Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Aan: de gemeenteraden van de Parkstadgemeenten

Datum
04 april 2022

Ons kenmerk
WON-202204042

Betreft
Raadsinformatiebrief Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2032

Bijlagen
Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2032

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
F. +31 (0) 45-574 09 08
info@parkstad-limburg.nl

Sector
Wonen en Herstructuring

Behandeld door
S. Lipsch
J. Rademaker

Doorkiesnummer
06 25 71 19 46
06 50 86 41 55

E-mail
s.lipsch@parkstad-limburg.nl
j.rademaker@parkstad-limburg.nl

Geachte leden van de raad,

Bijgaand ontvangt u de rapportage Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 – 2032. Dit onderzoek is in opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg uitgevoerd door het adviesbureau Stec Groep.

In het regionaal woonbehoefteonderzoek wordt uitgegaan van twee scenario's:

1. een 'basis'-scenario op grond van behoudende migratiecijfers (gemiddelde van de afgelopen 10 jaar). Volgens dit scenario wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de regio de komende 10 jaar met 3.345 huishoudens afneemt, en
2. een 'migratie'-scenario, waarbij uitgegaan wordt van een meer actueel migratiesaldo (gemiddelde van de afgelopen 5 jaar). In dit scenario wordt verwacht dat de huishoudensdaling komende 10 jaar voor een groot deel gecompenseerd wordt door migratie waardoor het aantal huishoudens in de regio nog maar afneemt met 450 huishoudens.

Zoals verwacht schetsen beide scenario's een positiever beeld van de huishoudensontwikkeling dan het vorige regionale woonbehoefteonderzoek uit 2018, waarbij nog sprake was van een huishoudensdaling van 3.860 huishoudens. Zowel kwalitatief als kwantitatief gezien is er sprake van een grotere behoefte aan nieuwe woningen. Het verwachte overschot aan woningen is qua omvang kleiner dan eerder geprognosticeerd is.

Het onderzoek is ook gespiegeld met enkele stakeholders. Deze stakeholders hebben aangegeven de bevindingen uit het rapport te herkennen en hebben hun interesse getoond in het model van 'adaptief programmeren'.

Vanuit enkele marktpartijen is voorgesteld om het 'migratiescenario' als nieuw basisscenario te hanteren, omdat er behoefte bestaat aan meer ruimte voor woningbouw. Vanuit enkele woningcorporaties is voorgesteld om een 'middenscenario' tussen het basisscenario en het migratiescenario aan te houden.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft op 3 februari jl. ingestemd met de cijfers uit het regionaal woonbehoefteonderzoek en de opdracht gegeven om de aanbevelingen uit de rapportage nader te verkennen. Daarbij is afgesproken om de komende jaren meer ambitie uit te spreken en van een scenario uit te gaan waarbij de regio nog meer mensen van buiten de regio aantrekt dan de veronderstelling is in het 'migratie'-scenario. De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft dan ook aangegeven om in de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie een grotere woningbouwambitie te definiëren.

Daarnaast heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering bepaald, dat het rapport wordt gebruikt als één van de onderleggers voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen en de ontwikkeling van de Regionale Woonvisie.

Ons kenmerk
WON-0404-2022

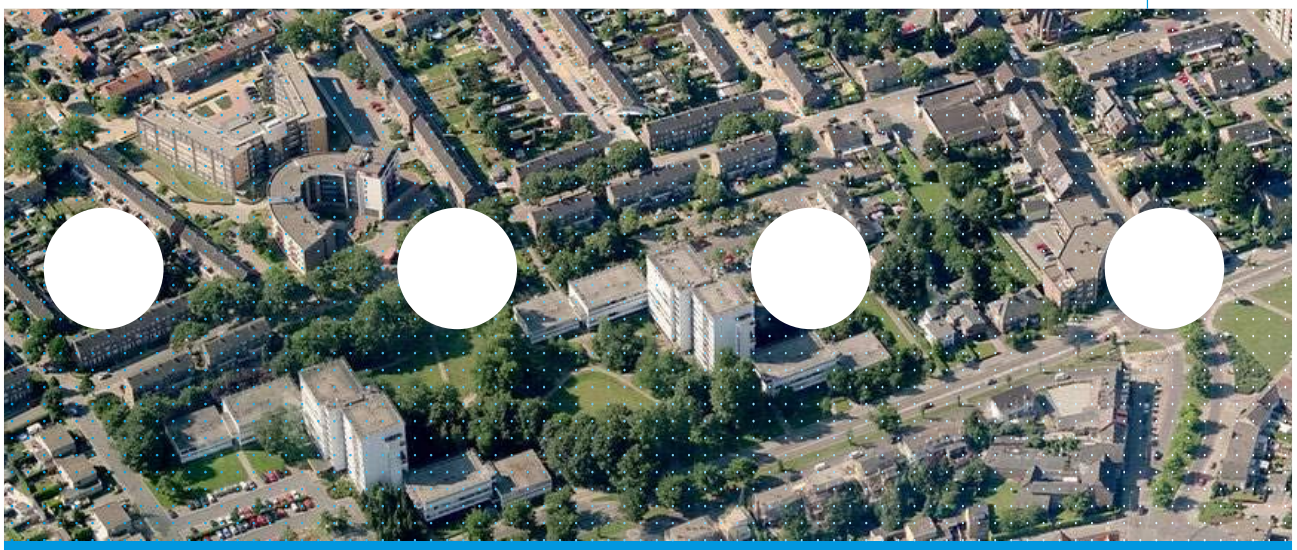
Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering,

Hoogachtend,

Voorzitter
Tim Weijers

Secretaris
Suzanne Lipsch

stec
groep



Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032

Update van regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Stec Groep aan regio Parkstad Limburg

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marijn Gradussen
3 februari 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Resultaten van dit onderzoek ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Methode en aanpak 6

3 Conclusies en aanbevelingen 10

3.1 Twee scenario's zijn verkend: het hoge scenario lijkt voor de komende jaren het meest waarschijnlijk ... 10
3.2 Gebruik adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering ... 11
3.3 Hanteer en monitor kantelpunten: migratie, huishoudensontwikkeling, leegstand ... 13
3.4 Prioriteer uitvoering van no-regret plannen voor (middel)lange termijn behoefte ... 14
3.5 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag ... 16
3.6 Programmeren binnen gouden driehoek: vooral gericht op (midden)huur ... 17

4 Huishoudens en woningbehoefte regio Parkstad 19

4.1 Huishoudensontwikkeling kwantitatief ... 19
4.2 Huishoudensontwikkeling doelgroepen ... 21
4.3 Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief ... 24
4.4 Woningbehoefte uitgebreide productmarktcombinaties (PMC's) ... 25

5 Beekdaelen 31

5.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 31
5.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 34

6 Brunssum 38

6.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 38
6.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 41

7 Heerlen 45

7.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 45
7.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 48

8 Kerkrade 52

8.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen ... 52
8.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 ... 55

9 Landgraaf 59

9.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 59
9.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 62

10 Simpelveld 66

10.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 66
10.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 69

11 Voerendaal 73

11.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen 73
11.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032 76

Bijlage A: Woonwens en verhuisgedrag 80

A.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen 80
A.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen 81
A.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag 82

Bijlage B: Tabellen PMC's regio Parkstad 83

B.1 product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt) 83
B.2 product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt) 84
B.3 product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt) 84

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt in de regio Parkstad Limburg heeft te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. Er is sprake van huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Hierdoor verschuift de kwalitatieve vraag van gezinswoningen naar levensloopbestendige en kleinere woonvormen, passend bij de doelgroep. Op termijn neemt ook het aantal huishoudens af, zo is de verwachting. Hierdoor kunnen overschotten ontstaan in de minder courante woningvoorraad. Op korte termijn is de vraag naar woningen echter hoog, mede door buitenlandse migratie en woningnood in het hele land. Om doorstroming op gang te brengen en huishoudens van een passende woning te voorzien, zijn nu meer woningen nodig dan in het verleden was voorzien.



De kwaliteit van een deel van de bestaande woningvoorraad staat onder druk, en in delen van de regio is er sprake van een kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. U heeft als regio Parkstad Limburg een goede basis voor marktstructurering van uw woningmarkt. De afgelopen jaren heeft u belangrijke stappen gezet in het 'denken als belegger/woningcorporatie' in de bestaande woningvoorraad vanuit de samenwerking tussen gemeenten, en de samenwerking met uw woningmarktpartners. De samenwerking heeft betrekking op afspraken en kennisdeling, waardoor u als regio en met uw partners ervaring opdoet met bruikbare arrangementen over de verbinding van nieuwbouw met de bestaande voorraad. Zo bent u overgegaan van woning*bouw*programmering naar woning*markt*programmering. Verder heeft u samen met uw woningmarktpartners veel energie gestopt in de bestaande voorraad en de samenhang tussen nieuw en bestaand vastgoed op niveau van de regio.

In dit rapport actualiseren wij voor u de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, ofwel de **vraagkant** van uw woningmarktprogrammering. Dit doen we op niveau van regio Parkstad Limburg en de gemeenten op het niveau van woongebieden. Verschillen tussen gemeenten hangen onder andere samen met verschillen in leeftijdsopbouw (en daarmee samenhangend: geboorte en sterfte) en migratie (ingaande en uitgaande verhuizingen, binnenlands en buitenlands), woonmilieus en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad gezien huisvestingswensen en -eisen van huishoudens.
Aanleiding voor het woonbehoefteonderzoek is de in 2022 nieuw op te stellen Regionale Woonvisie en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Hiervoor beschikt u graag over een actuele – en gedragen – onderlegger voor wat betreft de woningbehoefte in de regio Parkstad Limburg. Tevens doen we aanbevelingen voor de korte, de middellange en de lange termijn.

