

Rapport

Woningmarktonderzoek Roerdalen

 **In.Fact.Research**

Rapport

Woningmarktonderzoek Roerdalen

Opdrachtgever

Gemeente Roerdalen

Contactpersoon

Ralph Braun

Datum

24-02-2025

Auteurs

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	8
2 Terugblik	10
2.1 Ontwikkeling inwoners.....	10
2.2 Ontwikkeling huishoudens	15
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad.....	15
2.4 Ontwikkeling economie	19
3 Huidige woningmarktsituatie	20
3.1 Huishoudens	20
3.2 Woonsituatie van huishoudens.....	21
3.3 Marktspanning	25
4 Betaalbaarheid van wonen.....	32
4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners.....	32
4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners.....	34
5 Demografische en economische ontwikkelingen	37
5.1 Demografische ontwikkelingen	37
5.2 Economische ontwikkelingen.....	39
5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen.....	41
6 Ontwikkeling woningbehoefte.....	42
6.1 Uitgangspunten woningbehoefte.....	42
6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype.....	43
6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen	46
6.4 Woningbehoefte versus beleid	48
7 Wonen, zorg en welzijn	52
7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen	52
7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte	56
Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding.....	60
Bijlage 2 Kernprofielen	63
Bijlage 3 Begrippenlijst	88

Samenvatting

Verschillende perspectieven

Bij het opstellen van een evenwichtig nieuwbouw-programma moet de gemeente verschillende elementen meewegen. In dit onderzoek en deze samenvatting zijn deze grotereels geclusterd naar de volgende thema's: (a) de actuele tekorten, (b) de behoefte-ontwikkelingen en (c) het (landelijke) beleid. Omdat de autonome behoefte maar beperkt toeneemt, is daarbij specifieke aandacht vereist voor de vraag welke doelgroepen de gemeente op welke wijze van buiten wil en kan aantrekken. Het is onzeker of deze doelgroepen ook daadwerkelijk worden aangetrokken, dus adaptief programmeren is de komende jaren van essentieel belang.

Spanning op de markt/ het kwantitatieve tekort

De druk op de woningmarkt neemt ook in Midden-Limburg toe. ABF heeft geraamd dat het regionale tekort 3.390 woningen telt, 3,0% van de totale voorraad. Het is lastig dit tekort te vertalen naar de individuele gemeenten. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Roerdalen een indicatief actueel tekort aan 280 woningen in 2024. Vele indicatoren duiden op een toenemende spanning op zowel de koop- als huurmarkt. De gemeenten in de regio willen de komende jaren niet alleen de eigen schaarste oplossen, maar hebben hogere ambities (getuige onder andere de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025).

Kwalitatieve fricties op basis van woonwensen

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van het LC-model van In.Fact.Research. Op basis van de met dit model geraamde woonwensen kan inzicht worden geboden in de kwalitatieve overschotten en tekorten in Roerdalen. In figuur 1 staan deze op hoofdlijnen weergegeven, in het hoofdrapport staan nadere uitsplitsingen weergegeven. Daaruit blijkt dat:

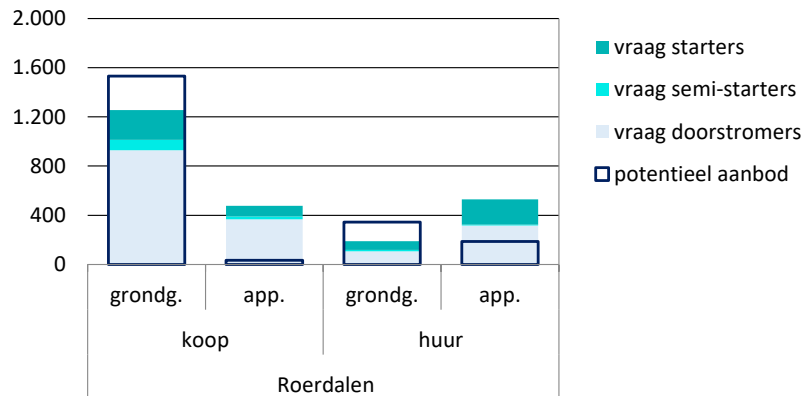
- Het huidige tekort voor 53% bestaat uit huurwoningen en 47% uit koopwoningen.
- In de koopsector manifesteert het tekort zich vrijwel volledig in het goedkope segment.
- Meer dan de helft van het tekort in de huursector betreft het sociale segment.
- Zowel in de koop- als huursector zijn er tekorten aan appartementen en overschotten aan grondgebonden woningen.

Bij de interpretatie van de vraagaanbodverhoudingen is het van belang om oog te hebben voor het volgende:

- Het gaat hier alleen om de woningvraag van de huidige inwoners die onderdeel uitmaken van een particulier huishouden. Hetgeen betekent dat:

- De vraag van buiten niet is meegenomen, hetgeen bijvoorbeeld kan leiden tot een onderschatting van de vraag naar grondgebonden koopwoningen;
- De woningvraag van inwoners van instellingen (zoals de maatschappelijke opvang en beschermd wonen) niet is meegenomen, hetgeen leidt tot een onderschatting van de vraag naar sociale huur.
- Het gaat alleen om de inwoners met een geuite verhuishwens. In de praktijk worden mensen ook verleid tot een verhuizing door nieuw woningaanbod/ nieuwe kansen en mogelijkheden op de markt. Het gaat hier vaak om mensen die al goed wonen, dus de latente vraag richt zich vaak op de duurdere segmenten.
- De woningvraag is historisch gezien sterk volatiel. Bij een dalende rente en stijgende koopkracht verschuift de vraag bijvoorbeeld naar de bovenkant van de (koop)markt. Stijgt de rente en daalt de koopkracht, dan verschuift de vraag naar de goedkopere segmenten en de huur.

figuur 1 De vraagaanbodverhouding naar eigendomsverhouding en woningtype



Actuele tekorten in de sociale huur

Met woonwensenonderzoek wordt zoals gezegd niet de totale vraag in beeld gebracht. Zo wordt niet geënquêteerd onder inwoners van instellingen (zoals de maatschappelijke opvang en beschermd wonen) en is het lastig om woningzoekenden die zich breed oriënteren, toe te rekenen aan één gemeente. Indicatief kan worden gesteld dat er in Roerdalen een tekort is van maximaal 135 sociale huurwoningen. Als dit aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd, kunnen (onder de huidige marktomstandigheden) alle starters een plek vinden en kan de uitstroom uit instellingen worden gefaciliteerd.

Autonome demografische ontwikkelingen

Regio Midden-Limburg en Roerdalen zijn voor haar groei afhankelijk van de instroom van buiten. Binnen de huidige bevolking overstijgt het aantal sterfgevallen het aantal geboorten en zonder instroom gaat het aantal inwoners en op termijn ook huishoudens afnemen. De veranderende samenstelling van de 'autonome' bevolking brengt overigens

wel opgaven mee. Dit vooral omdat door de vergrijzing het aantal ouderen met een intensieve zorgbehoefte sterk toeneemt. Bij gevolg zijn er tot 2031 ongeveer 235 extra geclusterde woningen (70 voor vragers en 165 voor dragers) nodig en 75 zorggeschikte woningen/ verpleegzorgplekken.

Onzekerheden ten aanzien van de instroom van buiten

De omvang en samenstelling van de instroom van buiten is lastig in beeld te brengen, laat staan te voorspellen. In dit onderzoek is er op verschillende wijzen aandacht aan besteed:

- De bestaande trends zijn in beeld gebracht. Deze bieden inzicht in de huidige marktpositie en welke groepen er nu worden aangetrokken. Lastig hierbij is wel dat asielmigratie en Oekraïense vluchtelingen het beeld sterk beïnvloeden.
- Het landelijke beleid is meegenomen. Dit beleid is er vooral op gericht de nieuwbouwproductie vlot te trekken, maar men stuurt ook op de differentiatie en spreiding van de woningbouw. Ook wordt er nagedacht over manieren om de buitenlandse migratie in te perken en beter te sturen.
- De link met de economische ontwikkeling is aangegeven. Zonder werkgelegenheid zal de instroom immers niet tot stand komen. De arbeidsmarkt is bij uitstek een regionale markt, dus hierbij spelen ook ontwikkelingen in de omgeving een rol (zoals de MRE en Chemelot).

Ten slotte geldt dat het lokale beleid niet onbenoemd kan blijven. Het is aan de gemeente(n) om mede op basis van dit onderzoek te bepalen over welke groepen men wél en niet wil aantrekken en vervolgens te komen met een gerichte strategie. Bij de verdere uitwerking van dit woonbeleid moet met elk van de bovenstaande componenten rekening worden gehouden.

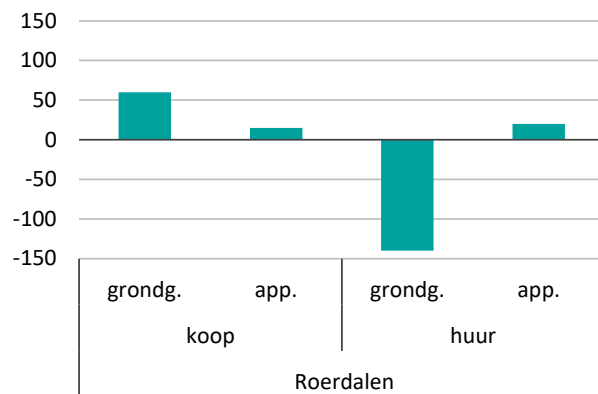
Behoefteraming op basis van de trendprognoses van Etil

In dit onderzoek is de toekomstige woningbehoefte bepaald op basis van de Etil-prognose. Het is belangrijk om hierbij te melden dat deze voor wat betreft de instroom van buiten is gebaseerd op bestaande trends. Er is geen rekening gehouden met nieuw landelijk of lokaal beleid en/of nieuwe ontwikkeling in de omgeving. Dit terwijl op bepaalde punten (zoals de selectieve verhuisstromen van en naar gemeenten) het rijksbeleid juist een trendbreuk beoogt en de gemeenten in Midden-Limburg de ambitie hebben om meer te bouwen. Etil komt in de periode tot 2031 uit op een totale groei van 4.015 huishoudens in Midden-Limburg, terwijl in Roerdalen het aantal huishoudens met zo'n 35 afneemt. Deze aantallen komen voort uit het doortrekken van bestaande trends, waaronder de nieuwbouwproductie in het verleden. Roerdalen heeft de afgelopen periode nauwelijks nieuwbouw gerealiseerd, maar dat zat de komende jaren anders zijn. Daardoor zal de trend vermoedelijk gekeerd worden en zal de trendprognose van Etil niet bewaarheid worden.

In figuur 2 staat de behoefteontwikkeling op hoofdlijnen per segment aangegeven. In het hoofdrapport zijn nadere uitsplitsingen terug te vinden. Belangrijke bevindingen zijn:

- De toename van de behoefte volledig uit appartementen bestaat, zowel in de koop als huur.
- De behoefte aan grondgebonden woningen neemt (bij de Etil-prognose) overall af. Binnen de koopsector is er een beperkte toename, in de huursector neemt de behoefte sterk af.
- Overall geldt dat er een verschuiving plaatsvindt in de behoefte van huur naar koop: de behoefte aan (sociale) huurwoningen neemt bij de Etil-prognose wat af, de behoefte aan koopwoningen toe.

figuur 2 De behoefteontwikkeling in 2023 tot 2031 op basis van constante woonpatronen en de trendprognose van Etil



Zoals gezegd gaat het hier om een richtinggevende trendprognose. Ook conform de trendprognose van Etil komt de belangrijkste groei in de regio van buiten. De binnen- en buitenlandse migratie zijn lastig te voorspellen en worden door veel factoren beïnvloed. In het verleden heeft Etil de impact van migratie vaak onderschat en kwam de bevolkings- en huishoudensgroei hoger uit dan verwacht.

De gemeente Roerdalen heeft zoals gezegd de ambitie om de huidige trend te keren en wil meer woningen toevoegen. Daarmee wil men onder andere bijdragen aan het oplossen van het landelijke woningtekort. De ambitie is nog niet uitgewerkt naar specifiek aan te trekken doelgroepen. Arbeidsmigranten en statushouders richten zich immers vaker op de goedkopere segmenten, expats en rustzoekers richten zich meer op duurdere segmenten. Omdat de woningbehoefte sterk verschilt per doelgroep, is het voor de nadere uitwerking van de ambities en het bijbehorende woningbouwprogramma van belang te komen tot een doelgroepgerichte strategie.

De afnemende behoefte aan bijvoorbeeld grondgebonden huurwoningen zal niet per definitie tot leegstand leiden. Een deel van de jongeren woont nu bijvoorbeeld in een appartement (of geeft aan daar te willen wonen) omdat men het bemachtigen van een grondgebonden woning niet als realistische mogelijkheid ziet. Zodra die mogelijkheid

zich wel voordoet, kan de vraag verschuiven. Het is belangrijk oog te hebben voor dit soort substitutie-effecten.

Landelijk beleid

Het Rijk heeft met de Nationale Bouw- en Woonagenda de regie op de woningmarkt teruggepakkt. De focus in het nieuwe Rijksbeleid ligt in eerste instantie op het versnellen van de bouwproductie en het oplossen van het tekort. Het aanbod/ de ambitie van de gemeenten in Midden-Limburg om meer woningen te bouwen past goed binnen dit beleid. Het Rijk stuurt echter ook op de differentiatie. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn en 30% moet worden gerealiseerd in het sociale segment.

Het uitgangspunt van twee derde betaalbaar sluit in Midden-Limburg goed aan op de behoefte. Dat geldt niet voor de 30%-regel. Voor het inlopen van het actuele tekort zijn er in Roerdalen zoals eerder aangegeven ongeveer 135 sociale huurwoningen extra nodig. Daar staat tegenover dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode tot 2031 afneemt met zo'n 105 a 125 woningen. Dat betekent dat er richting 2031 ongeveer 30 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd om te voorzien in de behoefte. Uitgaande van de 30%-regel zou de totale nieuwbouwopgave tot 2031 dan op 100 liggen. Bij een hogere ambitie levert de 30%-regel een hoger aantal sociale huurwoningen.

De 30%-regel is tijdens de Woontop 2024 nogmaals door de minister bevestigd en opgenomen in de daar gemaakte afspraken. Toch lijkt er wel enige ruimte te ontstaan in het landelijk beleid:

- Voor regio's lijkt er enige ruimte te ontstaan om hier onderbouwd van af te wijken;
- Op project-/locatieniveau hoeft dit percentage niet altijd te worden gehaald, het gaat om de optelsom.

Er lijkt dus sprake te zijn van onderhandelingsruimte. Wil men deze benutten, dan is het wel zaak om niet alleen oog te hebben te hebben voor de eigen behoeftcijfers (zoals gepresenteerd in dit onderzoek) maar ook voor de motivatie van het Rijk om de 30%-regel te hanteren:

- Door deze regel moet de uitstroom uit instellingen bevorderd worden. Als men aan kan tonen dat deze in de regio goed verloopt, helpt dat bij de onderhandeling.
- Door deze regel moet een meer evenwichtige spreiding van de sociale huursector over de Nederlandse regio's ontstaan. Daarbij helpt het als de gemeente en regio kunnen aangeven:
 - o Op welke groepen men zich richt voor wat betreft de aan te trekken instroom, en dat men daarbij ook kijkt naar de aandachtsgroepen van 'Een thuis voor iedereen' en de sociale huur in bredere zin.
 - o Dat men door de lagere kooprijzen in de regio ook met een kleinere sociale huursector een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de huisvestingsopgave van de aandachtsgroepen.

- o Hoe men binnen de regio gezamenlijk werkt aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.

Het is lastig in te schatten hoe stevig het Rijk en de provincie gaan sturen op de 30%-regel. Als men er voor nu aan vasthoudt, kan het zinvol zijn om afspraken te maken over het moment dat dit aandeel kan worden afgebouwd. Het is zaak om de zoektijden en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen de komende jaren goed te monitoren. Op het moment dat de zoektijden naar een acceptabel niveau zijn teruggebracht en de uitstroom uit de instellingen naar wens verloopt, kan het aandeel sociaal in de nieuwbouw omlaag worden bijgesteld.

Naar een onderbouwde woningbouwprogrammering

De toekomstige (bouw)opgaven komen voort uit:

- De actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten in de gemeente.
- De bijdragen die gemeenten willen en kunnen leveren aan het oplossen van het landelijke tekort en het tekort in omliggende regio's.
- De autonome ontwikkeling die inwoners en huishoudens doormaken.
- De doelgroepen die gemeenten de komende jaren willen huisvesten/ aantrekken uit binnen- en buitenland.

In deze samenvatting zijn deze elementen op hoofdlijnen belicht. In aanvulling daarop staan in bijlage 1 de belangrijkste bevindingen per segment weergegeven. Elk van deze elementen moeten (afzonderlijk en in samenhang) worden meegewogen bij het opstellen van het toekomstige bouwprogramma. Dit onderzoek biedt cijfermatige basis voor de daarbij te maken beleidsmatige afwegingen. In de huidige beleidscontext is het van belang deze (deels) gezamenlijk in de regio te maken.

Een bredere blik

In deze samenvatting is met name gefocust op de relevante inzichten die dit onderzoek biedt ten aanzien van de bouwopgaven. Ter volledigheid geldt het volgende:

- De samenstelling van de voorraad kan niet alleen worden aangepast door nieuwbouw, ook aanpassingen in de bestaande voorraad (verkoop, splitsen, samenvoegen etc.) en herstructurering kunnen bijdragen aan het realiseren van de ambities.
- Ook thema's als verduurzaming en betaalbaarheid vragen aandacht. Uit dit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat in Roerdalen 6% van de eigenaar bewoners, 18% van de huurders bij corporaties en 23% van particuliere huurders maandelijks moeite heeft de rekeningen te betalen.
- Aan de huisvesting van aandachtsgroepen en de koppeling met zorg en ondersteuning moet specifieke aandacht worden besteed in het volkshuisvestelijk programma.

- Het realiseren van de (groei)ambities vergt meer dan alleen woningbouw. De bredere leef- en woonomgeving verdient aandacht (economie, mobiliteit, voorzieningen etc.). Alleen met een integrale regionale strategie kunnen de ambities worden gerealiseerd.

Kansen en onzekerheden

De huidige marktomstandigheden bieden kansen voor uitbreiding van de woningvoorraad. Er is in Nederland een groot woningtekort en de gemeenten in Midden-Limburg kunnen en willen bijdragen aan het oplossen van dit tekort. Het benutten van deze kansen vergt wel een zorgvuldig beleid. Dit enerzijds inhoudelijk, er moet goed nagedacht worden over de vraag welke groepen op welke wijze kunnen worden aangetrokken. En anderzijds vergt het ook een zorgvuldig proces: het Rijk heeft algemene beleidsregels opgesteld, die in Midden-Limburg kunnen gaan knellen. Daar moeten bij de actualisatie van de Woondeal afspraken over worden gemaakt. Zowel inhoudelijk als procesmatig geldt dat het verstandig is om in de regio samen op te trekken.

Naar de toekomst toe zijn er veel onzekerheden, die grotendeels buiten de invloedssfeer van de gemeenten liggen. Dat maakt dat het belangrijk is om goed te blijven monitoren, zodat indien nodig de programmering kan worden bijgestuurd.

1 Inleiding

Aanleiding

Woonbeleid is een thema dat in de regio Midden-Limburg¹ en in de gemeente Roerdalen hoog op de agenda staat. Het vorige (regionale) woningmarktonderzoek dateert uit 2018 en sindsdien is er veel veranderd, zowel in de praktijk als in het beleid. Dit woningmarktonderzoek biedt inzicht in de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en moet mede basis bieden aan de uitwerking van de afspraken in de Woondeal Limburg en de onderbouwing van de woningbouwplannen in de Omgevingsverordening Limburg.

In het onderzoek uit 2018 is gepoogd om de opgaven samen te vatten in één (frictie)tabel. Een dergelijke tabel doet zeker in de huidige context geen recht aan de complexiteit van de voorliggende opgaven. De opgaven komen voort uit:

- De actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten in de gemeente.
- De bijdragen die gemeenten willen en kunnen leveren aan het oplossen van het landelijke tekort en het tekort in omliggende regio's.
- De autonome ontwikkeling die inwoners en huishoudens doormaken.
- De doelgroepen die de gemeenten de komende jaren willen huisvesten/ aantrekken uit binnen- en buitenland.

Elk van deze elementen verdient zelfstandig aandacht en moeten mee worden gewogen bij het opstellen van het toekomstige bouwprogramma. De daarbij te maken keuzen zijn van beleidsmatige aard en daarmee is het opstellen van een bouwprogramma (of frictietabel) geen onderzoeksmatige maar beleidsmatige exercitie.

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een samenvatting opgenomen met de belangrijkste bevindingen van het onderzoek. Het vervolg van deze rapportage kent de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen in het verleden, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen (zoals geboorte, sterfte en migratie).
- In hoofdstuk 3 wordt de gemeente en de regio cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, huidige woonpatronen en de spanning op de markt.
- In hoofdstuk 4 staat de betaalbaarheid van het wonen centraal en worden de woonlasten en de betaalrisico's van huurders en eigenaar-bewoners weergegeven.

¹ De regio Midden-Limburg bestaat uit de gemeenten Weert, Nederweert, Leudal, Roermond, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren.

- In hoofdstuk 5 worden de verwachtingen ten aanzien van de demografische en economische ontwikkelingen besproken.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de woningbehoefte en worden de uitkomsten van de woningbehoefteraming gespiegeld aan de afspraken in de in 2023 vastgestelde Woondeal Limburg.
- In hoofdstuk 7 gaan we (in aansluiting en aanvulling op de Woonzorganalyse Midden-Limburg) in op de doelgroep ouderen en op de huidige en gewenste spreiding van de sociale huursector.
- In bijlage 1 staat een overzicht weergegeven van de differentiatie in de uitbreiding.
- In bijlage 2 staan kernprofielen weergegeven.
- Bijlage 3 bevat een begrippenlijst.

Elk hoofdstuk biedt beleidsrelevante informatie op verschillende thema's. Daar waar het gaat om de bouwopgaven zijn met name de actuele fricties (paragraaf 3.3) en de ontwikkeling van de woningbehoefte (hoofdstuk 6) van belang. Daarnaast is hoofdstuk 7 van belang voor de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma, waar het gaat om ouderen en de andere aandachtsgroepen die centraal staan in het rijksbeleid.

Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op vijftallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Bijvoorbeeld, als er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

Bronnen onderzoek

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Het [dataportaal](#) van provincie Limburg, CBS statline, CBS microdata en cijfers aangeleverd door de gemeenten en de corporaties in de regio;
- De bevolkingsprognose van Etil (2023);
- Het '[LokaalCombinatiemodel](#)' van In.Fact.Research. Dit model is gevoed met lokale data en het WoON 2021 om zo goed mogelijk op de lokale situatie in de gemeenten aan te sluiten.
- Overige bronnen zoals de NVM, Pararius, Aedes Corporatiemonitor en Thuis in Limburg.

2 Terugblik

In dit hoofdstuk wordt teruggeblikt op de ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en woningen, en op de componenten die deze ontwikkelingen bepalen. Hiermee wordt het kader geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Vaak zijn ontwikkelingen in het verleden al veelzeggend voor zowel de actuele situatie als de (verwachte) toekomstige ontwikkelingen.

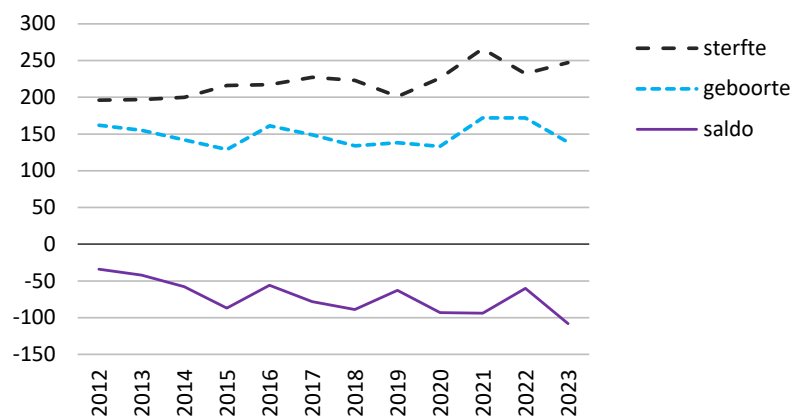
2.1 Ontwikkeling inwoners

In de periode 2019 tot 2024 groeide de bevolking in Roerdalen met 190 inwoners tot 20.805 inwoners in 2024 (+0,9%). In de regio Midden-Limburg ging het om een toename van 5.935 inwoners tot 242.575 inwoners in 2024 (+2,5%).

Het aantal inwoners ontwikkelt zich door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en migratiestromen. In de afgelopen vijf jaar is de bevolking in Roerdalen uitsluitend gegroeid als gevolg van migratie (er overlijden meer mensen dan dat er worden geboren, figuur 2-1). Het ging zowel om binnenlandse migratie (verhuizingen tussen gemeenten) als om buitenlandse migratie (zie ook figuur 2-2). Daarbij geldt dat het steeds lastiger is om beide stromen te onderscheiden (zo worden asielzoekers soms ingeschreven op de locatie van het asielzoekerscentrum en worden ze als ze een woning betrekken als binnenlandse migranten geregistreerd).

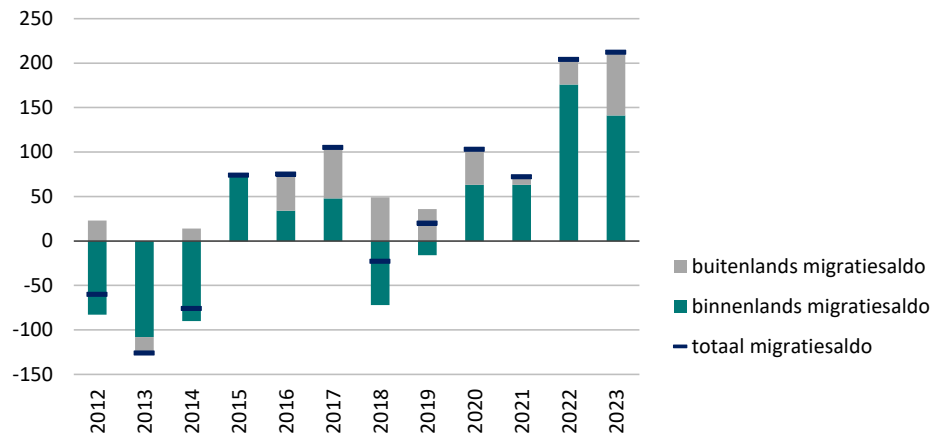
In de periode 2019 tot 2024 droeg het positieve binnenlandse migratiesaldo het meest bij aan de bevolkingsgroei in Roerdalen. In deze periode kwamen er per saldo 425 mensen uit andere gemeenten in Nederland land bij, ofwel een groei van de bevolking van 2,1% in 2019 tot 2024 (zie ook tabel 2-1). Als gevolg van buitenlandse migratie groeide de bevolking met 185 inwoners (+0,9%). Een sterfteoverschot zorgde voor een afname van 420 inwoners (-2,0%). Ook in Midden-Limburg groeide de bevolking uitsluitend als gevolg van migratie, zonder deze migratie zou de bevolking als gevolg van een sterfteoverschot met 1,6% zijn afgenomen.

figuur 2-1 Ontwikkeling geboorte en sterfte in gemeente Roerdalen



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-2 Ontwikkeling migratiesaldo in gemeente Roerdalen naar binnen- en buitenlandse migratie



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in Roerdalen en Midden-Limburg naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, in 2019 tot 2024 (boven) en de procentuele ontwikkeling ten opzichte van het aantal inwoners in 2019 (onder)

periode 2019 tot 2024	Roerdalen	Midden-Limburg
geboorte	755	9.910
sterfte	1.170	13.760
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-420	-3.850
vestiging - uit andere gemeente / regio	4.390	31.865
vertrek - naar andere gemeente / regio	3.965	26.830
b. binnenlands migratiesaldo	425	5.035
vestiging - immigratie	770	14.500
vertrek - emigratie	585	9.750
c. buitenlands migratiesaldo	185	4.750
totaal saldi personen (a+b+c)	190	5.935
	Roerdalen	Midden-Limburg
a. saldo natuurlijke ontwikkeling	-2,0%	-1,6%
b. binnenlands migratiesaldo	2,1%	2,1%
c. buitenlands migratiesaldo	0,9%	2,0%
totaal saldi personen (a+b+c)	0,9%	2,5%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Voor de binnenlandse migratie geldt dat het deels ook gaat om arbeidsmigranten, statushouders en asielmigranten die na hun aankomst in Nederland doorverhuizen naar een andere gemeente. Zo verhuizen er vanuit Cranendonck veel mensen naar de regio, waarbij het deels om asielmigranten gaat. In Budel is het op Ter Apel na grootste asielzoekerscentrum gevestigd, met een grote Centrale OntvangstLocatie (COL, waar asielzoekers meteen na aankomst naartoe gaan). Asielzoekers in de COL worden na verloop van tijd meer verspreid over asielzoekerscentra elders in de regio (en het land).²

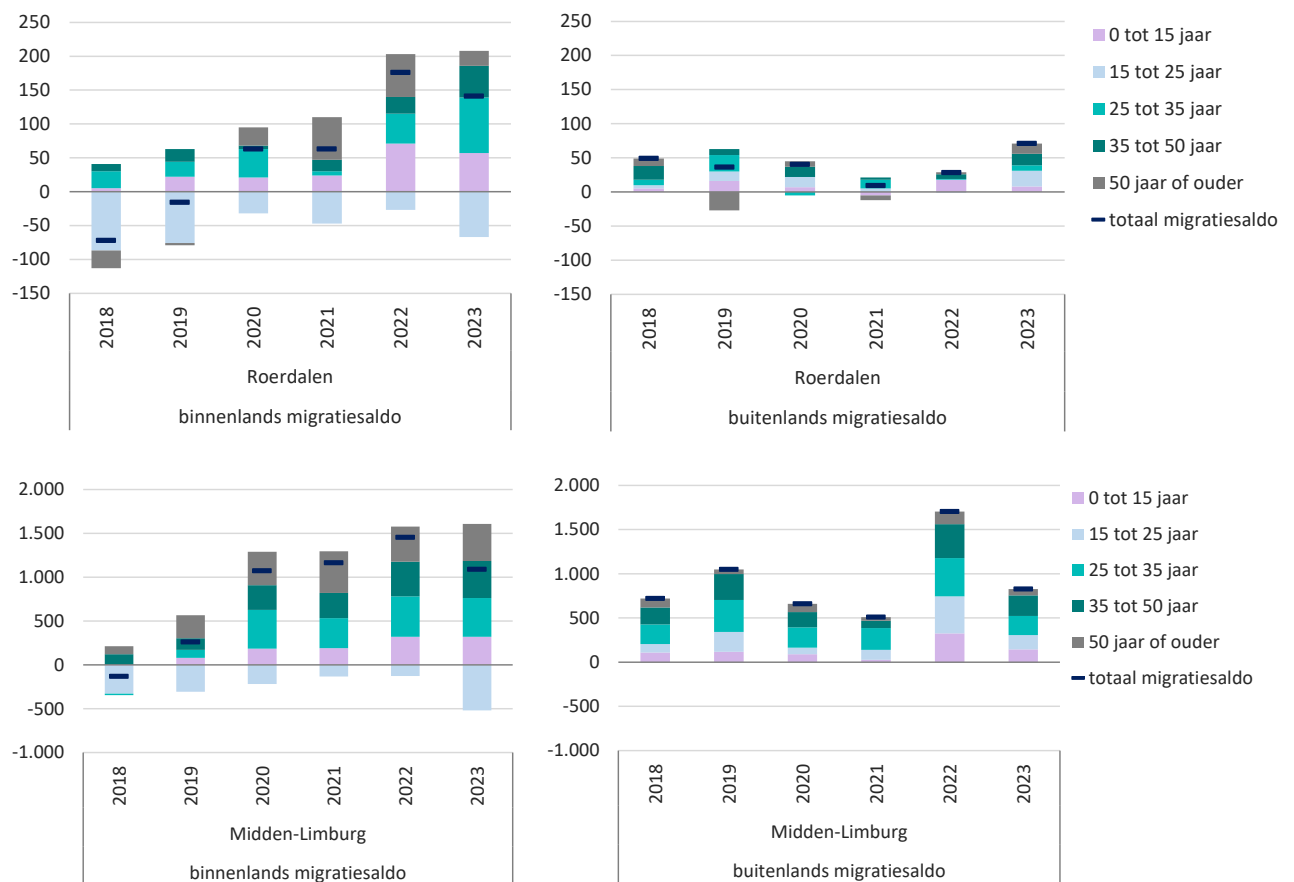
² In 2024 hebben het COA en de gemeente afgesproken om het aantal plaatsen terug te brengen van 1.500 naar 960. Wat betreft de COL wordt de capaciteit teruggebracht van 1.200 naar 300 plaatsen.

