stec
groep



Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg

Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio

Stec Groep aan provincie Limburg

Esther Geuting & Job Wevers
14 oktober 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Resultaten van dit onderzoek ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Methode en aanpak 5

2.1 Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's ... 5
2.2 Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen ... 6

3 Toelichting op cijfers 7

4 Woningbehoefte per COROP-regio 10

4.1 Belangrijkste conclusies ... 10
4.2 Factsheet Noord-Limburg ... 11
4.3 Factsheet Midden-Limburg ... 14
4.4 Factsheet Zuid-Limburg ... 17

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen 20

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen 23

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep ... 23
B2. Potentieel vraag naar 20.360 tijdelijke woningen ... 24

Bijlage C: Indicatieve behoefte aan woonzorgconcepten 27

Bijlage D: Begrippenlijst 30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als provincie Limburg bent u op dit moment druk bezig met de voorbereidingen van het definitieve bod voor de landelijke prestatieafspraken woningbouw. Hiervoor wilt u beschikken over een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030 voor de provincie Limburg. Hierbij sluit u graag aan op onderzoeken die regionaal en gemeentelijk al in uw provincie zijn uitgevoerd. U wenst de behoefte naar verschillende woningtypen en prijsklassen in beeld te hebben, uitgewerkt naar scenario's die ook in andere gemeentelijke en regionale woningbehoefteonderzoeken zijn gehanteerd. Daarnaast bent u benieuwd hoe de woningbehoefte zich vertaalt naar een bouw-/sloopopgave, rekening houdend met aanpassingsmogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Aan de hand hiervan kunt u uw huidige plancapaciteit gericht afzetten tegen deze behoefte en weet u waar het zwaartepunt in de aanvullende bouwopgave ligt.

Om uw bod verder te onderbouwen heeft u aanvullend de volgende vragen op hoofdlijn:
- Wat is de behoefte aan flexibele woonvormen?
- Wat is de behoefte aan woonzorgconcepten?

In dit onderzoek geven we zo goed mogelijk antwoord op uw vragen, waarbij we de laatste twee vragen als quick-scan meenemen (mede gezien de beoogde doorlooptijd). Hieronder leest u de beoogde resultaten.

TOELICHTING OP DE SCOPE VAN DIT ONDERZOEK

We benadrukken dat dit onderzoek enkel een geaggregeerd beeld geeft van de kwalitatieve woningbehoefte op COROP-niveau en geen uitspraken doet op gemeenteniveau. Sub-regio's en gemeenten verschillen onderling in huishoudenssamenstelling, huishoudensontwikkeling, migratie, bestaande woningvoorraad, woonwensen, et cetera. Om die reden verwachten we dat de kwalitatieve woningbehoefte op sub-regio- en gemeenteniveau kan afwijken van het beeld op COROP-niveau. Verdiepend onderzoek is nodig om deze verschillen zichtbaar te maken en te duiden in de eigen context. Dit valt buiten de scope van deze opdracht en uw vraag aan ons. Uit deze rapportage kunnen dus géén gegevens, of conclusies over de woningbehoefte, op gemeenteniveau worden getrokken. De regionale wisselwerking tussen gemeenten zorgt er daarnaast voor dat de woningbehoefte op gemeenteniveau niet één op één opgeteld kan worden tot de uitkomst van een regionaal woningbehoefteonderzoek.

De bijlagen bij dit onderzoek moeten nadrukkelijk als quick-scans gezien worden. De dorlooptijd van het proces van de landelijke prestatieafspraken is kort en liet geen ruimte voor meer diepgravende analyses. Om meer inzicht te krijgen in absolute aantallen, (verwachte) voorkeuren van personen en huishoudens en uitkomsten op een lager schaalniveau dient verdiepend onderzoek verricht te worden.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

In dit woningbehoefteonderzoek hebben we het volgende in beeld gebracht:
- Huishoudens- en doelgroepenontwikkelingen op het niveau van de drie COROP-regio's in Limburg [1]. Hierbij hanteren we een basis- en migratiescenario per COROP-regio.

[1] Verschillen tussen regio's hangen samen met verschillen in ligging ten opzichte van banen, relatieve aantrekkingskracht en de verschillen in beschikbaarheid van woningen.

- Daaruit volgen de inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren van huishoudens en hun recente verhuisgedrag. Deze vertalen we met behulp van de uitkomsten uit bijlage A naar een bouw-/sloopopgave per COROP-regio.
- Vervolgens tonen we in de factsheets twee samenvattende tabellen van onze analyses die als basis kunnen dienen voor de prestatieafspraken met het Rijk.
- Daarnaast hebben we – op hoofdlijnen – aanvullende analyses ter bepaling van transformatiekansen en de behoefte aan flexibele woonvormen en woonzorgconcepten uitgevoerd. Deze zijn in bijlagen bijgevoegd met een uitsplitsing naar de drie COROP-regio's.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de aanpak die we toepasten in dit woningbehoefteonderzoek. Deze aanpak is identiek in de drie regio's. In hoofdstuk 3 geven we een toelichting op de cijfers die voortkomen uit het onderzoek en hoe u deze als provincie het best kunt gebruiken als input voor het bod aan het Rijk. Vervolgens geven we de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek per COROP-regio weer in hoofdstuk 4 (de uitleg in hoofdstuk 2 en 3 vormen een leeswijzer hierbij).

Tenslotte gaan we in de bijlagen op hoofdlijn in op respectievelijk de transformatiekansen van bestaande woningen, de behoefte aan flexibele woonvormen en de behoefte aan woonzorgconcepten. Ook deze bijlagen zijn bedoeld om het Provinciale bod onderbouwd aan te kunnen scherpen. In de laatste bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

ONDERSCHEID REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

We maken in het onderzoek onderscheid tussen reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden) en nultredenwoningen/appartementen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door minder mobiele huishoudens zoals senioren. Denk hierbij aan brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes op de begane grond (zoals een slaapkamer of badkamer) die de woning geschikt maken voor ouderen.

Nultredenwoningen kunnen zowel een appartement als grondgebonden woning zijn. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met een lift of benedenwoningen.

Naast nieuwbouw in het nultredensegment kan de behoefte deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen



Links: beneden-bovenwoningen met gelijkvloerse entrée benedenwoningen. Midden: kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendige woningen. Rechts: grondgebonden nultredenwoningen

2 Methode en aanpak

2.1 Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

Demografische ontwikkeling van particuliere huishoudens op basis van Progneff 2021 (basisscenario)

De verwachte huishoudensontwikkeling in de provincie Limburg vormt de basis voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de Progneff 2021 prognose van Etil. In deze prognose is op basis van demografische ontwikkelingen de verwachte ontwikkeling van particuliere huishoudens bepaald. Onder particuliere huishoudens verstaan we alle huishoudens die zelfstandig thuis wonen, en dus niet in een instelling. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook studenten, internationale werknemers en vergunninghouders die geregistreerd in een zelfstandige woonruimte [2] wonen in de huishoudensprognose worden meegenomen.

Migratiestromen fluctueren: ook Limburgse gemeenten hebben te maken met sterkere instroom

De verwachte huishoudensontwikkeling is afhankelijk van geboorte, sterfte en migratie. Met name migratie laat zich lastiger voorspellen, aangezien dit door bijvoorbeeld sociaaleconomische ontwikkelingen en het beschikbare woningaanbod sterk kan veranderen. Op dit moment is er (onder andere) in Limburg sprake van een sterke verschuiving op het gebied van migratiestromen. Tot circa vijf jaar geleden kenden veel Limburgse gemeenten een negatief of stabiel migratiesaldo. Er vertrokken dus meer mensen dan dat zich hier vestigden, of er was een balans tussen vertrekkers en vestigers. Dit is de afgelopen jaren omgeslagen, zowel wat betreft binnenlandse als buitenlandse migratie. Bijvoorbeeld het woningaanbod (binnenlands), corona (binnenlands) en behoefte aan arbeidskrachten (met name buitenlands) spelen hierin een rol.

Migratiescenario om invloed van sterkere migratie op woningbehoefte mee te wegen

In de Progneff 2021 huishoudensprognose wordt gerekend met het migratiesaldo uit de periode 2008 tot 2020. Hierin wordt de invloed van migratie stapsgewijs per jaar groter: de meest recente jaren tellen dus het zwaarst mee. Ondanks dat spelen in de prognose ook de jaren met een negatiever migratiesaldo een forse rol. Aangezien we de laatste jaren een sterke omslag in het migratiesaldo zien, kiezen we ervoor om de woningbehoefte voor de provincie Limburg uit te werken in twee scenario's [3]:

- Het 'basisscenario' is een beleidsneutraal scenario, dat een directe vertaling is van de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gerekend aan het migratiesaldo uit de periode 2008 tot en met 2020. De meest recente jaren hebben wel een grotere invloed.
- Het 'migratiescenario' is een variatie op het basisscenario. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar (2017 tot en met 2021) en veronderstellen dat deze trend tot en met 2030 door zal zetten. Door aannames over hogere migratie valt de huishoudensontwikkeling positiever uit. Dit komt doordat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in de drie COROP-regio's hoger was dan het saldo dat in de Progneff 2021 prognose wordt gehanteerd.



[2] We zijn ons ervan bewust dat door verkamering onzelfstandige woonruimten concurreren met deze zelfstandige woonruimten. Deze woonruimten kunnen mogelijk concurreren met het goedkoopste segment op de reguliere woningmarkt. Hierdoor kunnen onzelfstandige woonruimten een rol vervullen in de bouw- en sloopopgave binnen de provincie Limburg.
[3] Net als in een aantal andere woningbehoefteonderzoeken voor regio's en gemeenten in de provincie Limburg.

2.2 Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de woningbehoefte te bepalen werken we met het Stec-doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in de provincie Limburg liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat de kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert. Een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 ligt hieraan ten grondslag [4]. We houden hierdoor rekening met conjunctuurschommelingen en kunnen zo voor een langere termijn verwachtingen uitspreken over de woonvoorkeuren van huishoudens.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw provincie en volledige keuzevrijheid van huishoudens. De woningmarkt is – op dit moment- een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht mag worden, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens blauw in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens groen in de figuren). Dit doen we op basis van de WoOn2021. Hierdoor geven we een zo actueel mogelijk beeld.

In de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woningbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen ten aanzien van inkomens gecorrigeerd worden. Zo wordt de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens gedempt naar gelang de woningvoorraad in een regio duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat koopwensen niet door iedereen gerealiseerd kunnen worden.

