stec
groep

Woningbehoefte onderzoek Beek

Stec Groep aan gemeente Beek

Esther Geuting & Job Wevers
13 oktober 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Onze aanpak ... 4
1.3 Leeswijzer ... 6

2 Conclusies en aanbevelingen 7

2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in meeste kernen tot en met 2030, maar vooral transformatieopgave ... 7
2.2 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling ... 7
2.3 Conclusie: huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nultredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment ... 7
2.4 Advies: Vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering ... 8
2.5 Advies: Ga bij nieuwbouw voor ‘no-regret’ invulling en breng zo doorstroming op gang ... 8
2.6 Advies: Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en) ... 9
2.7 Advies: Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit ... 9
2.8 Advies: Zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen ... 9

3 Gemeente Beek 10

3.1 Vergrijzing leidt tot afname aantal inwoners, toename alleenstaanden houdt aantal huishoudens nog stabiel ... 10
3.2 Relatief veel koopwoningen en weinig vrijesectorhuur in Beek ... 12
3.3 Aantal huishoudens ontwikkelt met circa -130 tot +395 huishoudens t/m 2030 en -510 tot +125 huishoudens tot 2040 ... 13
3.4 Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen, vraag naar nultredenwoningen ... 13
3.5 Nieuwbouwplannen sluiten kwalitatief goed aan op behoefte, maar door kwantiteit kunnen risico’s in bestaande voorraad ontstaan ... 16
3.6 Vergrijzing leidt tot toename zorgbehoevenden ... 17

4 Deelgebied Beek - Spaubeek 19

4.1 Deelgebied Beek - Spaubeek: behoefte aan -110 tot +360 woningen t/m 2030 ... 19
4.2 Beek: behoefte aan -50 tot +240 woningen t/m 2030 ... 24
4.3 Neerbeek: behoefte aan -20 tot +55 woningen t/m 2030 ... 26
4.4 Spaubeek: behoefte aan circa -40 tot +70 woningen t/m 2030 ... 28

5 Deelgebied Beek-Zuid 31

5.1 Deelgebied Beek-Zuid: behoefte aan circa -15 tot +35 woningen t/m 2030 ... 31
5.2 Genhout: behoefte aan circa -5 tot +25 woningen t/m 2030 ... 36
5.3 Geverik en Kelmond: behoefte aan circa -10 tot +10 woningen t/m 2030 ... 38

Bijlage A: Potentieel effect groei Brightlands Campus 41

A1. Uitgangspunt: Brightlands Campus zorgt voor 9.000 extra banen tot 2040 ... 41
A2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen ... 43

Bijlage B: Indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen 46

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep ... 46
B2. Potentieel vraag naar 185 tijdelijke woningen ... 47

Bijlage C: Stec-Doelgroepenindeling 50

C1. Huidige en gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Beek ... 50
C2. Doelgroepenprofielen suburbane/dorpse doelgroepen ... 52
C3. Doelgroepenprofielen landelijke doelgroepen ... 56

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als Gemeente Beek wilt u een actueel woningbehoefteonderzoek dat beleidsneutraal de woningbehoefte tot en met 2030 laat zien en een doorkijk geeft tot 2035 en 2040. We brengen de behoefte in beeld op niveau van de gemeente, als ook op kernniveau. Zo kunt u hier in uw gemeentelijk beleid op inspelen. Aanvullend leven er voor u nog specifieke aandachtspunten:

- Inzicht in inkomensklassen in samenhang met leeftijdsklassen op deelgebied- en kernniveau.
- De verhouding tussen de kwalitatieve woningbehoefte en de actuele woningbouwplannen.
- Een scenarioschets op deelgebied- en kernniveau uitgaande van een voortzetting van het hoge migratiesaldo in de afgelopen jaren.
- Een scenarioschets waarin we de verwachte toename van de werkgelegenheid op de Brightlands Campus doorrekenen naar een huishoudenstoename in de gemeente Beek. Dit brengen we op hoofdlijn in beeld in bijlage A.
- Een verdieping op de behoefte naar tijdelijke woningen. Dit brengen we op hoofdlijnen in beeld in bijlage B.

1.2 Onze aanpak

Onderzoek op meerdere schaalniveaus voor het beste inzicht in de toekomstige woningbehoefte

Eerdere rapporten van ons zijn bij u bekend en we zijn daarom in lijn met deze rapporten te werk gegaan. Wel gaf u aandachtspunten mee die we elk een eigen plek geven in dit onderzoek. We geven resultaten van het woningbehoefteonderzoek weer op de schaal van de hele gemeente en zoomen daarnaast in op deelgebied- en kernniveau. Dit is onze werkwijze:

- **Gemeente:** op het niveau van de gemeente Beek voeren we onze basisanalyse uit. Hierin geven we aandacht aan demografische ontwikkelingen uit het verleden, de huidige woningvoorraad en verwachte huishoudensontwikkeling. Verschillende landelijke (CBS en LMW) en provinciale (Progneff) datasets liggen hieraan ten grondslag. Deze analyses vormen de basis voor ons Stec-Doorstroommodel (voor toelichting, zie volgende pagina) waarin we demografische- en woningvoorraadkenmerken vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040. Vervolgens verdiepen we deze uitkomsten naar prijssegmenten- en de grootte van woningen en zetten we de woningbehoefte af tegen uw nieuwbouwplannen.
- **Deelgebieden:** vervolgens verdiepen we ons op het niveau van enkele deelgebieden. In Beek zijn dit er twee: Beek – Spaubeek en Beek-Zuid (CBS-wijkenindeling). Ook op dit niveau geven we beknopt informatie over de huishoudenssamenstellingen en de bestaande voorraad en laten we de verdeling van inkomensgroepen over verschillende leeftijds- en huishoudenssamenstellingen zien. De Progneff-prognose geeft daarnaast een verwachte huishoudensontwikkeling op buurtniveau. Dit maakt het voor ons mogelijk ook op het schaalniveau van het deelgebied huidige en verwachte ontwikkelingen op de Beekse woningmarkt te vertalen naar een kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Ten slotte verdiepen we ook op deelgebiedniveau deze uitkomsten naar prijssegmenten- en de grootte van woningen en zetten we de woningbehoefte af tegen de nieuwbouwplannen.
- **Kernen:** ook op het niveau van kernen brengen we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld en zetten we deze vraag af tegen de plannen per kern. Dit doen we aan de hand van beschikbare cijfers op deelgebiedniveau, de Progneff-huishoudensprognose op buurtniveau en de door u geleverde planlijsten. Dit is nadrukkelijk een beleidsneutraal onderzoek. Gemeentelijke beleidskeuzes kunnen de woningbehoefte op kernniveau significant beïnvloeden.

UITLEG 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, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen van huishoudens in uw gemeente en de kernen daarbinnen), betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad en demografische ontwikkelingen (op basis van de nieuwste Progneff 2021 prognose) liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015, WoOn2018 en WoON2021). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken (2031-2040).

Migratie onzekere factor: twee scenario's op basis van historische cijfers

Huishoudensprognoses zijn omgeven met enige mate van onzekerheid. Natuurlijke groei of krimp (geboorte minus sterfte) is goed te voorspellen aan de hand van de leeftijdsopbouw. Migratie is daarentegen een onzekere factor. Economische ontwikkelingen en (boven)gemeentelijk beleid spelen hierin een belangrijke rol. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2040, en de invloed van migratietrends daarop, houden we in onze analyse rekening met twee scenario's. Samen vormen deze scenario's de bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling:

- Scenario **'migratie normaal'**: in dit scenario sluiten we aan bij de migratieverwachting in de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gebruik gemaakt van migratiecijfers uit de periode 2008-2020 om het toekomstige migratiesaldo te kunnen voorspellen. Recentere jaren kennen hierin een zwaarder gewicht dan eerdere jaren. Het migratiesaldo uit 2020 telt dus meer mee in de migratieverwachting dan het saldo van bijvoorbeeld 2008.
- Scenario **'migratie hoog'**: we zien dat in de laatste jaren een omslag plaatsvond betreffende met name binnenlandse verhuizingen. Waar dit saldo in het verleden vaak negatief was, zien we de laatste jaren een positiever beeld. In ons tweede scenario onderzoeken we wat de invloed is op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte als deze huidige migratietrend zich de komende tien jaar doorzet. In de basis gaan we daarvoor uit van de migratiecijfers uit de periode 2018-2022. Dit betekent dat de meest recente jaren met een hoog positief migratiesaldo zwaarder meetellen in de migratieverwachting. Het verschil in het gemiddelde migratiesaldo van de perioden 2008-2020 en 2018-2022 wordt bovenop het basisscenario gelegd. Hierdoor ontstaat elk jaar een 'plus' op de verwachte huishoudensontwikkeling.

Mogelijk zal de huidige hoge migratietrend niet tot 2040 aanhouden en mogelijk zelfs niet tot en met 2030. Om een realistisch beeld te schetsen zetten we de 'plus' op de huishoudensontwikkeling daarom enkel in voor de komende tien jaar (tot 2033). Hierna volgen we de migratietrend verder zoals deze is opgenomen in de Progneff 2021 prognose. Hierdoor ontstaat een reële bandbreedte die ruimte biedt om als gemeente adaptief te programmeren. Een toenemende werkgelegenheid op de Brightlands Campus kan een verdere positieve migratietrend op gang brengen. De mogelijke invloed hiervan behandelen we op hoofdlijnen in een bijlage A.

DISCLAIMER: INVLOED OEKRAÏENSE VLUCHTELINGEN OP WONINGBEHOEFTE NOG ONZEKER

In de gemeente Beek zijn het afgelopen jaar relatief veel Oekraïense vluchtelingen opgenomen. Zij zorgen onder andere voor een positievere instroom van bewoners in 2022. Hiermee zijn zij tot op zekere hoogte kwantitatief meegewogen in de woningbehoefte. Ditzelfde geldt voor de behoefte aan tijdelijke woningen. De invloed op de kwalitatieve reguliere woningbehoefte is echter nog onzeker en daarmee geen onderdeel van dit onderzoek.

1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 in enkele conclusies en aanbevelingen voor de gemeente Beek. Vervolgens werken we in de verdere hoofdstukken onze analyses uit. We starten in hoofdstuk 3 met de woningbehoefte van de gemeente Beek. In de twee daaropvolgende hoofdstukken leest u over de twee deelgebieden van de gemeente Beek.

2 Conclusies en aanbevelingen

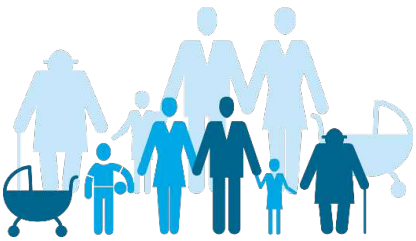
2.1 Conclusie: mogelijk lichte huishoudensgroei in meeste kernen tot en met 2030, maar vooral transformatieopgave

Dit woningbehoefteonderzoek toont aan dat er naast een nieuwbouwopgave vooral een transformatieopgave ligt van de bestaande woningvoorraad. Op basis van de twee scenario's verwachten we een licht dalende tot stijgende huishoudensontwikkeling voor de gemeente Beek tot en met 2030 (-130 tot +395 huishoudens). In de daaropvolgende jaren (tot 2040) verwachten we dat deze trend zich doorzet (-510 tot +125). Dit betekent dat de gemeente Beek in huishoudens kan groeien, wanneer het de hoge migratie-instroom uit de laatste paar jaar vasthoudt.

De verschillen tussen de kernen zijn relatief klein. In alle kernen is de totale huishoudensgroei circa +5% wanneer het hoge migratiescenario uitkomt. Deze is relatief het laagst in Geverik en Kelmond. Wel is dit uiteindelijk ook sterk afhankelijk van de verdeling van de nieuwbouwplannen over de kernen. Zo zijn de plannen kwantitatief voor Neerbeek op dit moment het meest beperkt. Dit kan de huishoudensontwikkeling drukken.

2.2 Conclusie: ontgroening en vergrijzing onderliggend aan huishoudensontwikkeling

De verwachte huishoudensontwikkeling hebben we uitgesplitst naar doelgroepen. Het valt op dat in alle kernen sprake is van een sterke ontgroening (minder huishoudens in de jongere doelgroepen) en een sterke vergrijzing (meer huishoudens in de oudere doelgroepen). De afname van het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar is volgens het hoge migratiescenario in de meeste kernen op lange termijn redelijk in evenwicht met de toename van het aantal ouderen. Ontwikkelingen op de Brightlands Campus kunnen echter zorgen voor een impuls van de instroom van huishoudens jonger dan 65 jaar, zie bijlage A.



2.3 Conclusie: huishoudensontwikkeling leidt tot behoefte aan nultredenwoningen en overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment

De sterke vergrijzing heeft tot gevolg dat we in alle kernen een kwalitatieve behoefte zien aan meer nultredenwoningen. Tegelijkertijd zien we dat er een theoretisch overschot ontstaat aan reguliere grondgebonden koopwoningen in alle kernen. Er is in gemeente Beek hierdoor meer een kwalitatieve woningmarktopgave dan een kwantitatieve woningmarktopgave. We signaleren een behoefte aan nultredenwoningen, terwijl er (op termijn een groeiend) overschot aan grondgebonden woningen (gaat bestaan). Dit is het type woning waar nu het grootste deel van de woningvoorraad uit bestaat. Een deel van deze bestaande voorraad kan worden aangepast. Bijvoorbeeld door het installeren van een traplift en het verwijderen van drempels uit huis. Hierdoor kunnen overschotten in het reguliere segment worden teruggedrongen en kan tegelijkertijd worden voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen. Logischerwijs zal een deel van de behoefte echter opgevangen moeten worden door nieuwbouw en sloop. Op dit moment voorziet de gemeente al in kwalitatief sterke nieuwbouw. Risico's in de bestaande bouw blijven tot nu toe echter bestaan.

2.4 Advies: Vorm gemeentebrede visie op kernen als vertrekpunt voor programmering

De cijfers in deze rapportage moeten nadrukkelijk als richtinggevend worden beschouwd, ze zijn geen blauwdruk. Enerzijds heeft dit te maken met de (methodologisch) afnemende betrouwbaarheid wanneer bij prognoses wordt ingezoomd op een steeds lager schaalniveau, zoals het niveau van een kleine kern. Anderzijds versterken prognoses op dit lage schaalniveau zichzelf deels wanneer ze letterlijk worden aangehouden: de locaties van toekomstige nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente zijn immers van invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern. Ontwikkel daarom een sterke visie op de toekomst van de verschillende kernen binnen de gemeente Beek. De inzichten uit deze rapportage kunnen daarbij als basis dienen.

2.5 Advies: Ga bij nieuwbouw voor 'no-regret' invulling en breng zo doorstroming op gang

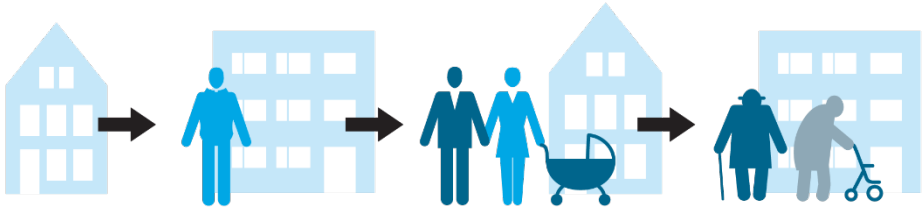
Indien wordt gekozen voor nieuwbouw in de kernen (en zeker in de kleinere kernen met een beperkt voorzieningenniveau), adviseren we om hier invulling aan te geven met 'no-regret' oplossingen. In de gemeente Beek raden we kortweg het adagium 'bouwen voor oud, is nooit fout' aan. De toevoeging van nultredenwoningen kan daarnaast doorstroming op gang brengen waarmee jonge huishoudens in de bestaande woningvoorraad bediend kunnen worden. Zo heeft het toevoegen van nieuwbouw een minder nadelige invloed op de minst courante delen van de woningvoorraad. De levensloopgeschikte woningen die worden toegevoegd kunnen later ook door andere doelgroepen worden bewoond (terwijl ouderen meestal niet in niet-levensloopgeschikte woningen kunnen wonen). Zo bouwt u complementair en toekomstbestendig.

Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens in Beek zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Dit is essentieel voor het functioneren van uw woningmarkt. Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. Dit zijn twee zijden van dezelfde medaille. Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen in Beek vaker beschikbaar komen en de dat woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen daardoor – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

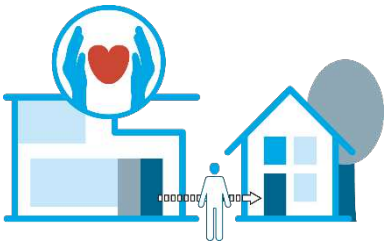
Op dit moment liggen er al veel plannen voor woningen in het appartementen/nultredensegment. Prioriteit ligt daarom nu bij het realiseren van deze plannen en het faciliteren van doorstroming naar deze woningen.

LEVENSLOOPGESCHIKT BOUWEN EN DOORSTROMING IN BEEK

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel keer zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



2.6 Advies: Ga voor het vormen van visie op kernen in gesprek met zorgpartij(en)



De extramurale zorgbehoefte neemt naar verwachting toe de komende jaren. Daarom is het voor passend zelfstandig wonen met zorg op afroep van groot belang dat die zorg ook geleverd kan worden, zowel in benodigde kwaliteit als frequentie. Met name de kwalitatieve opgave vraagt aandacht. Met andere woorden: is sprake van passende spreiding van woningen in combinatie met (zorg) voorzieningen? Dit dient op kernniveau verder worden onderzocht met corporaties en zorgaanbieders. We zien in gebieden met verspreide kernen en sterke vergrijzing de trend dat zorgpartijen inzetten op clustering om de gewenste kwaliteit te kunnen blijven bieden en de zorg betaalbaar te houden. Blijf in gesprek met zorgpartijen om te komen tot optimale afstemming over welke producten op welke locaties passend zijn.

2.7 Advies: Leg bij eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met bestaande voorraad én bestaande plancapaciteit

Leg bij het ontwikkelen van eventuele nieuwe plannen nadrukkelijk de koppeling met de al liggende plancapaciteit. Op gemeenteniveau liggen er al veel woningbouwplannen, meer dan waar in de toekomst kwantitatief behoefte aan is. Gebruik daarom voorliggende rapportage enerzijds om te kijken of al bestaande plannen wel optimaal zijn of dat er optimalisatie-kansen bestaan. Anderzijds kan de rapportage aanleiding zijn om te kijken of er nog kansrijkere locaties of woningtypen zijn die beter aansluiten bij de behoefte dan (woningtypen in) de huidige plannen.

Minstens zo belangrijk: leg zoveel mogelijk de koppeling met de bestaande woningvoorraad. We benadrukken dat nieuwbouw leidt tot vergroting van de risico's in de bestaande voorraad. De nieuwbouw-woningen zijn vanwege hun bouwkwaliteit aantrekkelijk en worden in veel gevallen dus goed afgezet. De kwetsbaarheden ontstaan echter in de minder aantrekkelijke delen in de bestaande voorraad. Deze woningen worden relatief minder aantrekkelijk als gevolg van nieuwbouw en een woningmarkt die door demografische krimp ruimer wordt. Hierdoor ontstaan zonder ingrijpen op termijn risico's op waardedaling en mogelijk verloedering. De opgave in uw woningmarkt is dus meer transformatie van de bestaande woningvoorraad dan enkel focus op nieuwbouw

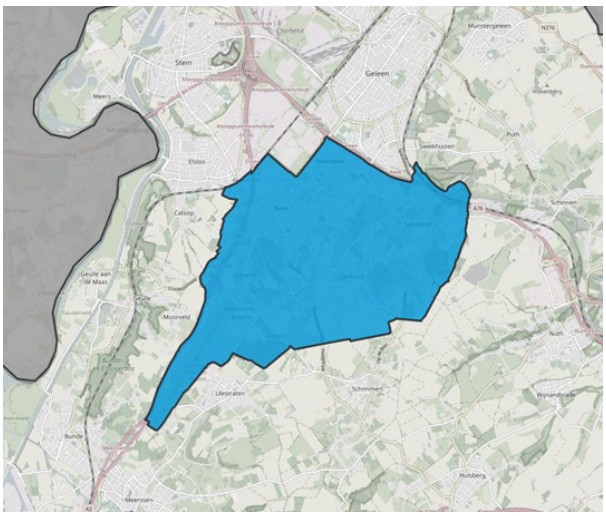
2.8 Advies: Zet flexibele woonvormen in om tijdelijke schaarste op te vangen

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht, waaronder starters. Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. We zien een behoefte van in potentie circa 185 flexibele woningen in Beek als geheel, die zowel voor starters, woonurgenten als arbeidsmigranten benut kan worden. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. We raden aan binnen de gemeente deze woningen op ruimtelijk passende plekken te realiseren (en daarin niet persé een kerngerichte strategie te volgen).

- Voor starters (met een indicatieve behoefte aan circa 50 woningen van nu tot en met 2030) gaat het in eerste aanleg om compacte zeer betaalbare huurwoningen. Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuuskes [1]. Dit zijn flexibele huurwoningen met een huur rond de kwaliteitskortingsgrens bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige gespannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties.
- Voor woonurgenten (met een indicatieve behoefte aan circa 45 woningen) en arbeidsmigranten (circa 90 woningen) gaat het om een mix van compacte en grotere woningen.

[1] Initiatief van gemeente Aalten, die deze woningen ter beschikking stelt en laat exploiteren door de woningcorporatie.

3 Gemeente Beek

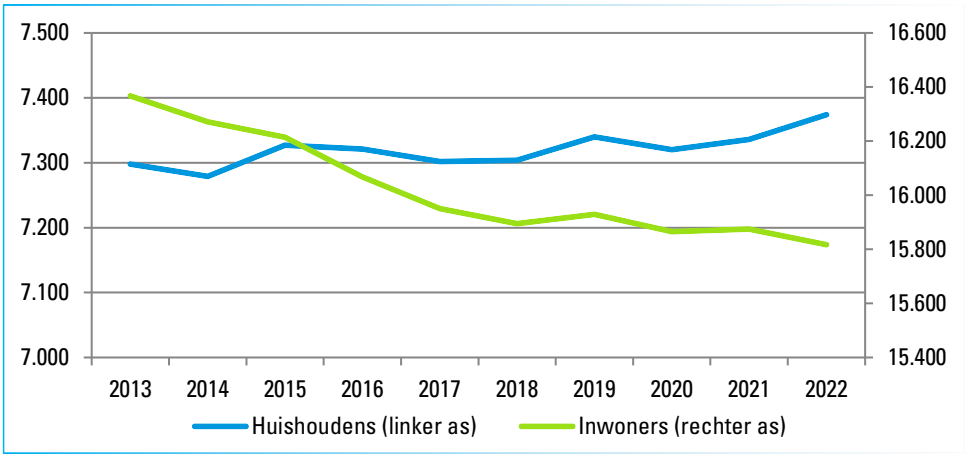


In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gehele gemeente Beek. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen in Beek van de afgelopen tien jaar in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040. We zetten deze kwalitatieve opgave ook af tegen de actuele nieuwbouwplannen. Zo is op hoofdlijnen inzichtelijk in welke mate de plannen al voorzien in de woningbehoefte. Ten slotte zoomen we in op de woon-zorgbehoefte, zowel intra- als extramuraal.