Het effect van de buitenlandse migratie is dus vermoedelijk groter dan de registraties laten zien. Daarnaast geldt de kanttekening dat in de registraties alleen die personen die zich correct inschrijven in de Basisregistratie personen (BRP) zijn opgenomen. Arbeidsmigranten of seizoenarbeiders die naar de regio verhuizen en zich niet in de BRP van de gemeenten inschrijven, zijn niet zichtbaar in de cijfers in figuur 2-2 en tabel 2-1.

Samenstelling migratiesaldo

In figuur 2-3 is de samenstelling van zowel het binnen- als buitenlands migratiesaldo naar leeftijd weergegeven. Wat betreft binnenlandse migratie verhuisden er per saldo in de afgelopen jaren gezinnen vanuit andere gemeenten in Nederland naar Roerdalen en Midden-Limburg (inwoners tussen 25 en 50 jaar en tussen 0 en 15 jaar). Ook voor inwoners van 50 jaar of ouder was het binnenlands migratiesaldo positief. Jongeren tussen 15 en 25 jaar verlieten per saldo de gemeente en de regio. Het gaat hier om jongeren die elders gaan studeren of werken, maar deels ook om jongeren die vertrekken omdat men geen passende woning in de gemeente kan vinden. Een deel van de jongeren keert in de gezinsfase terug naar Midden-Limburg.

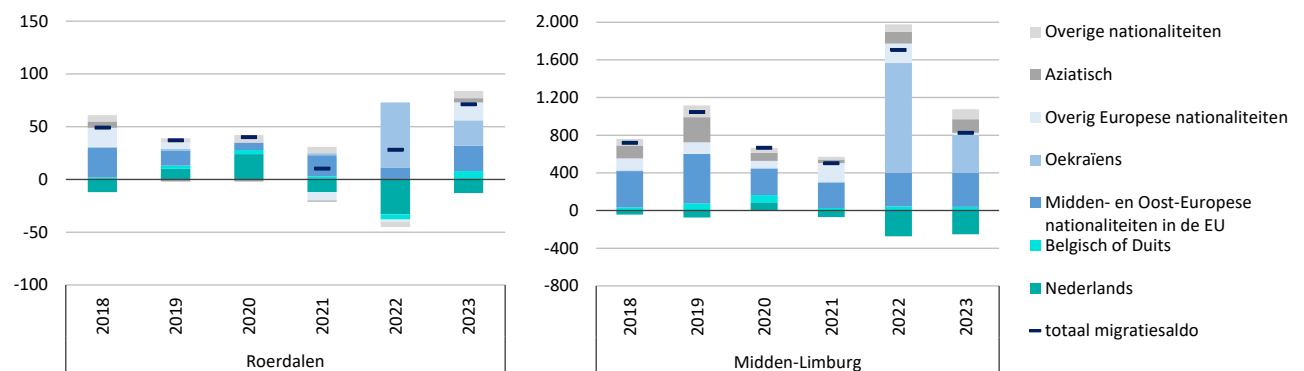
figuur 2-3 Ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse in Roerdalen (boven) en Midden-Limburg (onder) in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft buitenlandse migratie geldt dat per saldo vooral jongere mensen tussen 15 en 35 jaar of gezinnen met kinderen vanuit het buitenland naar Roerdalen of Midden-Limburg verhuisden. Een deel van de migranten had een Midden- of Oost-Europese nationaliteit (figuur 2-4), waarbij het vooral ging om arbeidsmigratie. In 2022 werden in Roerdalen en Midden-Limburg veel Oekraïense gezinnen opgevangen. In 2023 was het migratiesaldo van Oekraïners minder positief. De groep Oekraïners wordt in principe tijdelijk opgevangen en zou na de oorlog moeten terugkeren naar eigen land. De vraag in welke mate en wanneer dit gebeurt is moeilijk te beantwoorden.

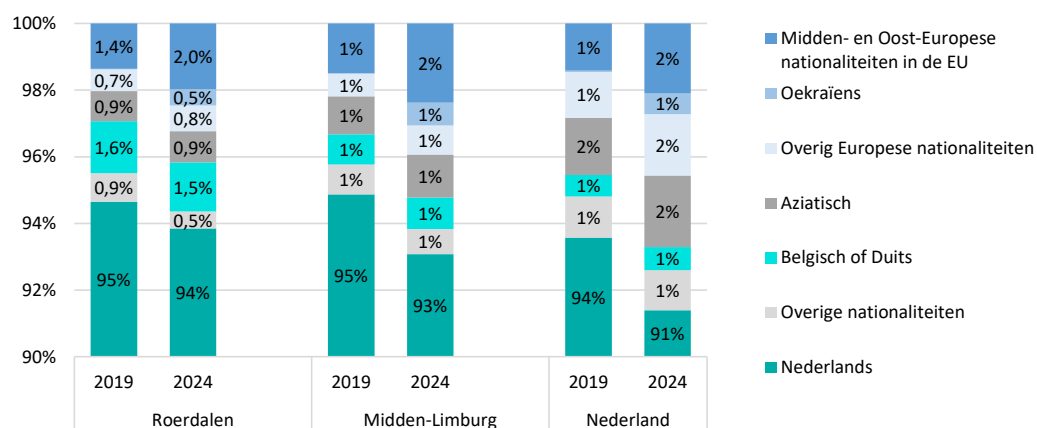
figuur 2-4 Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo naar nationaliteit in Roerdalen en Midden-Limburg in 2018 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Buitenlandse migratie (in Roerdalen, Midden-Limburg en in de rest van het land) speelde een belangrijke rol bij de groei van de bevolking. In figuur 2-5 staat de samenstelling van de inwoners naar nationaliteit weergegeven, in 2019 en 2024. In Roerdalen nam het aandeel inwoners met een Midden- en Oost-Europese nationaliteit toe in 2019 tot 2024, gevolgd door het aandeel inwoners met de Oekraïense nationaliteit. Het aandeel inwoners met de Nederlandse nationaliteit nam licht af en bedroeg anno 2024 93,8% (93,1% in Midden-Limburg en 91,5% in Nederland).

figuur 2-5 Samenstelling inwoners naar nationaliteit in 2019 en 2024 in Roerdalen, Midden-Limburg en Nederland

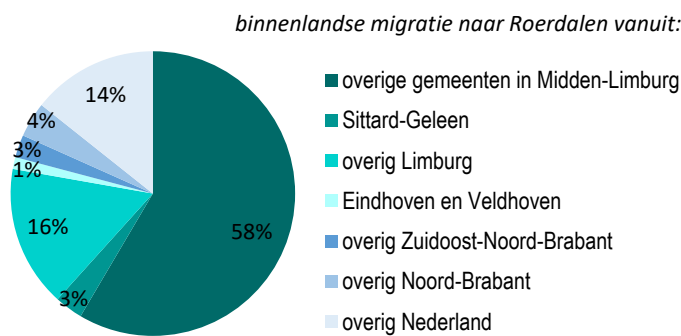


Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft de herkomst van de binnenlandse migratie gold dat in 2021 t/m 2023 ruim de helft (58%) van de mensen die naar Roerdalen verhuisden uit één van de andere regiogemeenten afkomstig was (figuur 2-6). Dit is het hoogste aandeel in de regio, in Roerdalen ging het om niet meer dan 24% en in Weert om 29%. Circa 19% van de verhuisbewegingen naar Roerdalen was afkomstig uit een andere gemeente in Limburg, waarvan 3% uit Sittard-Geleen. Daarnaast was 4% van de verhuisbewegingen afkomstig uit de regio Zuidoost-Noord-Brabant (ook wel metropoolregio Eindhoven of Brainport Eindhoven genoemd). In Weert, Nederweert en Leudal lag het aandeel binnenlandse migratie uit Zuidoost-Noord-Brabant met respectievelijk 29%, 22% en 22% (veel) hoger.

In tabel 2-2 staat het migratiesaldo van Roerdalen met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant weergegeven. Vooral met gemeente Roermond was het migratiesaldo positief.

figuur 2-6 Samenstelling van de binnenlandse migratie naar gemeente Roerdalen naar herkomst, gemiddeld over de periode 2021 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

tabel 2-2 Migratiesaldo van gemeente Roerdalen met de regiogemeenten en gemeenten in Zuidoost-Noord-Brabant, totaal over de periode 2021 t/m 2023

		Roerdalen
Midden-Limburg	Echt-Susteren	36
	Leudal	1
	Maasgouw	-51
	Nederweert	7
	Roermond	165
	Weert	5
Sittard-Geleen		11
Zuidoost-Noord-Brabant (MRE)	Eindhoven / Veldhoven	1
	overige gemeenten	28

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

2.2 Ontwikkeling huishoudens

In de periode 2019 tot 2024 groeide het aantal huishoudens in Roerdalen met 225 huishoudens tot 9.610 huishoudens in 2024 (tabel 2-3). Het ging om een groei van 2,4%, wat lager was dan in de regio Midden-Limburg (4,7%) en in Nederland (5,2%).

Het aantal huishoudens nam door huishoudensverdunning wat meer toe dan het aantal inwoners. In Roerdalen nam het gemiddeld aantal personen in een huishouden af van 2,20 in 2019 tot 2,17 in 2024.

tabel 2-3 Ontwikkeling huishoudens in 2019 tot 2024 in Roerdalen, Midden-Limburg en Nederland

huishoudens	Roerdalen	Midden-Limburg	Nederland
2019-2024 abs.	225	5.055	449.715
2019-2024 perc.	2,4%	4,7%	5,2%

Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

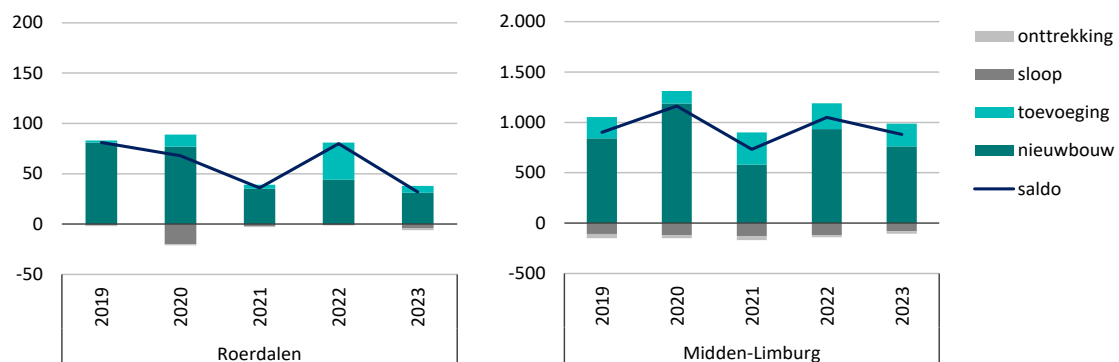
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

De huishoudensgroei hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. In de periode 2019 t/m 2023 groeide de woningvoorraad in Roerdalen met netto 295 woningen, vooral als gevolg van nieuwbouw (zie ook figuur 2-7). In Midden-Limburg ging het om een groei van netto 4.725 woningen in 2019 t/m 2023.

De netto planrealisatie van woningen in Roerdalen in de periode 2019 t/m 2023 bestond voor ruim tweederde uit koopwoningen en voor bijna eenderde uit huurwoningen (zie ook de ontwikkeling in figuur 2-8). In 2022 en 2023 werden 24 woningen van woningcorporaties (netto) toegevoegd. In de regio bestond de netto planrealisatie in 2019 t/m 2023 ook voor ongeveer tweederde uit koopwoningen.

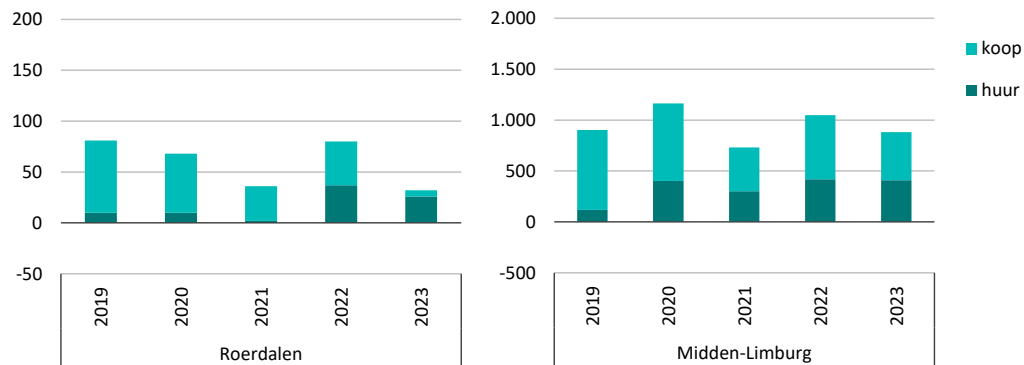
Voor een indicatie voor de woningbouw in de komende jaren kan gekeken worden naar het aantal verleende bouwvergunningen. Deze staan weergegeven in figuur 2-9. Terwijl het aantal bouwvergunningen in Midden-Limburg in 2023 is afgenomen (ook landelijk nam het aantal verleende bouwvergunningen af), zit er in Roerdalen in 2023 flink wat nieuwbouw in de pijplijn.

figuur 2-7 Netto planrealisatie woningen naar realisatiesoort in Roerdalen en Midden-Limburg in 2019 t/m 2023



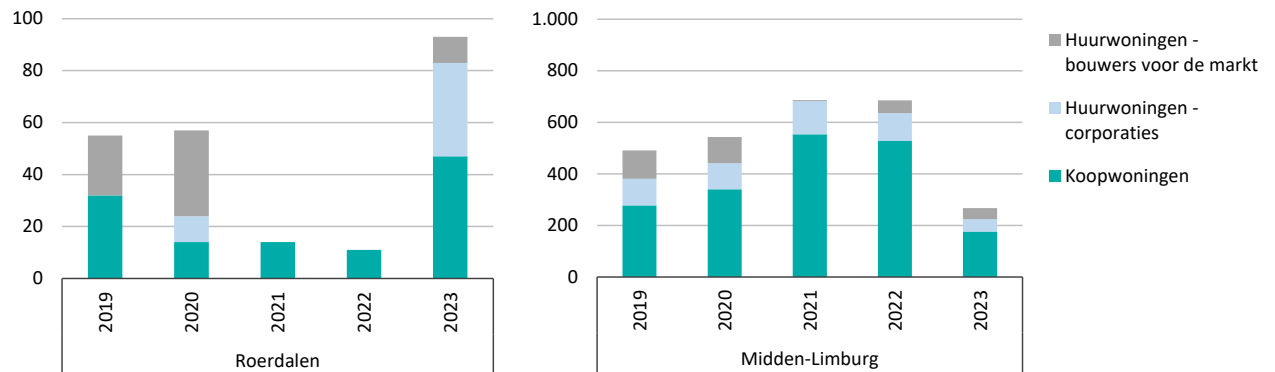
Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-8 Netto planrealisatie woningen naar eigendomsvorm in Roerdalen en Midden-Limburg in 2019 t/m 2023



Bron: Etil, bewerking In.Fact.Research

figuur 2-9 Het aantal verleende bouwvergunningen voor woningen in Roerdalen en Midden-Limburg in 2019 t/m 2023



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

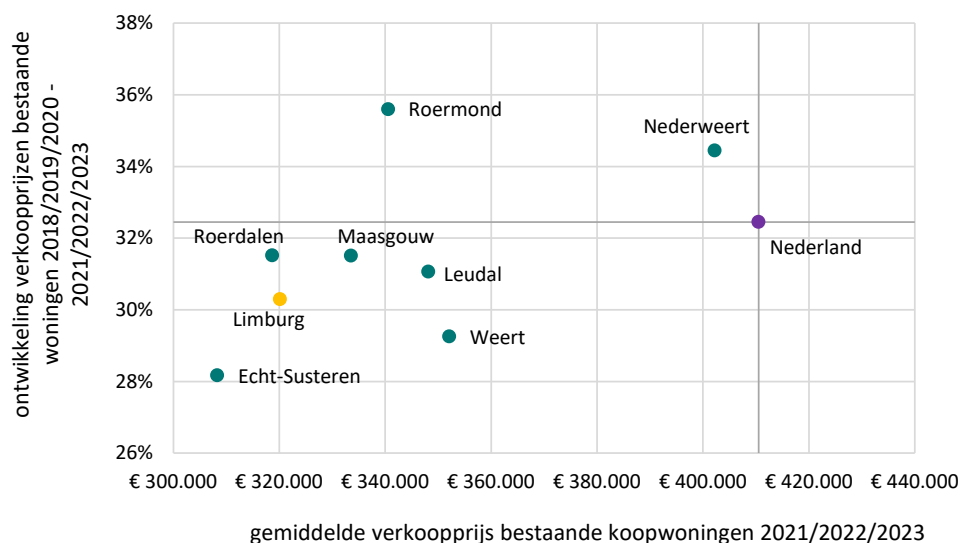
Ontwikkeling koopprijzen

Het CBS publiceert de gemiddelde verkoopwaarden van bestaande koopwoningen. Deze zijn niet helemaal geschikt om de prijsontwikkeling in de bestaande voorraad als geheel inzichtelijk te maken, want de eigenschappen van verhandelde woningen kunnen van jaar tot jaar verschillen. Om het effect daarvan te dempen is in figuur 2-10 het gemiddelde prijsniveau genomen van drie opeenvolgende jaren.

Op provinciaal niveau lag zowel het prijsniveau als de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde. Hetzelfde gold voor gemeente Roerdalen. Het prijsniveau lag op gemiddeld € 318.650 in de periode 2021 t/m 2023 (binnen de regio lag alleen in Echt-Susteren het prijsniveau lager). De gemiddelde prijzen in Roerdalen stegen met 32% in de periode 2021-2023 ten opzichte van de periode 2018-2020.

Met name in het afgelopen jaar is het aantal signalen voor een overspannen woningmarkt in de regio toegenomen. Zo steeg de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen in Midden-Limburg in het tweede kwartaal van 2024 met 10% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, wat meer was dan landelijk (+8%).

figuur 2-10 De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen in de periode 2021-2023 en de ontwikkeling van deze prijs ten opzichte van de periode 2018-2020



Bron: CBS/Kadaster, bewerking In.Fact.Research

In tabel 2-4 staan enkele marktspanning indicatoren voor de regio Midden-Limburg weergegeven, op basis van data van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM). Zowel de mediane transactiepreisen (van elk woningtype) als de mediane prijs met m2 zijn in het afgelopen jaar toegenomen. Gemeentelijke cijfers zijn op de website van de NVM niet voorhanden (geen openbare data).

tabel 2-4 Het aantal transacties, de gemiddelde verkooptijd en de mediane transactiepreisen in Midden-Limburg³

Midden-Limburg	2023-3	2024-3	transactiepreisen	2023-3	2024-3
aantal transacties	399	500	tussenwoning	€ 293.000	€ 326.000
verkooptijd in dagen	39	30	hoekwoning	€ 326.000	€ 356.000
transactieprijs per m2	€ 2.869	€ 3.204	2-onder-een-kap	€ 322.000	€ 372.000
			vrijstaand	€ 477.000	€ 532.000
			appartement	€ 263.000	€ 309.000
			totaal	€ 355.000	€ 409.000

Bron: NVM

Ontwikkeling huurprijzen

Voor dit onderzoek hebben de corporaties in Midden-Limburg gegevens aangeleverd over hun bezit, inclusief de huurprijzen. De prijsontwikkeling in de afgelopen periode

³ De mediaan is de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt volgens grootte.

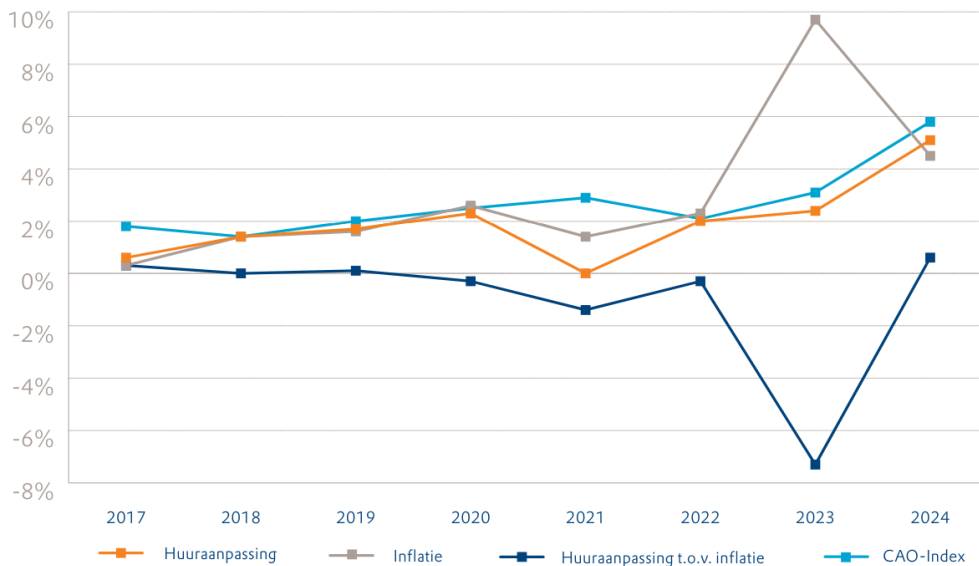
is daaruit niet te achterhalen. Wel kan er in het algemeen iets gezegd worden over de huurprijsontwikkeling.

De prijsontwikkeling van huurwoningen van de corporaties wordt beleidsmatig gestuurd. Via prestatieafspraken worden lokale afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeenten over de omvang en betaalbaarheid van de voorraad. Via rijksbeleid worden jaarlijks afspraken gemaakt over de maximale huurprijsstijging.

Landelijk geldt dat (na de huurbefriezing in 2021) de corporaties in 2022 de huren met gemiddeld 2,0% hebben verhoogd, gevolgd door 2,4% in 2023 en 5,1% in 2024 (bron: Aedes Corporatiemonitor, zie ook figuur 2-11). Deze prijsstijging lag onder de inflatieontwikkeling in 2023 en onder de ontwikkeling van de CAO-index in 2023 en 2024. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de huurverhoging in de komende jaren 0,5% onder de Cao-index moet liggen. In 2024 stegen de huren 0,7% minder dan de Cao-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen.

Wat betreft particuliere huurwoningen bedroeg de gemiddelde m2 prijs in het eerste kwartaal van 2024 in Nederland € 18,30 (bron: Pararius). In de provincie Limburg bedroeg de gemiddelde m2 prijs € 13,85. De prijsstijging van de gemiddelde m2 prijs in 2022 t/m 2024 bedroeg in Nederland circa 13% en in Limburg 12%. De prijsstijging binnen de particuliere huursector lag daarmee hoger dan de prijsstijging binnen het sociale huursegment van woningcorporaties (landelijk 9,5% in 2022 t/m 2024). Gemeentelijke cijfers zijn op de website van Pararius niet openbaar.

figuur 2-11 Ontwikkeling huurverhoging van woningcorporaties in Nederland ten opzichte van inflatie en CAO-ontwikkeling



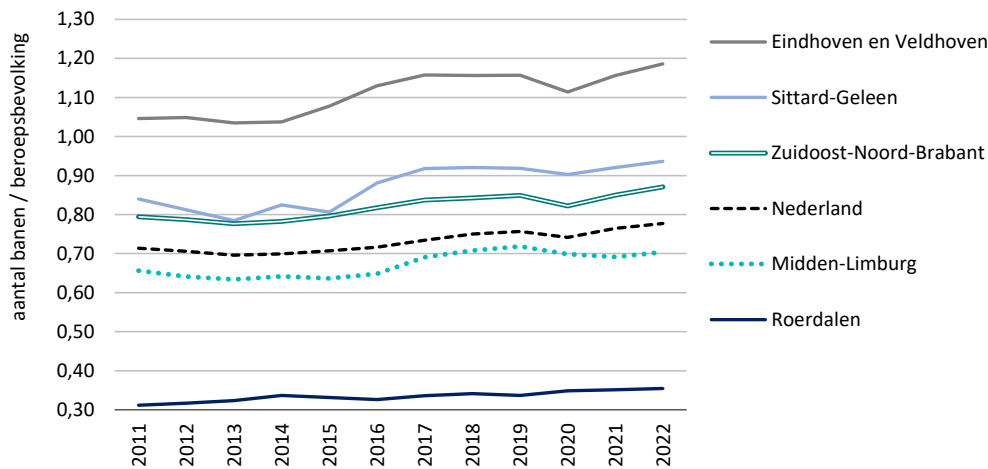
Bron: Aedes Corporatiemonitor 2024

2.4 Ontwikkeling economie

De toegenomen spanning op de woningmarkt hangt samen met de aangetrokken economie. De werkloosheid in Nederland is anno 2024 laag, al zorgde de coronacrisis in 2020 (tijdelijk) voor een afname van het aantal banen (figuur 2-12).

Roerdalen volgde op hoofdlijnen de landelijke ontwikkelingen, al lag het niveau van het aantal banen per inwoner tussen 15 en 65 jaar (de potentiële beroepsbevolking) veel lager. In december 2022 bedroeg de verhouding tussen het aantal banen en het aantal inwoners tussen 15 en 65 jaar inwoners 0,35.

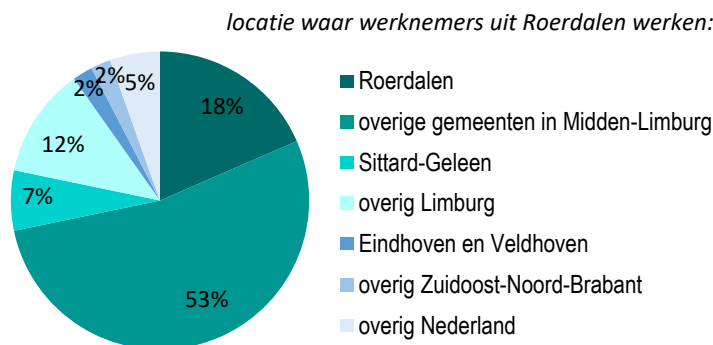
figuur 2-12 De verhouding tussen het aantal banen en de omvang van de potentiële beroepsbevolking (aantal inwoners tussen 15 en 65 jaar) in december van een bepaald jaar



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

Van de werknemers die in Roerdalen woonden, werkte in december 2022 circa 18% in de gemeente Roerdalen en 53% in een andere gemeente in Midden-Limburg (figuur 2-13). Circa 28% van de werknemers werkte buiten Midden-Limburg, waarvan 18% in een andere Limburgse gemeente (7% in Sittard-Geleen), en 4% in Zuidoost-Noord-Brabant (het laagste aandeel binnen de regio).

figuur 2-13 Werkregio van werknemers die in Roerdalen wonen, in december 2022



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

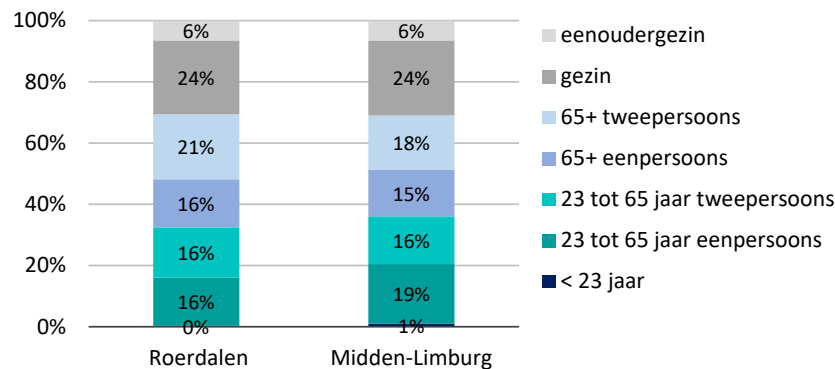
3 Huidige woningmarktsituatie

3.1 Huishoudens

Op 1 januari 2024 woonden er 9.610 particuliere huishoudens in de gemeente Roerdalen. Het ging om 9 % van het totaal aantal huishoudens in Midden-Limburg (112.310 huishoudens). Er woonden in Roerdalen naar verhouding meer ouderen dan in de regio en er woonden wat minder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar (figuur 3-1).

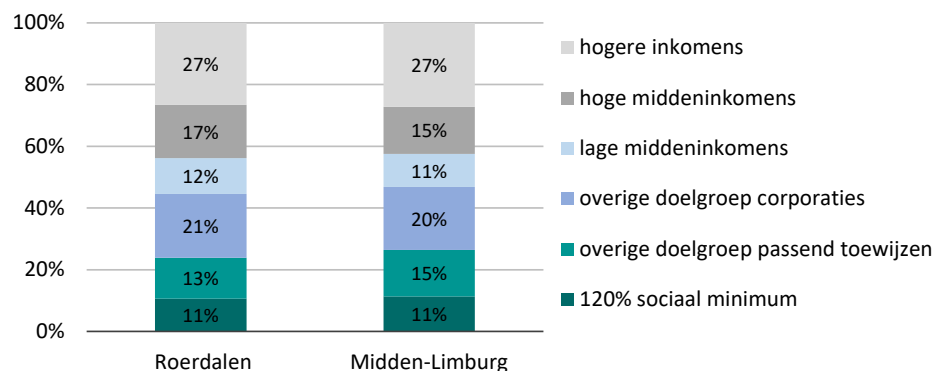
In Roerdalen wonen wat meer hogere (midden) inkomens en wat minder lagere inkomens dan in de regio (figuur 3-2). In totaal behoorde 45% van de huishoudens in Roerdalen tot de doelgroep van de corporaties, in de regio ging het om 47%. In bijgaand kader staan de prijsgrenzen van de inkomensgroepen weergegeven.

figuur 3-1 Samenstelling huishoudens naar leeftijd en type in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023⁴



Bron: CBS, bewerking In.Fact.Research

figuur 3-2 Samenstelling huishoudens naar inkomensklasse in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: CBS, LC-model In.Fact.Research

⁴ De samenstelling in 2024 was op moment van schrijven nog niet bekend.

Afbakening inkomensgroepen (prijspeil 2024)

Bedragen sociale minima op basis van netto jaarinkomen, overige bedragen op basis van belastbaar jaarinkomen.

inkomensgroepen	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

3.2 Woonsituatie van huishoudens

Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype

Circa 73% van de particuliere huishoudens in Roerdalen woonde in 2023 in een grondgebonden koopwoning (62% in Midden-Limburg, figuur 3-3). Ruim 1% van de huishoudens woonde in een koopappartement, waarmee ongeveer driekwart van de huishoudens in Roerdalen bestond uit eigenaar-bewoners.

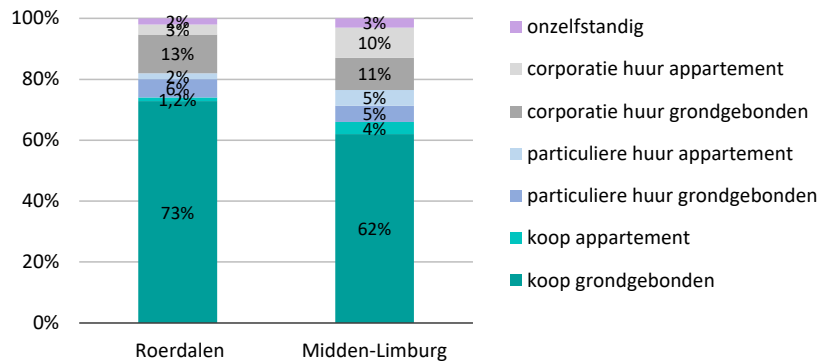
Circa 8% van het totaal aantal huishoudens in Roerdalen en Midden-Limburg woonde in de particuliere huursector en 16,0% van de huishoudens in Roerdalen woonde in een huurwoning van de corporaties (20,5% in Midden-Limburg).

Een deel van de huishoudens woonde niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige wooneenheden, in woonwagens, op recreatieparken of op woonboten, in studentenkamers, of waren inwonend bij een ander huishouden. In 2023 ging het om circa 2% onzelfstandig wonende huishoudens in Roerdalen.

