkstad Limburg, maar ook hoe aantrekkelijk Parkstad Limburg als woonregio aan het worden is (en al is).

Vergrijzing en vervangingsvraag zijn reeds ingezette ontwikkelingen

De vervangingsvraag op de regionale arbeidsmarkt in Parkstad Limburg zal ontegenzeggelijk leiden tot nieuwe werknemers en 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 14). 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 regio Parkstad Limburg en naar verwachting (volgens Progneff2023) zal dit aantal de komende tien jaar (tot 2034) met +14% 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.

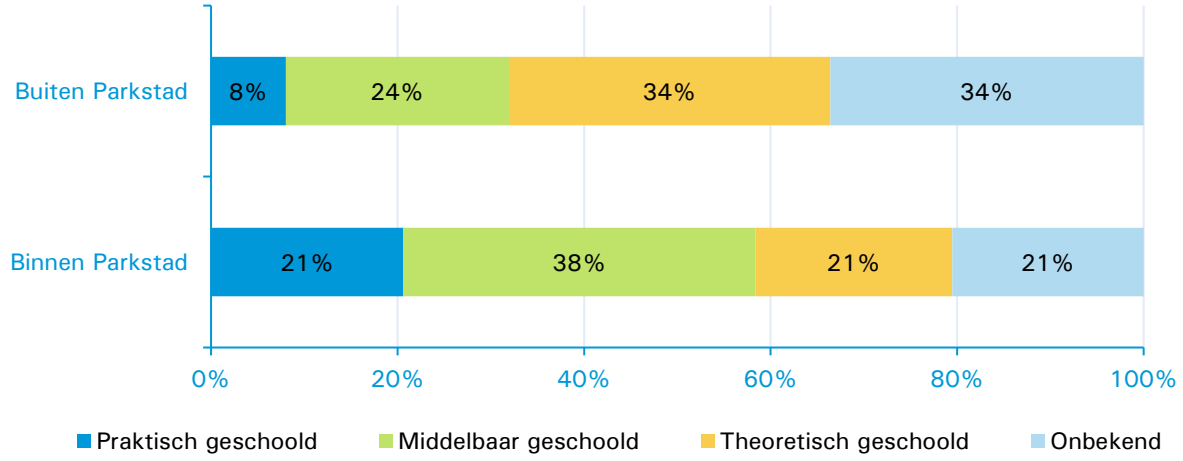
8.3 Aantrekken buiten-regionaal wonende werknemers

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 te komen wonen. Dit kan door voor hen woonproducten en een woonmilieu aan te bieden tegen een prijskwaliteitverhouding die voor deze doelgroepen aantrekkelijk is en op het moment mogelijk nog ontbreken in de regio.

Circa 33% van de 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 opleidingsniveau bekend. We zien vaker dat theoretisch geschoolden verder weg van hun werkgemeente wonen. Mogelijk komt dit doordat zij ook deels op afstand kunnen werken.

Figuur 45: Opleidingsniveau werkenden in de regio Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

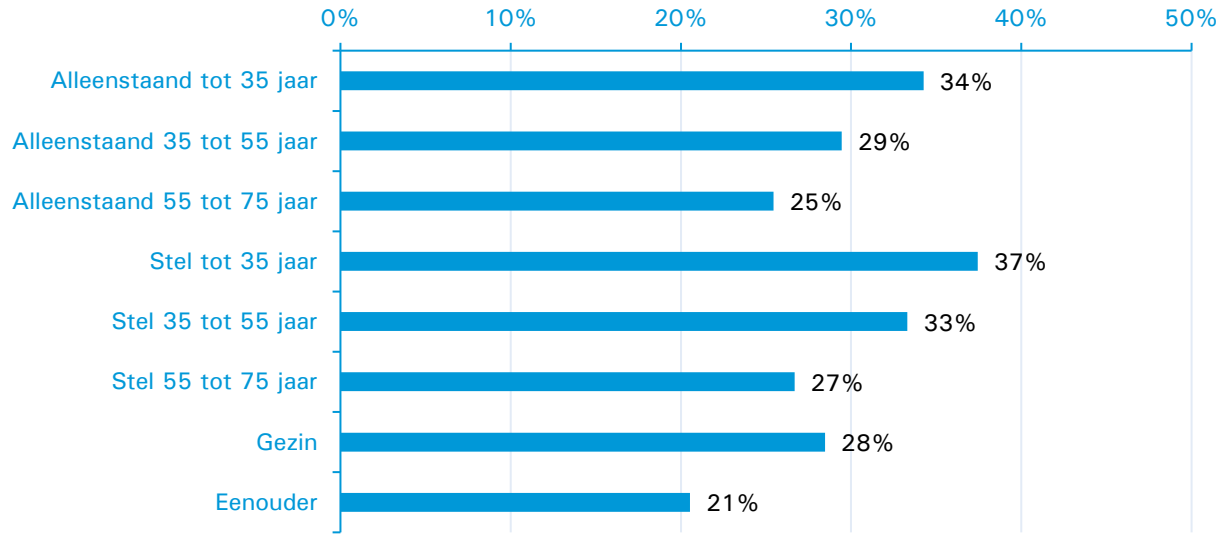


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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 een groot deel dat buiten de regio woont. Van elke doelgroep woont meer dan 20% buiten de regio.

Figuur 46: Aandeel werknemers in Parkstad Limburg per doelgroep dat buiten de regio woont, 2022

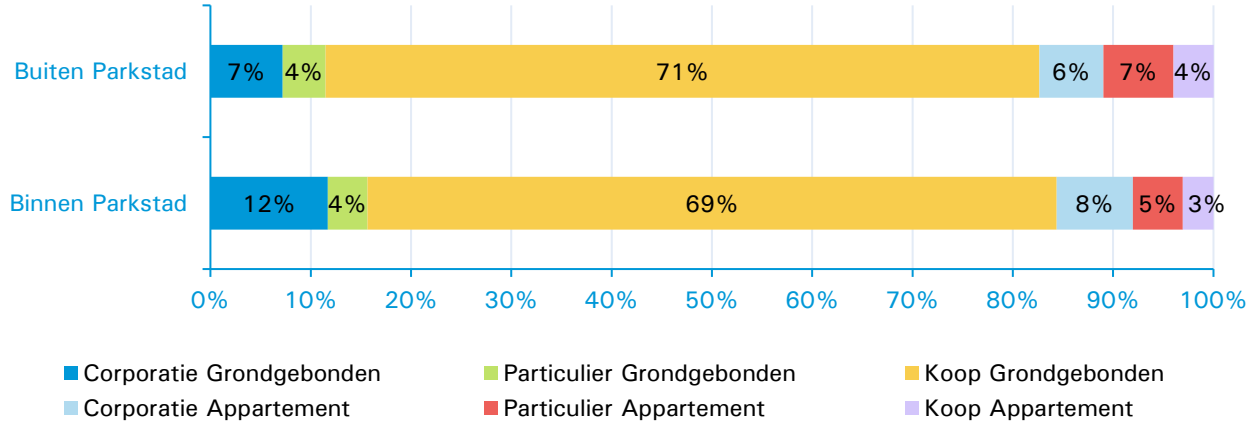


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Werknemers van buiten Parkstad wonen vaker in koopwoning

We hebben in beeld gebracht in welk woningtype werknemers van binnen en buiten Parkstad Limburg wonen. Het 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 47: Woningtype werknemers Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

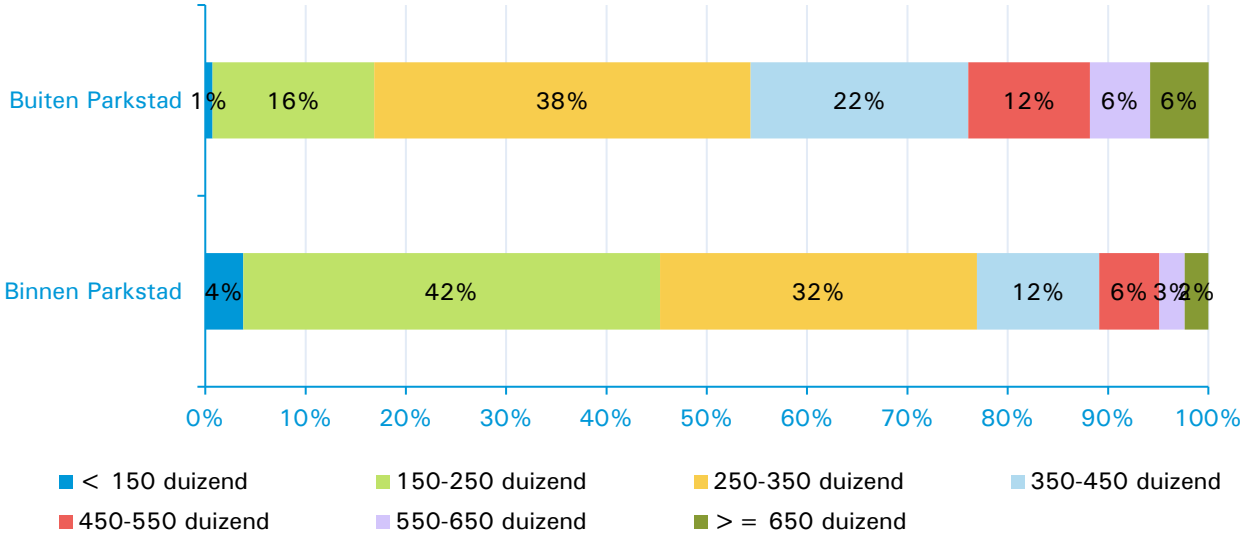


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Koopwoningen buiten-regionale werknemers beduidend duurder

We hebben vervolgens van de werknemers die in een koopwoning wonen ook onderzocht 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 sterk doorgestegen.