1.2 Resultaten van dit onderzoek

In dit woonbehoefteonderzoek leest u de volgende resultaten:

- Inzichten in huishoudens- en doelgroepenontwikkelingen op het niveau van de regio Parkstad Limburg en de zeven gemeenten. Hierbij hanteren we een basis- en migratiescenario per gemeente[1].
- Daaruit volgen actuele inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren van huishoudens en hun recente verhuisgedrag.
- Actualisatie van de kwalitatieve behoefte aan verschillende productmarktcombinaties (PMC's). Tevens inzicht in de productmarktcombinaties waarin overschotten kunnen ontstaan.
- Conclusies over uw belangrijkste woningmarktopgaven en adviezen over oplossingsrichtingen.

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

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de aanpak die we gehanteerd hebben in dit woonbehoefteonderzoek. Dit als toelichting vooraf, zodat we dit niet bij alle gemeenten afzonderlijk toe hoeven te lichten. Deel A van deze rapportage heeft betrekking op de regio Parkstad Limburg in zijn geheel. In hoofdstuk 3 leest u de conclusies en aanbevelingen, in hoofdstuk 4 de inzichten waarop deze gebaseerd zijn. In deel B (hoofdstuk 5 tot en met 11) zijn inzichten in huishoudensontwikkeling en woningbehoefte per gemeente opgenomen.

2 Methode en aanpak

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

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

We werken met afrondingen op vijftallen. Dit kan bij kleine aantallen toe- of afnamen een relatief groot verschil maken, maar doet wel op hoofdlijn het meeste recht op de verwachtte toekomstige ontwikkelingen, zonder een schijnzekerheid te suggereren.

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt eraan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens blauw in de navolgende figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens groen in de figuren).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

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

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

Anders dan in het voorgaande woonbehoefteonderzoek werken we ditmaal de woningbehoefte voor de regio en afzonderlijke gemeenten uit in twee scenario's:

- Het 'basisscenario' bestaat uit de Progneff 2021 prognose.
- Het 'migratiescenario' is een variatie hierop. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar, en veronderstellen dat deze trend de komende tien jaar door zal zetten. Hierdoor neemt de woningbehoefte in de regio en gemeenten de komende tien jaar minder sterk af. Alleen in de gemeente Simpelveld leidt dit scenario tot een lagere woningbehoefte. Dit komt omdat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in Simpelveld negatiever was dan het gemiddelde van

de afgelopen 10 jaar. Gezien de omvang van het saldo, vermoeden we dat dit migratiesaldo te maken heeft met de relatieve beschikbaarheid van woningen en een zekere toevalsfactor[2].

Daarnaast leggen we in het woonbehoefteonderzoek een basis voor adaptief programmeren. Dat betekent niet dat u 'kiest' voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Wel stelt deze werkwijze u in staat om met behulp van kantelpunten te monitoren in welke richting de huishoudens-ontwikkeling zich beweegt. Ook kunt u door te werken met scenario's inzichtelijk krijgen welk deel van de woningbehoefte robuust is. Dit helpt bij het maken van keuzes over de woningmarktprogrammering.

De uitgangspunten en scenario's die in dit rapport staan sluiten aan bij ander recent onderzoek van de Stec Groep, zoals de analyse van de marktbehoefte aan middenhuurwoningen (afrondingsverschillen daargelaten).

LEESWIJZER BIJ DE TABELLEN EN FIGUREN IN DIT RAPPORT (1)

Hoofdstuk vier tot en met elf geven voor de regio en per gemeente de woningbehoefte weer in diverse tabellen en figuren. Dit is per hoofdstuk als volgt opgebouwd:

1. Eerst tonen we u de huishoudensontwikkeling. Kwantitatief brengen we de bandbreedte voor de woningbehoefte in beeld, in het basis- en migratiescenario. Hierna ziet u een figuur met daarin de huishoudensontwikkeling naar doelgroepen. In de tabel daaronder staat vervolgens de **top-5** weergegeven van de uitgebreide Stec-doelgroepen die het sterkst groeien en krimpen[3]. We geven telkens de ontwikkeling vanuit zowel het basisscenario als het migratiescenario weer.

2. Daarna ziet u telkens één doorstroommodel per gemeente: met daarin het basisscenario en het migratiescenario. Hierin ziet u de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en aan appartementen en nultredenwoningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop). Het blauwe staafje geeft de behoefte voor de komende tien jaar weer, op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens. Het groene staafje geeft diezelfde behoefte weer, maar dan op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes. Het migratiescenario betekent doorgaans meer huishoudens (met uitzondering van Simpelveld), dit betekent dat het effect hiervan positief is: in het geval van een overschot aan woningen neemt dit af, in het geval van een behoefte aan woningen neemt deze toe.

3. Vervolgens ziet u per gemeente nog drie figuren met de behoefte aan 44 PMC's (productmarkt-combinaties). Dit is een verdere verdieping op de woningtypen uit het doorstroommodel. Het eerste figuur laat de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen zien, het tweede figuur de behoefte aan niet levensloopgeschikte appartementen en het derde figuur de behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen[4]. Het gaat wederom om de behoefte tot 2032. De blauwe staven laten de behoefte zien vanuit woonvoorkeuren, de groene staven vanuit verhuisgedrag. Ook hier is de invloed van de verschillende scenario's weergegeven met de gearceerde blokjes.

[2] We raden aan de ontwikkeling van het migratiesaldo goed te monitoren in alle gemeenten. We zien op dit moment geen gemeente specifieke aandachtspunten die de ontwikkeling van het migratiesaldo in Simpelveld verklaren.
[3] Voor het overzicht geven we voor de regio Parkstad als geheel ook een tabel weer van de ontwikkeling van alle doelgroepen. Dit vormt onderliggend bij de afzonderlijke gemeenten uiteraard ook de basis in de bepaling van de behoefte.
[4] Let op, de tekstuele uitleg (welke telkens boven het figuur staat) heeft sec betrekking op het woningtype wat in het figuur wordt weergegeven.

LEESWIJZER BIJ DE TABELLEN EN FIGUREN IN DIT RAPPORT (2)

Dit betekent dat in het geval van een overschot in het basisscenario het gearceerde blokje en het opgevulde blokje samen het overschot vormen. In het geval van het migratiescenario valt het gearceerde blokje dus weg, en is alleen het opgevulde blokje het overschot. In het geval van een tekort werkt dit andersom. De behoefte in het basisscenario is dus alleen het volledig gekleurde blokje, en bij het migratiescenario komt het gearceerde blokje erbij.

stec
groep



Deel A: conclusies regio Parkstad

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Twee scenario's zijn verkend: het hoge scenario lijkt voor de komende jaren het meest waarschijnlijk

CONCLUSIES HUISHOUDENSONTWIKKELING STADSREGIO PARKSTAD (4.1 EN 4.2)

- Voor de Stadsregioregio Parkstad Limburg is de actuele Progneff 2021 prognose voor de periode 2022-2032 minder negatief dan de Progneff 2017 prognose voor de periode 2018-2028 (uit de woningmarktprogrammering 2019-2022). Het gaat respectievelijk om een afname van 3.345 huishoudens volgens de actuele Progneff 2021 prognose ten opzichte van een afname van 3.860 tot 3.910 huishoudens volgens de Progneff 2017 prognose.
- Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie beïnvloeden deze huishoudensprognoses.
- Sinds 2017 is zowel het binnenlands als buitenlands migratiesaldo positief geweest. Als deze ontwikkeling de komende jaren doorzet, leidt dit op korte termijn tot een verhoogde woningvraag.
- Daarnaast heeft dit invloed op de huishoudensontwikkeling op middellange termijn. Wanneer we deze hoge actuele migratie verwerken in een scenario voor huishoudensontwikkeling ontstaat voor de regio een minder sterke huishoudensafname, namelijk -450 huishoudens tussen 2022 en 2032.
- Dit betekent dat de regionale huishoudensontwikkeling de komende tien jaar naar verwachting in de bandbreedte van -3.345 en -450 huishoudens ligt, afhankelijk van de migratiestromen.
- De verwachting in beide scenario's is dat op langere termijn – door vergrijzing en ontgroening – het aantal huishoudens zal afnemen. Deze ontwikkeling wordt niet gedreven door migratie, maar door de demografische opbouw van de huishoudens die al in de Stadsregioregio Parkstad Limburg wonen.

Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een kleinere afname van huishoudens dan het basisscenario. Dit komt omdat het migratiescenario gericht is op de meest actuele migratiecijfers (van de afgelopen vijf jaar in plaats van de afgelopen tien jaar).

We verwachten naar de toekomst toe de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Parkstad Limburg net als overal in Nederland sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten van buiten Nederland. We signaleren daarbij dat de instroom van arbeidskracht gevoelig is voor schommelingen in de conjunctuur en bijvoorbeeld COVID 19, zoals we landelijk ook in 2020 zagen[5]. Voor de korte- en middellange termijn (de komende vijf jaar) is de kans zeer aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. We benadrukken daarbij dat het in de scenario's zoals we ze schetsten gaat om huishoudensontwikkeling op grond van de verwachte geregistreerde huishoudens, niet om huishoudens die op shortstay-basis in de regio verblijven. Dit brengt een vraag naar flexibele huisvesting met zich mee die dit woonbehoefteonderzoek te buiten gaat.

[5] We onderscheiden arbeidsmigratie voor kort verblijf en arbeidsmigratie met lang verblijf. In het kader van dit onderzoek gaat het alleen om de ontwikkeling van arbeidsmigratie van in het BRP geregistreerde (van oorsprong buitenlandse) huishoudens, dus overwegend over huishoudens die zich permanent in Nederland vestigden.

3.2 Gebruik adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering

Woningmarkt in regio Parkstad Limburg heeft te maken met kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De woningmarkt in regio Parkstad Limburg heeft de komende jaren te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. De kwalitatieve vraag verschuift van gezinswoningen naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen, door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Op termijn neemt naar verwachting ook het aantal huishoudens af, waardoor overschotten ontstaan in de minder courante woningvoorraad.



Op korte termijn is de vraag naar woningen echter hoog, mede door buitenlandse migratie[6] en woningnood in het hele land. Hierdoor zijn meer (beschikbare) woningen nodig dan in het verleden was voorzien, om doorstroming op gang te brengen en huishoudens van een passende woning te voorzien.