3.1 Vergrijzing leidt tot afname aantal inwoners, toename alleenstaanden houdt aantal huishoudens nog stabiel

De gemeente Beek telt circa 15.800 inwoners, verdeeld over 7.370 huishoudens (CBS, 2022). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat dit inwonertal al over langere tijd afneemt. In totaal zien we een afname van ongeveer -3,4% over de afgelopen tien jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode juist (+1,0%), dit duidt op huishoudensverdunning. De afgelopen paar jaar zien we dat er sprake is van een stabilisatie van het aantal inwoners en dat het aantal huishoudens forser stijgt.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Beek, 2013-2022

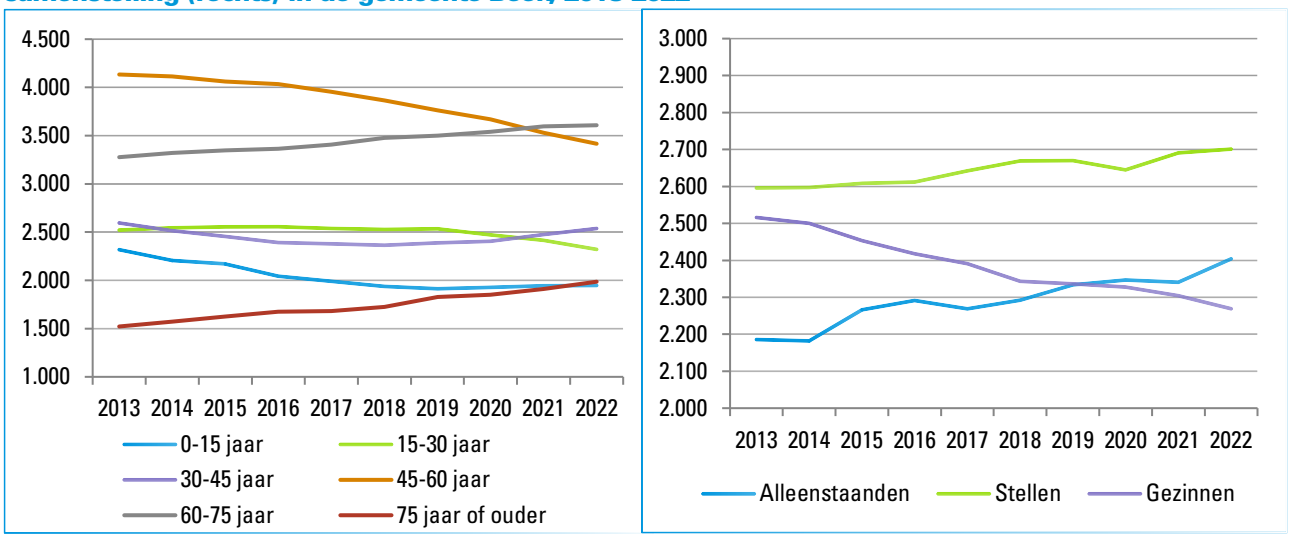


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunning van de gemeente Beek duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl jongere leeftijdsklassen juist in aantal afnemen. Op dit moment zijn er daardoor inmiddels meer inwoners ouder dan 75 jaar in Beek dan inwoners jonger dan 15 jaar. Ook de huishoudenssamenstelling is sterk veranderd. Het aantal stellen blijft redelijk stabiel, daarentegen zien we een sterke afname van het aantal gezinnen en een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor heeft er de afgelopen tien jaar ondanks een bevolkingsdaling wel een huishoudensgroei plaatsgevonden.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Beek, 2013-2022

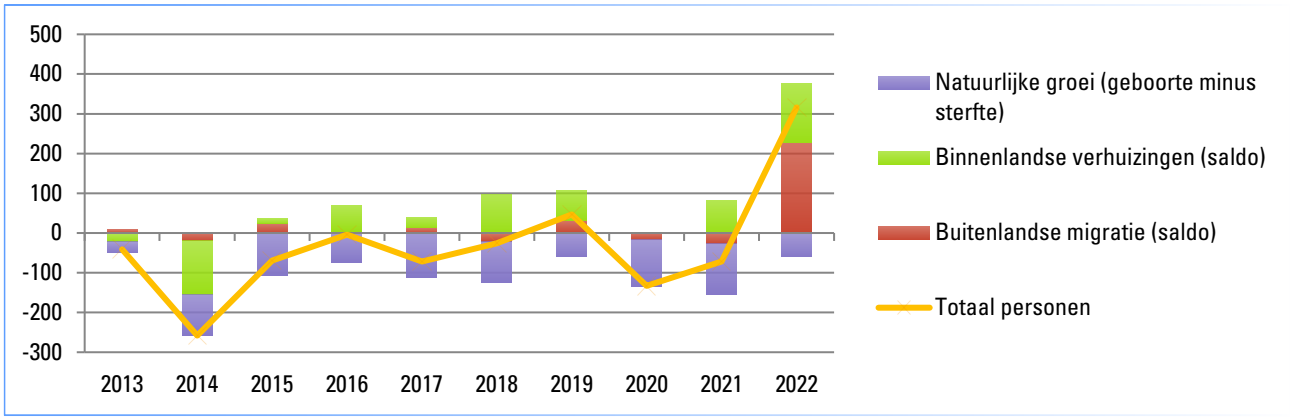


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Migratie biedt tegenwicht voor natuurlijke bevolkingskrimp

Tussen 2013 en 2022 was gemiddeld gezien sprake van een lichte bevolkingsdaling. Dit kwam met name door een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er meer mensen overleden dan dat er geboren worden. Tegelijkertijd zien we dat sinds 2015 bijna elk jaar de binnenlandse migratie positief was en daarmee tegenwicht bood. In 2022 zien we naast een sterk positieve binnenlandse migratie ook een positieve instroom van buitenlandse personen naar de gemeente Beek. Dit komt onder meer doordat vluchtelingen zich in Beek gevestigd hebben. In hun geval is het nog onzeker of zij zich hier voor langere tijd zullen vestigen.

Figuur 3: Demografiemodel gemeente Beek, 2013-2022

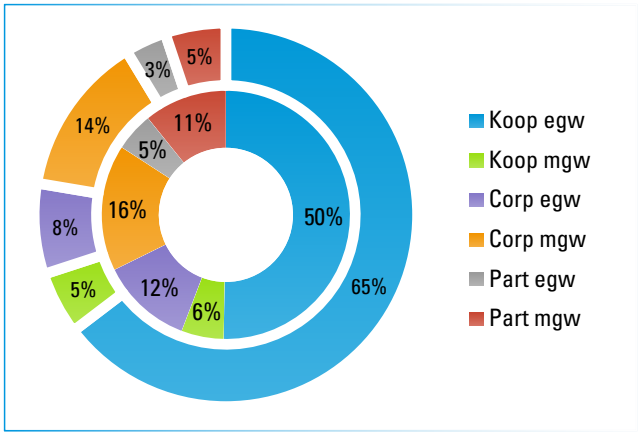


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

3.2 Relatief veel koopwoningen en weinig vrijesectorhuur in Beek

De woningvoorraad van Beek bestaat in totaal uit circa 7.505 woningen (CBS, 2022). Het merendeel hiervan is een eengezinskoopwoning (65%). Dit is ruim meer dan het aandeel in de regio Zuid-Limburg (50%). Daarentegen staan er in Beek juist relatief weinig meergezinswoningen (appartementen). Ook het aandeel particuliere huurwoningen is relatief laag.

Figuur 4: Woningvoorraad gemeente Beek (buitenste ring) vergeleken met Zuid-Limburg (binnenste ring)

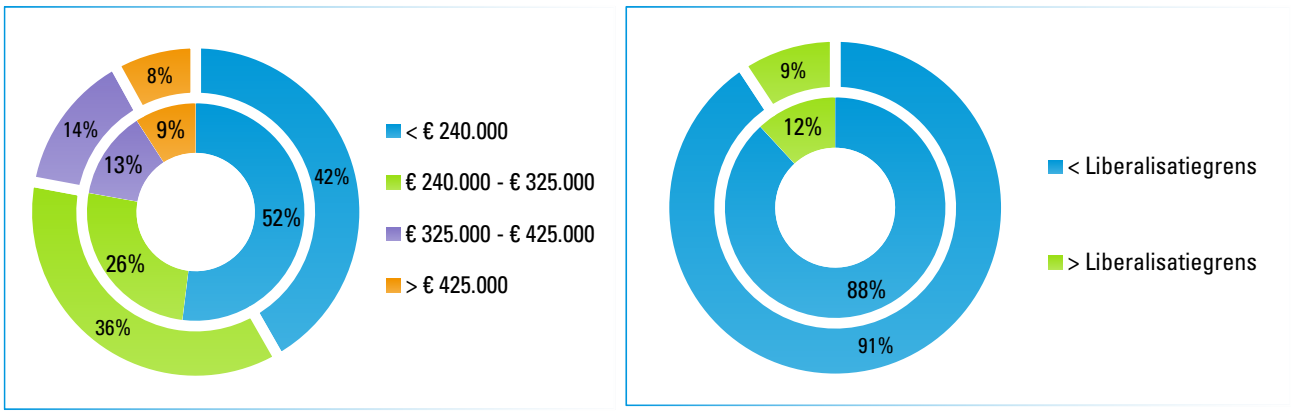


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief weinig koopwoningen in goedkoopste segment, duidelijk overwicht sociale huur

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat zowel de koop- als huurwoningvoorraad met name uit relatief goedkope woningen bestaan [2]. Dit is vergelijkbaar met het regiobeeld. Met name woningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 325.000 komen vaak voor in Beek. Het goedkoopste segment relatief weinig in vergelijking met de regio Zuid-Limburg, maar landelijk gezien is dit aandeel nog steeds hoog. Verder zien we dat in Beek met name veel sociale huurwoningen staan, maar liefst 91% van alle huurwoningen heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit is hoger dan het regioaandeel van 88%.

Figuur 5: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in de gemeente Beek (buitenste ring) vergeleken met Zuid-Limburg (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

[2] De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 31 december 2020. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend en dat de getoonde figuur nog voldoende recht doet aan de huidige verhoudingen.

3.3 Aantal huishoudens ontwikkelt met circa -130 tot +395 huishoudens t/m 2030 en -510 tot +125 huishoudens tot 2040

Om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Beek te kunnen bepalen, wordt gebruik gemaakt van de verwachte huishoudensontwikkeling (Progneff, 2021). In ons Stec-Doorstroommodel (zie onderstaand tekstkader voor verdere toelichting) maken we gebruik van 25 doelgroepen, de huidige woonsituatie en woonwensen per doelgroep zijn in te zien in bijlage C. De doelgroepen zijn verdeeld over drie woonmilieus: stedelijk, suburbaan/dorps en landelijk [3]. Aangezien in de gemeente Beek geen stedelijk woonmilieu voorkomt, richten we ons in de analyse enkel op de 16 dorpse en landelijke doelgroepen [4].

Uitgesplitst naar deze doelgroepen zien we dat de grootste doelgroep in de gemeente Beek op het moment 'Suburbane Senioren' zijn. Dit zijn alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar met een laag inkomen wonend in een dorps woonmilieu. Deze doelgroep neemt tot en met 2030 het sterkst in omvang toe (+205 tot +340 huishoudens). De enige andere doelgroepen die in beide scenario's in aantal toenemen zijn de overige 65-plus doelgroepen. Daarentegen zien we in het basisscenario juist een daling van de jongere doelgroepen. In het hoge migratiescenario neemt naast het aantal ouderen ook het aantal gezinnen toe. Deze verwachte ontwikkelingen leiden ertoe dat het aantal huishoudens tot en met 2030 naar verwachting met -130 tot +395 huishoudens verandert en tot 2040 met -510 tot +125 huishoudens. Opvallend is dat in de periode 2035-2040 zelfs een lichte terugloop van het aantal oudere huishoudens verwacht wordt.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 16 Stec-Doelgroepen in gemeente Beek, 2023-2040

Naam doelgroep	Samenstelling [5]	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	285	-40 tot -20	-70 tot -50	-100 tot -80
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		335	-45 tot -25	-80 tot -60	-115 tot -95
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		730	-25 tot +25	-30 tot +35	-40 tot +25
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.455	-50 tot +50	-60 tot +65	-80 tot +45
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		660	-110 tot -70	-160 tot -115	-190 tot -150
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		1.045	-170 tot -110	-255 tot -185	-305 tot -235
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.680	+205 tot +340	+255 tot +430	+225 tot +400
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		890	+110 tot +185	+140 tot +230	+120 tot +215
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		15	0 tot 0	-5 tot 0	-5 tot -5
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		20	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		70	0 tot +5	0 tot +5	0 tot +5
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		25	-5 tot -5	-5 tot -5	-5 tot -5
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		55	-10 tot -5	-15 tot -10	-15 tot -10
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		60	+5 tot +10	+5 tot +10	+5 tot +10
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		50	+5 tot +10	+5 tot +10	0 tot +5
Totaal				**7.370**	**-130 tot +395**	**-280 tot +355**	**-510 tot +125**

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

3.4 Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen, vraag naar nultredenwoningen

We vertalen de demografische ontwikkelingen en huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende acht tot zeventien jaar (zie onderstaande figuren). Aan de hand hiervan zien we dat in de gemeente Beek tot en met 2030 mogelijk een theoretisch overschot ontstaat

[3] Voor de indeling naar woonmilieus is de ABF-woonmilieu-indeling op buurtniveau gebruikt. Hierbij wordt op een laag schaalniveau een mate van stedelijkheid toegedicht aan alle buurten (CBS-buurtenindeling) in Nederland.
[4] Zie bijlage C voor een toelichting op de doelgroepen, naar huishoudenssamenstelling, inkomen en voorkeur voor woonmilieus
[5] De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

naar reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift, type woningen waar nu nog een groot deel van de woningvoorraad uit bestaat. Dit mogelijke overschot hangt samen met de vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) die optreden. Tot nu toe werd deze dalende natuurlijke aanwas opgevangen door migratie. Ongeacht de mate waarin migratie zich ontwikkelt signaleren we op termijn risico's in deze segmenten waar we een overschot verwachten. Wel is het overschot bij meer migratie een stuk lager. Dit geldt met name voor het reguliere grondgebonden koopsegment. Een groot deel van de instromende huishoudens is namelijk juist op zoek naar dit type woning.

Verder zien we in het grondgebonden segment met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Deze behoefte komt veelal vanuit jongere huishoudens. Mogelijk kan een deel van deze behoefte opgevangen worden door de reeds bestaande voorraad aan sociale huurappartementen. Hier ligt mogelijk niet de primaire voorkeur van deze huishoudens, maar voorkomt dat er een grote sloop-nieuwbouwopgave ontstaat. Deze huishoudens kunnen mogelijk in een later stadium de stap maken naar een grondgebonden woning.

We zien in beide scenario's daarnaast een behoefte aan de andere type woningen. Met name naar nultredenwoningen is de vraag groot. Wanneer we verder doorkijken tot 2040 zien we dat deze trend zich op gelijke wijze doorzet. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door woningen aan te passen aan de wensen van ouderen. Denk hierbij aan de installatie van een traplift of andere hulpmiddelen of het toevoegen van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien. Aanvullend zal echter een diverse nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen benodigd zijn om in de wensen van de toenemende groep ouderen te kunnen voorzien.

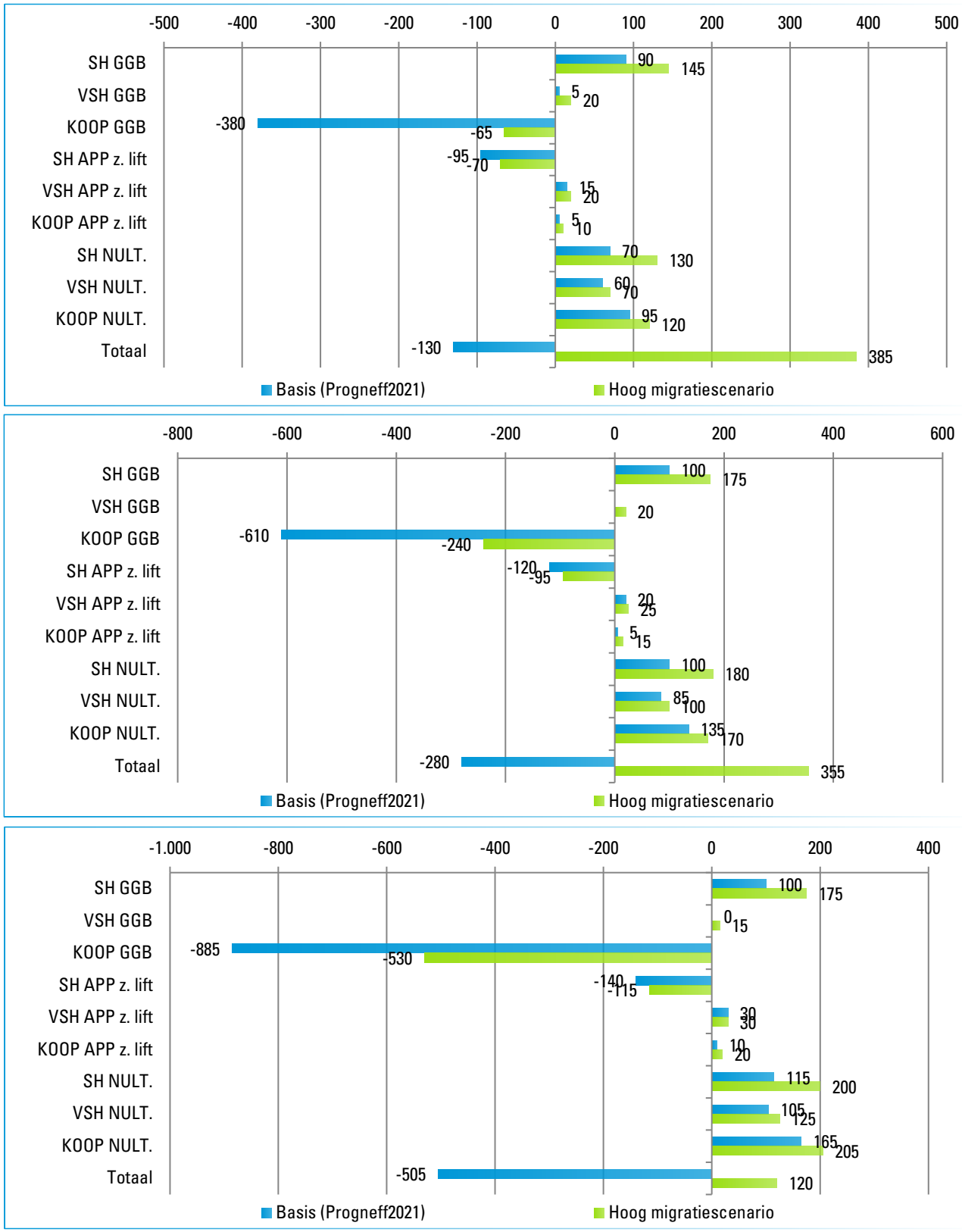
KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE: COMBINATIE VAN WOONVOORKEUREN EN BETAALBAARHEID

Aan de hand van de huishoudensprognose en de bestaande woningvoorraad (per gemeente of deelgebied) bepalen we de kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. In dit model baseren we ons ten eerste op de primaire woonvoorkeuren van de 25 Stec-doelgroepen (zie ook Bijlage C voor een toelichting op deze doelgroepen). Deze doelgroepen verschillen van elkaar op basis van woonmilieu, inkomen en huishoudenssamenstelling. Vervolgens voeren we een betaalbaarheidscheck uit. Hierin corrigeren we de woonvoorkeur van huishoudens naar hun inkomen. Dit doen we op basis van de betaalbaarheid van de bestaande koopwoningvoorraad. Slechts een klein deel van de koopwoningvoorraad is bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen, zeker in de huidige woningmarkt. Door een correctie toe te passen weten we een mismatch tussen woonvoorkeuren en onbetaalbare koopwoningen te voorkomen en sluit de woningbehoefte van lage inkomens beter aan op voor hen bereikbare woningtypen.

TWEE SCENARIO'S VORMEN BANDBREEDTE KWALITIATIEVE WONINGBEHOEFTE

Net als bij het bepalen van de huishoudensontwikkeling van de gemeente Beek werken we ook de kwalitatieve woningbehoefte uit in twee scenario's. Tezamen vormen deze scenario's een bandbreedte die kansen biedt voor adaptief programmeren.

Figuur 6: Kwalitatieve vraag gemeente Beek t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



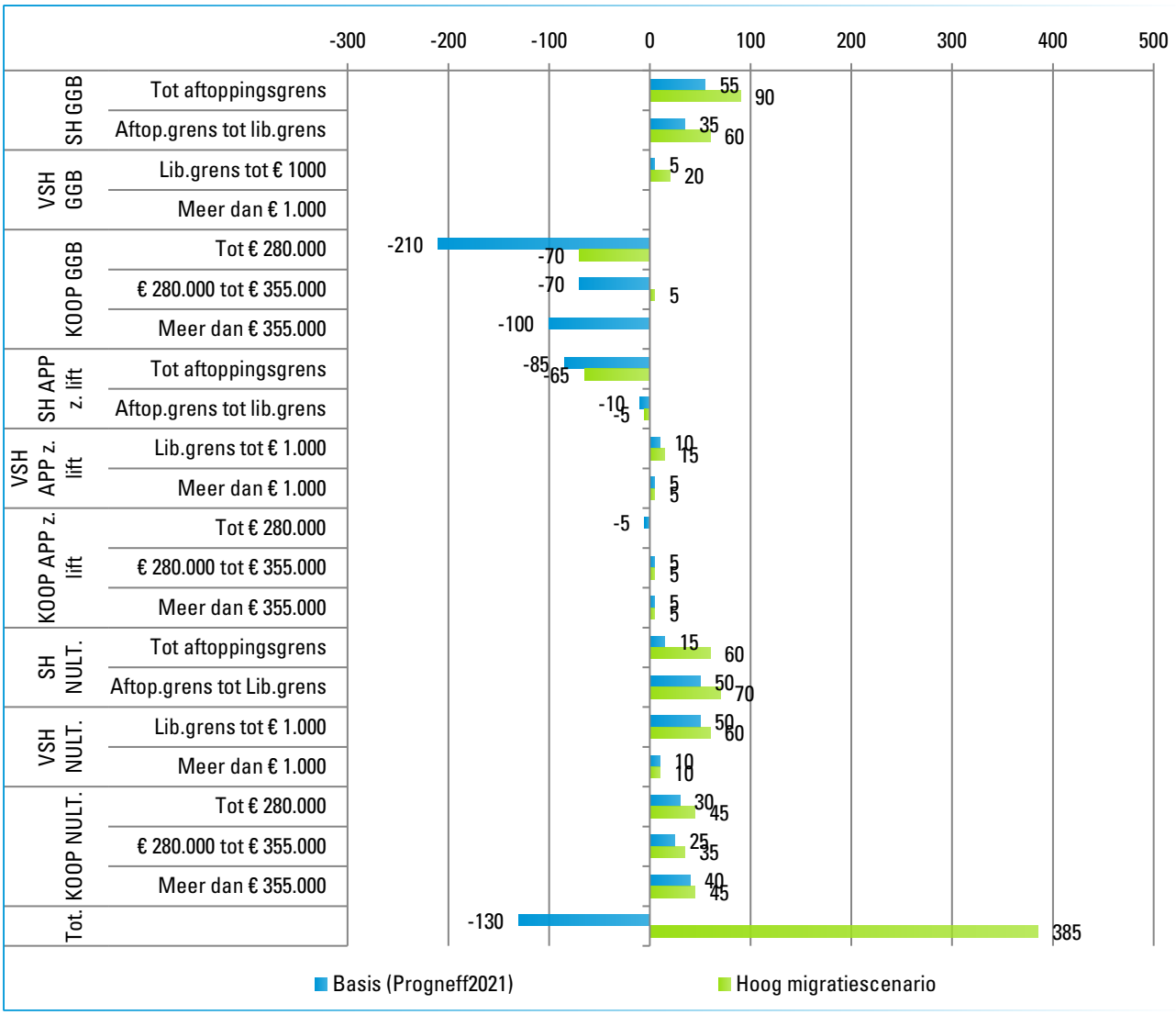
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich verdeeld over verschillende prijssegmenten van reguliere grondgebonden koopwoningen. Bij sociale huurappartementen zonder lift zien met name een overschot tot de aftoppingsgrens. Het merendeel van dit woningtype heeft namelijk een huurprijs onder deze grens. In het migratiescenario is het overschot aan alle koopprijssegmenten wel beperkter.
- De woningbehoefte zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Dit type woning sluit aan op de woonwensen van ouderen. Zowel wat betreft prijssegment als woningtype loopt hun wens sterk uiteen. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en middenhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 7: Kwalitatieve vraag gemeente Beek naar product-marktcombinaties, 2023 t/m 2030



Bron: Prognef (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

3.5 Nieuwbouwplannen sluiten kwalitatief goed aan op behoefte, maar door kwantiteit kunnen risico's in bestaande voorraad ontstaan

Aansluitend op het in kaart brengen van de kwalitatieve woningbehoefte voeren we een confrontatie uit tussen de woningbehoefte en de actuele plancapaciteit. In onderstaande tabel zetten we de plancapaciteit

af tegen de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2030 voor de gemeente Beek. We houden hierbij, waar mogelijk rekening met het woningtype en de eigendomsvorm.

Tabel 2: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in gemeente Beek, 2023 t/m 2030

Woningtype	Behoefte 2023 t/m 2030	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+90 tot +145	+6	85 tot 140
VSH GGB	+5 tot +20	+25	-20 tot -5
Koop GGB	-380 tot -65	+66	-445 tot -130
SH APP z. lift	-95 tot -70	0	-95 tot -70
VSH APP z. lift	+15 tot +20	0	15 tot 20
Koop APP z.lift	+5 tot +10	0	5 tot 10
SH NULT.	+70 tot +130	+115	-45 tot +15
VSH NULT.	+60 tot +70	+25	35 tot 40
Koop NULT.	+95 tot +120	+201	-105 tot -80
Totaal	**-130 tot +395**	**+438**	**-570 tot -45**

Bron: Progneff (2021). Plancapaciteit gemeente Beek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 2 en 4 afgerond op vijftallen.

In onze confrontatie valt op dat er wordt ingezet op een divers nieuwbouwaanbod dat voor een deel ook al goed aansluit op de toekomstige woningbehoefte. Wel valt op dat de plancapaciteit aan grondgebonden koopwoningen relatief groot is gezien het verwachte overschot aan dit type. Dit kan op termijn risico's veroorzaken in de bestaande, minder courante, voorraad van de gemeente Beek. Daarnaast zien we dat de huidige plannen de kwantitatieve woningbehoefte volgens zowel het basis- als migratiescenario overstijgen. Extra plannen kunnen invulling geven aan woonwensen van huishoudens die nu nog niet in de gemeente wonen, maar ook hiervoor geldt dat dit mogelijk risico's kan veroorzaken in de bestaande voorraad. Dit betekent niet dat kwalitatief goede woningen bijbouwen ongewenst is. Daarentegen zal dan ook een kritische blik geworpen moeten worden op verouderde woningen en de mogelijkheid tot sloop of transformatie daarvan. Op die manier blijft een evenwichtige woningmarkt in stand.

Op dit moment liggen er ook plannen om naast reguliere woningbouw ook acht standplaatsen met woonwagens te bouwen. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de vereisten om te voorzien in de woonwensen van (toekomstige) woonwagenbewoners.

3.6 Vergrijzing leidt tot toename zorgbehoevenden

De gemeente Beek vergrijst naar verwachting de komende jaren sterk. Dit heeft gevolgen voor het aantal zorgbehoevenden in de gemeente. Een deel hiervan woont intramuraal. Dit betekent dat een cliënt zorg krijgt in de zorginstelling waar diegene verblijft. Volgens de Primos-prognose groeit de institutionele bevolking van de gemeente Beek tot en met 2030. In totaal gaat het om een toename van +50 institutioneel wonende personen. De groei wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een toename van het aantal 75+'ers.

