stec
groep



Schaarsteonderzoek Beesel

Stec Groep aan gemeente Beesel

29 april 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Onze aanpak 3
- 1.3 Leeswijzer 4

2. Conclusies en advies 5
- 2.1 Overal in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment 5
- 2.2 Schaarste koopsegment: verschil tussen Beesel en Offenbeek/Reuver 6
- 2.3 64% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau 6
- 2.4 43% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op kernniveau, lichte verdringing in kern Beesel 7

3. Analyse schaarste 9
- 3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Beesel 9
- 3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment 14
- 3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe 17

4. Toetsing instrumenten 20
- 4.1 Lokale toewijzing 20

Bijlage A: Analyses op kernniveau 25
- A1. Gehanteerde indeling naar kernen gemeente Beesel 25
- A2. Inkomensgroepen per kern 25
- A3. Koopprijssegmenten per kern 26
- A4. Huurprijsklassen per kern 26
- A5. Passende woningvoorraad per kern 27
- A6. Aanbod en verkochte woningen per kern 27
- A7. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern* 27
- A8. Inkomende verhuizingen naar corporaties per kern, 2018-2023 28
- A9. Lokale binding bij toewijzing corporaties per kern, 2018-2023 28
- A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern, 2018-2023 29

Bijlage B: analyses op regioniveau 30
- B1. Inkomensgroepen per gemeente 30
- B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente 30
- B3. Koopprijssegmenten per gemeente 31
- B4. Passende woningvoorraad per gemeente 31
- B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Beesel onderzoekt samen met de andere Noord-Limburgse gemeenten de mogelijkheden die ze heeft om betaalbare woningen beter beschikbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit kan onder meer door als gemeente woningmarktinstrumenten in te zetten via een huisvestingsverordening. Denk aan een opkoopbescherming (het tegengaan van het opkopen van betaalbare woningen door investeerders), het voorrang geven bij de toewijzing van betaalbare (nieuwbouw)woningen aan personen met een lokale binding of het reguleren van toeristische verhuur van reguliere woningen[1].

Schaarste is een grond om deze instrumenten mee in te stellen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige schaarste-effecten op de woningmarkt. Ook moet (onderbouwd) besloten worden voor welke gebieden in de gemeente en voor welke prijssegmenten instrumenten van toepassing kunnen zijn.

Om deze reden wensen de Noord-Limburgse gemeenten te beschikken over een onderzoek naar de woningschaarste in de regio. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – de onderbouwing vormen van het verlenen van voorrang aan personen met een lokale binding. Dit onderzoek geeft de gemeente Beesel antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Beesel? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende kernen? En betekent dit dat er tussen deze kernen een verschil in prijsgrens is tot waar deze schaarste zich voordoet?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen ervaren op dit moment krapte op de woningmarkt? (zoals koopstarters en middeninkomens).
- Is er sprake van verdringing van personen met lokale binding op de sociale huurwoningmarkt en bij betaalbare (nieuwbouw)koopwoningen en kan een regeling daarom bijdragen aan het terugdringen van schaarste voor deze doelgroep?

1.2 Onze aanpak

Dit rapport beschrijft het onderzoek naar of er schaarste is, en zo ja in welke mate deze schaarste zich voordoet in de gemeente Beesel op gemeente- en kernniveau. Dit onderzoek bevat een grondige analyse van de huidige inkomensverdeling, woningvoorraad, marktdynamiek en demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en haar kernen. Hiervoor is gebruik gemaakt van Microdata gegevens van het CBS. Zo kunnen uitkomsten op kernniveau verkregen worden. Daarbij wordt ook regelmatig de vergelijking gemaakt met regionale en landelijke cijfers.

Op basis van actuele marktgegevens wordt vervolgens geanalyseerd in welke prijsklassen er aantoonbaar sprake is van deze schaarste. Indien er sprake is van schaarste in de gemeente Beesel dan kan dit onderzoek dienen als grondslag voor het opnemen van aanvullende regels in de huisvestingsverordening voor desbetreffende prijssegmenten.

Op basis van verhuisbewegingen in CBS Microdata is vervolgens de eventuele effectiviteit van het met voorrang toewijzen aan huishoudens met een maatschappelijke binding onderzocht. Dit wordt getoetst aan

[1] In dit onderzoek richten we ons op de effectiviteit van het instellen van voorrang bij de toewijzing van betaalbare woningen aan personen met een lokale binding. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024 en € 405.000 in 2025).

de hand van inwoners die terugkeren naar de kern, verhuizen binnen de kern/gemeente of terugkeren naar de gemeente.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies die voortkomen uit de onderzoeksresultaten. De volledige analyse wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 gaan we in op de effectiviteit van de voorrangsregeling voor huishoudens met een lokale binding met de gemeente en specifieke wijk of kern. In bijlage A zijn aanvullende analyses per kern en wijk in te zien. In bijlage A1 is de gehanteerde indeling weergegeven. In bijlage B is een vergelijking toegevoegd met de overige gemeenten in de regio Noord-Limburg.

2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

2.1 Overal in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Beesel duidt op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens[2], sterk gestegen transactieprijzen op de koopwoningmark en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. De combinatie van deze bevindingen zorgt ervoor dat huishoudens met een laag- of middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning.

In onderstaand overzicht geven we per aspect een beoordeling door middel van een stoplicht. Een rood stoplicht duidt erop dat dit specifieke aspect een grote bijdrage levert aan woningschaarste in de gemeente Beesel.

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Beesel

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	• De groep lage inkomens is in de gemeente Beesel (48%) vergelijkbaar met Nederland als geheel (49%). • De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 72% van de omvang van deze inkomensgroep (primaire en secundaire doelgroep van sociale huur)[3]. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder).Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	• 37% van de woningvoorraad had in 2024 een WOZ-waarde tot € 280.000 ten opzichte van 70% in 2020. • 19% van de huidig te koop staande of verkochte woningen in het afgelopen jaar had een vraagprijs tot € 280.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is dus krapper geworden. • De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2023 op € 352.900. Dit is een stijging van 63% ten opzichte van 2018. • De woningprijzen stijgen in 2024 weer hard door ten opzichte van 2023.	

[2] Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.
[3] Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 72 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)	• De inschrijfduur en zoekduur van corporatiehuurwoningen zijn in de periode 2020-2024 sterk toegenomen. Zo is de inschrijfduur meer dan verdubbeld van 35 maanden naar 73 maanden, net als de zoekduur van 16 maanden naar 33 maanden. • Het aantal reacties per woning is sterk toegenomen. Gemiddeld is dit toegenomen van 65 reacties in 2020 naar 162 reacties in 2024.



Bron: Stec Groep (2025).

2.2 Schaarste koopsegment: verschil tussen Beesel en Offenbeek/Reuver

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment. Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de kernen en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

In Beesel schaarste tot € 405.000, in Offenbeek en Reuver tot € 290.000 (prijspeil 2025)

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat er in de kern Beesel in 2024 woningschaarste is tot € 390.000. Zo zijn in 2024 slechts 23% van de woningen aangeboden of verkocht voor een dergelijke prijs. In Offenbeek en Reuver liggen de koopprijzen duidelijk lager en is het daardoor op gegeven moment al makkelijker een woning te kopen. We taxeren in Offenbeek en Reuver daardoor woningschaarste tot € 280.000. Jaarlijks kunnen deze prijzen gelijk aan het veranderen van de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd worden, tenzij er een aanleiding is hiervan af te wijken. Hieronder geven we de geïndexeerde prijsgrenzen per kern voor 2025. Tot deze prijsgrens is inzet van instrumenten per kern mogelijk, maar het is ook mogelijk om op basis van de laagste prijsgrens een gemeentelijke prijsgrens te hanteren.

Tabel 2: Geïndexeerde prijsgrens per kern in 2025

Kern	Huishoudens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025
Beesel	1.080	€ 405.000
Offenbeek	2.175	€ 290.000
Reuver	2.765	€ 290.000

Bron: Stec Groep (2025).

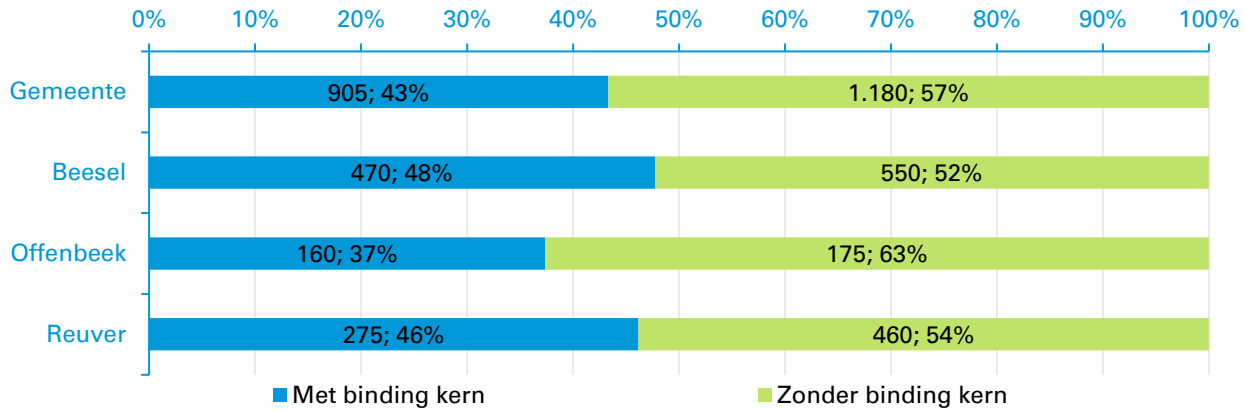
2.3 64% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen op gemeenteniveau in de gemeente Beesel zien we dat 64% van de verhuizingen in de periode 2018-2023 plaatsvond door huishoudens met een lokale binding met de gemeente Beesel. Dit betekent dat zij voor de verhuizing al in de gemeente Beesel woonden of hier naar terugkeerden nadat ze hier eerder ook hebben gewoond. Ook specifiek voor corporatiehuur en betaalbare koop zien we dat dit aandeel hoger ligt dan 50%. Het invoeren van een voorrangsregeling voor huishoudens met een lokale binding op gemeenteniveau zal daarom hoogstwaarschijnlijk weinig tot geen effect hebben omdat deze voorrang dan slechts geldt voor 50% van de vrijkomende woningen. Dat aandeel wordt nu ook al gehaald.

2.4 43% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op kernniveau, lichte verdringing in kern Beesel

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen op kernniveau in de gemeente Beesel zien we dat het aandeel verhuizingen met een lokale binding per kern sterk verschilt. Hieronder tonen we het aandeel per kern op basis van alle verhuizingen in de periode 2018 tot en met 2023. Op gemeenteniveau zien we dat 43% van alle verhuizingen plaatsvindt door verhuizers met een lokale binding met deze kern (woonden er al of keren terug). Houd er echter rekening mee dat er ook veel binnengemeentelijke verhuizingen tussen de kernen plaatsvinden. Het is daarmee een beleidskeuze of voorrang verleend wordt aan inwoners van de eigen kern ten opzichte van inwoners uit een andere kern in de gemeente Beesel.

Figuur 1: Huishoudens met lokale binding op kernniveau op basis van referentiepersoon[4], 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief instroom Oekraïners. De balk 'gemeente' toont het aandeel verhuisde huishoudens met binding op kernniveau. Dat is daarmee het gemiddelde van de drie kernen van Beesel.