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

We werken de woningbehoefte uit op basis van twee scenario's: het basisscenario en het migratiescenario. We leggen hiermee een basis voor adaptief programmeren. Dat betekent niet dat u 'kiest' voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Deze werkwijze stelt u in staat om met behulp van kantelpunten te monitoren in welke richting de huishoudensontwikkeling zich beweegt.



[4] We gebruiken een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 om conjunctuurschommelingen op de woningmarkt uit te vlakken. We doen uitspraken over een langere periode, waarin zowel periodes van laag- als hoogconjunctuur plaats kunnen vinden.

3 Toelichting op cijfers

We werken de woningbehoefte in de provincie Limburg per COROP-regio uit in een overzichtelijke factsheet (hoofdstuk 4). Voor goed begrip van deze cijfers geven we graag een toelichting op hoe u de figuren kunt lezen en hoe de uitkomsten het beste in uw provinciale beleid te gebruiken zijn.

Leeswijzer bij tabellen en figuren

De factsheets in hoofdstuk 4 zijn als volgt opgebouwd:

1. Allereerst ziet u in de tabel de huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar enkele doelgroepen. We geven telkens de ontwikkeling vanuit zowel het basisscenario als het migratiescenario weer.

2. Daarna ziet u in de twee figuren telkens de kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio met daarin het basis- en migratiescenario. Hierin ziet u de behoefte aan 16 pmc's (productmarktcombinaties), bestaande uit een woningtype, eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Het blauwe staafje geeft de behoefte tot en met 2030 weer op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens. Het groene staafje geeft de behoefte weer op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. De optelsom van de blauwe en groene staafjes geeft dezelfde kwantitatieve behoefte weer. Dit is immers de som van het scenario. Verschillen tussen de staafjes bestaan dus alleen kwalitatief in de verdeling naar pmc's.

   De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes. Het migratiescenario betekent in het geval van de drie COROP-regio's meer huishoudens. Dit houdt in dat het scenario een positief effect heeft op de woningbehoefte. In het geval van een overschot aan woningen neemt dit overschot af, in het geval van een behoefte aan woningen neemt deze behoefte toe. Dit betekent dat in het geval van een overschot in het basisscenario het gearceerde blokje en het opgevulde blokje samen het overschot vormen. In het geval van het migratiescenario valt het gearceerde blokje dus weg en is alleen het opgevulde blokje het overschot. In het geval van een tekort werkt dit andersom. De behoefte in het basisscenario is dus alleen het volledig gekleurde blokje en bij het migratiescenario komt het gearceerde blokje erbij.

> WONINGBEHOEFTE OP LANGE TERMIJN KAN AFWIJKEN VAN HUIDIGE MARKTDRUK
>
> De kwalitatieve woningbehoefte die we doorrekenen voor de drie COROP-regio's kan afwijken van de huidige marktdruk. Zo kan het voorkomen dat in segmenten waar op dit moment nog vraag naar is op termijn een overschot naar ontstaat. In welke mate dit overschot zal plaatsvinden is afhankelijk van de mate van doorstroming en in hoeverre huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren.

3. Naast de woningbehoefte tonen we in deze figuren ook de bouw-/sloopopgave per product-marktcombinatie. We baseren ons hierbij op onze indicatieve berekening in bijlage A. Dit betekent dat we er rekening mee houden dat een deel van de bestaande woningvoorraad aangepast kan worden aan de wensen van ouderen. Hierdoor hoeven de wensen niet allemaal met nieuwbouw gerealiseerd te worden. Om de bouw-/sloopopgave te verkleinen kan in bepaalde segmenten nadrukkelijker ingezet worden op transformatie.

   Voor huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) bestaat er in het reguliere grondgebonden segment nog een behoefte. We adviseren daarom om in dit segment niet extra in te zetten op het aanpassen van woningen. De opgave in dit segment bepalen we daarom gelijk aan de woningbehoefte.

   In het koopsegment zien we (op termijn) wel een overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. Tegelijkertijd bestaat een behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen (nultreden en

appartement met lift). We passen voor de bouw-/sloopopgave een zelfde weergavemethodiek toe als voor de woningbehoefte. Aan de hand van een paars staafje geven we de bouw-/sloopopgave op basis van woonvoorkeuren van huishoudens weer. Aan de hand van een oranje staafje geven we de bouw-/sloopopgave weer op basis van recent verhuisgedrag van huishoudens. De invloed van het migratiescenario op deze opgave geven we op een zelfde manier weer als voor de woningbehoefte.

We benadrukken dat transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, niet vanzelf plaats zal vinden. Dit omdat transformatie of sloop financieel onhaalbaar zijn. Bovenstaande tabel laat dan ook enkel een eerste indicatie van de kansen voor transformatie zien, mits daar bewust door overheden op ingezet wordt (inclusief beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten). Als hier niet op ingezet wordt – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw (de blauwe en groene staven in de figuren).

4. U ziet vervolgens in de tabellen per COROP-regio een cijfermatige weergaven van de uitwerking van het doorstroommodel. Hierin geven we voor de zestien woningtypen de behoefte/het overschot en bouw-/sloopopgave op basis van de woonwensen en het verhuisgedrag, uitgewerkt voor beide scenario's. Zo ziet u snel de behoefte in cijfers uitgedrukt.

5. Tenslotte vatten we bovenstaande uitkomsten samen in twee tabellen die als basis kunnen dienen voor de prestatieafspraken met het Rijk. De eerste van deze twee tabellen laat het verschil tussen de tekorten en overschotten zien, rekening houdend met alle prijsklassen en woningtypen. De tweede tabel richt zich enkel op de tekorten (nieuwbouw/bouwopgave) en de prijsklassen die we hierin terugzien. Onderliggend kan er voor deze prijsklassen dus ook nog sprake zijn van een overschot (sloopopgave).

Migratiescenario lijkt meest waarschijnlijk, maar monitor eventuele kantelpunten

We verwachten dat u op korte en middellange termijn te maken blijft houden met hogere migratiecijfers dan in het verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in de provincie Limburg, net als overal in Nederland, sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort, wordt daarom steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en internationale werknemers van buiten Nederland. Voor de korte- en middellange termijn is de kans daardoor aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. Wel signaleren we dat deze van jaar tot jaar volatiel kan zijn, als gevolg van bijvoorbeeld COVID, onrust in de wereld of conjunctuur.



Ondanks dat achten wij het belangrijk dat u de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in uw provincie goed blijft monitoren. Wanneer immers een kantelpunt in migratiestromen optreedt, heeft dit gevolgen voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Door te werken met de geschetste scenario's, en dus adaptief te programmeren, bent u op zo'n moment in staat om snel te schakelen en goed om te gaan met deze veranderingen. Verlies daarom het basisscenario niet uit het oog en zie ook dit scenario als een realistische verwachting.

We benadrukken dat het in de twee scenario's gaat om de verwachte ontwikkeling van geregistreerde huishoudens, niet om huishoudens die op shortstay-basis in de regio verblijven. Dit brengt een vraag naar flexibele woningen met zich mee die in dit onderdeel van het woningbehoefteonderzoek buiten beschouwing wordt gelaten. In bijlage B verrichten we daarom – op hoofdlijnen – een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woningen, waarin arbeidsmigratie een belangrijke rol speelt.

Primair programmeren op basis woonwensen, niet op basis van verhuisgedrag

We zien de woningbehoefte op basis van recent verhuisgedrag met name als een extra check op de woningmarkt. Zijn er grote verschillen tussen woonvoorkeuren en verhuisgedrag dan duidt dit op een krappe woningmarkt, waarin grotendeels het beschikbare aanbod bepaalt hoe mensen komen te wonen. Wanneer de woningmarkt echter ontspant, zal dit ervoor zorgen dat huishoudens vaker hun woonwens kunnen en willen vervullen. Gezien de vergrijzing van veel Limburgse gemeenten zal deze ontspanning op gegeven moment optreden (de mate waarin is mede afhankelijk van migratie). We adviseren daarom in de woningbouwprogrammering zoveel mogelijk te sturen richting de behoefte op basis van de woonwensen van huishoudens. Zo kunt u ook in een ontspannen(de) woningmarkt huishoudens goed bedienen.

We zijn ons ervan bewust dat woonwensen van huishoudens niet altijd realistisch zijn. We houden hier bij bepalen van de behoefte in het doorstroommodel al rekening mee door te corrigeren voor de betaalbaarheid van woningen. Zo wordt bijvoorbeeld de vraag naar duurdere koopwoningen vanuit lage- en middeninkomens gedempt. Mocht u verder merken dat bepaalde woonwensen ver weg staan van de realiteit door een aanhoudende marktdruk dan biedt de behoefte op basis van verhuisgedrag mogelijk uitkomst.

Bouw- en sloopopgave o.a. afhankelijk van beleid, zie deze uitkomsten als leidraad niet als blauwdruk

We hebben de woningbehoefte in de factsheets vertaald naar een bouw-/sloopgave voor de drie COROP-regio's. De achterliggende methode hiervoor is uitgewerkt in bijlage A. We adviseren deze opgave met name als een leidraad te zien, niet als blauwdruk. In welke mate deze opgave overeenkomt met de werkelijkheid is van grote mate afhankelijk van het beleid van gemeenten en de lokale situatie. In onze doorrekening gaan we er immers vanuit dat gemeenten huishoudens in een reguliere grondgebonden woning op passende locaties stimuleren om hun woning aan te passen in plaats van te verhuizen. Weten gemeenten daarentegen meer huishoudens te stimuleren hun woning aan te passen dan we aan de voorkant realistisch achten, dan kan dit juist leiden tot een verdere terugdringing van het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en zal de behoefte aan nieuwe levensloopgeschikte woningen kleiner zijn. Het goed monitoren van woningaanpassingen en verhuisbewegingen kan eraan bijdragen uw plancapaciteit juist in te vullen.



4 Woningbehoefte per COROP-regio

In dit hoofdstuk geven we de woningbehoefte per COROP-regio. Dit doen we aan de hand van drie bondige factsheets waarin de huishoudensontwikkeling en kwalitatieve woningbehoefte worden benoemd. We doen dit uitgesplitst naar de woonwensen en verhuisgedrag van huishoudens en op basis van twee scenario's: het basis- en migratiescenario. Hieronder beschrijven we de belangrijkste conclusies per regio.

