stec
groep



Schaarsteonderzoek Peel en Maas

Stec Groep aan gemeente Peel en Maas

8 september 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

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

2. Conclusies en advies 5
   - 2.1 Overal in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment 5
   - 2.2 Schaarste koopsegment: overal minimaal € 350.000 (prijspeil 2025) 6
   - 2.3 68% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau 6
   - 2.4 53% verhuizingen vindt plaats door verhuizers met lokale binding op kernniveau 7

3. Analyse schaarste 9
   - 3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Peel en Maas 9
   - 3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment 13
   - 3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe 17

4. Toetsing instrumenten 20
   - 4.1 Lokale toewijzing 20

Bijlage A: Analyses op kernniveau 25
- A2. Inkomensgroepen per kern 26
- A3. Koopprijssegmenten per kern 26
- A4. Huurprijsklassen per kern 27
- A5. Passende woningvoorraad per kern 27
- A6. Aanbod en verkochte woningen per kern 28
- A7. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern* 28
- A8. Inkomende verhuizingen naar corporaties per kern, 2018-2023 29
- A9. Lokale binding bij toewijzing corporaties per kern, 2018-2023 29
- A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern, 2018-2023 30

Bijlage B: analyses op regioniveau 31
- B1. Inkomensgroepen per gemeente 31
- B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente 31
- B3. Koopprijssegmenten per gemeente 32
- B4. Passende woningvoorraad per gemeente 32
- B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

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

1.2 Onze aanpak

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

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

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

---

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

1.3 Leeswijzer

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

2. Conclusies en advies

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

2.1 Overal in gemeente woningschaarste in goedkope huur- en koopsegment

De woningmarktdynamiek in de gemeente Peel en Maas duidt in ieder geval op woningschaarste in het goedkope huur- en koopsegment voor huishoudens met een laag inkomen. Dit blijkt uit de beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens[2], sterk gestegen transactieprijzen op de koopwoningmarkt en toegenomen wachttijd en aantal reacties op de sociale huurwoningmarkt. Ook zien we dat huishoudens met een middeninkomen moeilijk de woningmarkt kunnen betreden of kunnen doorstromen naar een voor hen passende woning. Dat zien we met name terug tot een bepaalde prijs (zie hiervoor 2.2).

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

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Peel en Maas

Aspect	Bevindingen	Beoordeling
Passende woningvoorraad (3.1)	• De groep lage inkomens is in de gemeente Peel en Maas (44%) kleiner dan in Nederland als geheel (49%). • De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor huishoudens met een laag inkomen. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende passende woningen voor hen. Dit zorgt ook voor de nodige concurrentie op woningen voor middeninkomens. De passende woningvoorraad voor lage inkomens is 52% van de omvang van deze inkomensgroep (primaire en secundaire doelgroep van sociale huur)[3]. Dit komt door recente woningmarktontwikkelingen (zie hieronder). Met name startende huishoudens en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt hebben hier last van.	
Dynamiek koopwoningmarkt (3.2)	• 15% van de woningvoorraad had in 2024 een WOZ-waarde tot € 280.000 ten opzichte van 54% in 2020. • 13% van de huidig te koop staande of verkochte woningen in het afgelopen jaar had een vraagprijs tot € 280.000 (Funda). De koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen is dus krapper geworden. • De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag in 2023 op € 373.400. Dit is een stijging van 45% ten opzichte van 2018. • De woningprijzen stijgen in 2024 weer hard door ten opzichte van 2023.	

[2] Tot inkomensgrens sociale huur. In dit onderzoek op basis van inkomensgrenzen in 2024: Tot € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens.

[3] Voor elke 100 huishoudens met een laag inkomen zijn er dus 52 passende betaalbare koop- en huurwoningen aanwezig in de voorraad.

Dynamiek sociale huurwoningmarkt (3.3)	• De inschrijfduur voor corporatiehuurwoningen is met 8 maanden toegenomen en de zoekduur met 15 maanden tussen 2021 en 2024. • Het aantal reacties per woning is sterk toegenomen. Gemiddeld is dit toegenomen van 179 reacties in 2021 naar 279 reacties in 2024.



Bron: Stec Groep (2024).

2.2 Schaarste koopsegment: overal minimaal € 350.000 (prijspeil 2025)

Op basis van de analyses blijkt dat woningschaarste aangetoond kan worden in het betaalbare koopsegment (vastgesteld op € 390.000 in 2024, € 405.000 in 2025). Vervolgens is het echter ook van belang te bepalen tot welke prijsgrens deze schaarste aanwezig is. Hiervoor maken we onderscheid tussen de kernen en dan wel op basis van dezelfde indicatoren als die we in de vorige tabel schetsten. Met name de dynamiek op de koopwoningmarkt is hiervoor een goede indicator.

Minimaal schaarste tot € 350.000 (prijspeil 2025)

Op basis van de woningmarktanalyses schatten we in dat er in de gemeente Peel en Maas op dit moment minimaal woningschaarste is tot € 350.000 (prijspeil 2025). In sommige kernen is het mogelijk ook tot de betaalbaarheidsgrens schaarste te taxeren. Weeg echter af of dit noodzakelijk is en onderbouw op basis van de in dit onderzoek getoonde cijfers waarom afwijking wordt toegepast. Jaarlijks kunnen deze prijzen gelijk aan het veranderen van de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd worden, tenzij er een aanleiding is hiervan af te wijken. Hieronder geven we de geïndexeerde maximale prijsgrenzen per kern voor 2025. Tot deze prijsgrens is inzet van instrumenten per kern mogelijk, maar het is ook mogelijk om op basis van de laagste prijsgrens een gemeentelijke prijsgrens te hanteren.

Tabel 2: Geïndexeerde prijsgrens per kern in 2025

Kern	Huishoudens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025
Baarlo	2.795	€ 350.000
Beringe	895	€ 405.000
Egchel	675	€ 405.000
Grashoek	675	€ 405.000
Helden	2.810	€ 405.000
Kessel	1.500	€ 350.000
Kessel-Eik	340	€ 350.000
Koningslust	455	€ 405.000
Maasbree	3.565	€ 350.000
Meijel	2.820	€ 405.000
Panningen	3.540	€ 350.000

Bron: Stec Groep (2025).

2.3 68% van verhuizingen vindt plaats door personen met lokale binding op gemeenteniveau

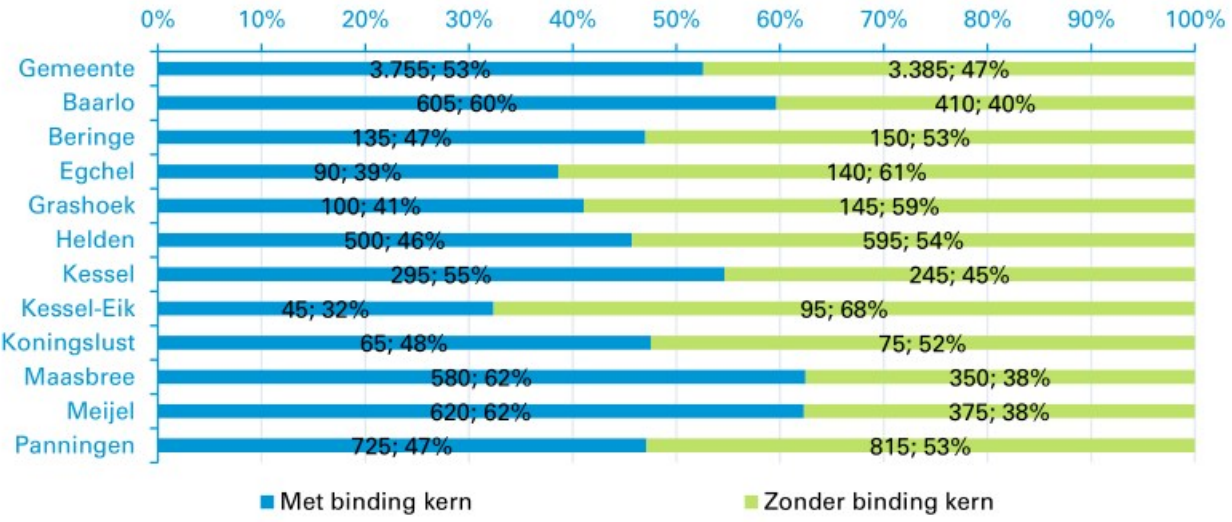
Op basis van een analyse van verhuisbewegingen op gemeenteniveau in de gemeente Peel en Maas zien we dat 68% van de verhuizingen in de periode 2018-2023 plaatsvond door huishoudens met een lokale

binding met de gemeente Peel en Maas. Dit betekent dat zij voor de verhuizing al in de gemeente Peel en Maas woonden of hier naar terugkeerden nadat ze hier eerder ook hebben gewoond. Wel zien we dit aandeel licht afnemen door de jaren heen, maar was dit aandeel ook in 2023 nog hoger dan 50%. Ook specifiek voor corporatiehuur zien we dat dit aandeel hoger ligt dan 50%. Het invoeren van een voorrangsregeling voor huishoudens met een lokale binding op gemeenteniveau zal daarom hoogstwaarschijnlijk weinig tot geen effect hebben in dit segment omdat deze voorrang dan slechts geldt voor 50% van de vrijkomende woningen. Dat aandeel wordt nu ook al gehaald. Tenslotte zien we voor betaalbare koop dat in de periode 2022-2023 ook meer dan 50% met lokale binding wordt gehaald. Vaak zien we dat bij nieuwbouw dit aandeel nog wat hoger ligt doordat deze woningen eerst lokaal aangeboden worden.

2.4 53% verhuizingen vindt plaats door verhuizers met lokale binding op kernniveau

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen in de gemeente Peel en Maas zien we dat het aandeel verhuizingen met een lokale binding per kern sterk verschilt. Hieronder tonen we het aandeel per kern op basis van alle verhuizingen in de periode 2018 tot en met 2023. Op gemeenteniveau zien we dat 50% van alle verhuizingen plaatsvindt door verhuizers met een lokale binding met deze kern (woonden er al of keren terug). Houd er echter rekening mee dat er ook veel binnengemeentelijke verhuizingen tussen de kernen plaatsvinden. Het is daarmee een beleidskeuze of voorrang verleend wordt aan inwoners van de eigen kern ten opzichte van inwoners uit een andere kern in de gemeente Peel en Maas.

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



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

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

- **Overwegen in te voeren voor sociale huur:** op dit moment wordt gemeentebreed al rond de 50% van de vrijkomende corporatiewoningen al verhuurd aan huishoudens met een binding met de kern. We taxeren dat deze voorrangsregeling met name een gewenst effect kan hebben als het aandeel

[4] Voor de referentiepersoon is geanalyseerd of deze eerder in de kern heeft gewoond. Het kan daarmee dus voorkomen dat een andere persoon uit het huishoudens wel een binding heeft met de kern maar dat dit nu niet wordt waargenomen.

verhuizingen met binding lager is dan 40%. Dit is enkel in de kleine kernen Beringe en Grashoek het geval. In deze kernen kan het invoeren van lokale binding op kernniveau dus effect hebben.

- **Niet invoeren voor betaalbare nieuwbouwkoop:** betaalbare koopwoningen worden voor meer dan 50% verkocht aan huishoudens met een binding met de gemeente. Ook op kernniveau vindt minimaal 40% van alle verhuizingen richting koopwoningen plaats door huishoudens met een binding met deze kern. Enkel in Kessel-Eik wordt dit aandeel niet gehaald. Daar is echter een sterke binding met de kern Kessel.