Specifiek voor de betaalbare woningklassen hebben we voor de sociale huur ook een vergelijkbare analyse op kernniveau uitgewerkt, wanneer er voldoende verhuizingen zich hebben voorgedaan (zie bijlage A9)[5]. Voor betaalbare nieuwbouw zijn de relevante verhuizingen beperkt. Daarvoor is met name inzicht op gemeenteniveau, maar biedt ook het totaalbeeld voor het koopsegment uitkomst (zie bijlage A10). Wij adviseren op basis van de cijfers het volgende:

- **Overwegen in te voeren voor sociale huur:** we zien aanleiding om voor de kernen Beesel en Offenbeek na te gaan of een voorrangsregeling voor personen met een lokale binding in deze kernen verdringing kan tegengaan. De afgelopen jaren is circa 30% van de verhuurde corporatiewoningen toegewezen aan een huishouden met een binding met Beesel of Offenbeek. Afstemming met corporatie(s) is hiervoor noodzakelijk.
- **Niet invoeren voor betaalbare nieuwbouwkoop:** betaalbare koopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens) worden voor ongeveer of meer dan 50% verkocht aan huishoudens met een binding met de gemeente en koopwoningen voor minimaal 40% met binding met de kern[6]. We zien daarom geen aanleiding om hiervoor een voorrangsregeling in te voeren.

[4] Voor de referentiepersoon is geanalyseerd of deze eerder in de kern heeft gewoond. Het kan daarmee dus voorkomen dat een andere persoon uit het huishoudens wel een binding heeft met de kern maar dat dit nu niet wordt waargenomen.
[5] Er dienen minimaal 10 verhuizingen richting sociale huurwoningen in een kern plaats te vinden om deze cijfers op te kunnen nemen in het onderzoek.
[6] Huishoudens hebben een binding met de gemeente wanneer ze binnen de kern of wijk verhuizen, terugkeren naar de kern of wijk, binnen de gemeente verhuizen of terugkeren naar de gemeente.

Tabel 3: Overzicht sturingsmogelijkheden via voorrang huishoudens met lokale binding

Kern	Huis-houdens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025	Aandeel lokale binding kern totaal	Aandeel lokale binding kern sociale huur	Aandeel lokale binding kern koop	Toewijzing mogelijk o.b.v. lokale binding kern*
Beesel	1.080	€ 405.000	48%	31%	54%	Ja
Offenbeek	2.175	€ 290.000	37%	31%	41%	Ja
Reuver	2.765	€ 290.000	46%	46%	46%	Nee

Bron: Stec Groep (2025). *We achten toewijzing op basis van lokale binding kansrijk en mogelijk als het aandeel met een lokale binding op kernniveau lager is dan 40% voor een specifiek woningtype of voor de totale woningmarkt van de kern.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk staat de uitwerking van de meest relevante woningschaarste-indicatoren. Dit zijn onder andere:

- Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad.
- De recente marktdynamiek op de koopwoningmarkt van gemeente Beesel.
- De recente dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van gemeente Beesel.

De analyses in dit hoofdstuk worden op gemeenteniveau gepresenteerd en regelmatig vergeleken met regionale, provinciale en landelijke cijfers. Wel worden verschillen binnen de gemeente benoemd. Deze uitkomsten zijn in te zien in bijlage A.

3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Beesel

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 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 sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 47.699** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 52.671**. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van **€ 66.000 per huishouden**. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Circa 66% van de huishoudens in de gemeente Beesel heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Beesel weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in Nederland. We zien dat in totaal 48% van de huishoudens in de gemeente Beesel een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen tot €220.000. Dit is iets minder dan het landelijke aandeel. Verder zien we dat circa 18% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 34% van de huishoudens heeft daarmee dus een hoog inkomen. Dat is 3% minder dan het landelijke aandeel. Op kernniveau zien we dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst is in de kern Offenbeek (53%). Zie hiervoor bijlage A2.

Tabel 4: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Beesel

Inkomensgroep	Kern Reuver	Kern Beesel	Gemeente Beesel	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	1.510 (31%)	240 (23%)	1.750 (29%)	2.268.570 (29%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	985 (20%)	165 (15%)	1.155 (19%)	1.561.025 (20%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	865 (18%)	180 (17%)	1.050 (18%)	1.189.775 (15%)
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	1.515 (31%)	475 (45%)	1.995 (34%)	2.906.890 (37%)
Totaal	**4.880 (100%)**	**1.065 (100%)**	**5.945 (100%)**	**7.926.260 (100%)**

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

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor een meerpersoonshuishouden per rentecategorie.

Hypotheek rente	Modaal (€ 44.000)	Modaal en half modaal (€ 44.000 + € 22.000)	2x modaal (€ 44.000 + € 44.000)
1%	€ 205.000	€ 325.000	€ 479.000
2%	€ 188.000	€ 298.000	€ 436.000
3%	€ 183.000	€ 294.000	€ 426.000
4%	€ 177.000	€ 276.000	€ 407.000
5%	€ 171.000	€ 272.000	€ 390.000

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Beesel mogelijk beperkt is, zijn eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vastgesteld. Er wordt wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde van 2024 gerekend (peildatum: 1 januari 2023). In de huidige markt overstijgen de transactieprijzen deze waarden wel geregeld. Op de lange termijn (in bijvoorbeeld een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. Verderop in dit hoofdstuk wordt de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen behandeld.

Voor **lage inkomens met passend toewijzen** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 155.000 betaalbaar en heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 650,43 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 697,07 voor meerpersoonshuishoudens).

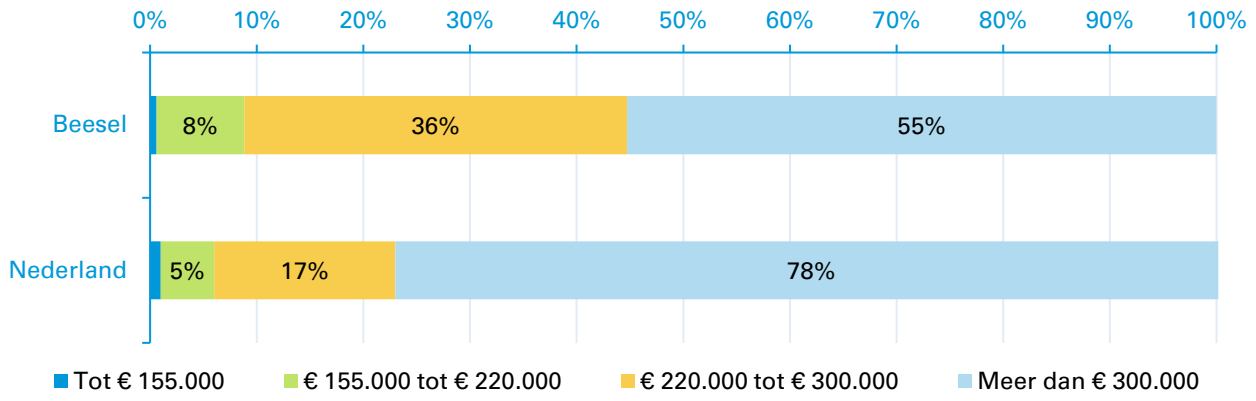
Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 220.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 650,43 / € 697,07) tot de DAEB-huurgrens (€ 879,66) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 66.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 300.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de DAEB-huurgrens (€ 879,66) tot de middenhuurgrens (€ 1.157,95).

55% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande koopprijsgrenzen een indeling gemaakt van de koopwoningvoorraad van de gemeente Beesel. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2024 (peildatum 1 januari 2023). Daaruit blijkt dat slechts 1% van de koopwoningvoorraad bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen. Ook voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (8%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 45% van de woningmarkt voor hen bereikbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat met name de mogelijkheden voor middeninkomens in de gemeente Beesel groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk slechts 23% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. Op kernniveau zien we dat er in Reuver (79%) de meeste mogelijkheden voor middeninkomens op de koopwoningmarkt zijn. Zie hiervoor bijlage A3.

Figuur 2: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Beesel, 2022

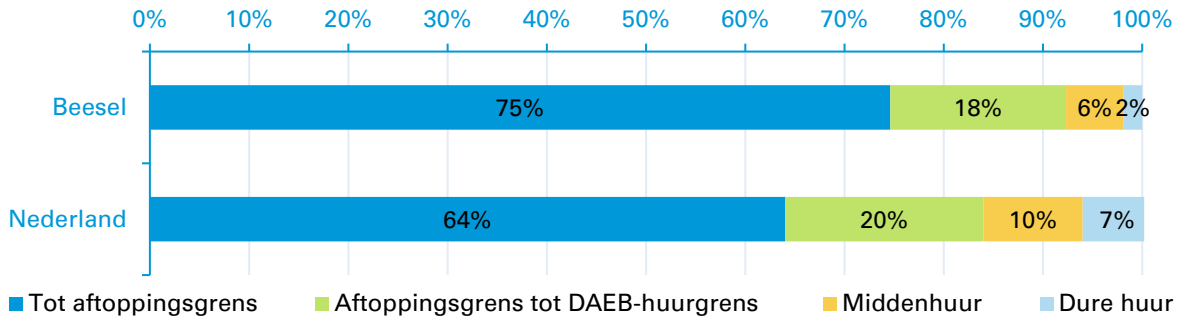


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

Relatief groot deel van huurwoningvoorraad tot aftoppingsgrens

Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Beesel gemaakt. Daaruit blijkt dat 75% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de aftoppingsgrens. Dat is beduidend meer dan landelijk (64%). Daarentegen zijn er in Beesel juist relatief weinig huurwoningen in de prijscategorieën aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens (18%), middenhuur (6%) en dure huur (2%) ten opzichte van het landelijke aandeel. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens met name hoog is in Reuver (waar Offenbeek onderdeel van uit maakt) (76%). Zie hiervoor bijlage A4.

Figuur 3: Huurwoningvoorraad naar huurprijsklassen in de gemeente Beesel, 2022



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

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 73% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Voor de groep met een laag inkomen (2.905 huishoudens) zijn in totaal circa 2.105 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (73%). Voor huishoudens met een middeninkomen lijkt de voorraad vervolgens relatief groot. We zien echter dat zij door de krappe voorraad voor huishoudens met een laag inkomen ook van deze doelgroep concurrentie hebben. Immers woont elk huishouden op dit moment ergens. Daarnaast zien we dat door stijgende koopwoningprijzen de woningvoorraad voor deze doelgroep nu ook snel afneemt. Hier staan we in de volgende paragraaf verder bij stil. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat met name in de kern Beesel de voorraad voor de huishoudens met een laag inkomen zeer beperkt is. Dit is zowel voor lage inkomens met passend toewijzen (63%) als zonder passend toewijzen (45%). Zie hiervoor bijlage A5.

Tabel 5: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Beesel

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huurwoningen	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	Koop: < € 155.000 Huur: < aftoppings-grens	1.750	1.410 (81%)	25 (1%)	82%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	1.155	335 (29%)	335 (29%)	58%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 220.000 - € 300.000 Huur: DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	1.050	110 (10%)	1.465 (140%)	150%
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	Koop: > € 300.000 Huur: > middenhuur-grens	1.995	35 (2%)	2.255 (113%)	115%
Totaal		5.945	1.890 (32%)	4.080 (69%)	100%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Van een deel van de huishoudens is het inkomen onbekend, daarnaast staat een deel van de woningen leeg.

Huishoudens met laag inkomen veelvuldig in bezit van koopwoning, met name oudere doelgroep

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld 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 naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 58% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. 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. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Beesel de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot en goedkoop is geweest. Huishoudens met een laag inkomen hebben hierdoor, in tijden dat de koopwoningmarkt beter bereikbaar was, al de stap naar een eigen woning kunnen maken. Hoewel het momenteel voor starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een laag inkomen moeilijker is om deze stap te zetten, behoort Beesel nog steeds tot de goedkoopste gemeenten van Limburg. Hierdoor zullen starters in Beesel deze stap eerder kunnen zetten dan elders in Limburg.