Regionaal woningmarktprogrammering als robuuste basis voor nieuwbouw én bestaande voorraad

U werkt als regio met een woningmarktprogrammering waarin aandacht bestaat voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. Hierin zoekt u naar balans tussen toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijke) negatieve effecten in de incourante bestaande voorraad. Hierbij wilt u flexibel kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. De toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling speelt hierbij een belangrijk rol, omdat deze bepalend is voor het aantal en type woningen waar in de regio op (middel)lange termijn behoefte aan bestaat.

Het is belangrijk dat uw woningmarktprogrammering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder fluctuaties in huishoudensprognoses (vaak als gevolg van binnenlandse en buitenlandse migratie). De ontwikkeling van een woningbouwplan duurt gemiddeld tien jaar, van initiatief tot oplevering. Om tot realisatie van goede plannen te komen, is het niet wenselijk om bij iedere nieuwe prognose uw woningmarktprogrammering weer te moeten herzien.

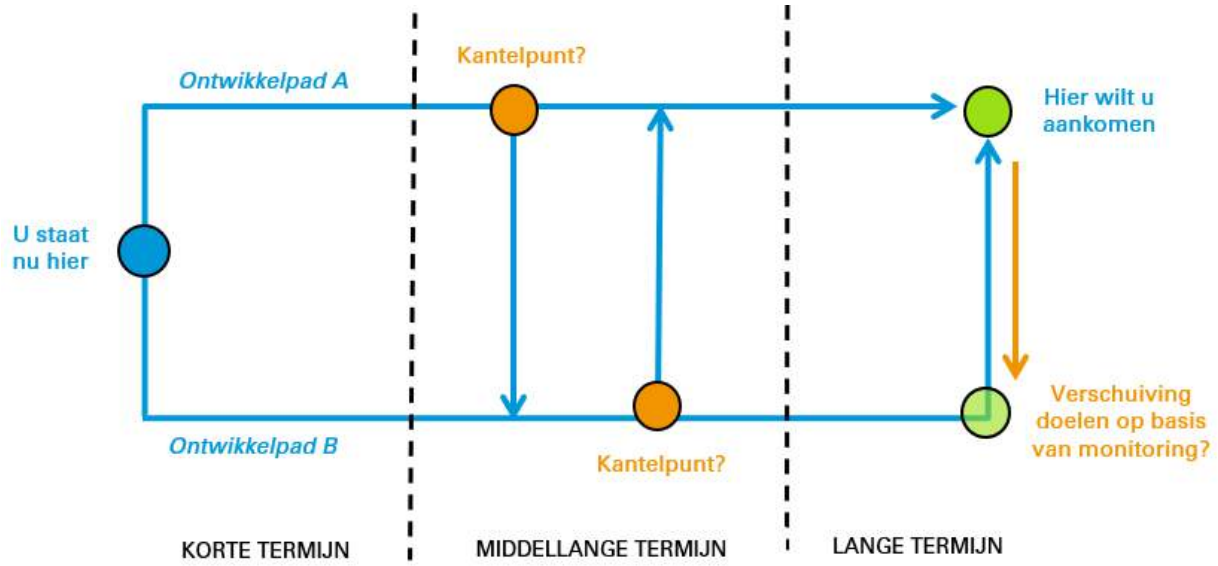
Programmeer adaptief met behulp van heldere scenario's (toekomstbeelden) en ontwikkelpaden

Adaptief programmeren betekent werken met verschillen scenario's of toekomstbeelden. Om hier te komen kunnen verschillende ontwikkelpaden gebruikt worden, die u vooraf bepaalt. Voor de woningmarktprogrammering in Parkstad Limburg betekent dit dat u bijvoorbeeld werkt met een basisscenario en een migratiescenario. In het basisscenario gaat u uit van de huishoudensontwikkeling van Progneff 2021, dus een afname van circa 3.345 huishoudens tussen 2022 en 2032. In het migratiescenario gaat u uit van actuele verhuizingen, waardoor het aantal huishoudens afneemt met circa 450. Dit is de stip op de horizon waar u wilt aankomen, maar door (jaarlijkse) monitoring houdt u in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt, of dat verschuiving nodig is. Een verschuiving kan zowel op- als afschalen betekenen.

Van belang is dat u als gemeenten het momentum herkent waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad idealiter leidt tot een besluit om bij te sturen. Dit kan door over te stappen op een alternatief ontwikkelpad (bijvoorbeeld een wijziging in de programmering) of door zelfs het toekomstbeeld bij te stellen. Daarmee kunt u breder kijken dan alleen de 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens. Met scenario's en ontwikkelpaden kunt u flexibiliteit inbouwen in uw programmering en meer toekomstbestendig opereren. Hier hoort bij dat u daaraan voorafgaand ook spelregels benoemt hoe u in de regio omgaat met afwijkingen naar boven of naar beneden ten opzichte van de scenario's, zodat u het proces rondom regionaal programmeren beheerst.

[6] Buitenlandse migratie bestaat voor 80 tot 90% uit huishoudens die voor werk naar Parkstad Limburg zijn gekomen. De overige huishoudens zijn statushouders die na rato in iedere gemeente van Nederland worden gehuisvest. In dit onderzoek gaat het daarbij om huishoudens die bij de gemeente staan geregistreerd. Arbeidsmigranten die in de vorm van shortstay in regio Parkstad Limburg zijn gekomen, laten zich zelden registreren bij de gemeente en vallen buiten dit onderzoek.

Figuur 1: Schematische weergave van een adaptieve werkwijze met ontwikkelpaden en kantelpunten



AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.[7] De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces.

[7] Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

3.3 Hanteer en monitor kantelpunten: migratie, huishoudensontwikkeling, leegstand



Basis voor een adaptieve programmering zijn kantelpunten en monitoring

Een adaptieve woningmarktprogrammering kan bijdragen aan een sterke regionale woningmarkt. Dit staat of valt bij het bepalen van de juiste kantelpunten en structurele monitoring hiervan. Wanneer een kantelpunt zich voordoet, is dit een signaal dat het nodig kan zijn om van ontwikkelpad te wisselen, of om zelfs het gehele toekomstbeeld bij te stellen. Voor Parkstad Limburg zijn migratie – en daarmee huishoudensontwikkeling – en leegstandsontwikkeling de belangrijkste indicatoren voor een kantelpunt.

Monitor migratie (en huishoudensontwikkeling) om kwalitatieve woningbehoefte te peilen

Migratie heeft een grote impact op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningvraag in de regio. Wanneer u inzet op een toekomstbeeld met hogere migratie, betekent dit dat u ervan uitgaat dat u de komende jaren in een grotere woningvraag kunt voorzien. Dit stelt gemeenten in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwalitatieve behoefte bestaat, zoals levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen. Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hiermee kunt u op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten, met oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in mindere courante woningen op langere termijn.

Belangrijk is wel om te monitoren of de binnenlandse en buitenlandse migratie daadwerkelijk zo positief blijft en leidt tot meer huishoudens. Door de hoge druk op de woningmarkt en de toenemende instroom van het aantal arbeidsmigranten (geregistreerd in het BRP[8]) is het denkbaar dat de migratie de komende jaren hoog blijft.

We zien echter dat migratiestromen – zeker op gemeenteniveau – sterk kunnen fluctueren per jaar en afhankelijk zijn van ontwikkelingen elders. Bepaal daarom kantelpunten voor **binnenlandse** en **buitenlandse** migratie, zowel voor opschalen (als migratie hoog blijft) als afschalen (als migratie toch lager uit blijkt te vallen) en doe dit vanuit een regionale samenhang.

Monitor tevens de leegstandsontwikkeling, zeker voor kwetsbare buurten en incourante woningtypen

Voor een goede adaptieve en gebiedsgerichte woningmarktprogrammering dienen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad als communicerende vaten beschouwd te worden. Parkstad Limburg en de gemeenten hierbinnen zijn gebaat bij sterke centra en kernen, met aantrekkelijke woningen. Op dit moment



is de vraag hoog en het beschikbare aanbod beperkt, zeker in betaalbare segmenten. De leegstand op de woningmarkt is laag en van overschotten is geen sprake. We constateren echter dat er op (middel)lange termijn geen uitbreidingsbehoefte bestaat aan (betaalbare) koopwoningen. Ook verwachten we op termijn overschotten in de kleinere, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Nieuwbouw kan onbedoeld zorgen voor negatieve effecten in kwetsbare buurten en incourante woningtypen, zoals leegstand, waardedaling en ongewenste leefbaarheidseffecten.

Ons advies is daarom om vooralsnog in te zetten op het hoge (migratie)scenario, maar hierbij goed te monitoren of migratie daadwerkelijk hoog blijft (binnenlands en buitenlands). Monitor daarnaast de leegstandsontwikkeling. Wanneer deze oploopt kunnen risico's ontstaan in de minder courante voorraad. Vooral naoorlogse particuliere koopwoningen lopen hierbij een risico, evenals woningen die niet levensloopbestendig of duurzaam (te maken) zijn.

[8] Aanvullend zijn er nog arbeidsmigranten die zich niet laten registreren en die in Nederland op short stay basis verblijven. Deze huishoudens zijn niet in dit Woonbehoefteonderzoek meegenomen.