Tabel 3: Overzicht sturingsmogelijkheden via voorrang huishoudens met lokale binding

Kern	Huis-houdens	Geïndexeerde prijsgrens schaarste 2025	Aandeel lokale binding kern totaal	Aandeel lokale binding kern sociale huur	Aandeel lokale binding kern koop	Toewijzing mogelijk o.b.v. lokale binding kern*
Baarlo	2.795	€ 350.000	60%	46%	66%	Nee
Beringe	895	€ 405.000	47%	29%	51%	Ja
Egchel	675	€ 405.000	39%	n.v.t.	40%	Ja
Grashoek	675	€ 405.000	41%	22%	49%	Ja
Helden	2.810	€ 405.000	46%	41%	48%	Nee
Kessel	1.500	€ 350.000	55%	43%	60%	Nee
Kessel-Eik	340	€ 350.000	32%	n.v.t.	32%	Ja
Koningslust	455	€ 405.000	48%	n.v.t.	51%	Nee
Maasbree	3.565	€ 350.000	62%	42%	65%	Nee
Meijel	2.820	€ 405.000	62%	64%	63%	Nee
Panningen	3.540	€ 350.000	47%	49%	47%	Nee

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

3. Analyse schaarste

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

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

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

3.1 Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen in Peel en Maas

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

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

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor eenpersoonshuishoudens geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor meerpersoonshuishoudens een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. Eenpersoonshuishoudens in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 47.699 hebben en meerpersoonshuishoudens een inkomen van maximaal € 52.671. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens**: we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Circa 60% van de huishoudens in de gemeente Peel en Maas heeft een laag- of middeninkomen

Onderstaande tabel geeft de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Peel en Maas weer. Deze is afgezet tegen de omvang van deze groepen in Nederland. We zien dat in totaal 44% van de huishoudens in de gemeente Peel en Maas een laag inkomen heeft (zonder en met passend toewijzen). Dit is de doelgroep van sociale huurwoningen. Dit is iets minder dan het landelijke aandeel. Verder zien we dat circa 16% van de huishoudens tot de middeninkomens behoren. 39% van de huishoudens heeft daarmee dus een hoog inkomen. Dat is iets meer dan het landelijke aandeel. Op kernniveau zien we dat het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst is in de kern Kessel (48%). In Maasbree (42%) en Baarlo (42%) wonen juist relatief de minste huishoudens met een laag inkomen (39%). Zie hiervoor bijlage A2.

Tabel 4: Huishoudens naar inkomensgroepen in de gemeente Peel en Maas

Inkomensgroep	Gemeente Peel en Maas	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	4.510 (24%)	2.268.570 (29%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	3.660 (20%)	1.561.025 (20%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	3.010 (16%)	1.189.775 (15%)
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	7.240 (39%)	2.906.890 (37%)
Totaal	**18.430 (100%)**	**7.926.260 (100%)**

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Van 165 huishoudens is het huishoudensinkomen onbekend.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

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

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

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

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

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

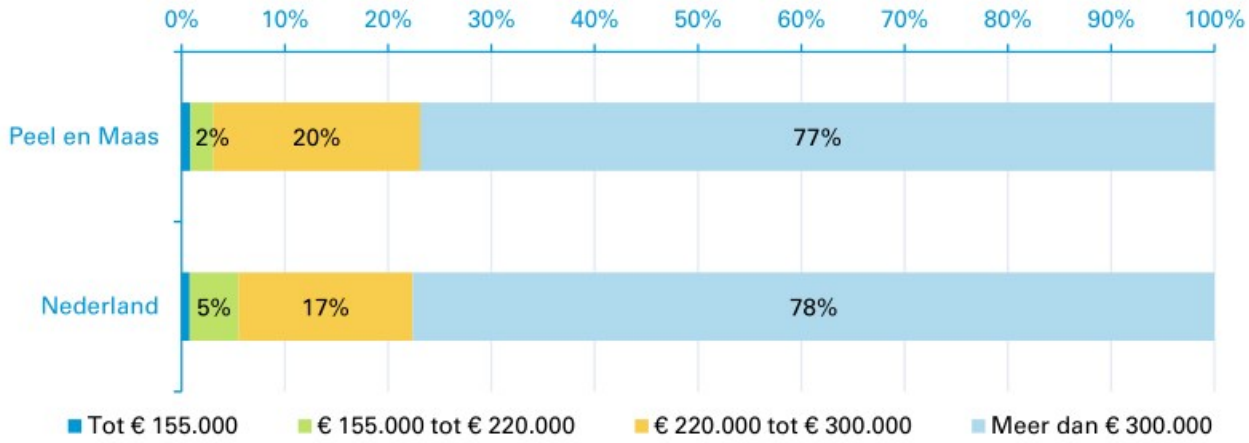
Voor **lage inkomens zonder passend toewijzen** zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 220.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden en kunnen zij op basis van toewijzingsregels van sociale huurwoningen een woning uit het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 650,43 / € 697,07) tot de DAEB-huurgrens (€ 879,66 in 2024 en €900,07 in 2025) toegewezen krijgen.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 66.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 300.000 bereikbaar en kunnen zij via de Wet betaalbare huur middenhuurwoningen toegewezen krijgen vanaf de DAEB-huurgrens (€ 879,66 in 2024 en €900,07 in 2025) tot de middenhuurgrens (€ 1.157,95).

77% koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor startende middeninkomens zonder eigen vermogen

We hebben op basis van bovenstaande koopprijsgrenzen een indeling gemaakt van de woningvoorraad van de gemeente Peel en Maas. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de WOZ-waarden uit 2024 (peildatum 1 januari 2023). Daaruit blijkt dat slechts 1% van de woningvoorraad bereikbaar is voor startende huishoudens met een laag inkomen behorend tot de primaire doelgroep van de sociale huur zonder eigen vermogen. Ook voor de huishoudens behorend tot de secundaire doelgroep is dit aandeel zeer beperkt (3%). Huishoudens met een middeninkomen hebben al wat meer mogelijkheden op de koopwoningmarkt. In totaal is 23% van de woningmarkt voor hen bereikbaar. In vergelijking met Nederland zien we dat de mogelijkheden voor middeninkomens in Peel en Maas iets groter zijn op de koopwoningmarkt. Landelijk is namelijk 22% van de woningmarkt bereikbaar voor hen. Van alle kernen heeft Kessel (24%) het grootste aandeel koopwoningen onder de €280.000. Daarentegen hebben de kernen Grashoek-Koningslust (48%) en Meijel (48%) het grootste aandeel koopwoningen in het segment vanaf €390.000 . Zie hiervoor bijlage A3.

Figuur 2: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de gemeente Peel en Maas, 2022

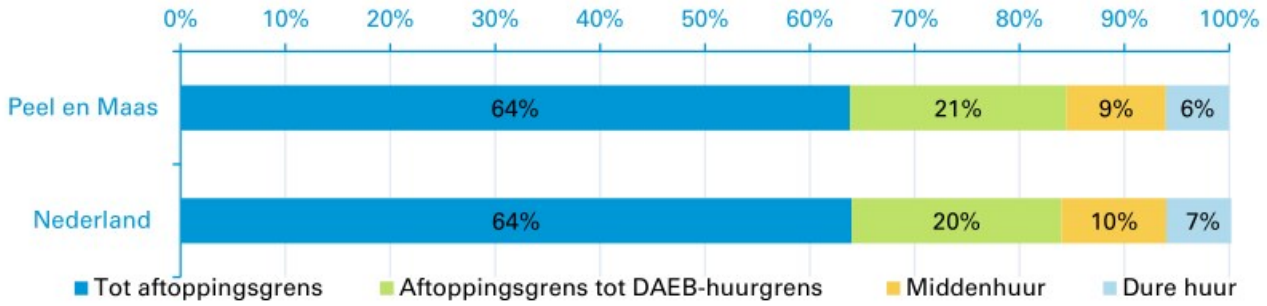


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

94% van de huurwoningvoorraad is betaalbaar

Op basis van bepaalde en ingeschatte huurprijzen door het CBS is een indeling van de huurwoningvoorraad van de gemeente Peel en Maas gemaakt. Daaruit blijkt dat 64% van de huurwoningen wordt verhuurd tot de aftoppingsgrens. Dat is vergelijkbaar met het landelijke aandeel. De andere huurprijsklassen wijken niet ver van het Nederlandse gemiddelde af. Zo is landelijk gezien het aandeel middenhuur en dure huurwoningen slechts 1% hoger. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens met name hoog is in Kessel (76%). Meijel (25%) heeft relatief gezien de meeste woningen in het segment aftoppingsgrens tot DAEB-huurgrens. Het aandeel middenhuurwoningen is het hoogste in Panningen (11%). Zie hiervoor bijlage A4.

Figuur 3: Huurwoningvoorraad naar huurprijsklassen in de gemeente Peel en Maas, 2022*



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijsklassen bevatten zowel het corporatie- als particulier bezit.

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 52% van omvang inkomensgroepen

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met een laag inkomen. Voor de groep met een laag inkomen (8.170 huishoudens) zijn in totaal circa 4.265 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde (52%). Voor huishoudens met een middeninkomen lijkt de voorraad vervolgens relatief groot. We zien echter dat zij door de krappe voorraad voor huishoudens met een laag inkomen ook van deze doelgroep concurrentie hebben. Immers woont elk huishouden op dit moment ergens. Daarnaast zien we dat door stijgende koopwoningprijzen de woningvoorraad voor deze doelgroep nu ook snel afneemt. Hier staan we in de volgende paragraaf verder bij stil. Onderscheid makend naar de kernen zien we dat met name in Grashoek-Koningslust (43%) en Meijel (46%) de voorraad voor de huishoudens met een laag inkomen zeer beperkt is. Zie hiervoor bijlage A5.

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

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huish.	Passende huur-woningen	Passende koop-woningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 36.675)	Koop: > € 155.000 Huur: < aftoppingsgrens	4.510	2.900 (64%)	115 (3%)	67%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 36.675 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens	3.660	940 (26%)	310 (8%)	34%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 220.000 - € 280.000 Huur: DAEB-huurgrens tot middenhuurgrens	3.010	430 (14%)	2.760 (92%)	106%
Hoge inkomens (Meer dan € 66.000)	Koop: > € 280.000 Huur: > middenhuur-grens	7.240	275 (4%)	10.605 (146%)	150%
Totaal		**18.430**	**4.545 (25%)**	**13.785 (75%)**	**99%***

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

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

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor naar een ander woningsegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen.

In totaal zien we dat circa 55% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning woont. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken. In heel Nederland ligt dit percentage beduidend lager (31%). Dit komt waarschijnlijk doordat in de gemeente Peel en Maas de koopwoningvoorraad voor langere tijd al relatief groot en goedkoop is geweest. Huishoudens met een laag inkomen hebben hierdoor in tijden dat de koopwoningmarkt beter bereikbaar was deze stap al kunnen maken. Dit is op dit moment voor starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een laag inkomen veel lastiger.

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

Huishoudenstype	Aantal huishoudens	Koop (%)	Sociale huur (%)	Vrijesector-huur (%)
Alleenstaand tot 35 jaar	450	42%	51%	8%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	620	42%	55%	4%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	1.345	46%	50%	3%
Alleenstaand 75 jaar of ouder	1.325	48%	47%	5%
Stel zonder kinderen tot 35 jaar	55	45%	45%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	100	55%	40%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	1.365	73%	24%	3%
Stel zonder kinderen 75 jaar of ouder	985	65%	31%	4%
Eenouder	680	43%	52%	4%
Stel met kinderen	775	65%	31%	4%
Totaal	7.700*	55%	41%	4%

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

3.2 Woningdruk is hoog in het betaalbare koopsegment

WOZ-waarde koopwoningen in paar jaar tijd sterk toegenomen

We hebben de koopwoningmarkt van Peel en Maas verder onderzocht. Dat start met een analyse van de WOZ-waardeontwikkeling. We nemen daarvoor meer prijssegmenten mee dan in de analyse met inkomensgroepen. Ook voor een deel van de huishoudens met een hoger inkomen kan de woningmarkt immers krap zijn. Wanneer we de WOZ-waardeontwikkeling in de periode 2020-2024 in omvang van prijscategorieën in beeld brengen vallen een aantal zaken op. Zo zien we dat in 2020 het segment tot € 230.000 nog sterk aanwezig was in de gemeente Peel en Maas. 30% van de woningvoorraad had toen een dergelijke WOZ-waarde tegenover 4% in 2024. Ook het segment tussen de € 230.000 en € 280.000 is

afgenomen. Van 24% in 2020 naar 11% in 2024. De overige prijssegmenten zijn in omvang toegenomen. Met name doordat woningen uit goedkopere prijscategorieën zijn opgeschoven. Vooral het segment duurder dan € 390.000 is hierdoor sterk toegenomen. In 2020 bedroeg dit segment nog 16% van de voorraad, in 2024 is dit 43%.