Figuur 48: WOZ-waardeklasse koopwoningen van werknemers Parkstad Limburg naar woonregio, 2022

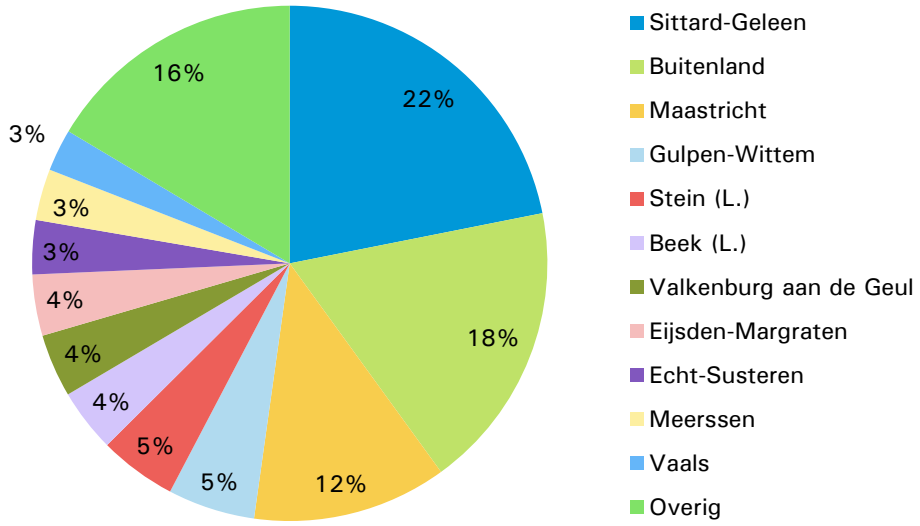


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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

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 49: Woongemeenten 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

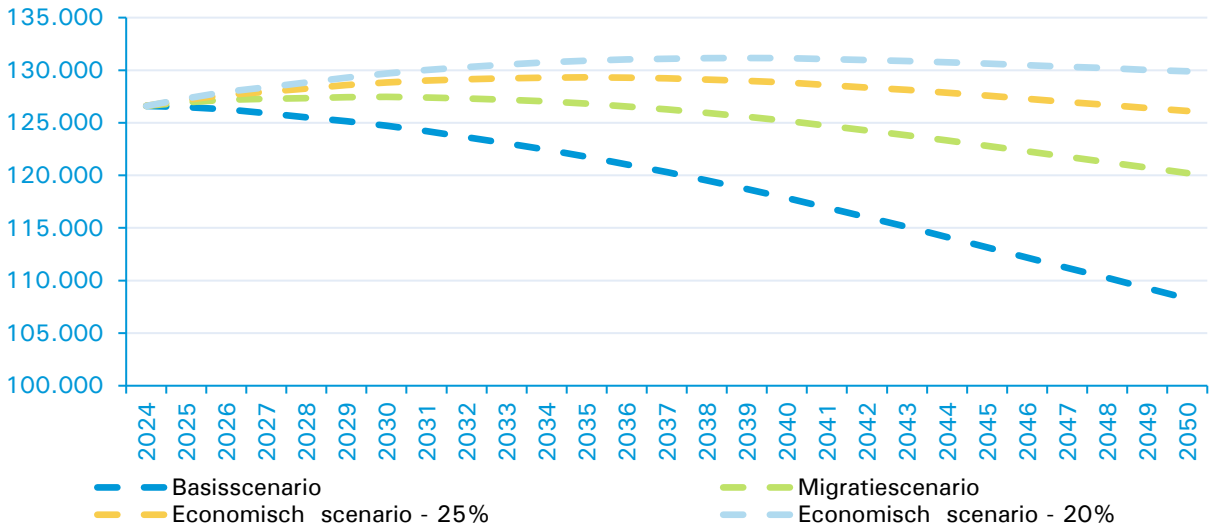
We zien dat op dit moment een derde van alle werknemers in Parkstad Limburg er niet woont. Dit is een potentiële groep huishoudens die verleidt kan worden te verhuizen aan de regio. Op dit moment is het zeer lastig in te schatten in hoeverre dit realistisch is. Ook hiervoor geldt dat dit nauw samenhangt met de

aantrekkelijkheid van de woningen, het woonmilieu dat Parkstad Limburg weet te bieden en hoe toegankelijk dit te maken is voor huishoudens. 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. 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 werknemers zijn (bij gezinnen werken immers vaak enkel de ouders) en in veel gevallen ook sowieso slechts 1 werknemer (alleenstaanden).

Figuur 50: Verwachte huishoudensontwikkeling volgens economische scenario's in vergelijking met Progneff2023 (basisscenario) en doortrekken huidige migratietrend (migratiescenario)



Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Uitgangspunt scenariostudie: twee derde van extra huishoudens heeft midden- of hoog inkomen

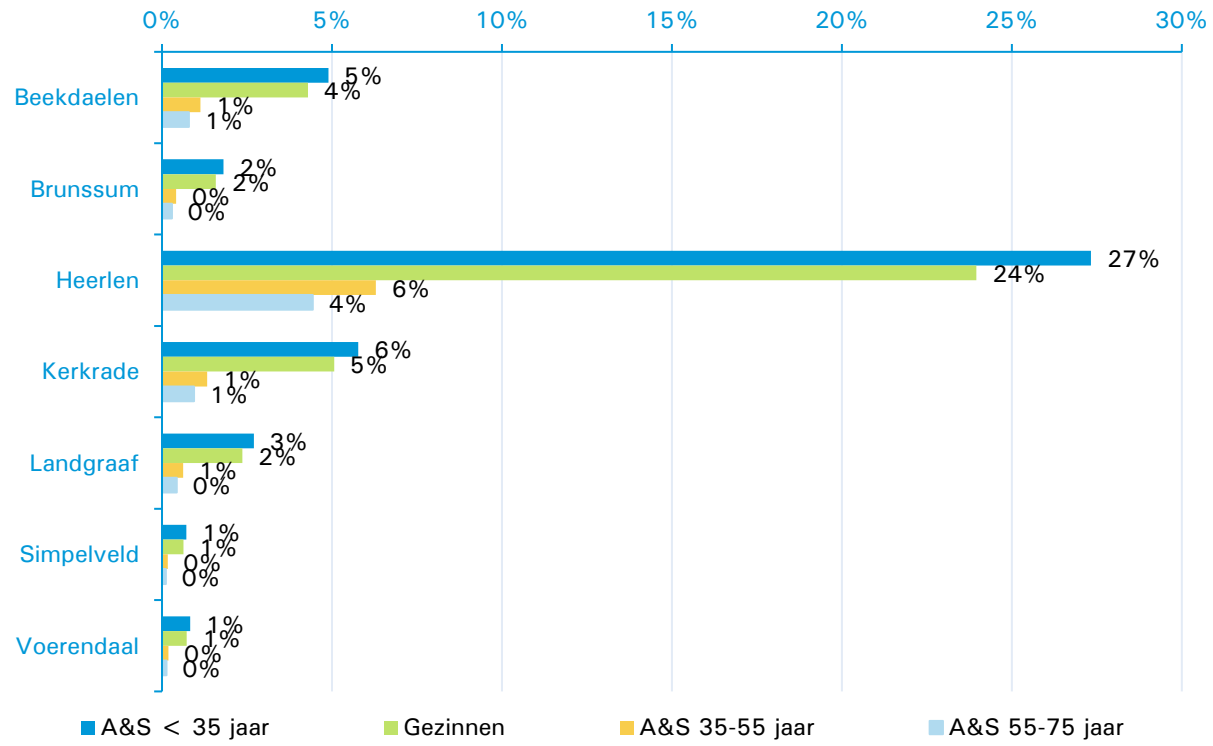
Voorgaande analyses geven aanleiding om binnen deze extra potentiële huishoudensgroei in te zetten op relatief veel huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Dit komt doordat zij relatief vaak theoretisch geschoold zijn en ook relatief vaak in het bezit zijn van een koopwoning met een waarde van € 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 en in aansprekende woonmilieus zijn zij wellicht geneigd de stap naar Parkstad Limburg wel te maken.

Uitgangspunt scenariostudie: verdeling naar huishoudenstypen en gemeenten

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 verhuisgeneigdheid 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 zich in de gemeente Heerlen vestigt. Dit komt doordat er relatief veel (jonge) buiten-regionale werknemers in de gemeente Heerlen werken. Hierna volgt de gemeente Kerkrade op ruime afstand met 13%. Dit betekent dus ook dat een groot deel van de potentiële huishoudensgroei zich in deze scenariostudie in de gemeente Heerlen vestigt.

Figuur 51: 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 een hoog inkomen

De kwantitatieve potentiële huishoudensgroei van de regio Parkstad Limburg vertalen we in een kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we verschillende uitgangspunten:

- Twee derde van de huishoudensgroei vestigt zich bij huishoudens met een midden- of hoog inkomen
- Met name jonge huishoudens zijn geneigd te verhuizen en wonen nu nog buiten Parkstad (zie figuur 31).
- Instromende huishoudens 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 zal vormen.

In de hiernavolgende tabel is de extra huishoudensontwikkeling weergegeven per Stec-doelgroep ten opzichte van het migratiescenario. De opgegeven bandbreedte omvat het aantal extra huishoudens bij een vermindering van buiten-regionale bewoners naar 25% tot 20%.

Tabel 26: Extra ontwikkeling Stec-doelgroepen Parkstad Limburg, 25% tot 20%

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2024	Extra ontwikkeling 2024-2034	Extra ontwikkeling 2024-2050
Sted-1	**Stedelijk**	A&S tot 35 jaar	laag	3.825	+70 tot +115	+55 tot +95
Sted-2		A&S tot 35 jaar	midden	710	+70 tot +115	+55 tot +95
Sted-3		A&S tot 35 jaar	hoog	1.350	+70 tot +115	+55 tot +95
Sted-4		Gezinnen	laag en midden	7.365	+165 tot +270	+515 tot +845
Sted-5		Gezinnen	hoog	6.115	+330 tot +540	+1.035 tot +1.695
Sted-6		A&S 35 – 55 jaar	laag	4.020	+50 tot +80	+135 tot +220
Sted-7		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	3.135	+95 tot +160	+270 tot +445
Sted-8		A&S 55 – 75 jaar	laag	9.720	+25 tot +40	+65 tot +105
Sted-9		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	5.995	+45 tot +75	+130 tot +215
Sted-10		A&S 75 jaar+	laag	5.380	+5 tot +5	+20 tot +35
Sted-11		A&S 75 jaar+	midden en hoog	2.300	+5 tot +10	+40 tot +70
Sub-1	**Suburbaan / Dorps**	A&S tot 35 jaar	laag	3.465	+75 tot +125	+60 tot +100
Sub-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	2.665	+150 tot +250	+125 tot +200
Sub-3		Gezinnen	laag en midden	8.495	+225 tot +370	+700 tot +1.150
Sub-4		Gezinnen	hoog	11.145	+450 tot +735	+1.405 tot +2.295
Sub-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	3.995	+60 tot +95	+160 tot +265
Sub-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	4.205	+115 tot +190	+325 tot +530
Sub-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	12.080	+35 tot +55	+90 tot +150
Sub-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	9.605	+65 tot +110	+185 tot +300
Sub-9		A&S 75 jaar+	laag	7.700	+5 tot +10	+30 tot +55
Sub-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	4.140	+10 tot +15	+65 tot +105
Land-1	**Landelijk**	A&S tot 35 jaar	laag	505	+15 tot +20	+10 tot +15
Land-2		A&S tot 35 jaar	midden en hoog	340	+25 tot +40	+20 tot +35
Land-3		Gezinnen	laag en midden	670	+25 tot +40	+75 tot +125
Land-4		Gezinnen	hoog	1.975	+50 tot +80	+150 tot +250
Land-5		A&S 35 – 55 jaar	laag	515	+10 tot +15	+25 tot +40
Land-6		A&S 35 – 55 jaar	midden en hoog	560	+20 tot +30	+50 tot +80
Land-7		A&S 55 – 75 jaar	laag	1.450	+5 tot +5	+10 tot +20
Land-8		A&S 55 – 75 jaar	midden en hoog	1.335	+10 tot +15	+20 tot +35
Land-9		A&S 75 jaar+	laag	860	0 tot 0	+5 tot +5
Land-10		A&S 75 jaar+	midden en hoog	465	0 tot 0	+5 tot +10
Totaal				**126.065**	**+2.270 tot +3.720**	**+5.910 tot +9.675**