4.1 Belangrijkste conclusies

In elk van de drie COROP-regio's doet zich een verschuiving voor van het reguliere grondgebonden segment naar appartementen en nultredenwoningen. Er bestaan echter wel verschillen tussen de regio's in de mate en het tempo waarin dit gebeurt en voor welk woningtype dit zich het sterkst manifesteert. We lichten hieronder de belangrijkste conclusies over de woningbehoefte per COROP-regio toe:

- De woningbehoefte in **Noord-Limburg** is het hoogst van de drie COROP-regio's. Er is een positievere huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar (ten opzichte van Midden- en Zuid-Limburg). In het migratiescenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.725 bovenop de +6.155 huishoudens in het basisscenario. Er is een sterke behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten. Wat betreft het reguliere grondgebonden segment is er met name vraag naar sociale huurwoningen. Dit komt ook deels door de afnemende betaalbaarheid van het reguliere grondgebonden koopsegment. Dit zien we terug in de overschotten. Vanuit het verhuisgedrag is het overschot aan goedkope reguliere grondgebonden koopwoningen relatief groot. Dit komt mede doordat huishoudens weinig naar dit type woning konden verhuizen. Daarentegen zien we vanuit verhuisgedrag juist een grote behoefte aan sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Huishoudens verhuisden de afgelopen jaren relatief vaak naar dit type woning of konden de stap naar een koopwoning niet zetten.
- De woningbehoefte in **Midden-Limburg** is vergelijkbaar met die van Noord-Limburg. Dit komt door de overeenkomsten in huishoudensontwikkeling en bestaande woningvoorraad. In het migratie-scenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.350 bovenop de +4.175 huishoudens in het basisscenario. Wel zien we dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment in Midden-Limburg relatief groot is. Hier staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad. Het levensloopgeschikt maken van reguliere grondgebonden koopwoningen op passende locaties, kan de bouw-/sloopopgave verkleinen.
- De woningbehoefte in **Zuid-Limburg** is relatief laag ten opzichte van de overige regio's. Dit komt met name door een verwachte negatieve ontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar. Enkel het aantal ouderen neemt fors toe. Wel verwachten we volgens het migratiescenario nog een lichte groei van +180 huishoudens. In het basisscenario wordt juist een huishoudensafname van -3.225 verwacht. De kwalitatieve woningbehoefte wijkt ook af van de overige COROP-regio's. Dit komt door het hoge aandeel (verouderde) sociale huurappartementen in de regio, in vergelijking tot de samenstelling van de bestaande voorraad in Noord- en Midden-Limburg. Door de huishoudensontwikkeling ontstaat een overschot aan dit type, waar in de andere regio's juist een behoefte ligt. Met name wat oudere niet-levensloopgeschikte appartementen vormen een risico. Ook in het reguliere grondgebonden koopsegment kunnen naar verwachting overschotten ontstaan. Tegelijkertijd is de opgave aan vrijsectorhuur- en koopwoningen in het nultredensegment relatief groot. In deze segmenten is de vraag zelfs groter dan in de overige regio's. Met name in Zuid-Limburg (en in stedelijke gebieden) zal de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht vergen.

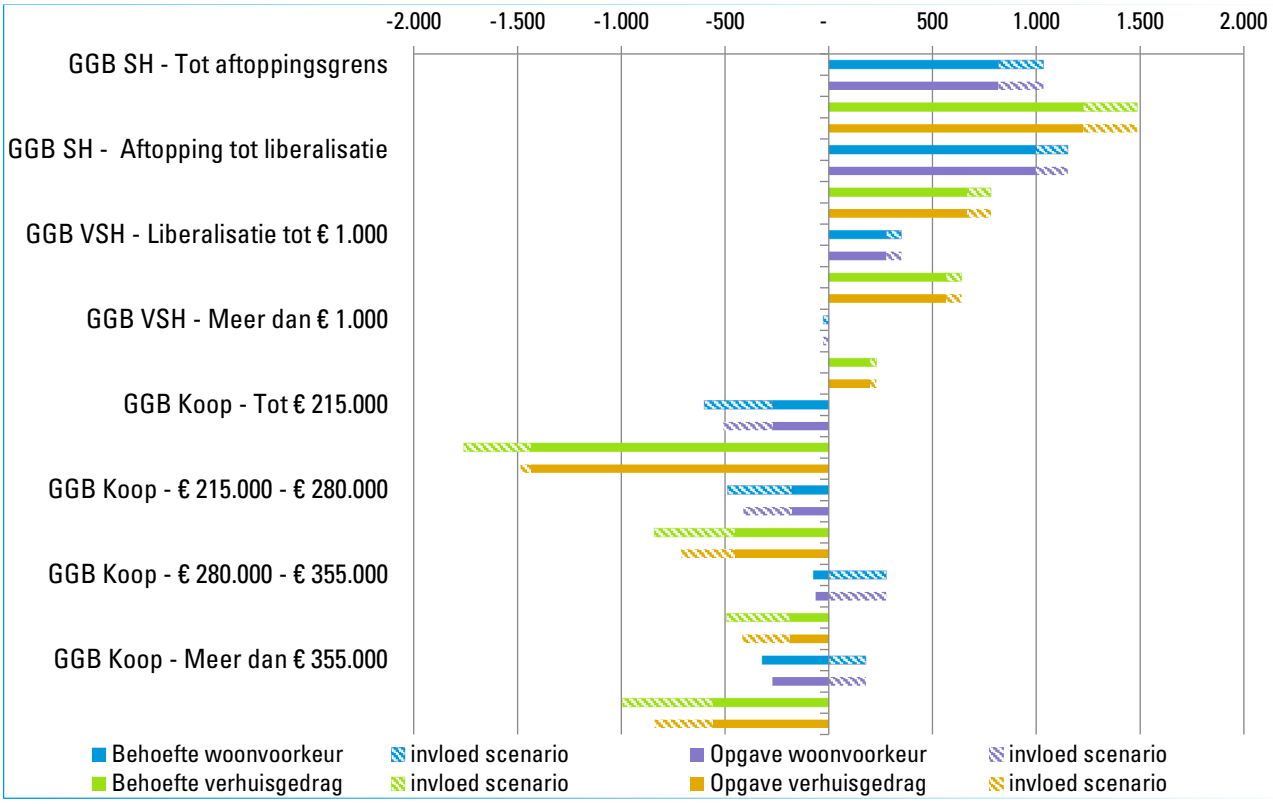
4.2 Factsheet Noord-Limburg

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling Noord-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	13.300	-235 (-2%) tot +10 (0%)	13.065 tot 13.315
Gezinnen	41.965	+65 (0%) tot +925 (+2%)	42.030 tot 42.890
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	31.685	-2.825 (-9%) tot -2.250 (-7%)	28.860 tot 29.430
Alleenstaanden en stellen 65-plus	40.135	+9.125 (+23%) tot +10.160 (+25%)	49.260 tot 50.295
Overig	510	+25 (+5%) tot +35 (+7%)	535 tot 550
Totaal	**127.595**	**+6.155 (+5%) tot +8.880 (+7%)**	**133.755 tot 136.480**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 1: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Noord-Limburg tot en met 2030



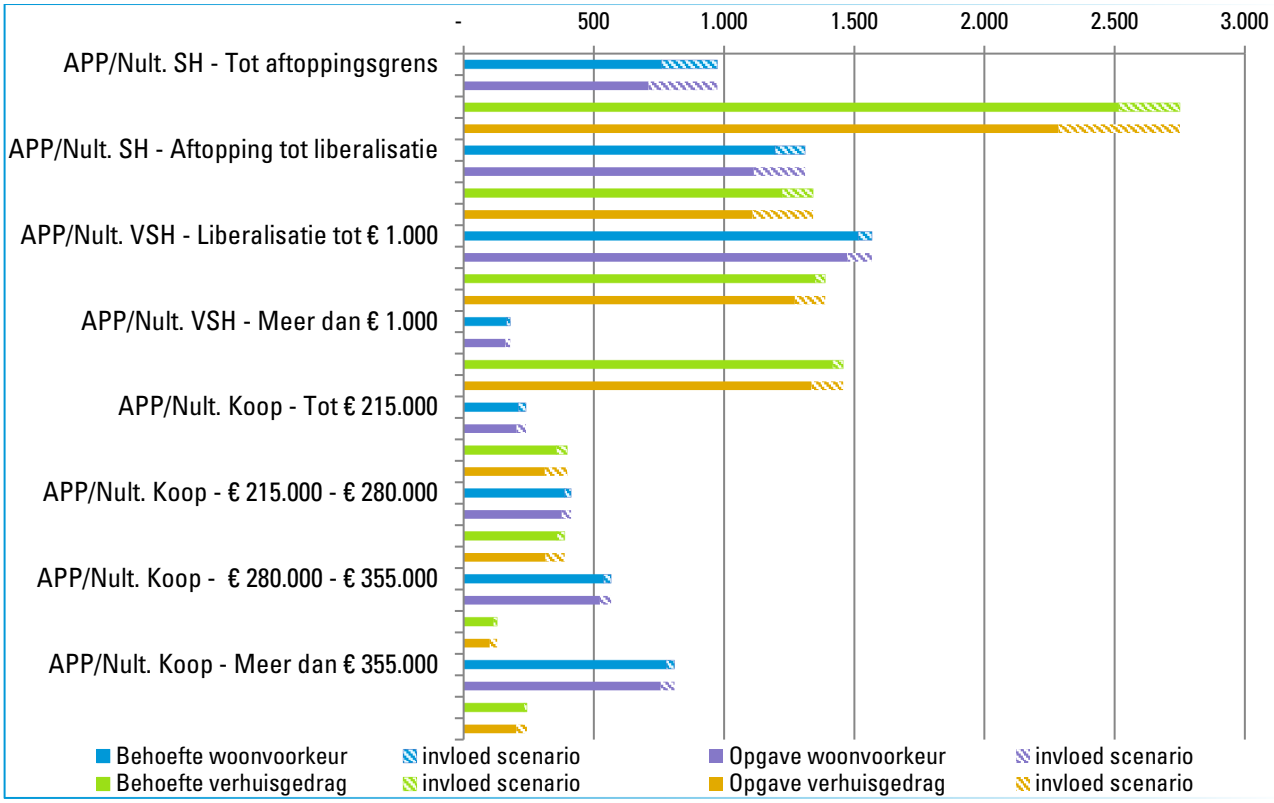
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 2: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Noord-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+815	+1.035	+815	+1.035	+1.225	+1.485	+1.225	+1.485
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.000	+1.150	+1.000	+1.150	+665	+780	+665	+780
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+280	+350	+280	+350	+565	+640	+565	+640
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-25	0	-25	0	+200	+230	+200	+230
GGB Koop – Tot € 215.000	-600	-270	-505	-270	-1.760	-1.435	-1.485	-1.435
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-485	-180	-410	-180	-840	-450	-710	-450
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-75	+275	-65	+275	-495	-190	-415	-190
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-320	+180	-270	+180	-995	-560	-840	-560
Totaal	**+585**	**+2.545**	**+815**	**+2.545**	**-1.430**	**+505**	**-795**	**+505**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Figuur 2: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Noord-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 3: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Noord-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	+760	+975	+710	+975	+2.515	+2.750	+2.285	+2.750
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.195	+1.310	+1.115	+1.310	+1.220	+1.340	+1.110	+1.340
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+1.515	+1.565	+1.475	+1.570	+1.350	+1.390	+1.270	+1.390
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+165	+180	+160	+180	+1.415	+1.460	+1.335	+1.460
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+210	+240	+205	+240	+355	+400	+310	+400
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+390	+415	+380	+415	+360	+390	+315	+390
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+540	+565	+525	+565	+115	+130	+100	+130
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+780	+810	+755	+810	+230	+245	+205	+245
Totaal	**+5.550**	**+6.060**	**+5.320**	**+6.060**	**+7.565**	**+8.095**	**+6.930**	**+8.095**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 4: Samenvatting van tekorten en overschotten in Noord-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	7.650	9.050	7.420	9.055	10.215	11.240	9.585	11.240
Overschotten	-1.505	-450	-1.275	-450	-4.090	-2.635	-3.450	-2.635
Kwantitatieve woningbehoefte	**6.145**	**8.600**	**6.145**	**8.605**	**6.125**	**8.605**	**6.135**	**8.605**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 5: Samenvatting van tekorten* per prijsklasse in Noord-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.770	4.470	3.640	4.470	5.625	6.355	5.285	6.355
Middeldure huur	1.795	1.915	1.755	1.920	1.915	2.030	1.835	2.030
Betaalbare koop	1.140	1.495	1.110	1.495	830	920	725	920
Dure huur	165	180	160	180	1.615	1.690	1.535	1.690
Dure koop	780	990	755	990	230	245	205	245
Totaal tekort	**7.650**	**9.050**	**7.420**	**9.055**	**10.215**	**11.240**	**9.585**	**11.240**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 1 en 2 en tabel 2 en 3.