3.4 Prioriteer uitvoering van no-regret plannen voor (middel)lange termijn behoefte

CONCLUSIES WOONBEHOEFTE REGIO PARKSTAD LIMBURG (4.3 EN 4.4)[9]

- In Parkstad Limburg neemt het aantal 65-plushuishoudens de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals gezinnen en starters, nemen af. Ook in het hoge migratiescenario is sprake van vergrijzing. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal huishoudens dat al in de regio woont.
- Oudere huishoudens hebben een voorkeur voor levensloopgeschikte woningen. In alle gemeenten is dit terug te zien in een behoefte aan levensloopgeschikte huur- of koopappartementen en nultredenwoningen (+ 5.475 o.b.v. woonvoorkeuren en + 5.930 o.b.v. verhuisgedrag).
- De behoefte aan sociale huurappartementen verschilt per gemeente. In Heerlen en Kerkrade ontstaat de komende tien jaar een kwantitatief overschot. Dit betekent echter niet dat er geen kwalitatieve opgave bestaat. Vaak is er een tekort aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen, terwijl een overschot bestaat aan kleine, niet levensloopgeschikte sociale huur appartementen (- 2.170 o.b.v. woonvoorkeuren en – 645 o.b.v. verhuisgedrag).
- In alle gemeenten ontstaat een kwantitatief overschot in grondgebonden koopwoningen (- 5.055 o.b.v. woonvoorkeuren en – 8.010 o.b.v. verhuisgedrag), door afname van het aantal jonge huishoudens en gezinnen in combinatie met de relatief grote bestaande voorraad grondgebonden woningen. Deze grondgebonden koopwoningen staan nu nog niet leeg, maar wanneer oudere huishoudens doorstromen naar levensloopgeschikte woningen, kunnen hier overschotten optreden omdat er (op termijn) onvoldoende huishoudens zijn om deze te betreden.
- Een deel van deze bestaande grondgebonden (koop)woningen kan aangepast worden zodat hiermee voorzien kan worden in de behoefte aan meer levensloopgeschikte woningen.

Inzichten per gemeente leest u in hoofdstuk 5 tot en met 11. We gaan in op de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en aan appartementen/nultreden-woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop), tevens uitgesplitst naar de 44 PMC's.

Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor een adaptieve woningmarktprogrammering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander ontwikkelpad of toekomstbeeld, is het essentieel dat uw woningmarktprogrammering (grotendeels) overeind blijft. Het is daarom belangrijk om te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn.

Het overige deel van de programmering (indicatief zo'n 15 tot 20% in uw regio) kunt u dan zien als flexibele 'speelruimte'. Gemeenten kunnen hierin bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen, plannen voor specifieke doelgroepen (starters, expats) of onderscheidende concepten (zoals tiny houses, friends-concepten en (andere) CPO's[10]). Voorwaarde hierbij is wel dat het grootste deel van de programmering voorziet in woningen waaraan op langere termijn in alle scenario's behoefte bestaat.

Levensloopgeschikte woningen zijn in alle gemeenten nodig op (middel)lange termijn

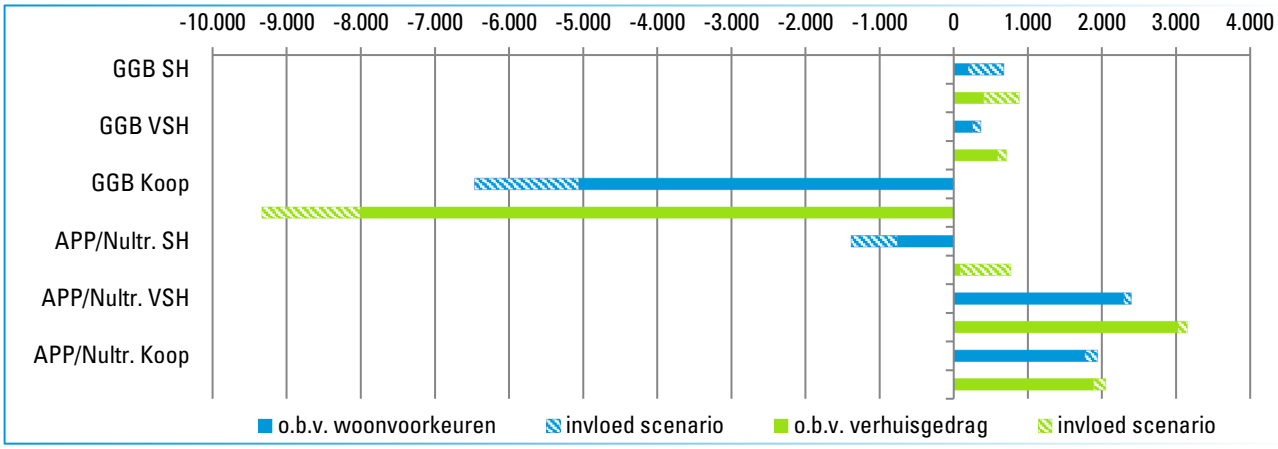
Voor Parkstad Limburg is het toevoegen van levensloopgeschikte woningen een 'no-regret' actie. In alle gemeenten is door de aankomende vergrijzing behoefte aan dit type woning. Zie ook onderstaand figuur. Er bestaat vooral behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de middenhuur (tot € 1.000) en koop (nadruk op het segment € 200.000 tot € 300.000). Door een groot deel van de programmering in te zetten op deze segmenten, draagt deze bij aan een robuustere woningmarkt.

[9] De cijfers in dit kader zijn de cijfers van het migratiescenario, voor verdere uitsplitsing van de cijfers; zie **Bijlage B**.
[10] Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Aan sociale huurappartementen is in veel gemeente ook nog een kwantitatieve behoefte, maar in Heerlen en Kerkrade niet. Hier treden op termijn overschotten op. Onderliggend is te zien dat de overschotten vooral optreden in het goedkope, kleine en niet levensloopgeschikte segment (tot de aftoppingsgrens en tot 80m²). De vraag is hoe hiermee om te gaan: deels is kwalitatieve verbetering van incourante woningen nodig soms door renovatie, soms door sloop en onttrekking en soms door sloop-nieuwbouw. Belangrijk is daarbij het saldo van de woningaantallen in de gaten te houden.

In alle gemeenten bestaat een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens (€ 752). Toevoegen van deze woonproducten kan bijdragen aan doorstroming binnen de sociale huur. Dit vraag wel om een strategie op de vrijkomende niet levensloopgeschikte woningen (met name in Heerlen en Kerkrade).

Figuur 2: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



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

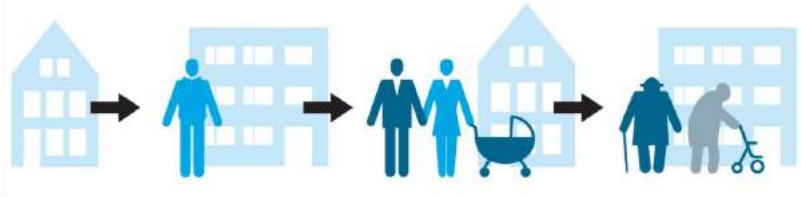
Tabel 1: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	195	675	405	885
Grondgebonden vrijesectorhuur	255	365	590	710
Grondgebonden koop	-6.465	-5.060	-9.335	-8.010
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.385	-760	85	770
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	2.290	2.395	3.025	3.150
Appartementen/nultredenwoningen koop	1.770	1.940	1.885	2.050
Totaal	**-3.340**	**-445**	**-3.345**	**-445**

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

Bouw voor de doorstroming om bestaande woningvoorraad beter te benutten

Gemeenten in Parkstad Limburg hebben te maken met een tekort aan doorstroming, waardoor de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut wordt. Mede hierdoor is er op dit moment een tekort aan (betaalbare) koopwoningen, terwijl we in dit segment op termijn overschotten verwachten. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Ouderen zijn echter minder verhuisgeneigd dan jongere huishoudens, daarom dient het woonproduct in de nieuwbouw hen echt te verleiden.



Voor Parkstad Limburg zijn verschillende concepten geschikt om doorstroming te genereren, denk aan:

- Concepten met een mix van ouderen en starters, gericht op een doelgroep die op zoek is naar contact met diverse medebewoners. Denk hierbij aan betaalbare (huur)appartementen voor starters en ruimere appartementen voor ouderen, met de mogelijkheid om zorg af te nemen.
- Knarrenhofjes: vaak levensloopgeschikte grondgebonden woningen met een binnentuin, gericht op ondernemende ouderen die graag met elkaar samen willen werken.
- Erfdelen: kleinschalige woonvorm op het erf van voormalige boerderijen, hierdoor kunnen ouderen (maar ook starters of andere doelgroepen) op een betaalbare manier in het landelijk gebied blijven wonen, waarbij bewoners elkaar helpen.

Woonbehoeften faciliteren in bestaande voorraad is altijd 'no-regret'

Op termijn zullen er door demografische transities overschotten optreden in de bestaande voorraad. Vooral de goedkopere particuliere koopwoningen en niet levensloopgeschikte sociale huurwoningen lopen hierbij een risico. Wanneer zich kansen voordoen om in de behoefte aan levensloopgeschikt wonen te voorzien en gelijktijdig risico's in de bestaande voorraad te mitigeren is dit ook een no-regret actie. Denk aan levensloopgeschikt maken van grondgebonden koopwoningen, het in specifieke situaties inponden van koopwoningen door woningcorporaties , levensloopgeschikt maken van sociale huurwoningen, of deze verhuren in de middenhuur.

NO-REGRET ACTIES VOOR PARKSTAD LIMBURG

- Middenhuur: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, tot € 1.000.
- Koop: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, nadruk op € 200.000 - € 300.000.
- Sociale huur: levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen, tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (en met strategie voor vrijkomende incourante appartementen).
- Bovenstaande woonvormen uitvoeren in kleinschalige concepten voor ouderen, met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen kern.
- Woonbehoeften zo veel mogelijk faciliteren door aanpassing/transformatie van de bestaande voorraad, anders nieuwbouw binnen bestaand ruimtebeslag.

3.5 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag

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. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld huishoudens in scheiding of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt.

Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten, zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaren'



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. Met flexibele en tijdelijke woningen creëert u een flexibele schil om de woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij.

Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuuskes. Dit zijn kleine flexibele huurwoningen bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige overspannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen[11]. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen.

3.6 Programmeren binnen gouden driehoek vooral gericht op (midden)huur

Door de opbouw van de regionale woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt wordt dit alleen maar moeilijker, voor met name starters (samenhangend met regels rondom hypotheekverlening, en ondanks de lage rente). Er zit een gapend en groeiend gat tussen (betaalbare) sociale huur en de alsmaar duurdere koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 40.000 en € 55.000) zitten klem en outsiders komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol. We focussen hier op de gouden driehoek van de woningmarkt. In onderstaand figuur is de gouden driehoek weergegeven.