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: doorvertaling naar kwalitatieve woonbehoefte tot 2050

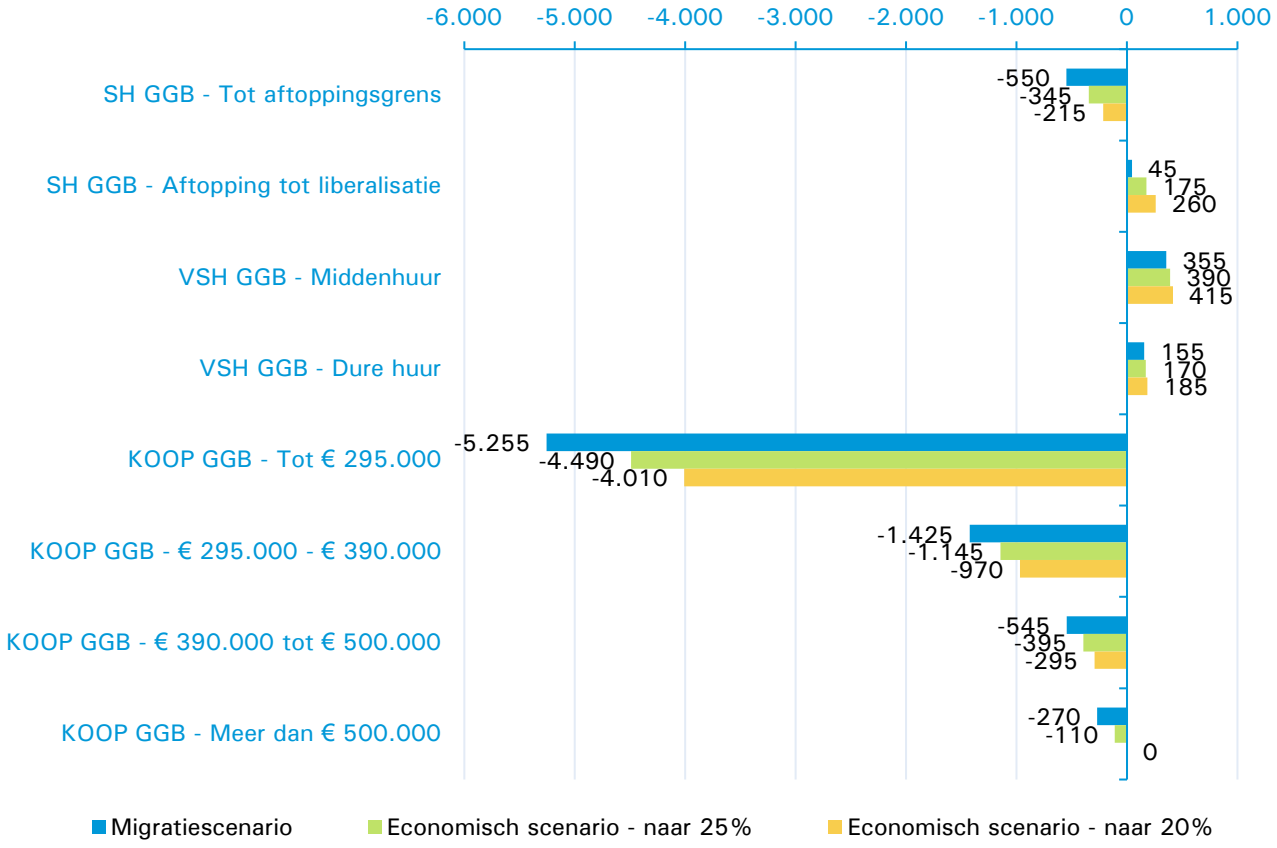
Om deze huishoudens ook daadwerkelijk aan te trekken is een aantrekkelijk woonproduct noodzakelijk. Om die reden hebben we deze kwantitatieve huishoudensontwikkeling doorgerekend in het Stec-Doorstroommodel. In onderstaande figuren geven we de uitkomsten van de twee specifiek benoemde economische scenario's 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 2034 en tot 2050. De behoefte tot 2044 is in te zien in de bijlage.

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

Allereerst brengen we de behoefte aan grondgebonden woningen in beeld. Dit doen we door de verschillende scenario's tegen elkaar af te zetten op basis van het gemiddelde van de behoefte naar woonvoorkeur en de behoefte naar verhuisgedrag. 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).

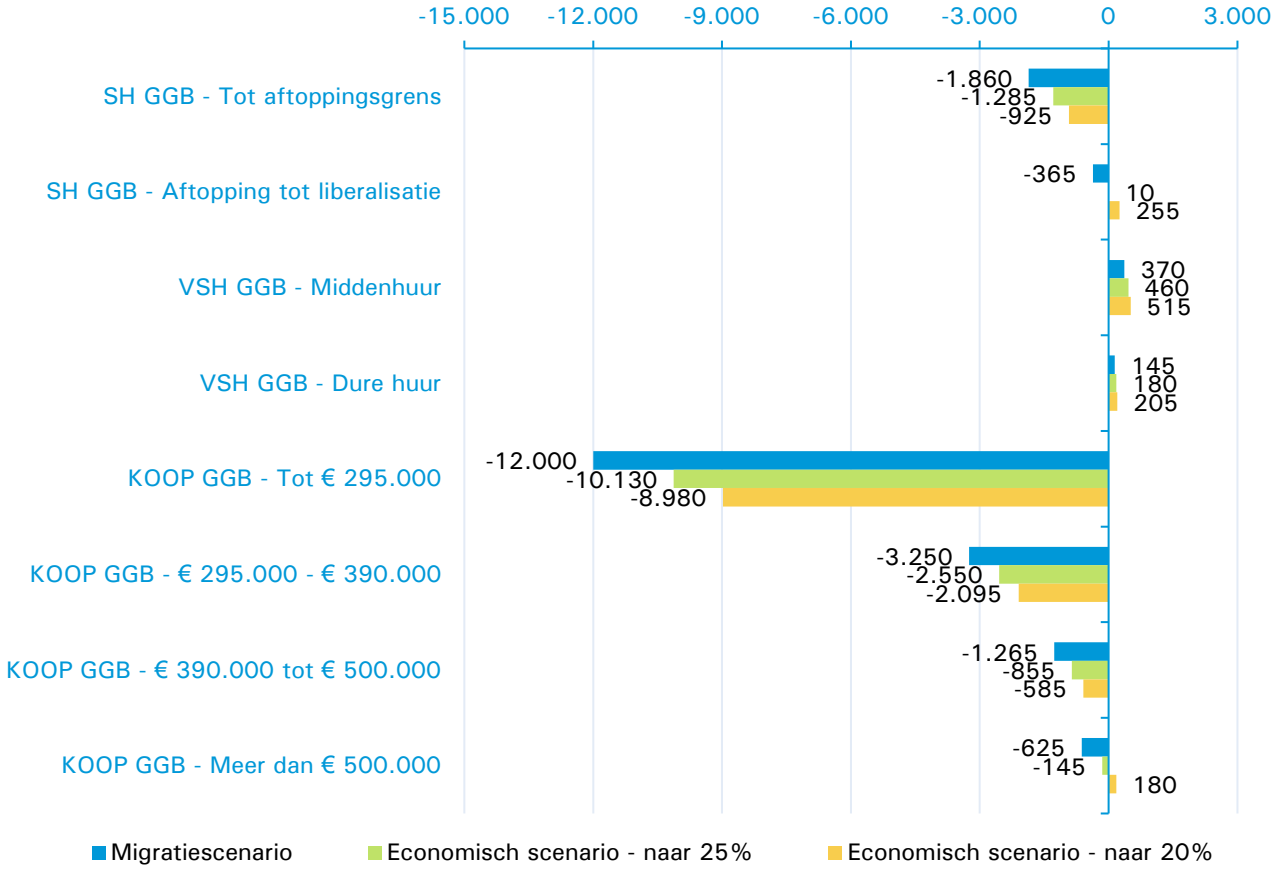
De toename is het sterkst in het koopsegment. Dit komt doordat het economisch scenario met name inzet op het aantrekken van huishoudens met een midden- of hoog inkomen.

Figuur 52: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2034



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 53: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2050

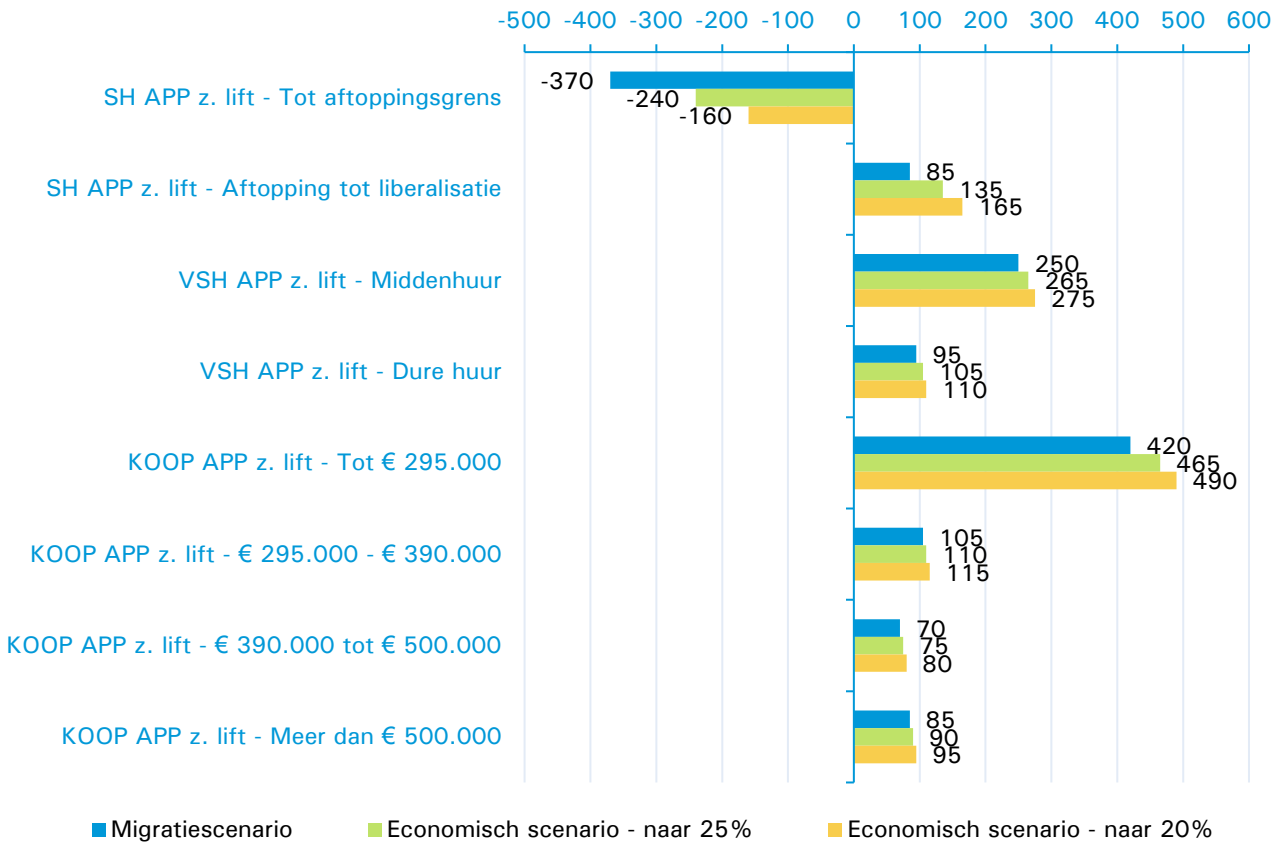


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Prognoff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