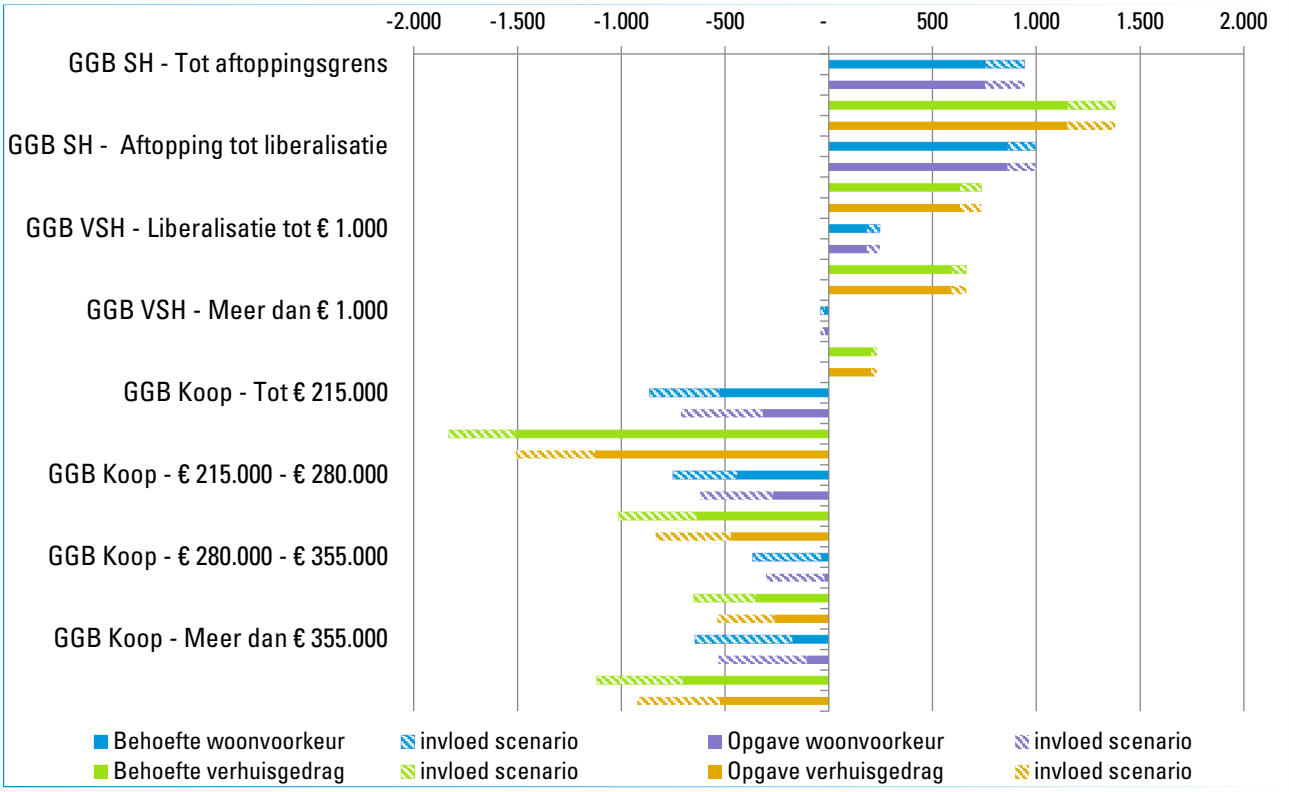
4.3 Factsheet Midden-Limburg

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling Midden-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	10.775	-440 (-4%) tot -245 (-2%)	10.335 tot 10.535
Gezinnen	34.560	-10 (0%) tot +700 (+2%)	34.550 tot 35.260
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	27.730	-2.865 (-10%) tot -2.365 (-9%)	24.865 tot 25.365
Alleenstaanden en stellen 65-plus	36.325	+7.475 (+21%) tot +8.405 (+23%)	43.800 tot 44.730
Overig	415	+25 (+6%) tot +30 (+7%)	440 tot 445
Totaal	**109.810**	**+4.175 (+4%) tot +6.525 (+6%)**	**113.985 tot 116.335**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 3: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Midden-Limburg tot en met 2030



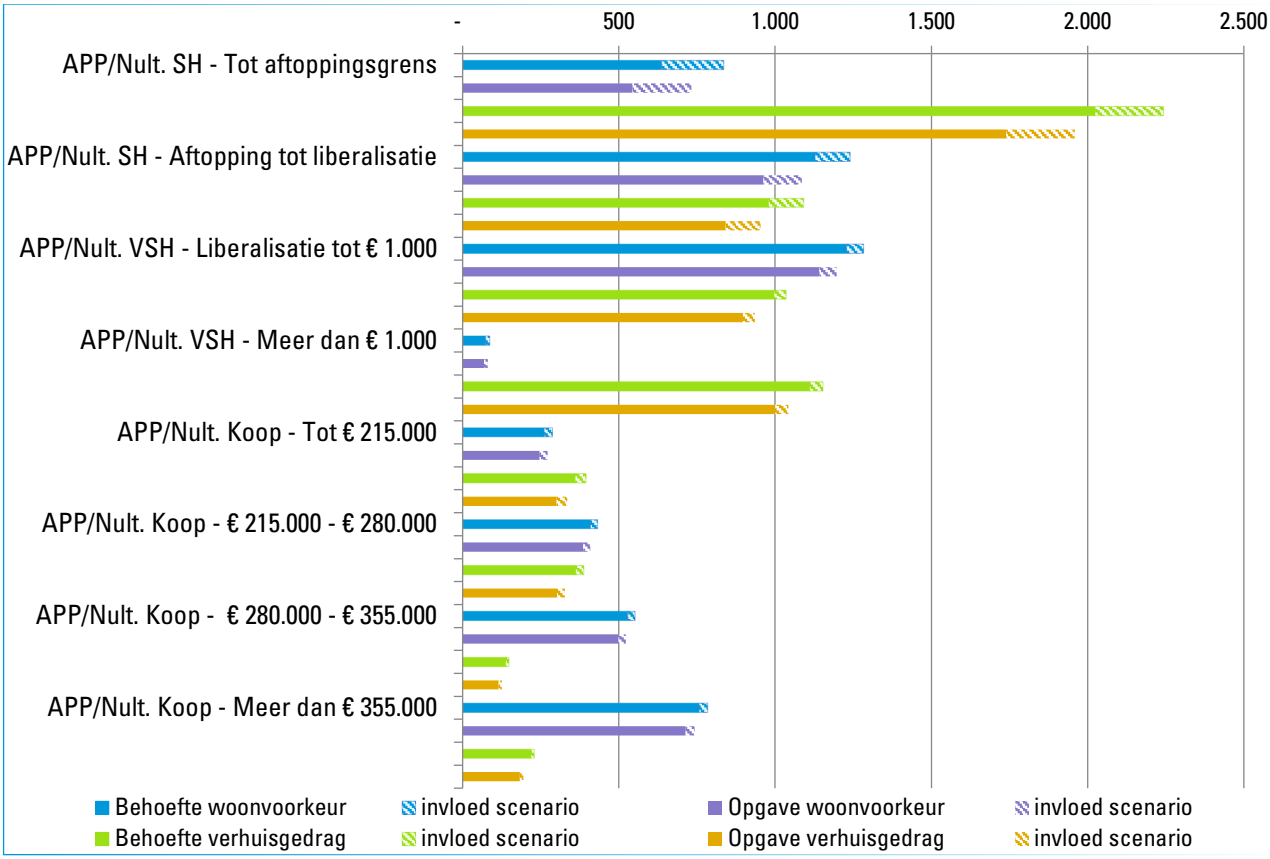
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 7: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Midden-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+755	+945	+755	+945	+1.150	+1.380	+1.150	+1.380
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+860	+995	+860	+995	+630	+735	+630	+735
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+185	+245	+185	+245	+590	+665	+590	+665
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-40	-20	-40	-20	+205	+230	+205	+230
GGB Koop – Tot € 215.000	-865	-525	-715	-320	-1.830	-1.510	-1.510	-1.130
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-750	-440	-635	-270	-1.015	-635	-835	-475
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-365	-35	-300	-20	-650	-350	-535	-260
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-645	-175	-530	-105	-1.120	-700	-925	-525
Totaal	**-870**	**+990**	**-410**	**+1.450**	**-2.035**	**-190**	**-1.225**	**+620**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Figuur 4: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Midden-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 8: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Midden-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	+635	+835	+545	+730	+2.025	+2.245	+1.740	+1.960
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.130	+1.240	+965	+1.085	+980	+1.090	+840	+955
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+1.230	+1.285	+1.140	+1.195	+995	+1.035	+895	+935
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+75	+85	+70	+80	+1.110	+1.155	+1.000	+1.040
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+260	+285	+245	+270	+360	+395	+300	+335
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+410	+430	+385	+410	+360	+385	+300	+330
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+530	+550	+500	+525	+140	+150	+115	+125
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+755	+785	+715	+745	+220	+230	+185	+195
Totaal	**+5.020**	**+5.500**	**+4.560**	**+5.040**	**+6.190**	**+6.685**	**+5.380**	**+5.875**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 9: Samenvatting van tekorten en overschotten in Midden-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	6.825	7.680	6.365	7.225	8.765	9.695	7.950	8.885
Overschotten	-2.665	-1.195	-2.220	-735	-4.615	-3.195	-3.805	-2.390
Kwantitatieve woningbehoefte	**4.160**	**6.485**	**4.145**	**6.490**	**4.150**	**6.500**	**4.145**	**6.495**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 10: Samenvatting van tekorten per prijsklasse in Midden-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.380	4.015	3.125	3.755	4.785	5.450	4.360	5.030
Middeldure huur	1.415	1.530	1.325	1.440	1.585	1.700	1.485	1.600
Betaalbare koop	1.200	1.265	1.130	1.205	860	930	715	790
Dure huur	75	85	70	80	1.315	1.385	1.205	1.270
Dure koop	755	785	715	745	220	230	185	195
Totaal tekort	**6.825**	**7.680**	**6.365**	**7.225**	**8.765**	**9.695**	**7.950**	**8.885**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 3 en 4 en tabel 7 en 8.