Tabel 3: ontwikkeling institutionele bevolking in de gemeente Beek, 2023 t/m 2030

Leeftijdsklasse	Aantal 2023	Aantal 2031	Ontw. 2023-2031
0-15 jaar	1	3	+2
15-24 jaar	5	4	-1
25-34 jaar	0	5	+5
35-44 jaar	3	6	+3
45-54 jaar	1	4	+3
55-64 jaar	4	2	-2
65-74 jaar	18	18	0
75-84 jaar	33	61	+28
85 jaar en ouder	88	102	+14
Totaal	**153**	**205**	**+52**

Bron: Primos2022. Bewerking Stec Groep (2023).

We zien dat een ander deel van de zorgbehoevenden de nodige zorg thuis ontvangt. Het merendeel hiervan ontvangt zorg op basis van de Wmo2015. Hierin staat dat gemeenten ondersteuning moeten bieden aan inwoners die hulp nodig hebben bij het leiden van een zelfredzaam leven en het deelnemen aan de samenleving. Dit kan in de vorm van algemene voorzieningen (zoals een maaltijdservice of een ontmoetingscentrum) of in de vorm van maatwerkvoorzieningen (zoals hulpmiddelen of woningaanpassingen).

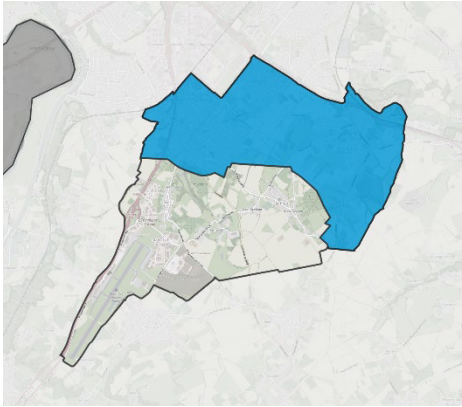
We zien in onderstaande tabel dat het aantal huishoudens met minimaal één Wmo-cliënt sterk toeneemt tot en met 2030 (+80). Met name in de leeftijdsgroepen 75-84 jaar en 85 jaar en ouder verwachten we een sterke toename. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door de vergrijzing in Beek en de verdere extramuralisering van de zorg.

Tabel 4: ontwikkeing huishoudens met minimaal één Wmo2015-cliënt in de gemeente Beek, 2023 t/m 2030

Leeftijdsklasse huishoudens	Aantal 2023	Aantal 2031	Ontw. 2023-2031
15-24 jaar	5	5	0
25-34 jaar	60	55	-5
35-44 jaar	70	80	+10
45-54 jaar	80	75	-5
55-64 jaar	115	95	-20
65-74 jaar	105	105	0
75-84 jaar	360	415	+55
85 jaar en ouder	330	375	+45
Totaal	**1.125**	**1.205**	**+80**

Bron: Primos2022, CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

4 Deelgebied Beek - Spaubeek



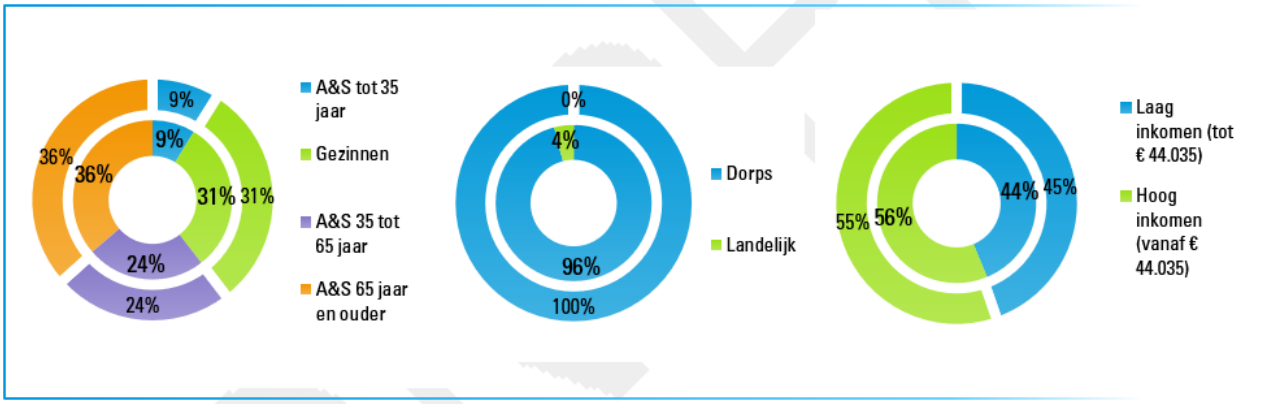
In dit hoofdstuk zoomen we in op het deelgebied Beek - Spaubeek (op basis van de CBS-wijkenindeling, zie de kaart rechts). Op deelgebiedniveau geven we informatie over het woonmilieu, inkomen en de samenstelling van de huishoudens, waarna we vervolgens de samenhang tussen leeftijds- en inkomensgroepen inzichtelijk maken. Verder tonen we de huidige woningvoorraad van het deelgebied. In deze analyses maken we telkens de vergelijking met de situatie op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we vooruit. Eerst schetsen we de verwachte huishoudens-ontwikkeling uitgesplitst naar de 16 Stec-Doelgroepen die voorkomen in het deelgebied Beek - Spaubeek. Daarna vertalen we dit aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor het deelgebied en zetten we dit af tegen de actuele nieuwbouwplannen. De verwachte huishoudensontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningbehoefte werken we ten slotte ook op kernniveau uit. In het deelgebied Beek - Spaubeek zoomen we in op de kernen Beek, Neerbeek en Spaubeek.

4.1 Deelgebied Beek - Spaubeek: behoefte aan -110 tot +360 woningen t/m 2030

Hoofdzakelijk woonachtigen in dorpskernen, weinig verschillen met gemeentelijke verhoudingen

Het deelgebied Beek - Spaubeek telt circa 14.085 inwoners verspreid over 6.655 huishoudens (CBS, 2022). Hiermee woont het merendeel van de Beekse huishoudens in dit deelgebied. We zien dat hierdoor de verschillen met de doelgroepenverdeling op gemeentelijk niveau niet groot zijn. We onderscheiden in dit deelgebied twee typen kernen: Beek en Neerbeek zijn volgens de regionale gebiedsindeling verstedelijkte kernen en Spaubeek is een landelijke kern. Verder valt op dat meer dan een derde van de huishoudens ouder is dan 65 jaar en dat het merendeel een hoog inkomen heeft (meer dan € 44.035).

Figuur 8: Huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Beek - Spaubeek (buitenste ring) en gemeente Beek (binnenste ring)



Bron: ABF (2021), LMW (2020), Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Ouderen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een laag inkomen

Om de verdeling naar inkomensgroepen [6] verder inzichtelijk te maken zetten we deze af tegen huishoudens van verschillende samenstellingen. Hierin komt naar voren dat met name oudere huishoudens relatief vaak een lager inkomen bezitten. Dit zien we vooral terug bij alleenstaande ouderen. Aangezien Beek - Spaubeek de komende jaren naar verwachting verder verouderd en de huishoudens verder verdunnen kan dit leiden tot een groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Hierbij merken we wel op dat een deel van deze oudere huishoudens een eigen vermogen bezit en daardoor meer bestedingskracht heeft dan op basis van hun inkomen wordt verwacht.

Tabel 5: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in Beek - Spaubeek

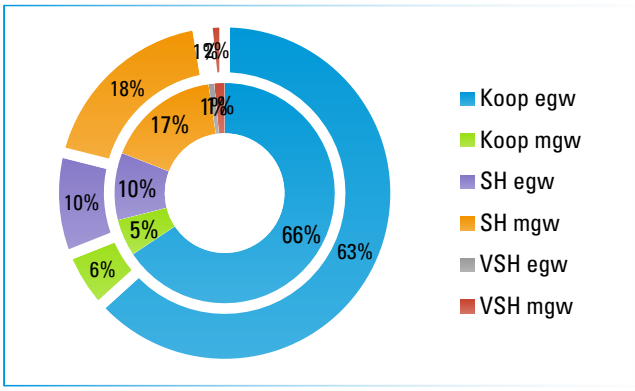
	Doelgroep met recht op huurtoeslag	Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	65 (52%)	35 (28%)	(0%)	25 (20%)	125
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	395 (36%)	365 (33%)	80 (7%)	270 (24%)	1110
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	505 (51%)	345 (35%)	45 (5%)	95 (10%)	990
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	115 (9%)	60 (5%)	55 (4%)	1.035 (82%)	1.265
Paar zonder kinderen AOW of ouder	335 (31%)	185 (17%)	110 (10%)	460 (42%)	1.090
Paar met kind(eren)	160 (10%)	70 (4%)	45 (3%)	1.285 (82%)	1.560
Eenoudergezin	280 (61%)	40 (9%)	25 (5%)	115 (25%)	460
Totaal	1.855 (28%)	1.100 (17%)	360 (5%)	3.285 (50%)	6.600

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel meergezinswoningen, maar merendeel blijft regulier grondgebonden koop

De woningvoorraad van het deelgebied Beek - Spaubeek bestaat uit circa 6.775 woningen (CBS, 2022). Hiervan is ongeveer 63% een reguliere grondgebonden koopwoning. Dit is relatief minder dan in de gemeente als geheel, maar nog steeds ruim het merendeel. We zien daarentegen juist relatief veel meergezinswoningen terug in dit deelgebied, zowel in het koop- als huursegment.

Figuur 9: Woningvoorraad Beek – Spaubeek (buitenste ring) vergeleken met gemeente Beek (binnenste ring)



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Verwachte afname van -110 tot +360 huishoudens t/m 2030 en -455 tot +120 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in het deelgebied Beek - Spaubeek tot en met 2030 licht afnemen tot licht toenemen. Tot 2040 zien we deze trend ook terug. Hierdoor zijn de kwalitatieve verschuivingen beduidend groter dan de kwantitatieve. Uitgesplitst naar de Stec-Doelgroepen zien we namelijk dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar tot en met 2030 in omvang zal toenemen in beide scenario's. De meesten van hen zullen in een dorps woonmilieu wonen met een laag

[6] We hanteren vier inkomensgroepen gebaseerd op de grenzen voor passend toewijzen. Met recht op huurtoeslag: tot € 25.475 / € 34.55 / € 25.075 / € 33.800, lage inkomens tot € 44.035, lage middeninkomens tot € 48.625 en hoge middeninkomens/hoge inkomens met een bruto huishoudinkomen van meer dan € 48.625.

inkomen. Hiernaast zien we in het hoge migratiescenario ook een verwachte stijging van het aantal gezinnen terug. Deze ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met de verwachtingen op gemeenteniveau. Landelijk wonende doelgroepen komen volgens de ABF-woonmilieuindeling (waarbij elke buurt een woonmilieu krijgt toegekend) niet voor in dit deelgebied.

Tabel 6: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 8 Stec-Doelgroepen in deelgebied Beek - Spaubeek, 2023-2040

Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	280	-40 tot -20	-70 tot -50	-95 tot -80
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		320	-45 tot -25	-80 tot -60	-110 tot -90
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		700	-20 tot +25	-25 tot +35	-35 tot +25
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.345	-40 tot +55	-50 tot +65	-70 tot +50
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		625	-100 tot -65	-150 tot -110	-180 tot -140
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		960	-155 tot -95	-230 tot -165	-275 tot -215
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.610	+190 tot +320	+235 tot +400	+205 tot +375
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		835	+100 tot +165	+120 tot +210	+105 tot +195
Totaal				**6.670**	**-110 tot +360**	**-250 tot +325**	**-455 tot +120**

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

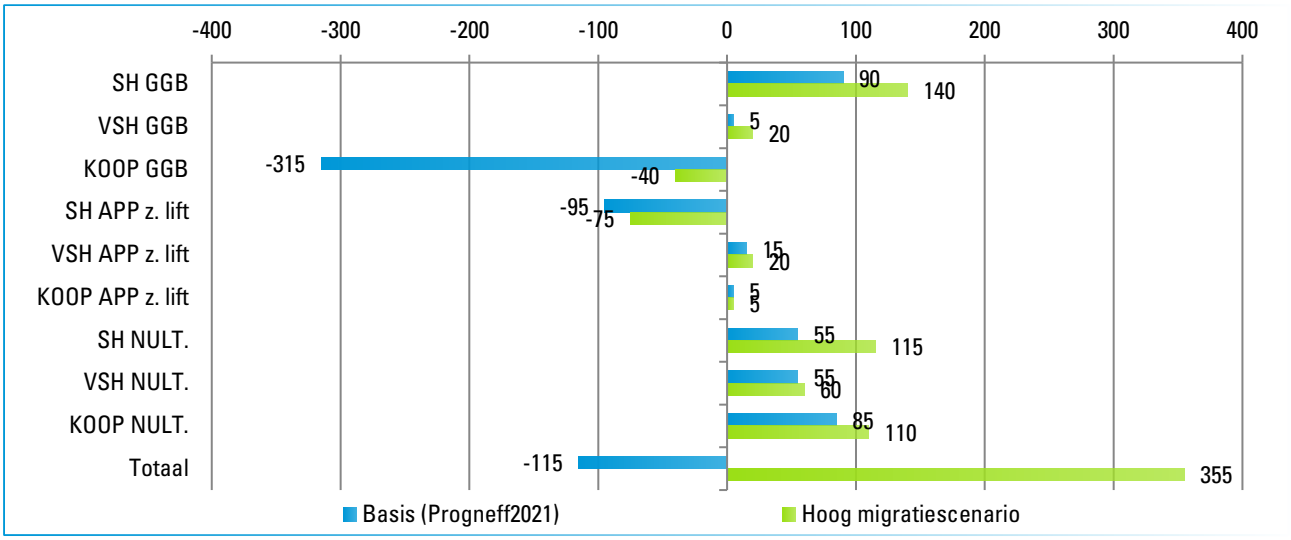
Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift, vraag naar nultredenwoningen

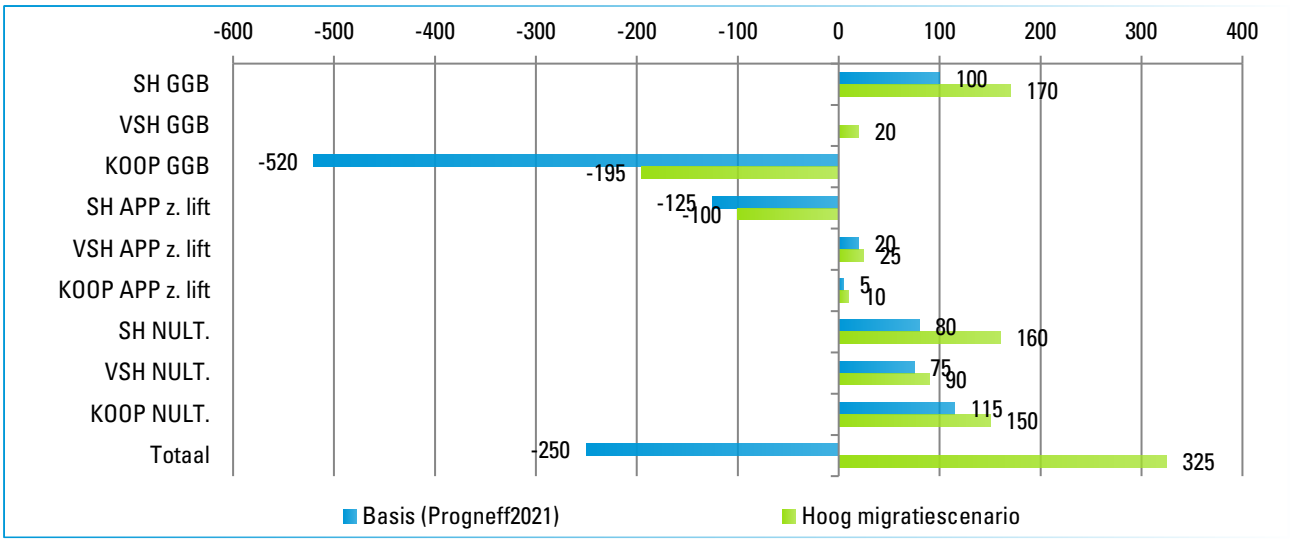
Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in het deelgebied Beek – Spaubeek in de komende acht tot zeventien jaar in beide scenario's een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift, type woningen waar nu nog een groot deel van de woningvoorraad uit bestaat. Dit mogelijke overschot hangt samen met de vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren) die optreden. Tot nu toe werd deze dalende natuurlijke aanwas opgevangen door migratie. Ongeacht de mate waarin migratie zich ontwikkelt signaleren we op termijn risico's in deze segmenten waar we een overschot verwachten. Wel is het overschot bij meer migratie een stuk lager. Dit geldt met name voor het reguliere grondgebonden koopsegment. Een groot deel van de instromende huishoudens is namelijk juist op zoek naar dit type woning.

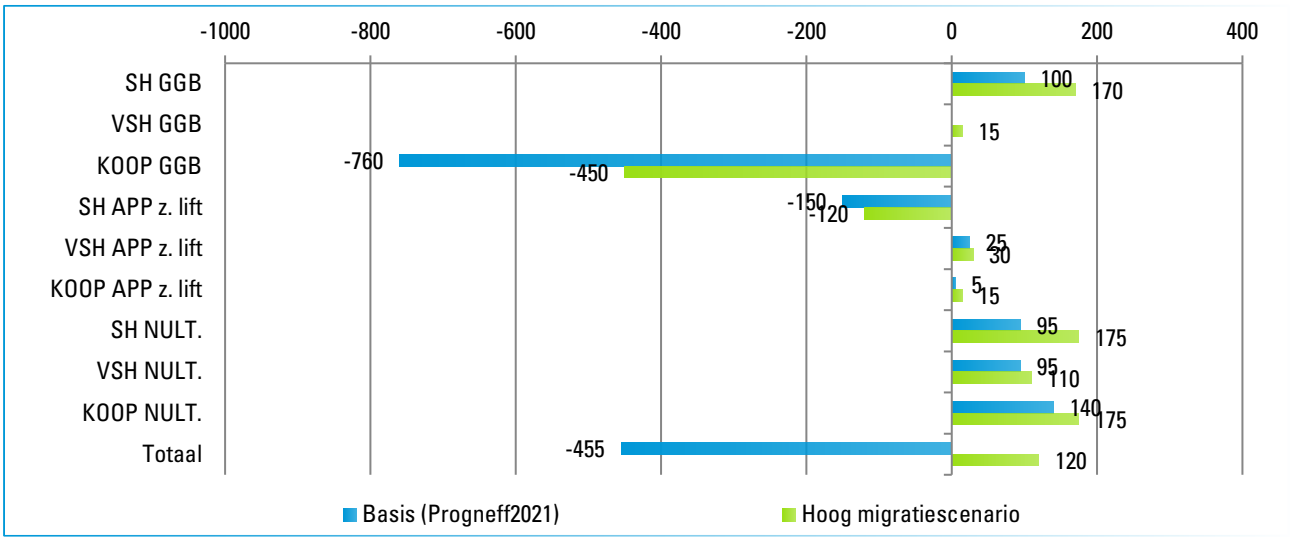
Verder zien we in het grondgebonden segment met name een behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Deze behoefte komt veelal vanuit jongere huishoudens. Mogelijk kan een deel van deze behoefte opgevangen worden door de reeds bestaande voorraad aan sociale huurappartementen. Hier ligt mogelijk niet de primaire voorkeur van deze huishoudens, maar voorkomt dat er een grote sloop-nieuwbouwopgave ontstaat. Deze huishoudens kunnen mogelijk in een later stadium de stap maken naar een grondgebonden woning.

We zien in beide scenario's daarnaast een behoefte aan de andere type woningen. Met name naar nultredenwoningen is de vraag groot. Wanneer we verder doorkijken tot 2040 zien we dat deze trend zich op gelijke wijze doorzet. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door woningen aan te passen aan de wensen van ouderen. Denk hierbij aan de installatie van een traplift of andere hulpmiddelen of het toevoegen van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien. Aanvullend zal echter een diverse nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen benodigd zijn om in de wensen van de toenemende groep ouderen te kunnen voorzien.

Figuur 10: Kwalitatieve vraag Beek – Spaubeek t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)







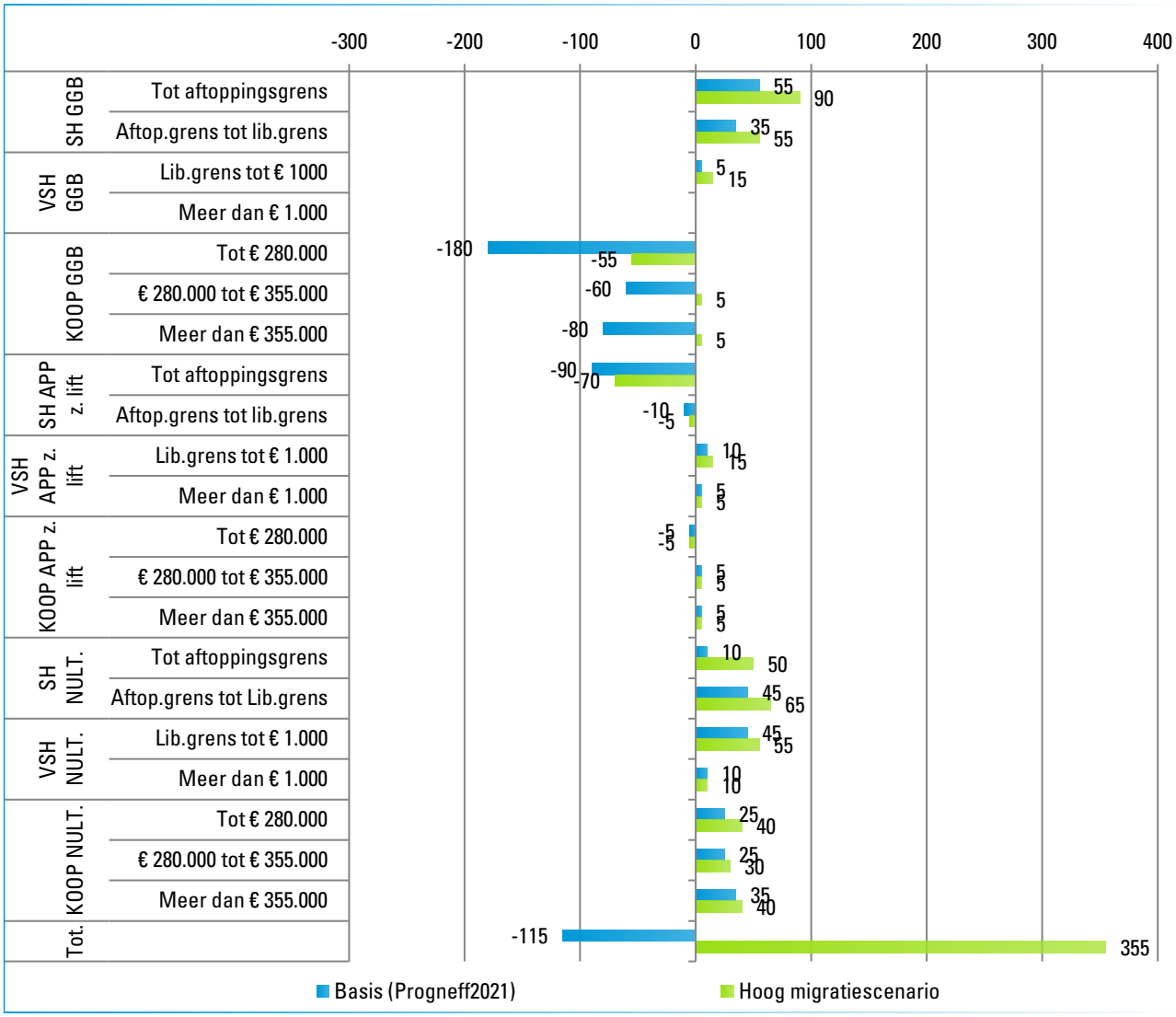
Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoefte aan nultredenwoningen landt in alle segmenten, zowel betaalbaar als duur

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich verdeeld over verschillende prijssegmenten van reguliere grondgebonden koopwoningen. Bij sociale huurappartementen zonder lift zien met name een overschot tot de aftoppingsgrens. Het merendeel van dit woningtype heeft namelijk een huurprijs onder deze grens. In het migratiescenario is het overschot aan alle koopprijssegmenten wel beperkter.
- De woningbehoefte zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Dit type woning sluit aan op de woonwensen van ouderen. Zowel wat betreft prijssegment als woningtype loopt hun wens sterk uiteen. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.
- Naar verwachting zal ook aan reguliere grondgebonden sociale huur- en middenhuurwoningen nog een behoefte bestaan. Dit komt met name doordat voor veel huishoudens een koopwoning onbetaalbaar is geworden. We zien nog wel een overschot aan het goedkoopste koopwoningtype terug. Mogelijk kan dit overschot ingevuld worden door doelgroepen die nu bijvoorbeeld nog in de middenhuur zouden landen. Een woning van circa € 200.000 is echter voor veel huishoudens met een laag inkomen ook nog onbetaalbaar.