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

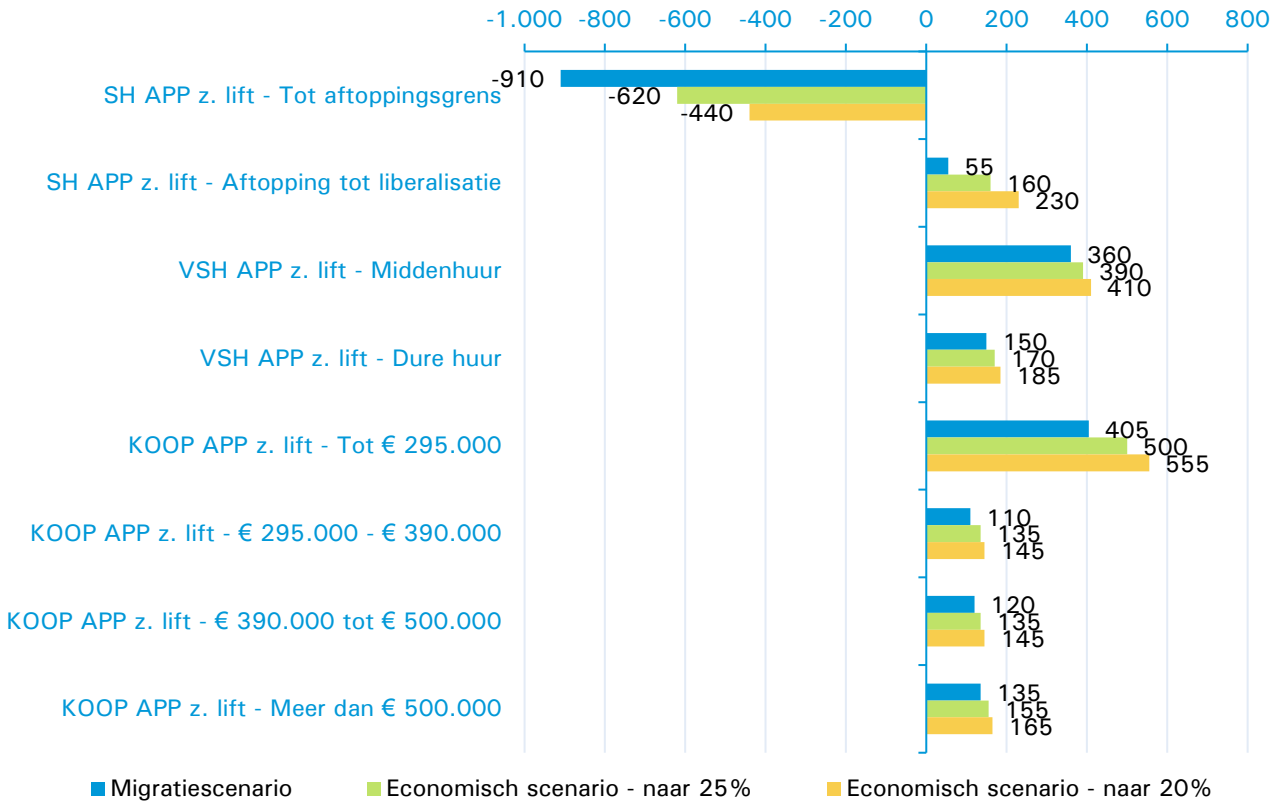
Bij appartementen zonder lift zien we dat de economische scenario's met name een invloed hebben op de behoefte aan betaalbare sociale huurappartementen. Dit is het woningtype waar jonge huishoudens nog relatief vaak wensen te wonen en naartoe verhuizen. Voor deze doelgroepen kan dit ook zonder lift zijn.

Figuur 54: Woningbehoefte appartementen zonder lift o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2034



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 55: Woningbehoefte appartementen zonder lift o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2050

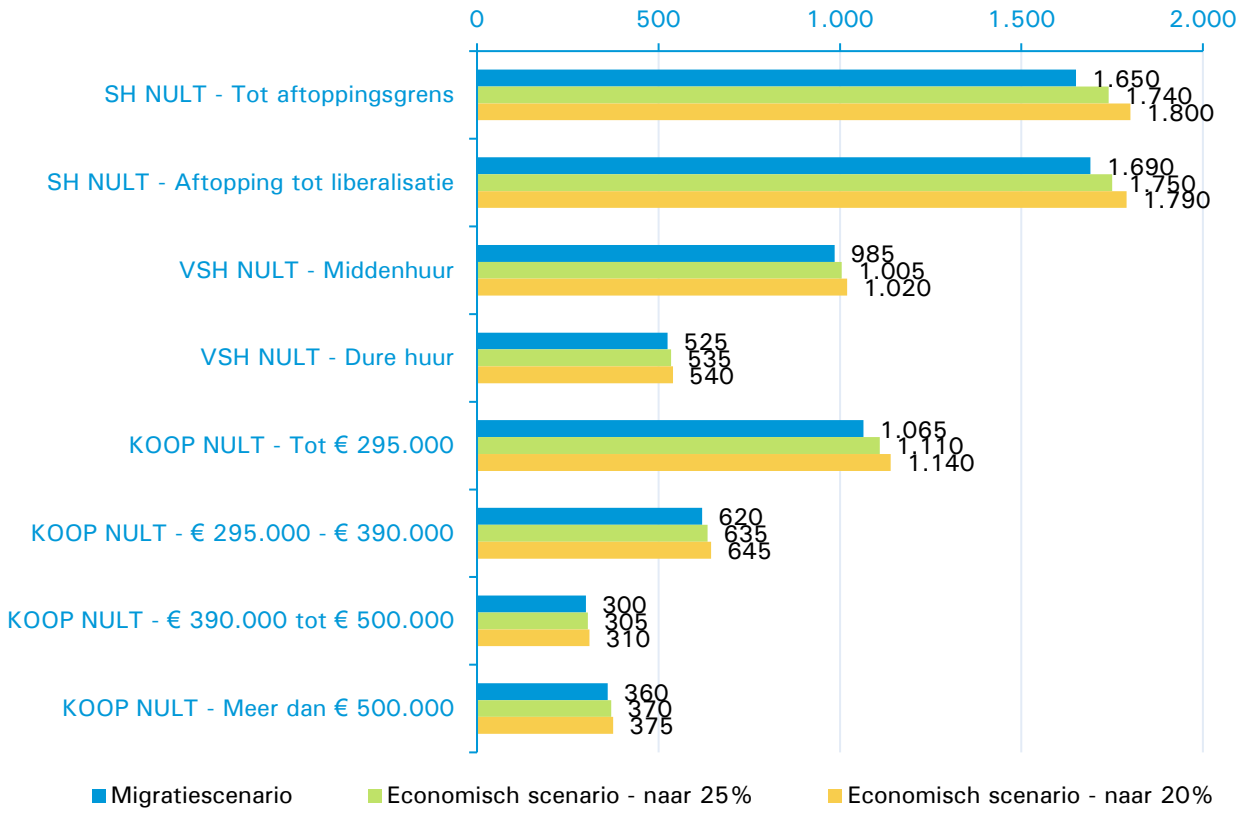


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Uitkomst scenariostudie: invloed nultredensegment beperkt, geen extra instroom ouderen

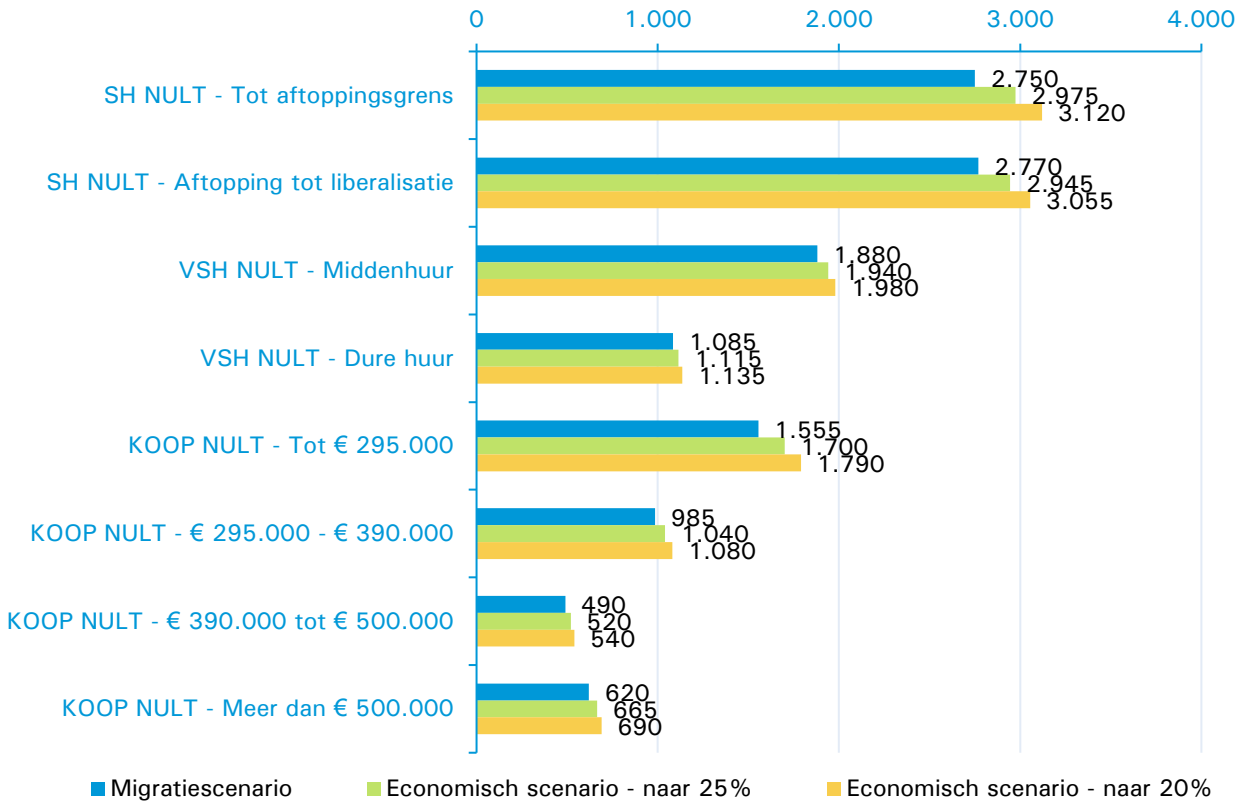
We zien dat de extra toename van de vraag naar nultredenwoningen zeer beperkt is door de economische scenario's. Dit komt met name doordat er geen extra instroom verwacht wordt door de oudere doelgroep (75+). Zij zijn immers al niet meer werkend en zullen dus ook niet om die reden naar Parkstad Limburg 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 56: Woningbehoefte nultredenwoningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2034