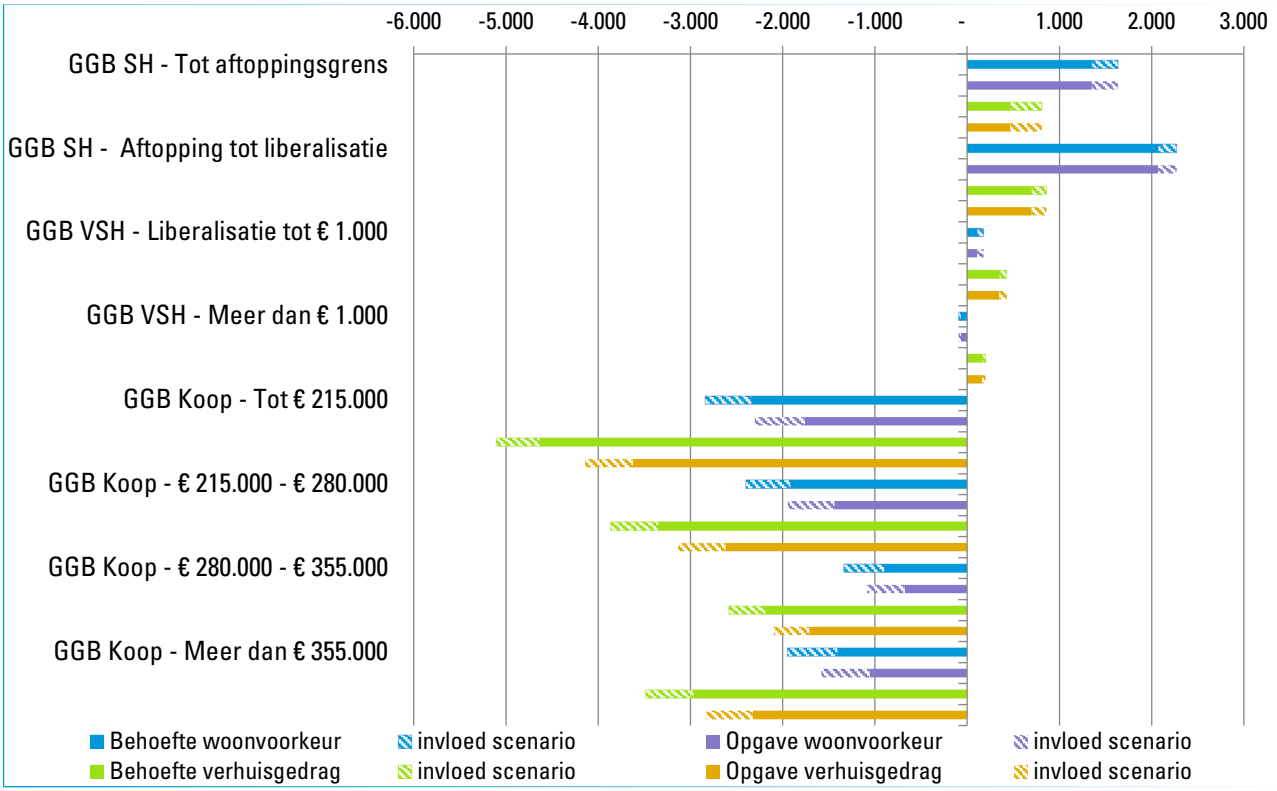
4.4 Factsheet Zuid-Limburg

Tabel 11: Huishoudensontwikkeling Zuid-Limburg tot en met 2030

	Stand 2022*	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	44.755	-4.480 (-10%) tot -4.450 (-10%)	40.280 tot 40.305
Gezinnen	80.090	-1.985 (-2%) tot -945 (-1%)	78.110 tot 79.145
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	77.370	-11.680 (-15%) tot -10.820 (-14%)	65.690 tot 66.550
Alleenstaanden en stellen 65-plus	94.190	+14.920 (+16%) tot +16.390 (+17%)	109.115 tot 110.580
Overig	1.180	-5 (0%) tot +5 (0%)	1.175 tot 1.185
Totaal	**297.590**	**-3.225 (-1%) tot +180 (0%)**	**294.365 tot 297.770**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.
*Gebaseerd op verwachting aantal huishoudens door Progneff in 2021.

Figuur 5: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Zuid-Limburg tot en met 2030



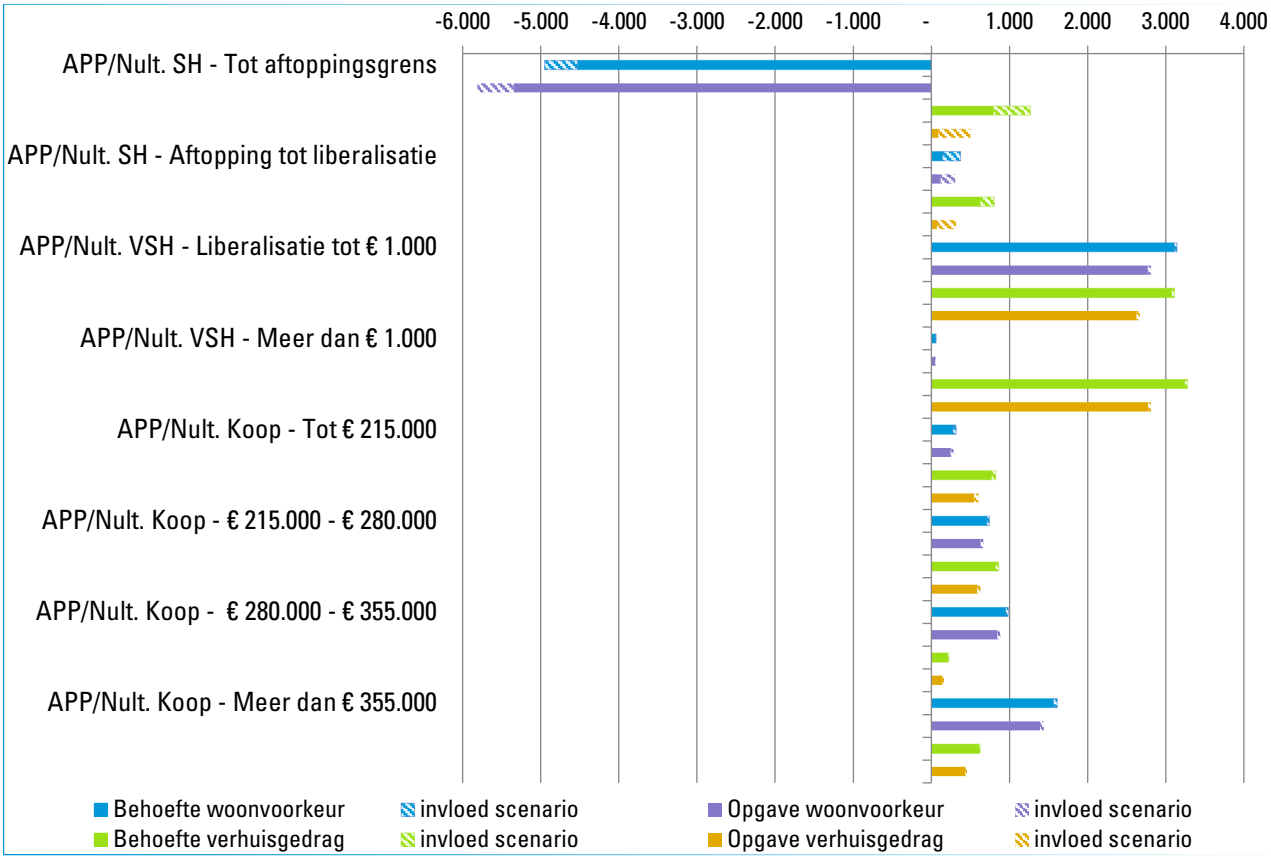
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 12: Woningbehoefte naar reguliere grondgebonden woningen in Zuid-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+1.350	+1.640	+1.350	+1.640	+465	+810	+465	+810
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+2.070	+2.275	+2.070	+2.275	+700	+860	+700	+860
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+110	+180	+110	+180	+350	+430	+350	+430
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-90	-70	-90	-70	+165	+200	+165	+200
GGB Koop – Tot € 215.000	-2.840	-2.335	-2.300	-1.760	-5.105	-4.630	-4.140	-3.625
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-2.400	-1.915	-1.945	-1.440	-3.865	-3.345	-3.130	-2.620
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	-1.335	-895	-1.085	-675	-2.585	-2.185	-2.095	-1.710
GGB Koop – Meer dan € 355.000	-1.950	-1.405	-1.580	-1.055	-3.485	-2.965	-2.825	-2.320
Totaal	**-5.080**	**-2.530**	**-3.465**	**-915**	**-13.360**	**-10.820**	**-10.515**	**-7.980**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Figuur 6: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Zuid-Limburg tot en met 2030



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting).