Als de groep onzelfstandig wonende huishoudens niet wordt meegerekend, en alleen wordt gekeken naar huishoudens in de (bewoonde) reguliere woningvoorraad, woonde circa 16,3% van de huishoudens in een huurwoning van de corporaties (16,1% in sociale huur, volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 15,4%⁵). In de regio ging het om circa 21,1% (20,6% in sociale huur).

⁵ Verschillen komen door een ander peiljaar, andere bronnen en andere definities en selecties (welke woningen/woonruimten worden al dan niet meegeteld).

figuur 3-3 Woonsituatie van huishoudens naar eigendom en woningtype in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



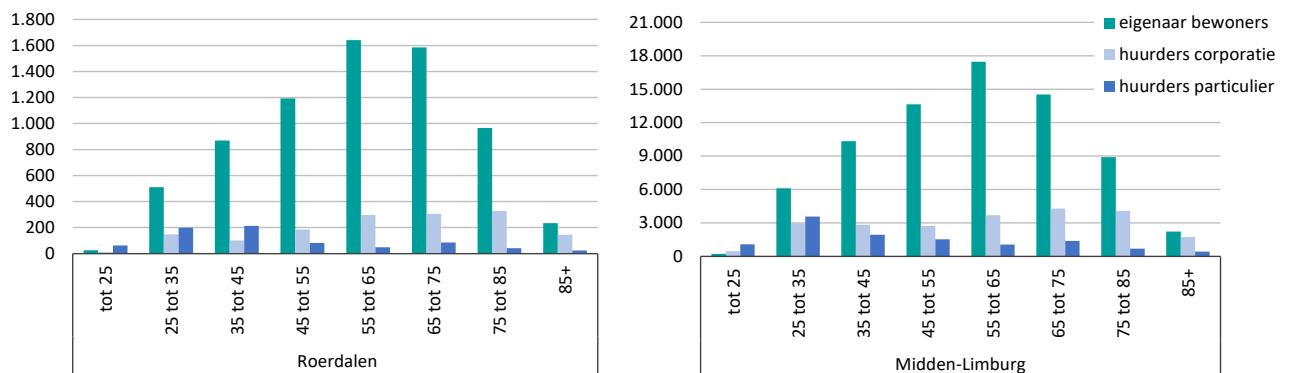
Bron: CBS, corporaties in Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

De woonsituatie van huishoudens hangt vaak nauw samen met de levensfase en het inkomen. Jongeren (veelal nog alleenstaand) starten hun wooncarrière vaak in een huurwoning of in onzelfstandige woonruimte, maar naarmate men ouder wordt (en gaat samenwonen of een gezin vormt) weten velen een woning te kopen.

Naast dit soort vrij constante woonpatronen komen ook generatieverschillen tot uiting in de woonsituatie van huishoudens. De aankomende generatie ouderen in Roerdalen (tussen de 55 en 75 jaar) woont vaak in een koopwoning, terwijl de generatie ouderen van 75 jaar vaker een woning huurt. Dit komt deels omdat een beperkt aantal ouderen van koop naar huur verhuist, maar de belangrijkste reden betreft generatieverschillen.

De huidige groep 75-plussers is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de Tweede Wereldoorlog is langzaam maar zeker de situatie ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generaties ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen (zie ook figuur 3-4). Doordat ouderen niet vaak verhuizen, zijn de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen aan het verschuiven. Het aantal ouderen in de koopsector neemt hierdoor toe en deze toename zal in de toekomst verder doorzetten, waardoor men minder vaak in de (sociale) huursector zal wonen.

figuur 3-4 Leeftijdsofbouw van eigenaar-bewoners en huurders in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



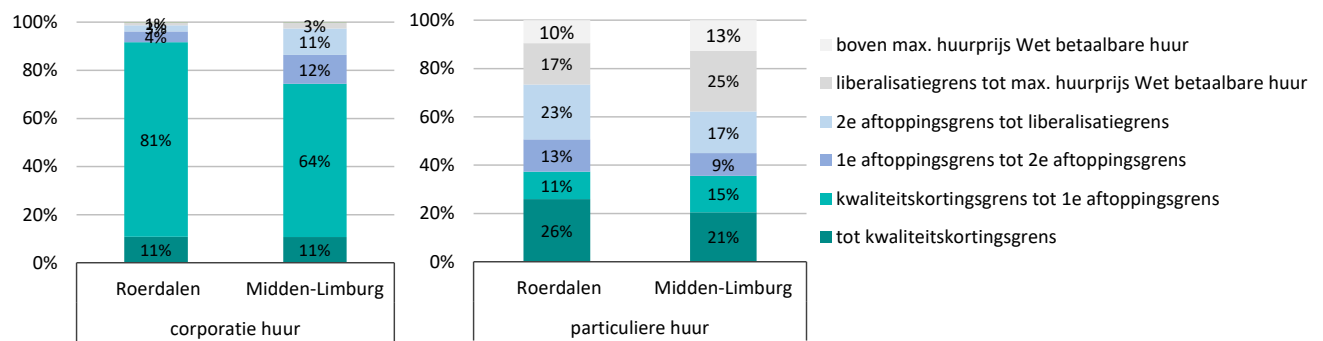
Bron: corporaties in Roerdalen, LC-model In.Fact.Research

Woonsituatie naar prijsklasse

Als huishoudens een woning huurden van een van de corporaties in Roerdalen betaalden zij vaak een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (figuur 3-5, in bijlage 3 staan de prijsgrenzen van de huurprijsklassen weergegeven). Weinig huurders betaalden een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Als huishoudens een woning huurden van een particuliere verhuurder betaalde ruim een kwart van de huurders een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ongeveer 1 op de 10 huurders betaalde een huurprijs boven de maximale huurprijs volgens de Wet betaalbare huur.

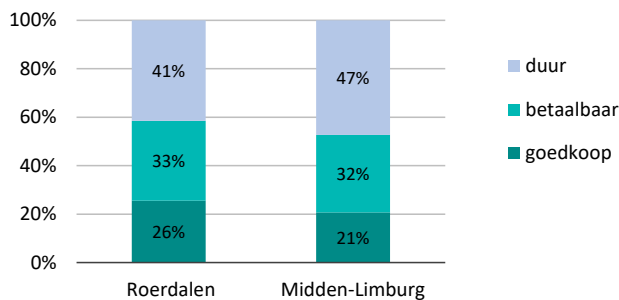
figuur 3-5 Woonsituatie van huurders naar huurprijsklasse in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: corporaties in Roerdalen en Midden-Limburg, LC-model In.Fact.Research

In Roerdalen woonde ruim een kwart van de eigenaar-bewoners in een woning met een verkoopwaarde tot € 280.000 (de categorie goedkoop). Ruim de helft (59%) woonde in een koopwoning met een verkoopwaarde tot de betaalbaarheidsgrens (tot € 390.000 in 2024). In Midden-Limburg lag dit aandeel met 53% iets lager (figuur 3-6).

figuur 3-6 Woonsituatie van eigenaar-bewoners naar kooprijksklasse (geschatte verkoopwaarde) in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research, mede op basis van Woz-waarden totale woningvoorraad

Fair share sociale huur

Het landelijk beleid is erop gericht om het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27% (sociale huur van woningcorporaties). In de Woondeal Limburg is afgesproken dat alle gemeenten streven naar een percentage van 30% sociale huur in de bestaande voorraad. De gemeenten in Midden-Limburg hebben daarbij een voorbehoud geplaatst omtrent de benodigde financiële middelen en de feitelijk behoefte. Daarnaast is afgesproken het landelijk beleid te volgen, waarin het streefpercentage dus is bijgesteld naar ongeveer 27%.

In Roerdalen woonde anno 2023 ongeveer 16,1% van de zelfstandig wonende huishoudens in een corporatiewoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in 2022 om ongeveer 15,4%).

Ook is in de woondeal opengelaten of particuliere huurwoningen al dan niet worden meegeteld. Inmiddels is duidelijk dat huurwoningen van overige (particuliere) verhuurders door het Rijk alleen onder strenge voorwaarden worden meegerekend als sociale huurwoning. Deze woningen worden alleen meegeteld als ze via een huisvestingsverordening worden toegewezen aan de doelgroep. Voor nieuwbouwwoningen geldt daarnaast dat er een instandhoudingstermijn van 25 jaar moet zijn overeengekomen.

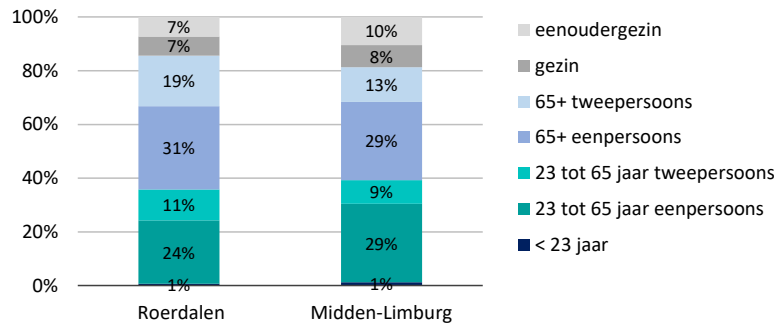
Lokaal kunnen bestaande particuliere huurwoningen in het sociale segment ook zonder dat wordt voldaan aan deze voorwaarden een belangrijke rol vervullen, dus ook dit segment is in dit onderzoek in beeld gebracht. Als deze woningen worden meegeteld dan woonde ongeveer 22,1% van de zelfstandig wonende huishoudens in Roerdalen in een sociale huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (volgens de provinciale woonmonitor ging het in Roerdalen om ongeveer 21% in 2021 en volgens eigen berekeningen van de gemeente om circa 17% eind 2023). In de regio ging het naar schatting om 27,3% (schatting op basis van huurprijs).

De huurders van de corporaties

Ruim de helft van de huurders die een woning huurden van de corporaties in Roerdalen bestond uit een eenpersoonshuishouden (figuur 3-7). Ook telde de huurderspopulatie veel ouderen. Ongeveer de helft (50%) van de huurders bestond uit een één- of tweepersoonshuishouden van 65 jaar of ouder.

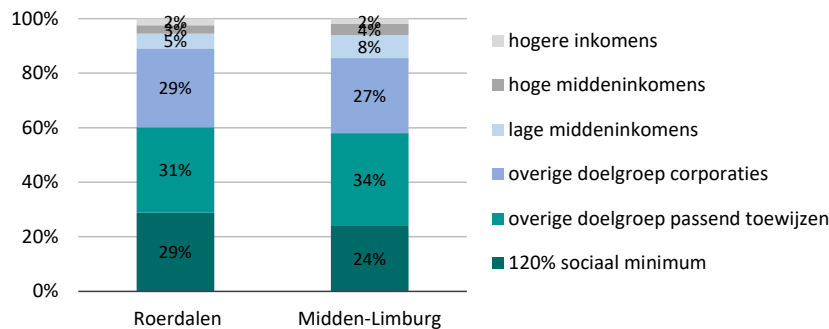
De meeste huurders behoorden op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de corporaties (89% in Roerdalen, figuur 3-8). Circa 29% van de huurders van de corporaties had een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

figuur 3-7 Samenstelling van huurders van de corporaties naar huishoudentype in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

figuur 3-8 Samenstelling van huurders van de corporaties naar inkomensklasse in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

3.3 Marktspanning

Kwantitatieve tekorten

Landelijk bedroeg het woningtekort in 2024 volgens ramingen van ABF rond de 400.000 woningen. Het ging om 4,9% van de woningvoorraad. De verwachting is dat dit tekort in de komende jaren nog wat zal toenemen, om daarna langzaam af te nemen. In Midden-Limburg bedroeg het woningtekort volgens ABF circa 3.390 woningen in 2024 (3,0%). Gemeentelijke cijfers zijn niet voorhanden. Uitgaande van een tekort van 3% is er in Roerdalen een tekort aan ongeveer 280 woningen.

Enige spanning op de markt is voor een gezonde woningmarkt gewenst. Als het woningtekort in een keer zou worden weggewerkt, kunnen bijvoorbeeld alle jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten per direct een woning krijgen. In dat geval kan de (frictie)leegstand in de woningvoorraad toenemen en kan het lastiger worden om kwalitatief minder goede woningen te verkopen of te verhuren.

Kwalitatieve tekorten

De kwalitatieve tekorten kunnen op verschillende manieren in beeld worden gebracht. In deze paragraaf staan de woonwensen van huishoudens centraal, en het potentieel

aanbod dat vrijkomt als doorstromers hun woonwensen kunnen waarmaken. In Roerdalen overweegt circa 20% van de zelfstandig wonende huishoudens (misschien) te verhuizen in de komende twee jaar (25% in Middel-Limburg). Voor een deel gaat het hier om een latente vraag, men oriënteert zich op de markt maar is nog niet actief op zoek en/of er is geen noodzaak tot verhuizing.

De groep verhuisgeneigde huishoudens bestaat overwegend uit doorstromers, die na verhuizing een zelfstandige woning leeg achterlaten. In totaal werd circa 70% van de totale woningvraag uitgeoefend door doorstromers (zie ook tabel 3-1), de overige 30% werd uitgeoefend door (semi-)starters.

De groep (semi-)starters is onder te verdelen in drie subgroepen:

- De huishoudens die geen zelfstandige woning leeg achterlaten, bijvoorbeeld omdat de woning wordt gesloopt of omdat iemand in de woning blijft wonen (zoals na een scheiding), worden semi-starters genoemd. Ongeveer 5% van de totale woningvraag wordt uitgeoefend door deze groep.
- Daarnaast zijn er starters op de markt die vanuit een onzelfstandige woning een start willen maken op de reguliere woningmarkt. Deze groep is in Roerdalen klein van omvang en bedraagt ongeveer 2% van de totale woningvraag.
- Ten slotte is er een groep starters die nog in het ouderlijk huis woont. Deze groep starters is goed voor circa 22% van de totale woningvraag. Starters die zeker weten dat ze naar een ander deel van Nederland of naar het buitenland verhuizen zijn niet meegeteld, maar ook van de resterende groep zal een deel (willen) verhuizen naar een andere gemeente of regio (of het buitenland). Daar staat tegenover dat er ook starters uit andere gemeenten zich op Roerdalen kunnen oriënteren (maar deze groep is vermoedelijk klein).

tabel 3-1 Omvang en samenstelling verhuisgeneigde huishoudens in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023

	Roerdalen	Midden-limburg
doorstromers	70%	72%
semi-starters	5%	5%
starters - onzelfstandig	2%	3%
starters - ouderlijk huis	22%	20%
totaal	100%	100%
aantal =	2.450	34.460

Bron: LC-model In.Fact.Research

Vraagaanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype

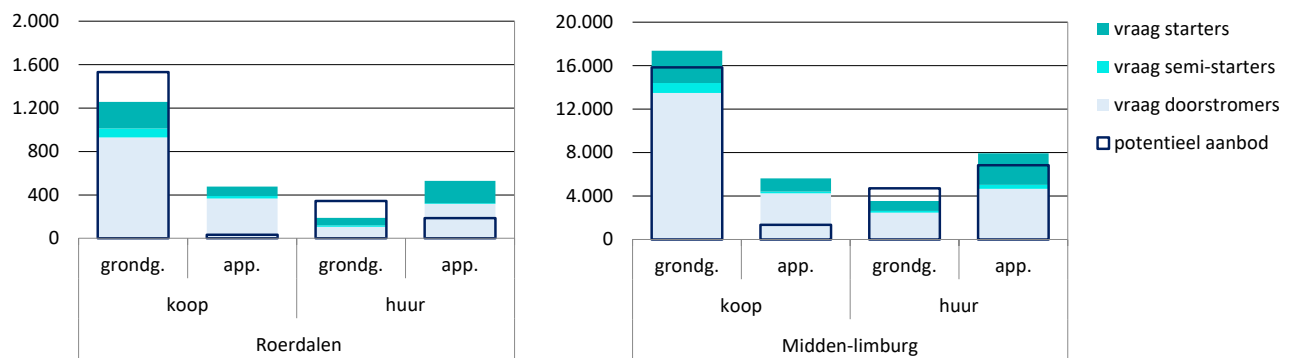
In figuur 3-9 staan de zogenoemde vraagaanbodverhoudingen weergegeven, waarbij woonwensen van doorstromers en starters en het potentiële woningaanbod dat vrijkomt als doorstromers verhuizen tegen elkaar zijn afgezet. De vraag/woonwensen van buiten de regio is niet in beeld en kan dus niet worden meegenomen.

Voor het potentieel aanbod in de figuur geldt dat in de praktijk niet iedereen met een verhuiscens verhuist en een woning achterlaat. Daarnaast geldt dat met het aanbod dat beschikbaar komt door sterfte of nieuwbouw in deze benadering geen rekening wordt gehouden. De vraagaanbodverhoudingen hebben dus een theoretisch karakter, de uitkomsten moeten niet absoluut worden geïnterpreteerd, maar ze geven een indicatie van de spanning op de markt uitgaande van woonwensen.

Het grootste deel van de doorstromers is op zoek naar een grondgebonden koopwoning en laat na verhuizing ook een grondgebonden koopwoning achter. Ook een deel van de starters geeft aan het liefst naar een grondgebonden koopwoning te willen verhuizen, maar in Roerdalen is de totale vraag kleiner dan het potentiële aanbod.

Voor koopappartementen geldt dat de vraag veel groter is dan het potentiële aanbod. Deze vraag is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen. Zij zijn kritisch alvorens te verhuizen en (indien beschikbaar) kunnen zij een gelijkvloerse grondgebonden woning prefereren.

figuur 3-9 Potentiële vraagaanbodverhoudingen in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Voor de huursector in totaliteit geldt dat op basis van woonwensen de vraag wat groter is dan het potentiële aanbod op basis in Roerdalen. Het gaat hierbij vooral om huurappartementen. De vraag naar deze woningen is deels afkomstig van ouderen, maar ook starters oriënteren zich op dit segment.

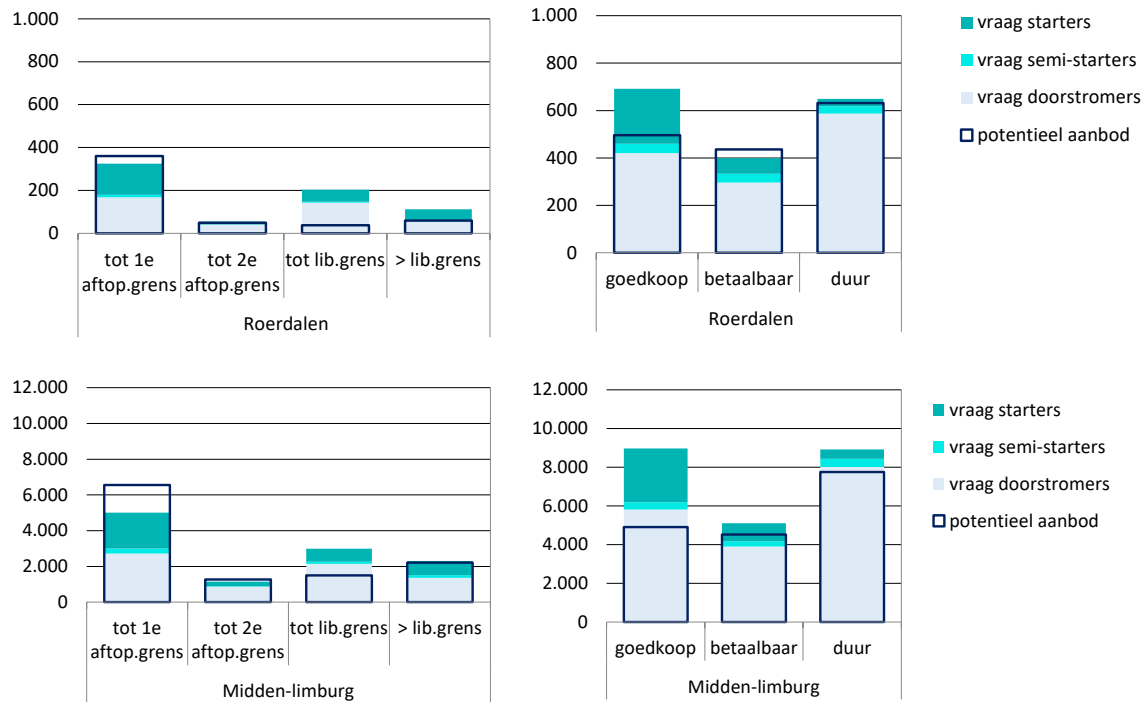
Op basis van woonwensen is er een beperkt overschot aan grondgebonden huurwoningen. In de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op woningmarkt vaak nog weinig van te merken, onder meer door prijsstijgingen in de afgelopen periode. Ook speelt hierbij een rol dat bepaalde doelgroepen – zoals statushouders – niet zijn geëncqueterd, terwijl zij wel behoefte hebben aan dit type woningen. Hierdoor is de vraag naar grondgebonden huurwoningen in de praktijk wat groter en het potentieel aanbod kleiner, waardoor er toch spanning kan bestaan op dit segment.

Vraagaanbodverhoudingen naar prijsklassen

In figuur 3-10 zijn de vraag-/aanbodverhoudingen weergegeven naar prijsklassen in 2023. Binnen de koopsector was de totale vraag (van doorstromers en starters) voor rond de 40% gericht op koopwoningen in het goedkope segment, in zowel Roerdalen als

de regio. De vraag in het goedkope segment is deels afkomstig van jongeren die een start willen maken aan hun wooncarrière maar ook van ouderen die kleiner willen gaan wonen. De vraag was daarmee groter dan het potentiële aanbod. Ook is er veel vraag naar koopwoningen in het dure segment, maar daar staat ook veel aanbod tegenover. Toch resteert er een (beperkt) tekort en er zou (deels) kunnen worden ingezet op dit segment om de doorstroming te bevorderen.

figuur 3-10 Potentiële vraag-/aanbodverhoudingen naar koop- en huurprijs in Roerdalen en Midden-Limburg, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Binnen de huursector is er in het goedkope segment tot de eerste aftoppingsgrens in theorie sprake van ontspanning. Een deel van de huidige huurders in dit segment zou best wat meer huur willen betalen voor een woning van een hogere kwaliteit (deels betaald via de huurtoeslag), of zou willen doorstromen naar een betaalbare koopwoning. Doordat het vaak echter niet mogelijk is om deze stap te zetten, zijn er in de praktijk ook in de goedkopere segmenten tot de eerste aftoppingsgrens tekorten. Dit gaat met name ten koste van jongeren, lagere inkomens en groepen als statushouders, cliënten in MO/BW en mogelijk arbeidsmigranten die in dit soort cijfers niet tot uiting komen. Als deze laatstgenoemde groepen wel zouden worden meegenomen, dan zou de vraag naar woningen onder de eerste aftoppingsgrens (zoals weergegeven in figuur 3-10) hoger uitvallen.

Kijkend naar de totale sociale huur (alle woningen beneden de liberalisatiegrens), is er uitgaande van de woonwensen een tekort aan zo'n 135 woningen. Dit aantal kan worden beschouwd als maximum, omdat weliswaar een deel van starters in de gemeente

wil blijven wonen, maar een ander deel zal de gemeente gaan verlaten om elders te studeren of werken. Bij een mutatiegraad van 7,5% komen er als gevolg van deze uitbreiding op jaarbasis 10 extra woningen beschikbaar, waarmee het mogelijk is ook voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor huisvesting van de wettelijk urgente groepen (zie ook paragraaf 7.1).

Marktinformatie Thuis in Limburg

Kijkend naar de woonwensen is de vraag en het aanbod binnen de huursector ongeveer in evenwicht. Kijkend naar het aantal verhuringen en het gemiddeld aantal reacties in de woonruimteverdeling neemt de druk op de sociale huursector toe. Dit blijkt onder meer uit de marktinformatie van Thuis in Limburg. Via deze woonruimtebemiddelaar worden de meeste sociale huurwoningen van de corporaties in Roerdalen en de regio verhuurd.

In tabel 3-2 is het aantal verhuurde woningen weergegeven. Het aantal verhuurde woningen in de regio bleef in de jaren 2020 t/m 2023 vrij constant, het ging om rond de 1.520 á 1.530 woningen per jaar. In het jaar 2021 werden als gevolg van opgeleverde nieuwbouw wat meer woningen verhuurd (1.554 woningen).

Naast de verhuringen via Thuis in Limburg werden in Nederweert, Weert en Leudal in 2023 134 woningen verhuurd door Woonik (139 woningen in 2022). Het totaal aantal verhuurde woningen in Midden-Limburg kwam daarmee op 1.660 woningen in 2023 (1.661 in 2022). De marktinformatie in het vervolg van deze paragraaf is gebaseerd op de verhuringen van Thuis in Limburg.

tabel 3-2 Aantal verhuringen via Thuis in Limburg en samenstelling verhuringen in 2023 naar huurprijsklasse en woningtype

	Midden-Limburg	Roerdalen
2020	1.531	
2021	1.554	
2022	1.521	
2023	1.527	116

2023	Midden-Limburg	Roerdalen
tot kwaliteitskortingsgrens	14%	10%
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	51%	45%
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	18%	28%
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	16%	16%
boven liberalisatiegrens	2%	1%
totaal	100%	100%

2023	Midden-Limburg	Roerdalen
appartement met lift	36%	14%
appartement zonder lift	26%	17%
grondgebonden	37%	69%
standplaats/woonwagen	1%	0%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de 1.527 verhuurde woningen in Midden-Limburg in 2023 werden 116 woningen verhuurd in Roerdalen (tabel 3-2). Ruim de helft van de verhuurde woningen (55%) had een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en ruim twee derde (69%) van de verhueringen bestond uit grondgebonden woningen, meer dan in de regio (37%).

Ruim de helft (58%) van de woningen in Roerdalen werd verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (tabel 3-3). In de regio ging het om 61%.

tabel 3-3 Samenstelling huurders naar huishoudenstype bij acceptatie van de huurwoning, 2023

2023	Midden-Limburg	Roerdalen
eenpersoons	61%	58%
stel zonder kinderen	14%	14%
stel met kinderen	8%	9%
eenoudergezin	17%	19%
totaal	100%	100%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd ongeveer driekwart verhuurd aan woningzoekenden die al in de regio woonden. Een deel van de woningzoekenden is daarbij tussen de gemeenten in de regio verhuisd.

Ruim de helft van de verhuurde woningen in Midden-Limburg werd verhuurd aan huishoudens uit de eigen gemeente. In 2022 ging het om 55%, in 2023 om 56%. In Roerdalen werden relatief minder woningen verhuurd aan woningzoekenden die al in de gemeente woonden. In 2022 ging het om 39%, in 2023 om 47% (tabel 3-4).

tabel 3-4 Aandeel verhueringen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente in 2022 en 2023

	Midden-Limburg	Weert	Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond
2022	55%	67%	48%	38%	29%	29%	39%	65%
2023	56%	68%	49%	41%	32%	14%	47%	62%

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Woningzoekenden in Midden-Limburg deden er in de afgelopen jaren langer over om een passende woning te vinden. De gemiddelde zoektijd (de periode van eerste reactie tot aan tekenen huurcontract) liep op van 20 maanden in 2020 tot 25 maanden in 2023. In Roerdalen lag de gemiddelde zoektijd met 23 maanden wat lager (tabel 3-5).

tabel 3-5 Gemiddelde zoekduur in aantal maanden bij acceptatie van de huurwoning

	Midden-Limburg	Roerdalen
2020	20	
2021	21	
2022	25	
2023	25	23

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Het gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woningen in Midden-Limburg liep op van 121 in 2020 tot 172 in 2023 (op geadverteerde woningen van Woonik lag het gemiddeld aantal reacties per woning op 41 in 2023).

In Roerdalen lag het gemiddeld aantal reacties per woning met 199 nog wat hoger (tabel 3-6). Vooral op grondgebonden woningen reageerden veel woningzoekenden. Op basis van woonwensen is de markt voor dit segment ontspannen, maar in de praktijk is hier door een beperkte doorstroming op de woningmarkt dus nog weinig van te merken.

tabel 3-6 Gemiddeld aantal reacties op verhuurde woningen via Thuis in Limburg (geadverteerd), totaal en naar huurprijsklasse en woningtype

	Midden-Limburg	Roerdalen
2020	121	
2021	120	
2022	133	
2023	172	199

2023	Midden-Limburg
tot kwaliteitskortingsgrens	173
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	166
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	210
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	163
boven liberalisatiegrens	28
totaal	172

2023	Midden-Limburg	Roerdalen
appartement met lift	126	94
appartement zonder lift	183	146
tussenwoning	239	230
hoekwoning	199	248
2 [^] 1kap woning	132	244
totaal	172	199

Bron: Thuis in Limburg, bewerking In.Fact.Research

Op basis van marktinformatie van Thuis in Limburg blijkt dat de marktspanning in de sociale huursector in Midden-Limburg is toegenomen. De marktspanning is nog niet zo groot als in andere delen van Nederland, maar door de toenemende druk op de sociale huursector komen ook in Midden-Limburg kwetsbare groepen in de knel. Dit kan deels worden opgelost door het bevorderen van doorstroming. Op basis van woonwensen blijkt dat een deel van de huishoudens graag een vervolgstap zou willen zetten in hun wooncarrière (waardoor er in theorie een overschot bestaat aan woningen in de laagste huursegmenten). Daarnaast is ook (beperkte) uitbreiding / nieuwbouw van de lagere huursegmenten van belang om de kansen van kwetsbare groepen te vergroten.

4 Betaalbaarheid van wonen

4.1 Woonlasten van huurder en eigenaar-bewoners

Uitgangspunten

De woonlasten van huishoudens bestaan naast de (netto) huur of de hypotheeklasten uit kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeenten en het waterschap.⁶ De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 4-1. Voor de energietarieven geldt dat het gemiddelde energietarief in 2023 is aangehouden, rekening houdend met het prijsplafond. Daarnaast is uitgegaan van een eenmalige energietoeslag van € 1.300 voor huishoudens tot 120% van het sociaal minimum. Anno 2024 zijn de energieprijzen gedaald en wordt de eenmalige energietoeslag niet meer verstrekt.

tabel 4-1 Belastingen van gemeenten en waterschappen (2023) en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2023, inclusief belastingen en btw

		Echt-Susteren	Leudal	Maasgouw	Nederweert	Roerdalen	Roermond	Weert
eenpersoons	afvalstoffenheffing	€ 144	€ 174	€ 205	€ 262	€ 218	€ 296	€ 266
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
meerpersoons	afvalstoffenheffing	€ 235	€ 251	€ 276	€ 294	€ 283	€ 296	€ 304
	rioolheffing	€ 279	€ 283	€ 139 / € 264	€ 297	€ 220	€ 184	€ 215
	zuiveringsheffing	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204	€ 204
	ingezetenenheffing	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72	€ 72
Ozb eigenaar-bewoners		0,0902%	0,1063%	0,0805%	0,1072%	0,0968%	0,1121%	0,0917%

Gemeente Maasgouw rekent bij de rioolheffing een eigenarendeel en een gebruikersdeel, huurders betalen alleen het gebruikersdeel.

Het waterschap rekent voor eigenaar-bewoners nog een omslagheffing van circa 0,03% van de woz-waarde van de woning per jaar.