Figuur 4: Ontwikkeling van de WOZ-waarden van koopwoningen in de gemeente Peel en Maas, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Beperkt aanbod aan woningen tot € 390.000

De WOZ-waarde is bepaald aan de hand van de marktwaarde van woningen op 1 januari 2023. Inmiddels hebben nieuwe prijsontwikkelingen zich voorgedaan. Om die reden brengen we ook het huidig aanbod en de verkochte woningen van het afgelopen jaar in beeld op basis van Funda. Daaruit blijkt dat op dit moment vooral woningen duurder dan € 390.000 te koop staan. Slechts 31% van de te koop staande woningen is goedkoper dan € 390.000. Van de verkochte woningen in het afgelopen jaar is dit aandeel duidelijk hoger. Dit komt doordat de woningprijzen het afgelopen jaar nog verder gestegen zijn en doordat betaalbaardere woningen sneller verkocht worden, wanneer ze op Funda geplaatst worden. In totaal heeft 46% van het woningaanbod in het afgelopen jaar een vraagprijs gehad van meer dan € 390.000 en was in totaal 37% goedkoper dan € 335.000. De woningmarkt van Peel en Maas was daarmee iets betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland. Op kernniveau zien we dat met name Grashoek-Koningslust (41%), Meijel (46%) en Kessel (48%) het aanbod tot € 390.000 relatief beperkt is geweest. Zie hiervoor bijlage A6.

Tabel 7: Aanbod en verkochte woningen in de gemeente Peel en Maas november 2023 – november 2024

Prijsklassen	Te koop novembe r '24	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/ verkocht	Aandeel te koop / verkocht (%)	
						Peel en Maas	Nederland
Tot € 220K	0	0%	12	4%	12	3%	5%
€ 220K - € 280K	7	9%	29	10%	36	10%	11%
€ 280K - € 335K	13	16%	74	26%	87	24%	13%
€ 335K - € 390K	5	6%	59	21%	64	17%	14%
Meer dan € 390K	57	70%	110	39%	167	46%	57%
Totaal	82	100%	284	100%	366	100%	100%

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

Hoge gemiddelde transactieprijzen en snelle verkooptijd van woningen

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

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

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



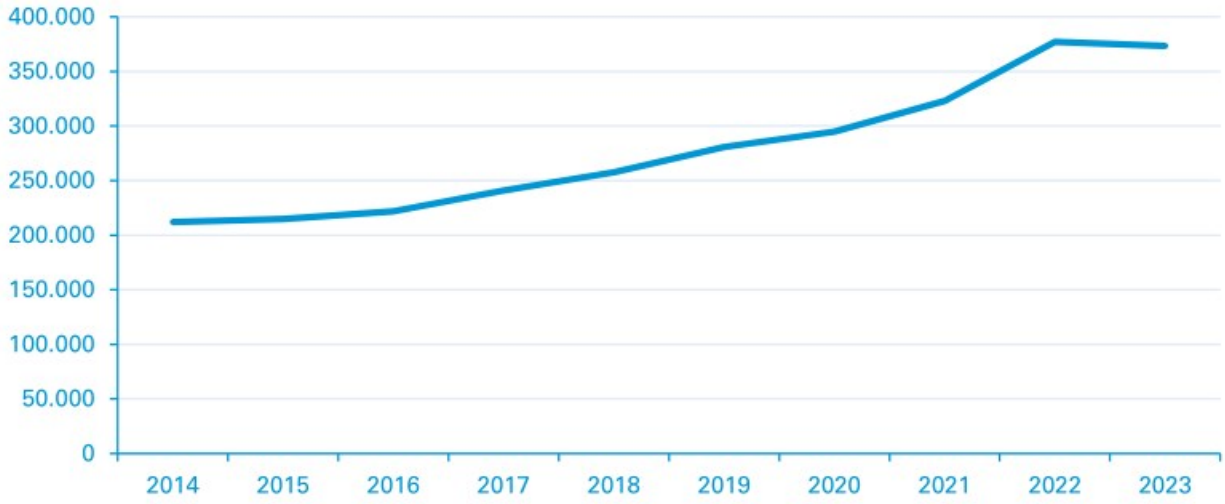
Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2023-3	2024-2	2024-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.592	2.975	**2.938**	13,3%	-1,2%
Hoekwoning	2.849	2.883	**3.287**	15,3%	14,0%
2-onder-1-kap	2.706	3.074	**3.153**	16,5%	2,6%
Vrijstaand	3.022	3.389	**3.628**	20,0%	7,1%
Appartement	3.446	3.569	**3.592**	7,3%	3,8%
Totaal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



Gemiddelde transactieprijs met 45% gestegen in afgelopen vijf jaar

Op basis van cijfers van het CBS hebben we ook inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in de gemeente Peel en Maas. Dan wel voor de periode 2014-2023. Daaruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs in de gemeente met 45% is gestegen in de periode 2018-2023. Wel zien we dat de prijzen in 2023 licht daalden. Dat hangt samen met de opgelopen hypotheekrente in dat jaar. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de woningmarkt dus niet toe. Inmiddels verwachten we op basis van NVM-marktcijfers dat de prijzen ook in Peel en Maas weer aan het stijgen zijn. Ook de aanbodcijfers van Funda in de gemeente Peel en Maas geven daar aanleiding toe.

Figuur 6: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs gemeente Peel en Maas, 2014-2023



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

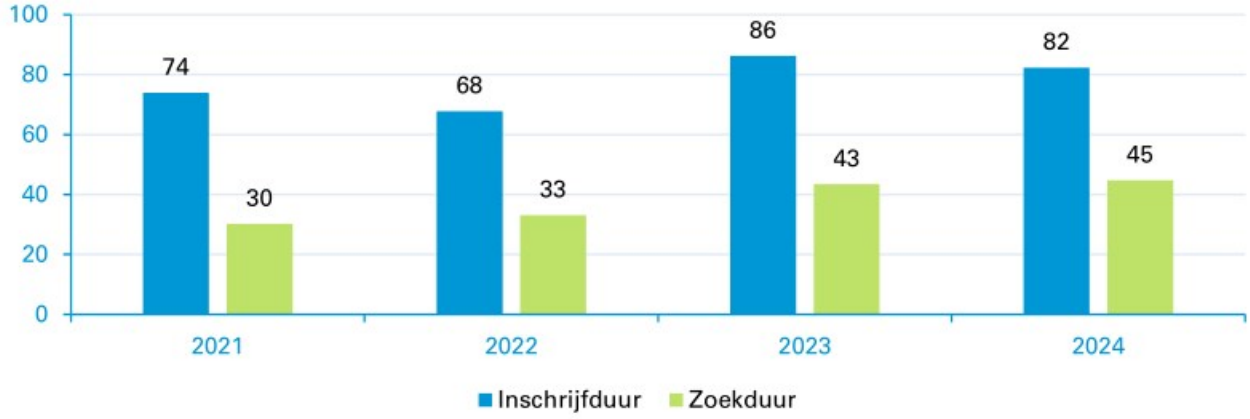
3.3 Druk op sociale huurwoningmarkt neemt toe

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

Inschrijfduur met 8 maanden toegenomen en zoekduur met 15 maanden sinds 2021

De tijd totdat huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning is een goede indicator van de krapte in het sociale huursegment. Er valt hierbij onderscheid te maken in de inschrijfduur, de tijd van het moment van inschrijving bij de woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning en de zoekduur, de tijd van het moment van de eerste reactie op een woning tot het toegewezen krijgen van een woning. Voor beide geldt dat deze in de periode 2021-2024 is opgelopen bij de in de gemeente actieve corporaties (Antares en Wonen Limburg). Zo is de gemiddelde inschrijfduur in Peel en Maas voor een sociale huurwoning licht opgelopen van ongeveer 74 maanden in 2021 naar 82 maanden in 2024. Dit betekent dat in de afgelopen vier jaar de inschrijfduur met 8 maanden is toegenomen. De gemiddelde zoekduur is in deze periode opgelopen van 30 maanden naar 45 maanden, oftewel mensen zoeken in 2024 gemiddeld 15 maanden langer naar een sociale huurwoning dan in 2021.

Figuur 7: Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur bij woningcorporaties in de gemeente Peel en Maas, 2021-2024

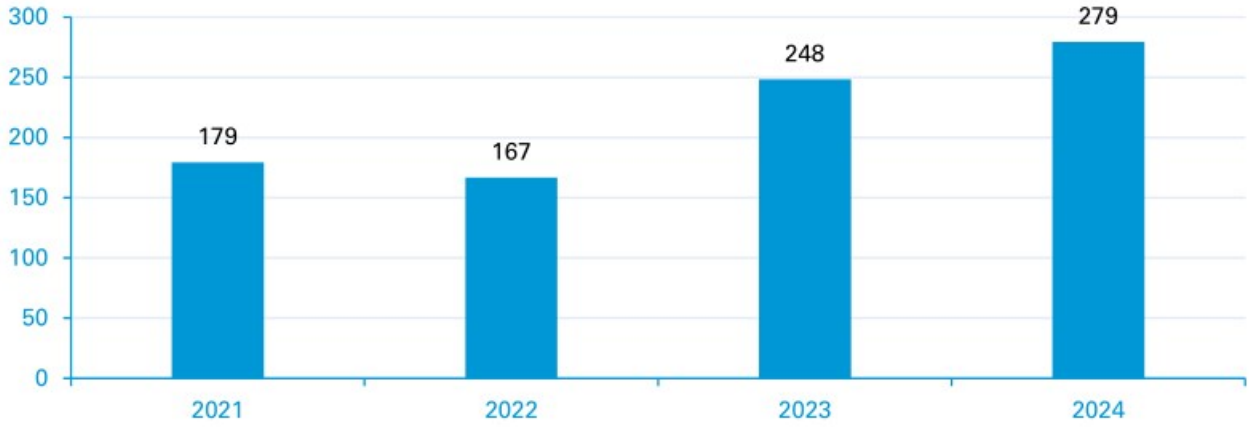


Bron: Gegevens Thuis in Limburg en Antares (2024, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Aantal reacties per vrijgekomen woning toegenomen met 56% sinds 2021

We beschikken hiernaast ook over het aantal reacties dat op woningen wordt gegeven. We zien hierin een stijgende lijn terug sinds 2021. In 2024 zijn er per aangeboden huurwoning gemiddeld ongeveer 100 reacties bijgekomen ten opzichte van 2021. Tussen 2021 en 2022 was er een lichte daling in het aantal reacties, maar vanaf 2023 zette een sterke stijging in. We zien de stijging van het aantal reacties terug in alle kernen, zie hiervoor bijlage A7.