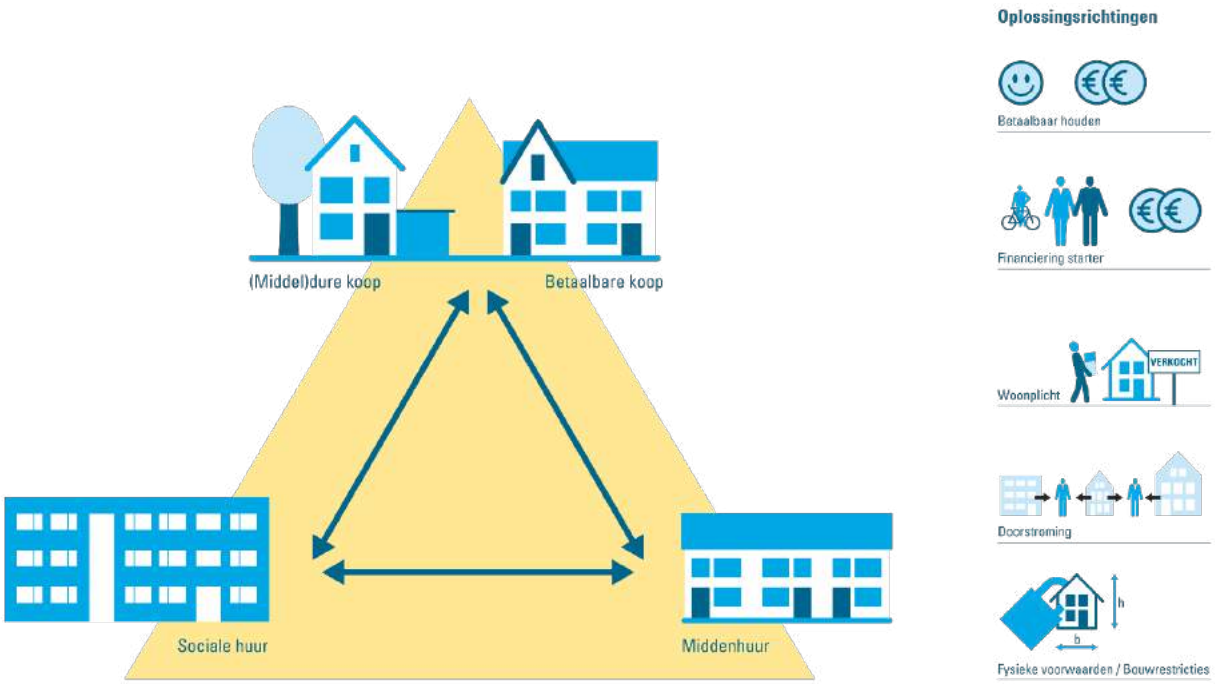
Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor minder huishoudens te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning.

Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 752 tot € 1.000) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.

Middenhuur zal voor veel huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld.

[11] Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

Figuur 3: Gouden driehoek



Behoefte binnen gouden driehoek in Parkstad Limburg vooral gericht op middenhuur

In kwantitatieve zin zijn er voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Parkstad Limburg.[12] De belangrijkste opgave is om deze bestaande voorraad beter te benutten. De woningen zijn nu niet altijd beschikbaar voor de doelgroep. Er is meer doorstroming nodig. Hiervoor kan middenhuur een passend product zijn. Een middenhuurwoning biedt voor jonge huishoudens een flexibel en betaalbare woonvorm. Ook voor ouderen kan een middenhuurwoning een passende woonvorm zijn, vooral in combinatie met een zorgcomponent. Daarnaast kan middenhuur een oplossing bieden aan woonurgenten die snel op zoek zijn naar woonruimte.

De afweging om in te zetten op middenhuur of betaalbare koop is lastig, omdat beide voorzien in een vraag, de woonlasten die samenhangen met betaalbare koop kunnen bovendien op korte termijn netto lager zijn dan een vergelijkbare huurwoning. We zien echter wel risico's naar de toekomst toe met het bezitten van een koopwoning in het segment waar naar de toekomst toe een groot potentieel overschot kan bestaan. Toevoegen van middenhuur geniet hierin wel een voorkeur, vanwege het mogelijk achterblijvend waarde perspectief van grondgebonden koopwoningen op termijn en het complementair bouwen aan de bestaande voorraad. Toevoegen van betaalbare koop kan op korte termijn namelijk ook in een vraag voorzien, maar kan op lange termijn bijdragen aan overschotten in incourante voorraad. Realiseer betaalbare koop daarom vooral als levensloopgeschikt product of als tijdelijke woning. Zorg ook dat deze woningen daadwerkelijk voor de beoogde doelgroep beschikbaar zijn (woonplicht) en blijven (anti-speculatiebeding).

[12] Dit is mede afhankelijk van marktontwikkelingen. Ook in regio Parkstad Limburg zijn de prijzen flink gestegen, zei het dat de prijsstijging sterk afwijkt van de gemiddelde prijsstijging in Nederland, waardoor netto het prijsverschil tussen een vergelijkbare woning in bijvoorbeeld het midden van het land en in regio Parkstad Limburg groter is geworden.

4 Huishoudens en woningbehoefte regio Parkstad

4.1 Huishoudensontwikkeling kwantitatief

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -3.345 tot -450 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 3.345 huishoudens in Parkstad Limburg. Deze prognose valt positiever uit dan de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd. Deze prognose (op basis van Progneff 2017) ging uit van een afname van 3.860 tot 3.910 huishoudens tussen 2018 en 2028. Deze verandering in prognoses komt mede door de positievere binnenlandse migratie in de regio sinds 2017, waardoor bevolkingsontwikkeling positiever was dan in voorgaande jaren (zie figuur 4).

Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een kleinere afname van huishoudens dan het basisscenario. Dit komt omdat het migratiescenario gericht is op de meest actuele migratiecijfers (van de afgelopen vijf jaar in plaats van de afgelopen 10 jaar). Hierdoor neemt de woningbehoefte in het migratiescenario in de regio en (meeste) gemeenten de komende tien jaar minder sterk af dan in het basis-scenario[13].

Op basis van het migratiescenario neemt het aantal huishoudens in Parkstad Limburg de aankomende tien jaar met circa 450 af. Het basisscenario gaat uit van de migratie in 2008 tot en met 2020 (gemiddeld jaarlijks saldo van +170), terwijl het migratiescenario uitgaat van de migratie in 2016 tot en met 2020 (gemiddeld jaarlijks saldo van +750).

We verwachten naar de toekomst toe dat de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Parkstad Limburg net als overal in Nederland sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten. We signaleren daarbij dat de instroom van arbeidskracht gevoelig is voor schommelingen in de conjunctuur en bijvoorbeeld COVID 19, zoals we landelijk ook in 2020 zagen[14].

De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de Parkstad Limburg ligt daarmee op -3.345 tot -450 tussen 2022 en 2032. Zie onderstaande tabel.

[13] Hierbij zijn de extra huishoudens door migratie naar rato over de bestaande huishoudens en doelgroepen verdeeld.
[14] We onderscheiden arbeidsmigratie voor kort verblijf en arbeidsmigratie met lang verblijf. In het kader van dit onderzoek gaat het alleen om de ontwikkeling van arbeidsmigratie van in het BRP geregistreerde (van oorsprong buitenlandse) huishoudens, dus overwegend over huishoudens die zich permanent in Nederland vestigden.

Tabel 2: huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

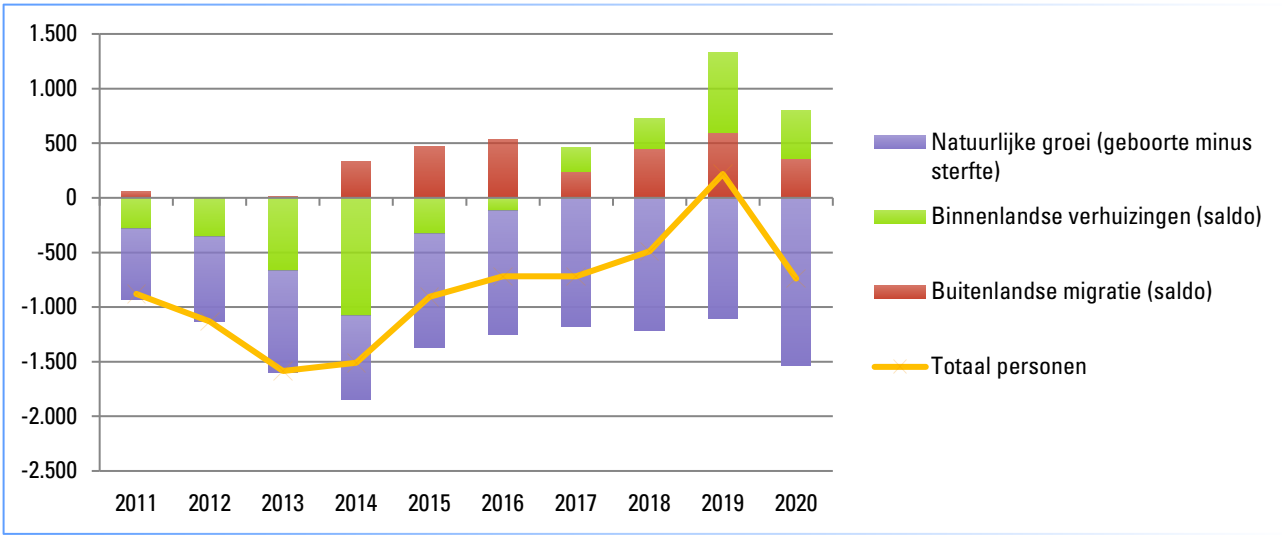
Regio	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Parkstad	125.640	-3.860 tot -3.910	-3.345	-450

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in Parkstad Limburg daalde jaarlijks in de afgelopen tien jaar, met uitzondering van 2019 toen de bevolking met circa 200 personen toenam. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -1.035 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Van 2011 tot 2017 was het binnenlands migratiesaldo negatief. Vanaf 2017 was het binnenlandsmigratiesaldo jaarlijks positief. Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2014 altijd positief geweest. Zoals te zien in onderstaand figuur is de gemiddelde bevolkingsontwikkeling de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011.