Figuur 11: Kwalitatieve vraag Beek - Spaubeek naar product-marktcombinaties, 2023 t/m 2030



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Huidige plannen sluiten aan op vraag, maar overstijgen kwantitatieve behoefte

Wanneer we de kwalitatieve woningbehoefte afzetten tegen de actuele nieuwbouwplannen valt op dat in de plannen al uitgebreid wordt ingezet op nultredenwoningen. Met name op de toenemende vraag naar nultredenwoningen in het koopsegment wordt in Beek – Spaubeek al goed ingespeeld. Wel zien we dat er nog een blijvende behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen blijft bestaan. Mogelijk kan deze behoefte deels ook worden ingevuld door de geplande sociale huurwoningen in het appartementen/ nultredensegment. Deze sluiten daarmee in ieder geval aan op de wensen van de vergrijzende bevolking van Beek – Spaubeek. Daarnaast is het verstandig de mogelijke gevolgen in het reguliere grondgebonden koopsegment te monitoren. Met name wanneer de woningmarkt verder afkoelt, kan dat met het huidige nieuwbouwprogramma voor risico's zorgen.

Tabel 7: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in Beek - Spaubeek, 2023 t/m 2030

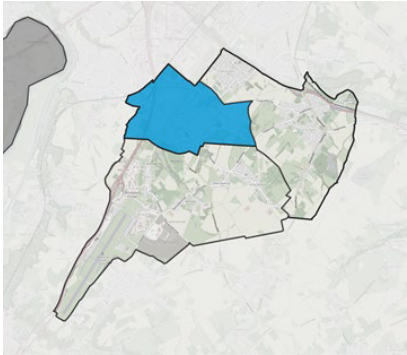
Woningtype	Behoefte 2023 t/m 2030	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	+90 tot +140	+6	85 tot 135
VSH GGB	+5 tot +20	+18	-15 tot 0
Koop GGB	-315 tot -40	+31	-345 tot -70
SH APP z. lift	-95 tot -75	0	-95 tot -75
VSH APP z. lift	+15 tot +20	0	15 tot 20
Koop APP z.lift	+5 tot +5	0	5 tot 5
SH NULT.	+55 tot +115	+102	-45 tot 15
VSH NULT.	+55 tot +60	+25	30 tot 35
Koop NULT.	+85 tot +110	+187	-100 tot -75
Totaal	**-115 tot +355**	**+369**	**-485 tot -15**

Bron: Progneff (2021). Plancapaciteit gemeente Beek (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 2 en 4 afgerond op vijftallen.

4.2 Beek: behoefte aan -50 tot +240 woningen t/m 2030

Verwachte ontwikkeling van circa -50 tot +240 huishoudens t/m 2030 en -260 tot +90 huishoudens tot 2040

De kern Beek is veruit de grootste kern van de gemeente Beek. Het merendeel van de huishoudensontwikkeling vindt dan ook in deze kern plaats. In totaal wordt een afname van 50 huishoudens (-1%) tot een toename van 240 huishoudens (+6%) verwacht tot en met 2030, afhankelijk van welk scenario uitkomt. Onderliggend zien we een sterke ontgroening en vergrijzing terug. Deze ontwikkelingen zetten zich naar verwachting door tot 2040. Wel zien we in de periode 2031-2040 een stevigere krimp terug. Ook dit is echter afhankelijk van de mate waarin migratie de demografie van de gemeente Beek blijft beïnvloeden.



Tabel 8: Doelgroepenontwikkeling Beek, 2023-2040

	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	415	-55 (-14%) tot -30 (-7%)	-105 (-25%) tot -75 (-18%)	-140 (-34%) tot -115 (-28%)
Gezinnen	1.255	-30 (-2%) tot +60 (+5%)	-35 (-3%) tot +75 (+6%)	-55 (-4%) tot +55 (+4%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	955	-140 (-15%) tot -80 (-9%)	-220 (-23%) tot -155 (-16%)	-265 (-28%) tot -200 (-21%)
Alleenst. 65-plus	1.470	+175 (+12%) tot+ 290 (+20%)	+225 (+15%) tot +375 (+25%)	+200 (+14%) tot +355 (+24%)
Totaal	**4.095**	**-50 (-1%) tot +240 (+6%)**	**-135 (-3%) tot +220 (+5%)**	**-260 (-6%) tot +90 (+2%)**

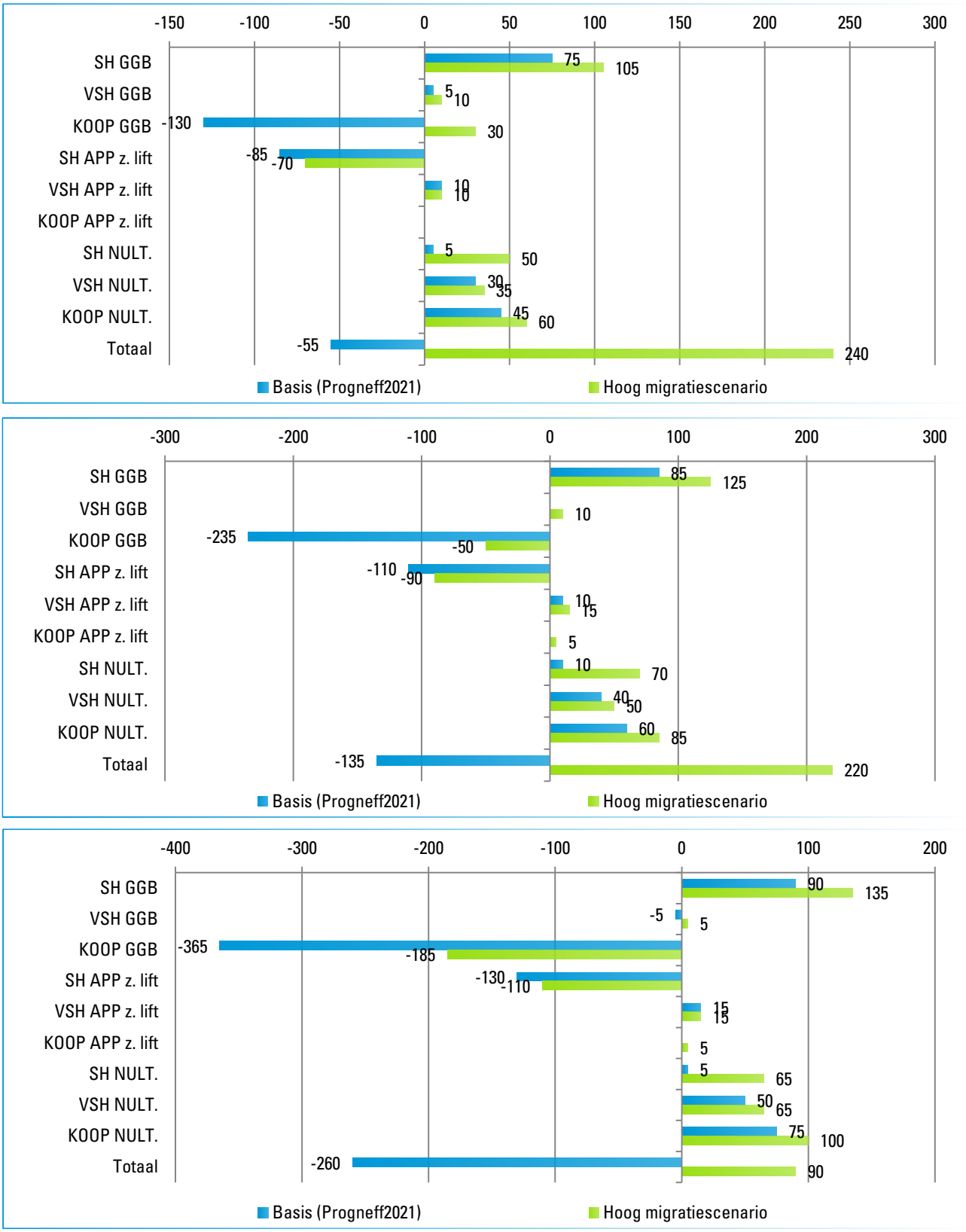
Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Relatief sterk overschot aan sociale huurappartementen zonder lift, maar ook behoefte aan nultreden

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Beek in de komende jaren net als in de rest van de gemeente een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Verder valt echter ook het relatief grote overschot aan sociale huurappartementen zonder lift op. Dit overschot is relatief groot doordat er in deze kern relatief veel van dit type woning staan. Aan grondgebonden sociale huurwoningen

zien we juist een tekort. Dit wordt veroorzaakt doordat met name jongere huishoudens liever grondgebonden willen wonen. Vanuit ouderen zien we met name een behoefte aan levensloopgeschikte woningtypen terug.

Figuur 12: Kwalitatieve vraag Beek t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



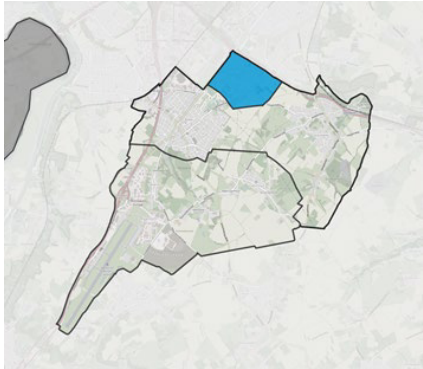
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Veel plannen voor appartementen in Beek, sluit goed aan op kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de plancapaciteit van de gemeente Beek concluderen we dat de huidige nieuwbouwplannen goed aansluiten op de verwachte woningbehoefte tot en met 2030. Veruit het merendeel van de plannen betreft woningen in het appartementen/nultredensegment. De behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen wordt niet ingevuld, maar de plannen aan levensloopbestendige nieuwe sociale huurappartementen kunnen daar deels in voorzien. Wel is het verstandig af te wegen of verouderde niet-levensloopbestendige sociale huurappartementen naar de toekomst toe nog wenselijk zijn.

4.3 Neerbeek: behoefte aan -20 tot +55 woningen t/m 2030

Verwachte ontwikkeling van -20 tot +55 huishoudens t/m 2030 en -75 tot +15 huishoudens tot 2040



De kern Neerbeek is qua grootte de derde kern van de gemeente Beek met 1.050 huishoudens. Naar verwachting zal dit aantal licht afnemen tot licht toenemen tot en met 2030. Dit zal zich naar verwachting ook doorzetten tot 2040. Wel zal er mogelijk sprake zijn vaan een lichte daling tussen 2031 en 2040. Kwalitatief zien we grotere verschuivingen terug. Met name het aantal oudere huishoudens neemt sterk toe. Naar verwachting ook forser dan in de overige kernen. Overige doelgroepen nemen daarentegen ook sterker af. Zo wordt in het hoge migratiescenario slechts een beperkte groei van het aantal gezinnen verwacht.

Tabel 9: Doelgroepenontwikkeling Neerbeek, 2023-2040

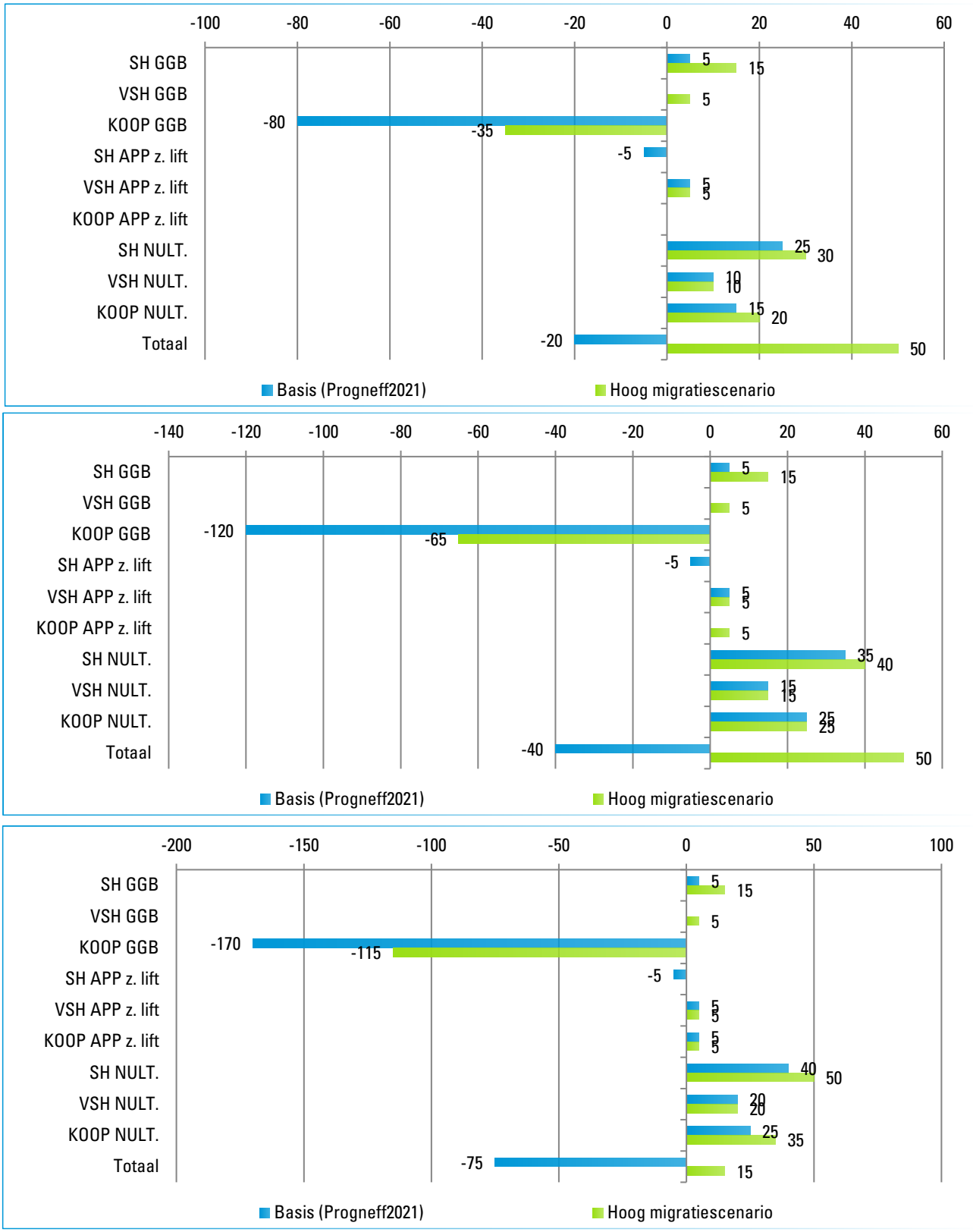
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	60	-10 (-14%) tot -5 (-8%)	-15 (-23%) tot -10 (-17%)	-20 (-35%) tot -20 (-29%)
Gezinnen	325	-15 (-5%) tot +5 (+1%)	-20 (-6%) tot +5 (+2%)	-25 (-8%) tot +5 (+1%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	265	-55 (-20%) tot -40 (-15%)	-70 (-27%) tot -55 (-21%)	-85 (-32%) tot -70 (-25%)
Alleenst. 65-plus	395	+60 (+15%) tot +90 (+23%)	+65 (+17%) tot +110 (+27%)	+55 (+15%) tot +100 (+25%)
Totaal	**1.050**	**-20 (-2%) tot +55 (+5%)**	**-40 (-4%) tot +50 (+5%)**	**-75 (-7%) tot +15 (+2%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar overige woningtypen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Neerbeek de komende jaren een overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. In tegenstelling tot de kern Beek zien we in Neerbeek weinig overschot aan sociale huurappartementen zonder lift ontstaan. Dit type woning staat immers weinig in deze kern. We zien verder juist met name behoefte ontstaan aan nultredenwoningen. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing die verwacht wordt. De behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen is beperkt. Dit komt doordat er al relatief veel van dit type woning in de kern staan.

Figuur 13: Kwalitatieve vraag Neerbeek t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



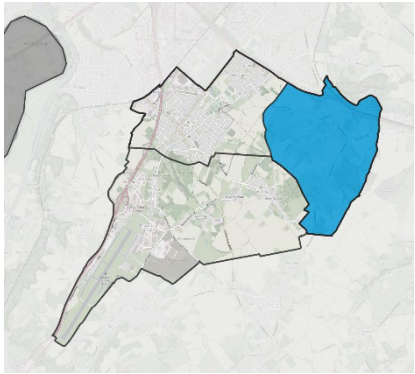
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Weinig nieuwbouwplannen in Neerbeek, bij extra plannen in deze kern prioriteit

Er zijn op dit moment nog maar weinig nieuwbouwplannen voor de kern Neerbeek. In totaal betreft het een netto toevoeging van +8 woningen. Dit is beduidend minder dan de verwachte huishoudensontwikkeling in het hoge migratiescenario. Om die reden adviseren we prioriteit te leggen bij woningbouw in deze kern, wanneer besloten wordt extra plannen toe te voegen aan de nieuwbouwprogrammering. Dit voorkomt krimp van de kern en dit kan tevens zorgen voor een kwalitatieve impuls van de woningvoorraad.

4.4 Spaubeek: behoefte aan circa -40 tot +70 woningen t/m 2030

Verwachte afname van -40 tot +70 huishoudens t/m 2030 en -120 tot +15 huishoudens tot 2040



De kern Spaubeek is qua grootte de tweede kern van de gemeente, maar is door haar ligging in de regionale gebiedsindeling wel getypeerd als landelijke kern. In totaal wonen er op dit moment 1.525 huishoudens in Spaubeek. Naar verwachting zal dit aantal de komende jaren licht gaan afnemen tot licht gaan toenemen. Op de langere termijn verwachten we een lichte krimp, maar gezien over zeventien jaar zal er naar verwachting nog steeds sprake zijn van lichte krimp of groei. Kwalitatief zijn de verschuivingen groter. Net als in de andere kernen in de gemeente Beek, zal Spaubeek waarschijnlijk te maken krijgen met een sterke ontgroening en vergrijzing.

Tabel 10: Doelgroepenontwikkeling Spaubeek, 2023-2040

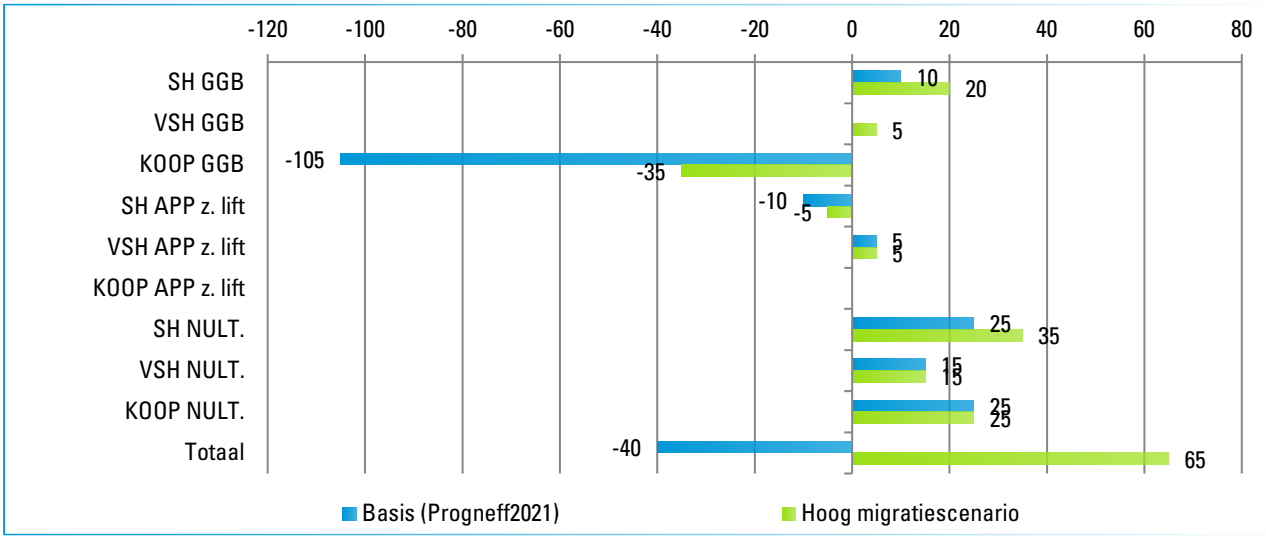
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	120	-20 (-15%) tot -10 (-9%)	-30 (-27%) tot -25 (-20%)	-45 (-37%) tot -35 (-31%)
Gezinnen	460	-15 (-4%) tot +15 (+3%)	-20 (-4%) tot +20 (+4%)	-25 (-5%) tot +15 (+4%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	365	-60 (-17%) tot -40 (-11%)	-90 (-25%) tot -65 (-18%)	-105 (-29%) tot -85 (-23%)
Alleenst. 65-plus	580	+60 (+10%) tot +105 (+18%)	70 (12%) tot +125 (+22%)	+60 (+10%) tot +120 (+20%)
Totaal	**1.525**	**-40 (-3%) tot +70 (+5%)**	**-75 (-5%) tot +60 (+4%)**	**-120 (-8%) tot +15 (+1%)**

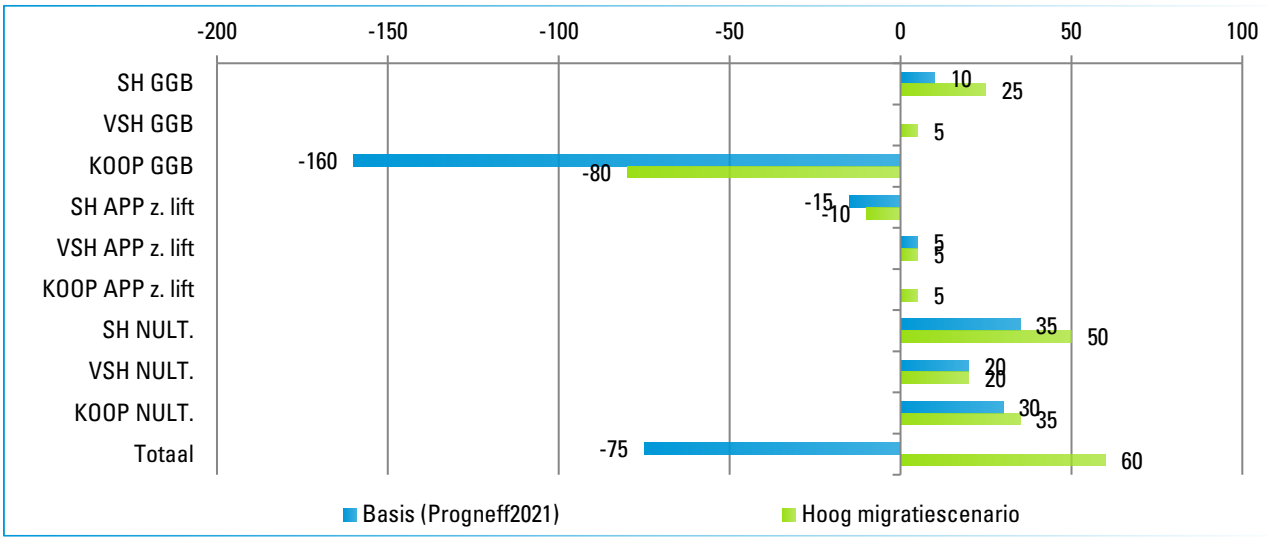
Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

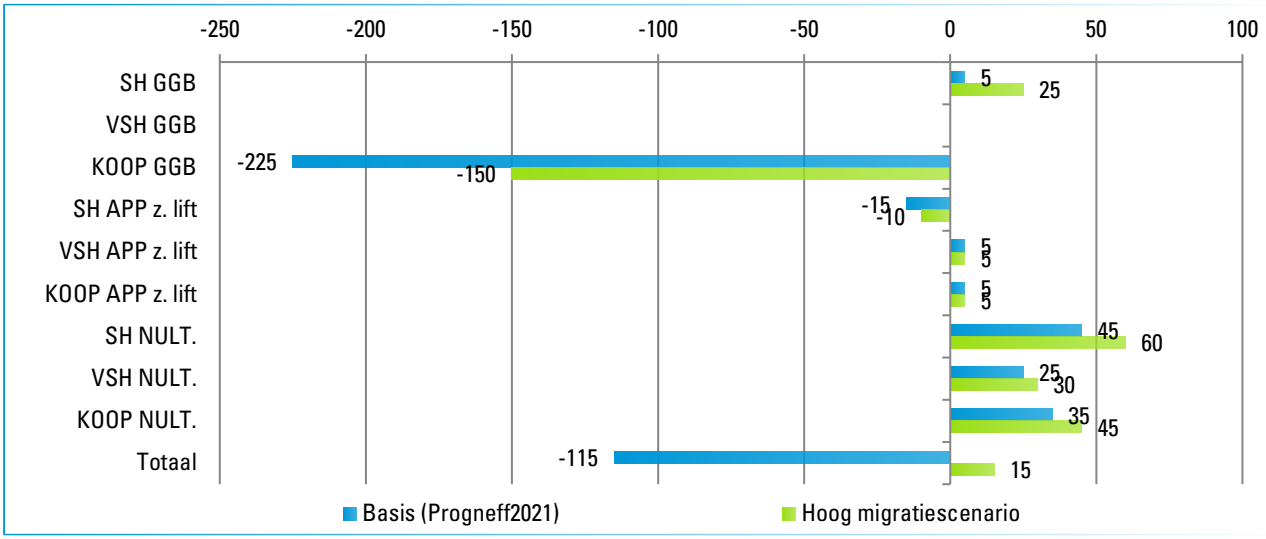
Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar overige woningtypen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Spaubeek net als in de overige kernen een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Net als in Neerbeek is ook in Spaubeek het overschot aan sociale huurappartementen zonder lift beperkt. We zien daarnaast met name behoefte ontstaan aan nultredenwoningen, zowel koop als huur. Ook in Spaubeek is de behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen relatief beperkt.