Tabel 6: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de gemeente Beesel

Huishoudenstype	Aantal huishoudens	Koop (%)	Sociale huur (%)	Vrijesector-huur (%)
Alleenstaand tot 35 jaar	145	46%	52%	2%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	225	28%	72%	0%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	530	33%	67%	0%
Alleenstaand 75 jaar of ouder	520	39%	61%	0%
Stel zonder kinderen tot 35 jaar	25	39%	59%	2%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	40	0%	40%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	445	50%	50%	0%
Stel zonder kinderen 75 jaar of ouder	350	65%	31%	3%
Eenouder	310	59%	39%	0%
Stel met kinderen	265	32%	66%	0%
Totaal	2.860	58%	40%	0%

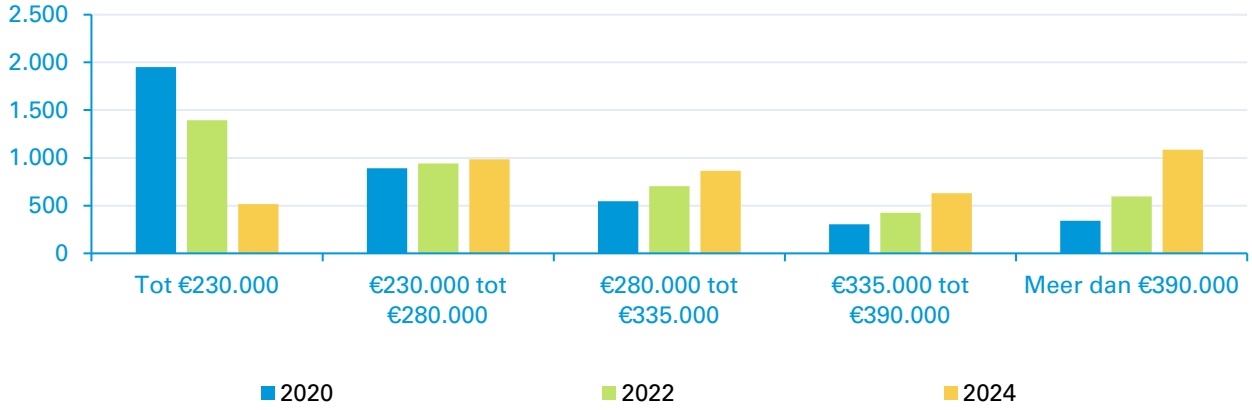
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van alle huishoudens is zowel samenstelling, inkomen als woonsituatie bekend.

3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment

WOZ-waarde koopwoningen in paar jaar tijd sterk toegenomen

We hebben de koopwoningmarkt van Beesel verder onderzocht. Dat start met een analyse van de WOZ-waardeontwikkeling. We nemen daarvoor meer prijssegmenten mee dan in de analyse met inkomensgroepen. Ook voor een deel van de huishoudens met een hoger inkomen kan de woningmarkt immers krap zijn. Wanneer we de WOZ-waardeontwikkeling in de periode 2020-2024 in omvang van prijscategorieën in beeld brengen vallen een aantal zaken op. Zo zien we dat in 2020 het segment tot € 230.000 nog sterk aanwezig was in de gemeente Beesel. 48% van de woningvoorraad had toen een dergelijke WOZ-waarde tegenover 13% in 2024. De overige prijssegmenten zijn in omvang toegenomen. Met name doordat woningen uit goedkopere prijscategorieën zijn opgeschoven. Vooral het segment duurder dan € 390.000 is hierdoor sterk toegenomen. In 2020 bedroeg dit segment nog 8% van de voorraad, in 2024 is dit 27%.

Figuur 4: Ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente Beesel, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Aanbod en verkochte woningen tot € 280.000 is in de gemeente Beesel beperkt

De WOZ-waarde is bepaald aan de hand van de marktwaarde van woningen op 1 januari 2023. Inmiddels hebben nieuwe prijsontwikkelingen zich voorgedaan. Om die reden brengen we allereerst het huidig aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Funda (zie Tabel 5). Daaruit blijkt dat op dit moment vooral woningen duurder dan € 280.000 te koop staan. Slechts 19% van de te koop staande woningen is goedkoper dan € 280.000. In totaal heeft 41% van het woningaanbod in het afgelopen jaar een vraagprijs gehad van meer dan € 390.000 en was in totaal 42% goedkoper dan € 335.000. De woningmarkt van Beesel was daarmee betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland. Op kernniveau zien we dat met name in de kern Beesel (23%) het aanbod tot € 390.000 relatief beperkt is geweest.

Naast Funda brengen we ook de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Inge Pelsers Makelaardij. Dit is een makelaar in Beesel die haar aanbod niet op Funda zet. In totaal werden er in 63 woningen verkocht in 2024. Hiervan werd 25% onder de € 280.000 verkocht, 19% tussen de € 220.000 en € 280.000 en 16% tussen de € 280.000 en € 335.000. Het grootste aandeel woningen werd voor meer dan € 390.000 verkocht (35%).

Tabel 7: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Beesel, november 2023 – november 2024

Prijsklassen	Te koop november '24	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Beesel	Nederland
Tot € 220K	1	3%	8	6%	9	5%	5%
€ 220K - € 280K	6	16%	19	14%	25	14%	11%
€ 280K - € 335K	14	38%	26	19%	40	23%	13%
€ 335K - € 390K	5	14%	25	18%	30	17%	14%
Meer dan € 390K	11	30%	60	43%	71	41%	57%
Totaal	37	100%	138	100%	175	100%	100%

Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 8: Aanbod en verkochte woningen per kern

Kern	Te koop / verkocht tot € 335.000	Te koop / verkocht tot € 390.000
Reuver	45%	65%
Beesel	12%	23%

Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoge gemiddelde transactieprijzen en snelle verkooptijd van woningen

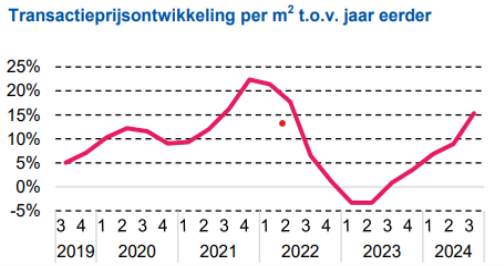
Uit NVM-gegevens (3e kwartaal 2024) op COROP-niveau (Noord-Limburg) zien we dat de prijzen ten opzichte van een jaar terug weer sterk gestegen zijn. Dat duidt er dus op dat de WOZ-waarden inmiddels alweer achterhaald zijn ten opzichte van de huidige prijzen. Zo zijn de prijzen in de COROP-regio Noord-Limburg in het derde kwartaal van 2024 15,3% hoger per vierkante meter dan een jaar eerder.

Figuur 5: NVM-marktontwikkelingen COROP-regio Noord-Limburg, 2023 Q3 – 2024 Q3

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	283	301	**325**	14,9%	8,1%
Hoekwoning	340	370	**366**	7,9%	-1,0%
2-onder-1-kap	332	389	**397**	19,7%	2,1%
Vrijstaand	536	593	**559**	4,3%	-5,8%
Appartement	271	254	**272**	3,5%	8,9%
Totaal	**371**	**421**	**405**	**10,5%**	**1,1%**



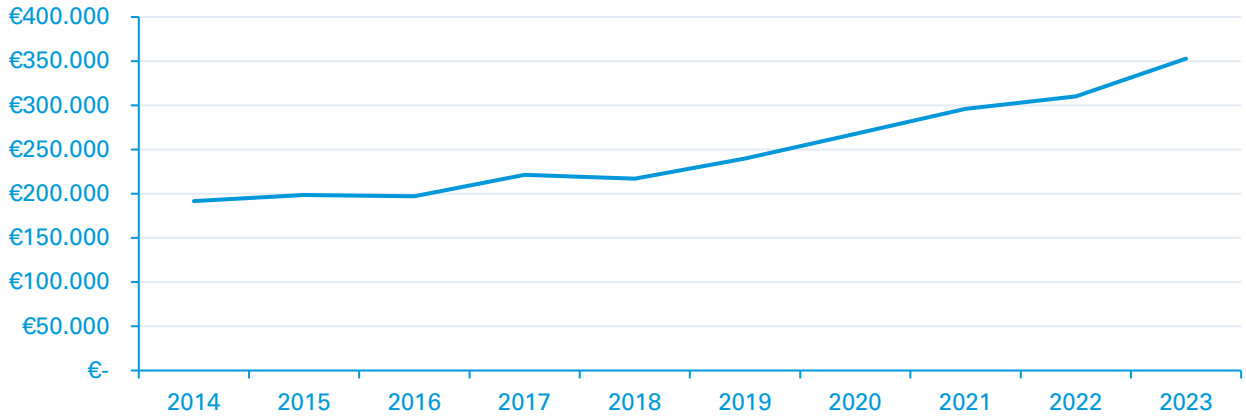
Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.592	2.975	**2.938**	13,3%	-1,2%
Hoekwoning	2.849	2.883	**3.287**	15,3%	14,0%
2-onder-1-kap	2.706	3.074	**3.153**	16,5%	2,6%
Vrijstaand	3.022	3.389	**3.628**	20,0%	7,1%
Appartement	3.446	3.569	**3.592**	7,3%	3,8%
Totaal	**2.908**	**3.185**	**3.324**	**15,3%**	**4,8%**



Gemiddelde transactieprijs met 63% gestegen in afgelopen vijf jaar

Op basis van cijfers van het CBS hebben we ook inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in de gemeente Beesel. Dan wel voor de periode 2014-2023. Daaruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs in de gemeente met 63% is gestegen in de periode 2018-2023. We verwachten op basis van NVM-marktcijfers dat de prijzen in Beesel verder zullen stijgen. Ook de aanbodcijfers van Funda in de gemeente Beesel geven daar aanleiding toe.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Beesel, 2014-2023



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

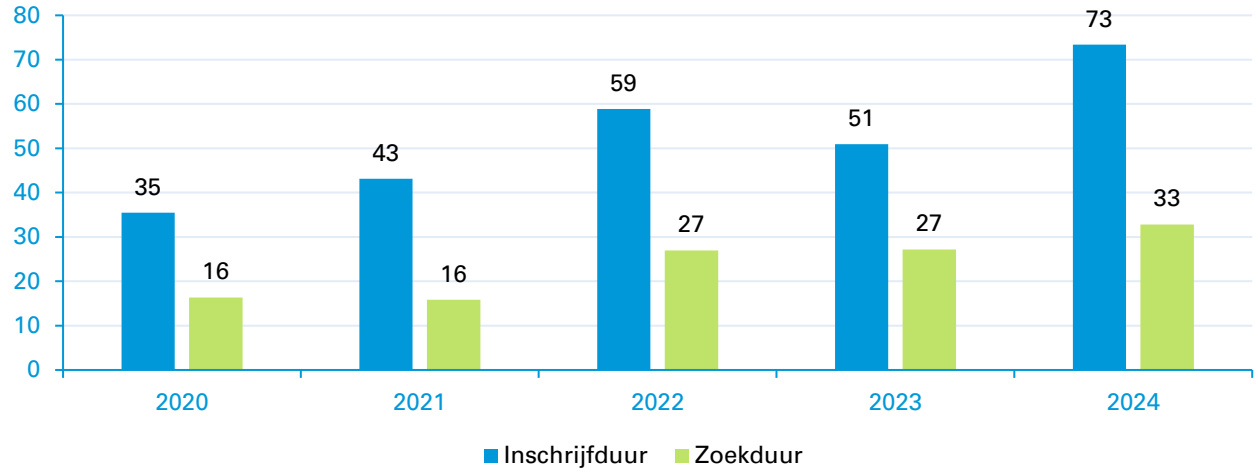
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

Woningmarktontwikkelingen vinden niet enkel plaats in het koopsegment. We zien ook dat in het sociale huursegment ontwikkelingen zich voordoen. Deze zijn mede ingegeven door de prijsstijging van koopwoningen. Zo zorgt de krapte in het betaalbare woningsegment ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning en dat ook huishoudens die al huurden minder makkelijk doorstromen naar een koopwoning. Hieronder benoemen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt op basis van gegevens van de corporaties Woonwenz en Nester.