Tabel 13: Woningbehoefte naar appartementen/nultredenwoningen in Zuid-Limburg tot en met 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	-4.950	-4.530	-5.815	-5.350	+795	+1.270	+95	+500
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	+145	+375	+120	+305	+625	+805	+75	+320
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+3.105	+3.145	+2.775	+2.810	+3.075	+3.110	+2.630	+2.670
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	+55	+55	+50	+50	+3.240	+3.280	+2.775	+2.810
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	+275	+315	+245	+285	+770	+825	+550	+605
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+710	+745	+630	+665	+820	+860	+590	+630
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+950	+985	+845	+880	+205	+220	+145	+160
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+1.560	+1.610	+1.390	+1.440	+605	+625	+435	+455
Totaal	**+1.860**	**+2.705**	**+245**	**+1.090**	**+10.135**	**+11.000**	**+7.290**	**+8.155**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 14: Samenvatting van tekorten en overschotten in Zuid-Limburg tot en met 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	10.330	11.325	9.585	10.530	11.815	13.295	8.975	10.450
Overschotten	-13.565	-11.150	-12.815	-10.350	-15.040	-13.125	-12.190	-10.275
Kwantitatieve woningbehoefte	**-3.235**	**175**	**-3.230**	**180**	**-3.225**	**170**	**-3.215**	**175**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel 15: Samenvatting van tekorten per prijsklasse in Zuid-Limburg tot en met 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur – behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	3.565	4.290	3.540	4.220	2.585	3.745	1.335	2.490
Middeldure huur	3.215	3.325	2.885	2.990	3.425	3.540	2.980	3.100
Betaalbare koop	1.935	2.045	1.720	1.830	1.795	1.905	1.285	1.395
Dure huur	55	55	50	50	3.405	3.480	2.940	3.010
Dure koop	1.560	1.610	1.390	1.440	605	625	435	455
Totaal tekort	**10.330**	**11.325**	**9.585**	**10.530**	**11.815**	**13.295**	**8.975**	**10.450**

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 5 en 6 en tabel 12 en 13.

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen

De uitkomsten van voorliggende analyse hebben we visueel weergegeven in de factsheets per regio als de bouw- en sloopopgave (de oranje en paarse staafjes in de figuren).



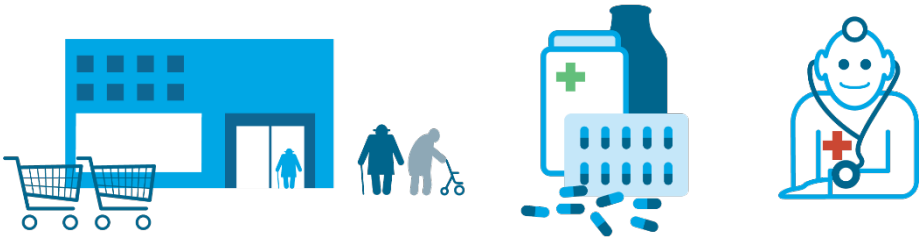
We zien dat in alle drie de COROP-regio's aan enkele woningtypen een theoretisch overschot zal ontstaan en aan andere woningtypen juist een behoefte, op basis van het voorliggende woningbehoefteonderzoek op COROP-niveau. U vraagt zich af welk deel van deze behoefte kan worden ingevuld door overschotten binnen de bestaande woningvoorraad te transformeren tot woningen die voorzien in deze behoefte. Dit gaat dan met name om het aanpassen van reguliere grondgebonden woningen naar de levensloopgeschikte wensen van oudere doelgroepen. Denk aan het toevoegen van een traplift, het aanpassen van de badkamer en het drempelloos maken van de vloer. In deze bijlage schetsen we indicatief de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad, uitgesplitst naar de drie COROP-regio's en binnen een werkbare bandbreedte op basis van de reeds bekende scenario's.

Circa 40% van de grondgebonden woningen is geschikt als nultredenwoning

We hebben eerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande woningvoorraad van de drie COROP-regio's. Niet alle reguliere grondgebonden woningen zijn immers geschikt om aan te passen. We maken hierin onderscheid naar de geschiktheid van de woning en de omgeving:

- **Woning:** we sluiten voor de woninggeschiktheid aan op de definities van TNO (Langer thuis, 2017). Niet geschikte woningen zijn bijvoorbeeld: meergezinswoningen zonder lift (benedenwoning is wel geschikt), eengezinswoningen met een woning- én winkelfunctie (woning bevindt zich vaak boven winkel) en eengezinswoningen met meer dan één bouwlaag, een beukmaat van minder dan 5 meter en een footprint van minder dan 45 m^2.
- **Omgeving:** we sluiten voor de omgevingsgeschiktheid aan bij de methodiek die door PBL (2019) wordt toegepast. PBL bepaalt de omgevingsgeschiktheid op basis van de nabijheid van voorzieningen. Dit betreft de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek, huisartsenpraktijk en ov-halte. Voorzieningen binnen 500 meter worden beschouwd als goed bereikbaar voor ouderen. Indien ten minste twee van bovengenoemde voorzieningen zich binnen 500 meter van de woning bevinden, bestempelen we de omgeving geschikt voor nultredenwoningen.

We constateren dat het aandeel geschikte eengezinswoningen (zowel koop- als huurwoningen) in de drie COROP-regio's van Limburg rond de 40% ligt. Dit aandeel is het laagst in Noord-Limburg (38%) en het hoogst in Zuid-Limburg (43%). We baseren ons hiervoor op de monitor ouderenhuisvesting 2020 van ABF (2021), waarin de woning- en omgevingsgeschiktheid van woningen bepaald is.



Alleen woningen reeds in het bezit van ouderen zijn beschikbaar voor aanpassing

Niet het gehele overschot aan reguliere grondgebonden woningen wordt in de provincie Limburg veroorzaakt door een verhuiswens van ouderen. Wanneer andere doelgroepen in omvang afnemen zullen zij ook regelmatig een reguliere grondgebonden woning achterlaten. Om te bepalen welk deel van de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast, richten we ons daarom enkel op de woningen die reeds in het bezit zijn van ouderen en dus beschikbaar zijn voor aanpassing. We rekenen hiertoe ook 50% van de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar mee. Zo'n 40% van de huishoudens in deze doelgroep behoort binnen tien jaar immers ook tot de 65-plus doelgroep en is daarom eventueel bereid zijn woning aan te passen. Daarnaast verwachten we dat een klein aandeel huishoudens jonger dan 65 jaar om uiteenlopende redenen bereid is zijn woning aan te passen. Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen in eigendom van de oudere doelgroep en dus beschikbaar voor aanpassing. Dit aandeel is het hoogst in Zuid-Limburg (44%) en het laagst in Noord-Limburg (41%).

Aanpassing met name wenselijk in reguliere grondgebonden koopsegment

We zien dat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment tot en met 2030 overschotten zullen ontstaan, op basis van de kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio zien. Inzetten op aanpassing van de bestaande woningvoorraad lijkt daarom met name in dit segment wenselijk. We gebruiken de huidige woonsituatie van ouderen om de aanpassingskansen van dit segment te bepalen.

Ook huishoudens woonachtig in de overige reguliere grondgebonden woningen zullen voor een deel hun woning willen aanpassen. Aangezien aan deze typen naar verwachting geen overschot ontstaat, adviseren we hiervoor meer te sturen op doorstroming om zo deze woningen vrij te spelen voor jongere doelgroepen. Om die reden houden we voor huishoudens in het huursegment vast aan de huidige verhuisgeneigdheid.

Vermindering theoretisch woningoverschot tot 4.290 woningen door extra stimuleren aanpassing

Op basis van de beschikbaarheid en geschiktheid van woningen en de kwalitatieve woningbehoefte zien we kansen om het theoretisch woningoverschot van reguliere grondgebonden koopwoningen met circa 1.445 tot 4.290 woningen terug te dringen door het extra stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen [5]. We geven hieronder de bandbreedte per COROP-regio weer. Hierbij houden we rekening met het totale theoretische overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen per scenario. We benoemen hierbij enkel in welke mate het theoretisch overschot potentieel kan worden teruggedrongen door het extra stimuleren van het aanpassen van de woningvoorraad. De aanpasbare woningvoorraad is nog groter. Hier wordt echter ook in het doorstroommodel al rekening mee gehouden. De uitkomsten van deze analyse hebben we visueel weergegeven in de factsheets per regio als de bouw- en sloopopgave.

Tabel A1. Terugdringing overschot reguliere grondgebonden koopwoningen per COROP-regio

COROP-regio	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Noord-Limburg	230	0*	635	390
Midden-Limburg	460	205	810	565
Zuid-Limburg	1.615	1.240	2.845	2.485
Totaal	**2.305**	**1.445**	**4.290**	**3.440**

Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF (2021). TNO (2017). Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Wanneer er sprake is van een behoefte op basis van een scenario is het aantal aanpasbare woningen op nul gezet. In dat geval draagt aanpassing niet (of nauwelijks) bij aan het terugdringen van een theoretisch overschot.

[5] Huishoudens kunnen voor het levensloopbestendig maken van hun woning beroep doen op de Verordening leningen Duurzaam Thuis van de provincie Limburg.

We benadrukken dat transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, niet vanzelf plaats zal vinden. Dit omdat transformatie of sloop financieel onhaalbaar zijn. Bovenstaande tabel laat dan ook enkel een eerste indicatie van de kansen voor transformatie zien, mits daar bewust door overheden op ingezet wordt (inclusief beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten). Als hier niet op ingezet wordt – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw (de blauwe en groene staven in de figuren).