Figuur 8: Gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning in bezit van woningcorporaties in de gemeente Peel en Maas, 2021-2024



Bron: Gegevens Antares en Thuis in Limburg (2024, cijfers 2021-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Minimaal 940 actief woningzoekenden in de gemeente Peel en Maas, relatief veel in Baarlo en Panningen

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

We zien dat er in totaal 940 actief woningzoekenden naar een corporatiewoning via Thuis in Limburg zijn en 542 zoekenden via Antares. Dat betekent dat de verhouding woningzoekenden ten opzichte van het aantal huishoudens minimaal 4,7%. Zo zal een (groot) deel van de actief woningzoekenden via beide systemen een woning zoeken. Dat zal overigens niet bij iedereen het geval zijn. Onderscheid makend naar kernen is in Panningen zowel in absolute als relatieve aantallen het aantal woningzoekenden het grootst.

Tabel 8: Actief woningzoekenden per kern via Thuis in Limburg

Kern	Huishoudens	Actief woningzoekenden via Thuis in Limburg	Actief woningzoekenden via Antares	Aandeel woningzoekend t.o.v. aantal huishoudens*
Baarlo	2.795	167	118	6,0%
Beringe	895	32	17	3,6%
Egchel	675	24	7	3,6%
Grashoek	675	36	11	5,3%
Helden	2.810	136	32	4,8%
Kessel (en Kessel-Eik)	1.840	55	102	5,5%
Koningslust	455	17	3	3,7%
Maasbree	3.565	166	40	4,7%
Meijel	2.820	64	158	5,6%
Panningen	3.540	243	54	6,9%
Gemeente Peel en Maas	20.070	940	542	4,7%

Bron: Thuis in Limburg (2024) & Antares (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *Op basis van woonruimteverdeelsysteem met meeste actief woningzoekenden, aangezien personen vaak via meerdere systemen zullen reageren.

4. Toetsing instrumenten

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

4.1 Lokale toewijzing

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

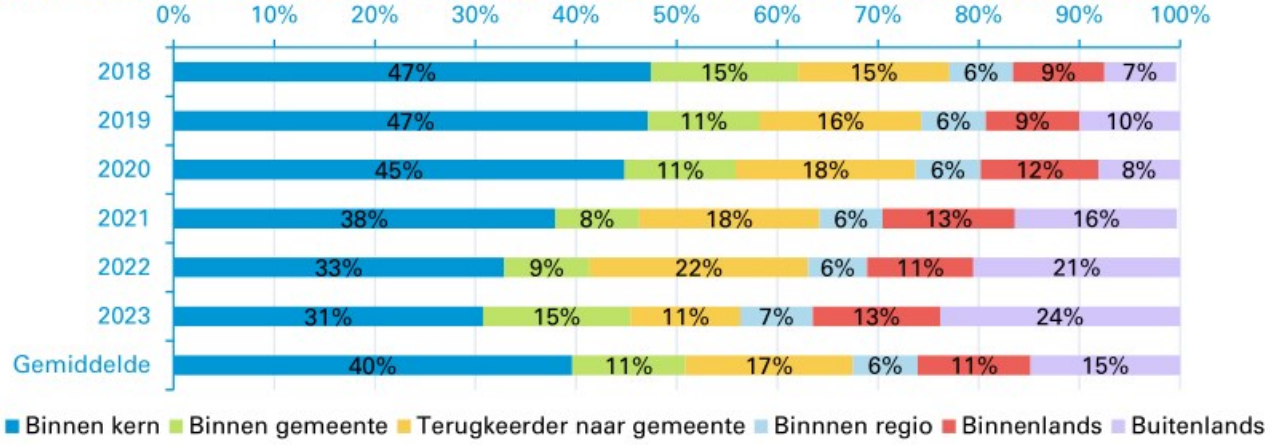
- Binnen kern: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in dezelfde kern.
- Terugkeerder naar kern: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in dezelfde kern heeft gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de kern.
- Binnen gemeente: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de gemeente Peel en Maas.
- Terugkeerder naar gemeente: referentiepersoon van het huishouden heeft al eerder in Peel en Maas gewoond. Deze huishoudens hebben dus al een binding met de gemeente.
- Binnen regio: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing al in de regio Noord-Limburg.
- Binnenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in een andere gemeente van Nederland.
- Buitenlands: referentiepersoon van het huishouden woonde voor verhuizing in het buitenland[5].

68% van verhuizingen richting Peel en Maas woonde al in de gemeente of keerde terug naar kern

De gegevens over verhuizingen tonen ons dat in de periode 2018-2023 68% van de verhuizingen plaatsvond door huishoudens waarvan de referentiepersoon voor de verhuizing ook al in de gemeente woonde of terugkeerde van buiten de gemeente naar Peel en Maas. Dit aandeel is door de jaren heen afgenomen van 77% in 2018 naar 57% in 2023. 40% van de verhuizingen vindt binnen de eigen kern plaats. Dat is ruim meer dan verhuizingen vanuit andere kernen in dezelfde gemeente. Er lijkt daarmee een sterke binding te zijn met de kern waar men al woont.

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

Figuur 9: Inkomende verhuizingen per jaar in de gemeente Peel en Maas, 2018-2023

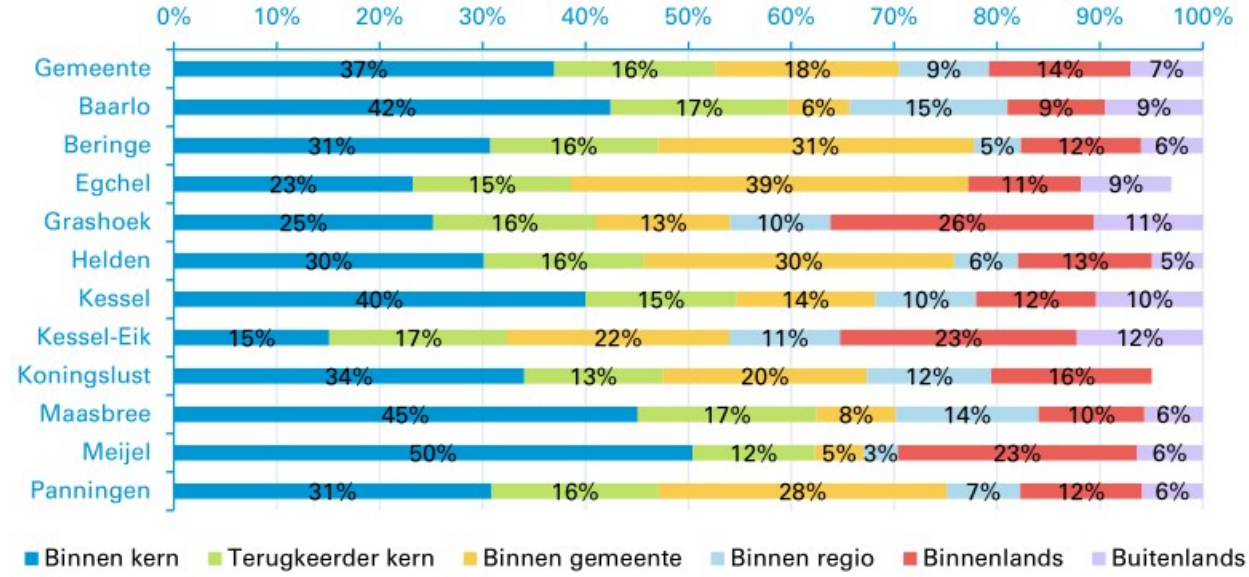


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

53% van verhuizers heeft binding met kern, daarnaast ook groot aandeel binnen gemeente

In de gemeente Peel en Maas heeft 53% van alle verhuizers een binding met de kern waarnaar ze toe verhuisd zijn. Dit komt doordat zij hier voor de verhuizing al woonden of omdat ze naar deze kern terugkeren nadat ze elders hebben gewoond. Het aandeel verhuizingen binnen de eigen kern is het sterkst in de kernen Baarlo, Kessel en Meijel. Dat zijn alle drie relatief grote kernen. In Egchel en Kessel-Eik is het aandeel verhuizingen binnen de kern relatief klein.

Figuur 10: Inkomende verhuizingen per kern in de gemeente Peel en Maas, 2018-2023

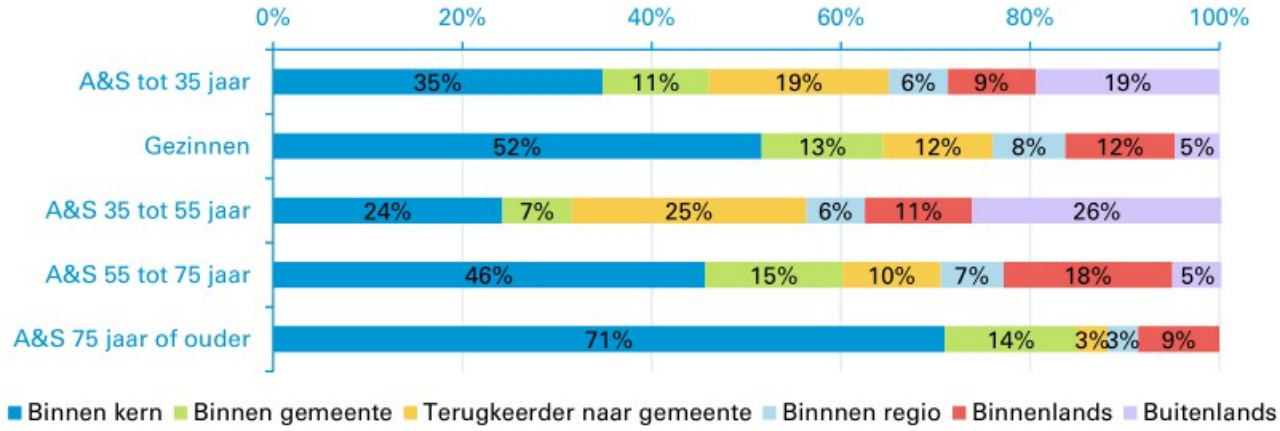


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners. *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen. In met name de kleine kernen hebben bepaalde typen verhuisbewegingen minder vaak opgetreden.

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

Onderscheid makend naar doelgroepen zien we dat jongeren, gezinnen en (met name) ouderen relatief vaak afkomstig zijn uit de eigen kern of gemeente of hiernaartoe terugkeren. Bij ouderen is dat aandeel zelfs 88%. Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar komen het minst vaak uit de eigen gemeente of kern terug (56%). Van 55 tot 75-jarigen komt het grootste aandeel uit een gemeente buiten de eigen regio, zonder dat ze eerder in de gemeente hebben gewoond (18%).

Figuur 11: Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Peel en Maas, 2018-2023

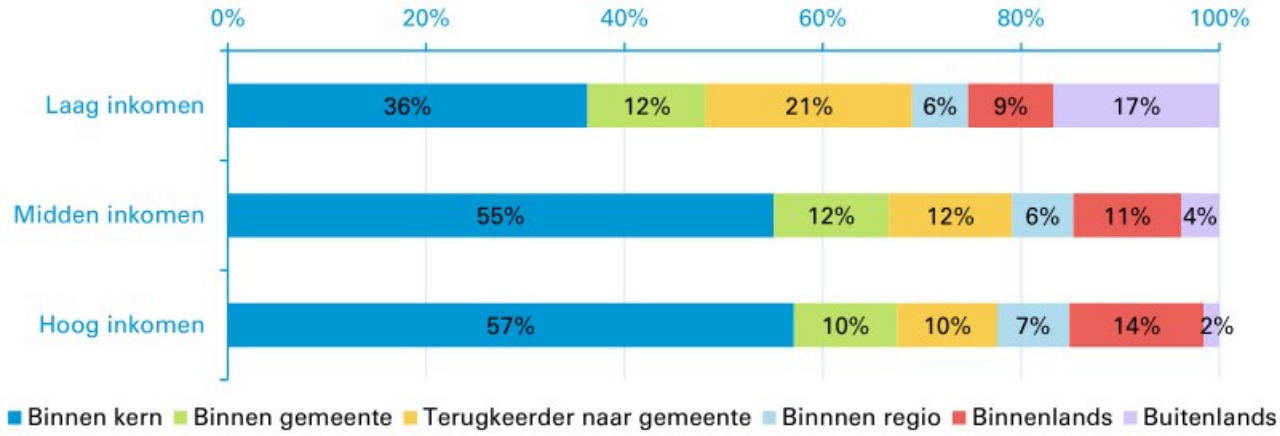


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Lokale binding onder alle inkomensgroepen

Onderscheid makend naar inkomensklassen zien we dat zowel laag, midden, als hoge inkomens een sterke binding hebben met de kern of gemeente. Dit aandeel is het hoogste bij de middeninkomens. Van deze huishoudens is 55% afkomstig uit de eigen kern, 12% afkomstig uit de eigen gemeente en keert 12% terug naar de gemeente. Dat is in totaal 79% van alle verhuizingen van deze inkomensgroep.