Figuur 4: bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de regio Parkstad van 2011 tot 2021



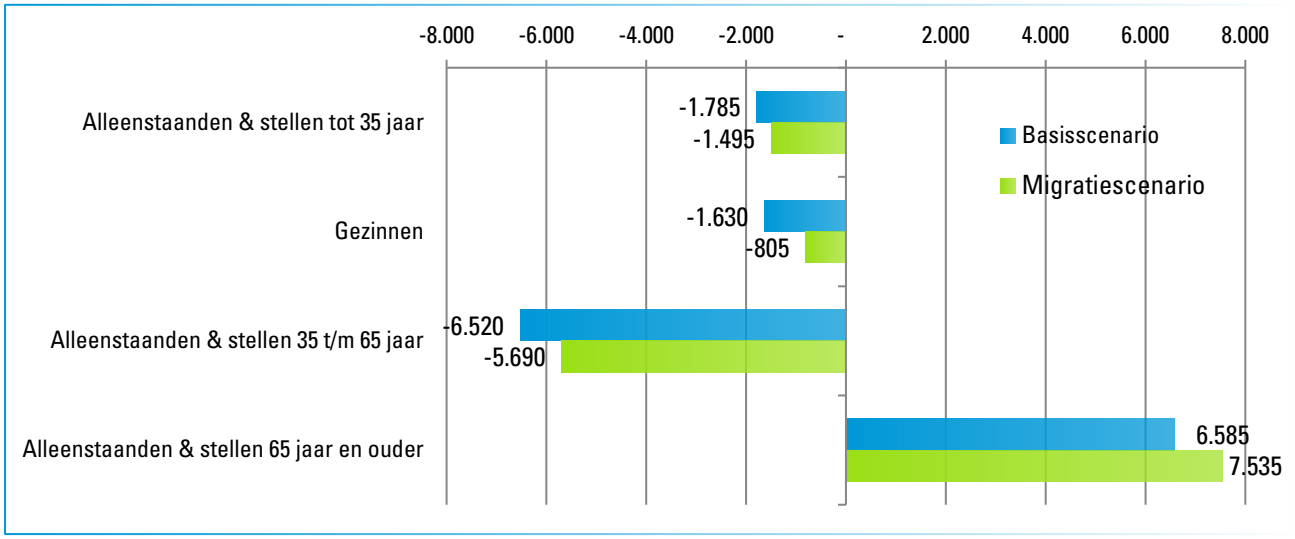
Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

4.2 Huishoudensontwikkeling doelgroepen

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de regio Parkstad te maken met verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal (jonge) huishoudens tot 35 jaar neemt relatief sterk af met zo'n 14% tot 2032 (in het basisscenario). Het aantal gezinnen zal relatief gezien met circa 5% afnemen tot 2032 (in het basisscenario). Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt zowel absoluut als relatief het sterkst in omvang af, deze doelgroep zal de aankomende jaren met circa 18% afnemen (in het basisscenario). Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat het aantal 65-plussers als enige toeneemt de komende tien jaar (met circa 16% in het basisscenario).

Figuur 5: Huishoudensontwikkeling in de regio Parkstad naar doelgroep van 2022 tot 2032[15]



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

[15] Deze indeling naar huishoudenstypen sluit aan bij hoe in Nederland huishoudensprognoses worden opgesteld en geeft de meeste relevante informatie over hun huisvestingswensen en eisen. Aanvullend werken we met de 25 doelgroepen.

De huishoudens in Parkstad hebben we verdeeld naar 25 doelgroepen, zie tabel 2 (en tekstkader voor toelichting op de doelgroepenindeling). Het volgende valt op:

- In totaal wonen er in Parkstad 52.190 huishoudens in een stedelijk woonmilieu. Voor stedelijke huishoudens is de grootste afname, zowel relatief als absoluut, zichtbaar bij de alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Specifiek de doelgroep met een laag inkomen ('KISS') neemt het meest af. De oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) neemt als enige toe. Waarbij de doelgroep met een laag inkomen ('Oudere eenvoud Stedelijk') het meest toeneemt.
- Het grootste deel van de bevolking woont in een suburbaan woonmilieu (66.790 huishoudens). In dit woonmilieu wordt de grootste afname verwacht in de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) neemt als enige toe. Absoluut gezien neemt de groep 'Suburbane Senioren' het meest toe.
- Slechts 6.665 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. Omdat de omvang een stuk lager ligt, is in dit woonmilieu ook de minste ontwikkeling zichtbaar. Net als in de andere woonmilieus neemt de oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) als enige toe.

Tabel 3: Ontwikkeling alle doelgroepen Parkstad

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Stedelijke woonmilieus						
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	3.940	-605	-510
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Midden	815	-120	-100
Yuppies	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Hoog	1.040	-155	-130
Stadse drukte / geboren en getogen / Stadjers	Gezinnen	Stedelijk	Laag en midden	7.045	-370	-195
Stads-elite	Gezinnen	Stedelijk	Hoog	7.270	-390	-215
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	8.510	-1.585	-1.375
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	6.565	-1.240	-1.080
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	12.395	2.005	2.310
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	4.610	755	865
Suburbane woonmilieus						
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Laag	3.850	-540	-455
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	2.410	-310	-260
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	8.510	-370	-180
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	10.955	-460	-220
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	9.745	-1.745	-1.530
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	9.195	-1.670	-1.465
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	15.790	2.495	2.840
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	6.335	985	1.120

Landelijke woonmilieus						
Lokaal gebonden / JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Laag	245	-25	-20
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Midden en hoog	255	-25	-20
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin	Gezinnen	Landelijk	Laag	555	-10	0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Landelijk	Midden en hoog	1.600	-30	10
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Laag	675	-110	-95
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	990	-165	-140
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.540	225	265
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	805	115	135
Totaal				**125.640**	**-3.345**	**-450**

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

DOELGROEPENINDELING OP BASIS VAN WOON

We hebben de huishoudens opgedeeld naar verschillende doelgroepen om zo gerichter uitspraken te kunnen doen. De doelgroepen zijn verdeeld op basis van de volgende criteria:

- **Woonmilieu**: stedelijk, suburbaan of landelijk
- **Leeftijd**: tot 35 jaar, 35 tot 65 jaar of 65 jaar en ouder
- **Samenstelling**: alleenstaand, stel of gezin
- **Inkomen**: laag (tot € 40.024), midden (€ 40.024 tot € 51.198) of hoog (vanaf € 51.198)

Let op: niet alle 25 doelgroepen zijn in iedere gemeente in dezelfde verhouding aanwezig. Zo hebben bijvoorbeeld niet alle gemeenten stedelijke of landelijke buurten/wijken.

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

We zoomen nu in op de top vijf doelgroepen die de aankomende 10 jaar het meest toe- en afnemen. In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien, komen alleen maar oudere doelgroepen terug. Alle 65-doelgroepen groeien in de regio Parkstad. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met een laag inkomen (‘Suburbane Senioren’ en ‘Oudere eenvoud Stedelijk’). De ouderen die landelijk wonen groeien het minst hard. De groei komt omdat er in de regio Parkstad een dubbele vergrijzing optreedt. Enerzijds gaat de oudere doelgroep een relatief groter aandeel vormen van de inwoners van de regio Parkstad. Anderzijds komt ook de gemiddelde leeftijd steeds hoger te liggen waardoor de doelgroep steeds omvangrijker wordt.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in een suburbaan woonmilieu (‘Jong geleerd, oud gedaan’ en ‘Woonerf Welgestelden’). Tevens nemen alle alleenstaanden en stellen tot 35 jaar af. De doelgroep die het meest afneemt zijn de jongeren wonend in een stedelijk woonmilieu met een laag inkomen (‘JULB’). Ook het aantal jongeren met een laag inkomen in een suburbaan woonmilieu (‘Vroeg Volwassen’) daalt de aankomende 10 jaar.

Tabel 4: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	15.790	2.495	2.840
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	12.395	2.005	2.310
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	6.335	985	1.120
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	4.610	755	865
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.540	225	265
Subtotaal toenemende doelgroepen				41.470	6.585	7.545

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	9.745	-1.745	-1.530
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	9.195	-1.670	-1.465
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	8.510	-1.585	-1.375
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	6.565	-1.240	-1.080
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	3.940	-605	-510
Subtotaal afnemende doelgroepen				84.170	-9.930	-7.995
Eindtotaal Parkstad				**125.640**	**-3.345**	**-450**

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

4.3 Woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

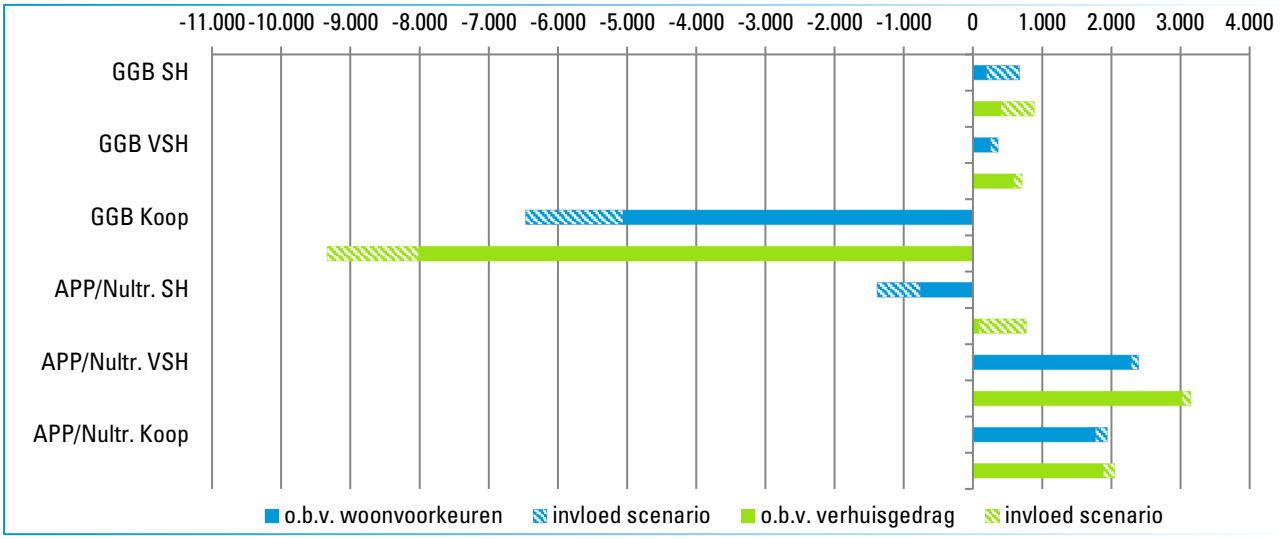
Bij grondgebonden **sociale huurwoningen** is een relatief kleine behoefte zichtbaar, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur is vanuit de woonvoorkeuren een overschot zichtbaar terwijl er vanuit verhuisgedrag een kleine behoefte is. Dit betekent dat er op regionaal niveau voldoende sociale huurappartementen en nultredenwoningen zijn om in de behoefte van huishoudens te voorzien vanuit hun primaire woonvoorkeur. Echter zijn er op regionaal niveau nog tekorten als we kijken naar verhuisgedrag. Dit komt doordat sociale huur niet altijd de voorkeur heeft van huishoudens terwijl zij hiervoor wel een geschikte doelgroep zijn, bijvoorbeeld omdat jonge huishoudens met een laag inkomen een woning willen kopen. Daarnaast zijn in dit segment grote verschillen zichtbaar tussen gemeente, die nu uitgevlakt worden door het regionale schaalniveau.