Bij de laagste inkomens is rekening gehouden met kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

uitgangspunten 2023		
water	vastrecht leverancier per jaar	€ 101
	tarief per m3	€ 1,40
electriciteit	kosten netbeheer per jaar	€ 342
	vastrecht leverancier per jaar	€ 76
	tarief per kWh	€ 0,37
gas	kosten netbeheer per jaar	€ 218
	vastrecht leverancier per jaar	€ 74
	tarief per m3	€ 1,35
heffingskorting energiebelasting 2023		€ 597
eenmalige energietoeslag sociale minima 2023		€ 1.300

Bron: COELO, BsGW, CBS, WML, bewerking In.Fact.Research

Wat betreft het inkomen is uitgegaan van het besteedbaar inkomen van huishoudens. Naast inkomen uit werk, pensioen of bijstand is rekening gehouden met toeslagen die huishoudens ontvangen (exclusief huurtoeslag, deze post worden verrekend bij de

⁶ In de begrippenlijst in bijlage 3 staan definities van de in dit hoofdstuk gehanteerde begrippen.

woonlasten). Ook lage of negatieve inkomens zijn in de berekeningen meegenomen, het gaat daarbij bijvoorbeeld om zzp'ers in een slecht jaar of huurders met schulden. Eventuele spaartegoeden blijven in de berekeningen buiten beschouwing, net als giften van vrienden of familie of inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

Woonlasten

In tabel 4-2 staan de gemiddelde bedragen weergegeven die eigenaar-bewoners en huurders in 2023 betaalden aan hun maandelijkse woonlasten. Eigenaar-bewoners in Roerdalen waren maandelijks in totaal gemiddeld € 995 kwijt aan wonen, huurders in een corporatie woning € 650 en huurders in een particuliere huurwoning € 1.000.

tabel 4-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en besteedbaar huishoudensinkomen per maand van eigenaar-bewoners en huurders, 2023

	huurders corporatie		huurders particulier	
	Roerdalen	Midden-Limburg	Roerdalen	Midden-Limburg
Bruto huur	€ 560	€ 600	€ 710	€ 730
Huurtoeslag	€ 125	€ 125	€ 50	€ 50
Netto huur	€ 440	€ 470	€ 660	€ 680
Heffingen, belastingen, water	€ 70	€ 70	€ 75	€ 70
Energielasten	€ 140	€ 130	€ 265	€ 215
Netto woonuitgaven	€ 650	€ 675	€ 1.000	€ 970
Netto besteedbaar inkomen	€ 2.095	€ 2.120	€ 2.870	€ 2.660
Netto huurquote	23%	25%	25%	29%
Netto woonquote	34%	35%	39%	42%

eigenaar-bewoners		
	Roerdalen	Midden-Limburg
Bruto hypotheekuitgaven	€ 525	€ 580
Bijkomende koopuitgaven	€ 60	€ 65
Reservering groot onderhoud	€ 145	€ 140
Bruto koopuitgaven	€ 740	€ 795
Belastingeffect eigen woning	€ -110	€ -120
Netto koopuitgaven	€ 625	€ 670
Heffingen, belastingen, water	€ 85	€ 85
Energielasten	€ 285	€ 280
Netto woonuitgaven	€ 995	€ 1.035
Netto besteedbaar inkomen	€ 5.015	€ 5.060
Netto koopquote	16%	17%
Netto woonquote	27%	27%

Bron: LC-model In.Fact.Research

Tegenover de hogere woonlasten van eigenaar-bewoners staat ook een hoger inkomen. Gemiddeld ligt het besteedbaar inkomen van huishoudens in een koopwoning ongeveer twee keer zo hoog als dat van huurders. De woonquote van eigenaar-bewoners lag hierdoor begin 2023 met 27% lager dan dat van huurders. De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. Het gaat hier om microquotes, die worden berekend door eerst per huishouden de woonquote te berekenen en de woonquotes vervolgens te middelen.

In het corporatiebezit in Roerdalen besteedden huurders gemiddeld 34% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten. Bij huurders van particuliere huurwoningen lag dit

aandeel met 39% hoger. Particuliere huurders hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen, maar ook hogere woonlasten. De quotes zijn grotendeels in lijn met het regionaal gemiddelde.

4.2 Betaalrisico's van huurder en eigenaar-bewoners

Een deel van de huishoudens heeft te maken met een betaalrisico. Van een betaalrisico is sprake indien het besteedbaar inkomen ontoereikend is om de noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud en de woonlasten te kunnen dragen. De noodzakelijke kosten voor primair levensonderhoud zijn afgeleid van data van het Nibud. Het Nibud maakt daarbij onderscheid naar huishoudentype en naar huurders en eigenaar-bewoners. Gezinnen zijn bijvoorbeeld meer kwijt aan voeding, kleding en vervoer dan iemand die alleen woont. Eigenaar-bewoners zijn gemiddeld meer kwijt aan verzekeringen en onderhoud aan huis en tuin dan huurders.

De gemiddelde kosten voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners volgens het Nibud staan weergegeven in tabel 4-3. Er is hierin door het Nibud ook een bedrag opgenomen voor sociale participatie (bijvoorbeeld voor een lidmaatschap bij een club, of een dagje uit). Niet zelden zullen huishoudens hier in de praktijk op besparen om rond te kunnen komen, de huur betaalt men daarentegen vaak als eerste.

tabel 4-3 Noodzakelijke uitgaven voor primair levensonderhoud van huurders en eigenaar-bewoners, bedragen per maand, 2023 (exclusief woonlasten)

		huurders	eigenaar-bewoners
tot 65 jaar	eenpersoons	€ 865	€ 950
	tweepersoons	€ 1.490	€ 1.575
65+	eenpersoons	€ 855	€ 940
	tweepersoons	€ 1.465	€ 1.550
eenoudergezin	1 kind	€ 1.105	€ 1.190
	2 kinderen	€ 1.410	€ 1.495
	3+ kinderen	€ 1.775	€ 1.865
gezin	1 kind	€ 1.640	€ 1.725
	2 kinderen	€ 1.935	€ 2.020
	3+ kinderen	€ 2.345	€ 2.430

Bron: Nibud, bewerking In.Fact.Research

In tabel 4-4 staat het aantal en aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven. Het gaat hier om die huishoudens die volgens de gehanteerde uitgangspunten maandelijks geld tekort komen en dus op posten moeten bezuinigen. Circa 18% van de huurders van de corporaties in Roerdalen had moeite om rond te komen. Eigenaar-bewoners hadden veel minder vaak te maken met betaalrisico's, terwijl betaalrisico's onder particuliere huurders naar verhouding het vaakst voorkwamen.

Voor de lagere inkomens hadden moeite om rond te komen. Dit wordt (in eerste instantie) maar beperkt zichtbaar in bijvoorbeeld huurachterstanden. Men bespaart eerst op andere posten zoals sociale participatie, boodschappen en energieverbruik, men

krijgt hulp van familie of vrienden, gebruikt spaargeld in een slecht jaar, of heeft inkomsten die bij de belastingdienst onbekend zijn.

De midden- en hogere inkomens hadden nauwelijks te maken met betaalrisico's. Hierbij geldt dat er in de praktijk wel betaalbaarheidsproblemen onder deze groepen kunnen bestaan, als men bijvoorbeeld gewend is meer uit te geven dan volgens het Nibud noodzakelijk is. De posten voor het primair levensonderhoud zijn vrij minimaal ingevuld en er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met autobezit, vakanties, of de mogelijkheid om te kunnen sparen.

tabel 4-4 Huishoudens met een betaalrisico in Roerdalen, uitgaande van noodzakelijke uitgaven primair levensonderhoud, 2023

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners	huurders corporatie	huurders particulier	eigenaar- bewoners
120% sociaal minimum	44%	64%	48%	39%	64%	55%
overige doelgroep passend toewijzen	16%	42%	24%	27%	43%	25%
overige doelgroep corporaties	1%	13%	5%	2%	13%	7%
lage middeninkomens	0,0%	2%	2%	0,4%	4%	2%
hoge middeninkomens	0%	2%	1%	0%	3%	1%
hogere inkomens	0%	0%	1%	0%	1%	1%
totaal	18%	23%	6%	19%	25%	7%
aantal =	275	175	450	4.420	2.865	5.020

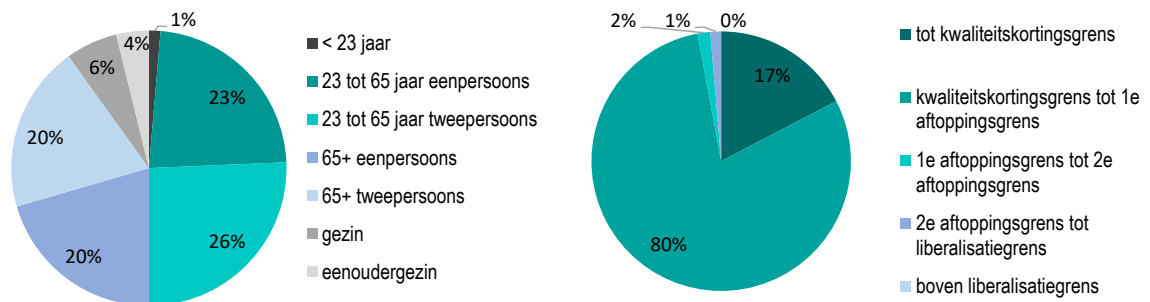
Bron: LC-model In.Fact.Research

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur

De groep huurders met een betaalrisico heeft vaak een beperkte bestedingsruimte voor woonlasten en voor de huur. De groep met een minimale huurruimte in het corporatiebezit in Roerdalen (onder de kwaliteitskortingsgrens) bestaat voor bijna een kwart uit eenpersoonshuishoudens onder de 65 jaar en voor 40% uit huishoudens van 65 jaar of ouder.

De groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur woont overwegend in huurwoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens en is afhankelijk van de huurtoeslag (figuur 4-1, rechts). Het grootste deel van deze groep woont dus redelijk passend qua huurprijs, maar omdat het inkomen (te) laag is, heeft men problemen om rond te komen. Deze mensen kunnen dus met alleen huurbeleid onvoldoende geholpen worden, er is voor de kwetsbare groepen een meer integrale aanpak nodig (voor de groepen die een woning nodig hebben, maar ook voor de groep die er al een heeft).

figuur 4-1 Samenstelling van de groep met een minimale bestedingsruimte voor de huur in Roerdalen (onder de kwaliteitskortingsgrens, exclusief huurtoeslag) naar huishoudenssamenstelling (links) en naar woonsituatie naar huurprijs (rechts)



Bron: LC-model In.Fact.Research

5 Demografische en economische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.1 de verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkelingen besproken, op basis van de Etil prognose. Vervolgens wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de economische ontwikkelingen en wordt de omvang van de verschillende inkomensgroepen in de toekomst bepaald. Paragraaf 5.3 gaat in op invloedsferen die de verwachte demografische en economische ontwikkelingen beïnvloeden.

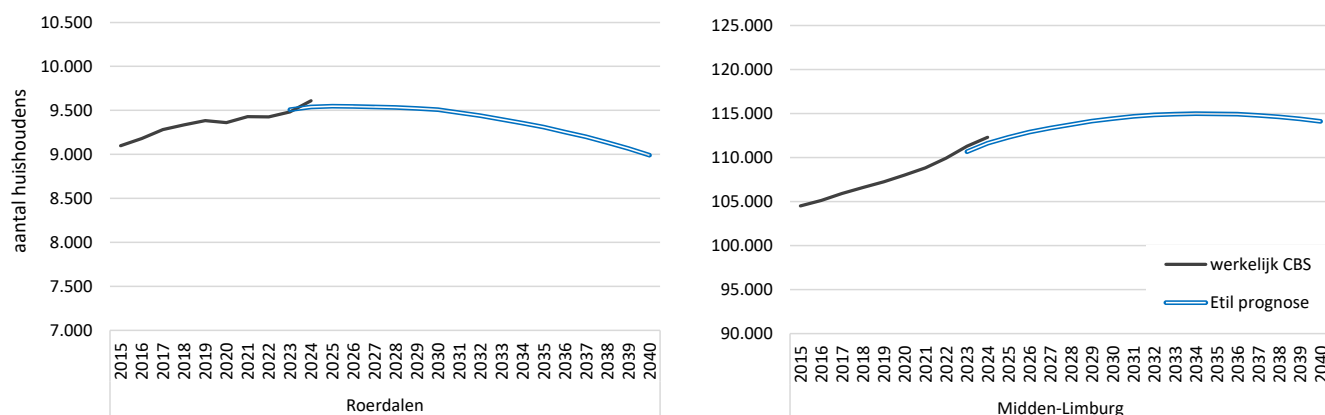
De provinciale Etil prognose wordt in provincie Limburg in vele lokale en regionale beleidsdocumenten als basis genomen. Op verzoek van de gemeente is dat ook het geval in dit onderzoek. Daarbij maakt de gemeente wel de kanttekening dat deze prognose de eigen ambities niet weerspiegelt. De gemeente wil meer woningen toevoegen om nieuwe doelgroepen aan te trekken en bij te dragen aan het oplossen van het landelijk tekort.

Deze extra ambitie komt niet tot uiting in de in dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 weergegeven behoefteramingen. Dit deel van de bouwopgave zal moeten worden uitgewerkt op basis van een integrale strategie: welke groepen wil de gemeente aantrekken en wat is daarvoor nodig in termen van huisvesting, de woon- en leefomgeving en vooral ook de economie en werkgelegenheid. Deze gedachte sluit aan bij het rapport over de demografische ontwikkelingen in Nederland dat de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen begin 2024 publiceerde. De belangrijkste boodschap uit dit rapport: de overheid zelf moet keuzes maken over migratie en daarin de kwaliteit van de economie en sociale samenhang voorop stellen. In andere woorden: demografische prognoses zijn niet alleen input voor beleid, maar vooral ook uitkomst daarvan. Dat geldt op landelijk niveau, maar ook op lokaal niveau.

5.1 Demografische ontwikkelingen

Etil heeft op basis van bestaande trends en ontwikkelingen een richtinggevende prognose opgesteld. In figuur 5-1 staat de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Roerdalen en in Midden-Limburg volgens deze prognose weergegeven. In de figuur valt voor de regio op dat in het aanvangsjaar van de Etil prognose (het jaar 2023) het aantal huishoudens circa 625 huishoudens lager lag dan het werkelijke aantal huishoudens volgens het CBS in 2023. De huishoudensgroei in de afgelopen twee jaar in de regio lag dus hoger dan geraamd volgens de prognose. In Roerdalen was het verschil minder groot.

figuur 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 t/m 2024 en prognose aantal huishoudens in 2023 tot 2040 volgens de Etil prognose, in Roerdalen en Midden-Limburg



Bron: CBS, Etil prognose, bewerking In.Fact.Research

In dit onderzoek is het peiljaar 2023 en houden we dus rekening met deze recente ontwikkelingen. De aansluiting met Etil is behouden door uit te gaan van de door Etil voorspelde huishoudensgroei vanaf 2023.⁷ In Roerdalen stabiliseert het aantal huishoudens volgens deze prognose, om vervolgens beperkt af te nemen (vanaf 2026). Het gaat om een afname van circa 35 huishoudens in 2023 tot 2031. In de regio neemt het aantal huishoudens in deze periode toe met ruim 4.000 huishoudens, maar vanaf 2035 neemt ook in de regio het aantal huishoudens geleidelijk af.

Het gaat bij de Etil-prognose om een richtinggevende prognose, vooral gebaseerd op trends uit het verleden. Zoals al eerder aangegeven kunnen beleidsmatige keuzen leiden tot andere demografische ontwikkelingen.

Ontwikkeling aantal huishoudens naar huishoudentype

Voor het bepalen van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de samenstelling van deze huishoudens van belang. Dit is weergegeven in tabel 5-1 en figuur 5-2.

In zowel Roerdalen als de regio neemt het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder sterk toe, bij een afname van het aantal huishoudens tussen 55 en 65 jaar (vooral tweepersonshuishoudens en gezinnen). Het aantal huishoudens tussen 35 tot 45 jaar neemt in Roerdalen naar verwachting beperkt toe in de komende jaren. De andere leeftijdsgroepen nemen in omvang af.

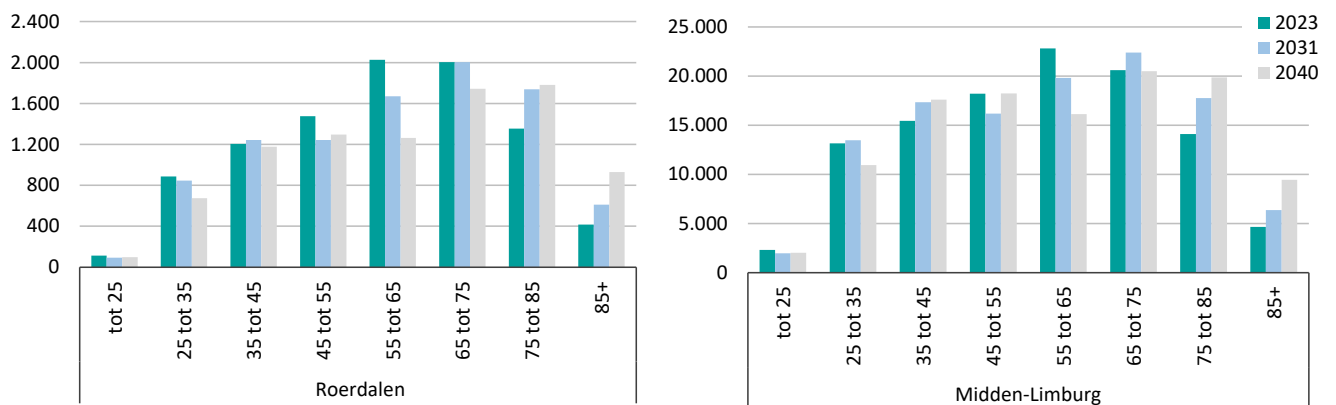
⁷ Alternatief is vast te houden aan het door Etil voorspelde aantal huishoudens in toekomstige jaren. Dit zou betekenen dat de regionale groei van 2023 lager uitvalt dan door Etil voorspeld. Dat is echter niet aanmerkelijk.

tabel 5-1 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden in Roerdalen en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
< 23 jaar	35	-5	5	1.085	-120	35
23 tot 65 jaar eenpersoons	1.490	-95	-145	21.670	-200	-1.250
23 tot 65 jaar tweepersoons	1.540	-265	-325	17.325	-1.880	-3.040
65+ eenpersoons	1.505	350	210	16.965	3.970	3.075
65+ tweepersoons	2.015	160	-115	19.790	2.455	115
gezin	2.290	-185	-115	27.250	-515	120
eenoudergezin	610	0	0	7.210	305	355
totaal	9.485	-35	-480	111.295	4.015	-590

Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

figuur 5-2 Aantal huishoudens naar leeftijd in Roerdalen en Midden-Limburg in 2023, 2031 en 2040



Bron: CBS, Etil prognose, In.Fact.Research

5.2 Economische ontwikkelingen

Voor wat betreft de economische ontwikkelingen geldt dat vooral de koopkracht van huishoudens van belang is voor de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woning-behoefte. De ontwikkeling van de koopkracht schommelde in de afgelopen 25 jaar sterk en ook de komende jaren zal de ontwikkeling van de koopkracht van jaar op jaar fluctueren. In deze studie werken we met een langjarig gemiddelde van de koopkracht, gebaseerd op historische trends.

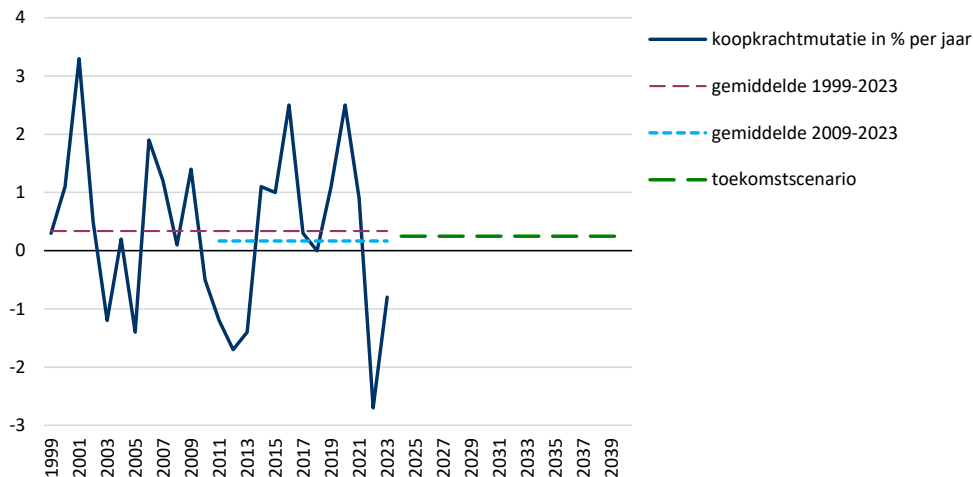
In de afgelopen 25 jaar groeide de koopkracht met gemiddeld 0,34% per jaar (figuur 5-3). Over de afgelopen vijftien jaar gezien lag de groei van de koopkracht wat lager, op gemiddeld 0,17% per jaar. Voor de periode 2023 tot 2040 gaan we uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,25% per jaar.

Het Centraal Planbureau gaat in haar laatste raming (februari 2024) uit van een wat grotere groei van de koopkracht⁸. Na een daling van de koopkracht in 2022 en 2023 gaat

⁸ Bron: [Centraal economisch plan 2024, Centraal Planbureau, februari 2024](#).

men ervan uit dat de koopkracht zich in 2024 herstelt dankzij een stijging van de lonen en een daling van de inflatie. Voor de periode 2025 t/m 2028 gaat men uit van een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,6% per jaar en voor de periode 2029 t/m 2032 raamt men een koopkrachtgroei van gemiddeld 0,8% per jaar. Het CPB stelt haar koopkrachtramingen met regelmaat bij.

figuur 5-3 Ontwikkeling koopkracht, werkelijk tot 2023 en toekomstscenario onderzoek 2023 tot 2040



Bron: CPB, bewerking In.Fact.Research

Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse

In tabel 5-2 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar inkomensklasse weergegeven, op basis van de eerder besproken aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. Vooral de inkomensklasse ‘overige doelgroep van de corporaties’ neemt toe, net als de ‘overige doelgroep passend toewijzen’. De toename van beide groepen hangt samen met de vergrijzing en bestaat vooral uit ouderen. Deze ouderen gaan met pensioen en krijgen daardoor te maken met een daling van het belastbaar jaarinkomen. Van deze ouderen heeft een toenemend aandeel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning. Zij blijven vaak in de vertrouwde koopwoning wonen en doen slechts in beperkte mate een beroep op de sociale huursector (zie ook paragraaf 6.2).

tabel 5-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse in Roerdalen en Midden-Limburg in 2023 tot 2040

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
120% sociaal minimum	1.010	-15	-45	12.625	445	-100
overige doelgroep passend toewijzen	1.250	55	10	16.755	1.050	420
overige doelgroep corporaties	1.960	85	-55	22.695	1.735	395
lage middeninkomens	1.100	5	-50	12.000	635	-15
hoge middeninkomens	1.640	-75	-185	16.935	-5	-1.005
hogere inkomens	2.520	-90	-155	30.285	150	-280
totaal	9.485	-35	-480	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

5.3 Invloedsferen demografische en economische ontwikkelingen

Aan het begin van dit hoofdstuk is aangegeven dat demografische ontwikkelingen niet alleen als input voor, maar vaak ook als resultante van beleid kan worden beschouwd. Met het beleid op landelijk én lokaal niveau kan de demografische ontwikkeling deels worden gestuurd. Voor de natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) geldt dit slechts in beperkte mate. Door bijvoorbeeld verbeteringen in de gezondheidszorg en het promoten van een gezonde actieve leefstijl kan de levensverwachting mogelijk worden verhoogd. De migratiebewegingen kunnen in potentie meer worden gestuurd, al is ook dit niet eenvoudig. Er is in Nederland nauwelijks sprake van natuurlijke groei en migratie is de motor van de bevolkingsgroei. Tegelijkertijd is migratie in prognoses de grootste onzekerheid.

De afgelopen jaren is de bevolking in de gemeenten in Midden-Limburg vooral gegroeid als gevolg van buitenlandse migratie. Het ging hier in belangrijke mate om vluchtelingen uit Oekraïne, die mogelijk deels aan de regio gebonden kunnen worden (en zich permanent vestigen). Dat is mede afhankelijk van het beleid van het Rijk op dit punt. Daarnaast geldt dat deze vluchtelingenstroom wordt veroorzaakt door de oorlog, waar men in Midden-Limburg uiteraard geen directe invloed op heeft.

Dat geldt wel voor de tweede grote (meer structurele) stroom migranten: arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Hoewel niet exact bekend is wat het inkomen en de huishoudenssamenstelling van deze groep is, geldt gemiddeld genomen dat de groep werkzaam is in sectoren met lage lonen (logistiek, vleesverwerking, bouw etc.). Vaak zijn het alleenstaande mannen die zich tijdelijk vestigen. Van het kleine deel dat zich permanent vestigt, komt vaak de partner en een eventueel gezin over.

Door economisch beleid kan deze stroom worden beïnvloed. Als bepaalde economische sectoren minder ruimte krijgen, zal het aantal arbeidsmigranten in deze groep afnemen. Ook het landelijk beleid speelt hierbij een rol. Op 14 november 2024 heeft minister Eddy van Hijum van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat het kabinet wil inzetten op een sociale, hoogwaardige en innovatieve economie. Onderdeel van dit beleid is het beperken van arbeidsmigratie tegen lage lonen en onder slechte omstandigheden. Daarmee zet het kabinet eerste stappen naar een selectiever en gericht arbeidsmigratiebeleid. Hierdoor, en door lokaal/regionaal economisch beleid, kan de arbeidsmigratie uit de MOE-landen in de toekomst afnemen. Ook ontwikkelingen in de herkomstlanden kunnen daarbij een rol spelen.

Als andere economische sectoren zich juist wél ontwikkelen, kunnen andere arbeidsmigranten of expats worden aangetrokken. In dat kader zijn niet alleen de ontwikkelingen in de regio zelf, maar ook de ontwikkelingen in bijvoorbeeld de Metropoolregio Eindhoven en de Brightlands Chemelot Campus (en de regio's rond Venlo en Mönchengladbach) van belang. In deze regio's wordt de komende jaren fors geïnvesteerd en er wordt veel nieuwe werkgelegenheid gecreëerd. Roerdalen kan daar mogelijk van mee profiteren. Met gericht beleid kan zo de demografische ontwikkeling worden gestuurd. Dit niet alleen voor wat betreft de aantallen, maar ook voor wat betreft de samenstelling (bijvoorbeeld naar inkomensklasse). Daardoor kan men er in zekere zin op eigen kracht voor zorgen dat de Etil-prognose niet bewaarheid wordt.

6 Ontwikkeling woningbehoefte

Tot voor kort was het woningbouwbeleid, zowel van het Rijk als de provincie, gericht op het bedienen van de (eigen) woningbehoefte. Dat maakte dat woningbehoefteramingen een centrale rol vervulden bij het opstellen van toekomstige bouwprogramma's. In de huidige tijdsgeest is het beleid meer leidend, zoals de landelijke doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen en het aandeel sociale huur in alle gemeenten – waar mogelijk – te laten toegroeien naar het landelijk gemiddelde van circa 27%.

Dit maakt dat de uitkomsten van de in dit hoofdstuk gepresenteerde woningbehoefteraming anders geïnterpreteerd moeten worden dan in het verleden. Maar uiteraard blijven woningbehoefteramingen ook in de nieuwe beleidscontext van belang. Het streven blijft om een woningvoorraad te creëren die zo goed mogelijk aansluit op de behoeften van de inwoners. De uitkomsten van de behoefteaming in dit hoofdstuk kunnen worden benut om de beleidsambities kwalitatief nader in te vullen.

6.1 Uitgangspunten woningbehoefte

Bij de verkenning van de toekomstige woningbehoefte wordt uitgegaan van de huishoudens- en inkomensontwikkeling zoals besproken in hoofdstuk 5. Daarnaast wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment (de woonsituatie van huishoudens, zoals besproken in hoofdstuk 3). Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen vaker dan de huidige generatie 75-plussers in (grondgebonden) koopwoningen.

Voor de uitkomsten op gemeentelijk niveau betekent dit dat aangenomen wordt dat de relatieve marktpositie van de gemeenten constant blijft. Dat betekent bijvoorbeeld dat relatief welvarende gemeenten dit ook in de toekomst blijven. Onder de inwoners van deze gemeenten is de behoefte aan sociale huurwoningen beperkt en door het beperkte aanbod aan sociale huurwoningen zijn er in verleden weinig lagere inkomens van buiten aangetrokken. Bij een behoefteaming op basis van constante woonpatronen worden dit soort patronen doorgetrokken, terwijl het rijksbeleid erop gericht is dit patroon te doorbreken.

De ramingen maken inzichtelijk hoe de woningvoorraad moet veranderen om huishoudens in de toekomst op soortelijke wijze te huisvesten als nu het geval. Dat is op zich een mooi richtpunt, want de meeste huishoudens wonen naar wens. Wel geldt dat er met meer factoren rekening moet worden gehouden bij het bepalen van het bouwprogramma. Er zijn actuele fricties tussen vraag en aanbod die aandacht vragen (zie ook paragraaf 3.3), de problemen bij het huisvesten van kwetsbare aandachtsgroepen moeten worden aangepakt en er ligt een opdracht van het Rijk om via nieuwbouw en verdeelafspraken te zorgen voor een meer evenwichtige spreiding van de kwetsbare aandachtsgroepen. Ook kan men met beleid proberen om bepaalde woonpatronen aan te passen (denk aan de situatie van dure of goedkope scheefheid of ouderen die in grote gezinswoningen wonen).

Opgemerkt moet worden dat in sommige andere ramingen (van andere bureaus) niet gekeken wordt naar de werkelijke verhuizingen van groepen, maar de gewenste. In deze ramingen wordt ervan uitgegaan dat alle woningzoekenden in de toekomst hun wensen moeten kunnen realiseren. In.Fact.Research kiest hier niet voor, omdat de woonwensen sterk volatiel zijn. Afhankelijk van de context zijn in de ene periode andere groepen actief op de woningmarkt dan anderen. Ook geldt dat de woonwensen vaak niet hard zijn en er sprake kan zijn van substitutie. Het meest sprekende voorbeeld zijn de ouderen, zij geven vaak aan te willen verhuizen maar blijven om psychologische, praktische en financiële redenen vaak toch wonen waar men woont.

Een raming op basis van de woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag levert robuustere uitkomsten. Uiteraard geldt dat er daarnaast ook rekening moet worden gehouden met de huidige kwalitatieve tekorten. Deze brengt In.Fact. apart in beeld aan de hand van een analyse van de tekorten en overschotten (zie paragraaf 3.3). Beide moeten zelfstandig worden meegewogen bij het bepalen van het bouwprogramma. Het is niet mogelijk beide bij elkaar 'op te tellen', omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is in hoeverre er in de Etil-prognose al rekening wordt gehouden met het feit dat als er meer wordt gebouwd zodat ook meer jongeren de kans hebben om een zelfstandig huishouden te vormen (en het tekort dus wordt weggewerkt).

6.2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype

In tabel 6-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype weergegeven. Het gaat bij zowel de huurwoningen van de corporaties als de particulieren om alle huurwoningen, ongeacht de huurprijs.

Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan koopwoningen in Roerdalen toe met circa 70 woningen in de periode 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden woningen. De behoefte aan huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk af. Daarbij geldt dat vooral de markt voor grondgebonden huurwoningen ontspant, de behoefte aan huurappartementen neemt beperkt toe in 2023 tot 2031.

tabel 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
koop	7.025	70	-315	73.440	3.230	120
particuliere huur	755	-20	-65	11.680	245	-400
corporatie huur	1.515	-100	-100	22.830	205	-500
onzelfstandig	190	15	0	3.340	335	195
totaal	9.485	-35	-480	111.295	4.015	-590
koop grondgebonden	6.905	60	-320	68.990	2.715	-70
koop appartement	120	15	5	4.450	515	190
particuliere huur grondgebonden	570	-20	-50	5.945	-45	-300
particuliere huur appartement	185	-5	-15	5.735	290	-100
corporatie huur grondgebonden	1.205	-120	-100	11.825	-425	-625
corporatie huur appartement	315	25	-5	11.010	630	120
onzelfstandig	190	15	0	3.340	335	195
totaal	9.485	-35	-480	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research

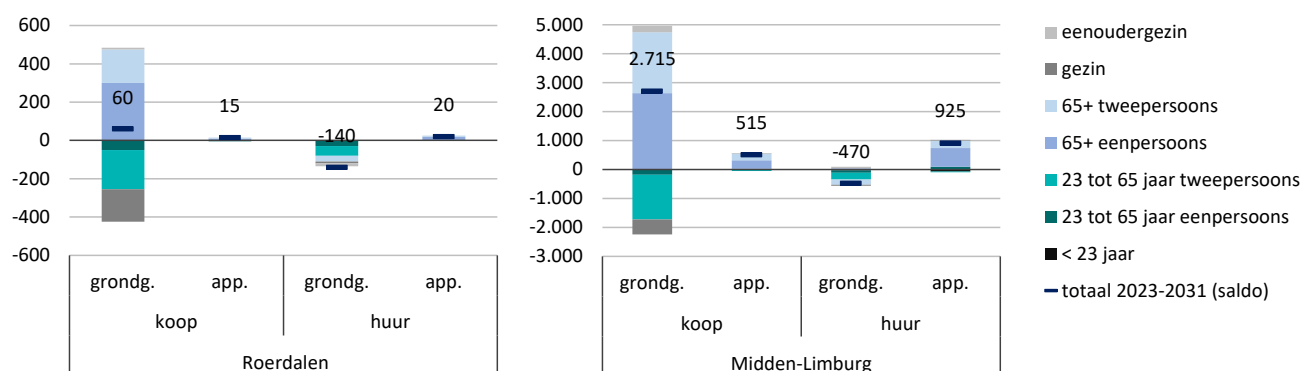
Ook de behoefte aan onzelfstandige woonvormen neemt beperkt toe. Het gaat hier deels om huishoudens die door de krapte op de woningmarkt geen reguliere woning kunnen bemachtigen, maar voor een ander deel gaat het om zogenoemde tussenvormen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om geclusterde woonvormen (en verpleegzorgplekken) voor ouderen, dat kunnen zelfstandige woningen zijn, maar ook onzelfstandige woonvormen. De behoefte aan dit soort woonvormen neemt in de gehanteerde benadering toe, als de doelgroepen die daar nu wonen in aantal toenemen. Dit is bij ouderen met zekerheid het geval.