Figuur 12: Inkomende verhuizingen per inkomensgroep in de gemeente Peel en Maas, 2018-2021

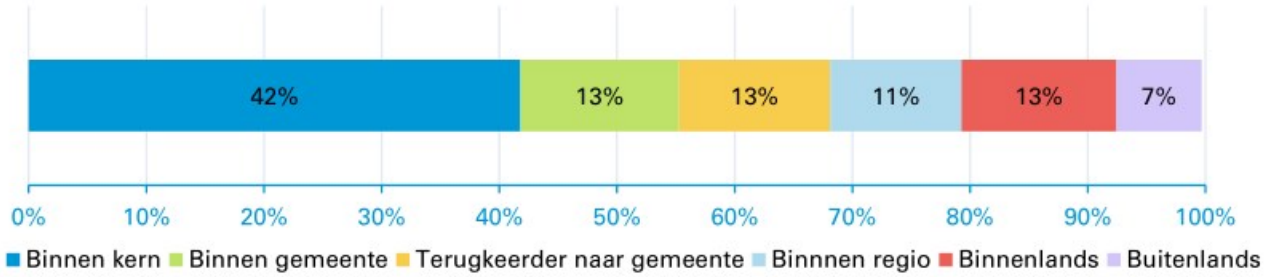


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

68% van sociale huursegment verhuurd aan lokaal gebonden verhuizer

Het inzetten van het verlenen van voorrang voor personen met een lokale binding kan enkel voor bepaalde woningcategorieën, zoals sociale huurwoningen. Om die reden hebben we verhuizingen ook specifiek naar dit woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er relatief veel verhuizingen vanuit de eigen kern, gemeente of door terugkeerders plaatsvinden naar dit woningtype. In totaal is het aandeel van deze gezamenlijke verhuisstromen 68% van alle verhuizingen. Dat is dus vergelijkbaar met overige woningtypen. Zie Bijlage A8 voor het aantal inkomende verhuizingen naar corporaties per kern.

Figuur 13: Inkomende verhuizingen naar corporatiebezit in de gemeente Peel en Maas, 2018-2023

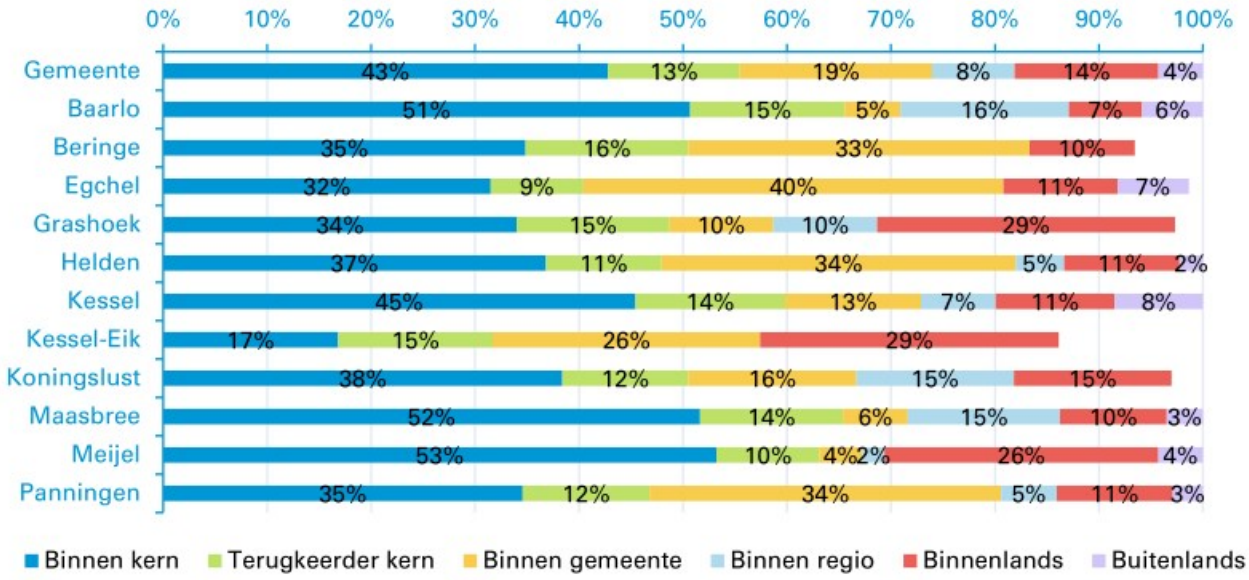


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

Koopsegment vaker in trek bij verhuizers uit eigen kern

Voor het koopsegment hebben we allereerst in beeld gebracht waar verhuizers naar het gehele koopsegment vandaan komen per kern. Hieruit valt op dat het aandeel verhuizers met een binding met de eigen kern in het koopsegment hoger is dan in de gehele woningvoorraad. In Baarlo, Maasbree en Meijel is het aandeel verhuizingen binnen de eigen kern ook hoger dan 50%.

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



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

Betaalbare koopwoningen vaker verkocht aan huishoudens met lokale binding

We hebben het koopsegment opgedeeld naar WOZ-waarde. Enkel voor betaalbare woningen (waarvoor schaarste is aangetoond) kan immers deze regeling worden ingezet. We nemen daarbij enkel de verhuizingen naar koopwoningen in de jaren 2022 en 2023 mee. In die jaren liggen de prijzen nog relatief dichtbij de huidige prijzen. Hieruit valt op dat in het betaalbaarste woningsegment (tot € 335.000) de meeste verhuizingen van huishoudens met een lokale binding (verhuizingen binnen de kern, gemeente of terugkeerders naar de gemeente) plaatsvinden (74%). Dit is 72% bij verhuizingen richting een woning met een prijs van € 335.000 tot € 390.000 en 69% bij woningen duurder dan € 390.000.

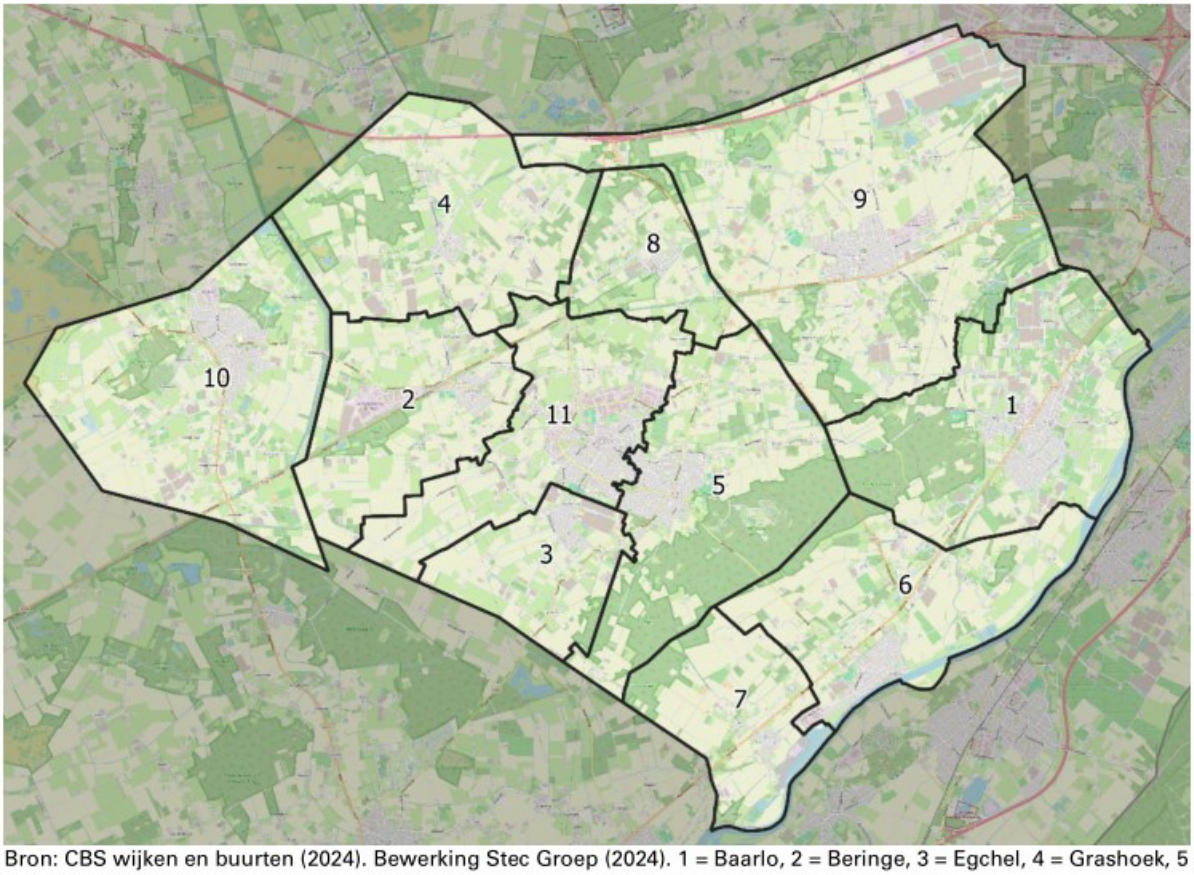
Figuur 15: Inkomende verhuizingen naar koopwoningen in de gemeente Peel en Maas naar prijssegment, 2022-2023