Inschrijfduur en zoekduur meer dan verdubbeld sinds 2020

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur, de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning, en de zoekduur, de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Voor beide geldt dat deze in de periode 2020-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Woonwenz en Nester). Zo is de gemiddelde inschrijfduur in Beesel voor een sociale huurwoning ongeveer verdubbeld van circa 35 maanden in 2020 naar 73 maanden in 2024. Dit betekent dat in de afgelopen vijf jaar de inschrijfduur met ruim 3 jaar is toegenomen. De gemiddelde zoekduur is in dezelfde periode opgelopen van 16 maanden naar 33 maanden, oftewel mensen zoeken gemiddeld anderhalf jaar langer naar een sociale huurwoning. Dit is een vergelijkbaar beeld als elders in de regio.

Figuur 7: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur (in maanden) bij woningcorporaties in de gemeente Beesel, 2020-2024

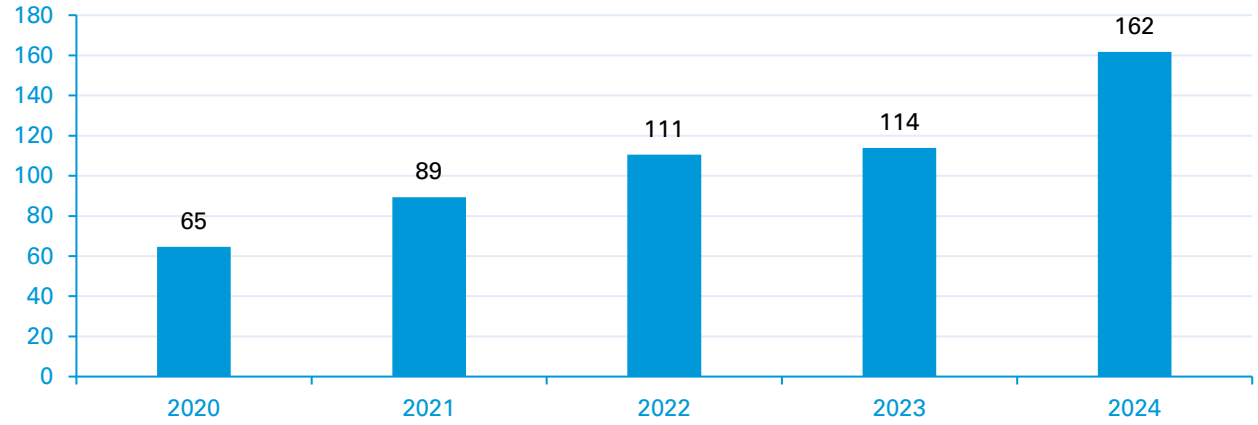


Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Aantal reacties per vrijgekomen woning met +150% toegenomen sinds 2020

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2020. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld bijna honderd reacties bijgekomen ten opzichte van 2020. Tussen 2023 en 2024 nam het aantal reacties op een vrijgekomen woning het meest toe. We zien deze toename sterk terug in de kern Reuver. Dit is de kern met de meeste sociale huurwoningen. Het gemiddeld aantal reacties in Beesel fluctueert sterk per jaar doordat hier per jaar relatief weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen. Zie hiervoor bijlage A7.

Figuur 8: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Beesel, 2020-2024



Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

440 actief woningzoekenden in de gemeente Beesel, relatief veel in Reuver

Op basis van gegevens van Thuis in Limburg hebben we ook inzicht in de actief woningzoekenden in de gemeente Beesel. Zij hebben minimaal één keer op een vrijgekomen corporatiewoning gereageerd in het afgelopen jaar via Thuis in Limburg. Van de actief woningzoekenden is de huidige woonplaats bekend. Dit geeft een indicatie van waar zij ook een woning zoeken, maar dit kan uiteraard afwijken van hun huidige woonplaats.

We zien dat er in totaal 440 actief woningzoekenden naar een corporatiewoning via Thuis in Limburg zijn. Ten opzichte van het totaal aantal huishoudens is dat 7,3%. In de kern Reuver zijn zowel absoluut als relatief de meeste actief woningzoekenden, 400 in totaal en 8,1% ten opzichte van het aantal huishoudens in deze kern. In de kern Beesel zijn 40 actief woningzoekenden. Dat is slechts 3,7% van het aantal huishoudens.

Tabel 9: Actief woningzoekenden per kern

Kern	Huishoudens	Actief woningzoekenden	Aandeel woningzoekend t.o.v. aantal huishoudens
Reuver	4.965	400	8,1%
Beesel	1.090	40	3,7%
Gemeente Beesel	6.055	440	7,3%

Bron: Thuis in Limburg (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

4. Toetsing instrumenten

In een huisvestingsverordening, ondersteund door een onderbouwing van woningschaarste, kan de gemeente Beesel ervoor kiezen om voorrang te verlenen aan personen met een lokale binding op basis van lokale binding. Daarom toetsen we de effectiviteit van dit instrument.

4.1 Lokale toewijzing

Op basis van CBS Microdata hebben we in beeld gebracht waarvandaan huishoudens de afgelopen jaren richting vrijkomende woningen in de gemeente Beesel zijn verhuisd. Dit is relevant om een inschatting te kunnen maken van de effectiviteit van het verlenen van voorrang aan personen met een lokale binding. Als nu immers al meer dan 50% verkocht of verhuurd worden aan personen met een lokale binding dan is het effect van een dergelijke maatregel minder groot. Deze maatregel kan ingezet worden voor het sociale huursegment en betaalbare nieuwbouw-koopwoningen. Aangezien de nieuwbouw van koopwoningen zeer beperkt plaats heeft gevonden, gebruiken we alle verhuizingen naar koopwoningen om hier een uitspraak over te doen. Om de verhuisbewegingen naar herkomst in te delen, maken we gebruik van de volgende indeling voor de verhuizingen:

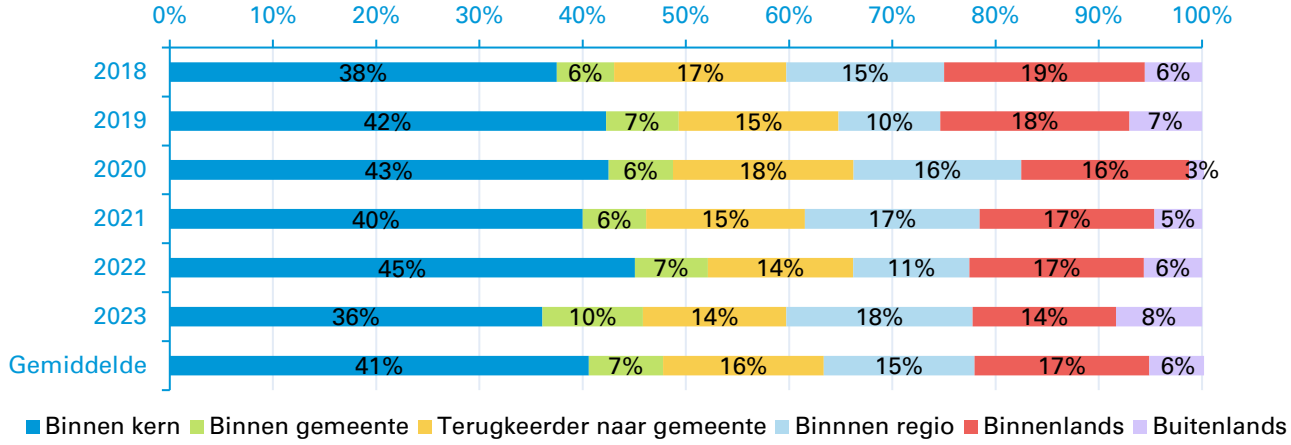
- Binnen kern: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in dezelfde kern
- Terugkeerder naar kern: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in dezelfde kern heeft gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de kern.
- Binnen gemeente: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de gemeente Beesel.
- Terugkeerder naar gemeente: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in Beesel gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de kern.
- Binnen regio: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de regio Noord-Limburg.
- Binnenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in een andere gemeente van Nederland. Een verhuizing vanuit een gemeente in Midden-Limburg (zoals bijvoorbeeld Roermond) valt dus ook binnen deze categorie.
- Buitenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in het buitenland[7].

63% van verhuizingen richting Beesel woonde al in de gemeente of keerde terug naar gemeente

De gegevens over verhuizingen tonen ons dat in de periode 2018-2023 63% van de verhuizingen plaatsvond door huishoudens waarvan de referentiepersoon voor de verhuizing ook al in de gemeente woonde of terugkeerde van buiten de gemeente naar Beesel. Gemiddeld genomen vindt 41% van de verhuizingen binnen de eigen kern plaats. Dit is logisch gezien het beperkt aantal kernen in de gemeente.

[7] De instroom van Oekraïners is niet zichtbaar in de onderstaande figuren, omdat het opnemen van deze specifieke groep vluchtelingen een vertekend beeld van de werkelijke situatie zou kunnen geven. Dit komt doordat Oekraïners vaak via speciale regelingen, zoals tijdelijke huisvesting, worden opgevangen en daardoor de reguliere woningmarkt niet betreden. Alle andere landen van herkomst worden wel weergegeven. Dit betreft veelal arbeidsmigranten.

Figuur 9: Inkomende verhuizingen per jaar in de gemeente Beesel, 2018-2023

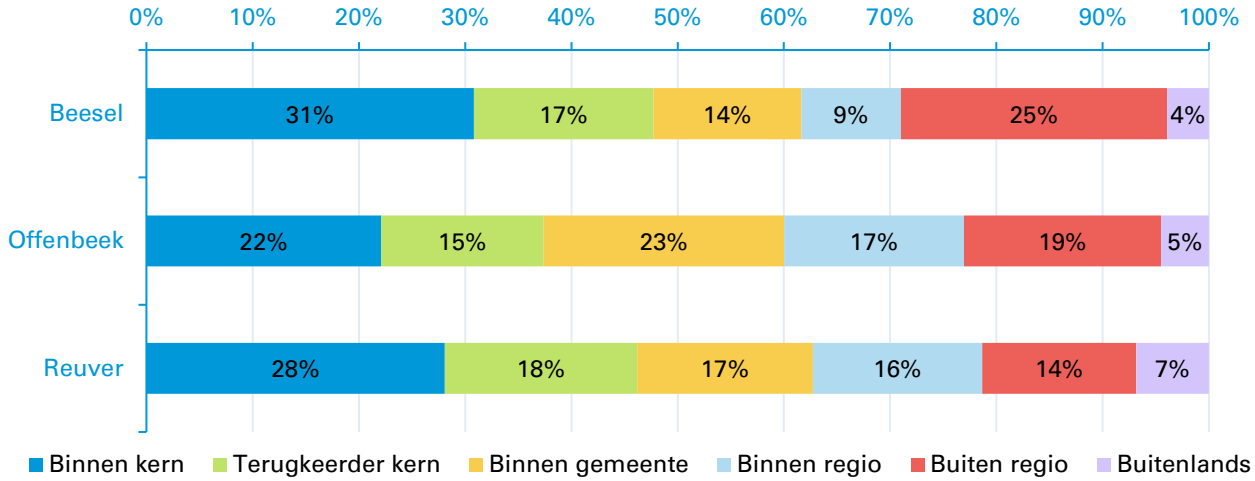


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Meer verhuizingen binnen de eigen kern in Reuver dan in Beesel

De inkomende verhuizingen hebben we opgedeeld naar de kernen in de gemeente Beesel. Ook de terugkeerders hebben we op kernniveau in beeld gebracht. Dit betekent dat er enkel sprake is van een terugkeerder als deze eerder in de kern heeft gewoond, maar voor de verhuizing niet. Dit kan dus ook een binnengemeentelijke verhuizing betreffen. Hieruit blijkt dat in Beesel de meeste verhuizers uit de eigen kern komen of terugkeren en in Offenbeek het minste. Dit komt mogelijk ook door de nabijheid van Reuver. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is in deze kern namelijk juist het hoogst.