In de grondgebonden **vrijesectorhuur** is er maar een relatief kleine behoefte zichtbaar, zowel vanuit woonvoorkeuren als uit verhuisgedrag. De behoefte is voornamelijk aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen in de vrijesectorhuur. We zien dat er op basis van woonvoorkeur een iets kleinere

behoefte is dan op basis van verhuisgedrag. Dit betekent dat er net wat meer mensen naar dit type woningen zijn verhuisd dan dat eigenlijk hun primaire woonvoorkeur was. Bijvoorbeeld omdat er geen nultredenwoning in de sociale huur of koop beschikbaar was (afhankelijk van de doelgroep).

In de **koopsector** bestaat er een groot verschil tussen grondgebonden woningen en appartementen en nultredenwoningen. Er ontstaat de komende tien jaar een groot overschot aan grondgebonden koopwoningen in Parkstad Limburg. Het overschot ontstaat zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Wel is het overschot vanuit verhuisgedrag groter, Dit betekent dat minder huishoudens de afgelopen twee jaar een grondgebonden koopwoning betrokken dan dat in eerste instantie hun voorkeur was. Reden hiervoor kan zijn dat er geen grondgebonden koopwoningen beschikbaar waren, of dat deze niet betaalbaar waren voor de doelgroep. De huidige druk op de markt is hierin te herkennen.

Figuur 6: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



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

Tabel 5: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	195	675	405	885
Grondgebonden vrijesectorhuur	255	365	590	710
Grondgebonden koop	-6.465	-5.060	-9.335	-8.010
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.385	-760	85	770
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	2.290	2.395	3.025	3.150
Appartementen/nultredenwoningen Koop	1.770	1.940	1.885	2.050
Totaal	-3.340	-445	-3.345	-445

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

4.4 Woningbehoefte uitgebreide productmarktcombinaties (PMC's)

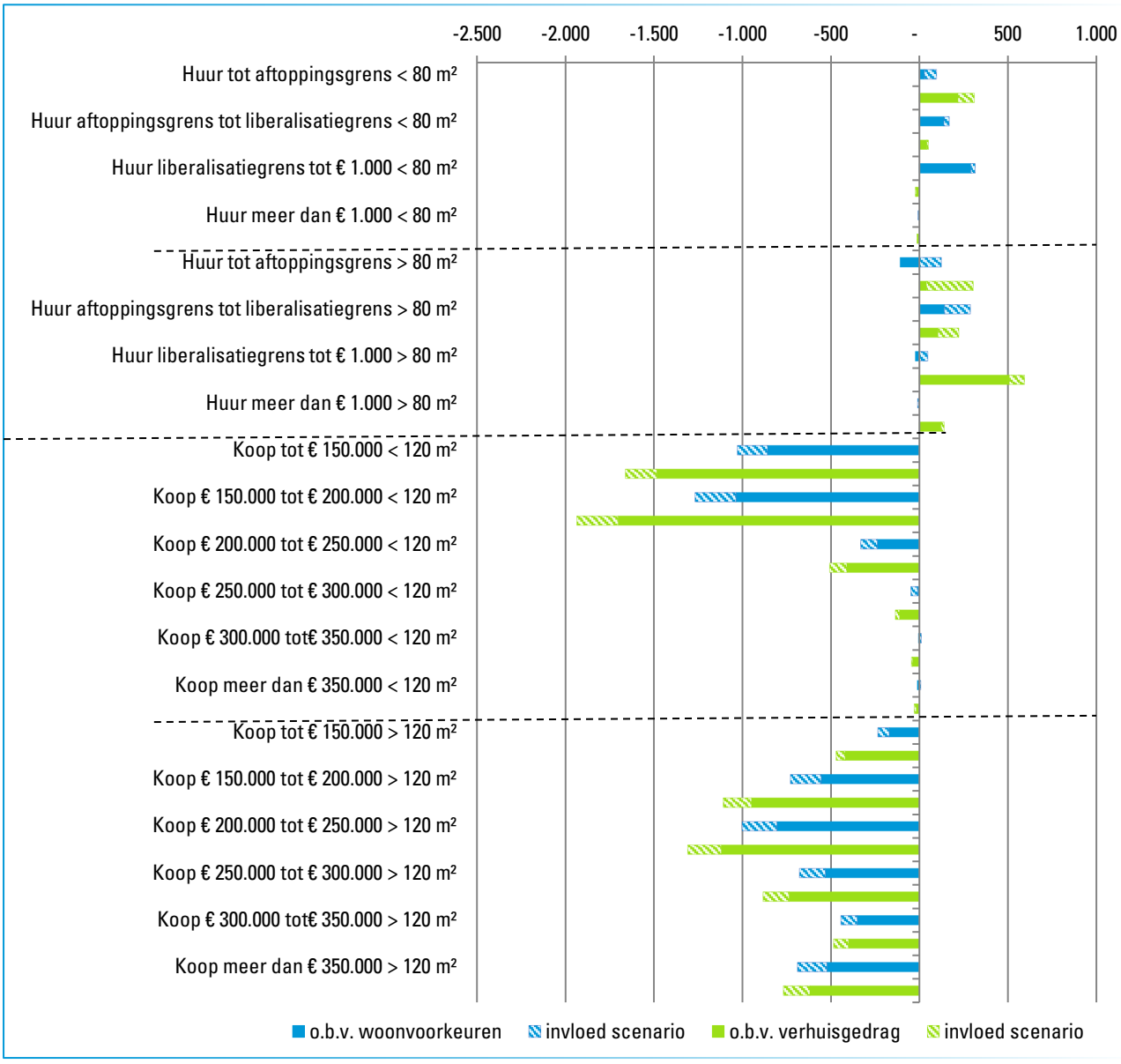
Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is er een kleine behoefte aanwezig aan **sociale huur**. De behoefte aan sociale huurwoningen vanaf 80 m² is net wat groter dan de behoefte aan sociale huurwoningen tot 80 m². Wat opvalt is dat er in het basisscenario vanuit woonvoorkeuren een overschot ontstaat aan grotere grondgebonden huurwoningen tot de aftoppingsgrens. In het migratiescenario wordt dit echter een behoefte, doordat meer huishoudens (met lage inkomens) behouden blijven in de regio.
- Vanuit woonvoorkeuren is er voornamelijk behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er een klein overschot zichtbaar

bij dit type woningen. Dit betekent dat meer huishoudens voorkeur hebben voor dit type woning, dan dat er recentelijk huishoudens naar verhuisd zijn. Dit duidt op een tekort in de (beschikbare) voorraad. De behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) vanaf 80 m² is daarentegen vooral vanuit verhuisgedrag aanwezig. Meer mensen verhuizen naar een middenhuurwoning groter dan 80 m², terwijl dat niet hun primaire woonvoorkeur heeft. Zie voor verdere verdieping over middenhuur het separate rapport 'Regio Parkstad Limburg verdieping middenhuur'.

- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten op niveau van de regio als geheel (op gemeenteniveau is dit niet altijd het geval). In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten primair op in woningen onder € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar op niveau van de regio als geheel (op gemeenteniveau is dit niet altijd het geval). Op basis van verhuisgedrag zijn de overschotten in de grondgebonden koopsector telkens net wat groter wat betekent dat er mogelijk geen grondgebonden koopwoningen beschikbaar waren.