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

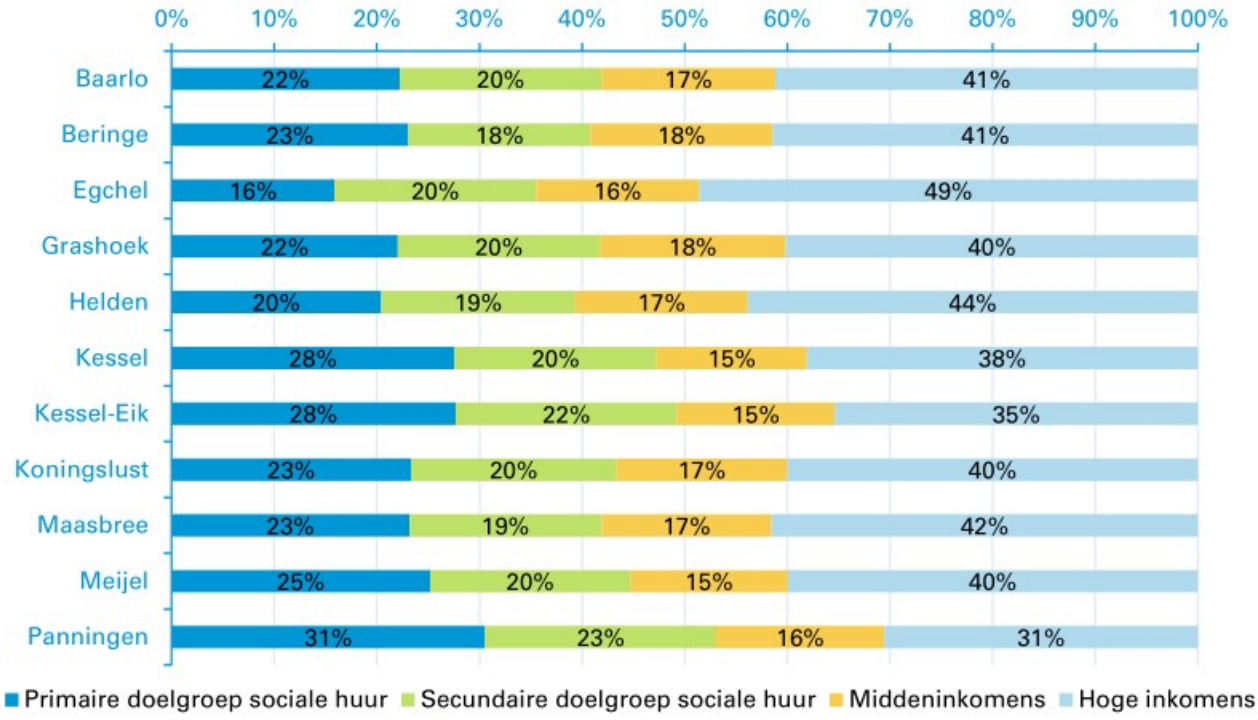
Bijlage A: Analyses op kernniveau

A1. Gehanteerde indeling naar kernen gemeente Peel en Maas



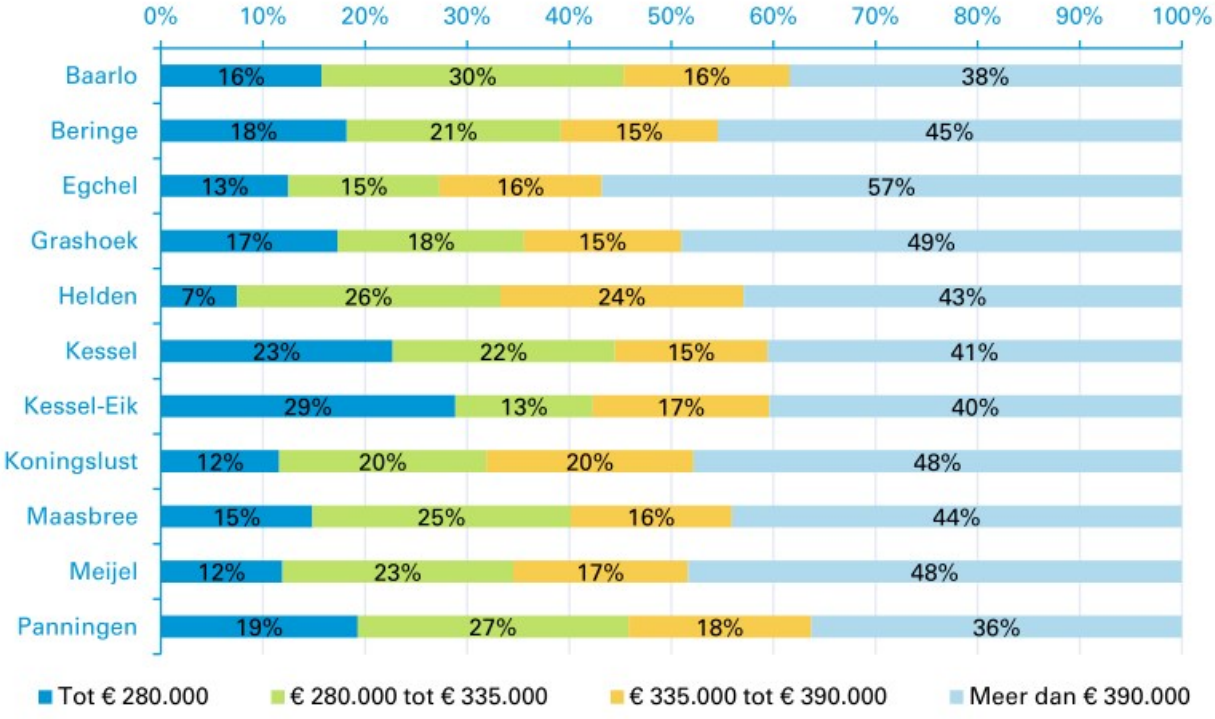
Bron: CBS wijken en buurten (2024). Bewerking Stec Groep (2024). 1 = Baarlo, 2 = Beringe, 3 = Egchel, 4 = Grashoek, 5 = Helden, 6 = Kessel, 7 = Kessel-Eik, 8 = Koningslust, 9 = Maasbree, 10 = Meijel, 11 = Panningen.

A2. Inkomensgroepen per kern



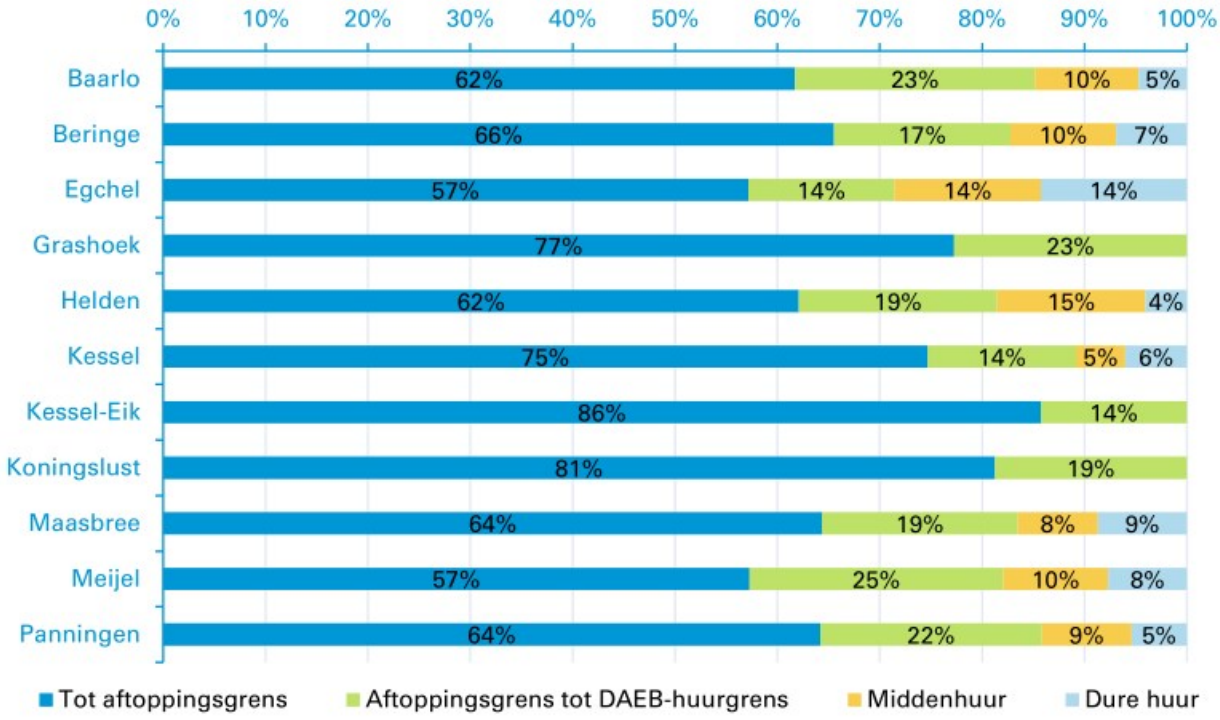
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A3. Koopprijssegmenten per kern



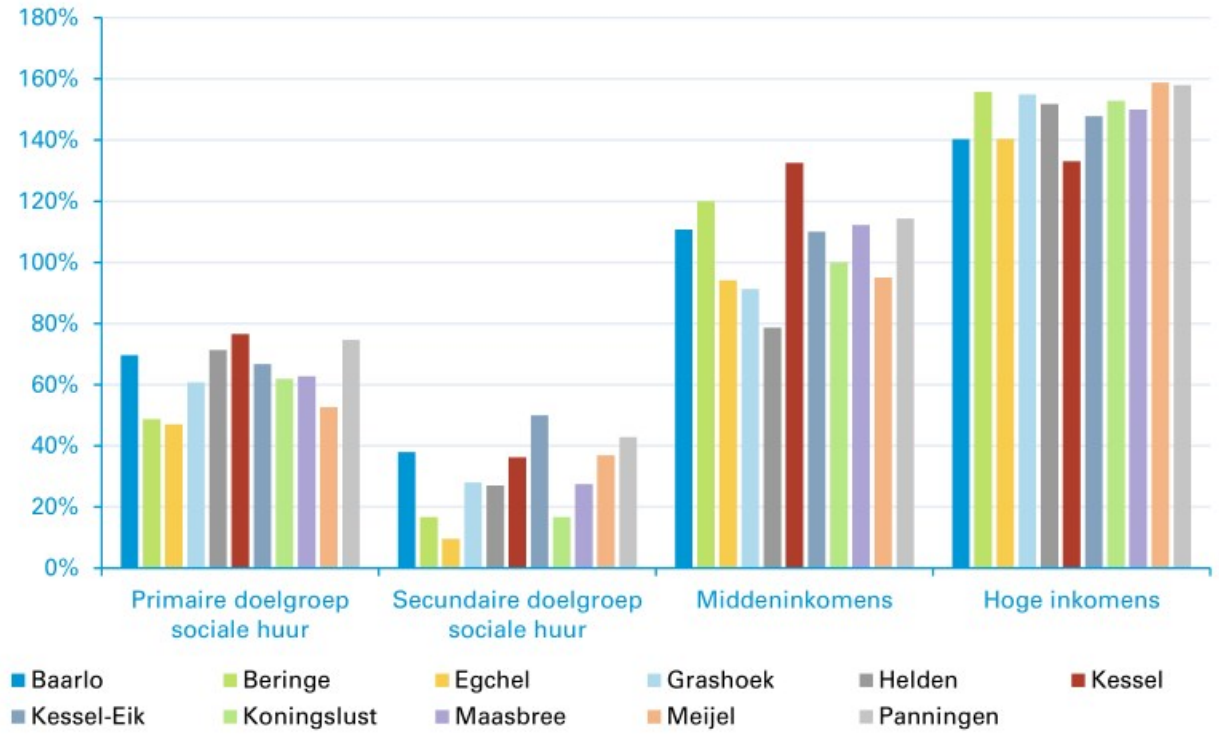
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

A4. Huurprijsklassen per kern



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Niet van elke kern telt het percentage op tot 100%. Dit komt doordat we enkel cases van meer dan 10 op kunnen nemen.