Figuur 14: Kwalitatieve vraag Spaubeek t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)





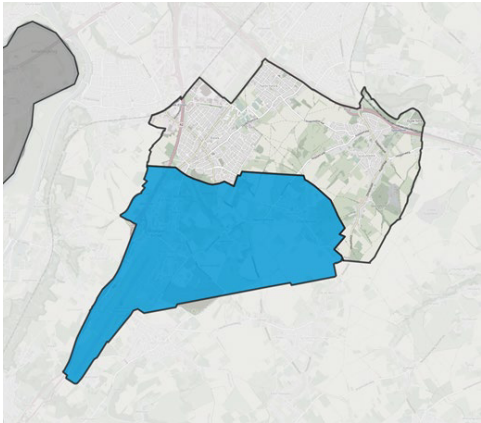


Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Diversiteit aan nieuwbouwplannen sluit goed aan op kwalitatieve woningbehoefte

We zien dat er voor de kern Spaubeek plannen zijn voor uitbreiding met +83 woningen. Dit is iets meer dan de behoefte vanuit het hoge migratiescenario. We zien door de diversiteit van de plannen echter voldoende mogelijkheden om hiermee in een vraag te voorzien. Wel zien we enige risico's in het toevoegen van reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit betreft dan met name mogelijke problemen voor de meer incourante reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit zal beter merkbaar worden, wanneer de woningmarkt verder afkoelt. Op dit moment voorzien we dit nog niet. Monitor de ontwikkelingen echter goed.

5 Deelgebied Beek-Zuid



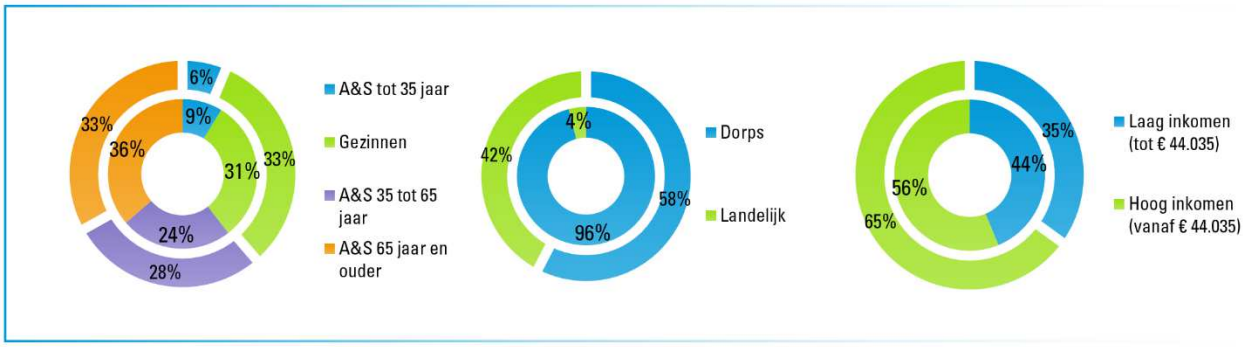
In dit hoofdstuk zoomen we in op het deelgebied Beek-Zuid (op basis van de CBS-wijkenindeling, zie bijgevoegde kaart). Op het niveau van het deelgebied geven we informatie over het woonmilieu, inkomen en de samenstelling van de huishoudens, waarna we vervolgens de samenhang tussen leeftijds- en inkomensgroepen inzichtelijk maken. Verder tonen we de huidige woningvoorraad van het deelgebied. In deze analyses maken we telkens de vergelijking met de situatie op gemeenteniveau. Vervolgens kijken we vooruit. Eerst schetsen we de verwachte huishoudensontwikkeling uitgesplitst naar de 16 Stec-doelgroepen die voorkomen in Beek-Zuid. Daarna vertalen we dit aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor het deelgebied en zetten we dit af tegen de actuele nieuwbouwplannen. De verwachte huishoudensontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningbehoefte werken we tenslotte ook op kernniveau uit. In het deelgebied Beek-Zuid zoomen we in op de kernen Genhout (Groot- en Klein Genhout), Geverik en Kelmond. Aangezien deze laatste twee kernen relatief klein zijn wat betreft de woningvoorraad, zijn deze kernen gezamenlijk geanalyseerd in dit onderzoek.

5.1 Deelgebied Beek-Zuid: behoefte aan circa -15 tot +35 woningen t/m 2030

Relatief veel gezinnen en huishoudens met een hoog inkomen

Deelgebied Beek-Zuid bestaat uit circa 1.735 inwoners verdeeld over 700 huishoudens (CBS, 2022). Deze huishoudens wonen verdeeld over een dorps en landelijk woonmilieu. Wanneer we verder inzoomen op de huishoudenssamenstelling van het deelgebied Beek-Zuid valt op er relatief veel gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar in dit deelgebied wonen. Daarentegen is het aandeel jongeren en ouderen juist relatief laag. Ook valt op dat er in het deelgebied Beek-Zuid relatief veel huishoudens met een hoog inkomen wonen (65%).

Figuur 15: Huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in deelgebied Beek-Zuid (buitenste ring) en gemeente Beek (binnenste ring)



Bron: ABF (2021), LMW (2020), Prognoff (2021). Bewerking Stec Groep (2023).

Ouderen en eenpersoonshuishoudens hebben relatief vaak een laag inkomen

Om de verdeling naar inkomensgroepen [7] verder inzichtelijk te maken zetten we deze af tegen huishoudens van verschillende samenstellingen. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is, zoals hierboven al benoemd, relatief laag in het deelgebied Beek-Zuid. Dit zien we terug in alle leeftijds- en huishoudenssamenstellingen. Met name gezinnen en stellen zonder kinderen van 25 tot 65 jaar hebben zeer vaak een hoog inkomen (circa 85%). Deze doelgroepen wonen ook relatief veel in Beek-Zuid. Verder komt naar voren dat met name oudere huishoudens relatief vaak een lager inkomen bezitten. Dit zien we vooral terug bij alleenstaande ouderen. Aangezien Beek-Zuid de komende jaren naar verwachting verder veroudert en de huishoudens verder verdunnen kan dit leiden tot een groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen. Hierbij merken we op dat een deel van deze oudere huishoudens een eigen vermogen bezit en daardoor meer bestedingskracht heeft dan op basis van hun inkomen kan worden verwacht.

Tabel 11: Inkomensgroepen naar leeftijd en samenstelling in het deelgebied Beek-Zuid

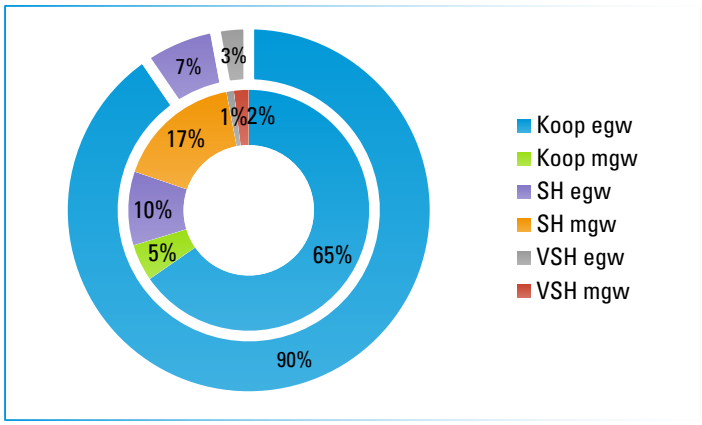
	Doelgroep met recht op huurtoeslag	Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag	Lage midden-inkomens	Hoge middeninkomens en hoge inkomens	Totaal
Jonger dan 25 jaar	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	25 (31%)	25 (31%)	0 (0%)	30 (38%)	80
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	35 (54%)	20 (31%)	0 (0%)	10 (15%)	65
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	10 (7%)	10 (7%)	0 (0%)	125 (86%)	145
Paar zonder kinderen AOW of ouder	35 (28%)	15 (12%)	10 (8%)	65 (52%)	125
Paar met kind(eren)	20 (9%)	15 (7%)	0 (0%)	190 (84%)	225
Eenoudergezin	15 (38%)	10 (25%)	0 (0%)	15 (38%)	40
Totaal	**140 (21%)**	**95 (14%)**	**10 (1%)**	**435 (64%)**	**680**

Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Voorraad Beek-Zuid bestaat bijna uitsluitend uit grondgebonden koopwoningen

De woningvoorraad van Beek-Zuid bestaat uit circa 730 woningen (CBS, 2022). Hiervan is ongeveer 90% een grondgebonden koopwoning. Dit is ruim meer dan in de gehele gemeente Beek. Logischerwijs betekent dit daarmee ook dat de huurwoningvoorraad in Beek-Zuid zeer beperkt. Ook zijn er geen appartementen, wat aansluit op het landelijkere karakter van de kernen in dit deelgebied.

Figuur 16: Woningvoorraad deelgebied Beek-Zuid (buitenste ring) vergeleken met gemeente Beek (binnenste ring)



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

[7] We hanteren vier inkomensgroepen gebaseerd op de grenzen voor passend toewijzen. Met recht op huurtoeslag: tot € 23.725 / € 32.200 / € 23.650 / € 32.075, lage inkomens tot € 40.024, lage middeninkomens tot € 44.655 en hoge middeninkomens/hoge inkomens met een bruto huishoudinkomen van meer dan € 44.655.

Verwachte ontwikkeling van -15 tot +35 huishoudens t/m 2030 en -60 tot +5 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in het deelgebied Beek-Zuid tot en met 2030 licht dalen tot licht stijgen. Dit zet zich daarna op vergelijkbare wijze door. Tussen 2035 en 2040 voorzien we wel een lichte huishoudenskrimp. De verwachte ontwikkeling is in lijn met de ontwikkeling op gemeenteniveau. Dit houdt in dat indien de gemeente hogere migratie-instroom weet vast te houden, ook Beek-Zuid een huishoudenstoename kan verwachten. Vanuit een natuurlijke ontwikkeling verwachten we echter een krimp door het hoge mate van vergrijzing. Zeker het aandeel jongeren is klein in Beek-Zuid.

Tabel 12: Verwachte huishoudensontwikkeling naar 16 Stec-Doelgroepen in Beek-Zuid, 2023-2040

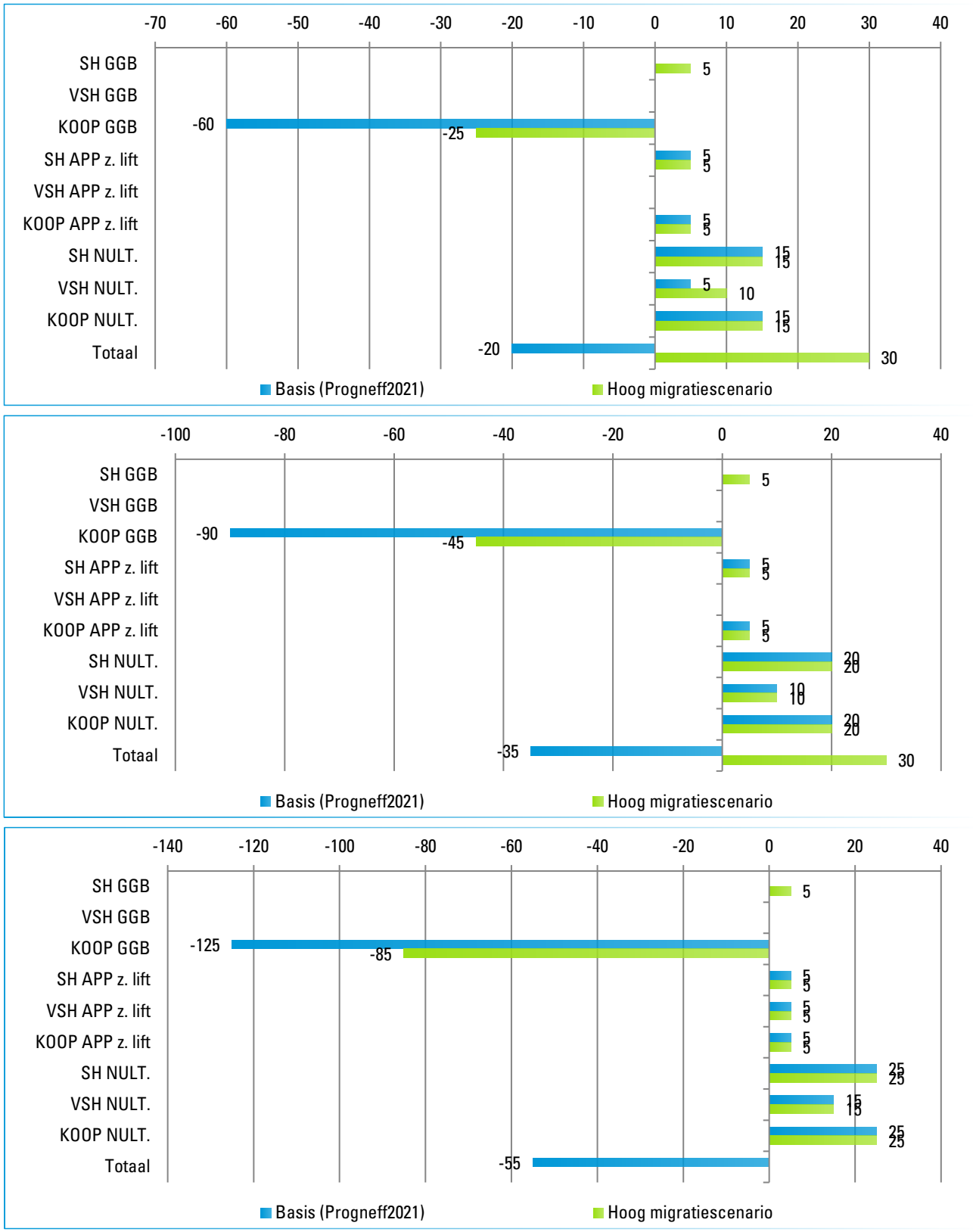
Naam doelgroep	Samenstelling	Inkomen	Woon-milieu	2023*	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		15	0 tot 0	0 tot 0	-5 tot -5
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		30	0 tot 0	-5 tot 0	-5 tot 0
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		110	-10 tot 0	-10 tot 0	-10 tot 0
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		35	-10 tot -5	-10 tot -10	-15 tot -10
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		80	-15 tot -10	-25 tot -20	-30 tot -25
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		70	+15 tot +20	+20 tot +25	+15 tot +25
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		55	+10 tot +15	+15 tot +20	+15 tot +20
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	5	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		15	0 tot 0	-5 tot 0	-5 tot -5
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		20	0 tot 0	0 tot 0	0 tot 0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		70	0 tot +5	0 tot +5	0 tot +5
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		25	-5 tot -5	-5 tot -5	-5 tot -5
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		55	-10 tot -5	-15 tot -10	-15 tot -10
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		60	+5 tot +10	+5 tot +10	+5 tot +10
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		50	+5 tot +10	+5 tot +10	0 tot +5
Totaal				**700**	**-15 tot +35**	**-35 tot +30**	**-60 tot +5**

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in het deelgebied Beek-Zuid in de komende acht tot zeventien jaar een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Zowel in het basis- als het hoge migratiescenario. Dit komt doordat op dit moment veruit het merendeel van de woningen in dit deelgebied uit dit type bestaat. We verwachten echter dat Beek-Zuid verder vergrijst. Dit heeft een invloed op de woonwensen. Om die reden zien we juist een behoefte aan levensloopgeschikte nultredenwoningen. In een gebied als Beek-Zuid lijken hiervoor grondgebonden nultredenwoningen of appartementen met relatief weinig bouwlagen het meest geschikt. Deze veranderende woonwens zet zich naar waarschijnlijkheid tot 2040 door. Mogelijk kan wel een deel van deze behoefte worden ingevuld door het aanpassen van huidige reguliere grondgebonden koopwoningen.

Figuur 17: Kwalitatieve vraag Beek-Zuid: t/m 2030 (boven), 2035 (midden) en 2040 (onder)



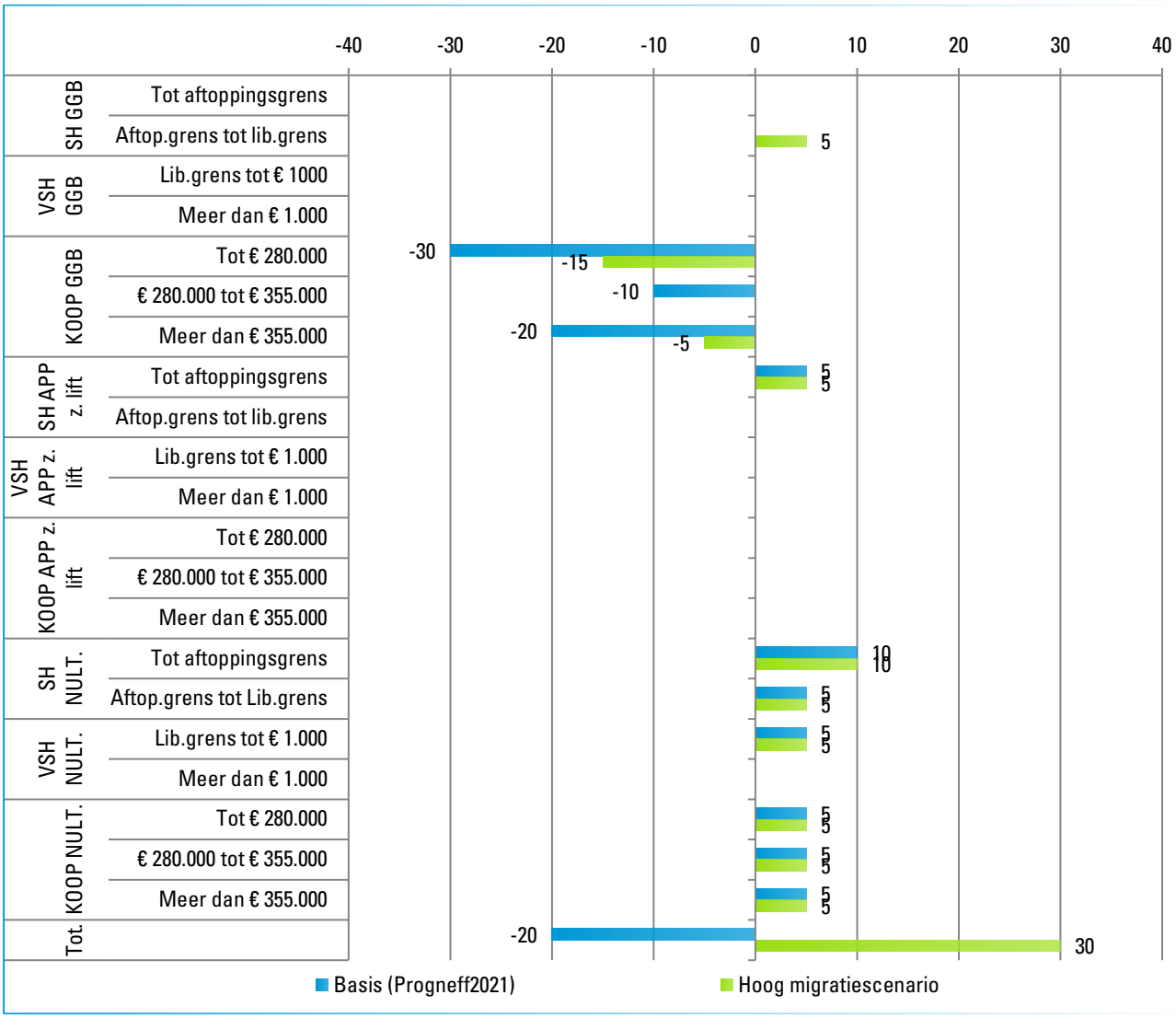
Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Zowel overschotten als behoefte verdeeld over prijssegmenten, diversiteit gewenst

We maken vervolgens een verdeling van de toekomstige woningbehoefte tot en met 2030 naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijsklassen. Het volgende valt op:

- Overschotten bevinden zich enkel in de reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit overschot bevindt zich zowel in het goedkopere als het duurdere segment. Dit zijn de typen woningen waar het merendeel van de woningvoorraad van het deelgebied Beek-Zuid uit bestaat. In het hoge migratiescenario is dit overschot wel fors beperkter.
- De woningvraag zien we in alle nultredenwoningtypen terug. Deze vraag komt met name voort uit de ouder wordende huishoudens in Beek-Zuid, die behoefte hebben aan een woning die beter aansluit op hun woonwensen. Hieruit blijkt dat de woningvraag vanuit deze doelgroep sterk uiteenloopt. Hier zal dus ook in het nieuwbouwaanbod aandacht aan besteed moeten worden.

Figuur 18: Kwalitatieve vraag Beek-Zuid naar product-marktcombinaties, 2023-2030



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel plannen voor grondgebonden koopwoningen, kan op termijn risico's veroorzaken

Wanneer we de actuele nieuwbouwplannen in Beek-Zuid afzetten tegen de verwachte woningbehoefte valt met name de planvoorraad aan reguliere grondgebonden koopwoningen op. In de verwachte woningbehoefte tot en met 2030 wordt juist aan dit segment een theoretisch overschot verwacht. Dit hoeft niet perse problemen te geven voor de nieuwbouwwoningen. Wel kan dit op termijn zorgen voor risico's bij meer verouderde bestaande koopwoningen, wanneer de woningmarkt afkoelt. Dit kan met name het geval zijn wanneer ook omliggende gemeenten veel woningen in dit segment toevoegen. De overige woningplannen geven wel invulling aan de kwalitatieve woningbehoefte, al zien we kwantitatief wel dat de

plannen de verwachte huishoudensontwikkeling overstijgen. Wanneer kwalitatief sterke woningen worden toegevoegd, kan dit echter zeker in deze kleine kernen de leefbaarheid wel ten goede komen.

Tabel 13: confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit in Beek-Zuid, 2023 t/m 2030

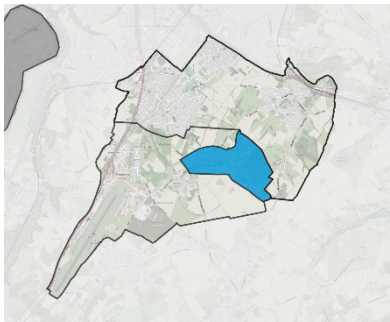
Woningtype	Behoefte 2023 t/m 2030	Plancapaciteit (zacht en hard)	Saldo
SH GGB	0 tot +5	0	0 tot 5
VSH GGB	0 tot 0	+7	-5 tot -5
Koop GGB	-60 tot -25	+35	-95 tot -60
SH APP z. lift	+5 tot +5	0	5 tot 5
VSH APP z. lift	0 tot 0	0	0 tot 0
Koop APP z.lift	+5 tot +5	0	5 tot 5
SH NULT.	+15 tot +15	+13	0 tot 0
VSH NULT.	+5 tot +10	0	5 tot 10
Koop NULT.	+15 tot +15	+14	0 tot 0
Totaal	**-20 tot +30**	**+69**	**-90 tot -40**

Bron: Progneff (2021). Plancapaciteit gemeente Beek (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Genhout: behoefte aan circa -5 tot +25 woningen t/m 2030

Verwachte ontwikkeling van -5 tot +25 huishoudens t/m 2030 en -35 tot +5 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Genhout tot en met 2030 licht krimpen tot licht stijgen (-7 tot +23 huishoudens). Op basis van de huishoudensprognose zien we zowel een lichte stijging van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar als een forsere stijging van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar terug (+22% tot +31%). In de periode daarna zien we echter het aantal jongeren weer afnemen. Het aantal ouderen groeit naar verwachting wel door. Tegelijkertijd neemt met name het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar fors af, zowel tot en met 2030 (-21% tot -15%) als daarna.