In tabel 6-1 is aangegeven dat binnen de koopsector vooral de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toeneemt, vanwege het feit dat de eigenaar-bewoners die daar nu wonen er vaak ook blijven wonen (ook als men ouder wordt) terwijl er zich elk jaar nieuwe jonge gezinnen melden. Dit is weergegeven figuur 6-1, waarin de ontwikkeling van de woningbehoefte is weergegeven naar huishoudentype. Een deel van de toenemende groep oudere eigenaar-bewoners heeft een laag inkomen en behoort tot de doelgroep van de corporaties, maar men heeft vaak wel vermogen in de vorm van een grotendeels afgeloste eigen woning.

Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan grondgebonden huurwoningen mogelijk af in zowel Roerdalen als Midden-Limburg, door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders (uitgaande van constante woonpatronen).

De behoefte aan huur- en koopappartementen neemt beperkt toe in zowel Roerdalen als Midden-Limburg, vooral onder ouderen. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning zijn.

figuur 6-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar huishoudentype in 2023 tot 2031 in Roerdalen en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In figuur 6-2 staat aangegeven welke verschuivingen er te verwachten zijn in de samenstelling naar leeftijd van eigenaar-bewoners en van huurders van de corporaties. De figuur maakt duidelijk dat de grote groep eigenaar-bewoners tussen 55 en 65 jaar de ko-

mende periode ouder wordt en naar verwachting grotendeels in de koopsector blijft wonen. Slecht een (klein) deel van de oudere eigenaar-bewoners verhuist naar een huurappartement. Als dit vaker gebeurt dan verwacht (op basis van trends uit het verleden), is de behoefte aan huurwoningen in de toekomst mogelijk wat groter. Ouderen die een verhuizing overwegen, voegen echter om praktische, psychologische en/of financiële redenen lang niet altijd de daad bij het woord.

Onder zowel huurders als eigenaar-bewoners neemt het aantal jongere huishoudens tussen 25 en 45 jaar (beperkt) toe. Het aandeel eigenwoningbezit onder de groep 25 tot 35 lag in Midden-Limburg op circa 46% in 2023 en onder de groep 35 tot 45 jaar op 67%. In de toekomst wordt ervan uitgegaan dat dit soort woonpatronen van huishoudens constant blijven (ouderen uitgezonderd). Als de koopsector onder jongere huishoudens door bijvoorbeeld prijsstijgingen minder toegankelijk wordt, en de doorstroming uit de (sociale) huur stopt, neemt het aandeel eigenwoningbezit onder jongere huishoudens mogelijk af. In dat geval is de behoefte aan huurwoningen wat groter dan weergegeven in tabel 6-1.

figuur 6-2 Samenstelling huurders corporaties en eigenaar-bewoners in 2023 en prognose 2031 in Roerdalen en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-2 is de ontwikkeling van de woningbehoefte nader gespecificeerd naar woningtype. De toename van de behoefte aan grondgebonden (koop)woningen in 2023 tot 2031 bestaat vooral uit vrijstaande woningen. De toenemende behoefte aan appartementen bestaat vrijwel geheel uit appartementen met lift, vooral afkomstig van ouderen.

tabel 6-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
vrijstaand	3.940	60	-175	33.745	1.275	-225
2-onder-1-kapwoning en geschakeld	3.340	-60	-190	27.975	720	-145
rijwoning en hoekwoning	1.400	-85	-100	25.045	245	-620
appartement zonder lift	255	-5	-25	8.515	70	-515
appartement met lift	355	40	15	12.680	1.370	730
onzelfstandig	190	15	0	3.340	335	195
totaal	9.485	-35	-480	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

In tabel 6-3 staat de ontwikkeling van de behoefte weergegeven naar geschiktheid van de woningvoorraad (nultredenwoningen). Bij een nultredenwoning geldt dat de woning zonder traplopen bereikbaar is en dat binnen de woning de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar zijn.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt toe in 2023 tot 2031. Het gaat zowel om appartementen als om grondgebonden woningen. Bij de grondgebonden nultredenwoningen gaat het bijvoorbeeld om gelijkvloerse woningen, maar ook om woningen die door de bewoners zijn aangepast om er met ouderdomsbeperkingen te kunnen blijven wonen. In Midden-Limburg staan veel grondgebonden woningen die aanpasbaar zijn. Ook geldt dat het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat in ongeschikte woningtypen woont beperkt is (zie ook paragraaf 7.2). Voor de toekomst geldt dat dat er binnen de bestaande woningvoorraad veel mogelijkheden zijn om de toekomstige behoefte aan geschikte woningen op te vangen.

tabel 6-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar geschiktheid in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
nultreden - grondgebonden	2.725	70	-80	24.630	1.270	280
nultreden - appartement	340	25	0	10.190	905	385
niet-nultreden	6.235	-145	-400	73.140	1.500	-1.445
onzelfstandig	190	15	0	3.340	335	195
totaal	9.485	-35	-480	111.300	4.010	-585

Bron: LC-model In.Fact.Research

6.3 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen

Koopwoningen

In tabel 6-4 staat de behoefte aan koopwoningen uitgesplitst naar prijsklassen. De toename van de behoefte in 2023 tot 2031 heeft betrekking op het betaalbare segment (koopwoningen tot € 390.000 in 2024).

tabel 6-4 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg

	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
goedkoop	1.790	35	-70	15.215	855	70
betaalbaar	2.320	55	-100	23.455	1.240	15
duur	2.910	-15	-145	34.765	1.135	30
totaal koop	7.025	75	-315	73.435	3.230	115

Bron: LC-model In.Fact.Research

Huurwoningen

In tabel 6-5 is de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen naar huurprijs weer-gegeven. De behoefte aan de goedkopere huursegmenten neemt af. In tabel 6-6 – met de ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype, eigendom en koop- of huurprijs – is te zien dat het hierbij vooral gaat om grondgebonden huurwoningen. Er ontstaat daarmee meer ruimte in de laagste huursegmenten, waar op dit moment wachttijden op-lopen en kwetsbare groepen in de knel komen. Daarmee kan ruimte ontstaan om een groter aandeel van de wettelijk urgente groepen te huisvesten. Vanuit het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningen over de regio blijft (be-perkte) uitbreiding van de lagere huursegmenten is in de eerstkomende jaren van be-lang.

De behoefte aan huurwoningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens blijft constant of neemt beperkt toe in 2023 tot 2031. Deze behoefte is vrijwel uitsluitend af-komstig van oudere eigenaar-bewoners.

tabel 6-5 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen naar prijsklassen in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg, totaal huur (boven) en corporatie huur (onder)

<i>totaal huur</i>	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	360	-15	-35	4.850	-100	-270
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.310	-95	-85	16.285	-105	-640
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	170	-10	-15	3.845	0	-100
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	210	-5	-10	4.530	150	90
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	145	5	-15	3.510	410	65
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	75	0	-5	1.495	90	-40
totaal huur	2.270	-125	-165	34.520	445	-895

<i>corporatie huur</i>	Roerdalen			Midden-Limburg		
	2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
tot kwaliteitskortingsgrens	165	-10	-20	2.450	-65	-180
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.225	-90	-75	14.530	-60	-505
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	70	-5	-5	2.745	-10	-80
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	40	0	0	2.520	165	100
liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	20	5	0	585	175	165
boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	0	0	0	0	0	0
totaal corporatie huur	1.515	-100	-100	22.835	200	-500

Bron: LC-model In.Fact.Research

tabel 6-6 Ontwikkeling behoefte aan koop- en huurwoningen naar woningtype en prijsklassen in 2023 tot 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg

		Roerdalen			Midden-Limburg		
		2023	2023-2031	2031-2040	2023	2023-2031	2031-2040
grondgebonden	koop goedkoop	1.725	30	-75	13.115	635	-20
	betaalbaar	2.290	50	-100	22.150	1.075	-35
	duur	2.890	-20	-145	33.730	1.005	-15
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	250	-10	-25	2.125	-70	-115
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.070	-115	-85	8.100	-370	-545
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	105	-10	-10	2.420	-60	-90
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	190	-5	-10	2.780	-50	-40
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	95	5	-10	1.535	85	-85
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	60	-5	-5	810	0	-35
appartement	koop goedkoop	65	5	5	2.105	225	90
	betaalbaar	30	5	0	1.310	165	55
	duur	25	5	0	1.035	130	45
	huur tot kwaliteitskortingsgrens	110	-5	-10	2.725	-30	-150
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	240	20	0	8.185	270	-100
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	65	0	0	1.425	60	-10
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	20	0	0	1.750	200	135
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	50	0	-5	1.975	330	150
	boven max. huurprijs Wet betaalbare huur	15	0	0	690	85	0
onzelfstandig		190	15	0	3.340	335	195
totaal		9.485	-35	-480	111.295	4.015	-590

Bron: LC-model In.Fact.Research, als gevolg van afronding op vijftallen kunnen totalen verschillen van totalen in andere tabellen. NB. Opname van deze tabel in de kernprofielen is net mogelijk/zinvol, door de beperkte celvulling ontstaat geen overzichtelijk/betrouwbaar beeld.

6.4 Woningbehoefte versus beleid

Conform het Rijksbeleid moet twee derde (67%) van de nieuwbouw bestaan uit betaalbare woningen (huurwoningen tot € 1.125 en koopwoningen tot € 390.000 in 2024) en moet 30% bestaan uit sociale huurwoningen (huurwoningen tot € 880). Dit laatste geldt voor gemeenten waar het aandeel sociale huur beneden het landelijke gemiddelde van 27% ligt. In gemeenten waar het aandeel boven het landelijk gemiddelde ligt, mag zwaarder worden ingezet op het betaalbare middensegment.

Het landelijke beleid is grotendeels tot stand gekomen onder voormalig minister de Jonge. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting moet nog worden behandeld in de Eerste en Tweede kamer. Het lijkt erop dat minister Keijzer open staat voor een wat minder rigide sturing op landelijke normen en meer lokaal maatwerk toe wil staan. In dit onderzoek is uitgegaan van het huidige wetsvoorstel, met mogelijke wijzingen bij de verdere behandeling is geen rekening gehouden.

Woondeal en rijksbeleid

In de Woondeal Limburg wordt op hoofdlijnen aangesloten op het Rijksbeleid, maar er zijn wel enkele verschillen:

- Zo is afgesproken dat alle gemeenten in Midden-Limburg streven naar een aandeel van 30% sociale huur in de woningvoorraad. Ook landelijk is dit aandeel vaak genoemd, alvorens het streefpercentage naar beneden is bijgesteld tot 27%.
- Ten tijden van de ondertekening van de Woondeal was niet exact duidelijk hoe het Rijk zou omgaan met de particuliere verhuur. De vraag of en in welke mate particuliere huurwoningen meetellen is deels open gelaten. Inmiddels is er meer duidelijkheid vanuit het Rijk over welke woningen al dan niet tot de sociale huurwoningvoorraad worden gerekend.
- Conform het rijksbeleid is in de woondeal afgesproken dat gemeenten met een laag aandeel sociale huur in de bestaande voorraad, meer sociale huur bouwen. Het Rijk gaat voor deze gemeenten uit van minimaal 30% van de nieuwbouw. In de woondeal Midden-Limburg is een tabel opgenomen waarin wordt uitgegaan van 2.550 sociale huurwoningen in de periode 2022 t/m 2030 in de regio. Het gaat daarbij in totaal om 25% van de totale bruto uitbreidingsopgave.

De verschillen zijn vooral ontstaan door ontwikkelingen in het rijksbeleid na de ondertekening van de Limburgse woondeal. In de woondeal is al aangekondigd dat de ambities zouden worden bijgesteld, op het moment dat het Rijk meer helderheid zou bieden. Ook is aangegeven dat men adaptief wil programmeren om continue te kunnen inspelen op de actuele marktontwikkelingen. Dit onderzoek biedt meer inzicht in de behoefte aan sociale huurwoningen.

In tabel 6-7 staat weergegeven om welke aantallen het volgens de uitgangspunten van het landelijk beleid grofweg gaat in Midden-Limburg (uitgaande van de huishoudensprognose van Etil). Voor Roerdalen geldt dat er conform de Etil-prognose geen uitbreidingsopgave ligt. Als de gemeente echter wil bijdragen aan de regionale bouwopgave, dan geldt dat ook hier minimaal 30% van de nieuwbouw sociaal moet zijn en twee derde betaalbaar.

Aan deze landelijke percentages ligt geen uitgebreid integraal woningmarktonderzoek ten grondslag. Het zijn landelijk bepaalde uitgangspunten van beleid, die over de Nederlandse regio's worden uitgerold. Omdat elke regio anders is, werken de uitgangspunten ook in elke regio anders uit (de betekenis verschilt per regio). De resultaten van de uitgevoerde behoefte-raming kunnen helpen de betekenis voor Roerdalen en regio Midden-Limburg nader te duiden.

tabel 6-7 Ontwikkeling behoefte aan woningen in de sociale sector en het betaalbare segment in 2023 tot 2031 en de beleidsmatig afgesproken samenstelling van de uitbreidingsopgave in de gemeente Roerdalen en Midden-Limburg

Midden-Limburg				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	29.510	-55	1.105	1.160
b. betaalbaar: overig	42.180	2.505	1.350	-1.160
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	38.670	2.095		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	3.510	410		
c. duur	36.260	1.225	1.225	0
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	34.765	1.135		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	1.495	90		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	107.950	3.675	3.675	0
totaal betaalbaar: a + b	71.690	2.450	2.450	0

Roerdalen				
	2023	a. ontwikkeling behoefte 2023-2031	b. uitgangspunt beleid 2023-2031	verschil b - a
a. betaalbaar: sociale huur (huur tot € 880)	2.050	-125		
b. betaalbaar: overig	4.255	95		
- waarvan koopwoningen tot € 390.000	4.110	90		
- waarvan huurwoningen € 880 tot € 1.125	145	5		
c. duur	2.985	-15		
- waarvan koopwoningen boven € 390.000	2.910	-15		
- waarvan huurwoningen boven € 1.125	75	0		
totaal huishoudens in woningen (a + b + c)	9.290	-45		
totaal betaalbaar: a + b	6.305	-30		

Bron: Etil prognose, LC-model In.Fact.Research, Woondeal Limburg, bewerking In.Fact.Research

Om deze reden zijn in tabel 6-7 ook de uitkomsten uit de behoefteraming in dit onderzoek weergegeven. In de tabel gaat het bij de categorie 'b. betaalbaar overig' om koopwoningen tot € 390.000 en om huurwoningen met een huurprijs tussen € 880 en € 1.125 (in 2024). De tabel maakt inzichtelijk dat:

- Het uitgangspunt van twee derde betaalbare woningbouw in Midden-Limburg goed aansluit op de ontwikkeling van de woningbehoefte (in de tabel de categorie 'totaal betaalbaar: a+b'). Daar waar in andere Nederlandse regio's dit uitgangspunt vaak betekent dat minder duur en meer betaalbaar moet worden gebouwd, geldt dat in deze regio dit effect beperkt is. Dat is een gevolg van het toepassen van de landelijke beleidsmatige prijsgrenzen, terwijl het prijsniveau in de werkelijkheid sterk verschilt.
- Voor het uitgangspunt van 30% geldt een ander verhaal. Uit de behoefteraming komt naar voren dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de toekomst onder gedane aannamen niet meer toeneemt. In andere Nederlandse regio's neemt de behoefte vaak wel wat toe, maar ook daar geldt dat de toename zelden 30% van de totale behoefte betreft. De reden om in de woondeals uit te gaan van 30% sociaal is vooral ingegeven door het actuele tekort dat zich met name manifesteert aan de onderkant van de woningmarkt. In het verleden werd vaak ingezet op doorstroming om dit tekort op te

lossen, nu wordt er ook rechtstreek gebouwd voor de groepen in een kwetsbare positie.⁹ Daaronder vallen ook groepen als statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

- Dat de toekomstige behoefte aan sociale huur in Roerdalen en de regio niet meer toeneemt, heeft mede te maken met de specifieke karakteristiek van de woningmarkt. Er heerst meer dan elders een kopers cultuur, ook omdat het door relatief lage woningprijzen voor meer groepen mogelijk is om een eigen woning te bemachtigen dan elders. Dat zal vermoedelijk zo blijven, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen structureel wat lager zal uitvallen dan het landelijk gemiddelde. Om de tekorten aan de onderkant van de markt snel weg te werken, is het uitgangspunt van 30% sociale huur voor de korte termijn een mogelijke strategie. Er komt echter een moment dat dit tekort is opgelost en dan zal het percentage sociale huur in de nieuwbouw meer in lijn moeten worden gebracht met de structurele behoefteontwikkeling. Het is zaak de ontwikkelingen op de woningmarkt goed te monitoren, zodat dit moment tijdig gesignaleerd wordt.
- Het is van belang om de programmering van sociale huurwoningen regionaal af te stemmen. De ene gemeente kan mogelijk een wat grotere bijdrage leveren dan de andere. Dat is prima, zolang men het er in de regio maar over eens is dat dit het beste is. Als men aan het eind van de woondealperiode – of eerder – in de regio constateert dat het regionale tekort is weggewerkt, kan gezamenlijk (in afstemming met de provincie en het Rijk) het aandeel sociale woningbouw naar beneden worden bijgesteld. In de huidige beleidscontext is dat als individuele gemeente veel lastiger.

⁹ Overigens geldt hierbij dat het lastig is om in het goedkope segment woningen met nieuwbouw toe te voegen. Het optimaal benutten van bestaand vastgoed is zeker in dit segment ook van groot belang.

7 Wonen, zorg en welzijn

In het eerste kwartaal van 2023 hebben In.Fact.Research en Bureau HHM voor de regio Midden-Limburg een woonzorganalyse opgeleverd. In deze studie is ingegaan op de omvang en woningbehoefte van de verschillende aandachtsgroepen uit 'Een thuis voor iedereen'. Daarnaast krijgt uiteraard de doelgroep ouderen uitgebreide aandacht. Bij deze doelgroep is voor wat betreft de woonsituatie en woonwensen van ouderen doorverwezen naar het voorliggende woningmarktonderzoek. In paragraaf 7.2 gaan we daar nader op in. Dit hoofdstuk begint met een paragraaf over de huidige en gewenste spreiding en samenstelling van de sociale huursector. In het kader van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting moeten hierover nadere afspraken worden gemaakt. Uiteraard geldt dat de verplichtingen die volgen uit deze wet formeel pas ingaan op het moment dat de wet is vastgesteld door beide kamers.

De in het vorige hoofdstuk genoemde aantallen zijn inclusief de hier genoemde aantallen. In andere woorden: het gaat in dit hoofdstuk niet om extra kwantitatieve opgaven¹⁰, maar om aandachtspunten bij de kwalitatieve uitwerking van het programma.

7.1 Aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen

In het programma 'Een thuis voor iedereen' heeft het Rijk een aantal aandachtsgroepen aangewezen, die vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt beleidsmatige aandacht behoeven. Bij veel groepen gaat de kwetsbare positie samen met een behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Vandaar dat deze groepen uitgebreid aan de orde zijn gekomen in de woonzorganalyse die eerder dit jaar is uitgevoerd.

Op het vlak van het wonen liggen er grofweg de volgende opgaven:

- a. De tekorten in de sociale huursector moeten worden aangepakt, waardoor er uiteindelijk ook meer woningen voor deze (kwetsbare) groepen beschikbaar komen;
- b. Iedere gemeente moet een evenwichtige bijdrage leveren aan het huisvesten van de aandachtsgroepen. Concreet betekent dit: een betere spreiding van de sociale huurwoningen en aandachtsgroepen.
- c. De gemeenten moeten een urgentieverordening opstellen, inclusief afspraken over de regionale verdeling van de wettelijk urgente groepen over de regiogemeenten.

Oplossen tekorten

Over de sociale sector is in voorgaande hoofdstukken al het een en ander gezegd. Door de komende periode meer te bouwen dan de behoefte toeneemt kan het tekort aan beschikbare woningen worden aangepakt. Daar profiteren alle woningzoekenden in de sociale huur van, inclusief de aandachtsgroepen van Een thuis voor iedereen. Van belang

¹⁰ We gaan ervan uit dat Etil al rekening heeft gehouden met het feit dat de voorgenomen extramuralisering ervoor zorgt dat ouderen langer een zelfstandig huishouden vormen.

is hierbij om oog te hebben voor de huurprijsdifferentiatie in de sociale huur. De aandachtsgroepen zijn vaak aangewezen op het segment beneden de eerste aftoppingsgrens en jongeren op het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens. De tekorten aan woonruimten voor kleine huishoudens kunnen (deels) ook worden opgelost door de mogelijkheden van het splitsen van woningen en woningdelen nader te verkennen. Dit mede omdat nieuwbouw in de goedkoopste segmenten lastig is te realiseren bij de huidige bouw- en grondkosten.

Drie van de aandachtsgroepen vergen meer specifieke woonproducten:

1. Studenten kunnen worden gehuisvest in onzelfstandige studentenwoningen. Vanwege de afwezigheid van onderwijsinstellingen, is studentenhuisvesting in de regio geen groot thema. Uit de woonzorganalyse blijkt dat er ook in Roerdalen studenten wonen. Vermoedelijk gaat het hier om inwonende kinderen die elders studeren en de reistijd acceptabel vinden.
2. Voor arbeidsmigranten geldt dat volgens de studie Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg (Decisio, 2024) er in 2022 circa 355 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in Roerdalen woonden, ofwel 2% op het totaal aantal inwoners. In de registraties staat vaak een uitzendbureau als werkgever genoemd, waardoor het lastig is te bepalen in welke gemeente men daadwerkelijk werkt. Decisio heeft geraamd dat er in Weert ongeveer 260 arbeidsmigranten werken. Dit aantal ligt wat lager dan het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten. Daarmee is het de enige gemeente in de regio waar volgens Decisio meer arbeidsmigranten wonen dan werken. Vaak gaat de huisvesting van arbeidsmigranten goed, maar niet altijd en pensions kunnen zeker in bestaande woonwijken ook voor overlast zorgen. Dit vergt specifiek beleid, dat in zekere zin losstaat van het bredere woonbeleid. Er loopt een provinciaal traject om meer grip te krijgen op deze problematiek.
3. Voor woonwagengewoners geldt dat er lange tijd een uitsterfbeleid is gevoerd. Door diverse gerechtelijke uitspraken is er steeds meer druk op gemeenten om standplaatsen toe te voegen. In Roerdalen zijn er volgens gegevens van de provincie 19 standplaatsen (280 in de regio). Per 10.000 inwoners gaat het om 9,2 plaatsen, ten opzichte van een regionaal totaal van 14,6 per 10.000 inwoners (peiljaar 2020). De provincie gaat voor de periode 2020-2030 uit van een opgave van 11 extra plaatsen (120 in de regio). Het gaat hier om een voorzichtige raming: landelijk ligt het tekort aan standplaatsen tussen de 70% en 90% van het huidige aantal plaatsen.

Evenwichtige verdeling

Het aandeel sociale huurwoningen in Roerdalen ligt onder het regionale gemiddelde en beneden het landelijk (streef)gemiddelde. Conform de Nationale Woon- en Bouwagenda moet het aandeel sociale huurwoningen in de regio als geheel omhoog en moeten de verschillen tussen de gemeenten onderling worden verkleind. Bijkomend doel van een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen is het beter spreiden van de aandachtsgroepen. Daarvoor geldt op dit moment dat in Roerdalen:

- Het aandeel zelfstandig wonende inwoners met bepaalde aandoeningen (zoals psychiatrische problematiek en verstandelijke beperkingen) ligt onder het regionaal gemiddelde. Bij ouderdom gerelateerde aandoeningen ligt het aandeel rond het regionaal gemiddelde.
- Roerdalen leunt waar het gaat om intramuraal verblijf gefinancierd vanuit de Wlz en beschermd wonen en maatschappelijke opvang gefinancierd vanuit de Wmo op de instellingen in de regio (V&V uitgezonderd).

Het spreiden van de sociale huurvoorraad is niet de enige manier om de aandachtsgroepen beter te spreiden. Ook het spreiden van voorzieningen en het werken aan bereikbaarheid kan hieraan bijdragen. Een integrale benadering is, zoals ook in de woonzorganalyse geconcludeerd, essentieel.

Urgentieregeling

Conform de Wet Versterking regie volkshuisvesting moet elke gemeente een urgentieregeling opstellen waarin een aantal groepen verplicht moeten worden opgenomen. Het gaat dan om de in het bijgaand kader opgesomde groepen. Over de spreiding van deze groepen over de regiogemeenten moeten afspraken gemaakt worden. In de woonzorganalyse is berekend dat er voor deze groepen in totaal 128 tot 172 sociale huurwoningen per jaar benodigd zijn.

De Wet Versterking regie volkshuisvesting geeft een opsomming van de categorieën verplichte urgenten. Het gaat daarbij om woningzoekenden:

- *die mantelzorg ontvangen of verlenen;*
- *die op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben;*
- *uit de maatschappelijke opvang, waaronder dakloze personen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld ('vrouwenopvang') en opvang slachtoffers mensenhandel;*
- *die uitstromen na intramuraal verblijf, waaronder uitstroom uit een beschermd wonen instelling of uit klinische geestelijke gezondheidszorg;*
- *die uitstromen uit forensische zorg met verblijf (klinisch en beschermd wonen op basis van de Wlz of Zvw);*
- *tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf;*
- *uit de (jeugd)gevangenis;*
- *die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.*

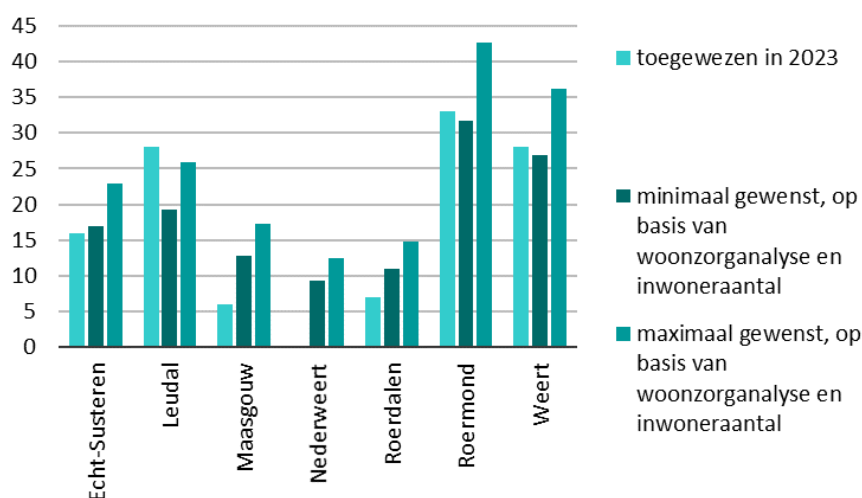
Via ministeriële regeling worden deze groepen nog nader gedefinieerd. Hoewel bovenstaande categorieën op hoofdlijnen helder zijn, zijn de exacte definities voor (de impact op) de praktijk uiteraard wel van belang.

Voor de meeste groepen geldt dat de beleidsmatige aandacht niet nieuw is en dat ze vaak al voorrang kregen op de woningmarkt. Dat is ook in Midden-Limburg het geval. Het is echter niet zo dat in de registraties van Thuis in Limburg de wettelijk urgente groepen direct herkenbaar zijn. In deze registraties wordt een andere terminologie gehanteerd. Wel kan bij benadering worden aangegeven hoeveel woningen er in 2023 aan deze groepen zijn toegewezen. Het gaat dan in totaal om 118 woningen (het gaat hier om de optelsom van de volgende categorieën: woonkans Midden, afspraken met instanties, doelgroep complex, urgentie sociaal, urgentie Wmo en urgentie zorg). Daarnaast zijn er nog eens 23 woningen (aan medisch urgenten en via het matchingspunt) verdeeld via Woonik. Het gaat bij Woonik met name om woningen in Nederweert en enkele in Weert en Leudal.

Daarmee ligt het totaal aantal woningen voor de wettelijke urgenten op ongeveer 141. Dat is redelijk in lijn met de in de woonzorganalyse geraamde behoefte. Het aantal is echter niet ruim, want de behoefte kan op jaarbasis ook op 172 liggen. Deze bevinding sluit aan bij de beleving van zorg- en welzijnsinstellingen dat het voor hun cliënten moeilijk is om een passende woning te bemachtigen.

Veel regio's kiezen het aantal inwoners als verdeelsleutel. Dat zou betekenen dat er in Roerdalen jaarlijks tussen de 11 en 15 woningen gereserveerd moeten worden. In 2023 zijn er in Roerdalen 7 woningen aan deze groepen toegewezen (zie ook figuur 7-1). Vaak wordt er afgesproken om in een aantal jaren naar een evenwichtige verdeling toe te groeien. Dat geeft gemeenten met een beperkt aantal sociale huurwoningen de tijd om zich voor te bereiden. Belangrijk is te vermelden dat regionale spreiding een middel is om groepen sneller aan een (meer) passende woonruimte helpen, maar geen doel op zich. Uiteindelijk moet per cliënt maatwerk worden verricht.

figuur 7-1 Het (indicatieve) aandeel toewijzingen aan de wettelijke urgenten in 2023 (exclusief Woonik) en het aantal voor deze groepen benodigde woningen volgens de woonzorganalyse (verdeeld over de gemeenten naar rato van het aantal inwoners)



Bron: Thuis in Limburg en Woonzorganalyse Midden-Limburg

Er is geen reden om te veronderstellen dat het aantal wettelijk urgenten in de toekomst sterk zal toenemen. Als men er in slaagt samen met de partners een goed preventief en outreachend beleid vorm te geven, kan het aantal urgenten afnemen. Dit omdat dan minder mensen in de maatschappelijke opvang, jeugdzorg of beschermd wonen belanden.

7.2 Vergrijzing en effecten woningbehoefte

Voor de meeste aandachtsgroepen geldt dat ze beperkt, parallel aan de totale bevolking, in aantal toenemen. Het aantal ouderen neemt door de vergrijzing veel sterker toe. Dit zorgt voor uiteenlopende uitdagingen. De belangrijkste uitdaging is de vraag hoe ouderen in de toekomst de benodigde zorg- en ondersteuning kunnen ontvangen. Dit wordt steeds lastiger door beperkte budgetten en personele capaciteiten. In de woonzorganalyse is hier uitgebreid bij stilgestaan.

Landelijk kader

Uiteraard levert de vergrijzing ook op het vlak van het wonen uitdagingen. Dit zeker gegeven de voorgenomen bevroering van de verpleeghuiscapaciteit. Minister Agema heeft budgetten gereserveerd om alternatieven voor een verpleeghuis te stimuleren, maar heeft nog niet uitgewerkt hoe deze alternatieven er wat haar betreft uit komen te zien. Minister Keijzer houdt vooralsnog vast aan de plannen van haar voorganger.

Deze plannen houden in dat over de periode 2022-2031 in Nederland 290.000 voor ouderen bestemde woningen moeten worden gebouwd/toegevoegd (40.000 zorggeschikt, 80.000 geclusterd en 170.000 nultreden). Deze landelijke opgave is niet onomstreden. Het EIB heeft een onderzoek gepubliceerd¹¹ waaruit blijkt dat de opgaven overschat worden, mede omdat de meeste ouderen niet willen verhuizen en de noodzaak daartoe ontbreekt. Dit geldt niet voor de zorggeschikte woningen, bedoeld voor de groep ouderen met een intensieve zorgbehoefte. De behoefte daaraan staat minder ter discussie.