Figuur 10: Inkomende verhuizingen per kern in de gemeente Beesel, 2018-2023

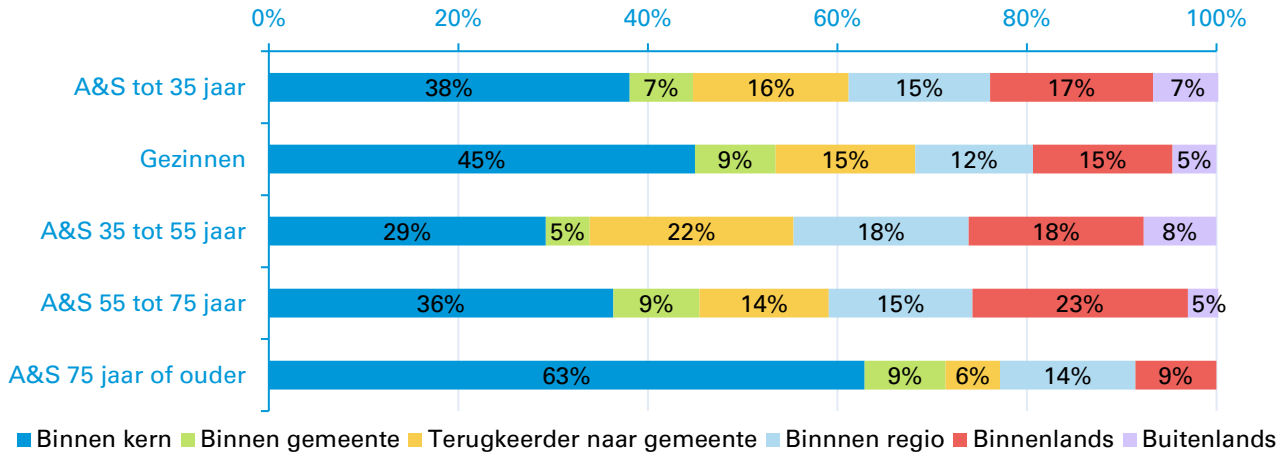


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar afkomstig van elders

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat jongeren, gezinnen en (met name) ouderen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern of gemeente of hiernaartoe terugkeren. Bij ouderen is dat aandeel zelfs 78%. Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar hebben het minst vaak een binding met de kern of gemeente.

Figuur 11: Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Beesel, 2018-2023

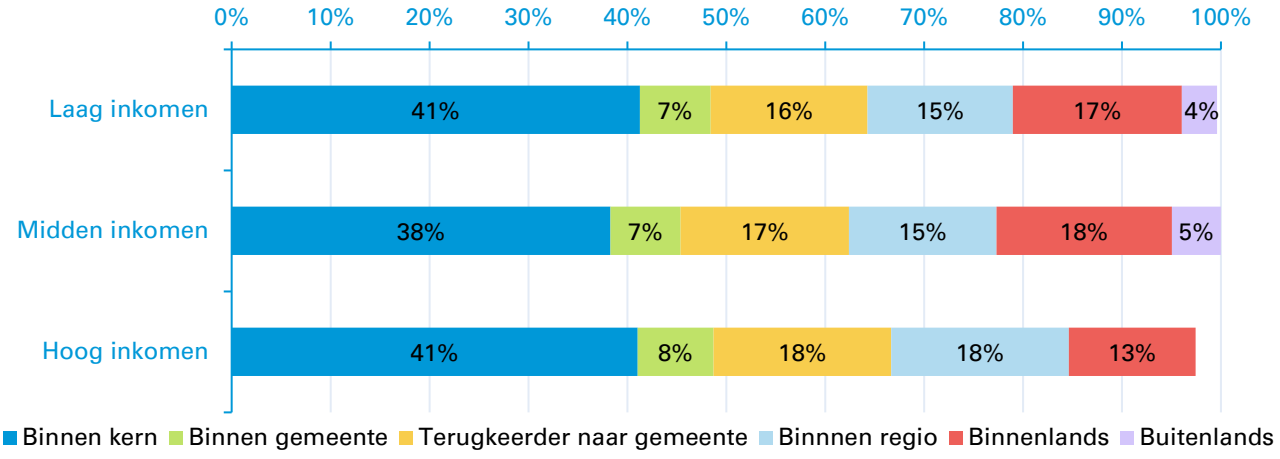


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Geen grote verschillen in lokale binding van inkomensgroepen

Onderscheid makend naar inkomensklassen zien we geen grote verschillen. Huishoudens met een hoog inkomen hebben iets vaker een binding hebben met de kern of gemeente dan huishoudens met een laag inkomen. Het verschil is echter slechts 3%. Van de huishoudens met een hoog inkomen is 41% afkomstig uit de eigen kern, 8% afkomstig uit de eigen gemeente en keert 18% terug naar de gemeente. Dat is in totaal 67% van alle verhuizingen van deze inkomensgroep. Bij huishoudens met een midden inkomen is dit 62%. Met name door buitenlandse instroom is het aandeel huishoudens met een laag inkomen met een binding met de kern of gemeente kleiner.

Figuur 12: Inkomende verhuizingen per inkomensgroep in de gemeente Beesel, 2018-2021

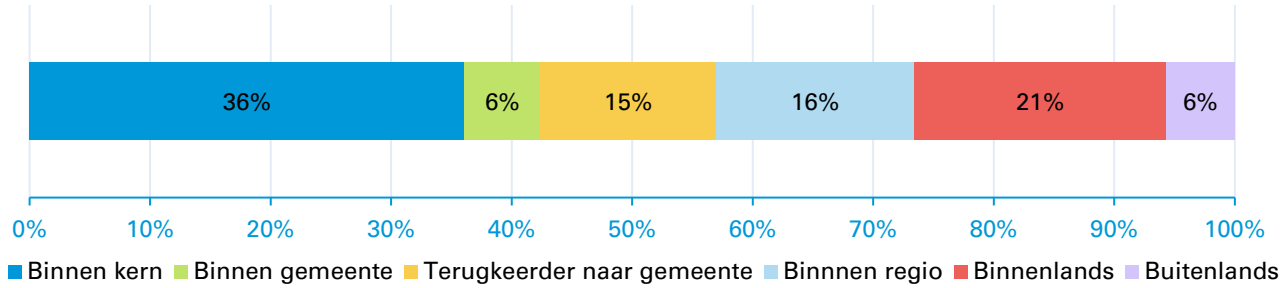


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

57% van sociale huursegment verhuurd aan lokaal gebonden verhuizer

Het inzetten van het verlenen van voorrang voor personen met een lokale binding kan enkel voor bepaalde woningcategorieën, zoals sociale huurwoningen van corporaties. Om die reden hebben we verhuizingen ook specifiek naar dit woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er relatief veel verhuizingen vanuit de eigen kern, gemeente of door terugkeerders plaatsvinden naar dit woningtype. In totaal is het aandeel van deze gezamenlijke verhuisstromen 57% van alle verhuizingen. Dat is dus meer dan via voorrang geregeld kan worden. Zie Bijlage A8 voor het aantal inkomende verhuizingen naar corporaties per kern.

Figuur 13: Inkomende verhuizingen naar corporaties in de gemeente Beesel, 2018-2023

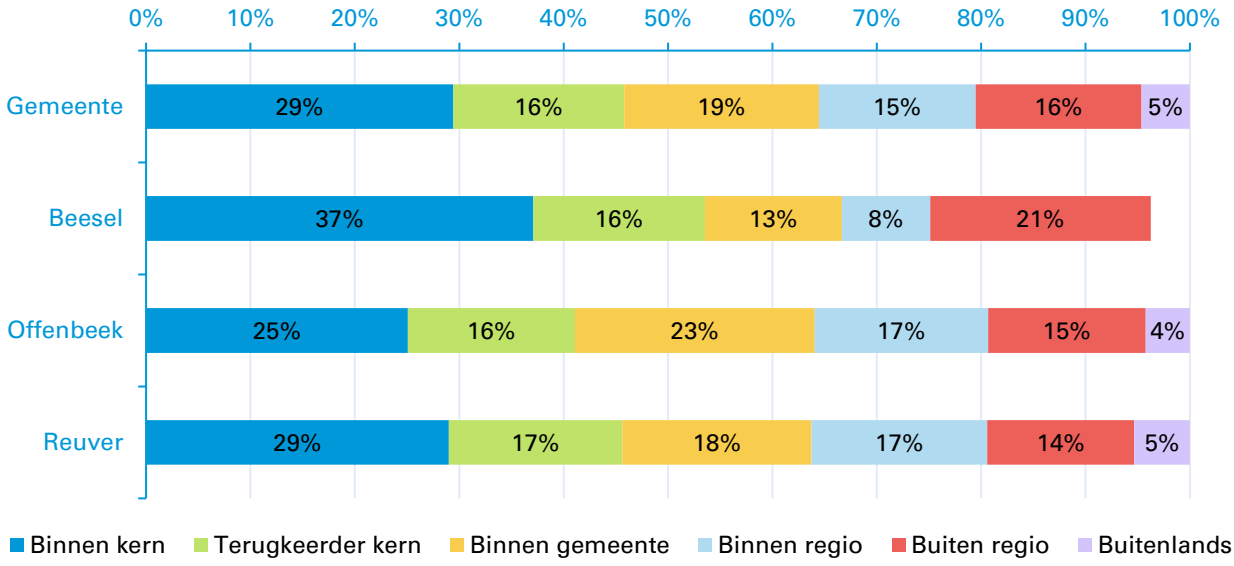


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Koopsegment in beide kernen in trek bij lokaal gebonden verhuizingen

Voor het koopsegment hebben we allereerst in beeld gebracht welk deel van de verhuizingen per kern uit de eigen kern of gemeente komt en welk deel naar de kern terugkeert. Daaruit valt op dat het aandeel verhuizingen binnen de kern met name hoog is geweest in Beesel (37%). Rekening houdend met het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen zijn de verschillen tussen de kernen echter een stuk kleiner.