Tabel 14: Doelgroepenontwikkeling Genhout, 2023-2040*

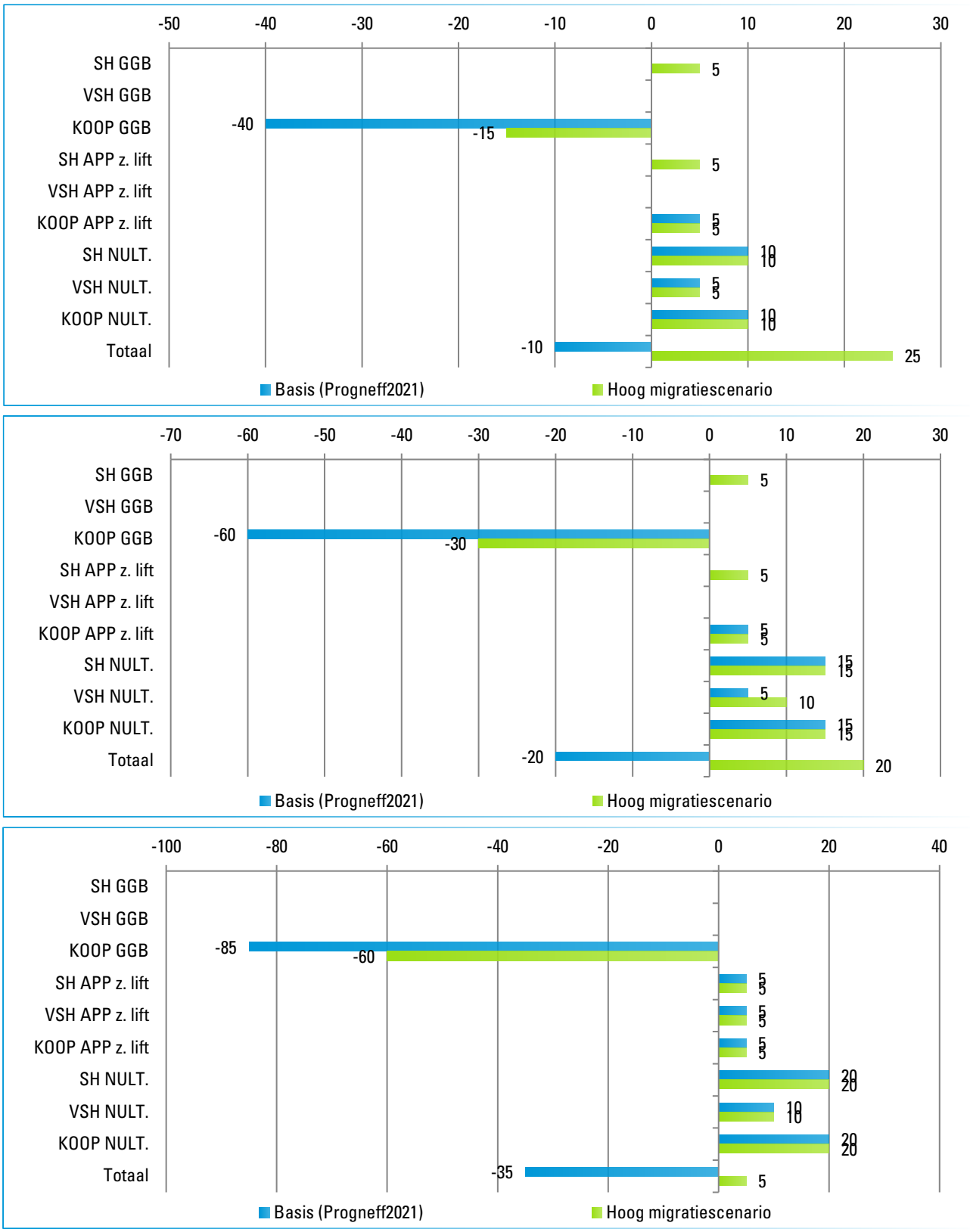
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	25	+1 (+3%) tot +3 (+11%)	-2 (-9%) tot 0 (-1%)	-7 (-28%) tot -5 (-21%)
Gezinnen	156	-12 (-8%) tot -1 (-1%)	-14 (-9%) tot -1 (-1%)	-16 (-10%) tot -3 (-2%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	141	-30 (-21%) tot -22 (-15%)	-43 (-30%) tot -34 (-24%)	-49 (-35%) tot -41 (-29%)
Alleenst. 65-plus	149	+33 (+22%) tot +46 (+31%)	+41 (+27%) tot +58 (+39%)	+37 (+25%) tot +54 (+36%)
Totaal	**471**	**-7 (-1%) tot +23 (+5%)**	**-19 (-4%) tot +22 (+5%)**	**-36 (-8%) tot +5 (+1%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Het aantal huishoudens in Geverik en Kelmond is relatief laag. Daarom is gekozen voor onafgeronde getallen. Wees voorzichtig met interpretatie, de onzekerheid op dit schaalniveau is groter.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Genhout de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Naar de andere woningtypen zien we ondanks de afname van het aantal huishoudens wel een vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 19: Kwalitatieve vraag Genhout: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



Bron: Prognoff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

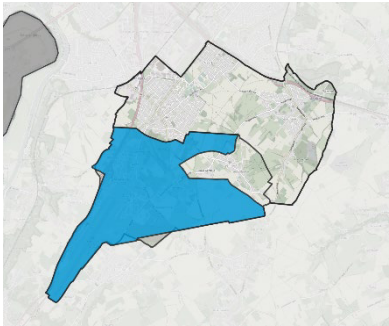
Zeer diverse nieuwbouw in Genhout kan leefbaarheid kern ten goede komen

We zien dat de huidige nieuwbouwplannen zeer divers zijn en goed aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. Wanneer uitgevoerd, kan dit de leefbaarheid van de kern ten goede komen. Kwantitatief zien we dat de plannen de behoefte overstijgen. We adviseren daarom wel de gevolgen voor de bestaande voorraad goed te monitoren.

5.3 Geverik en Kelmond: behoefte aan circa -10 tot +10 woningen t/m 2030

Verwachte ontwikkeling van circa -10 tot +10 huishoudens t/m 2030 en -20 tot 0 huishoudens tot 2040

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in Geverik en Kelmond met circa -10 tot +10 huishoudens ontwikkelen tot en met 2030. Hiermee is de verwachte ontwikkeling minder positief dan in Genhout, de andere kern in dit deelgebied. Wel kan er dus in het geval van een hoog migratiescenario sprake zijn van huishoudensgroei. Op de lange termijn zien we dat dit naar waarschijnlijkheid omslaat in een huishoudenskrimp. Dit komt door een krimp van het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar. Ook de doelgroep ouderen kan op lange termijn zelfs licht krimpen. Opvallend is dat het aantal gezinnen juist stabiel blijft of zelfs licht toeneemt.



Tabel 15: Doelgroepenontwikkeling Geverik en Kelmond*, 2023-2040

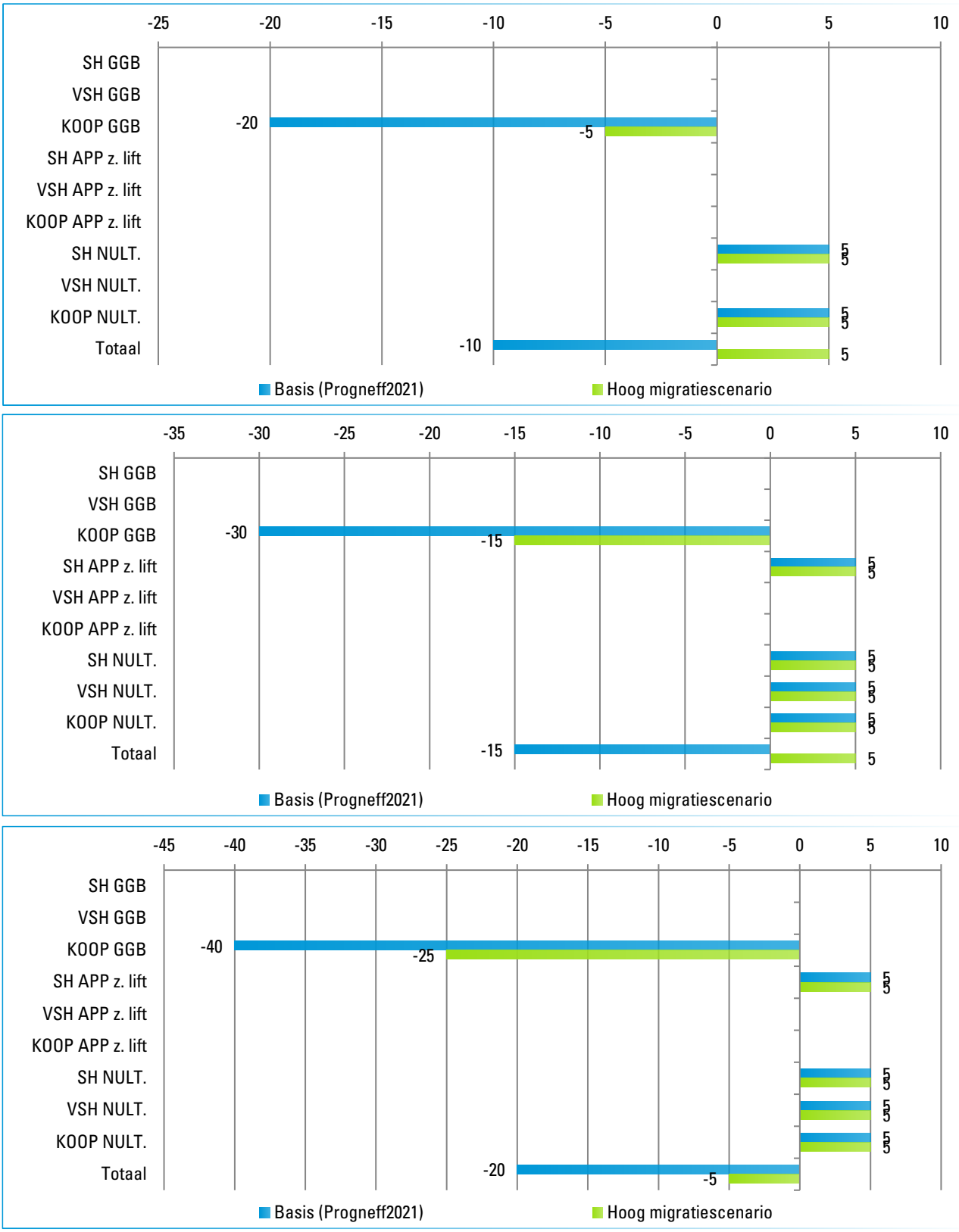
	2023	Ontw. 2023-2031	Ontw. 2023-2035	Ontw. 2023-2040
Alleenst. en stellen tot 35 jaar	19	-3 (-17%) tot -2 (-10%)	-5 (-26%) tot -4 (-19%)	-6 (-30%) tot -4 (-24%)
Gezinnen	71	-1 (-2%) tot +4 (+6%)	-1 (-1%) tot +6 (+8%)	0 (0%) tot +6 (+9%)
Alleenst. en stellen 35-65 jaar	57	-10 (-18%) tot -7 (-12%)	-13 (-24%) tot -9 (-16%)	-15 (-27%) tot -11 (-19%)
Alleenst. 65-plus	83	+6 (+7%) tot +13 (+15%)	+4 (+5%) tot +13 (+15%)	-1 (-1%) tot +7 (+9%)
Totaal	**231**	**-9 (-4%) tot +8 (+3%)**	**-15 (-6%) tot +5 (+2%)**	**-22 (-10%) tot -2 (-1%)**

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). *Het aantal huishoudens in Geverik en Kelmond is relatief laag. Daarom is gekozen voor onafgeronde getallen. Wees voorzichtig met interpretatie, de onzekerheid op dit schaalniveau is groter.

Overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, vraag naar nultredenwoningen

Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat in Geverik en Kelmond de komende jaren een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Naar de andere woningtypen zien we wel een stabilisatie of vraag ontstaan. Met name de vraag naar nultredenwoningen is door de verdere vergrijzing groot. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen. Hierdoor wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.

Figuur 20: Kwalitatieve vraag Geverik en Kelmond: t/m 2030 (boven), tot 2035 (midden) en tot 2040 (onder)



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Enkel reguliere grondgebonden koopwoningen in planlijst, aanvullend plannen voor overige woningtypen gewenst

De plannen voor de kernen Geverik en Kelmond sluiten nog onvoldoende aan op de verwachte woningbehoefte tot en met 2030. Op dit moment zijn er namelijk enkel plannen voor de toevoeging van reguliere grondgebonden koopwoningen. Het woningtype waar deze kernen nu ook al grotendeels uit bestaan. Voor behoud van jongeren en ter stimulering van doorstroming is echter ook de toevoeging van andere woningtypen gewenst die beter aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte. Voorbeelden hiervan zijn grondgebonden sociale huur- en middenhuurwoningen en grondgebonden nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Dit kan de leefbaarheid van deze kernen ten goede komen.

Bijlage A: Potentieel effect groei Brightlands Campus

A1. Uitgangspunt: Brightlands Campus zorgt voor 9.000 extra banen tot 2040

De gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot, Brightlands Campus en DSM hebben gezamenlijk een toekomstbeeld geschetst voor de Brightlands Campus en omgeving. Een van de uitgesproken verwachtingen is dat Brightlands Campus uitbreidt met 5.000 arbeidsplaatsen in de komende 8 jaar (t/m 2030) en 9.000 banen in de komende 17 jaar (tot 2040). In de 'Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot' wordt gesproken over '8.000 tot 16.000 banen binnen de regio' in de komende 10 jaar, rekening houdend met directe en indirecte werkgelegenheid. Rondom de Brightlands Campus worden mede hiervoor verschillende groene wijken uitgebreid/gerealiseerd. Om het potentiële effect van de groei van de Brightlands Campus op de huishoudensontwikkeling in de gemeente Beek in beeld te brengen hebben we een scenarioschets opgesteld. Hierin baseren we ons zo veel mogelijk op bestaand onderzoek en kengetallen. Ook doen we enkele (zo goed mogelijk gemotiveerde) aannames. Op basis daarvan brengen we een potentiële extra huishoudensgroei tot en met 2030, tot 2035 en tot 2040 in beeld.

DISCLAIMER

We benadrukken dat de inschatting van de groei van het aantal huishoudens in de regio Westelijke Mijnstreek, als gevolg van de uitbreiding van de Brightlands Campus een scenarioverkenning op hoofdlijn betreft, op basis van informatie die op dit moment (februari 2023) beschikbaar is. Het is echter een dermate relevante ontwikkeling voor de woningmarkt in Beek, dat het ondanks het indicatieve karakter van het scenario in de toekomstige afwegingen over de woningmarkt betrokken dient te worden.

We raden u aan de baanontwikkeling van de Brightlands Campus en de instroom van huishoudens gekoppeld aan de Campus goed te monitoren, zodat u hier in uw woonbeleid naar de toekomst toe beter op kunt inspelen. Op dit moment geven de resultaten van de scenario-verkenning een goede doorkijk van de mogelijke consequenties voor uw woningmarkt.

Circa 37% van werkgelegenheid in Westelijke Mijnstreek wordt ingevuld door eigen inwoners

Op basis van werk- en pendelstromen (zie tabel C1) blijkt dat de gemeenten in de regio Westelijke Mijnstreek een sterke binding met elkaar hebben. Zo werkt 37% van de werknemers binnen de eigen regio en zien we ook dat er relatief veel pendelstromen plaatsvinden tussen de drie gemeenten.

Indicatief 1.850 banen voor (toekomstige) inwoners van de Westelijke Mijnstreek verwacht t/m 2030

Op basis van deze verdeling in huidige pendelstromen zullen van de 9.000 extra banen die Brightlands Campus met zich meebrengt, theoretisch zo'n 1.850 (t/m 2030) tot 3.330 (tot 2040) en daarmee huishoudens in de regio terecht komen. Daarbij verwachten we dat een deel van deze werkgelegenheid wordt ingevuld door inwoners die momenteel al in deze regio wonen. Momenteel is de werkloosheid in de regio circa 3,7%. Het gaat hierbij in totaal om circa 2.585 personen die onlangs naar werk hebben gezocht. Als we ervan uit gaan dat circa een kwart (t/m 2030) tot de helft (tot 2040) van deze mensen in de komende jaren een baan vindt op de Brightlands Campus dan resteren er circa 1.200 banen (t/m 2030) tot 2.030 banen (tot 2040) die nog door 'nieuwe inwoners' van de Westelijke Mijnstreek kunnen worden ingevuld.

Tabel A1: Inkomende werkpendelstromen Westelijke Mijnstreek

Gemeente	Westelijke Mijnstreek	Beek	Sittard-Geleen	Stein
Sittard-Geleen	19.200 (26%)	1.100 (11%)	16.600 (30%)	1.500 (16%)
Stein (L.)	5.300 (7%)	700 (7%)	2.800 (5%)	1.800 (19%)
Maastricht	3.700 (5%)	700 (7%)	2.500 (5%)	500 (5%)
Heerlen	3.600 (5%)	600 (6%)	2.600 (5%)	400 (4%)
Beekdaelen	3.300 (4%)	400 (4%)	2.600 (5%)	300 (3%)
Echt-Susteren	3.200 (4%)	200 (2%)	2.800 (5%)	200 (2%)
Beek (L.)	3.200 (4%)	1.100 (11%)	1.700 (3%)	400 (4%)
Brunssum	1.700 (2%)	200 (2%)	1.300 (2%)	200 (2%)
Roermond	1.700 (2%)	200 (2%)	1.400 (3%)	100 (1%)
Meerssen	1.400 (2%)	400 (4%)	800 (1%)	200 (2%)
Overig (binnen- en buitenland)*	28.500 (38%)	4.500 (45%)	20.400 (37%)	3.700 (39%)

Bron: CBS (2022, cijfers 2020). LISA (2020). *Inclusief werknemers waarvan onbekend is waar ze wonen. Afgerond op honderdtallen.

Internationale werknemers vormen aanzienlijk deel van extra huishoudens in Beek

Chemelot zet in het 'Masterplan Chemelot 2030' in op een uitbreiding van goed opgeleid personeel. Dit is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. De Nederlandse arbeidsmarkt is echter zeer krap, zeker voor hoger opgeleiden. Om die reden zal de extra werkgelegenheid voor een groot deel moeten worden ingevuld door internationale werknemers. Onderzoek van Decisio (2022) laat zien dat in de periode 2010-2020 het aantal internationale werknemers in de Westelijke Mijnstreek met 6% per jaar is toegenomen. Dit komt neer op meer dan een verdubbeling van deze populatie in de gehele periode. We schatten voor deze verkenning op grond van deze gegevens in dat circa 50% van de huishoudensgroei door de ontwikkelingen op de Brightlands Campus ingevuld zal worden door internationale werknemers. Dit kan in werkelijkheid afwijken, onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen en het type werkgelegenheid dat daadwerkelijk wordt toegevoegd op de Campus.

Tijdelijke huisvesting voorziet deels in wensen internationale werknemers

Internationale werknemers kunnen zowel op tijdelijke als niet-tijdelijke basis naar Nederland verhuizen. Uit onderzoek van Decisio blijkt dat 42% van de internationale kenniswerknemers (de groep internationale werknemers die waarschijnlijk op de campus komt te werken) die in 2015 gestart waren in de Westelijke Mijnstreek na 3 jaar nog in de regio actief waren. We schatten in dat een vergelijkbaar percentage internationale kenniswerkers bij de uitbreiding van de Brightlands Campus op zoek zal zijn naar een permanente woning (circa 42%). Dit is circa 21% van het totaal aantal extra huishoudens. We adviseren om voor de overige werknemers in te zetten op specifiek voor hen bedoelde tijdelijke huisvesting. Op deze manier concurreren zij niet met huishoudens op de reguliere woningmarkt en doen verdringingseffecten in met name de betaalbare sector zich minder voor. We nemen deze groep (29% van de totale huishoudenstoename) dan ook niet mee in onze uitwerking van de reguliere woningbehoefte.

Naar verwachting behoefte aan 75 reguliere woningen tot en met 2030 en 280 woningen tot 2040

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat de groei van 5.000 banen op de Brightlands Campus tot en met 2030 en de groei van 9.000 banen tot 2040 een totale reguliere woningbehoefte van +1.530 reguliere woningen tot 2040 in de gehele regio op zal leveren. We nemen aan dat in 2022 reeds een deel van deze behoefte is ingevuld. Ervan uitgaande dat de werknemers zich gelijk aan de pendelstromen over de regio verdelen (circa 11% van de inkomende pendelstromen in de regio woont in Beek), betekent dit een resterende huishoudenstoename van +75 huishoudens in Beek tot en met 2030 en +155 huishoudens tot 2040. We schatten dat 30% wordt ingevuld door internationale kenniswerkers. Dit betekent dat de reguliere woningbehoefte bestaat uit 45 internationale werknemers en 110 'reguliere' Nederlandse huishoudens.

A2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen

We nemen aan dat er op basis van voorgaande aannamen 75 extra woningen tot en met 2030 en 155 woningen tot 2040 toegevoegd dienen te worden in de gemeente Beek. Deze huishoudens zijn nog niet zijn meegenomen in de verwachte huishoudensontwikkeling zoals beschreven in het woningbehoefte-onderzoek. Dit betekent dat deze huishoudens bovenop de eerder benoemde bandbreedte (zowel basis als migratie) worden toegevoegd [8].

Behoefte vergelijkbaar met al in Beek wonende doelgroepen

In onze inschatting van de woningbehoefte vanuit reguliere huishoudens doen we enkele aannames. Zo gaan we ervan uit dat deze huishoudens enkel bestaan uit 65-min huishoudens, oftewel huishoudens die nog actief zijn op de arbeidsmarkt. Vervolgens verdelen we de extra huishoudens over de Stec-doelgroepen. Aangezien het op grond van de beschikbare gegevens onzeker is welk type huishouden naar Beek zal verhuizen, rekenen we de extra huishoudens naar rato door over de verschillende 65-min doelgroepen. We houden hierbij vast aan de huidige doelgroepenverdeling en woningwensen van de huishoudens in de gemeente Beek.

In vergelijking tot reguliere huishoudens zijn de woonwensen van internationale werknemers minder zeker. Dit hangt onder meer samen met afkomst, opleiding, arbeidsduur en huishoudenstype. Om toch meer gevoel voor de gevolgen voor de woningmarkt van de gemeente Beek te kunnen krijgen, doen we de aanname dat de huisvestingswensen van de internationale huishoudens op hoofdlijn vergelijkbaar zijn met de huisvestingswensen van andere 65-min huishoudens in Beek. Zie onderstaand tekstvak voor een verdere toelichting.

PERMANENT WONENDE INTERNATIONALS VERGELIJKBAAR MET NEDERLANDSE HUISHOUDENS

Uit onderzoek van Decisio (2020) blijkt dat internationale werknemers bovengemiddeld vaak in een huurwoning (wensen te) wonen. 75% van de internationale werknemers woont in een huurwoning. Dit is een verschil met de wensen van Nederlandse huishoudens in uw gemeente.

Een deel van de internationale huishoudens woont echter in tijdelijke huisvesting. Deze zijn hoofdzakelijk als huurwoning beschikbaar. Internationale werknemers die een permante woning zoeken, landen dus vaker in een koopwoning. Wanneer we tijdelijk wonenden niet meetellen, ervan uitgaande dat zij een huurwoning prefereren, is de vraag naar een koopwoning vanuit internationale werknemers circa 57%.

Verder zien we dat kenniswerkers vaker in een koopwoning wensen te wonen dan arbeidsmigranten. Dit zorgt mogelijk voor een verdere voorkeur voor een koopwoning. Hiermee zouden de wensen van internationale werknemers die permanent een woning zoeken niet veel afwijken van reguliere Nederlandse huishoudens. Eigen onderzoek (2020 en 2021) bevestigt deze aanname voor twee andere regio's. Op basis van twee enquêtes onder internationals (in verschillende regio's) constateerden we dat zij een redelijk vergelijkbare woonwens hebben als reguliere huishoudens in Nederland. Zowel wat betreft de eigendomssituatie (koop/huur) als het woningtype (appartement/grondgebonden).

Meer vraag naar reguliere grondgebonden koopwoning, theoretisch overschot blijft bestaan

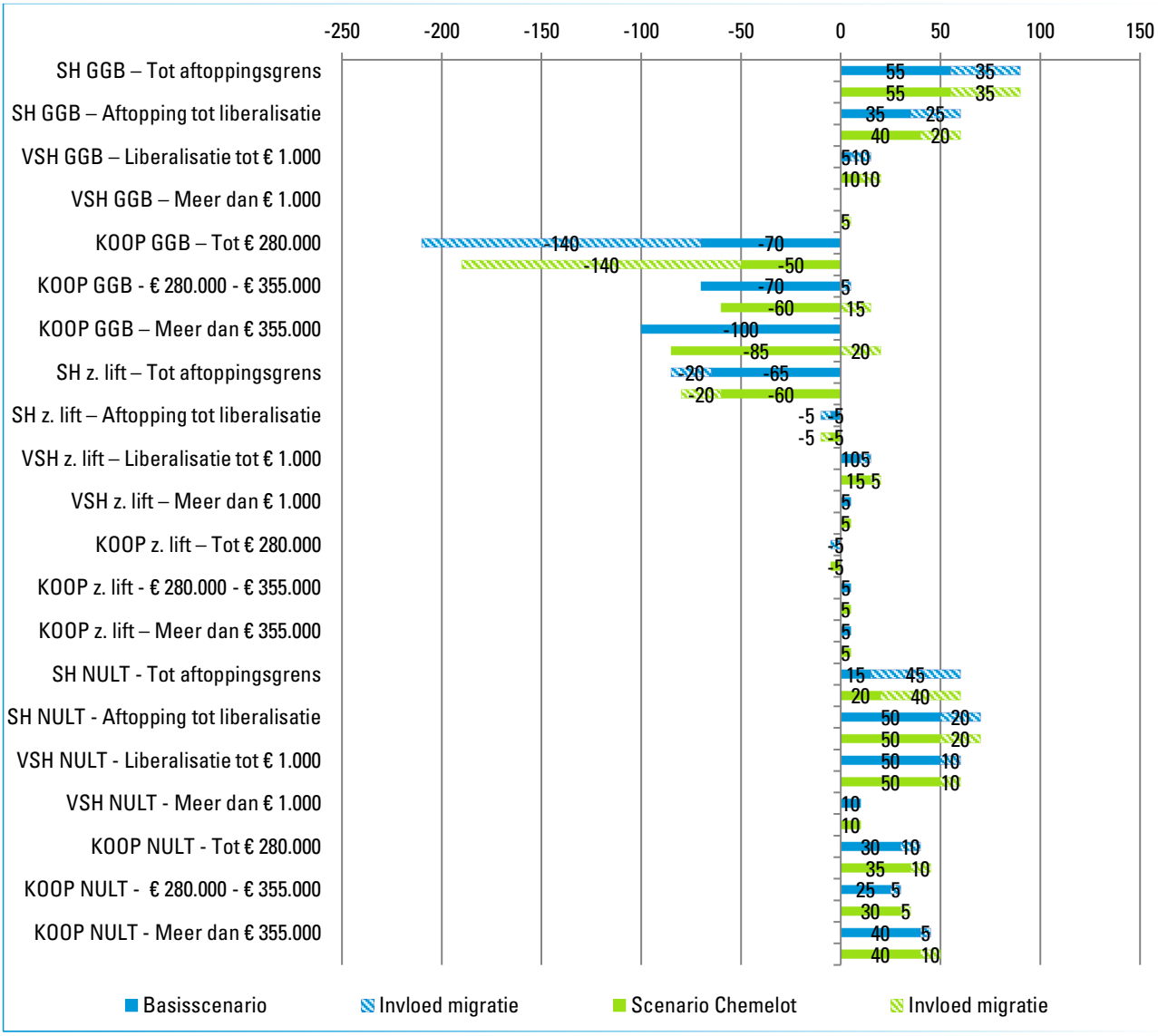
We verdelen de huishoudens evenredig over de periode tot en met 2030 en 2040. Aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel komen we tot een kwalitatieve woningbehoefte. In onderstaande figuren is te zien dat de extra huishoudens met name effect hebben op de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen. Waar in het basis en standaard-migratiescenario van Beek wordt uitgegaan van een

[8] In beginsel kunnen het hoge migratiescenario en dit extra scenario deels overlap vertonen. Wanneer het migratiesaldo zich immers zo positief doorzet als de afgelopen jaren, kan dit deels komen door de uitbreiding van de werkgelegenheid op de Brightlands Campus. Het uitgangspunt dat in deze scenario-verkenning centraal staat is echter de extra uitbreiding aan arbeidsplaatsen die op de Campus wordt beoogd. Het is belangrijk om te monitoren of de werkgelegenheidsontwikkeling werkelijk het patroon vertoont, dat in de ambitie voor de Campus wordt benoemd, dit kan in werkelijkheid natuurlijk hoger of lager zijn.

theoretisch overschot aan 65 tot 380 grondgebonden koopwoningen tot en met 2030 is dit bij de uitwerking van dit extra scenario verminderd naar 20 tot 335 woningen. Tot 2040 is het verschil nog groter. Waar in het basis en standaard-migratiescenario van Beek wordt uitgegaan van een theoretisch overschot aan 530 tot 885, is dit in het extra scenario verminderd naar 360 tot 785 woningen.