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 57: Woningbehoefte nultredenwoningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2050



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

8.4 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 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

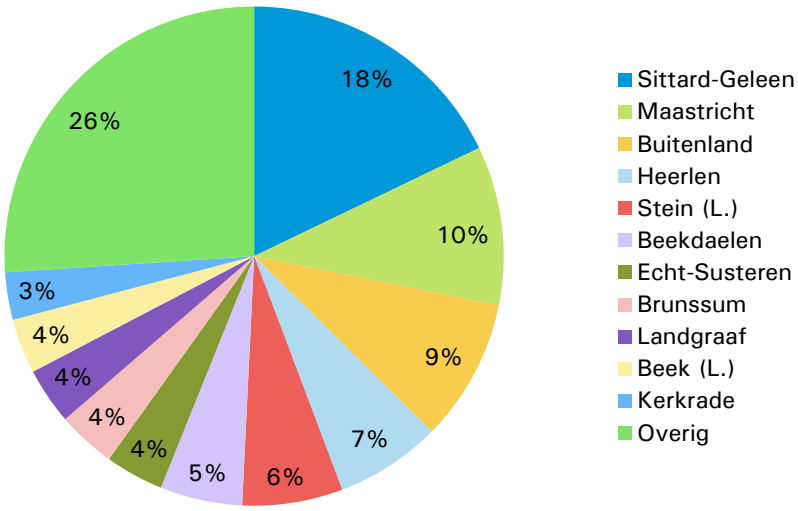
Eerder hebben we voor de Westelijke Mijnstreek een scenariostudie uitgevoerd naar de uitbreiding van de Brightlands Campus in de gemeente Sittard-Geleen. Ons uitgangspunt daarin was het geschetste toekomstbeeld van +9.000 extra banen tot 2040. In dit onderzoek gingen we ervan uit dat 37% uit de eigen 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.

20% van werkenden op Brightlands Campus woont in de gemeente Heerlen

Op basis van pendelstromen naar de Brightlands Campus zien we dat op dit moment 20% van de werkenden daar in de regio Parkstad Limburg woont. Met name in Beekdaelen (5%) en Heerlen (7%) wonen relatief veel

werkenden bij de Brightlands Campus. Dit toont aan dat de regio, indien het juiste woningaanbod aanwezig is, ook kan profiteren van een uitbreiding van deze campus.

Figuur 58: Herkomst werknemers Brightlands Campus, 2022

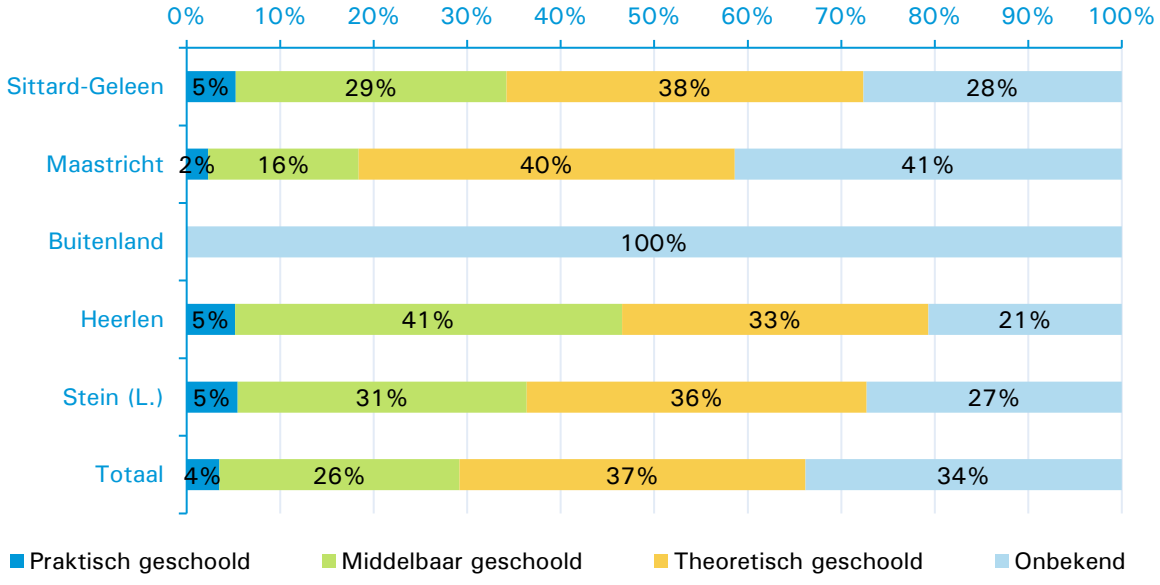


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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 59: Opleidingsniveau werknemers Brightlands Campus naar woongemeente, 2022

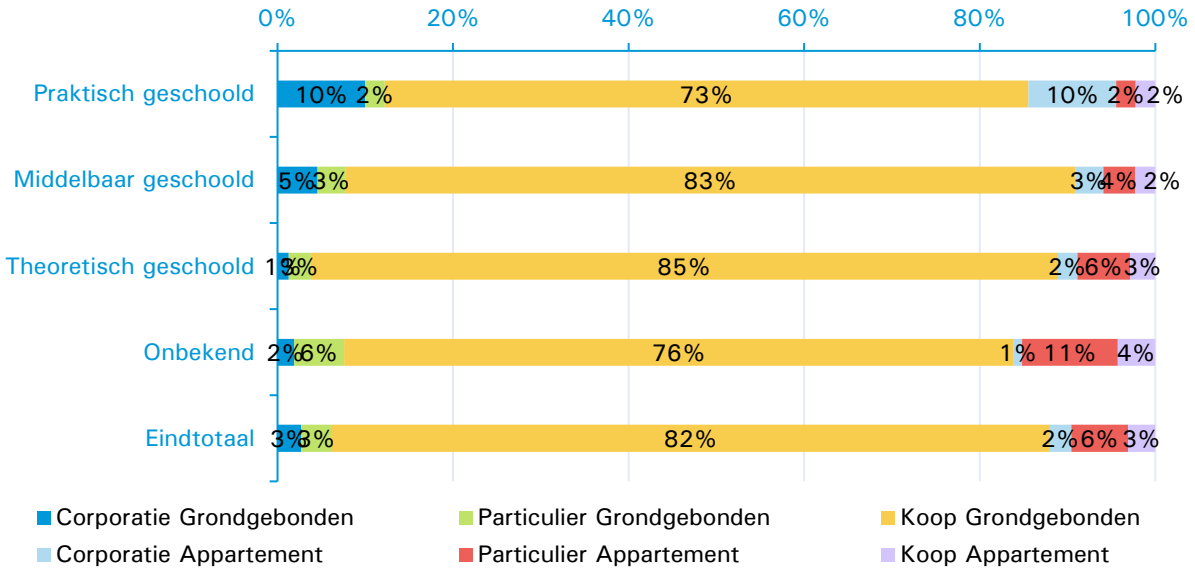


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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 60: Woningtype bewoond door werknemers Brightlands Campus naar opleidingsniveau, 2022

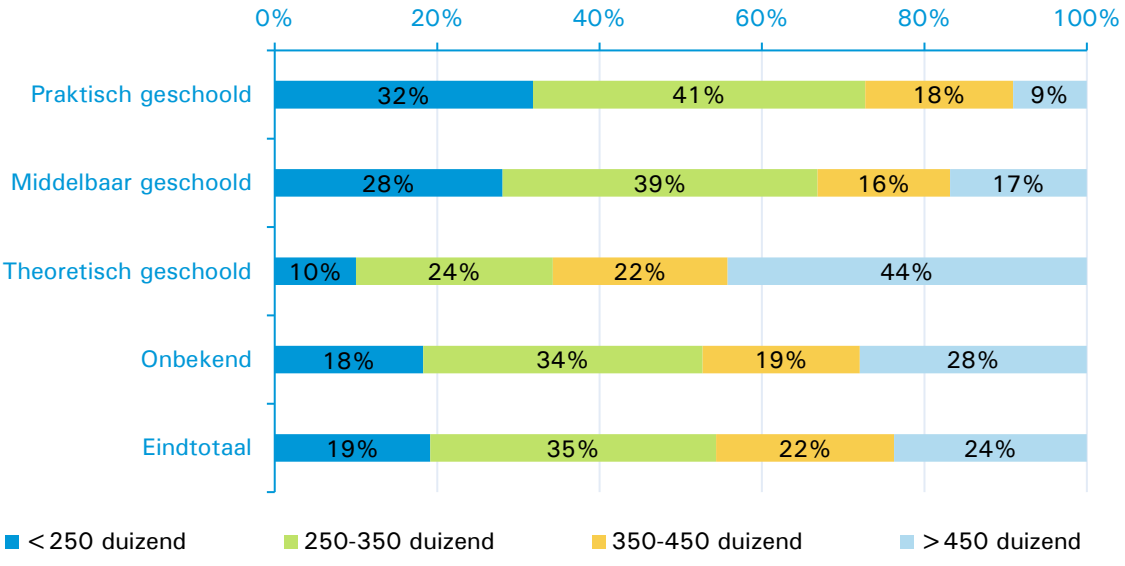


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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 61: 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 Parkstad Limburg: +830 woningen op basis van huidige pendelstromen tot voltooiing uitbreiding

Wanneer we een zelfde doorrekening maken als we eerder voor de Westelijke Mijnstreek hebben gedaan, komen we tot een potentie van +830 woningen in de regio Parkstad Limburg. Dit is op basis van de huidige pendelstromen (20% van totale woon-werkstromen). In potentie is het echter mogelijk om meer huishoudens aan te trekken.

Potentie Brightlands Campus voor Parkstad Limburg: 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. Indien de regio Parkstad Limburg het aandeel van de totale woon-werkstroom weet op te schroeven tot 30% betekent dit alsnog ‘slechts’ een potentie van +1.230 woningen in de gehele regio.