A5. Passende woningvoorraad per kern



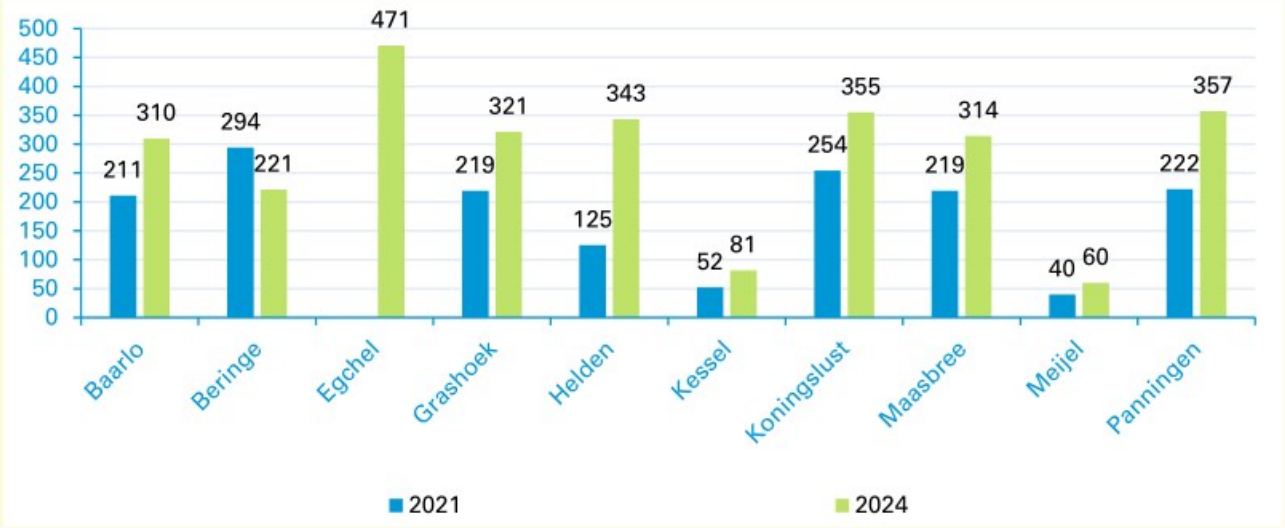
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

A6. Aanbod en verkochte woningen per kern

Kern	Te koop / verkocht tot € 335.000	Te koop / verkocht tot € 390.000
Baarlo	27%	59%
Beringe	6%	29%
Egchel	55%	55%
Grashoek	50%	50%
Helden	38%	56%
Kessel	39%	57%
Kessel-Eik	0%	0%
Koningslust	25%	38%
Maasbree	39%	54%
Meijel	28%	46%
Panningen	47%	63%

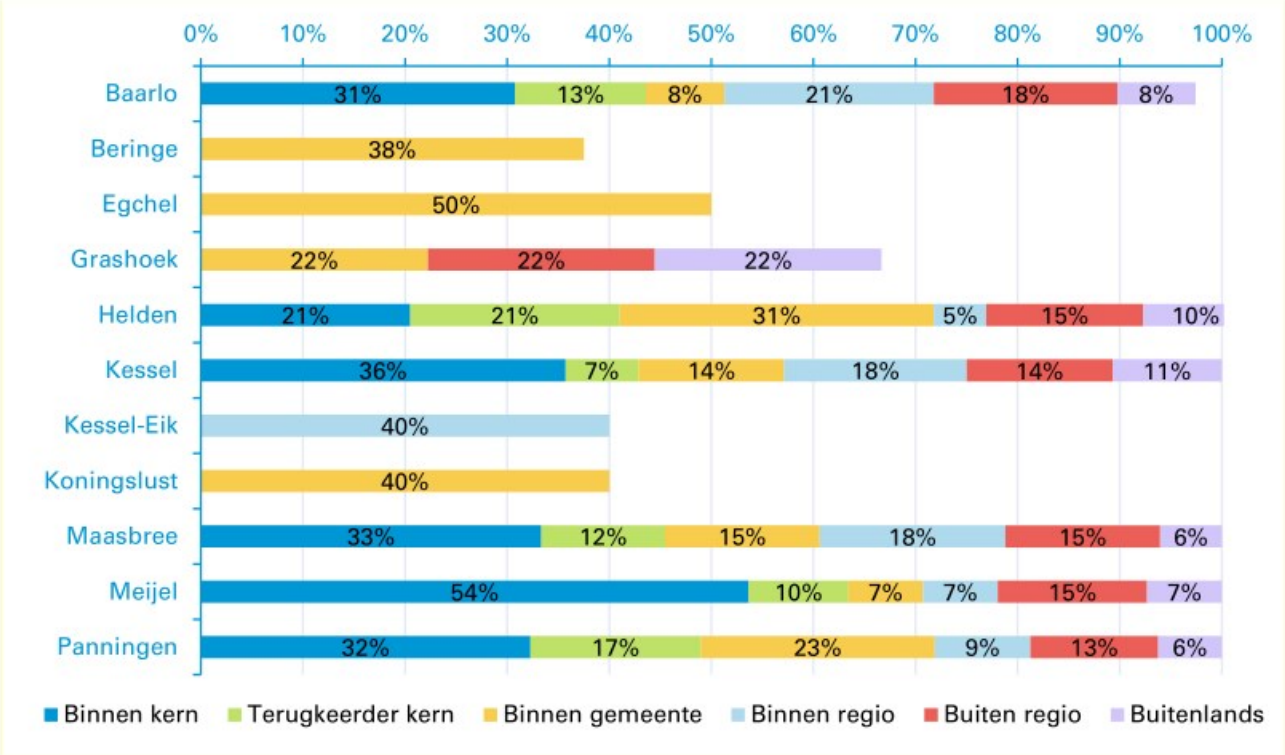
Bron: Funda.nl (november 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

A7. Aantal reacties op corporatiehuurwoningen per kern*



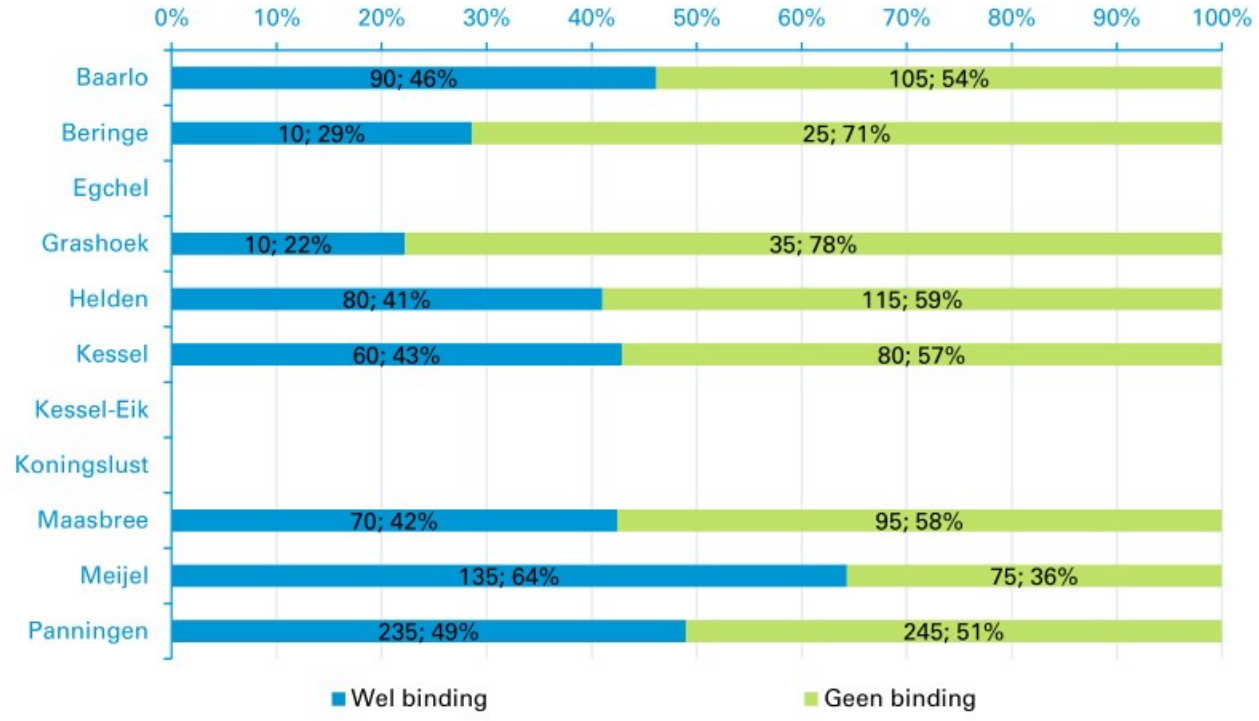
Bron: Gegevens Thuis in Limburg en Antares (2024, cijfers 2020-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Antares heeft geen gegevens van 2020.

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



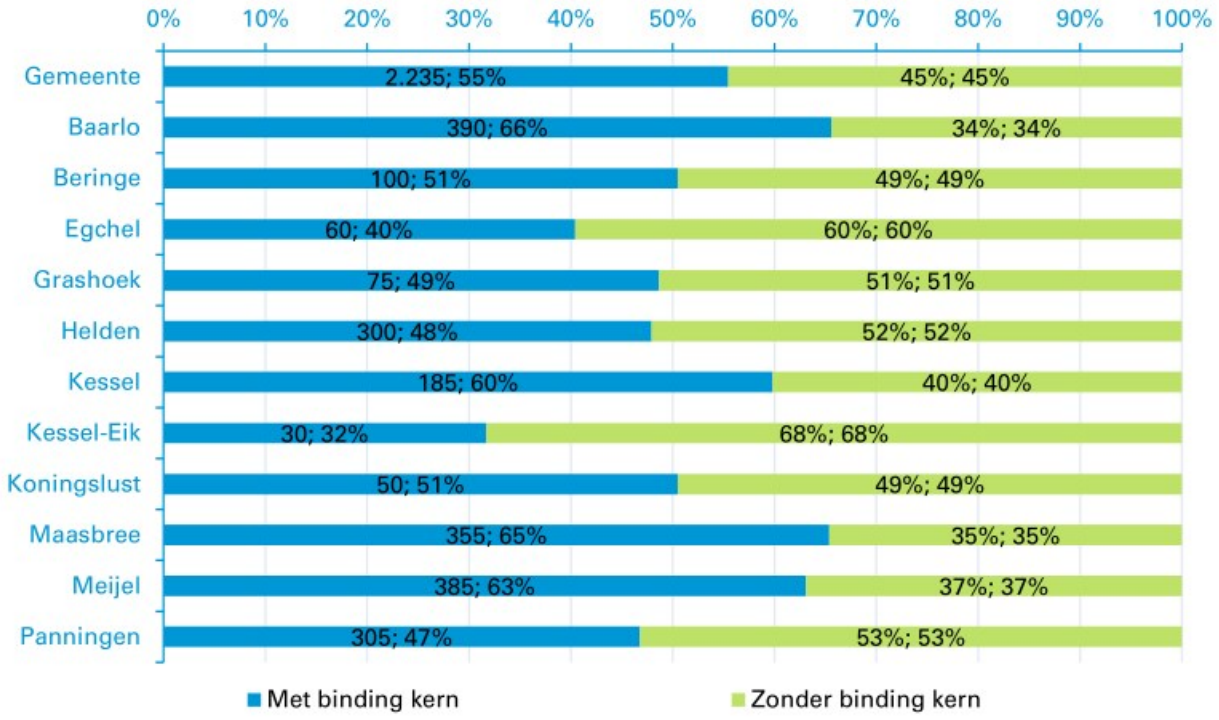
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023). Exclusief de instroom van Oekraïners.