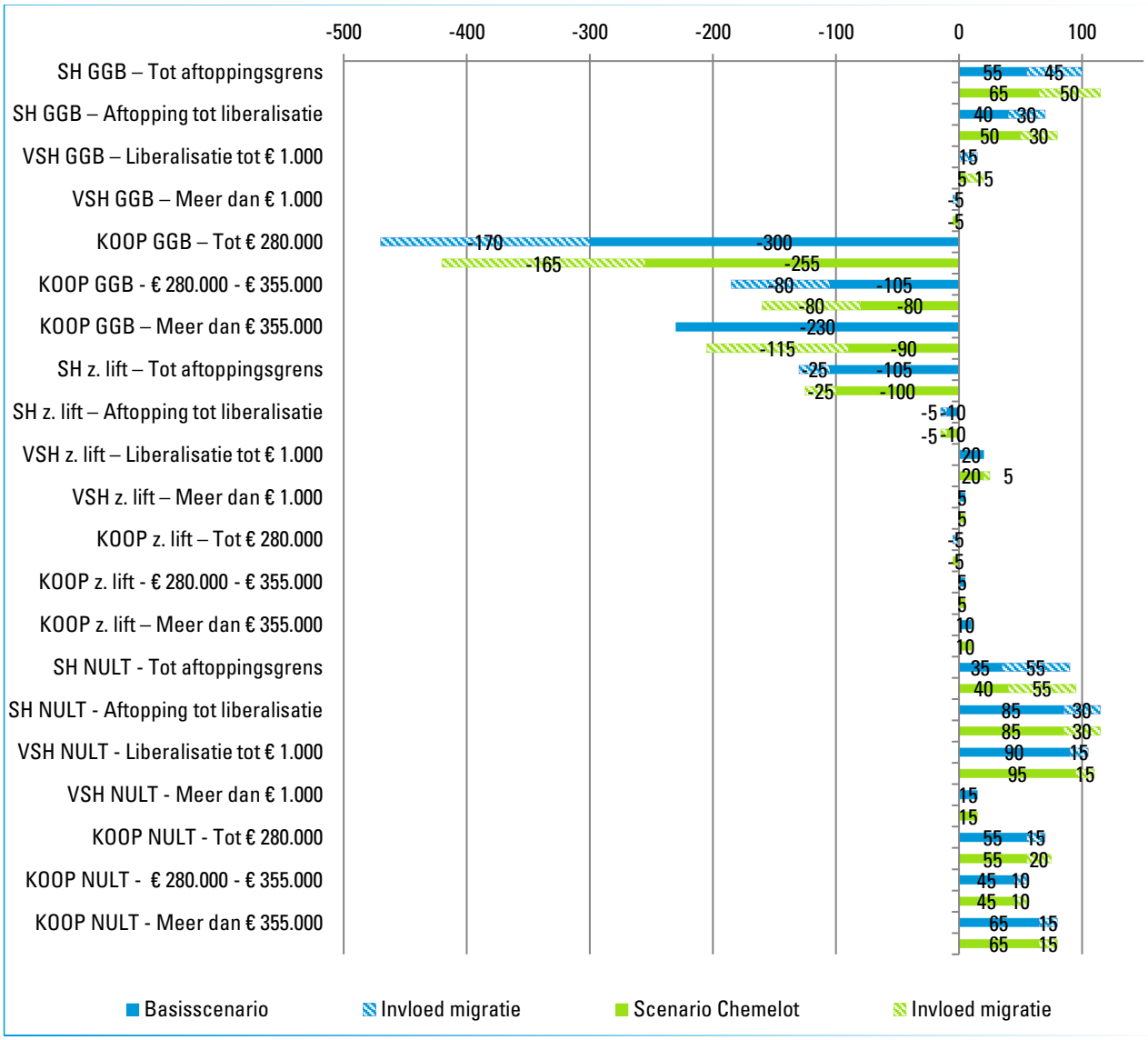
Ondanks de remming van de afnemende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen zien we dat ook in het extra scenario met name een vraag zal bestaan naar nultredenwoningen/appartementen. Wel is het zo dat de vraag naar dit type woning vanuit de extra huishoudens gekoppeld aan de groei van de Brightlands Campus relatief klein is.

Figuur A1: Indicatieve woningbehoefte gemeente Beek tot en met 2030 inclusief extra scenario



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur A2: Indicatieve woningbehoefte gemeente Beek tot 2040 inclusief extra scenario



Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

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 verdiepen we ons op hoofdlijn op de behoefte aan tijdelijke woningen in de gemeente Beek. De nood aan dit type woning lijkt hoog, zo blijkt ook uit de ambitie van het Rijk om tot en met 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 gemeente Beek 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.

We houden er rekening mee dat de woningen gemiddeld gezien voor korte duur worden bewoond (2 jaar) om de tijdelijkheid te waarborgen en deze woningen weer aan te kunnen bieden aan nieuwe woningzoekers. Daarnaast zorgt dit voor de nodige flexibiliteit in het woningaanbod. Mocht de woningmarkt afkoelen en de huishoudensontwikkeling teruglopen kunnen mogelijk veel van deze huishoudens weer een woning vinden op de reguliere woningmarkt. Door de korte contractduur kunnen deze tijdelijke woningen dan snel weer aan het woningaanbod worden onttrokken, of als wisselwoning worden ingezet voor bijvoorbeeld de energietransitie (dit is een benadering die in andere regio's in Nederland ook wordt gehanteerd).

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN OP BASIS VAN AANPAK PROVINCIAAL WBO

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de gemeente Beek. 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. We hanteren dezelfde uitgangspunten en aanpak als in ons provinciaal woningbehoefteonderzoek. Zo sluit deze quickscan goed aan op wat op een hoger schaalniveau al beschikbaar is.

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 statushouders 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 185 tijdelijke woningen

We zien in totaal een potentiële vraag naar 185 tijdelijke woningen in de gemeente Beek op basis van een indicatieve inschatting aan de behoefte vanuit de diverse doelgroepen. Hieronder zetten we de cijfers en aannames per doelgroep uiteen.

Behoefte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 50 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 1.185 (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 de gemeente Beek.
- **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 de gemeente Beek naar verwachting met circa 10% 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 de Westelijke Mijnsteek om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) iets meer jongeren uit de regio vertrokken dan dat er zich vestigden. Rekening houdend met starters uit andere provincies rekenen we met een aandeel starters dat in Beek een woning zoekt van 90%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in de gemeente Beek een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 50 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 25 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 echtscheidingen in de gemeente Beek. Studenten zijn in de gemeente Beek naar waarschijnlijkheid geen doelgroep die een behoefte aan tijdelijke woningen met zich meebrengt.

Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo'n 30 huishoudens scheiden in de gemeente Beek. 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 10 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 25 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 25 woningen.

Potentieel vraag naar minimaal 20 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 20 vergunninghouders per jaar zijn toegewezen aan de gemeente Beek.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor de gemeente Beek neer op 20 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 2020-2022 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 20 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 90 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 115 internationale werknemers in de gemeente Beek geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 60 internationale werknemers in de gemeente. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met circa 5 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.
- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. Voor heel Limburg schat Decisio dat circa 40% geregistreerd in Limburg woont. Wanneer we een zelfde percentage aanhouden voor de gemeente Beek, betekent dit dat in totaal 285 internationale werknemers in de gemeente wonen.
- 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 295 internationale werknemers die in de gemeente Beek 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 25 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 200 internationale werknemers in de gemeente Beek.
- 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 90 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.

Bijlage C: Stec-Doelgroepenindeling

C1. Huidige en gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Beek

Tabel C1: Huidige woonsituatie doelgroepen in gemeente Beek

Naam doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	Stand 2023	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Suburbaan/ dorps	285	16%	2%	17%	53%	4%	8%
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		335	0%	3%	67%	14%	8%	8%
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		730	41%	4%	41%	12%	0%	2%
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.455	0%	2%	93%	4%	0%	1%
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		660	22%	1%	30%	42%	0%	5%
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		1.045	0%	4%	83%	7%	1%	5%
Suburbane Senioren	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		1.680	18%	3%	43%	27%	4%	5%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		890	0%	2%	83%	4%	2%	9%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Landelijk	5	42%	11%	33%	14%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		15	1%	9%	82%	0%	7%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin	Gezinnen	Laag		20	43%	8%	49%	0%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		70	0%	2%	98%	0%	0%	0%
Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		25	7%	0%	89%	4%	0%	0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		55	0%	2%	98%	0%	0%	0%
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		60	22%	4%	68%	5%	0%	0%
Landelijke luxe	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		50	0%	2%	98%	0%	0%	0%

Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

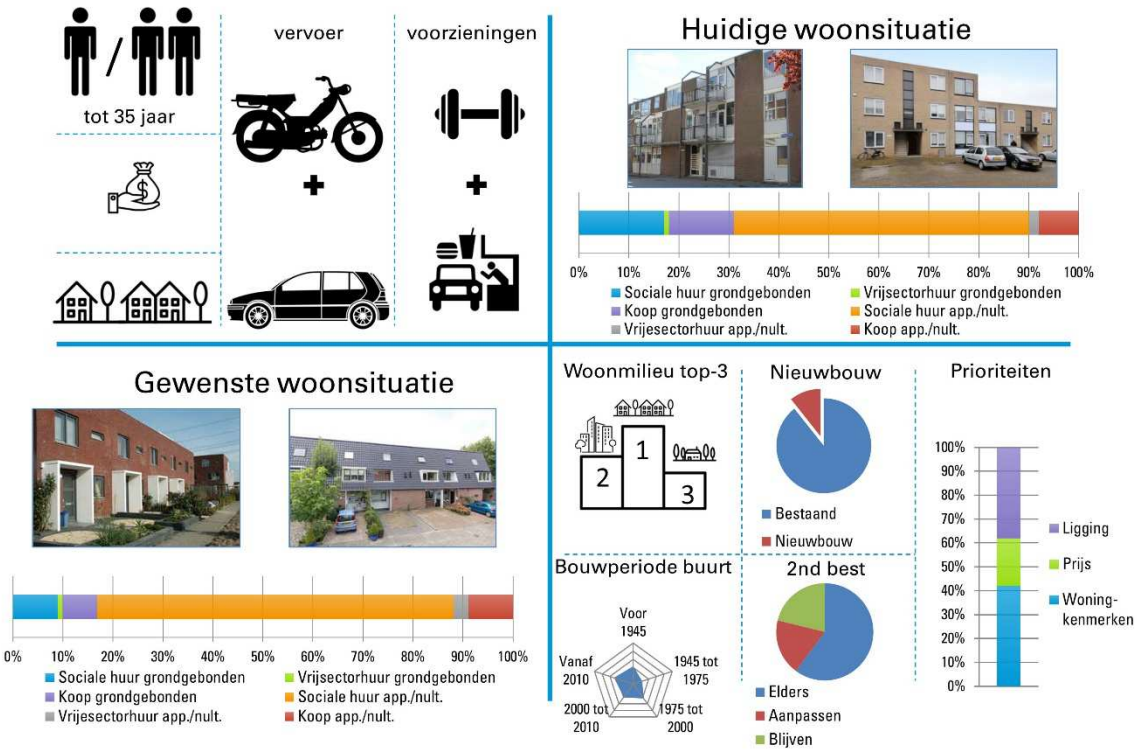
Tabel C2: Gewenste woonsituatie doelgroepen in gemeente Beek, gecorrigeerd voor betaalbaarheid

Naam doelgroep	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Woonmilieu	Stand 2023	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Suburbaan/ dorps	285	21%	6%	18%	39%	8%	8%
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		335	2%	4%	88%	0%	2%	4%
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		730	40%	4%	49%	5%	0%	2%
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.455	4%	2%	86%	2%	1%	6%
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		660	28%	2%	30%	34%	2%	4%
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		1.045	6%	3%	61%	6%	5%	19%
Suburbane Senioren	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		1.680	17%	5%	1%	55%	13%	9%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		890	3%	3%	28%	12%	18%	36%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	Landelijk	5	48%	16%	29%	6%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog		15	9%	10%	74%	1%	3%	4%
Rurale ruimtezoekers gezin	Gezinnen	Laag		20	31%	12%	54%	0%	3%	0%
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		70	6%	2%	83%	3%	2%	4%
Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Laag		25	0%	4%	70%	20%	0%	6%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	Midden en hoog		55	6%	4%	71%	6%	3%	11%
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden & stellen 65+	Laag		60	33%	7%	1%	41%	9%	9%
Landelijke luxe	Alleenstaanden & stellen 65+	Midden en hoog		50	12%	1%	48%	11%	12%	16%

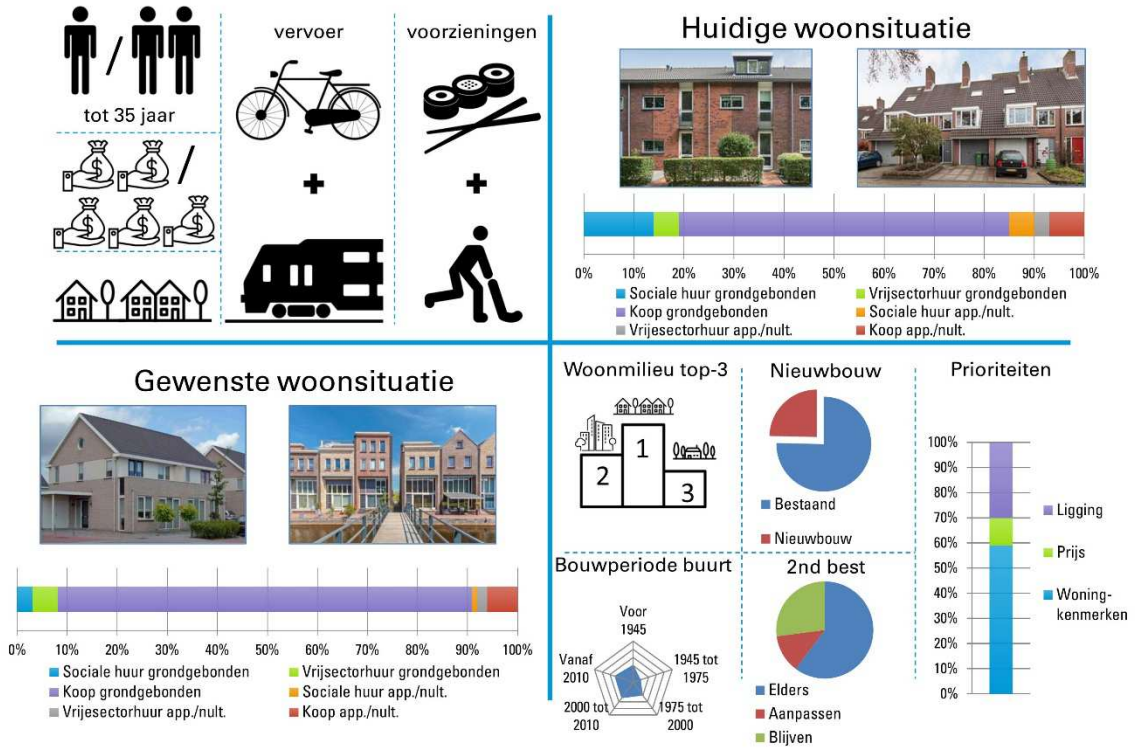
Bron: Progneff (2021), WoON2015, WoON2018 & WoOn2021, LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