Figuur 14: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Beesel per kern*, 2018-2023

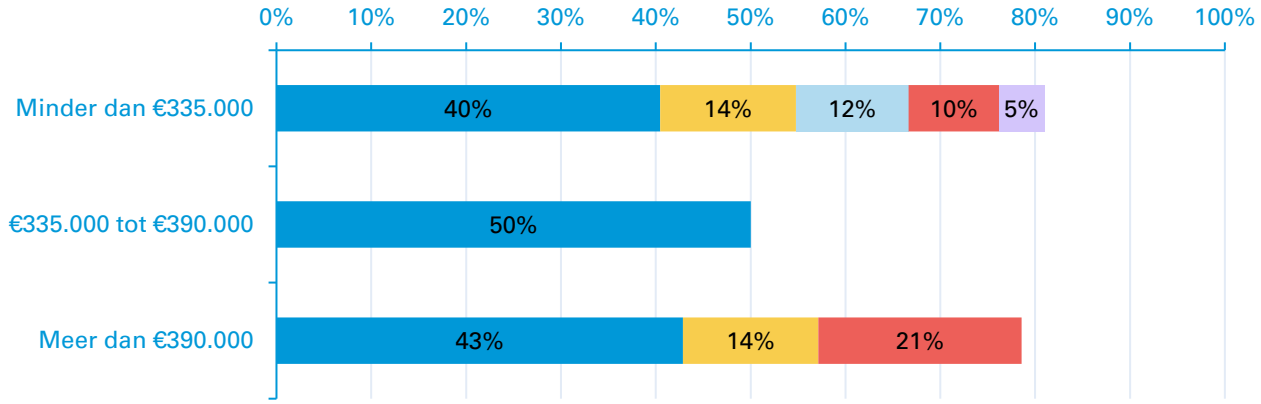


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners. *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

Koopwoningen in het middensegment het minste verkocht aan huishoudens met lokale binding

We hebben het koopsegment opgedeeld naar WOZ-waarde. Enkel voor betaalbare woningen (waarvoor schaarste is aangetoond) kan immers deze regeling worden ingezet. We nemen daarbij enkel de verhuizingen naar koopwoningen in de jaren 2022 en 2023 mee. In die jaren liggen de prijzen nog relatief dichtbij de huidige prijzen. Het aantal verhuizingen richting koopwoningen was in deze periode relatief beperkt waardoor bepaalde verhuisstromen niet groter zijn dan 10. Hierdoor is de analyse niet volledig te maken. Wel zien we dat richting betaalbare koopwoningen meer dan 40% afkomstig was uit de eigen kern.

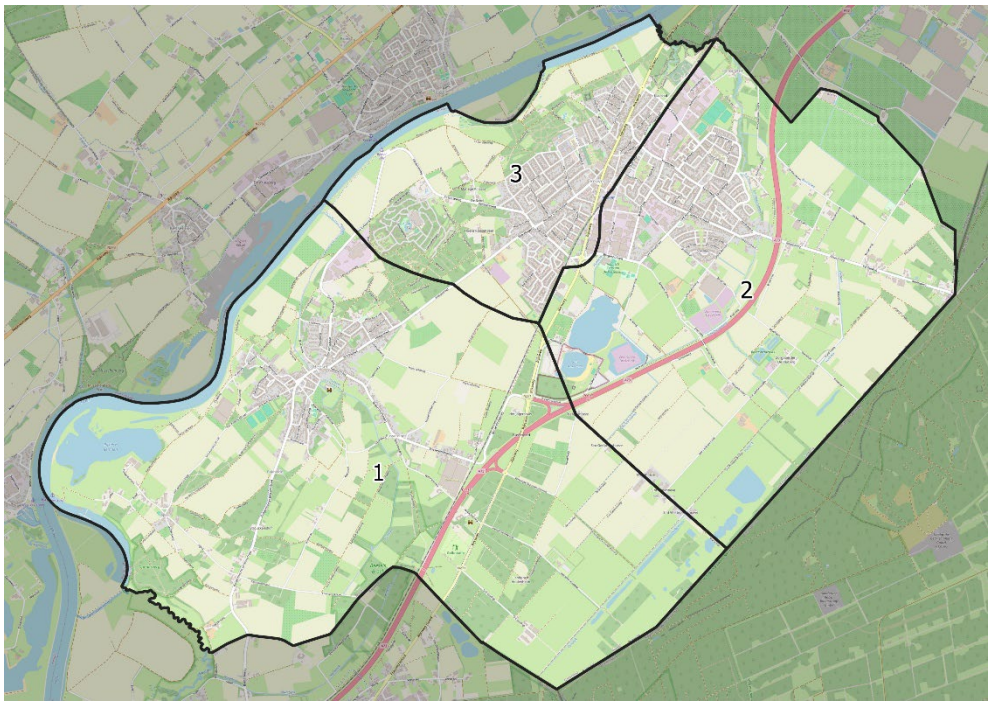
Figuur 15: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Beesel naar prijssegment, 2022-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners. *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

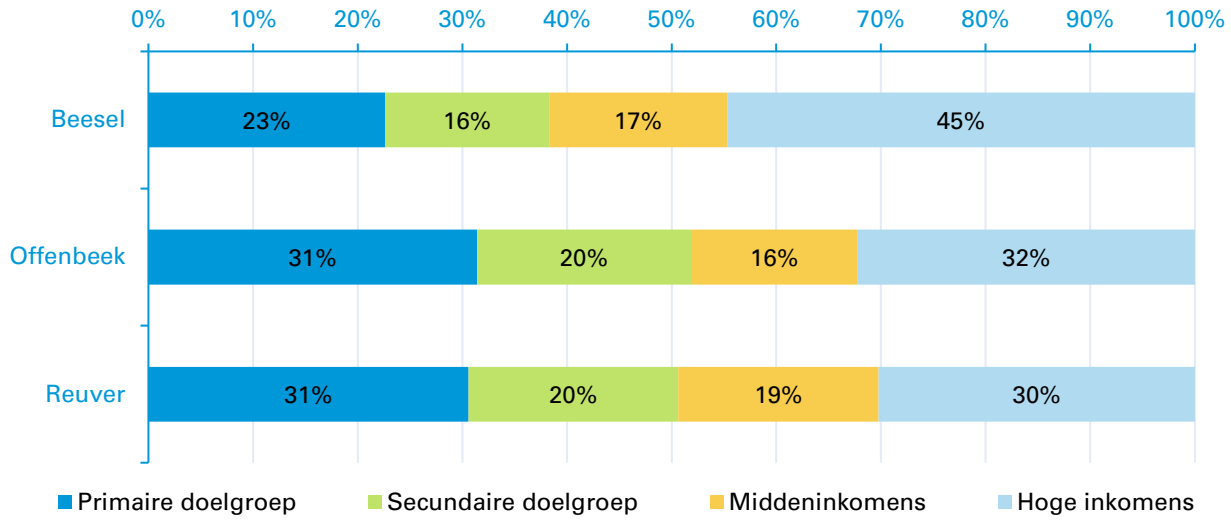
Bijlage A: Analyses op kernniveau

A1. Gehanteerde indeling naar kernen gemeente Beesel



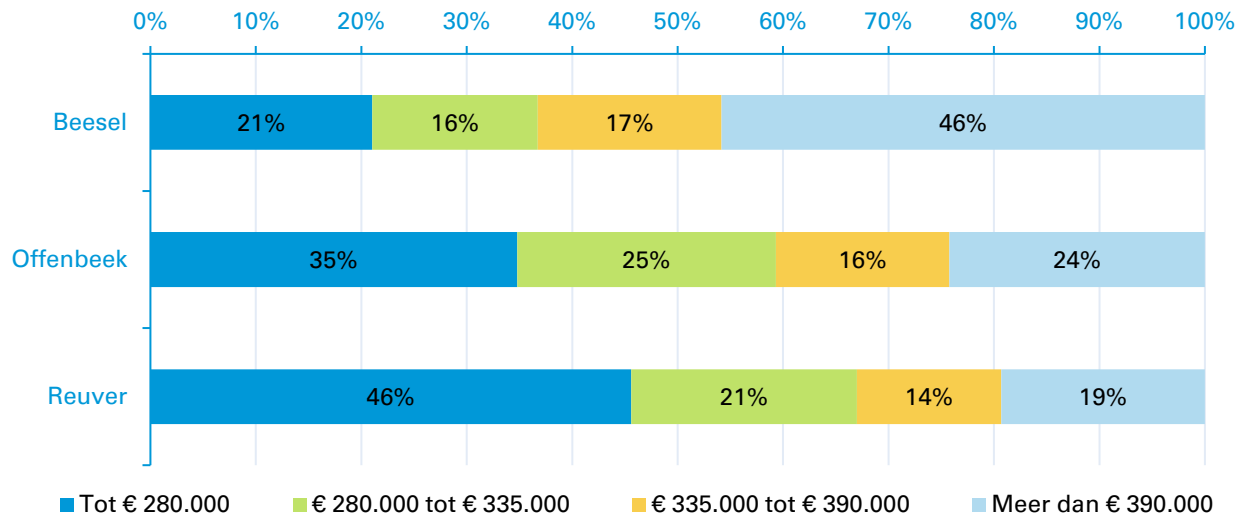
Bron: CBS wijken en buurten (2024). Bewerking Stec Groep (2024). 1=Beesel, 2=Offenbeek en 3=Reuver.

A2. Inkomensgroepen per kern



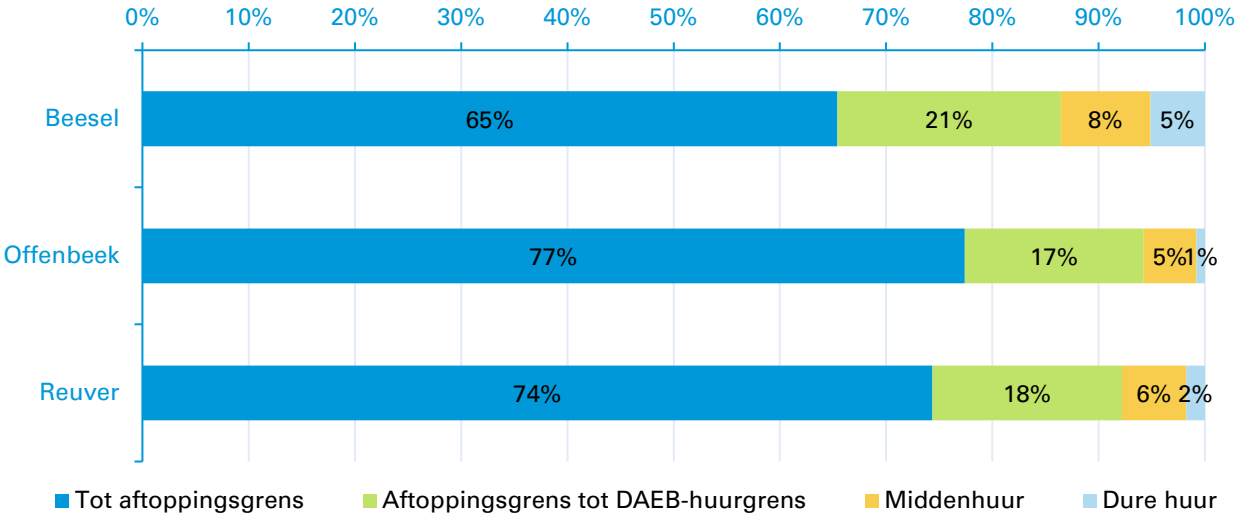
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A3. Koopprijssegmenten per kern