Tegelijkertijd minder behoefte aan alle typen nultredenwoningen

Wanner ouderen hun huidige woning aanpassen betekent dit dat zij geen verhuizing maken naar een nultredenwoning. De behoefte aan dit type woning zal dus lager uitvallen. Om een inschatting te kunnen maken van de afname van de behoefte per woningtype gebruiken we het gewenste woningtype van ouderen die in een reguliere grondgebonden koopwoning wonen. Wat opvalt is dat een relatief groot deel van hen de stap wil maken naar een sociale huur- (circa 55 tot 60%) of vrijesectorhuurwoning (circa 20 tot 25%) in het nultredensegment. Met name onder ouderen met een lager inkomen is dit aandeel groot. Dit zorgt ervoor dat de behoefte dus niet enkel afneemt in het koopsegment. De behoefte in het huursegment neemt zelfs sterker af.

Het aanpassen van de woningvoorraad zorgt dus op twee manieren voor veranderingen aan de bouw- en sloopopgave van woningen. De uitkomsten hiervan zijn naar alle woningtypen opgenomen in de factsheets. We kiezen ervoor dit naar rato over de prijsklassen te verdelen. In werkelijkheid kunnen er verschillen tussen prijsklassen bestaan. Hiervoor is echter aanvullend onderzoek benodigd.

Ook andere maatregelen kunnen bijdragen aan verkleinen theoretisch overschot

Naast het aanpassen van woningen aan de wensen van ouderen zien we meer mogelijkheden die leiden tot een kleiner theoretisch overschot aan woningen. Zo zal de koopwoningvoorraad mogelijk goedkoper worden wanneer de vraag naar dit woningtype uitblijft. In dat geval zullen de betalingsmogelijkheden vanuit huishoudens met een laag of middeninkomen op de koopmarkt toenemen. Dit zal op termijn kunnen leiden tot een toename van de vraag naar koopwoningen. Daarnaast kan het inponden van koopwoningen door woningcorporaties een deel van het theoretisch overschot in de koop wegnemen ten faveure van huurwoningen. In dat geval kan tegelijkertijd in een behoefte aan sociale huurwoningen worden voorzien. Wat betreft sociale huurappartementen zonder lift zijn de kansen echter geringer. Deze woningen kunnen niet aangepast worden en sluiten daardoor slecht aan op de woningbehoefte. Met name in Zuid-Limburg zien we voor dit segment dus ook een belangrijke sloop-nieuwbouw opgave.

In deze verkenning op hoofdlijn hebben we niet gekeken naar de (in)courantheid van woningen op andere vlakken. Dit vereist een meer diepgravende analyse die buiten de scope van deze opdracht valt. Met name in Zuid-Limburg en in stedelijke gebieden zal de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht vergen en daardoor minder geschikt zijn om in plaats van levensloopgeschikte nieuwbouw te gebruiken.

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen

In het woningbehoefteonderzoek richten we ons op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage gaan wij in op de stijgende behoefte aan tijdelijke woningen per COROP-regio. Zo ambieert het Rijk om tot 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.



In deze analyse schetsen we enkele kansrijke doelgroepen, maken een indicatie van de vraag per doelgroep en berekenen vervolgens een maximaal potentieel waarin de provincie Limburg kan voorzien. De analyse is nadrukkelijk een quick-scan op hoofdlijnen. We gaan hierbij uit van het migratiescenario en het optimaal voorzien in de woonwensen van de doelgroepen.

Wij gaan er in deze quickscan van uit dat deze woningen voor korte duur worden bewoond, gemiddeld twee jaar. Daarna kunnen deze woningen weer worden aangeboden aan nieuwe woningzoekers. Op die manier wordt het tijdelijke karakter van dit type woningen gewaarborgd en blijft het woningaanbod flexibel.

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de drie COROP-regio's in provincie Limburg. We benoemen bondig de vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod.

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. We lichten deze doelgroepen kort toe en benoemen hun kenmerken:

- **Starters/thuiswonende kinderen**: deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen.
- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn vergunninghouders en mantelzorg- of sociaal-medische urgenten.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

B2. Potentieel vraag naar 20.360 tijdelijke woningen

Behoefte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 3.315 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn. Eind 2020 waren dit er 51.505 (LMW, 2022).

De toekomstige vraag vanuit deze doelgroep is afhankelijk van enkele factoren:

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuisgeneigde thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,3, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens in Limburg.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens ‘alleenstaanden en stellen tot 35 jaar’ tot en met 2030. Deze doelgroep neemt in Limburg naar verwachting met circa 7% af. Een zelfde ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters.
- **Verhuisgeneigd naar andere provincie:** een groot deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen gemeente of regio. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren in Limburg om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) iets meer jongeren uit Limburg vertrokken dan dat er zich vestigden. Rekening houdend met starters uit andere provincies rekenen we met een aandeel starters dat in Limburg een woning zoekt van 90%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in de provincie Limburg een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 3.315 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot en met 2030. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen.

Potentieel vraag naar 1.975 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgenten maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal studenten en echtscheidingen in de provincie Limburg.

Volgens de Apollo-prognose uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS, 2021) komen er naar verwachting 3.610 extra studenten te wonen in de studentensteden (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen en Venlo) in de provincie Limburg tot collegejaar 2028-2029. Tot 2031 zal dit aantal naar verwachting nog verder oplopen. Een deel hiervan kan onderdak vinden in reguliere (on)zelfstandige studentenkamers. Zo liggen er volgens de LMS 2021 in Maastricht al plannen voor circa 1.800 studentenwoningen tot 2025. Gezien de huidige tekorten en verdere ontwikkeling van de behoefte, verwachten we echter dat een deel van de studenten niet op korte termijn in structurele studentenwoningen terecht kunnen. Tijdelijke woningen kunnen voor hen uitkomst bieden. We verwachten dat studenten niet lang in een tijdelijke woning (willen) wonen. Daarom gaan we uit van een woontijd op circa 2 jaar. In dat geval verwachten we een potentiele vraag naar circa 400 woningen vanuit deze doelgroep, voornamelijk in Maastricht.
Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo’n 1.965 huishoudens scheiden in Limburg. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we

er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt. Zo'n 785 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 1.575 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 1.975 woningen.

Potentieel vraag naar minimaal 1.590 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar vergunninghouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling vergunninghouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 1.285 vergunninghouders per jaar zijn toegewezen aan gemeenten in de provincie Limburg.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor Limburgse gemeenten neer op 1.350 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat vergunninghouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van vergunninghouders een maximale verblijfstermijn zou moet worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor vergunninghouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2022-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiele vraag naar 1.590 tijdelijke woningen voor vergunninghouders.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3de bestemd wordt voor vergunninghouders. Gezien de grote conjunctuur-schommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren.

Er bestaan naast vergunninghouders nog andere woonurgenten met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgenten. Harde cijfers hierover ontbreken, maar het totale aantal woonurgenten met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

Potentieel vraag naar 13.480 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

Om de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers te bepalen maken we gebruik van enkele uitgangspunten:

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 20.120 internationale werknemers in de provincie Limburg geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 9.400

internationale werknemers in de provincie. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met 1.070 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.
- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. In totaal zijn dit er 29.450 in 2020. Rekening houdend met de groei van het aantal werkenden en geregistreerd wonenden in Limburg is deze doelgroep niet of nauwelijks gegroeid de afgelopen tien jaar.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 49.570 internationale werknemers die in de provincie Limburg wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 3.965 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 33.705 internationale werknemers.
- Ten slotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan ‘doorwisselen’.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 13.480 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.

Vraag naar tijdelijke woningen het grootst in Zuid-Limburg

De behoefte aan tijdelijke woningen per COROP-regio hebben we op een zelfde manier uitgewerkt als we hierboven voor de gehele provincie Limburg deden. Dit doen we door gebruik te maken van gegevens op COROP-niveau. Dit betekent dat we rekening houden met regionale verschillen. Hieronder geven we de vraag per doelgroep voor de drie regio’s weer. Zie onderstaande cijfers als indicatief. De precieze behoefte per jaar is onzeker en afhankelijk van veel factoren. Wel geeft het een inzicht op hoofdlijn en inzicht in de verhoudingen tussen de drie regio’s.

Tabel B1: Vraag naar tijdelijke woningen per COROP-regio

Doelgroep	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Starters	975	805	1.535
Woonurgenten zonder voorrang	395	335	1.245
Woonurgenten met voorrang*	405	340	845
Internationale werknemers**	5.370	2.830	5.280
Totaal	**7.145**	**4.310**	**8.905**

Bron: BZK (2022). CBS (2022). Decisio (2020). LMW (31 december 2020). Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Behoefte naar waarschijnlijkheid nog hoger door potentiele vraag vanuit overige woonurgenten met voorrang. **Een deel van deze doelgroep zal uiteindelijk landen in een reguliere woning of in een ongewenste woonsituatie blijven wonen.

Bijlage C: Indicatieve behoefte aan woonzorgconcepten

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in alle drie de COROP-regio's sprake is van een sterke mate van vergrijzing en een grote behoefte aan appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte leeft met name bij de groter wordende oudere doelgroep. Een deel van deze doelgroep heeft eventueel behoefte aan specifieke woonzorgconcepten. In deze bijlage brengen we de ontwikkeling van de zorgbehoevende doelgroep (Wlz en Wmo) in beeld [6]. Daarnaast geven we aan welk deel van hen verhuisgeneigd is en eventueel interesse heeft in een woonzorgconcept. Deze behoefte werken we eerst uit voor de provincie Limburg. We passen een zelfde methodiek toe voor de drie COROP-regio's. Hiervan benoemen we bondig de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevenden en de hieruit voortvloeiende vraag naar woon-zorgeenheden.



BEHOEFTE AAN WOONZORGCONCEPTEN VORMT INVULLING REGULIERE WONINGBEHOEFTE

De behoefte aan woonzorgconcepten maakt onderdeel uit van de reguliere woningbehoefte, het betreft immers zelfstandige huishoudens in zelfstandige woningen. De behoefte dient dus als mogelijke kwalitatieve invulling van deze woningbehoefte gezien te worden, niet als een extra opgave. Dit geldt zowel voor de mensen met een Wlz-indicatie die extramuraal zorg ontvangen als de mensen die zorg vanuit de Wmo2015 ontvangen.