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



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

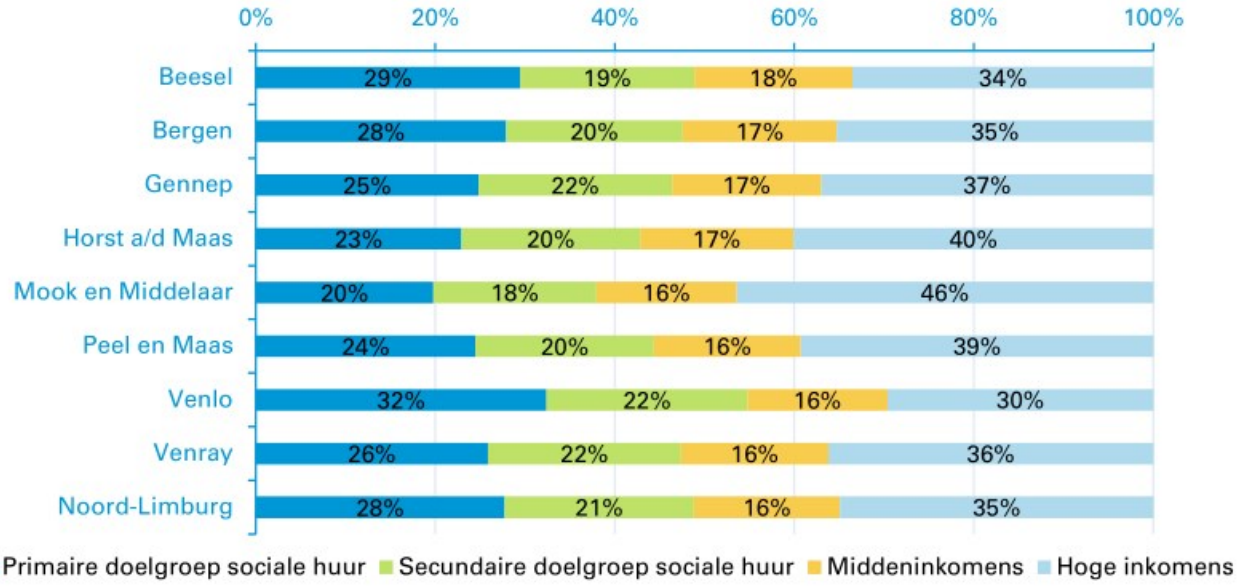
A10. Lokale binding bij koopwoningen per kern, 2018-2023



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

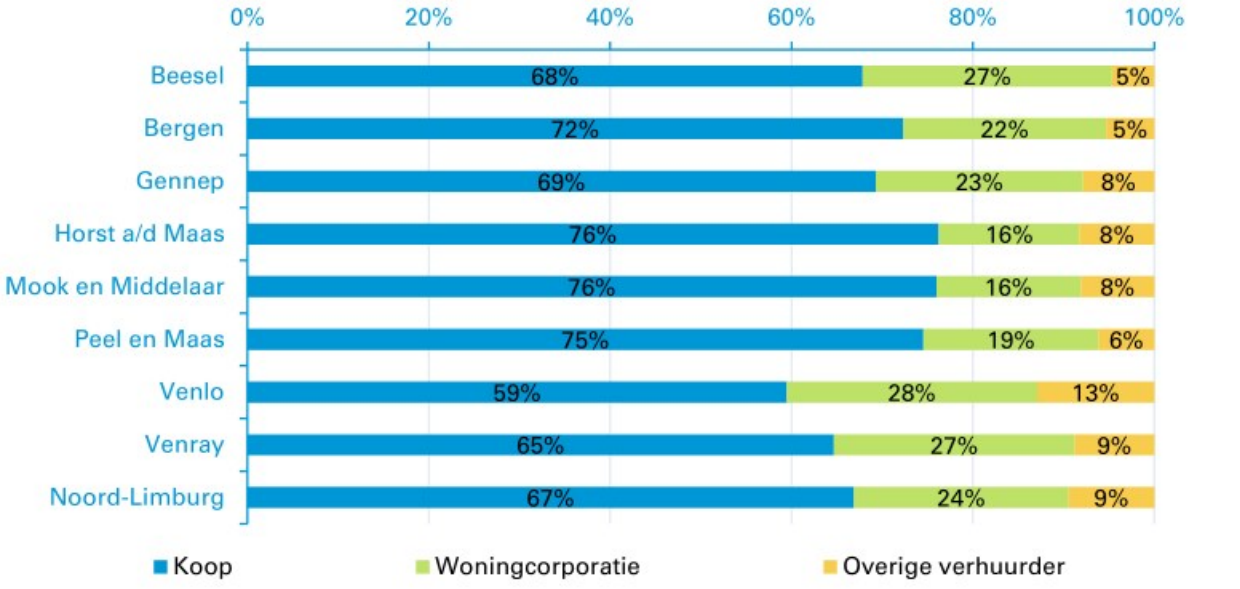
Bijlage B: analyses op regioniveau

B1. Inkomensgroepen per gemeente



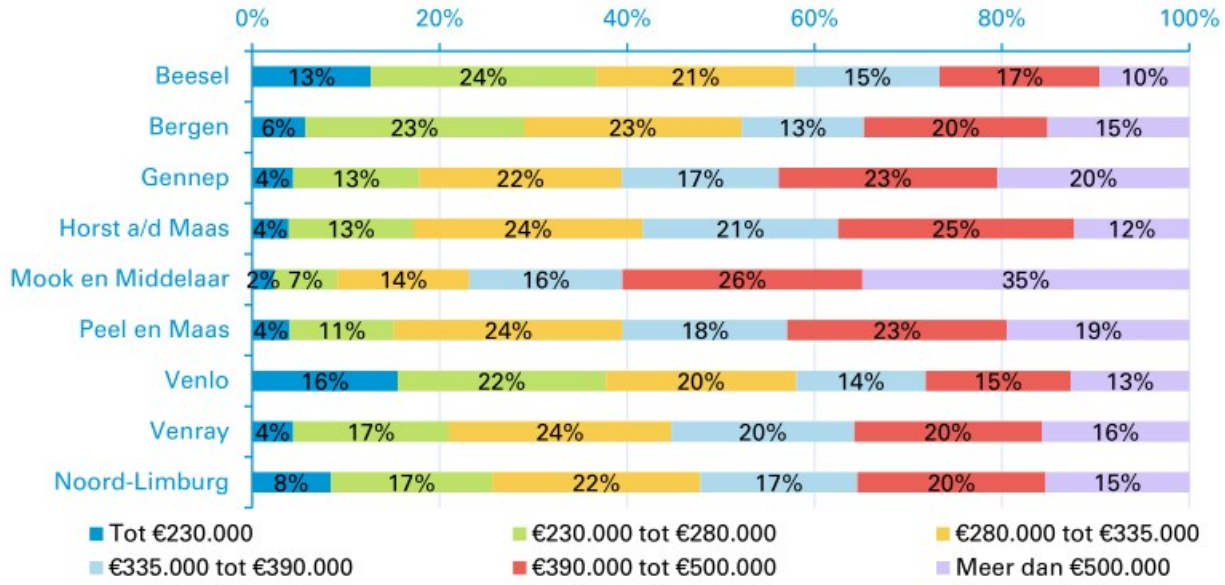
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

B2. Woningvoorraad naar eigendom per gemeente



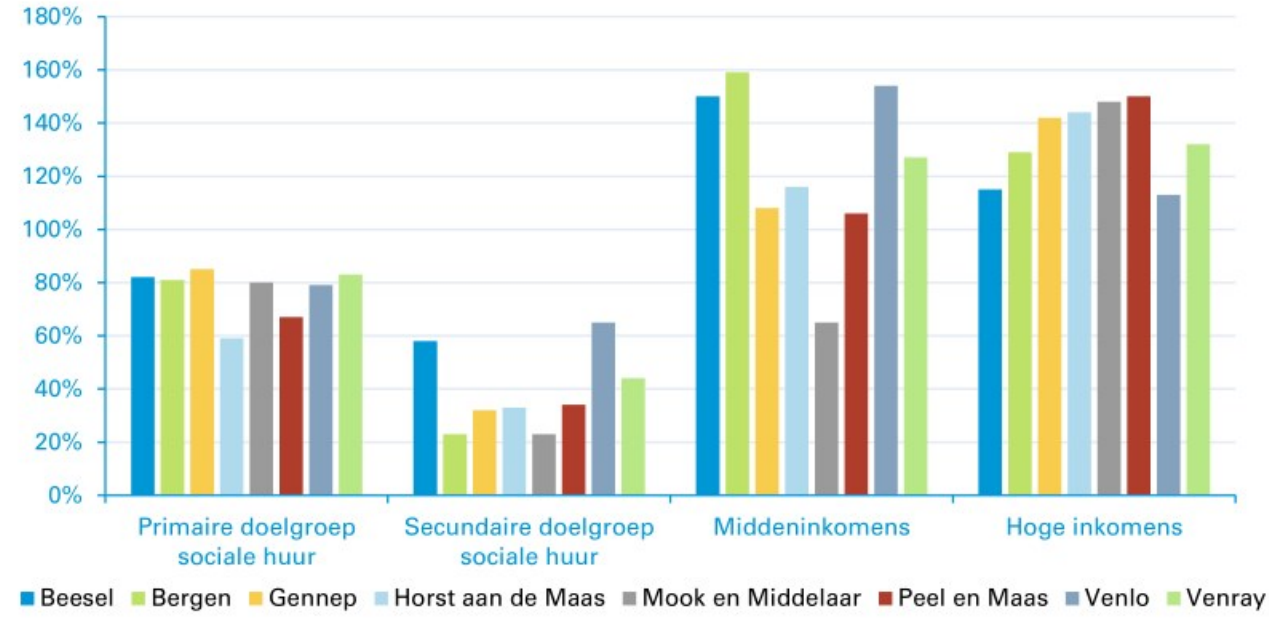
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

B3. Koopprijssegmenten per gemeente



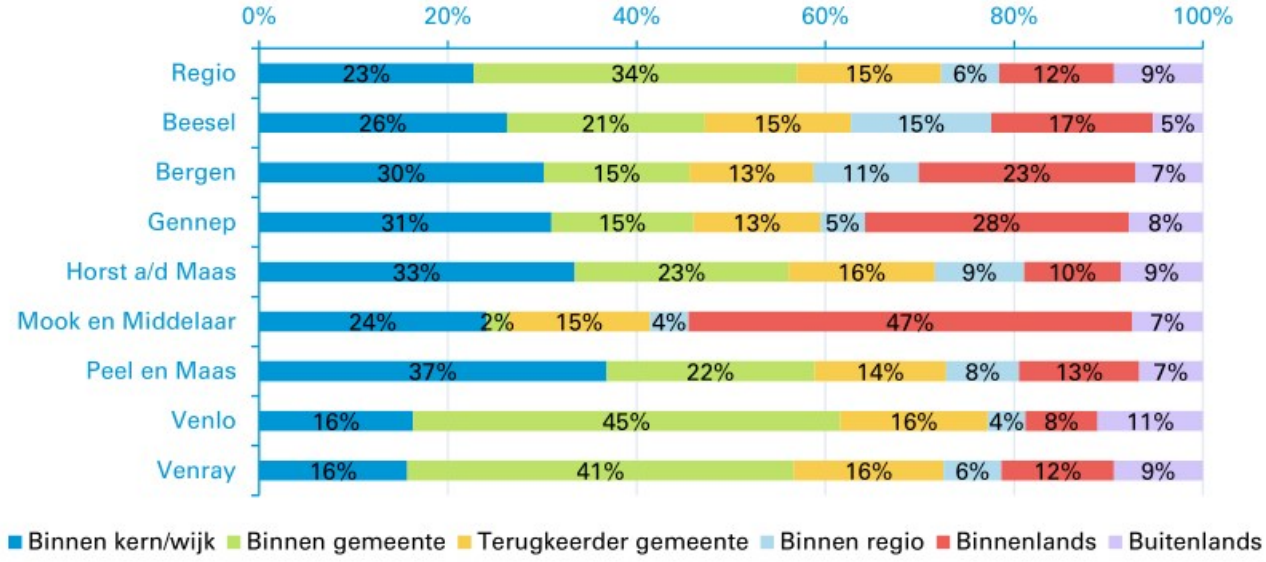
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). WOZ-waarde 2024. Bewerking Stec Groep (2024).

B4. Passende woningvoorraad per gemeente



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

B5. Inkomende verhuizingen* per gemeente, 2018-2023



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

Colofon

Datum: 8 september 2025
Projectnummer: 24.295
Opdrachtgever: Stec Groep
Opdrachtnemer: Gemeente Peel en Maas
Adviseur [redacted]

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

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