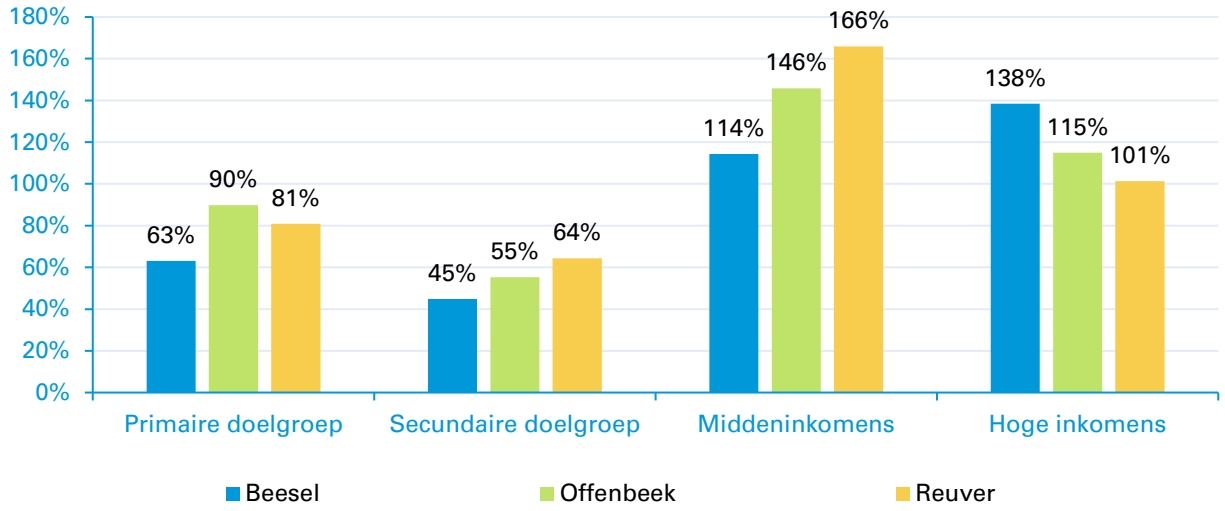
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

A4. Huurprijsklassen per kern



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

A5. Passende woningvoorraad per kern



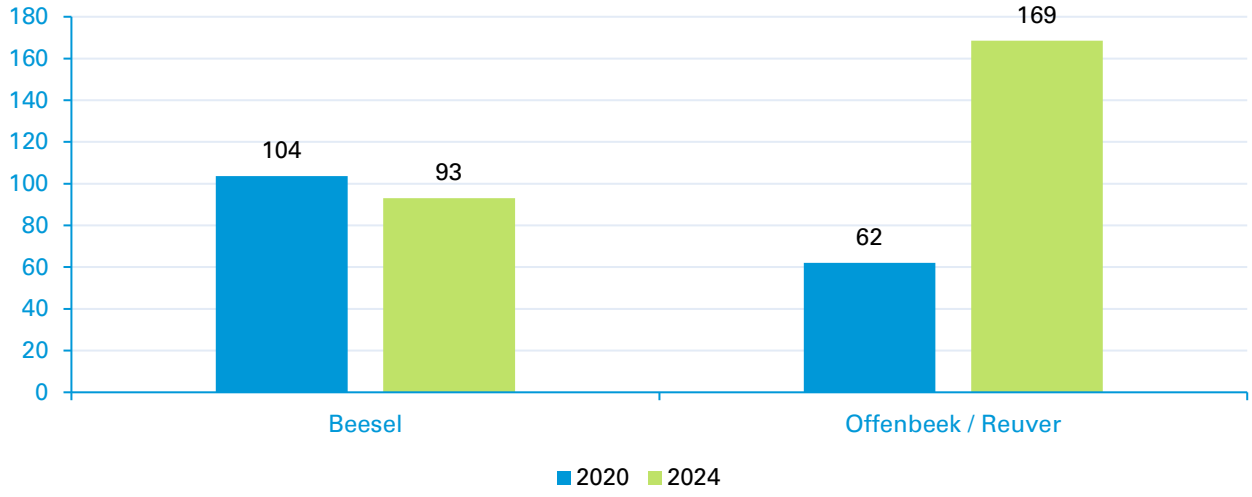
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). De passende woningvoorraad geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per betaalbaarheidscategorie voor elke inkomensgroep.

A6. Aanbod en verkochte woningen per kern

Kern	Te koop / verkocht tot € 335.000	Te koop / verkocht tot € 390.000
Beesel	12%	23%
Offenbeek	47%	74%
Reuver	44%	62%

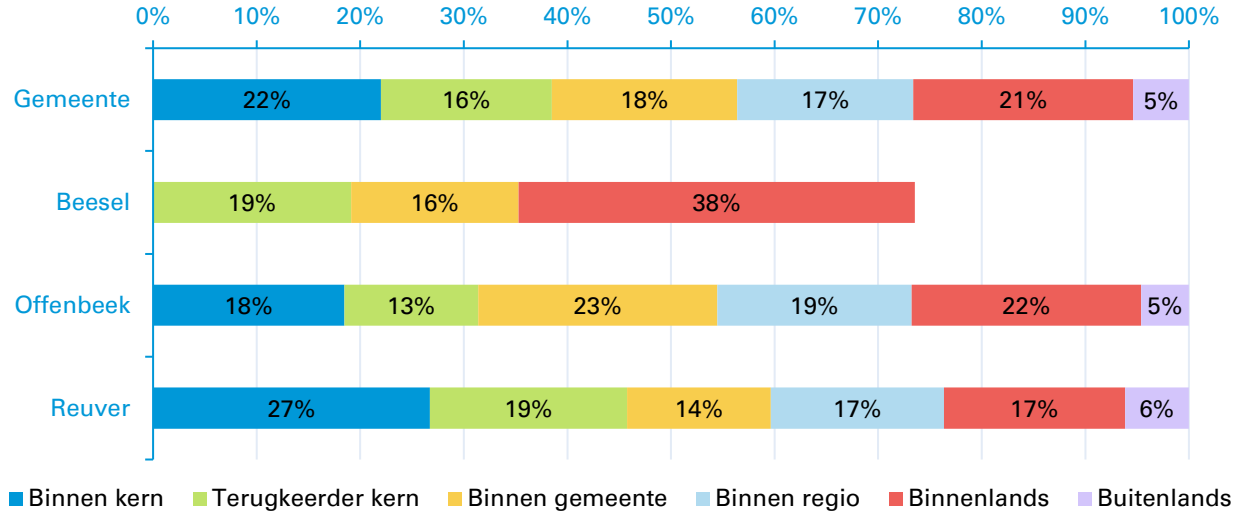
Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

A7. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern*



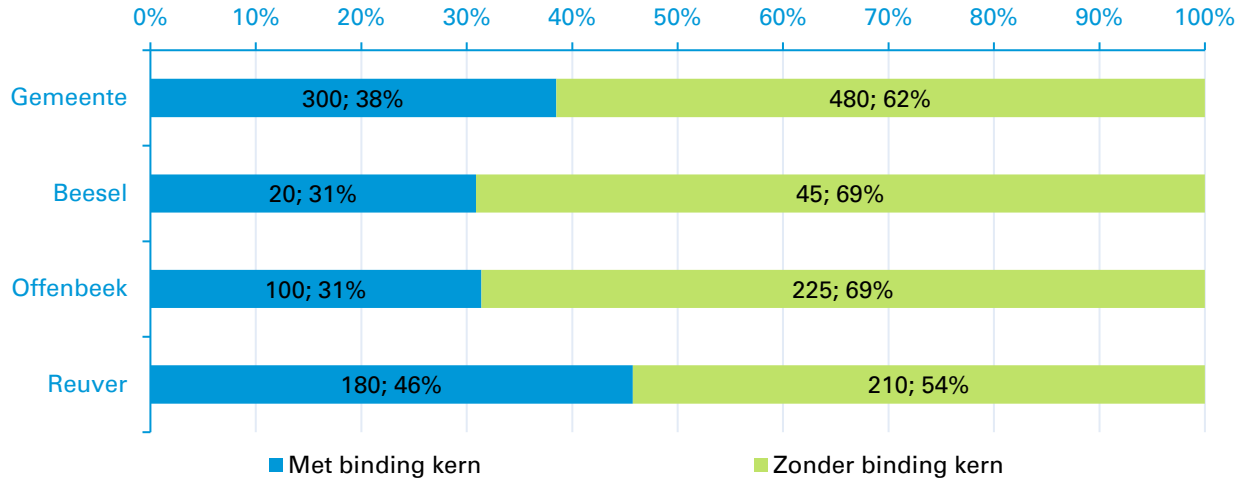
Bron: Gegevens Thuis in Limburg (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024). * Het gemiddeld aantal reacties in Beesel fluctueert sterk per jaar doordat hier per jaar relatief weinig sociale huurwoningen beschikbaar komen.

A8. Inkomende verhuizingen naar corporaties per kern, 2018-2023



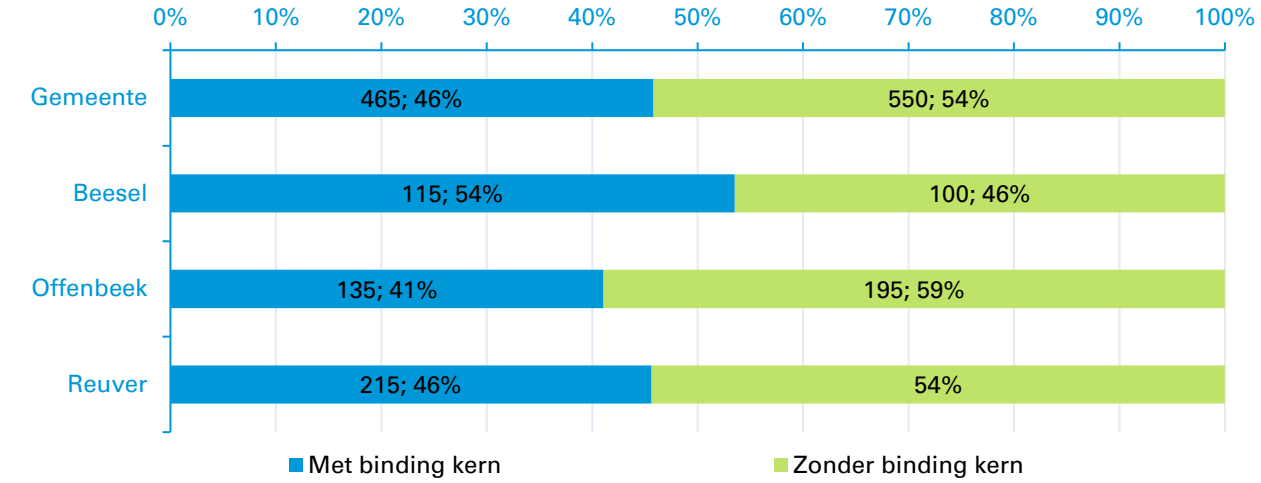
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners. *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

A9. Lokale binding bij toewijzing corporaties per kern, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief de instroom van Oekraïners.

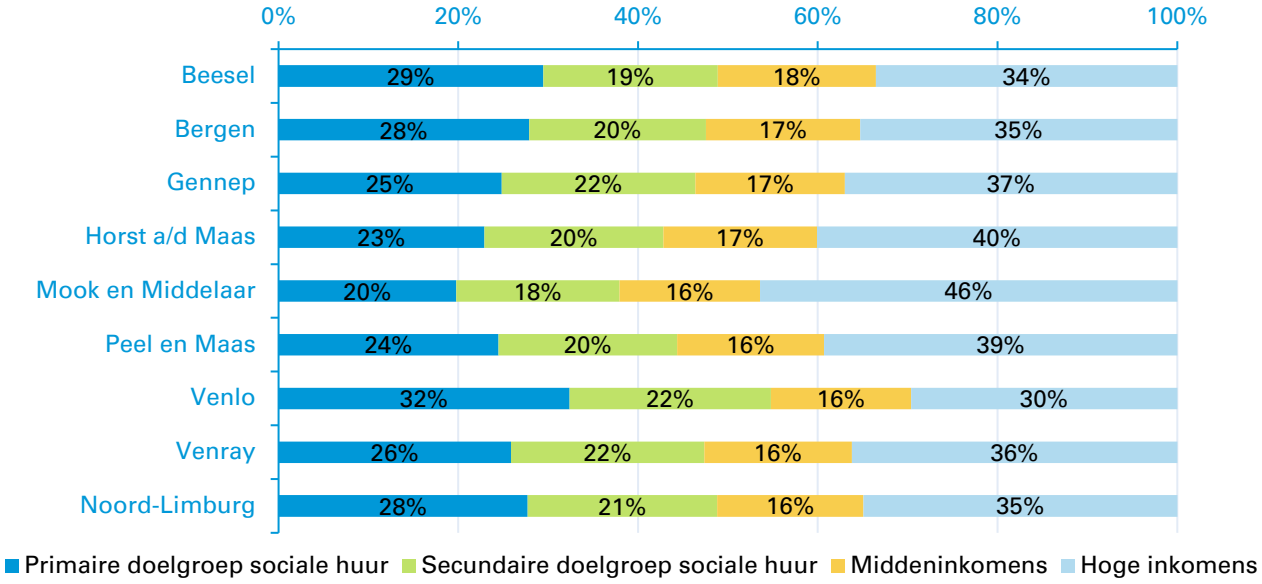
A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2025). Exclusief de instroom van Oekraïners.