Naar verwachting toename van circa 2.110 intramurale Wlz-cliënten

We geven eerst een inzicht in de ontwikkeling van het aantal intramurale zorgbehoevenden in de provincie Limburg tot en met 2030. Dit doen we op basis van het huidige zorggebruik (Zorgkantoor, CBS) en de (ontwikkeling van de) intramurale bevolking in de provincie (Primos 2021). In deze ontwikkeling wordt rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en de uitstroom van maatschappelijke opvang. Een kanttekening die we hierbij moeten plaatsen is dat deze prognose vorig jaar is opgesteld. Nieuw beleid ten aanzien van de huisvesting van de zorgbehoevende doelgroep is dus nog niet meegenomen. We zien dat met name het aantal ouderen met een intramurale zorgvraag tot en met 2030 toeneemt. Hierdoor neemt ook met name de behoefte aan psychogeriatrische- en somatische zorg toe. In totaal verwachten we een toename van +2.110 intramurale Wlz-cliënten. Voor deze cliënten dient in bepaalde mate voorzien te worden in een woonzorgconcept. Bij een zeer intensieve zorgvraag zal dit intramuraal plaatsvinden. Daarnaast verwachten we door de toenemende personeelstekorten bij instellingen een verdere extramuralisering van de zorg. Hier wordt ook door rijksbeleid op gestuurd (WOZO, 2022). Een deel van de toenemende groep 'intramurale' Wlz-cliënten zou dan mogelijk in een woonzorgconcept kunnen wonen waar extramuraal via de Wlz zorg ontvangen wordt. Een beperkte afstand tot medische voorzieningen is dan wel cruciaal. De behoefte vanuit Wlz-cliënten schatten we in dat geval op 50% van de totale ontwikkeling, oftewel circa 1.005 woon-zorgeenheden.

[6] We zijn ons ervan bewust dat ook buiten de doelgroepen die via de Wlz of Wmo2015 zorg ontvangen een mogelijke behoefte naar woonzorgconcepten is. Deze doelgroep zien we echter niet als de primaire doelgroep en is het afhankelijk van welke eisen gesteld worden aan potentiële bewoners van deze woningen. Daarnaast is deze doelgroep op het moment lastig te kwantificeren, daar zal verdiepend onderzoek voor uitgevoerd moeten worden.

Tabel C1. Ontwikkeling intramurale Wlz-cliënten, 2022 t/m 2030

Type zorg	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. '22 t/m'30
Somatisch	3.430	4.330	+900
Psychogeriatrisch	6.050	7.780	+1.730
Psychiatrisch	390	370	-20
Verstandelijk gehandicapt	1.845	1.945	+105
Zintuiglijk gehandicapt	7.240	6.645	-600
Lichamelijk gehandicapt	200	200	-5
Totaal	**19.160**	**21.270**	**+2.110**

Leeftijd	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. '22 t/m'30
0-25 jaar	1.850	1.760	-90
25-45 jaar	3.120	3.255	+135
45-65 jaar	3.330	2.460	-875
65-75 jaar	1.890	1.735	-155
75-85 jaar	3.535	4.990	+1.455
85+	5.435	7.075	+1.640
Totaal	**19.160**	**21.270**	**+2.110**

Bron: Primos2021, CBS (2021, cijfers 2020). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen.

Naar verwachting toename van circa 12.605 Wmo-huishoudens

Ook extramuraal ontwikkelt de zorgvraag in de provincie Limburg zich sterk. Via de Wmo2015 wordt de hulp en ondersteuning die hiervoor nodig is voorzien. In 2022 zijn er circa 85.210 huishoudens waar tenminste één persoon via de Wmo2015 extramurale zorg kan ontvangen. Door de verdere vergrijzing van de provincie Limburg in de komende jaren zal dit aantal naar verwachting fors oplopen. Op basis van de huishoudensontwikkeling in Limburg verwachten we een toename van 12.605 huishoudens die via de Wmo2015 zorg ontvangt. Hierdoor zou in ultimo 2030 18% van de huishoudens via de Wmo2015 zorg ontvangen.

Tabel C2. Ontwikkeling extramurale Wmo-huishoudens, 2022 t/m 2030

Leeftijdsklasse huishoudens	Aantal 2022	Aantal ultimo 2030	Ontw. 2022 t/m 2030
15-24 jaar	1.770	1.450	-320
25-34 jaar	5.380	5.325	-50
35-44 jaar	5.800	6.440	+635
45-54 jaar	8.325	7.090	-1.235
55-64 jaar	10.315	8.620	-1.695
65-74 jaar	9.275	10.070	+795
75-84 jaar	24.875	31.785	+6.910
85 jaar en ouder	19.470	27.040	+7.570
Totaal	**85.210**	**97.815**	**+12.605**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen.

Behoefte aan 6.595 woon-zorgeenheden voor Wmo-huishoudens

Niet voor al deze huishoudens geldt dat zij voor hun zorgvraag graag willen verhuizen naar een woonzorgconcept. Een groot deel hoopt dit op te kunnen lossen in hun huidige woning. De mate waarin aanpassingen aan de bestaande voorraad gefaciliteerd worden (zie bijlage A) is dus van grote invloed op de uiteindelijke behoefte aan woon-zorgeenheden. De behoefte aan deze concepten is daardoor omgeven met enige onzekerheid. Om die reden werken we in deze analyse met enkele uitgangspunten om een indicatie te kunnen geven:

- We berekenen de behoefte enkel voor de doelgroep ouderen (alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar). We verwachten dat jongere doelgroepen vaker in een zelfstandige woning blijven wonen. Ouderen sorteren daarnaast vaak voor op een toenemende mate van zorg in de toekomst. Bij jongere doelgroepen zijn de onderlinge verschillen groter. We houden er rekening mee dat echter ook voor een deel van deze doelgroep een woonzorgconcept een uitkomst kan bieden. Deze laten we voor nu echter buiten beschouwing in onze doorrekening.
- We verwachten dat de recente verhuisgeneigdheid zich tot en met 2030 op vergelijkbare wijze doorzet. We gebruiken hiervoor het gemiddelde van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 als bron. Stedelijk wonende ouderen (2,9% per jaar) verhuizen bijvoorbeeld relatief sneller dan landelijk wonende

ouderen (1,7% per jaar). In onze berekening maken we onderscheid naar verschillende doelgroepen op basis van het inkomen en woonmilieu van ouderen.
- We nemen enkel huishoudens die vanuit de Wmo2015 zorg ontvangen mee in onze berekening. We gaan ervan uit dat dit in zekere mate een vereiste is om een woonzorgconcept te mogen bewonen.
- We schatten dat niet alle Wmo-huishoudens, indien zij verhuizen, interesse hebben in een woonzorgconcept. Een deel zal kiezen voor een verhuizing naar een reguliere grondgebonden- of nultredenwoning. We schatten het aandeel dat een woonzorgconcept in overweging neemt op 50%. Of dit aandeel ook gerealiseerd wordt is afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod, de aansluiting op de woonwensen en de alternatieven op de reguliere woningmarkt.

Op basis van de verhuisgeneigdheid en indeling naar doelgroepen komen we tot en met 2030 uit op gemiddeld 1.380 verhuisbewegingen van oudere Wmo-huishoudens per jaar. Dit betekent een totaal van 12.420 verhuisbewegingen tot en met 2030. We verwachten dat maximaal bij ongeveer de helft van deze verhuisbewegingen sprake zal zijn van een verhuizing naar een woonzorgconcept. We schatten dat voor een klein deel sprake is van een verhuizing van het ene woonzorgconcept naar het andere (10%). Daarmee komen we op een behoefte aan 5.590 woon-zorgeenheden.

In totaal komen we vanuit cliënten op basis van Wlz en Wmo2015 dan uit op een behoefte aan 6.595 woon-zorgeenheden tot en met 2030. Door grote verschillen in de zorgvraag dient het aanbod zeer divers te zijn.

Behoefte aan woon-zorgeenheden het grootst in Zuid-Limburg

We hebben een zelfde berekening toegepast om de vraag naar woon-zorgeenheden in de drie COROP-regio's te bepalen. Hierin houden we rekening met regionale verschillen, zoals een sterkere mate van vergrijzing of verschil in aanwezige doelgroepen (inkomen en woonmilieu). De overige uitgangspunten zijn gelijk.

Tabel C3. Vraag naar woon-zorgeenheden per COROP-regio

Doelgroep	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg
Intramurale Wlz-cliënten	355	190	460
Extramurale Wmo-huishoudens	1.160	1.120	3.310
Totaal	**1.515**	**1.310**	**3.770**

Bron: Primos2021, Progneff (2021), CBS (2021, cijfers 2020). Bewerking Stec Groep (2022).

Stel bouwopgave woonzorgconcepten gelijk aan behoefte door verdergaande vergrijzing ook na 2031

De behoefte aan woon-zorgeenheden, zoals we deze in onze indicatieve doorrekening hebben bepaald, is gebaseerd op de verwachte vergrijzing tot en met 2030. Ook na deze periode zal de vergrijzing in Limburg doorzetten. Dit maakt dat de behoefte aan woonzorgconcepten voor langere tijd zal blijven bestaan. Om die reden adviseren we de bouwopgave voor woonzorgconcepten gelijk te stellen aan de behoefte. We zien deze woningen als zogeheten 'no-regret'-woningen die ook in het geval van veranderende woningmarktdruk of economische situatie noodzakelijk blijven. Besteed wel de nodige aandacht aan het efficiënt inrichten van de ruimte om personele tekorten in de zorg te voorkomen.

Bijlage D: Begrippenlijst

Definitie	Omschrijving
Basisscenario	Het basisscenario is een directe vertaling van de huishoudensprognose Progneff 2021.
Doorstroommodel	Het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.
Extramurale zorg	Alle zorg aan personen die niet in een instelling verblijven. Het is zorg die men op afspraak bij de zorgaanbieder krijgt, of die de zorgaanbieder thuis levert.
Grondgebonden woning	Een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau.
Intramurale zorg	Alle zorg die geleverd wordt aan personen die aaneengesloten verblijven (langer dan 24 uur) binnen een instelling. Dit kan bijvoorbeeld in een verpleeghuis.
Migratiescenario	Een extra scenario dat op basis van de meest recente migratiegegevens door Stec Groep is ontwikkeld.
Nultredenwoning	Nultredenwoningen kunnen zowel appartement als grondgebonden zijn. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met een lift of benedenwoningen.
Tijdelijke woning	Woningen die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (ontheffing bestemmingsplan) mogen worden gebouwd of die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit
Woonzorgconcept	Concepten gericht op mensen die extra zorg nodig hebben/ willen hebben en niet in aanmerking komen om in een zorginstelling te mogen wonen of hier (nog) niet willen wonen. Zij wonen dus extramuraal.

Colofon
Provincie Limburg | 2210 1455
Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht
+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl



www.limburg.nl

provincie limburg