C2. Doelgroepenprofielen suburbane/dorpse doelgroepen

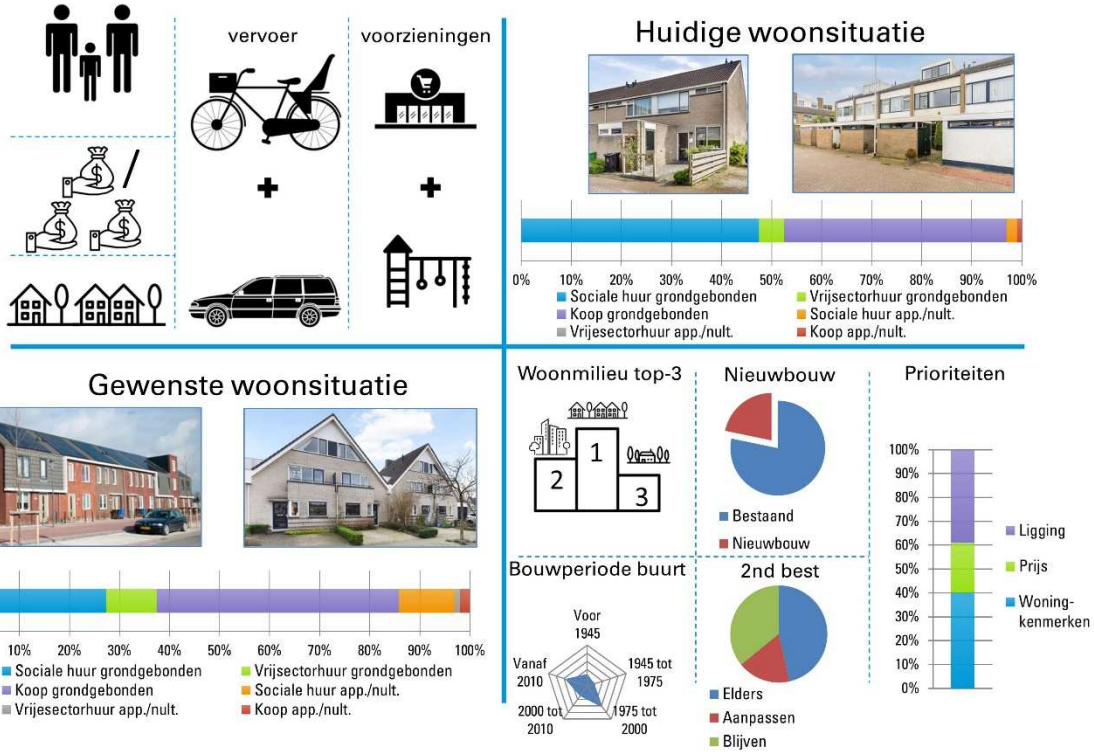
Vroeg volwassen



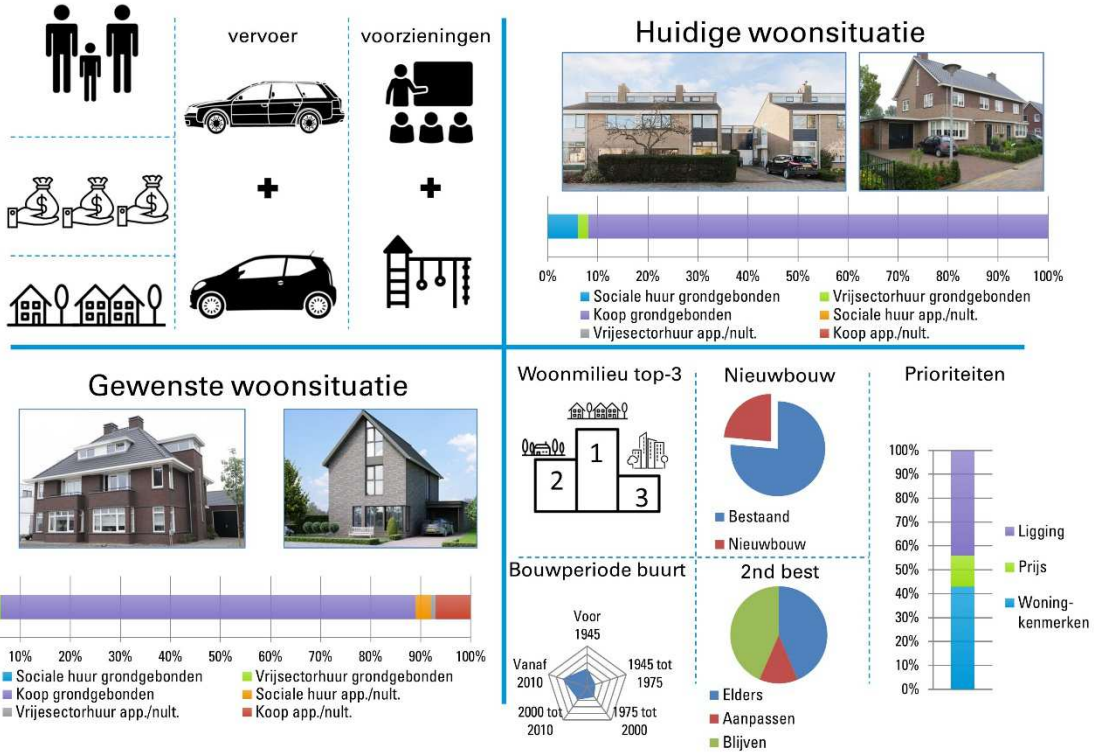
Veel voor weinig



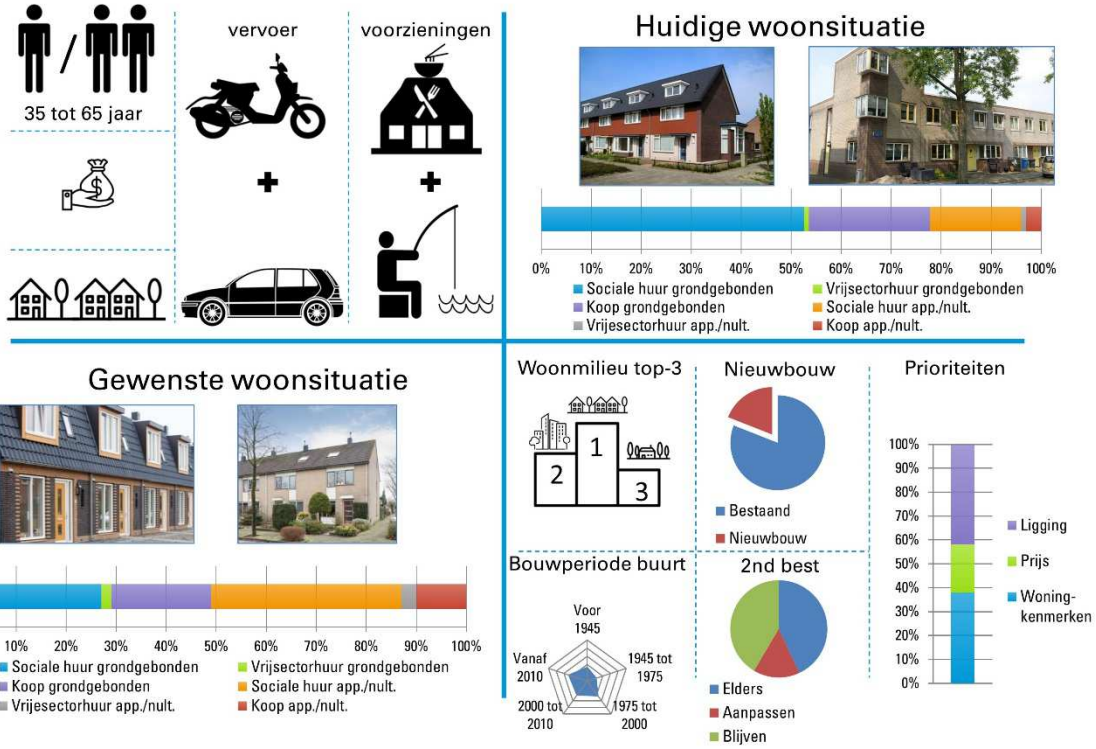
Familie doorzon



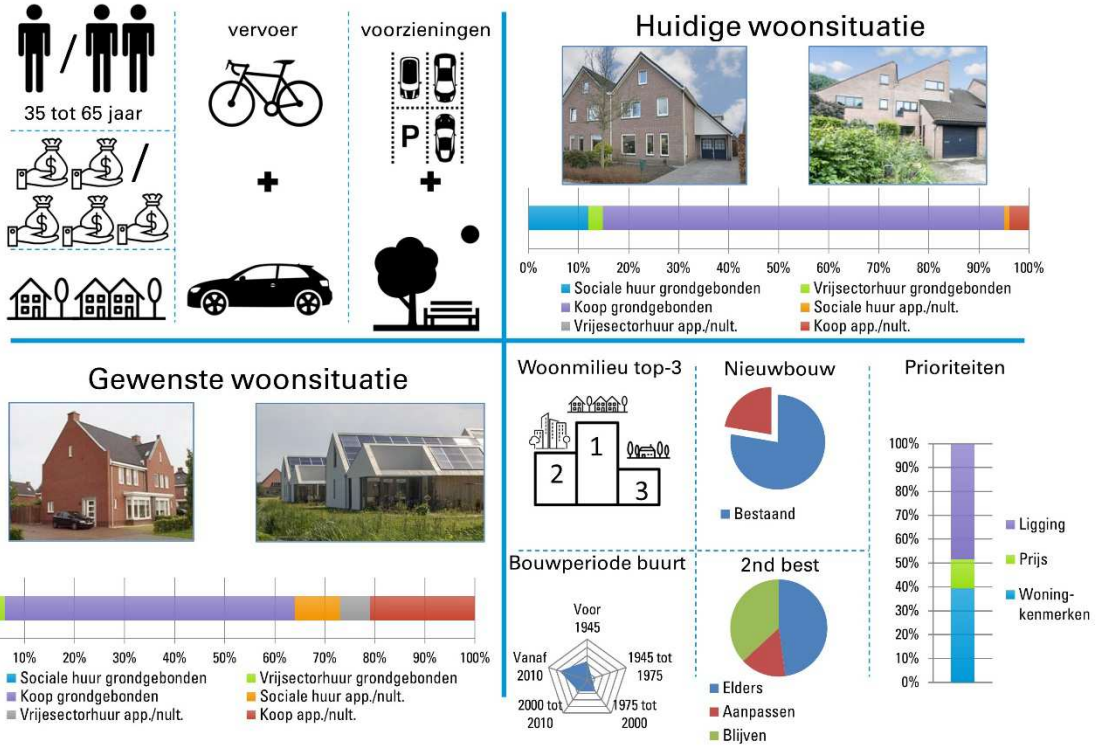
Ruimte en gemak



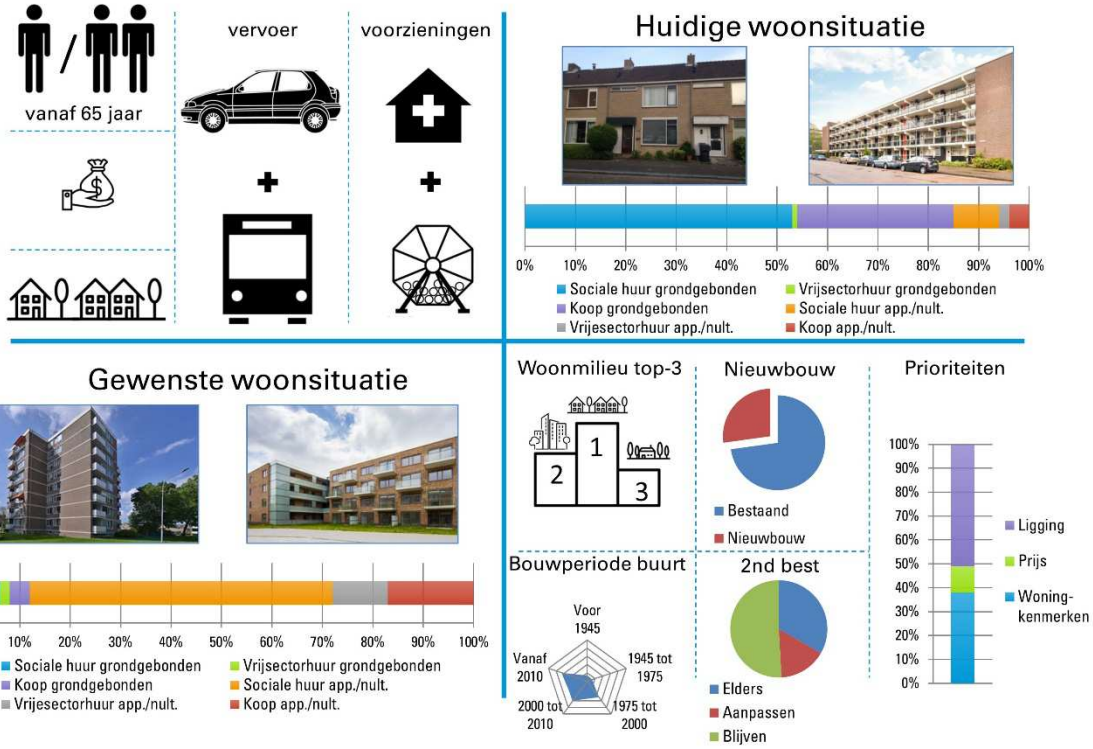
Jong geleerd, oud gedaan



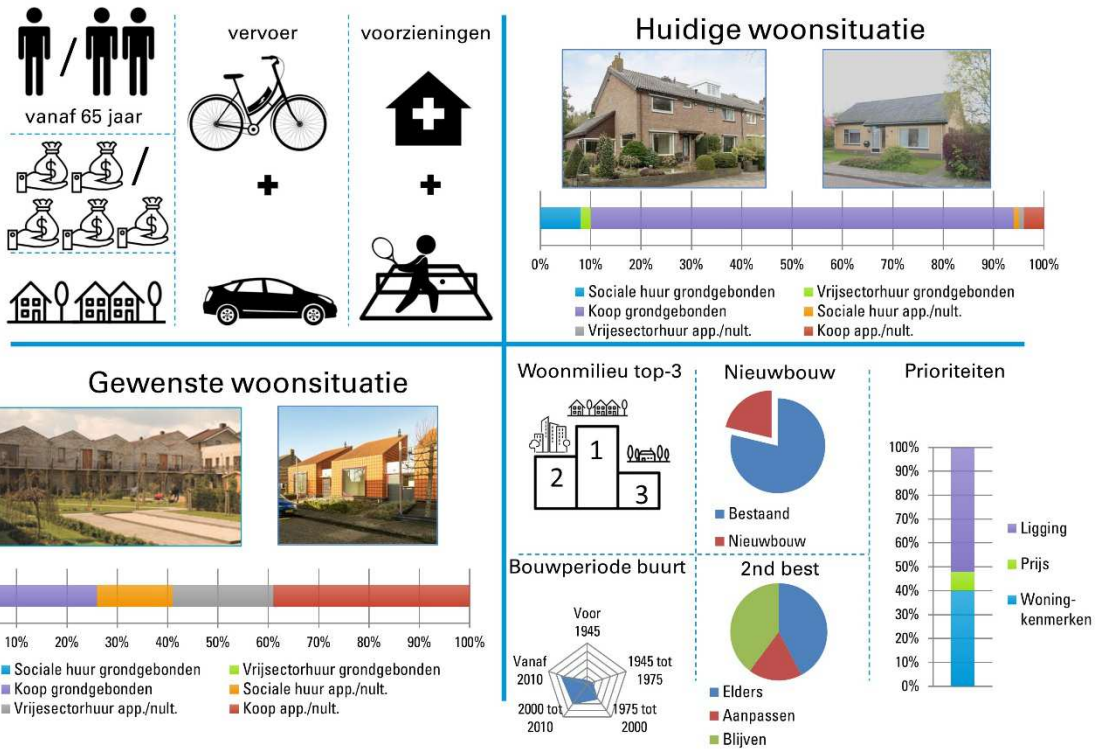
Woonerf welgestelden



Suburbane Senioren

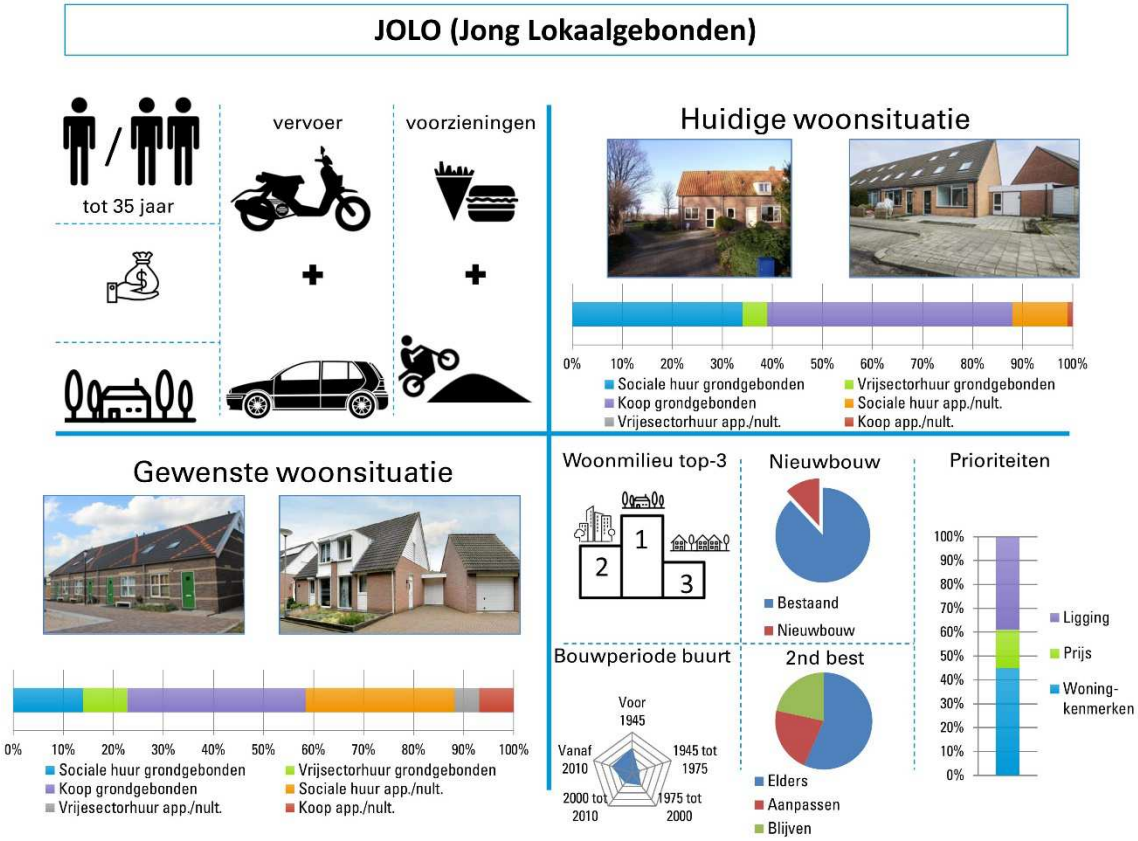


Ruim(t)e genieters / zilveren rand

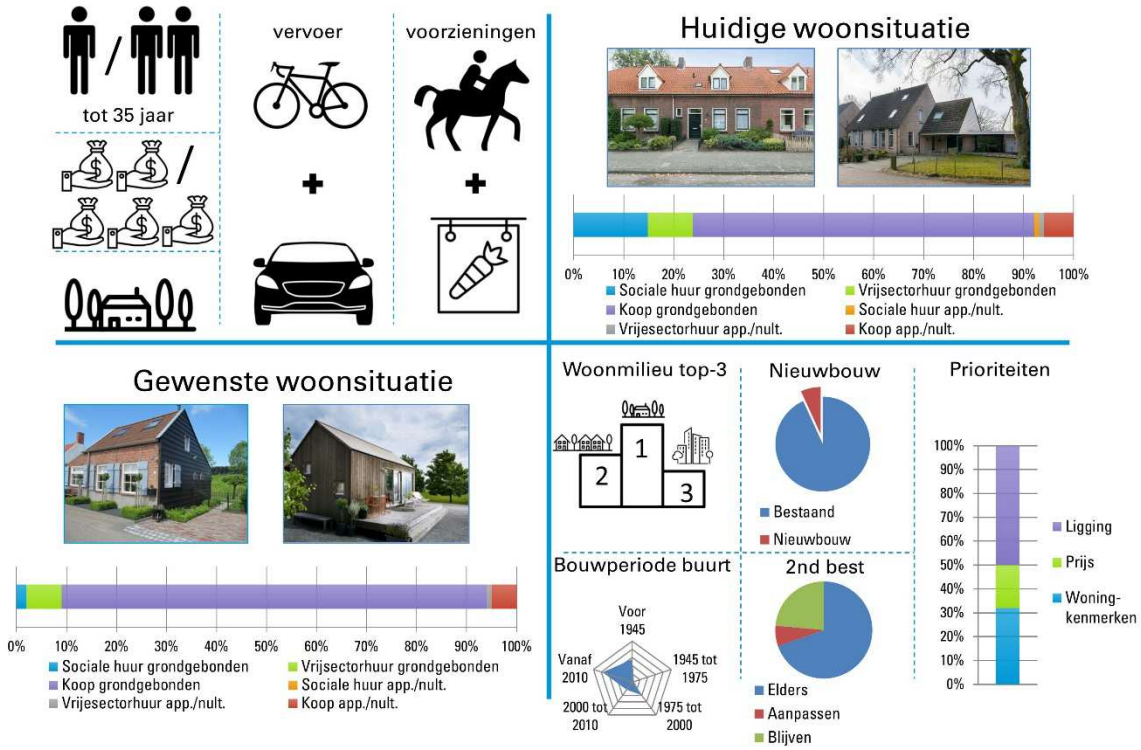


C3. Doelgroepenprofielen landelijke doelgroepen

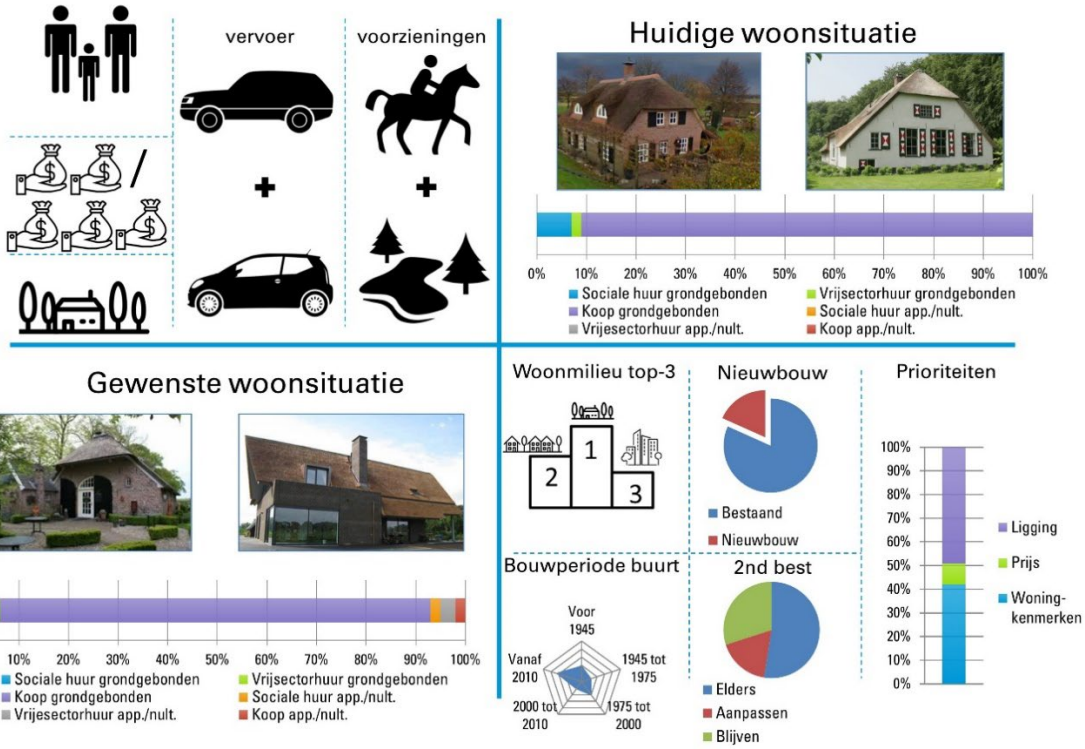
JOLO (Jong Lokaalgebonden)



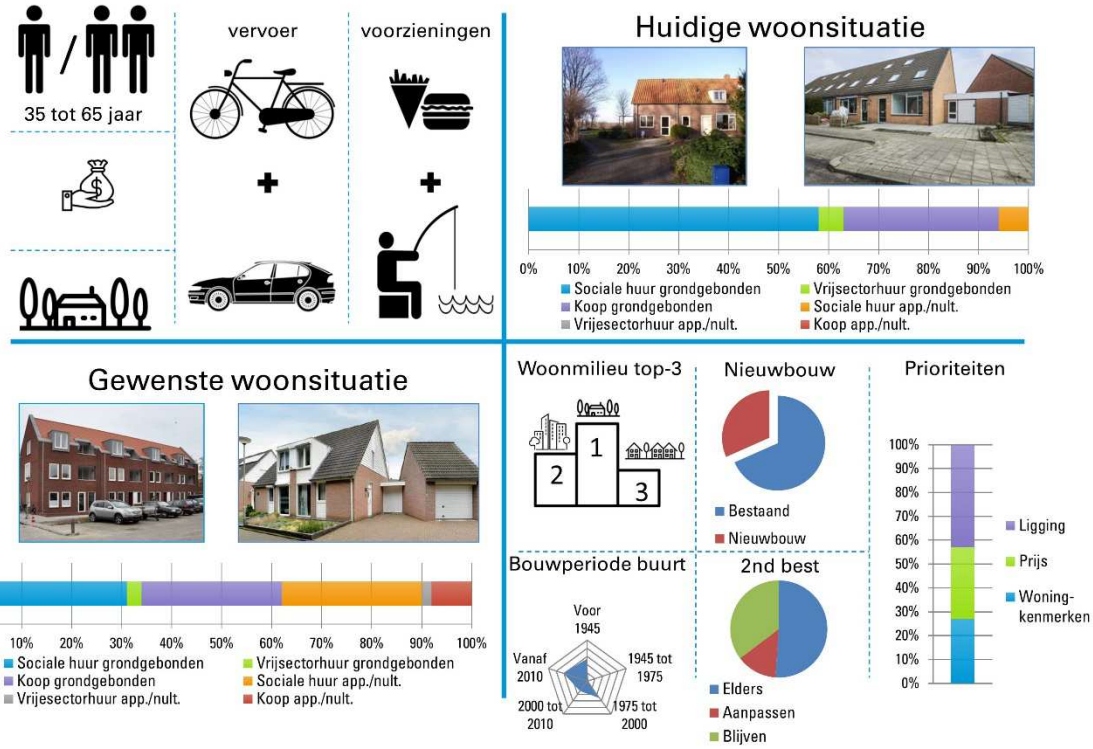
Blijvers en Terugkeerders



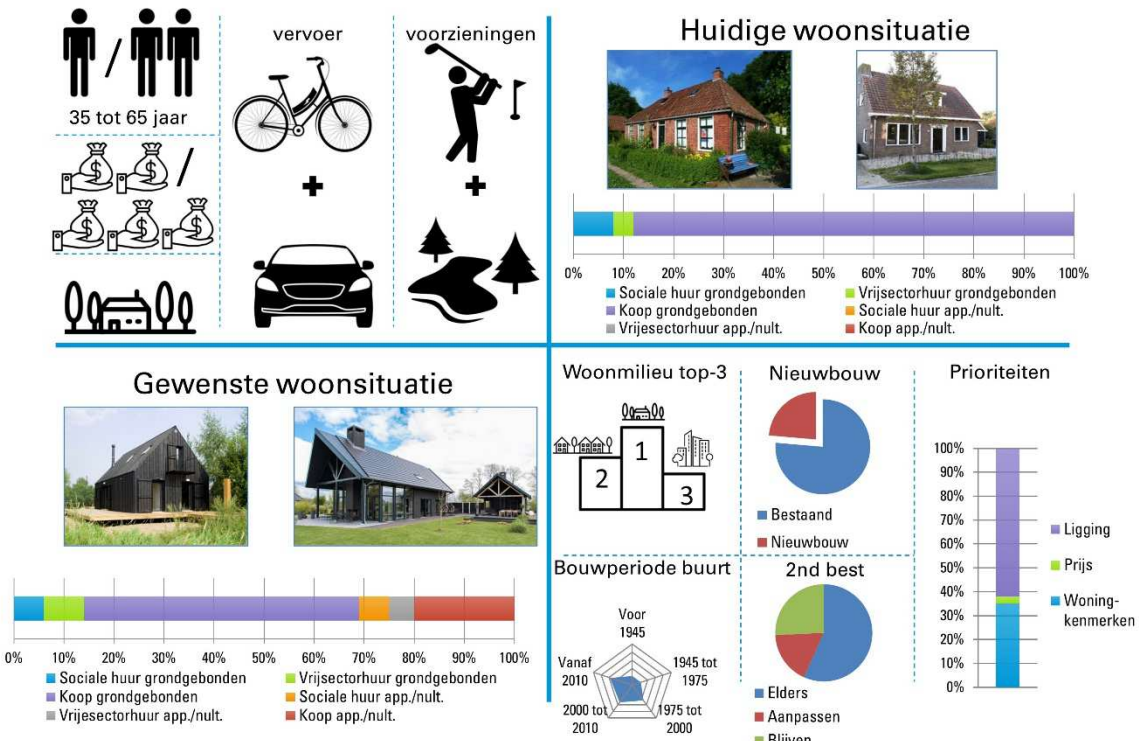
Gegoed ruraal gezin



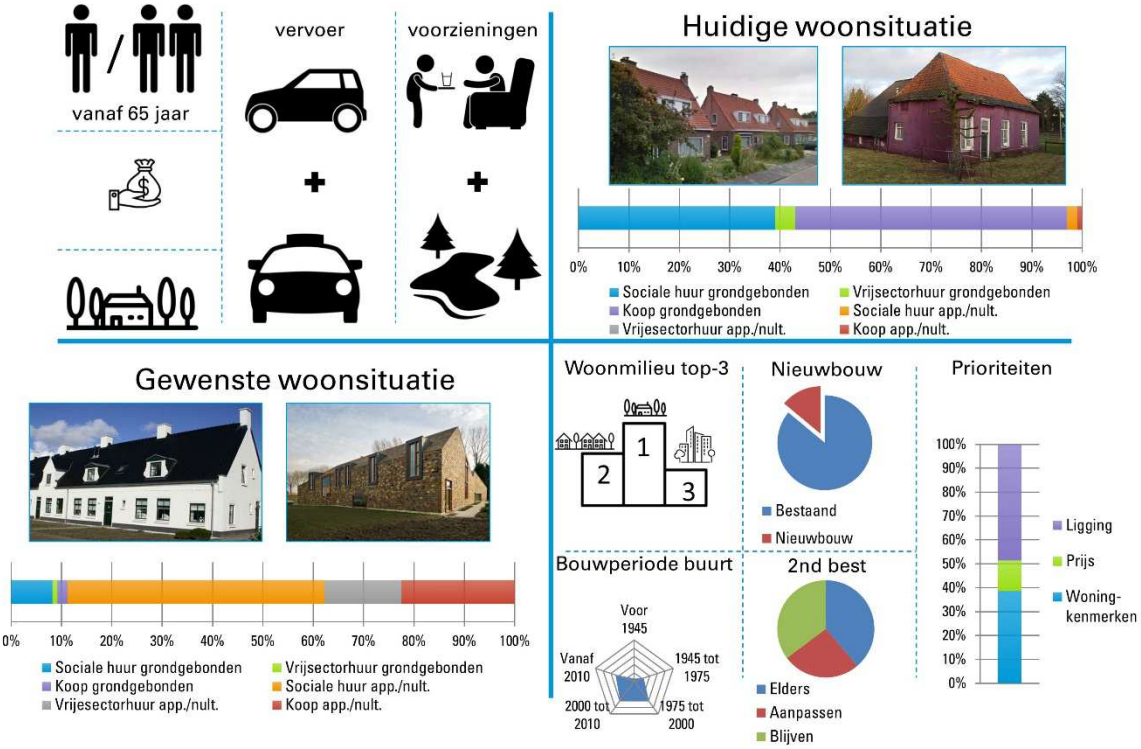
Blijf-in-de-wijkers



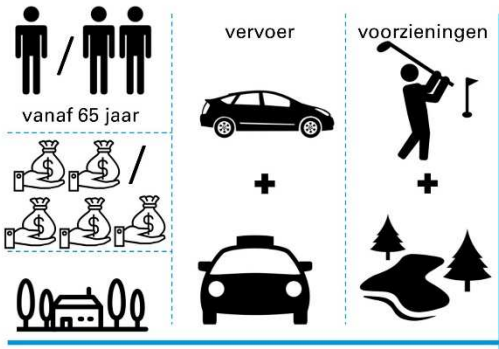
Stadsontwijkers



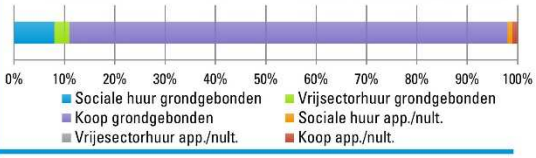
Landelijke eenvoud



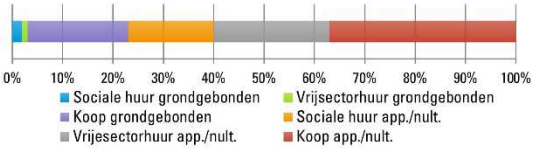
Landelijke luxe



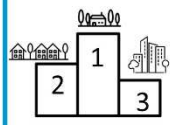
Huidige woonsituatie



Gewenste woonsituatie

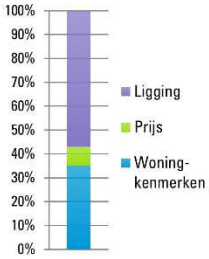


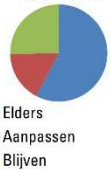
Woonmilieu top-3



Nieuwbouw

Prioriteiten



Bouwperiode buurt

2nd best