De lokale opgave

In de woonzorganalyse van Midden-Limburg wordt de nadruk gelegd op het huisvesten en ondersteunen van de groep ouderen met een behoefte aan verpleegzorg. Het aantal ouderen in deze categorie neemt in Roerdalen met ruim 100 toe over de periode 2022-2031. Naar verwachting kunnen er ongeveer 25 (25%) van deze ouderen in de thuissituatie blijven wonen. Voor de overige (75) ouderen zijn zorggeschikte woningen benodigd. Voor 30% (30 ouderen) van hen geldt dat de beperkingen vragen om een verpleeghuis nieuwe stijl (zogenoemde verpleegzorgplekken). Voor de rest van de groep (70 ouderen), met minder zware beperkingen, volstaat een geclusterde woning. Deze geclusterde woningen zijn bij voorkeur gemengd (qua zorgzwaarte en sociaal economische klasse). Vaak wordt gesteld dat op elke 3 vragers, 7 dragers in een complex wonen. Bij deze verhouding komt de behoefte aan geclusterde woningen uit op 235 (70 + 165). In de periode

¹¹ 'Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen', EIB februari 2024.

van 2031 tot 2040 neemt het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg toe met nog eens 100.

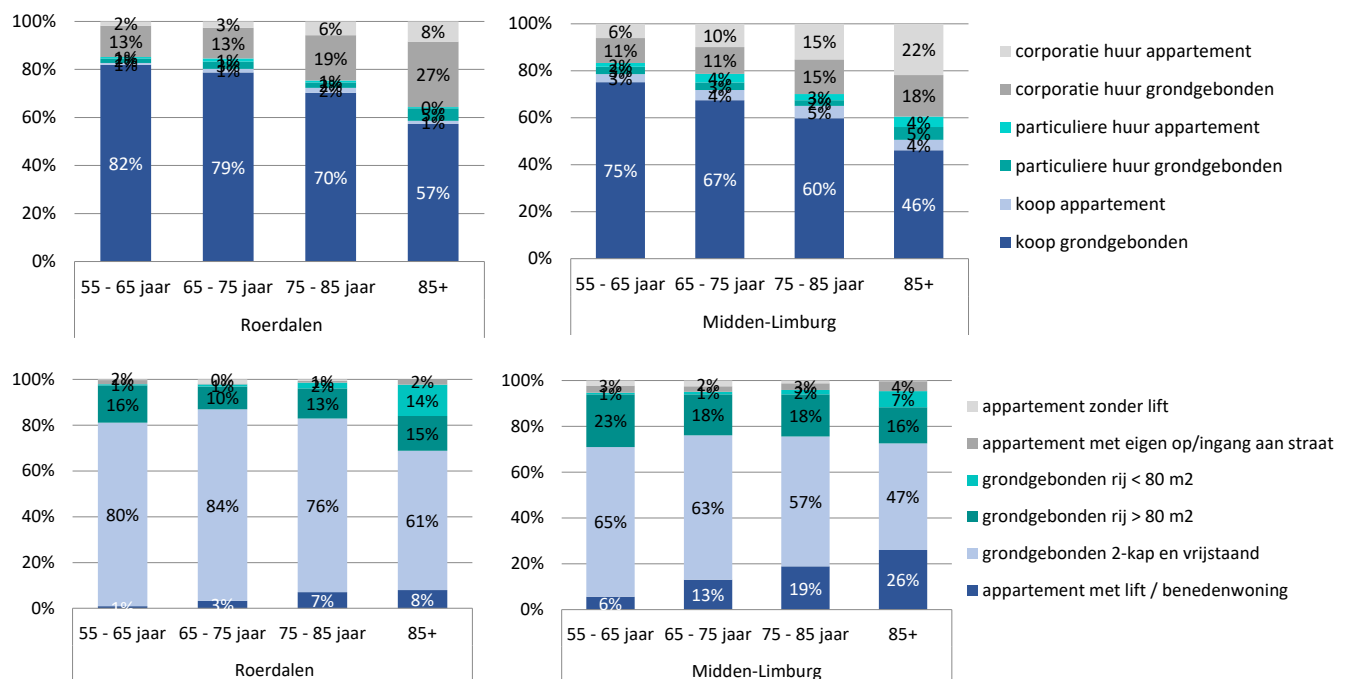
Dat het aantal ouderen met een behoefte aan verpleegzorg gaat toenemen staat vast. De wijze waarop deze ouderen in de toekomst kunnen, willen of moeten wonen is niet zeker. Bovenstaande aantallen zijn dan ook richtinggevend, in overleg met de corporaties en zorgaanbieders zal de opgave meer exact moeten worden uitgewerkt. Uiteraard moet daarbij ook de stem van de ouderen zelf niet uit het oog verloren worden. In het vervolg van deze paragraaf gaan we nader in op de kenmerken en wensen van de ouderen.

Huidige woonsituatie van ouderen

In de woonsituatie van ouderen komen verschillen tussen generaties tot uiting. Oudere generaties ouderen (75+) wonen vaker in een appartement en vaker in de huursector (figuur 7-2). Dit verschil kan deels verklaard worden door de levensfase: een deel van de ouderen gaat op latere leeftijd kleiner wonen en een deel van deze groep maakt daarbij de stap van koop naar huur. Maar omdat het aantal ouderen dat deze stap maakt relatief gezien beperkt is, moet de reden voor het verschil in eigenwoningbezit vooral worden verklaard door verschillen tussen generaties.

In figuur 7-2 is ook de woonsituatie van ouderen weergegeven naar woningtype en de mate waarin ouderen 'passend wonen'. Daarbij geldt dat de typen (grof) zijn geordend naar mate van geschiktheid. Bovenin staan de ongeschikte typen (appartementen zonder lift, portieketagewoningen en kleine rijwoningen) en onderin de meer geschikte typen. Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder dat woont in veelal ongeschikte woningtypen is beperkt en ligt in Roerdalen en in de regio op circa 7%.

figuur 7-2 Woonsituatie van generaties ouderen in Roerdalen, 2023



Bron: LC-model In.Fact.Research

Woonwensen van ouderen

Ouderen zijn over het algemeen vrij honkvast, slechts een klein deel heeft een verhuiscens. Voor Roerdalen is geraamd dat ongeveer 13% van de 75-plussers een verhuizing overweegt. In tabel 7-1 staan de woonwensen van de senioren die aangeven te willen verhuizen weergegeven. Over het algemeen geldt dat de wensen divers zijn. Wel geldt dat als men op latere leeftijd wil verhuizen, de oriëntatie wat verschuift van de koop- naar de huursector.

Naarmate de leeftijd vordert neemt ook de vraag naar appartementen toe, net als de vraag naar geclusterde woonvormen. Het gaat dan om het wonen in de nabijheid van andere ouderen. De clustering zorgt voor een gevoel van geborgenheid en daarnaast biedt het mogelijkheden voor gezamenlijke voorzieningen en activiteiten. In Roerdalen hebben circa 175 verhuisgeneigde huishoudens van 65 jaar of ouder aangegeven voorkeur te hebben voor een geclusterde woonvorm (1.500 in Midden-Limburg)

tabel 7-1 Woonwensen van ouderen in Roerdalen en Midden-Limburg naar eigendom en type, 2023

		Roerdalen			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
koop	grondgebonden	48%	20%	8%	48%	24%	10%
	appartement	31%	44%	30%	21%	35%	29%
huur	grondgebonden	7%	6%	10%	10%	8%	9%
	appartement	15%	29%	51%	21%	33%	53%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aandeel verhuisgeneigd		18%	16%	13%	22%	18%	13%
aantal =		370	310	230	4.965	3.670	2.360

		Roerdalen			Midden-Limburg		
		55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+	55 - 65 jaar	65 - 75 jaar	75+
grondgebonden		53%	26%	17%	57%	31%	17%
appartement	toegankelijk	20%	39%	27%	22%	36%	31%
	overig / onbekend	17%	13%	11%	14%	15%	14%
geclusterde woonvorm		9%	23%	45%	7%	18%	39%
totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
aantal =		370	310	230	4.965	3.670	2.360

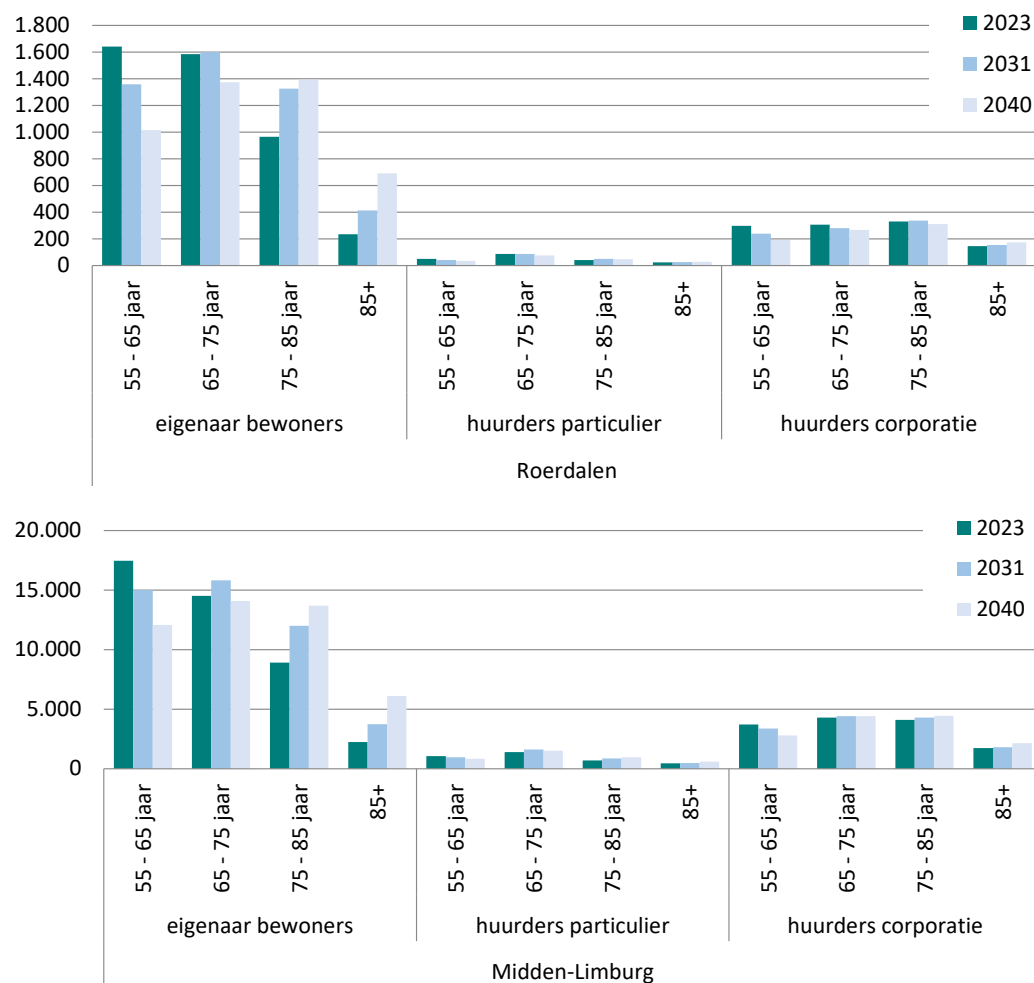
Bron: LC-model In.Fact.Research

Toekomstige woonsituatie van ouderen

In de toekomst wonen er steeds meer ouderen in een koopwoning. Op dit moment zijn er circa 1.200 75-plussers met een eigen woning in Roerdalen, in 2031 zijn dit er naar schatting 1.735 en in 2040 circa 2.085 (figuur 7-3). Het gaat hier om een toename van circa 885 75-plussers in 2023 tot 2040 (+74%). In de corporatie huursector neemt het aantal ouderen nauwelijks meer toe (uitgaande van constante woonpatronen en het feitelijk verhuisgedrag van ouderen). De aanpasbehoefte zal zich dus vooral in de grondgebonden koopsector manifesteren.

In de landelijke prestatieafspraken is afgesproken dat woningcorporaties zorgdragen voor 20.000 zorgwoningen (de helft van de landelijke opgave) en 60.000 geclusterde woningen (driekwart van de opgave). Het gaat daarbij om een hoog aandeel, terwijl het bij de toename van het aantal ouderen vooral gaat om eigenaar-bewoners. Het direct overnemen van de landelijke percentages, betekent in Roerdalen (en Midden Limburg) dat corporaties (mede) gaan bouwen voor oudere eigenaar-bewoners. Lokaal en regionaal moet worden verkend in welke mate corporaties dit kunnen en willen. Voor de te realiseren zorgwoningen geldt dat in dat geval niet (alleen) op inkomen moet worden toegewezen, maar op zorgzwaarte. Het landelijke beleidskader is op dit vlak nog in ontwikkeling.

figuur 7-3 De leeftijdsopbouw in de koop- en de huursector in 2023, 2031 en 2040 in Roerdalen en Midden-Limburg



Bron: LC-model In.Fact.Research

Bijlage 1 Differentiatie in de uitbreiding

In de samenvatting staat op hoofdlijnen omschreven welke opgaven volgen uit (a) de actuele tekorten, (b) de behoefteontwikkelingen en (c) het landelijke beleid. Het is aan de gemeente om op basis van deze inzichten een evenwichtig nieuwbouwprogramma op te stellen. Omdat de autonome behoefte maar beperkt toeneemt, is daarbij specifieke aandacht vereist voor de vraag welke doelgroepen men op welke wijze van buiten wil aantrekken. De vraag of men deze groepen ook daadwerkelijk zal aantrekken, is uiteraard niet met zekerheid te beantwoorden, dus adaptief programmeren is de komende jaren van belang. In aanvulling op de samenvatting geven we in deze bijlage een overzicht van de inzichten per segment.

Sociale huur – algemeen:

- Het rijksbeleid stelt dat gemeenten als Roerdalen minimaal 30% van de nieuwbouw moet reserveren voor sociale woningbouw. Deze woningbouw is niet zozeer bedoeld om de lokale behoefte op te vangen (die neemt in de gemeente af) maar vooral om te werken aan een betere regionale spreiding van de sociale huurvoorraad. Daarmee worden dan ook meer mogelijkheden gecreëerd om de (kwetsbare) aandachtsgroepen en urgente groepen meer evenwichtig te spreiden.
- Ook voor de regio als geheel geldt dat het aandeel van 30% in de nieuwbouw leidt tot meer sociale huurwoningen dan dat de behoefte toeneemt. Daardoor wordt het actuele tekort ingelopen. Vermoedelijk wordt dit tekort in de loop van de huidige convenant periode (tot 2031) weggewerkt. Daarna zou het aandeel sociaal in de nieuwbouw meer in lijn kunnen worden gebracht met de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het exacte moment waarop dit het geval is, is lastig te bepalen, daarbij spelen vele zaken een rol (zowel aan de aanbodzijde als de vraagzijde). Het verdient aanbeveling om nu al (met de provincie en het Rijk) af te spreken op welk moment bijstelling mogelijk is: Hoever moeten de wachttijden in de sociale huur en de problemen bij de uitstroom worden teruggebracht, alvorens van het aandeel van 30% sociaal in de regio omlaag kan worden bijgesteld.

Sociale huur – prijsklassen:

- De kwetsbare aandachtsgroepen zijn vooral afhankelijk van het beschikbare aanbod onder de eerste aftoppingsgrens (en jongeren van het segment beneden de kwaliteitskortingsgrens). De behoefte in dit segment neemt in de gemeente af waardoor het actuele tekort de komende jaren wat zal afnemen en er in de bestaande voorraad meer mogelijkheden ontstaan voor spreiding van de urgente groepen.
- Op dit moment zijn er tekorten in het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. De behoefte in dit segment blijft in de komende periode ongeveer constant.

Sociale huur – grondgebonden:

- De huidige vraagdruk is met name een gevolg van beperkte doorstromingsmogelijkheden (naar de koopsector). Op langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen af. Mogelijk kunnen dan woningen worden gesplitst of verkocht. Er is geen reden voor (forse) uitbreiding, maar gegeven de huidige vraagdruk is het wel zaak het bestaande aanbod voorlopig grotendeels in stand te houden.

Sociale huur – appartementen:

- De behoefte aan appartementen in de sociale huursector neemt beperkt toe en de doelgroep van corporaties bestaat in steeds grotere mate uit kleine (1 en 2 persoons) huishoudens. Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Middenhuur en duurdere huur:

- Op dit moment is de markt voor middeldure huurwoningen gespannen en de behoefte neemt de komende periode beperkt toe. Mogelijk is de behoefte groter, omdat dit segment als uitvalsbasis kan dienen voor mensen die (nog) niet kunnen kopen, maar wel een koopwens hebben.
- De markt voor de duurdere huur is beperkt.

Koop – algemeen:

- Er is een tekort aan koopappartementen, terwijl er kijkend naar de woonwensen voldoende grondgebonden koopwoningen in de gemeente staan. De komende jaren neemt de behoefte aan koopwoningen toe. Vanaf het moment dat de regionale tekorten in de sociale huur zijn weggewerkt en er sprake is van een evenwichtige regionale spreiding, kan er worden bekeken of verdere uitbreiding van de koopsector mogelijk is.

Koopsector – prijsklassen:

- Op dit moment zijn er met name tekorten aan goedkope woningen (voor jongeren die hun eerste woning willen kopen). In het middeldure en dure segment is de markt meer in evenwicht. De komende periode neemt met name de behoefte in het goedkope en (betaalbare) middensegment sterk toe. De behoefte aan duurdere woningen neemt licht af. Kortom: een gedifferentieerd programma is wenselijk, met de focus op het goedkope en middeldure segment. Het rijksbeleid gaat ervan uit dat twee derde van de totale nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Dit uitgangspunt sluit (anders dan het aandeel van 30% sociaal) goed aan bij de lokale behoefte(ontwikkeling).

Koop – grondgebonden:

- Een groot deel van de toename van de behoefte betreft grondgebonden koopwoningen. Deels kan deze behoefte worden gestild door (met de bouw van appartementen voor ouderen) meer doorstroming te creëren en/of (op termijn) de verkoop van huur-

woningen. Ook kan een deel van de extra behoefte mogelijk in de regio worden opgevangen, zodat er in Roerdalen meer sociale huurwoningen kunnen bijkomen en gewerkt kan worden aan een evenwichtige verdeling.

Koop – appartementen:

- Er is nauwelijks aanbod aan koopappartementen, terwijl de vraag aanzienlijk is. Deze vraag is zowel afkomstig van empty nesters en ouderen als van jongere groepen. In de toekomst neemt de behoefte wat verder toe. Gegeven de vergrijzing is het belangrijk dat een groot deel van de uitbreiding uit (zorg)geschikte woningen bestaat.

Bijlage 2 Kernprofielen

Deze bijlage bevat kernprofielen voor de volgende kernen in de gemeente Roerdalen:

1. Montfort;
2. Sint Odiliënberg;
3. Melick;
4. Posterholt;
5. Herkenbosch;
6. Vlodrop.

Per kern wordt een beeld gegeven van de huidige omvang en samenstelling van de huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en de (bewoonde) woningvoorraad (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Deze gegevens zijn gebaseerd op informatie van het CBS, het dataportaal van provincie Limburg en de woningcorporaties in Midden-Limburg. In het LC-model van In.Fact.Research is deze informatie gecombineerd om te komen tot een eenduidig en integraal beeld. De gemeentelijke totalen staan als referentie weergegeven.

Naast de huidige situatie wordt een beeld gegeven van de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen. Er wordt ingegaan op de ontwikkeling van het aantal huishoudens (naar type, leeftijd en inkomen) en hun woningbehoefte (naar eigendom, woningtype en prijsklassen). Het opnemen van overzichten met zeer gedetailleerde combinaties van segmenten is niet mogelijk op kernniveau. Daarvoor is de celvulling bij de kleinere kernen te klein, waardoor er een onoverzichtelijk/onbetrouwbaar beeld ontstaat. Verondersteld wordt dat de markt per (deel)segment in de kernen op hoofdlijnen overeenkomt met het gemeentelijk beeld.

Bij de in de toekomst te verwachten ontwikkelingen is – op gelijke wijze als in het hoofdrapport – aangesloten op de meest recente Etil-prognose. De uitkomsten van de buurtprognoses van Etil zijn – voor wat betreft de huishoudenssamenstelling naar type – verrijkt met behulp van het micro-prognosemodel van In.Fact.Research.

Voor de exacte uitgangspunten van de Etil-prognose wordt doorverwezen naar de Etil research groep. Het is van belang om te beseffen dat in elke prognose de trends uit het verleden mede bepalend zijn voor de toekomst. Niet zelden wil men met nieuw beleid en/of nieuwe bouwlocaties deze trends juist doorbreken. Dit maakt dat prognoses houvast bieden voor beleid, maar ze leveren zeker geen blauwdruk voor de toekomst. De onzekerheden rondom prognoses nemen toe naarmate geprognosticeerd wordt op een lager schaalniveau, waar een beperkt aantal verhuizingen al een wezenlijke impact heeft. De uitkomsten op kernniveau tellen op tot de gemeentelijke totalen zoals gepresenteerd in dit rapport. Als gevolg van afronding kunnen geringe verschillen voorkomen.

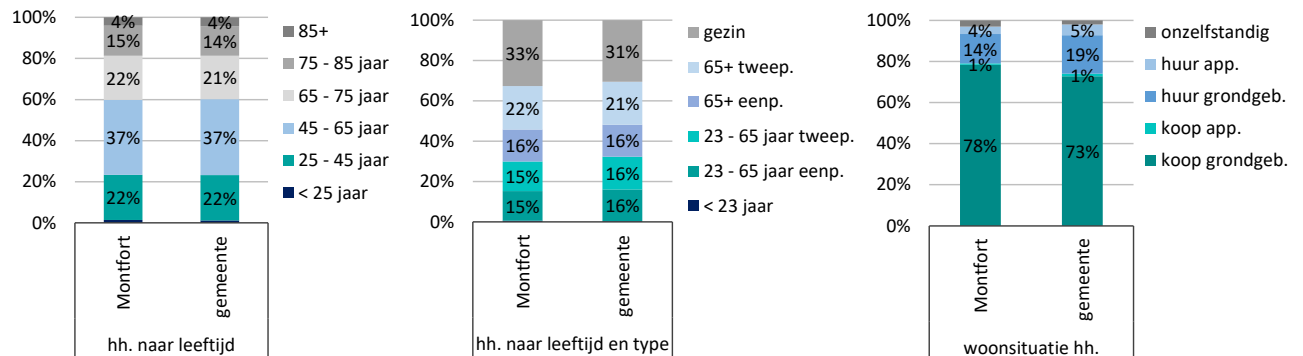
1. Montfort

Huidige situatie

In de kern Montfort woonden anno 2023 1.410 huishoudens. Circa 31% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden, ten opzichte van 32% totaal in de gemeente. Het aandeel gezinnen bedroeg 33% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 40% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het eveneens om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 43% in Montfort, wat iets kleiner is dan in de gemeente (45%).

In Montfort woonden huishoudens relatief vaker in (duurdere) grondgebonden woningen (vrijstaand) dan totaal in de gemeente. Van de huishoudens woonde circa 79% in een koopwoning, in de gemeente ging het om 74%. Circa 10% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch om de opgave aan sociale huur wat meer in Montfort te realiseren.

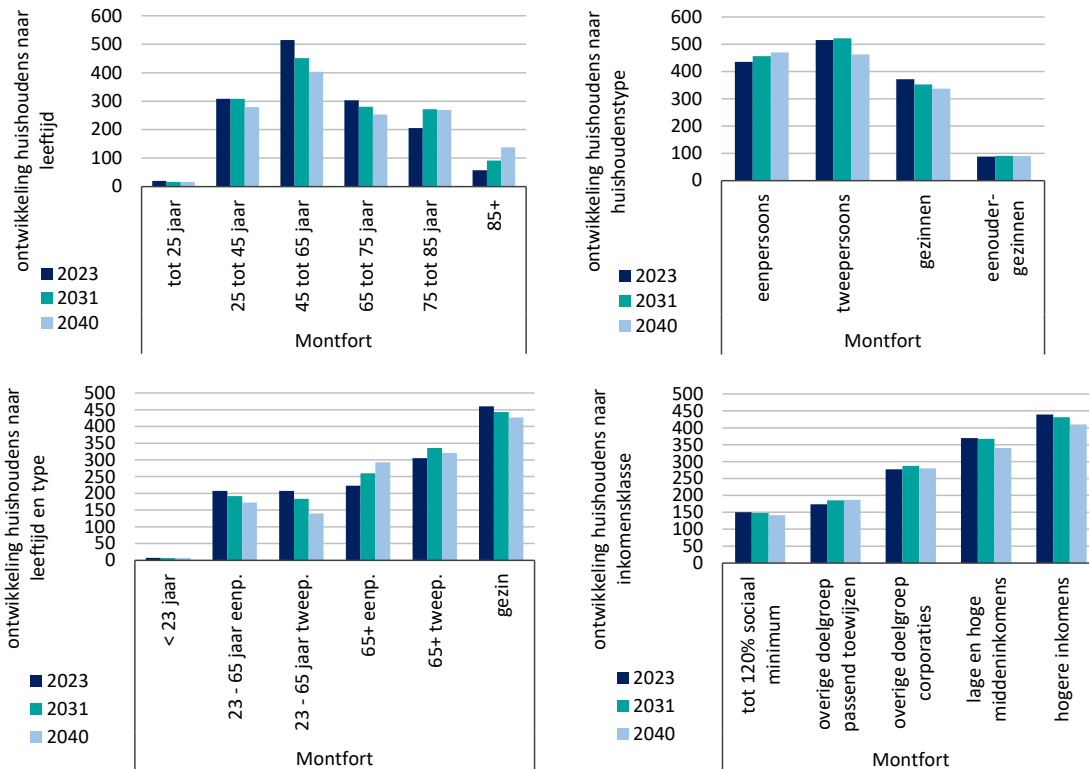


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Montfort neemt uitgaande van de Etil-prognose toe tot circa 1.420 huishoudens in 2031, wat neerkomt op een toename van 10 huishoudens in 2023 tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 60 tot 2040.

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 100 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep beperkt toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.

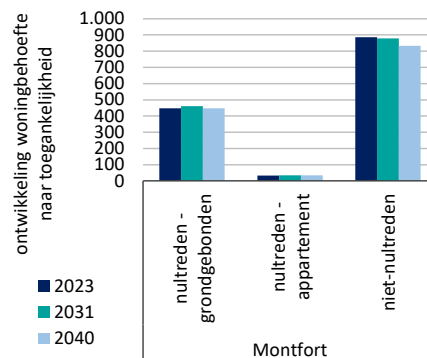
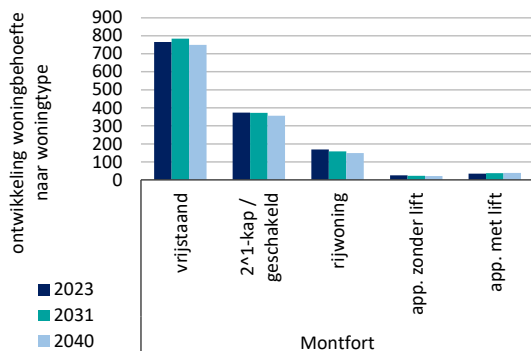
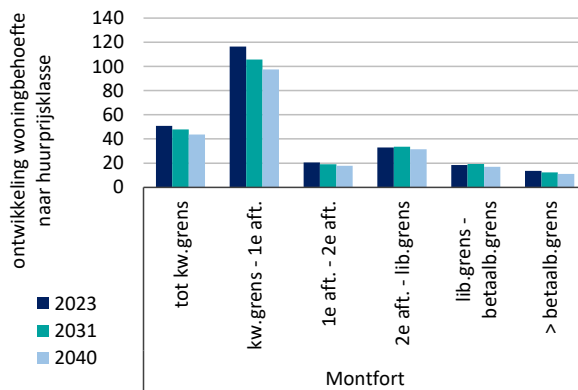
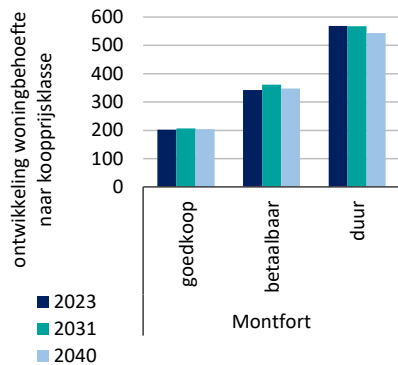
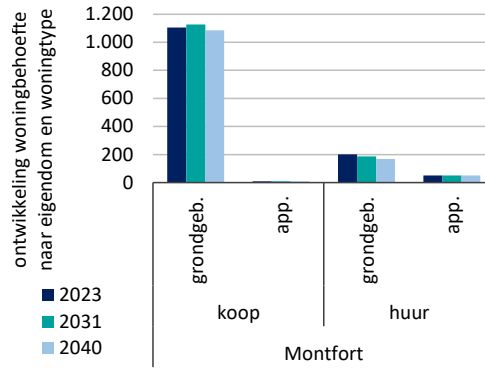
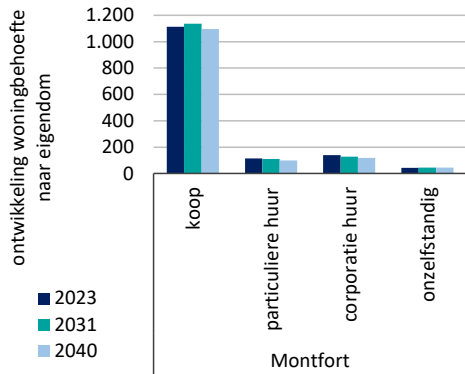


Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 20 in 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden woningen. Het gaat vooral om betaalbare koopwoningen. Na 2031 stabiliseert de behoefte aan koopwoningen en neemt mogelijk beperkt af.

De totale behoefte aan huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk beperkt af in 2023 tot 2040, waarbij het vooral gaat om de goedkopere huursegmenten. De markt voor grondgebonden huurwoningen zal wat ontspannen, terwijl de behoefte aan huurappartementen constant blijft.

De behoefte aan nultredenwoningen neemt (samenhangend met de vergrijzing) beperkt toe met 15 in 2023 tot 2031. Deze behoefte kan grotendeels in de bestaande voorraad worden opgevangen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Montfort neemt volgens Etil met 10 toe tot 2031. De toename van de behoefte bestaat vooral uit grondgebonden koopwoningen. Na 2031 neemt de behoefte aan koopwoningen geleidelijk af. Voor huurwoningen geldt dat de markt in de komende jaren geleidelijk zal gaan ontspannen, vooral wat betreft grondgebonden huurwoningen.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Montfort samengevat.