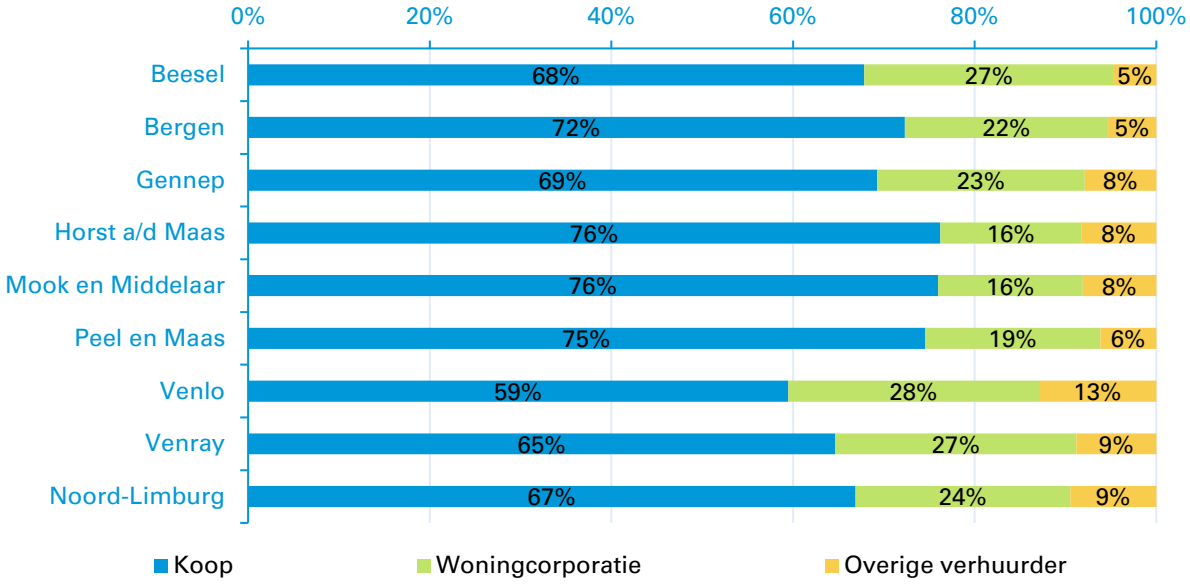
Bijlage B: analyses op regioniveau

B1. Inkomensgroepen per gemeente



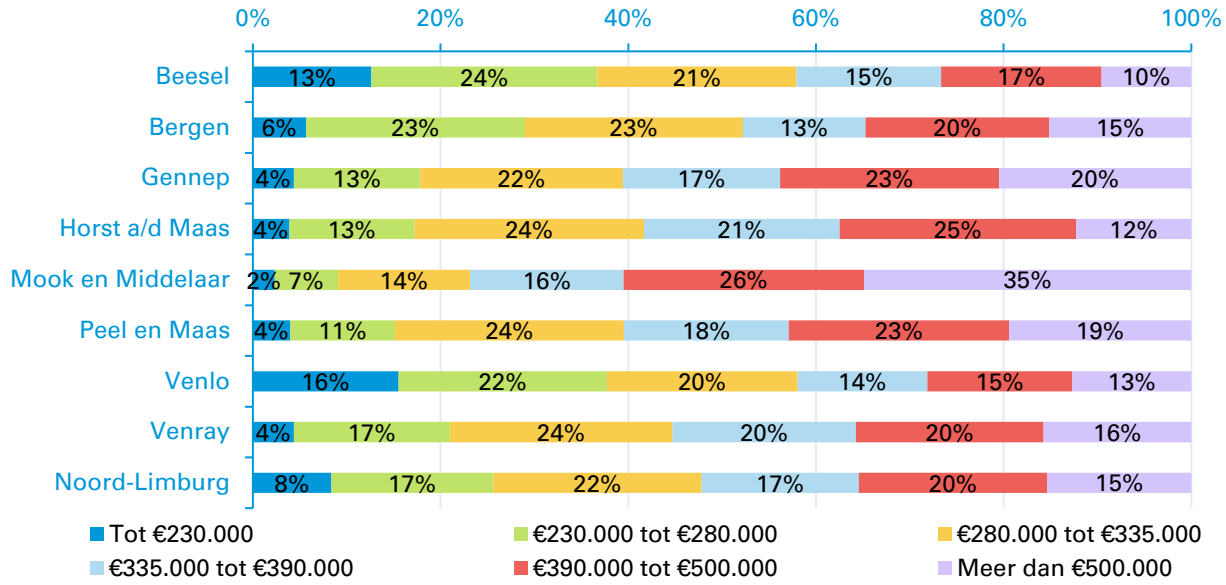
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente



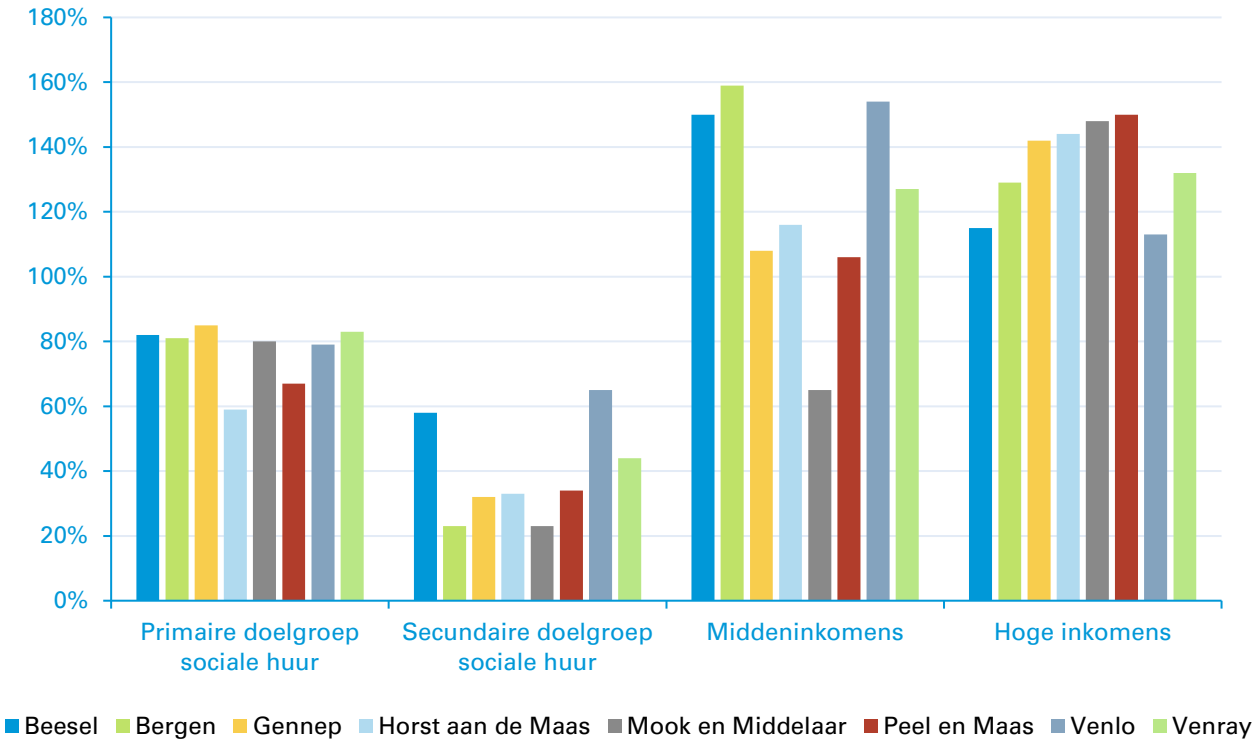
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

B3. Koopprijssegmenten per gemeente



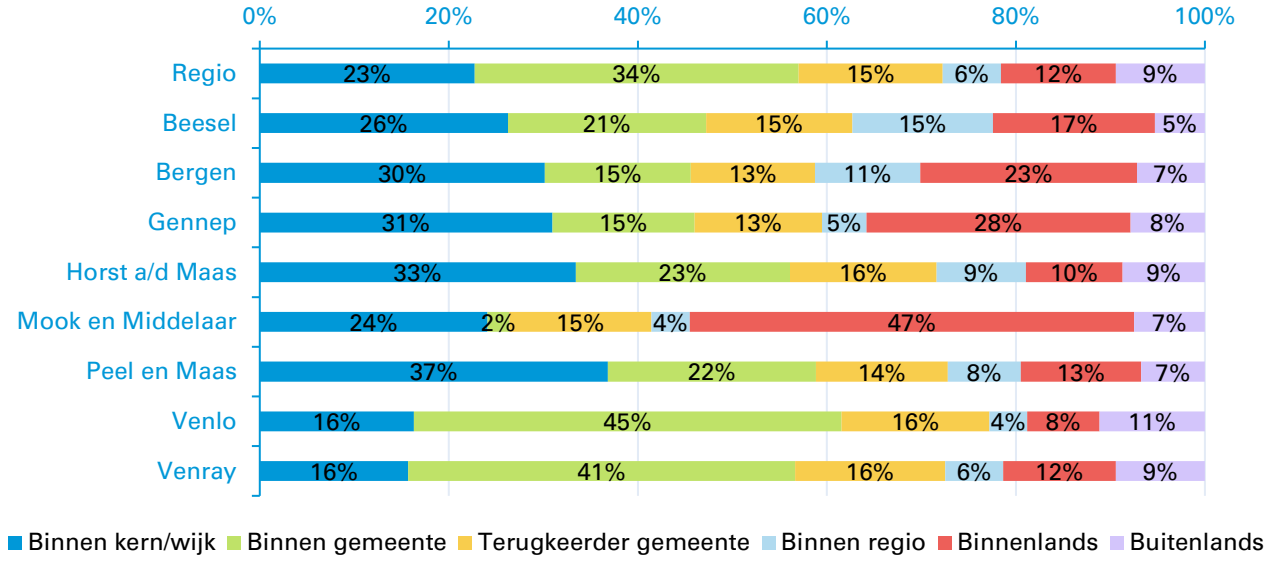
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

B4. Passende woningvoorraad per gemeente



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). De passende woningvoorraad geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per betaalbaarheidscategorie voor elke inkomensgroep.

B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). *Exclusief de instroom van Oekraïners.

Colofon

Datum: 16 april 2025
Projectnummer: 24.295
Opdrachtgever: Stec Groep
Opdrachtnemer: Gemeente Beesel
Adviseur: Job Wevers en Claire Eijkelboom

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

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