8.5 Profiteren van uitbreiding economische magneten zoals ASML

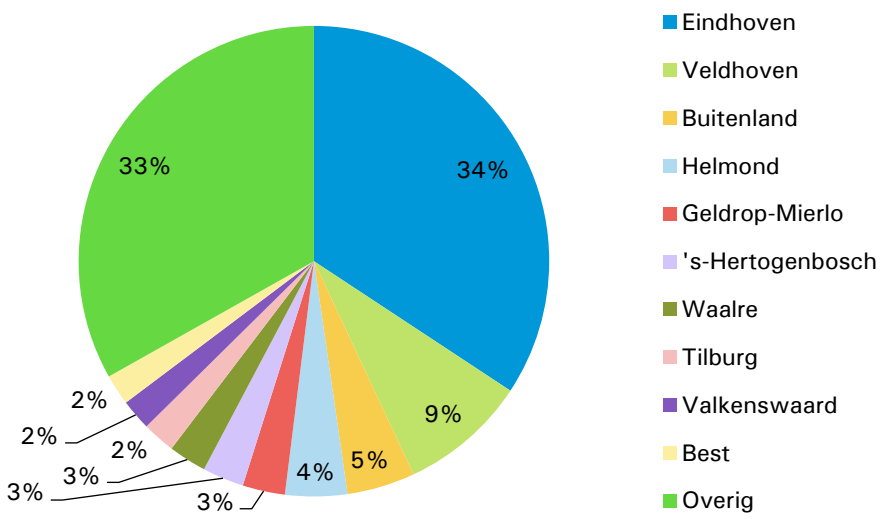
Een ander bedrijf dat bezig is met een uitbreiding is ASML. Zij zetten in op het toevoegen van bedrijvigheid voor 20.000 werknemers. Ze zetten in op bouw van een extra campus vanaf 2026 of 2027, waarna in 2030 de eerste werknemers kunnen starten. Naar verwachting heeft deze uitbreiding dus ook nog na 2030 een effect op de woningbehoefte. De locaties van ASML liggen beduidend verderaf van de regio Parkstad Limburg dan de Brightlands Campus. Beide locaties liggen in het Stedelijk Gebied Eindhoven op circa 50 minuten rijden van de regio.

Huidige relatie Parkstad Limburg 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 regio Parkstad Limburg met bedrijvigheid die bij ASML wordt uitgevoerd[11] zeer beperkt is. In totaal woont 0,4% van de werknemers van ASML (en vergelijkbare bedrijven in de SGE) 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 regio Parkstad Limburg 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 (buiten top 10) woont namelijk minder dan 2% van de werknemers.

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

Figuur 62: Werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar woongemeente. 2022

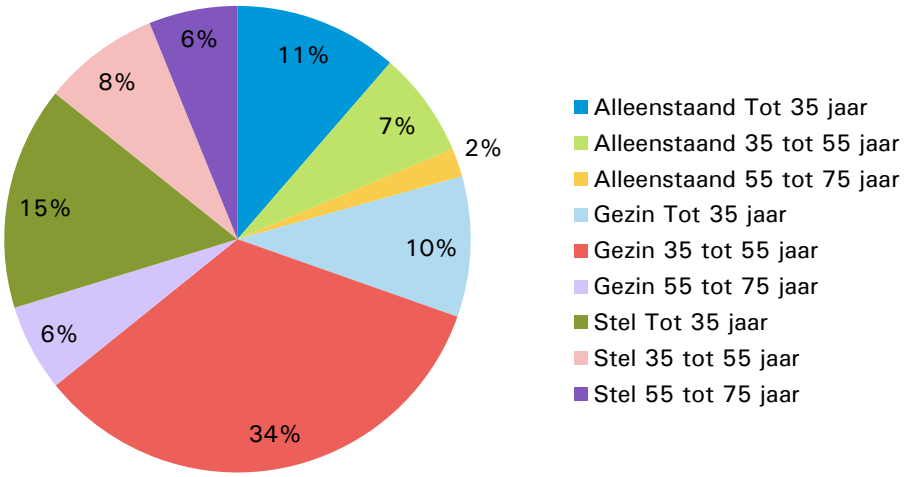


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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.

Figuur 63: Werknemers ASML (en vergelijkbare bedrijvigheid in de SGE) naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. 2022

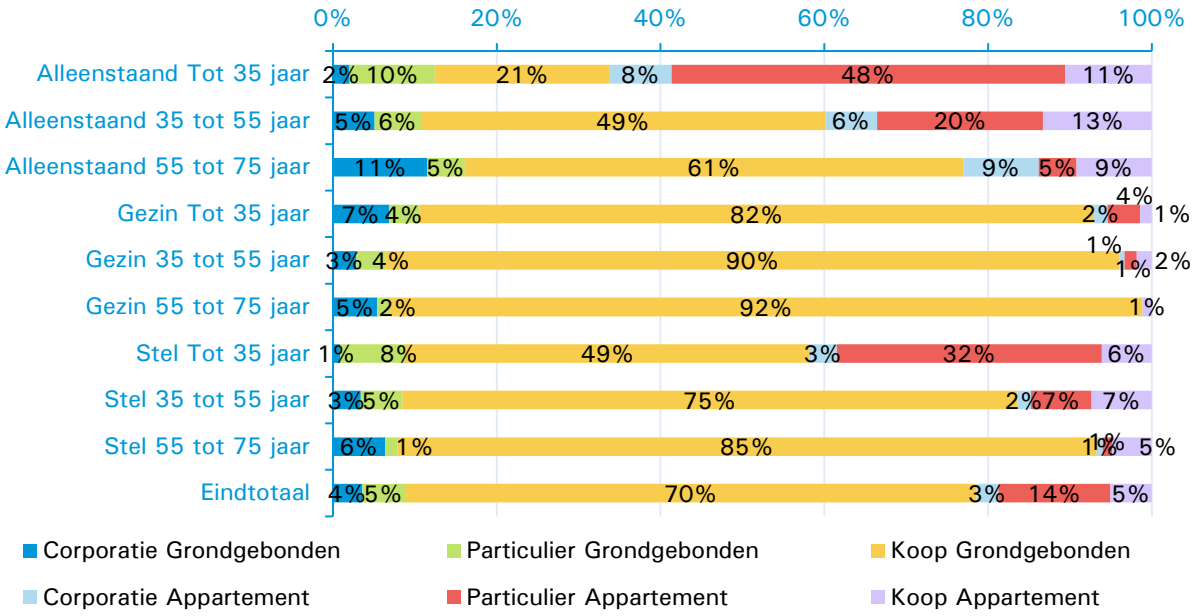


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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

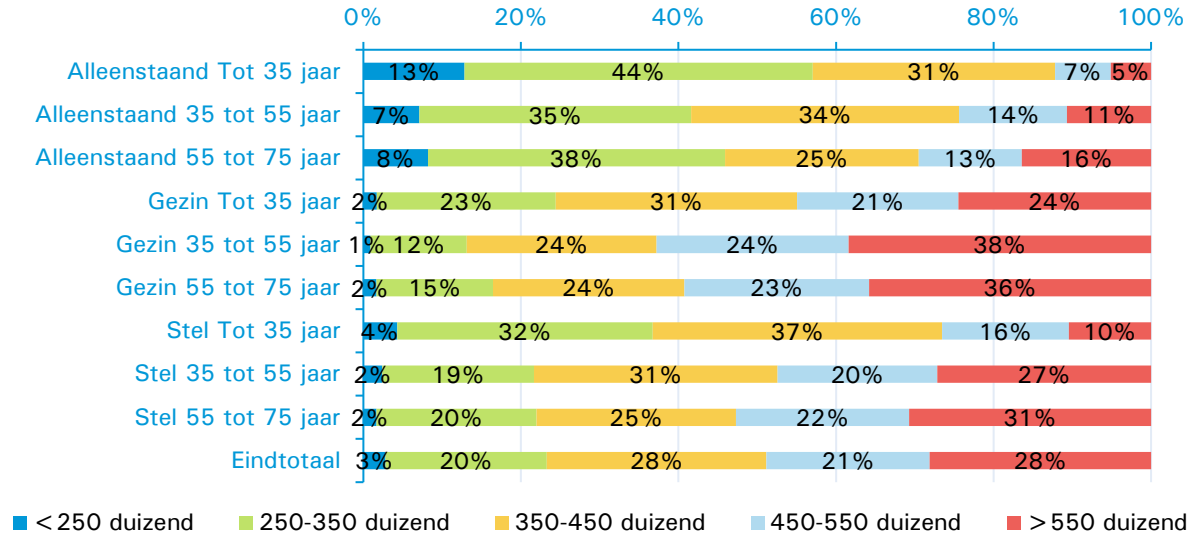


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

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 65: 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 Parkstad Limburg 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 de regio 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 regio aanbiedt bijvoorbeeld 2.000 wooneenheden te faciliteren binnen x termijn onder voorwaarde x, y en z een gamechanger zijn.

Potentie Parkstad Limburg bij uitbreiding ASML: 2.000 werknemers, vaker jong en alleenstaand

Wanneer de 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 regio Parkstad Limburg kan hierbij helpen. Zoals net genoemd geven we hieronder een gewenste verdeling weer als 2.000 werknemers huisvesting in de regio Parkstad Limburg 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 Parkstad Limburg 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 € 390.000. 17% grondgebonden koopwoningen vanaf € 390.000 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 € 390.000 ook mogelijk.