Montfort		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.410	100%	100%	10	-60
leeftijd	tot 25 jaar	20	1%	1%	-5	0
	25 tot 45 jaar	310	22%	22%	0	-30
	45 tot 65 jaar	515	37%	37%	-65	-50
	65 tot 75 jaar	305	22%	21%	-25	-25
	75 tot 85 jaar	205	15%	14%	65	-5
	85+	55	4%	4%	35	45
samenstelling	eenpersoons	435	31%	32%	20	15
	tweepersoons	515	37%	38%	5	-60
	gezinnen	370	26%	24%	-20	-15
	eenoudergezinnen	90	6%	6%	5	0
typen	tot 23 jaar	5	1%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	205	15%	16%	-15	-20
	23-65 jaar, tweepersoons	205	15%	16%	-25	-45
	65+, eenpersoons	225	16%	16%	35	35
	65+, tweepersoons	305	22%	21%	30	-15
	gezinnen	460	33%	31%	-15	-15
inkomen	tot 120% sociaal minimum	150	11%	11%	0	-5
	doelgroep passend toewijzen	175	12%	13%	10	0
	overige doelgroep corporaties	275	20%	21%	10	-5
	lage en hoge middeninkomens	370	26%	29%	0	-25
	hogere inkomens	440	31%	27%	-10	-20
huishoudens - onzelfstandig wonend		45	3%	2%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.365	97%	98%	10	-60
woningtype	vrijstaand	765	54%	42%	20	-35
	2-onder-1-kapwoning	375	26%	35%	0	-15
	rijwoning	170	12%	15%	-10	-10
	appartement zonder lift	25	2%	3%	0	0
	appartement met lift	35	2%	4%	0	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	445	32%	29%	15	-15
	nultreden - appartement	35	2%	4%	0	0
	niet-nultreden	885	63%	66%	-5	-45
eigendom	koop	1.115	79%	74%	25	-40
	particuliere huur	115	8%	8%	-5	-10
	corporatie huur	140	10%	16%	-10	-10
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.105	78%	73%	20	-40
	koop appartement	10	1%	1%	0	0
	huur grondgebonden	200	14%	19%	-15	-20
	huur appartement	50	4%	5%	0	0
prijs- koop	goedkoop	205	14%	19%	5	-5
	betaalbaar	340	24%	24%	20	-15
	duur	570	40%	31%	0	-25
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	50	4%	4%	-5	-5
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	115	8%	14%	-10	-10
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	20	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	35	2%	2%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	2%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	15	1%	1%	0	0

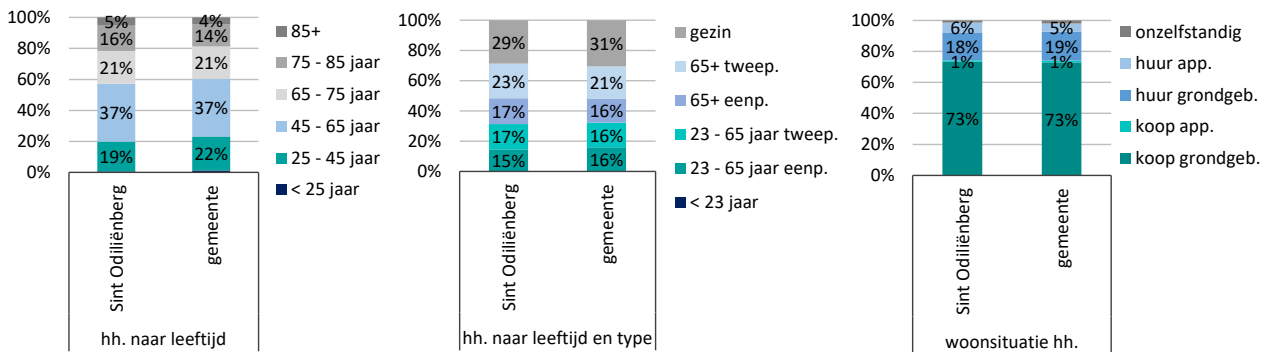
2. Sint Odiliënberg

Huidige situatie

In de kern Sint Odiliënberg woonden anno 2023 1.555 huishoudens. Circa 32% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden (ook 32% totaal in de gemeente). Het aandeel gezinnen bedroeg 29% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 43% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 43% in Sint Odiliënberg, wat iets kleiner is dan in de gemeente (45%).

Van de huishoudens in Sint Odiliënberg woonde circa 74% in een koopwoning, in de gemeente ging het eveneens om 74%. Circa 17% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. De opgave aan sociale huur in Sint Odiliënberg is vanuit het oogpunt van fair share ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

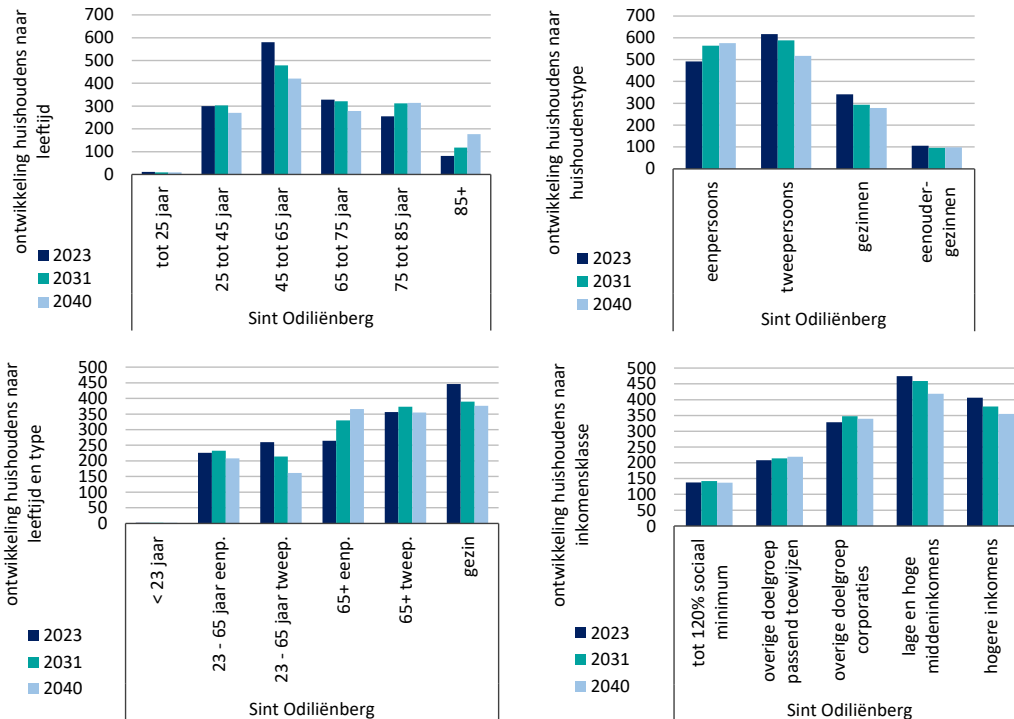


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Sint Odiliënberg stabiliseert volgens de Etil-prognose en neemt vervolgens mogelijk af met 15 in de periode 2023 tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 70 huishoudens.

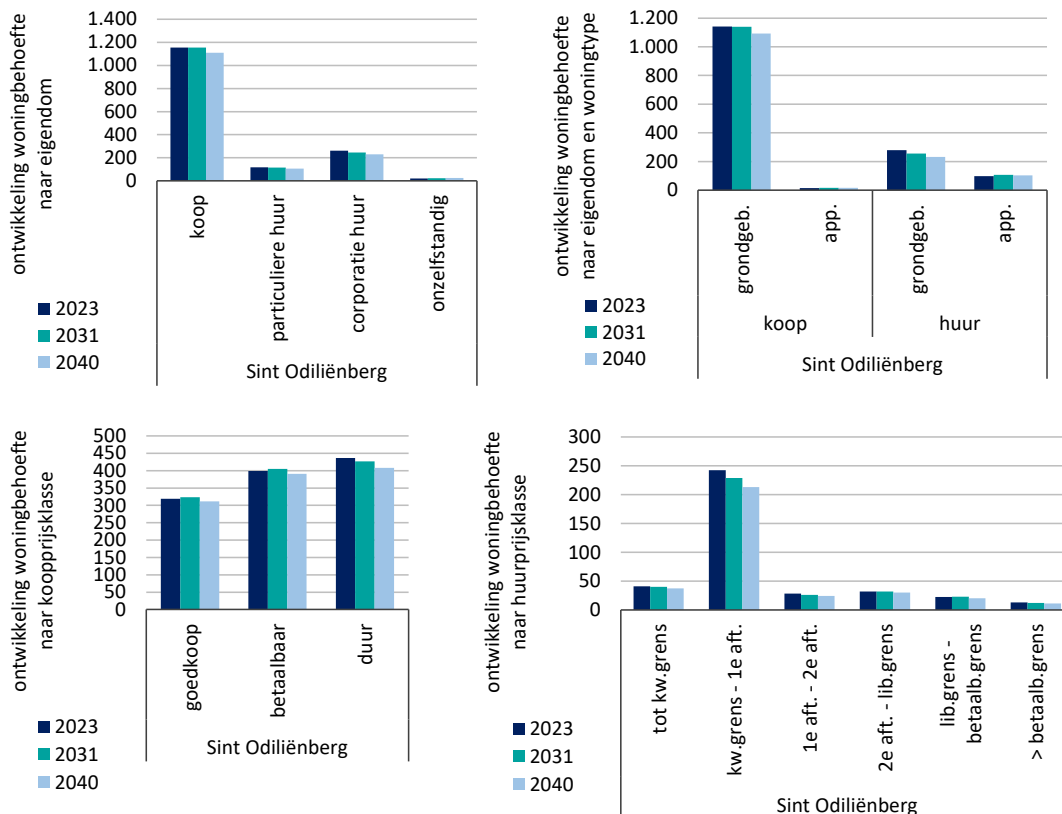
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 90 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

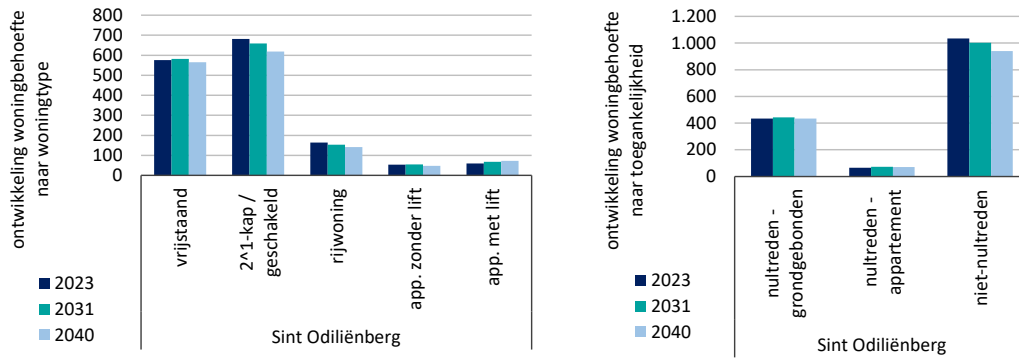
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

In de periode 2023 tot 2031 neemt de behoefte aan huurappartementen (met lift) beperkt toe met 10 en ontspant de markt voor grondgebonden huurwoningen. Na 2031 neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen (zowel koop als huur) mogelijk af.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Sint Odiliënberg stabiliseert volgens de Etil-prognose en neemt vervolgens mogelijk af met 15 in de periode 2023 tot 2031. De woningbehoefte verschuift beperkt van ruime grondgebonden woningen naar appartementen / voor ouderen geschikte woningen.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Sint Odiliënberg samengevat.

Sint Odiliënberg		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.555	100%	100%	-15	-70
leeftijd	tot 25 jaar	10	1%	1%	0	0
	25 tot 45 jaar	300	19%	22%	5	-35
	45 tot 65 jaar	580	37%	37%	-100	-60
	65 tot 75 jaar	330	21%	21%	-5	-40
	75 tot 85 jaar	255	16%	14%	55	5
	85+	80	5%	4%	35	60
samenstelling	eenpersoons	490	32%	32%	70	10
	tweepersoons	615	40%	38%	-30	-70
	gezinnen	340	22%	24%	-50	-15
	eenoudergezinnen	105	7%	6%	-10	0
typen	tot 23 jaar	0	0%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	225	15%	16%	5	-25
	23-65 jaar, tweepersoons	260	17%	16%	-45	-55
	65+, eenpersoons	265	17%	16%	65	35
	65+, tweepersoons	355	23%	21%	15	-20
	gezinnen	445	29%	31%	-55	-15
inkomen	tot 120% sociaal minimum	140	9%	11%	5	-5
	doelgroep passend toewijzen	210	13%	13%	5	5
	overige doelgroep corporaties	330	21%	21%	20	-10
	lage en hoge middeninkomens	475	31%	29%	-15	-40
	hogere inkomens	405	26%	27%	-30	-25
huishoudens - onzelfstandig wonend		20	1%	2%	5	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.535	99%	98%	-15	-70
woningtype	vrijstaand	575	37%	42%	5	-15
	2-onder-1-kapwoning	680	44%	35%	-20	-40
	rijwoning	165	11%	15%	-10	-10
	appartement zonder lift	55	3%	3%	0	-5
	appartement met lift	60	4%	4%	10	5
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	435	28%	29%	10	-10
	nultreden - appartement	65	4%	4%	5	0
	niet-nultreden	1.035	66%	66%	-30	-60
eigendom	koop	1.155	74%	74%	0	-45
	particuliere huur	115	8%	8%	0	-10
	corporatie huur	260	17%	16%	-15	-15
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.140	73%	73%	0	-45
	koop appartement	15	1%	1%	0	0
	huur grondgebonden	280	18%	19%	-25	-25
	huur appartement	100	6%	5%	10	-5
prijs- koop	goedkoop	320	21%	19%	5	-10
	betalbaar	400	26%	24%	5	-15
	duur	435	28%	31%	-10	-20
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	40	3%	4%	0	-5
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	240	16%	14%	-15	-15
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	30	2%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	30	2%	2%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	2%	0	-5
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	15	1%	1%	0	0

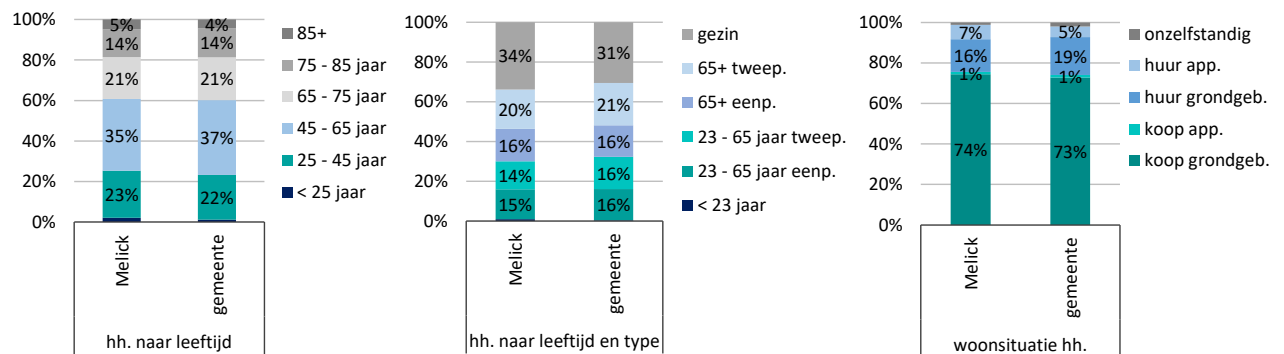
3. Melick

Huidige situatie

In de kern Melick woonden anno 2023 1.640 huishoudens. Circa 32% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden, gelijk aan het aandeel in de gemeente. Het aandeel gezinnen bedroeg 34% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 39% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 41% in Melick, wat kleiner is dan in de gemeente (45%).

Van de huishoudens in Melick woonde circa 76% in een koopwoning, in de gemeente ging het om 74%. Circa 17% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. De opgave aan sociale huur in Melick is vanuit het oogpunt van fair share ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

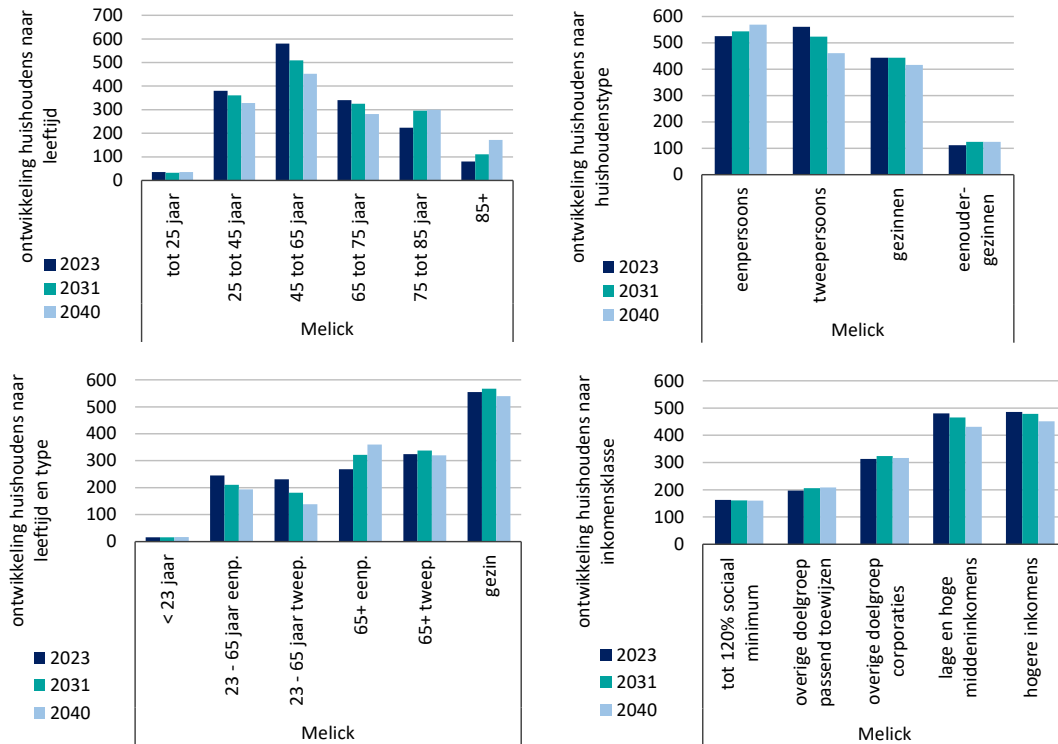


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Melick blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 65 huishoudens in de periode tot 2040.

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 100 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

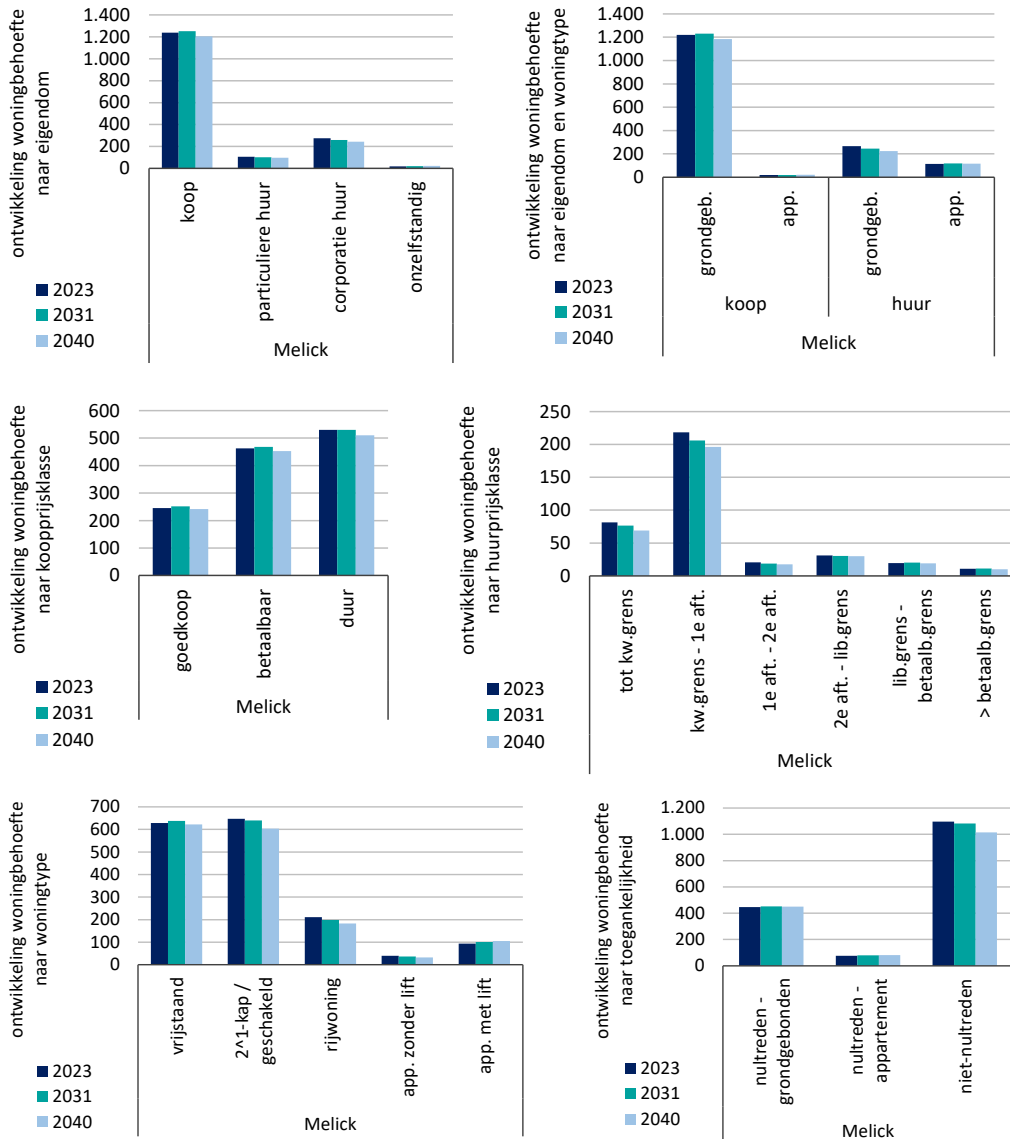
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 10 in 2023 tot 2031, waarbij het gaat om grondgebonden koopwoningen. Na 2031 stabiliseert de behoefte aan ruime grondgebonden koopwoningen en neemt mogelijk beperkt af.

De behoefte aan huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk beperkt af in 2023 tot 2031/2040. Vooral de markt voor grondgebonden huurwoningen zal gaan ontspannen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Melick blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. De markt voor (grondgebonden) huurwoningen ontspant, terwijl de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nog beperkt toeneemt in de komende jaren. Na 2031 neemt de behoefte aan ruime grondgebonden woningen af.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Melick samengevat.

Melick		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.640	100%	100%	-5	-65
leeftijd	tot 25 jaar	35	2%	1%	-5	5
	25 tot 45 jaar	380	23%	22%	-20	-35
	45 tot 65 jaar	580	35%	37%	-70	-55
	65 tot 75 jaar	340	21%	21%	-15	-45
	75 tot 85 jaar	225	14%	14%	70	5
	85+	80	5%	4%	30	60
samenstelling	eenpersoons	525	32%	32%	20	25
	tweepersoons	560	34%	38%	-35	-65
	gezinnen	445	27%	24%	0	-30
	eenoudergezinnen	110	7%	6%	15	0
typen	tot 23 jaar	15	1%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	245	15%	16%	-35	-15
	23-65 jaar, tweepersoons	230	14%	16%	-50	-40
	65+, eenpersoons	270	16%	16%	55	40
	65+, tweepersoons	325	20%	21%	15	-20
	gezinnen	555	34%	31%	15	-30
inkomen	tot 120% sociaal minimum	165	10%	11%	0	0
	doelgroep passend toewijzen	195	12%	13%	10	5
	overige doelgroep corporaties	315	19%	21%	10	-5
	lage en hoge middeninkomens	480	29%	29%	-15	-35
	hogere inkomens	485	30%	27%	-5	-25
huishoudens - onzelfstandig wonend		20	1%	2%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.620	99%	98%	-5	-65
woningtype	vrijstaand	630	38%	42%	10	-15
	2-onder-1-kapwoning	645	39%	35%	-5	-35
	rijwoning	210	13%	15%	-15	-15
	appartement zonder lift	40	2%	3%	-5	-5
	appartement met lift	95	6%	4%	5	5
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	445	27%	29%	5	0
	nultreden - appartement	75	5%	4%	5	0
	niet-nultreden	1.095	67%	66%	-15	-65
eigendom	koop	1.240	76%	74%	10	-45
	particuliere huur	105	6%	8%	-5	-5
	corporatie huur	275	17%	16%	-15	-15
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.220	74%	73%	10	-45
	koop appartement	20	1%	1%	0	0
	huur grondgebonden	265	16%	19%	-20	-20
	huur appartement	115	7%	5%	0	0
prijs- koop	goedkoop	245	15%	19%	5	-10
	betalbaar	465	28%	24%	5	-15
	duur	530	32%	31%	0	-20
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	80	5%	4%	-5	-10
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	220	13%	14%	-10	-10
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	20	1%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	30	2%	2%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	2%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	10	1%	1%	0	0

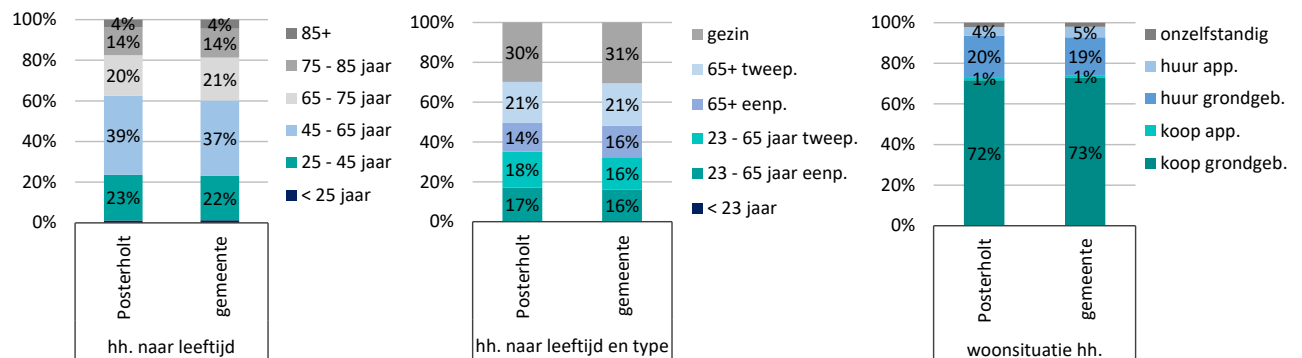
4. Posterholt

Huidige situatie

In de kern Posterholt woonden anno 2023 1.845 huishoudens. Circa 31% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden, ten opzichte van 32% totaal in de gemeente. Het aandeel gezinnen bedroeg 30% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 37% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 48% in Posterholt, wat groter is dan in de gemeente (45%).

Van de huishoudens in Posterholt woonde circa 73% in een koopwoning, in de gemeente ging het om 74%. Circa 17% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. De opgave aan sociale huur in Posterholt is vanuit het oogpunt van fair share ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

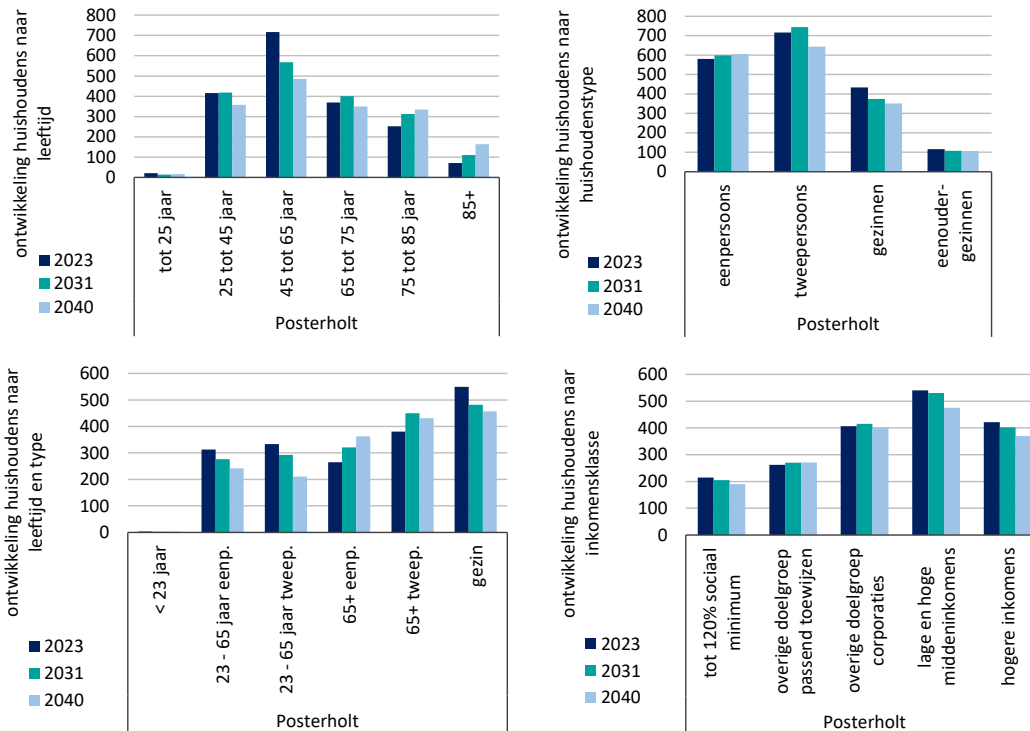


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Posterholt stabiliseert volgens de Etil-prognose en neemt vervolgens mogelijk af met 20 in de periode 2023 tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 120 huishoudens.

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 100 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

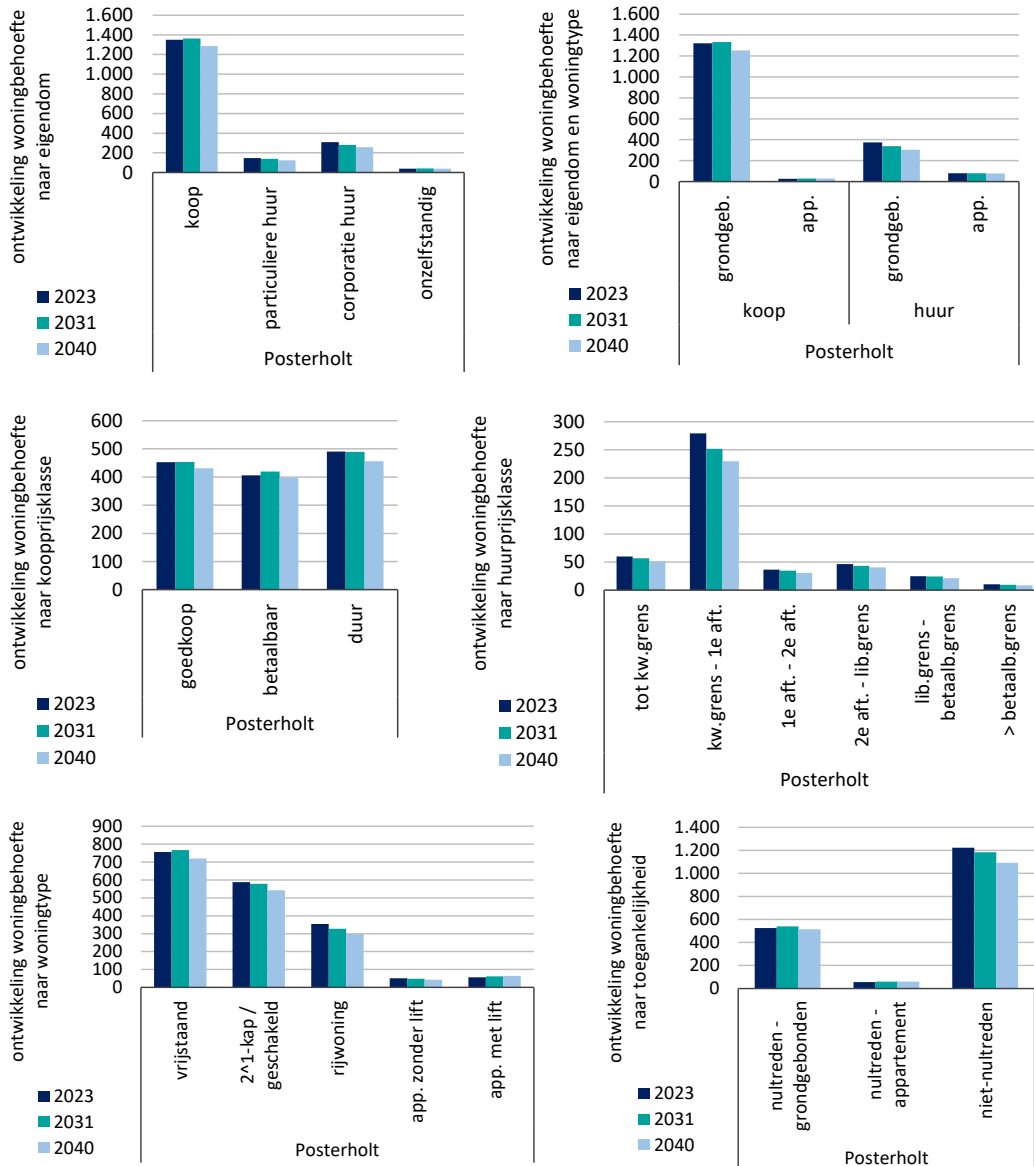
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 15 in 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden koopwoningen. Na 2031 stabiliseert de behoefte aan ruime grondgebonden koopwoningen en neemt mogelijk af.

De behoefte aan huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk af met 40 in 2023 tot 2031. Vooral de markt voor grondgebonden huurwoningen zal gaan ontspannen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Posterholt stabiliseert volgens de Etil-prognose en neemt vervolgens mogelijk af met 20 in de periode 2023 tot 2031. De markt voor (grondgebonden) huurwoningen ontspant, terwijl de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nog beperkt toeneemt in de komende jaren. Na 2031 neemt de behoefte aan ruime grondgebonden woningen af.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Posterholt samengevat.

Posterholt		2023		gemeentelijk	ontwikkeling	
		aantal	aandeel	aandeel	2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.845	100%	100%	-20	-120
leeftijd	tot 25 jaar	20	1%	1%	-5	0
	25 tot 45 jaar	415	23%	22%	5	-60
	45 tot 65 jaar	715	39%	37%	-150	-80
	65 tot 75 jaar	370	20%	21%	30	-50
	75 tot 85 jaar	250	14%	14%	60	20
	85+	70	4%	4%	40	55
samenstelling	eenpersoons	580	31%	32%	20	5
	tweepersoons	715	39%	38%	30	-100
	gezinnen	435	23%	24%	-60	-25
	eenoudergezinnen	115	6%	6%	-10	0
typen	tot 23 jaar	5	0%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	315	17%	16%	-35	-35
	23-65 jaar, tweepersoons	335	18%	16%	-40	-80
	65+, eenpersoons	265	14%	16%	55	40
	65+, tweepersoons	380	21%	21%	70	-20
	gezinnen	550	30%	31%	-70	-25
inkomen	tot 120% sociaal minimum	215	12%	11%	-10	-15
	doelgroep passend toewijzen	260	14%	13%	10	0
	overige doelgroep corporaties	405	22%	21%	10	-15
	lage en hoge middeninkomens	540	29%	29%	-10	-55
	hogere inkomens	420	23%	27%	-20	-35
huishoudens - onzelfstandig wonend		40	2%	2%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.805	98%	98%	-25	-115
woningtype	vrijstaand	755	41%	42%	10	-45
	2-onder-1-kapwoning	590	32%	35%	-10	-35
	rijwoning	355	19%	15%	-25	-30
	appartement zonder lift	50	3%	3%	-5	-5
	appartement met lift	55	3%	4%	5	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	525	29%	29%	15	-25
	nultreden - appartement	55	3%	4%	5	0
	niet-nultreden	1.225	66%	66%	-40	-90
eigendom	koop	1.350	73%	74%	15	-80
	particuliere huur	145	8%	8%	-10	-15
	corporatie huur	310	17%	16%	-30	-25
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.320	72%	73%	10	-80
	koop appartement	25	1%	1%	0	0
	huur grondgebonden	375	20%	19%	-35	-35
	huur appartement	80	4%	5%	0	-5
prijs- koop	goedkoop	455	25%	19%	0	-25
	betalbaar	405	22%	24%	15	-25
	duur	490	27%	31%	0	-35
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	60	3%	4%	-5	-5
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	280	15%	14%	-30	-20
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	35	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	45	3%	2%	-5	-5
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	25	1%	2%	0	-5
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	10	1%	1%	0	0

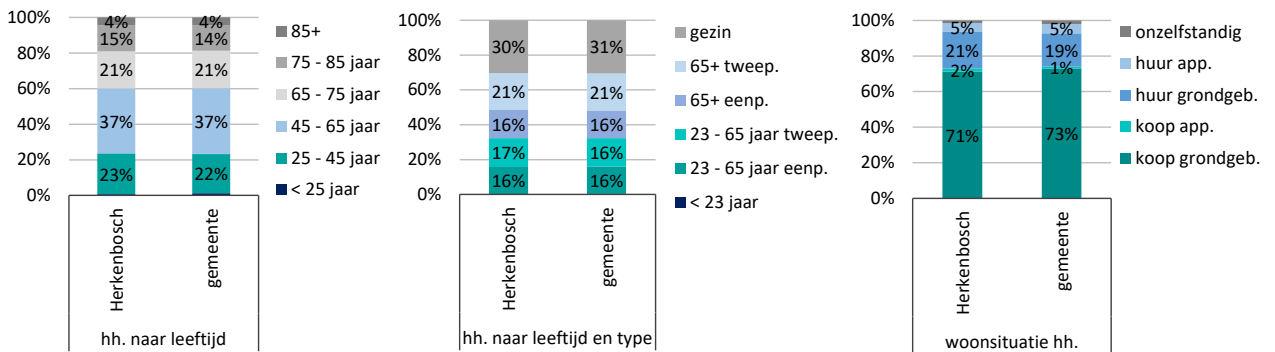
5. Herkenbosch

Huidige situatie

In de kern Herkenbosch woonden anno 2023 1.955 huishoudens. Circa 32% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden, gelijk aan het aandeel in de gemeente. Het aandeel gezinnen bedroeg 30% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 40% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het eveneens om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 44% in Herkenbosch, ongeveer even groot als in de totale gemeente.

Van de huishoudens in Herkenbosch woonde circa 73% in een koopwoning, in de gemeente ging het om 74%. Circa 17% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. De opgave aan sociale huur in Herkenbosch is vanuit het oogpunt van fair share ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

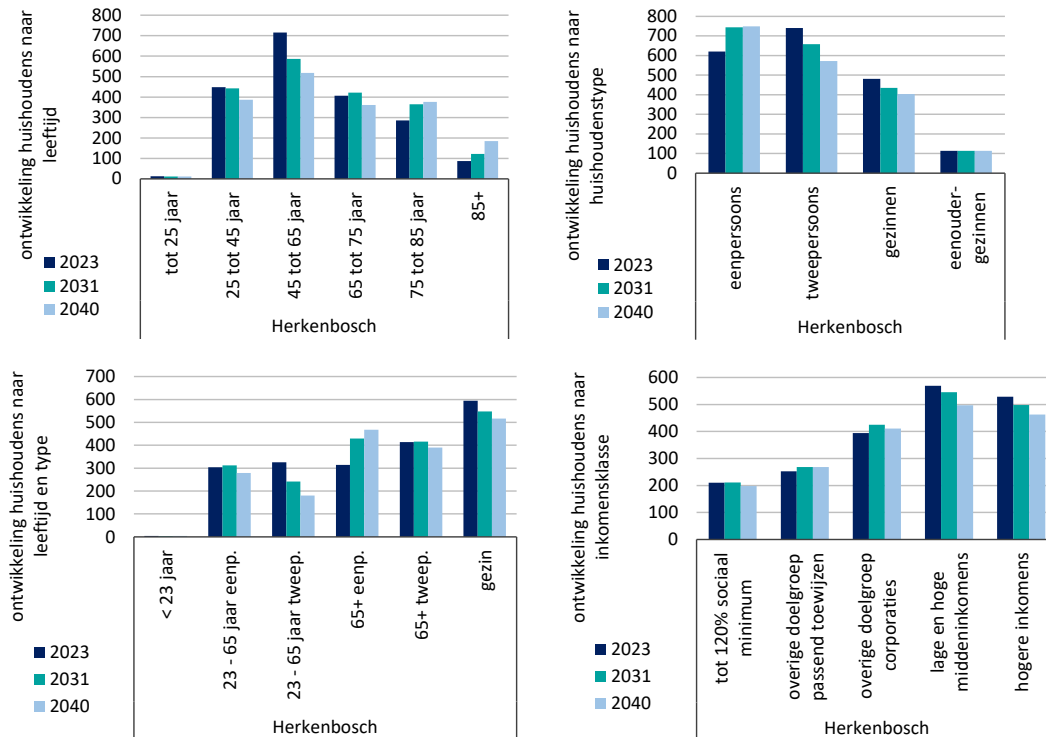


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Herkenbosch blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 110 huishoudens in de periode tot 2040.

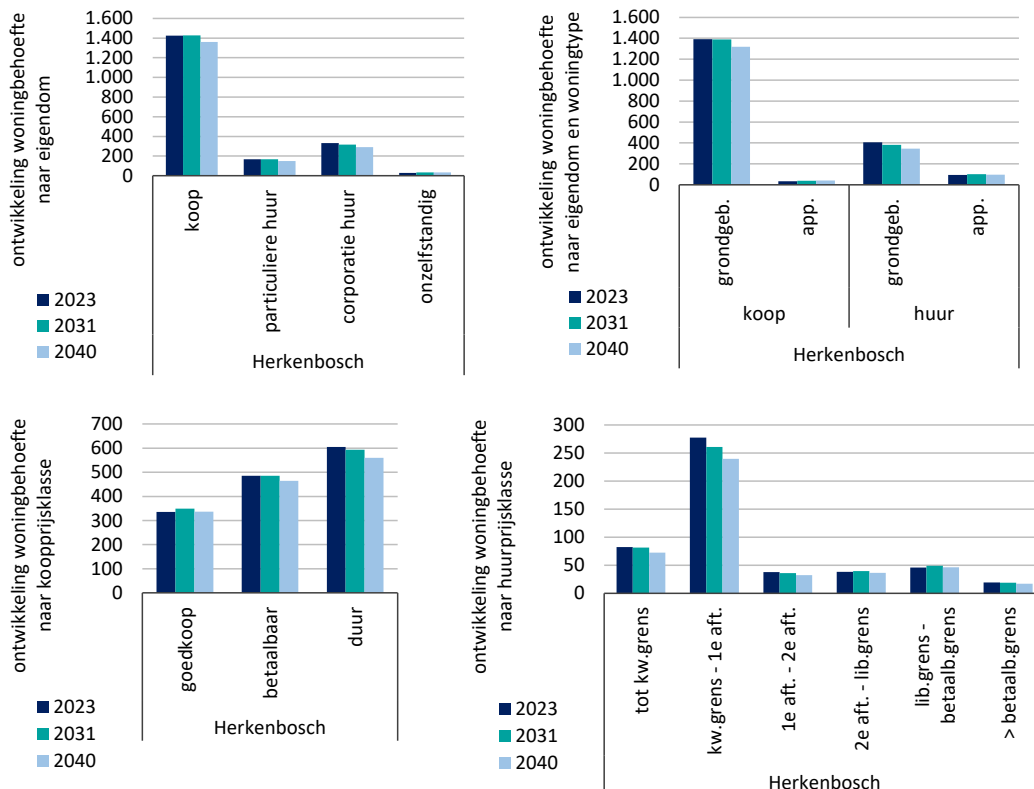
In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 115 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

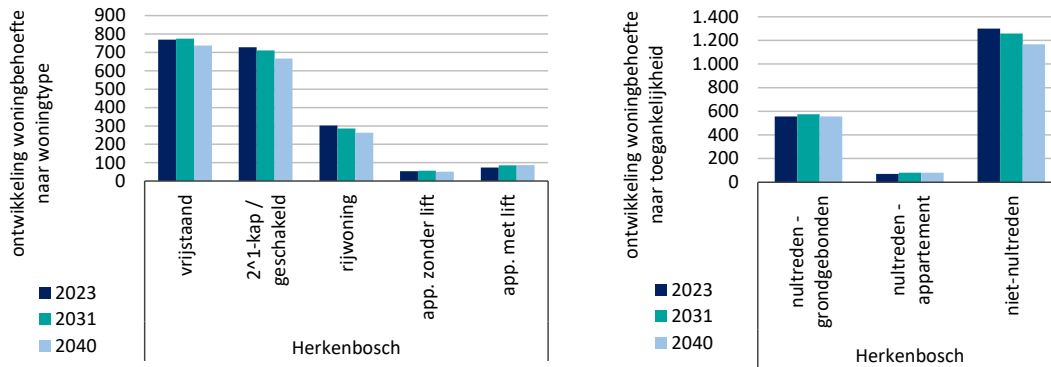
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Mede daardoor neemt deze doelgroep toe, maar het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

In de periode 2023 tot 2031 neemt de behoefte aan huurappartementen (met lift) beperkt toe met 10 en ontspant de markt voor grondgebonden huurwoningen. Na 2031 neemt de behoefte aan (ruime) grondgebonden woningen (zowel koop als huur) mogelijk af.





Opgaven

Het aantal huishoudens in Herkenbosch blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. De woningbehoefte verschuift beperkt van ruime grondgebonden woningen naar appartementen / voor ouderen geschikte woningen.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Herkenbosch samengevat.

Herkenbosch		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.955	100%	100%	-5	-110
leeftijd	tot 25 jaar	15	1%	1%	0	0
	25 tot 45 jaar	450	23%	22%	-5	-55
	45 tot 65 jaar	715	37%	37%	-130	-70
	65 tot 75 jaar	405	21%	21%	15	-60
	75 tot 85 jaar	285	15%	14%	80	10
	85+	85	4%	4%	35	60
samenstelling	eenpersoons	620	32%	32%	125	5
	tweepersoons	740	38%	38%	-80	-85
	gezinnen	480	25%	24%	-45	-30
	eenoudergezinnen	115	6%	6%	0	0
typen	tot 23 jaar	5	0%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	305	16%	16%	10	-35
	23-65 jaar, tweepersoons	325	17%	16%	-85	-60
	65+, eenpersoons	315	16%	16%	115	40
	65+, tweepersoons	415	21%	21%	0	-25
	gezinnen	595	30%	31%	-45	-30
inkomen	tot 120% sociaal minimum	210	11%	11%	0	-15
	doelgroep passend toewijzen	250	13%	13%	15	0
	overige doelgroep corporaties	395	20%	21%	30	-15
	lage en hoge middeninkomens	570	29%	29%	-25	-50
	hogere inkomens	530	27%	27%	-30	-35
huishoudens - onzelfstandig wonend		30	2%	2%	5	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.925	98%	98%	-10	-110
woningtype	vrijstaand	770	39%	42%	5	-40
	2-onder-1-kapwoning	730	37%	35%	-15	-45
	rijwoning	300	15%	15%	-15	-25
	appartement zonder lift	55	3%	3%	5	-5
	appartement met lift	75	4%	4%	10	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	555	28%	29%	20	-20
	nultreden - appartement	70	4%	4%	10	0
	niet-nultreden	1.300	66%	66%	-40	-90
eigendom	koop	1.425	73%	74%	5	-70
	particuliere huur	170	9%	8%	0	-15
	corporatie huur	330	17%	16%	-15	-25
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	1.390	71%	73%	-5	-70
	koop appartement	35	2%	1%	5	0
	huur grondgebonden	405	21%	19%	-25	-35
	huur appartement	95	5%	5%	10	-5
prijs- koop	goedkoop	335	17%	19%	15	-15
	betalbaar	485	25%	24%	0	-20
	duur	605	31%	31%	-10	-35
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	80	4%	4%	0	-10
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	280	14%	14%	-15	-20
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	40	2%	2%	0	-5
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	40	2%	2%	0	-5
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	45	2%	2%	5	-5
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	20	1%	1%	0	0

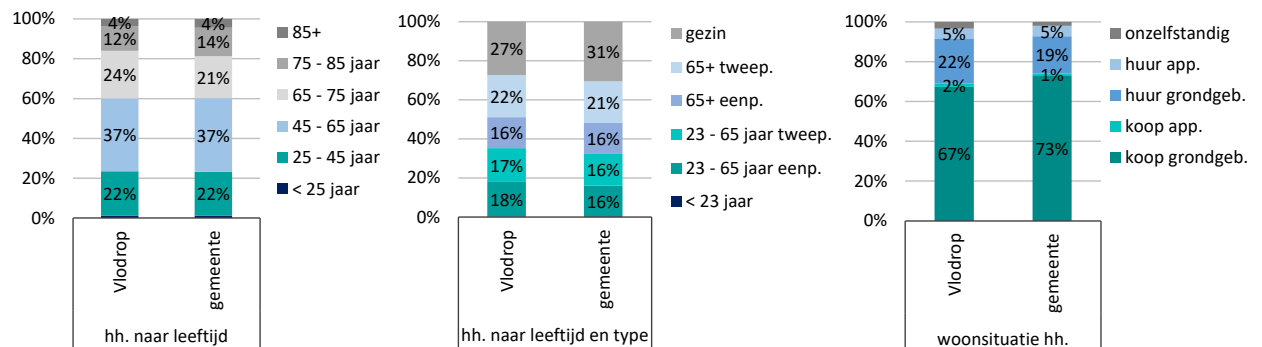
6. Vlodrop

Huidige situatie

In de kern Vlodrop woonden anno 2023 1.080 huishoudens. Circa 34% van de huishoudens bestond uit een eenpersoonshuishouden, ten opzichte van 32% totaal in de gemeente. Het aandeel gezinnen bedroeg 27% (31% in de gemeente). Anno 2023 was 40% van de huishoudens 65 jaar of ouder (in de gemeente ging het om 40%). De (totale) doelgroep van de corporaties bedroeg circa 50% in Vlodrop, wat groter is dan in de gemeente (45%).

Van de huishoudens in Vlodrop woonde circa 69% in een koopwoning, in de gemeente ging het om 74%. Circa 18% van de huishoudens woonde in een huurwoning van de corporaties, ten opzichte van 16% in de gemeente.

Uitgaande van een regionaal tekort van 3% bedraagt het tekort gemeentebreed circa 285 woningen. Dit tekort manifesteert zich in de koopsector, maar ook in de sociale huursector. Als de gemeente kiest voor een meer gelijke verdeling (fair share) verdeling over de kernen, is het logisch de opgave aan sociale huur wat beperkter in Vlodrop te realiseren. Als men het huidige palet aan woonmilieus in de verschillende kernen wil behouden, zal hier juist een wat groter deel van de opgave moeten worden gealloceerd.

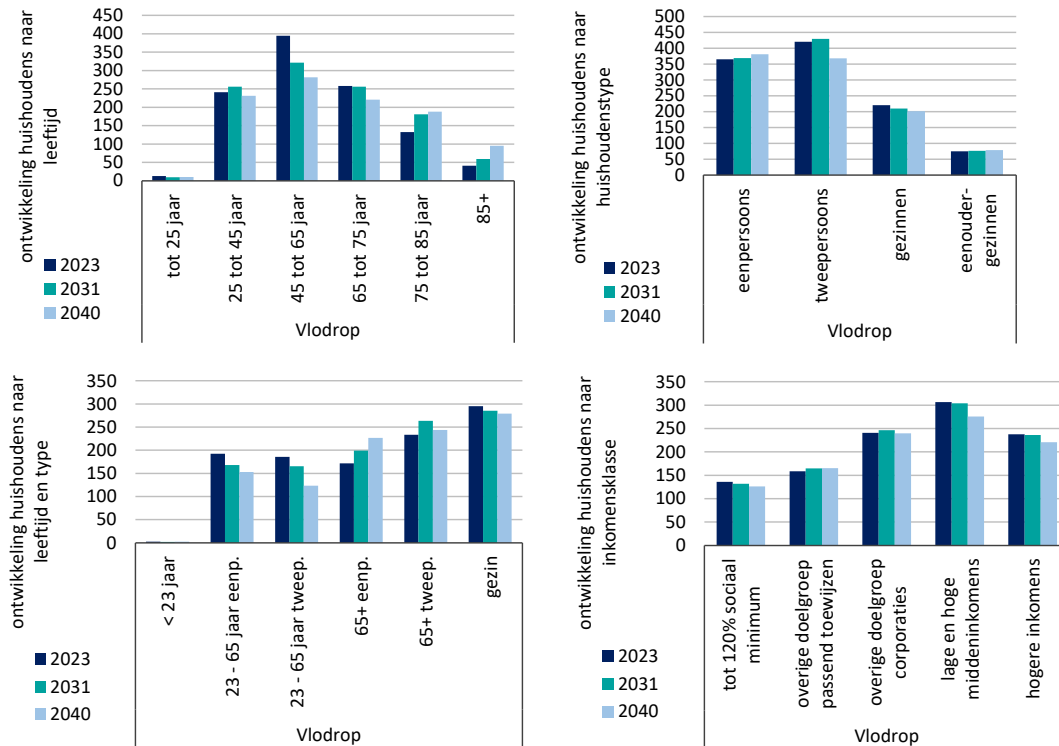


Ontwikkeling huishoudens op basis van de trendprognose

Het aantal huishoudens in de kern Vlodrop blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. Na 2031 neemt het aantal huishoudens mogelijk af met 55 huishoudens in de periode tot 2040.

In de komende jaren neemt het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar af en neemt het aantal ouderen toe. Het gaat om een toename van 70 huishoudens van 75 jaar of ouder in 2023 tot 2031.

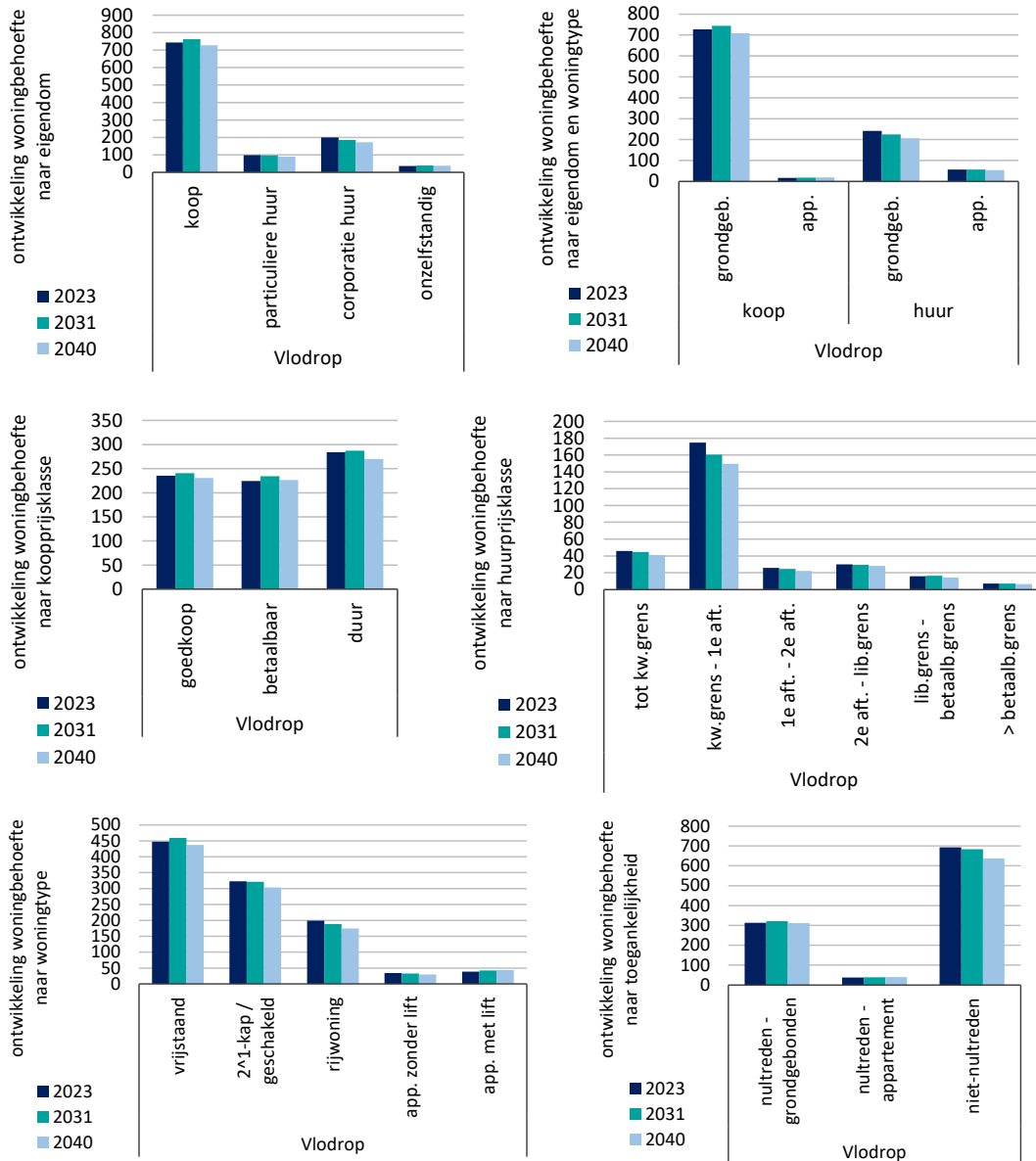
Bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd daalt het inkomen bij een deel van de ouderen waardoor men tot de doelgroep van de corporaties kan worden gerekend. Het gaat hier steeds vaker om eigenaar bewoners. Zij blijven vaak in hun grondgebonden koopwoning wonen.



Ontwikkeling woningbehoefte op basis van de demografische trendprognose

De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 20 in 2023 tot 2031, waarbij het vooral gaat om grondgebonden koopwoningen. Na 2031 stabiliseert de behoefte aan ruime grondgebonden koopwoningen en neemt mogelijk af.

De behoefte aan huurwoningen stabiliseert en neemt mogelijk beperkt af met 15 in 2023 tot 2031. Vooral de markt voor grondgebonden huurwoningen zal gaan ontspannen.



Opgaven

Het aantal huishoudens in Vlodrop blijft uitgaande van de Etil-prognose ongeveer constant tot 2031. De markt voor (grondgebonden) huurwoningen ontspant, terwijl de behoefte aan grondgebonden koopwoningen nog beperkt toeneemt in de komende jaren. Na 2031 neemt de behoefte aan ruime grondgebonden woningen af.

Bij het uitwerken van de bouwopgaven is het zaak om niet alleen te kijken naar de behoefteontwikkeling, maar ook naar de actuele vraagaanbodverhoudingen. Die zijn op kernniveau niet inzichtelijk te maken, daarvoor verwijzen we naar de gemeentelijke analyses (zie paragraaf 3.3 in het hoofdrapport). Daarnaast geldt dat de gemeente de ambitie heeft meer te bouwen dan de eigen behoefte. In welke kern deze extra woningen worden gerealiseerd, wordt bepaald door beleidsmatige keuzen en aanwezige plan-capaciteit.

In bijgaande tabel staat de informatie over de kern Vlodrop samengevat.

Vlodrop		2023		gemeentelijk aandeel	ontwikkeling	
		aantal	aandeel		2023-2031	2031-2040
totaal huishoudens		1.080	100%	100%	5	-55
leeftijd	tot 25 jaar	15	1%	1%	-5	0
	25 tot 45 jaar	240	22%	22%	15	-25
	45 tot 65 jaar	395	37%	37%	-75	-40
	65 tot 75 jaar	260	24%	21%	0	-35
	75 tot 85 jaar	135	12%	14%	50	5
	85+	40	4%	4%	20	35
samenstelling	eenpersoons	365	34%	32%	5	10
	tweepersoons	420	39%	38%	10	-60
	gezinnen	220	20%	24%	-10	-10
	eenoudergezinnen	75	7%	6%	0	0
typen	tot 23 jaar	5	0%	0%	0	0
	23-65 jaar, eenpersoons	190	18%	16%	-25	-15
	23-65 jaar, tweepersoons	185	17%	16%	-20	-40
	65+, eenpersoons	170	16%	16%	30	25
	65+, tweepersoons	235	22%	21%	30	-20
	gezinnen	295	27%	31%	-10	-5
inkomen	tot 120% sociaal minimum	135	13%	11%	-5	-5
	doelgroep passend toewijzen	160	15%	13%	5	0
	overige doelgroep corporaties	240	22%	21%	5	-5
	lage en hoge middeninkomens	305	28%	29%	-5	-30
	hogere inkomens	240	22%	27%	0	-15
huishoudens - onzelfstandig wonend		35	3%	2%	0	0
huishoudens - in zelfstandige / reguliere woningen		1.045	97%	98%	0	-55
woningtype	vrijstaand	445	41%	42%	10	-20
	2-onder-1-kapwoning	325	30%	35%	0	-20
	rijwoning	200	18%	15%	-10	-15
	appartement zonder lift	35	3%	3%	0	-5
	appartement met lift	40	4%	4%	5	0
woningtype - nultreden	nultreden - grondgebonden	315	29%	29%	10	-10
	nultreden - appartement	40	3%	4%	0	0
	niet-nultreden	690	64%	66%	-10	-45
eigendom	koop	745	69%	74%	20	-35
	particuliere huur	100	9%	8%	0	-5
	corporatie huur	200	18%	16%	-15	-15
eigendom en woningtype	koop grondgebonden	725	67%	73%	15	-35
	koop appartement	15	2%	1%	0	0
	huur grondgebonden	240	22%	19%	-15	-20
	huur appartement	55	5%	5%	0	0
prijs- koop	goedkoop	235	22%	19%	5	-10
	betalbaar	225	21%	24%	10	-10
	duur	285	26%	31%	5	-15
prijs - huur	tot kwaliteitskortingsgrens	45	4%	4%	0	-5
	kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	175	16%	14%	-15	-10
	1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	25	2%	2%	0	0
	2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	30	3%	2%	0	0
	liberalisatiegrens tot max. huurprijs Wet betaalbare huur	15	1%	2%	0	0
	boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	5	1%	1%	0	0

Bijlage 3 Begrippenlijst

Afbakening inkomensgroepen, prijspeil 2024

2024	eenpersoons		meerpersoons	
	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd	onder AOW leeftijd	boven AOW leeftijd
120% sociaal minimum	€ 18.487	€ 20.531	€ 26.410	€ 27.825
doelgroep passend toewijzen	€ 27.725	€ 27.225	€ 37.625	€ 36.675
doelgroep corporaties	€ 47.699		€ 52.671	
lage middeninkomens	€ 52.753		€ 61.046	
hoge middeninkomens	€ 62.191		€ 82.921	
hogere inkomens	meer dan € 62.191		meer dan € 82.921	

Afbakening huur- en kooprijsklassen

huurprijsklassen	bedragen 1 januari 2023	bedragen 1 januari 2024
tot kwaliteitskortingsgrens	t/m € 452,20	t/m € 454,47
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	€ 452,21 t/m € 647,19	€ 454,47 t/m € 650,43
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	€ 647,20 t/m € 693,60	€ 650,43 tot € 697,07
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	€ 693,61 t/m € 808,06	€ 697,07 tot € 879,66
tot maximale huurprijs Wet betaalbare huur	€ 808,06 t/m € 1082,01	€ 879,66 tot € 1.123,13
boven maximale huurprijs Wet betaalbare huur	> € 1082,01	boven € 1.123,13

kooprijsklassen	bedragen 1 januari 2024
goedkoop (maximale koopsom starterslening)	tot € 280.000
betaalbaar (betaalbaarheidsgrens rijksoverheid)	€ 280.000 tot € 390.000
duur	> € 390.000

Belastingeffect eigen woning

Belastingeffect voor eigenaar-bewoners als gevolg van het saldo van de hypotheekrente-af trek en het eigenwoningforfait.

Bijkomende koopuitgaven

De uitgaven voor de opstalverzekering, het eigenaarsgedeelte OZB, het eigenaarsge-
deelte waterschapslasten en de (eventuele) erfpacht.

Bruto hypotheekuitgaven

De totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie per maand.

Bruto koopuitgaven

De maandelijkse hypotheekuitgaven vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en
de reservering groot onderhoud.

Doorstromer

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing volledig beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Netto besteedbaar huishoudinkomen

Het netto inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In deze publicatie worden inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

Netto huur

Huur verminderd met de huurtoeslag.

Netto huurquote

De netto huur uitgedrukt als een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. De netto huurquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto koopuitgaven

De bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning.

Netto koopquote

De netto koopuitgaven van eigenaar-bewoners uitgedrukt in een percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Het belastingeffect (hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait) is hierin dus verwerkt. Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen wordt geen rekening gehouden. De netto koopquote is de microquote die berekend wordt door eerst per huishouden de quote te berekenen en de quotes vervolgens te middelen.

Netto woonuitgaven

De netto woonuitgaven voor huurders en kopers bedraagt de netto huur, respectievelijk de netto koopuitgaven, vermeerderd met de bijkomende woonuitgaven.

Netto woonquote

Het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven.

Onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in (studenten)eenheden, BAR (bewoonde andere ruimtes, zoals woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of andere woonvormen), of huishoudens die inwonend zijn bij een ander huishouden.

Particulier huishouden

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Personen die in (zorg)instellingen wonen, vallen hier dus buiten.

Reservering groot onderhoud

Maandelijks benodigde voorziening voor kosten van periodiek groot onderhoud aan de eigen woning. Het bedrag is modelmatig geschat op basis van de relatie tussen uitgaven voor groot onderhoud en de grootte en het type van de woning volgens het Budgetonderzoek (CBS).

Semi-starter

Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing echter niet beschikbaar voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of door sloop of grootschalige renovatie van de vorige woning.

Starter

Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet in een zelfstandige woning woont en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning is. Starters zijn veelal afkomstig uit het ouderlijk huis, een onzelfstandige woonruimte (zoals een kamer in een studentenhuis of zorginstelling) of een alternatieve woonvorm zoals een woonboot of woonwagen.

Verhuisgeneigd

Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar misschien of beslist te willen verhuizen.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.