8.6 Overzicht scenariostudie

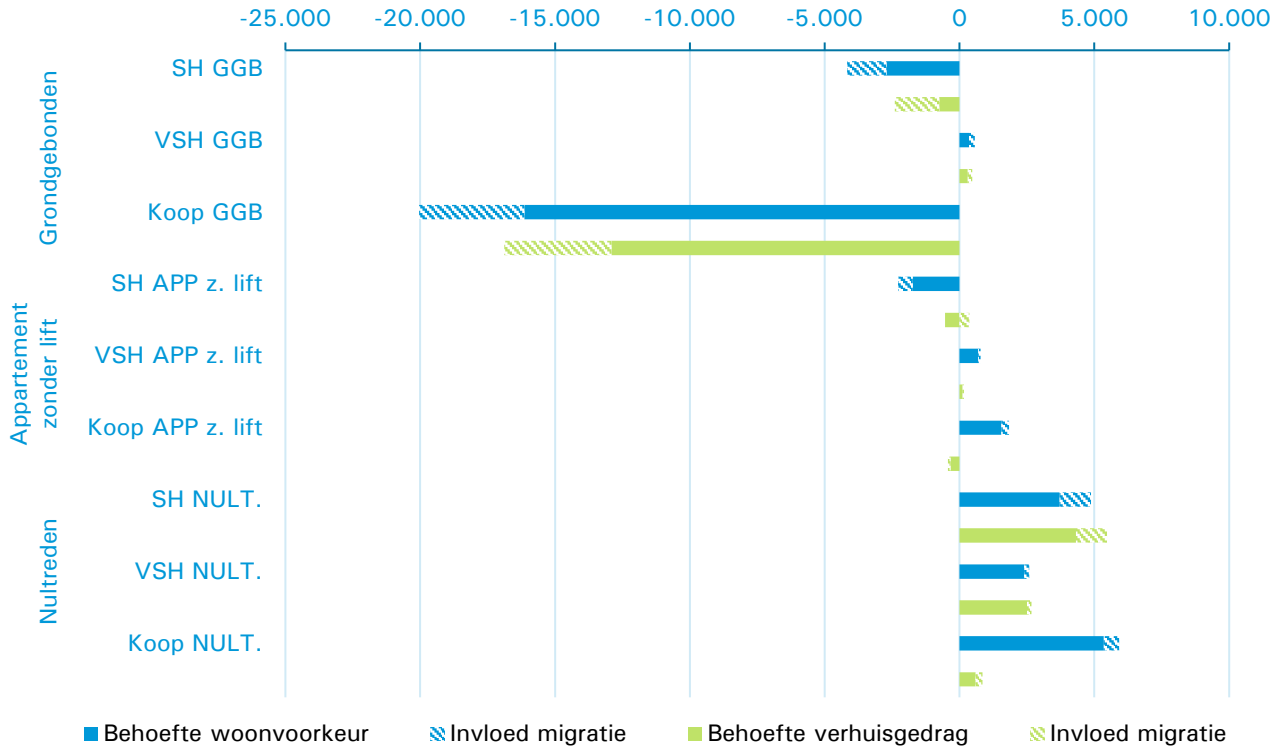
Scenario	Maximale* HH-ontwikkeling 2024 tot 2050
Basisscenario (Progneff2023)	-18.225
Migratiescenario (Progneff2023 + migratietrend doorgetrokken tot 2050)	-6.295
Economisch scenario – terugbrengen buiten-regionaal wonende werknemers	+3.375
Economisch scenario – profiteren van groei Brightlands Chemelot Campus	+4.605
Economisch scenario – profiteren van groei ASML	+6.605
Economisch scenario – uitbreiding van nieuwe gebiedsontwikkelingen in regio Parkstad die op termijn kunnen ontstaan (zoals Oostflank Brunssum)	Buiten deze verkenning

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

Bijlage A: Woningbehoefte 2024-2044

In deze bijlage lichten we de woningbehoefte uit voor de periode 2024-2044. Deze is volgens dezelfde methodieken berekend als die vermeld staan in het hoofdrapport. Per gemeente zijn uitkomsten in te zien in het apart opgeleverde bijlagerapport.

Figuur A1: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2044 in de regio Parkstad Limburg, basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd)



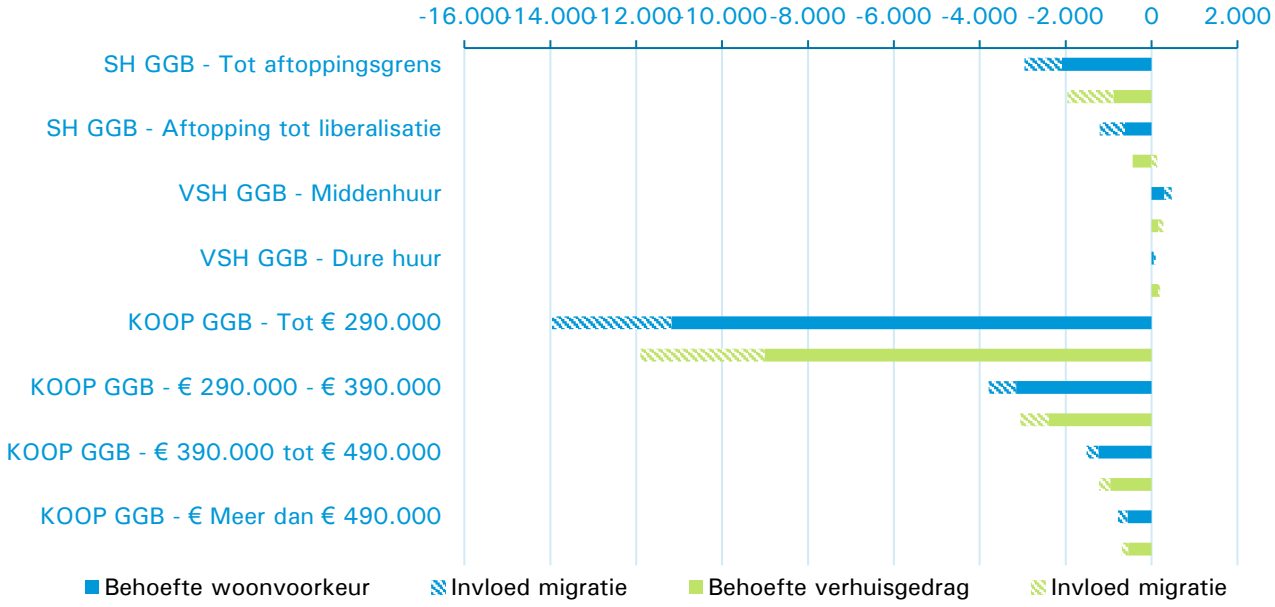
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel A1: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2044 in de regio Parkstad Limburg, basisscenario en invloed huidige migratietrend

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
SH GGB	-4.165	-2.705	-2.400	-750
VSH GGB	+350	+570	+305	+475
Koop GGB	-20.045	-16.130	-16.880	-12.910
SH APP z. lift	-2.285	-1.735	-540	+365
VSH APP z. lift	+700	+785	+110	+165
Koop APP z. lift	+1.550	+1.840	-430	-340
SH NULT	+3.715	+4.880	+4.320	+5.470
VSH NULT	+2.400	+2.585	+2.500	+2.665
Koop NULT	+5.355	+5.920	+585	+850
Totaal	**-12.425**	**-3.995**	**-12.425**	**-3.995**
Totaal – overschot	*-26.495*	*-20.570*	*-20.250*	*-14.000*
Totaal - tekort	*+14.070*	*+16.580*	*+7.820*	*+9.990*

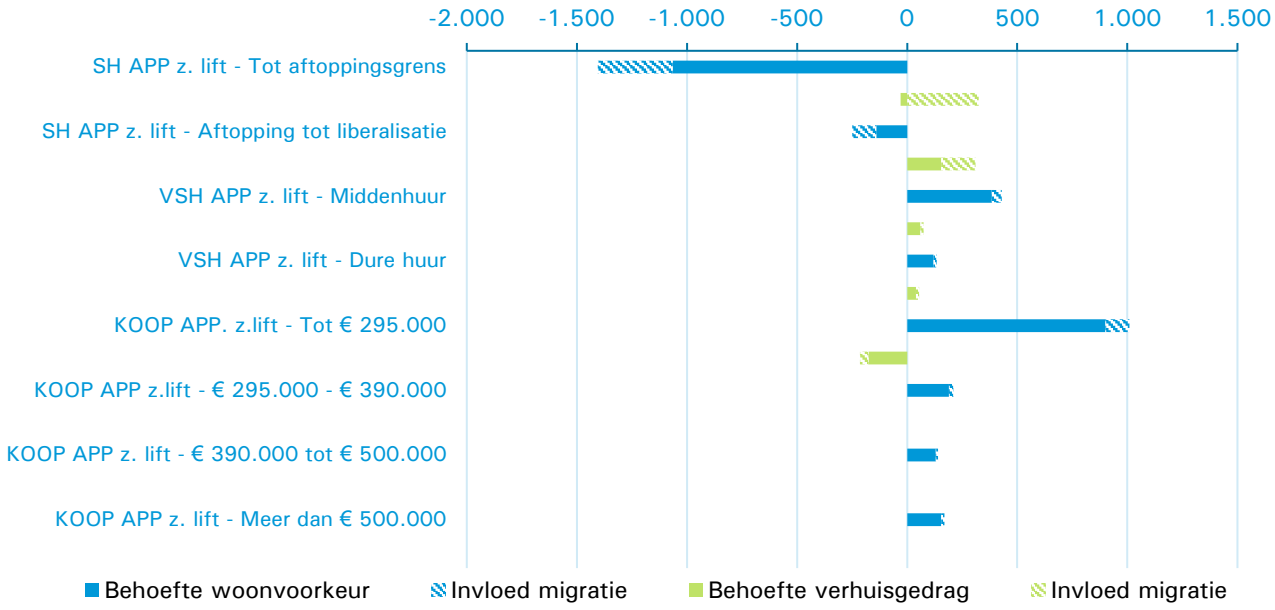
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur A2: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2044 in de regio Parkstad Limburg



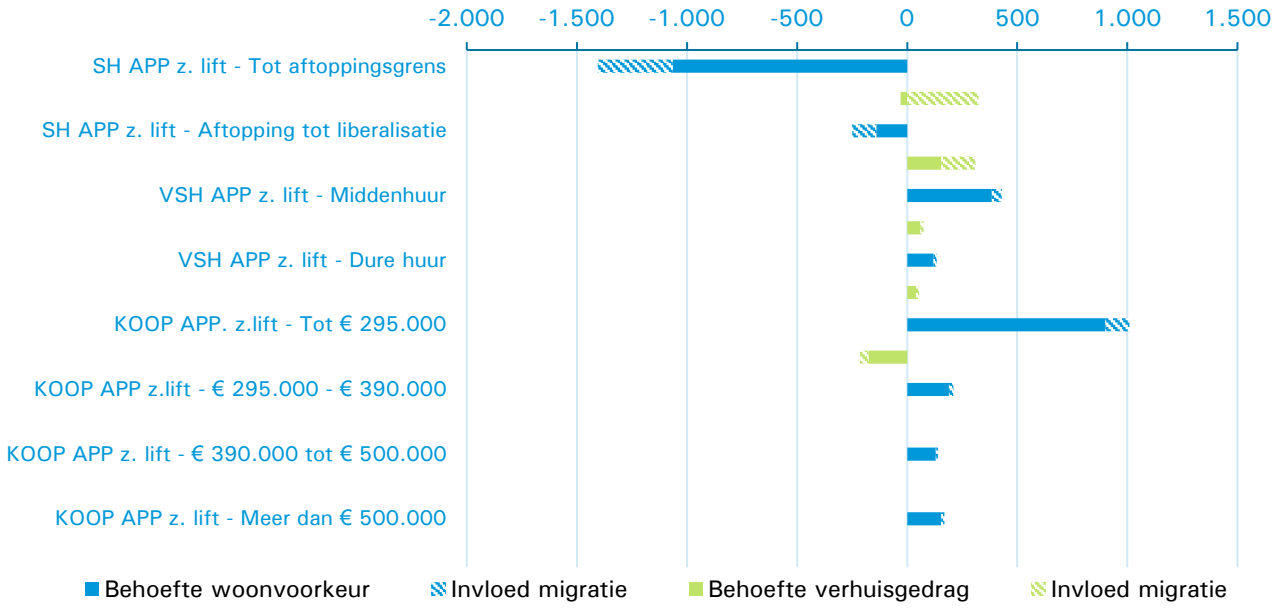
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur A3: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2044 in de regio Parkstad Limburg



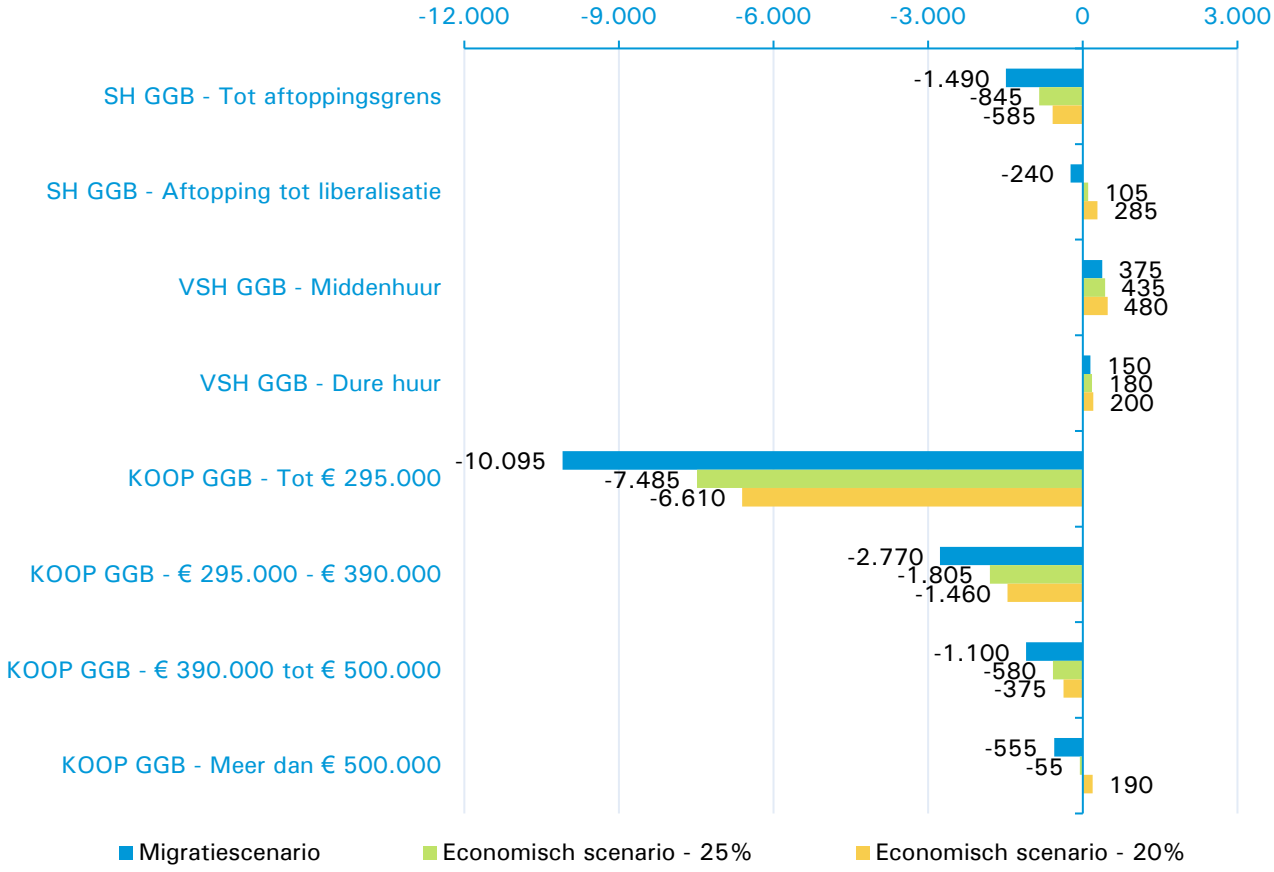
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur A4: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2044 in de regio Parkstad Limburg



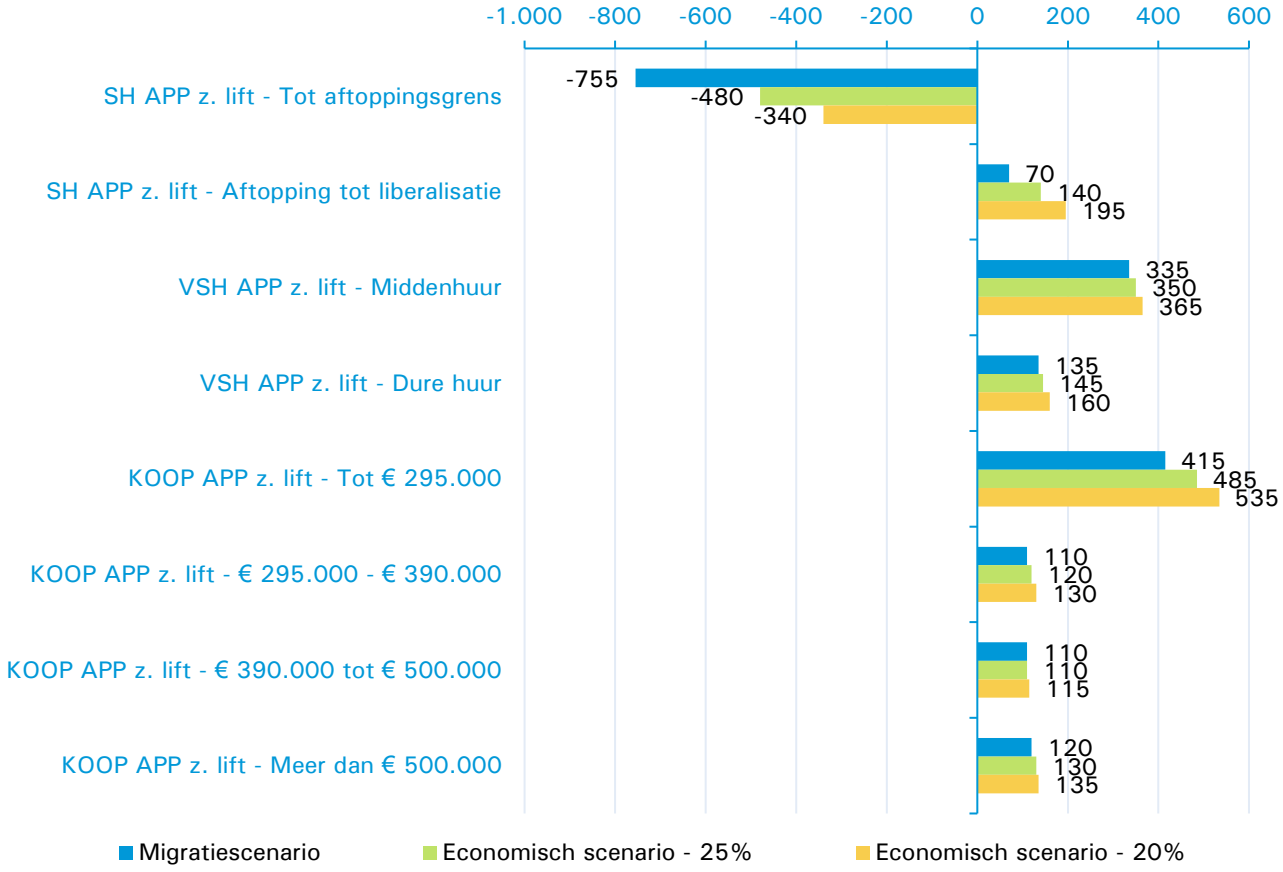
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur A5: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2044



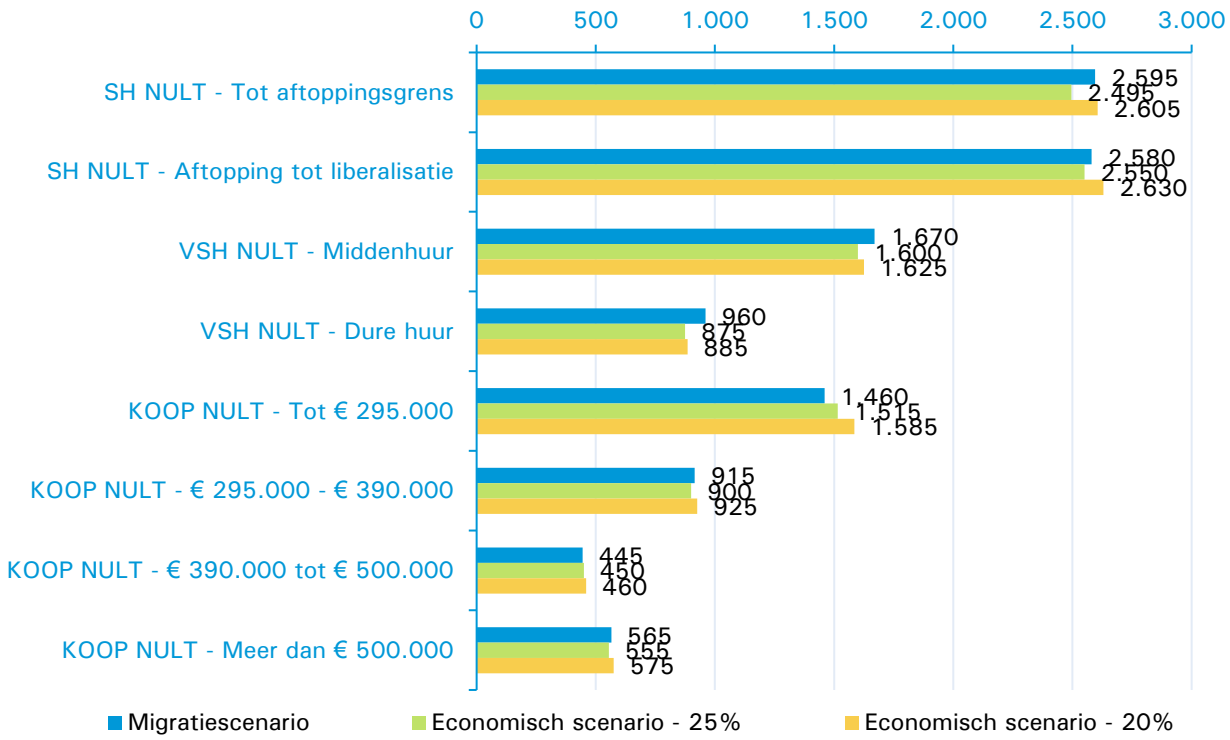
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur A6: Woningbehoefte appartementen zonder lift o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2044



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur A7: Woningbehoefte nultredenwoningen o.b.v. scenario's en gemiddelde van woonvoorkeur en verhuisgedrag in Parkstad Limburg, 2024-2044



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), WoON2021, Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 6 januari 2025
Projectnummer: 23.410
Opdrachtgevers: Regio Parkstad Limburg
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting en Job Wevers

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