Figuur 7: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

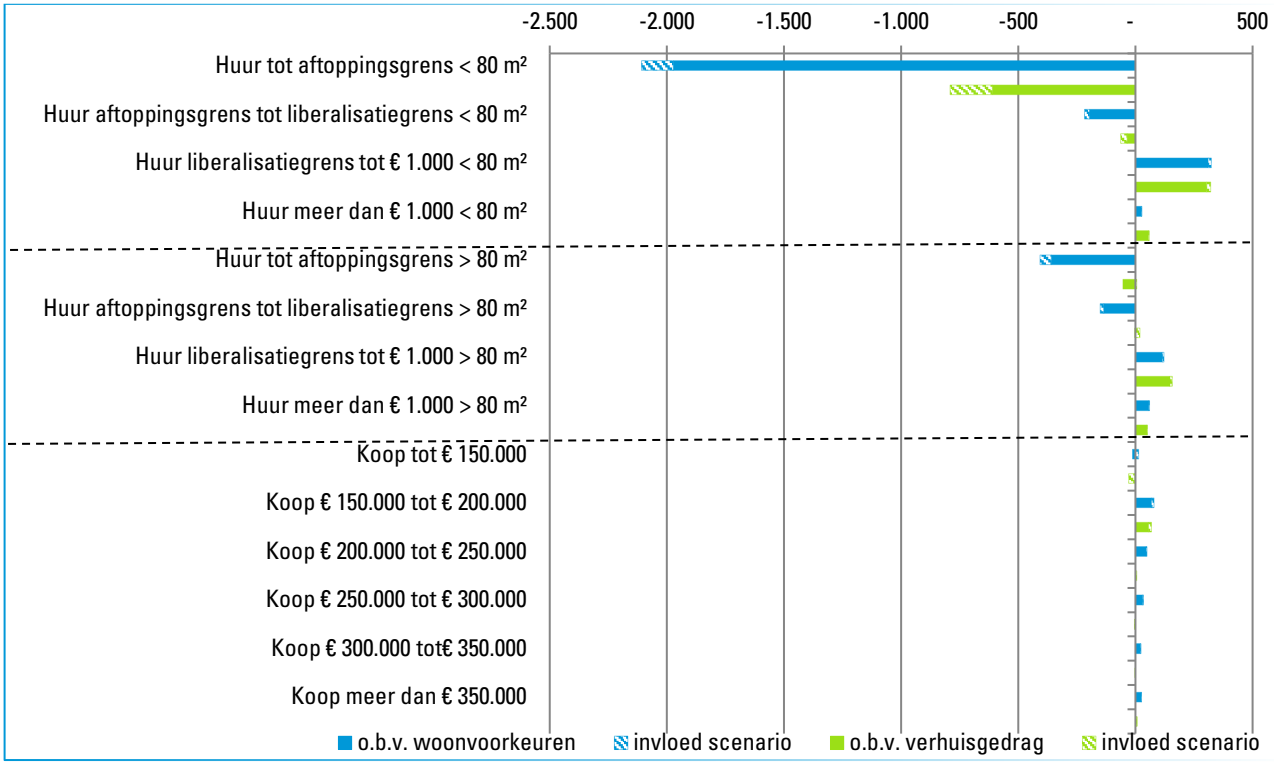


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan ander aanbod – wel hebben gedaan. Hierin speelt een rol dat sinds de extramuralisering beschermde doelgroepen een relatief groot aandeel van de toewijzingen van sociale woningen hebben.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor de niet levensloopgeschikte appartementen in de koopsector is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 8: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Gezien de beperkte kwantitatieve uitbreidingsbehoefte in de regio Parkstad Limburg en de grote kwalitatieve opgaven op de woningmarkt adviseren we u om nieuwbouw appartementen altijd levensloopgeschikt uit te voeren. Dit segment is vele malen toekomstbestendiger dan bovenstaand segment, ondanks de (relatief kleine) behoefte vanuit huishoudens.

Wel zijn er mogelijk kansen in de bestaande voorraad, door segmenten waarin overschotten en tekorten bestaan met elkaar uit te wisselen. Het tempo waarin dit lukt, hangt samen met de portefeuillestrategieën van woningcorporaties en andere woningmarktpartners. We zien veel meerwaarde in het inponden van woningen uit de kwetsbare particuliere voorraad en door te exploiteren in het sociale en middeldure huursegment (en op termijn slopen of herontwikkelen), of woningen vanuit het sociale segment naar het middeldure te zetten. Daarnaast kan ook gelimiteerd en beheersbaar uitponden op specifieke locaties aan de orde zijn.

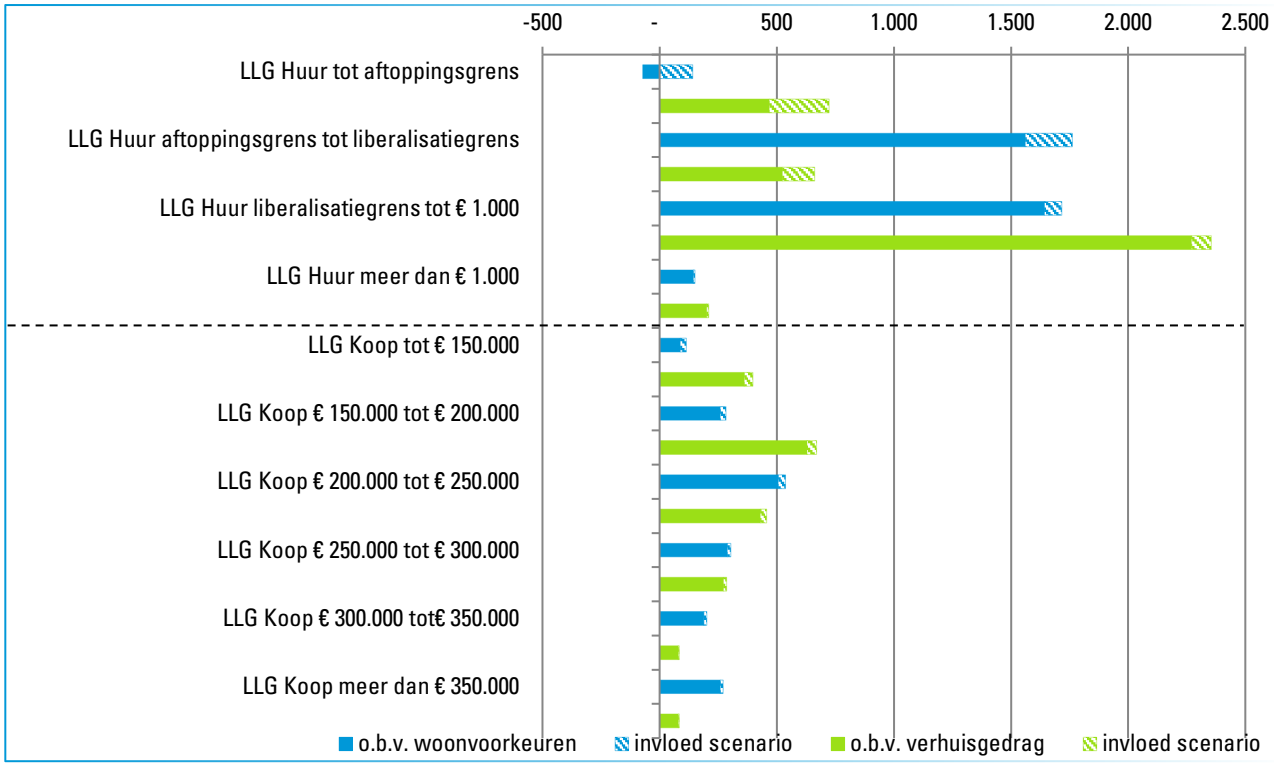
Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In regio Parkstad Limburg bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog enkele overschotten constateerde, zien we bij de levensloopgeschikte woningen voornamelijk een behoefte[16].

Het volgende valt op:

- De behoefte aan **sociale huur** bevindt zich voor levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen voornamelijk tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens, en wordt gedreven door woonvoorkeuren. Aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen tot de aftoppingsgrens ontstaat vanuit woonvoorkeuren in het basisscenario een klein overschot. In het migratiescenario wordt dit echter een behoefte, evenals vanuit verhuisgedrag van huishoudens.
- Voor levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in de vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). De behoefte bestaat vanuit woonvoorkeuren, maar is groter op basis van verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van de woonvoorkeuren is er voornamelijk een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 200.000 en € 250.000, vanuit verhuisgedrag ligt te nadruk op het segment tot € 200.000.

Figuur 9: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

[16] We signaleren wel dat de grotere behoeftes liggen in prijssegmenten die niet altijd worden aangeboden op dit moment. Dit hangt samen met de productmarktcombinaties die worden toegevoegd. De uitdaging zit in door conceptbouw goedkopere woningen aan te bieden. We zien die landelijk steeds meer toenemen en dat steeds meer aanbieders inzetten op betaalbare levensloopgeschikte concepten met ontmoetingsmogelijkheden en zorg op afroep.

Woningen van NATO-personeel beperken overschotten in (duurder) grondgebonden koopsegment

Op dit moment worden er in Parkstad Limburg circa 560 woningen verhuurd aan NATO-personeel, zo blijkt uit cijfers van de housing office[17]. De verwachting is dat er de komende jaren geen grote wijzigingen optreden in deze aantallen. De woningen die gehuurd worden door het NATO-personeel rouleren niet mee in de reguliere verhuisstromen in de bestaande woningvoorraad. Het betreft namelijk geen huishoudens met reguliere woonwensen en verhuisgedrag, maar huishoudens die deze woningen voor een bepaalde termijn bewonen (de plaatsingsduur van het personeel). De woningen bevinden zich overwegend in de dure huur. Deze woningen vormen daarmee eigenlijk een separaat blok op de woningmarkt die niet meedraaien in de normale dynamiek en doorstroming. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor reguliere huishoudens en worden waarschijnlijk geregistreerd als leegstaand.

Het is aannemelijk dat deze grondgebonden dure huurwoningen niet sterk samenhangen met de voorkeur van reguliere huishoudens naar middenhuur maar met leegstand in het grondgebonden koopsegment. Als het NATO-personeel deze woningen niet zouden huren, dan zouden de eigenaren deze naar verwachting niet aan reguliere huishoudens verhuren (vanwege andere woonwensen), maar aanbieden als koopwoning. Dit betekent dat het uitblijven van personeel naar verwachting samenhangt met de leegstand in de bestaande koopwoningvoorraad. Dit betekent dat op niveau van Parkstad Limburg (en de afzonderlijke gemeenten) geen uitbreidingsbehoefte bestaat vanuit het NATO-personeel, maar dat deze woningen als het ware in mindering gebracht kunnen worden op de overschotten in het (duurdere) grondgebonden koopsegment.

[17] . Deze woningen staan grotendeels in Brunssum (277), Beekdaelen (97), Heerlen (83), Landgraaf (64) en Kerkrade (34). In Voerendaal en Simpelveld gaat het om respectievelijk twee en drie woningen.

stec groep



Deel B: Verdieping per gemeente

5 Beekdaelen

5.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa +40 tot +490 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een toename van circa 40 huishoudens. Deze prognose valt iets positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is positiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 490 toe. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op +40 tot +490 tussen 2022 en 2032.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019[18]

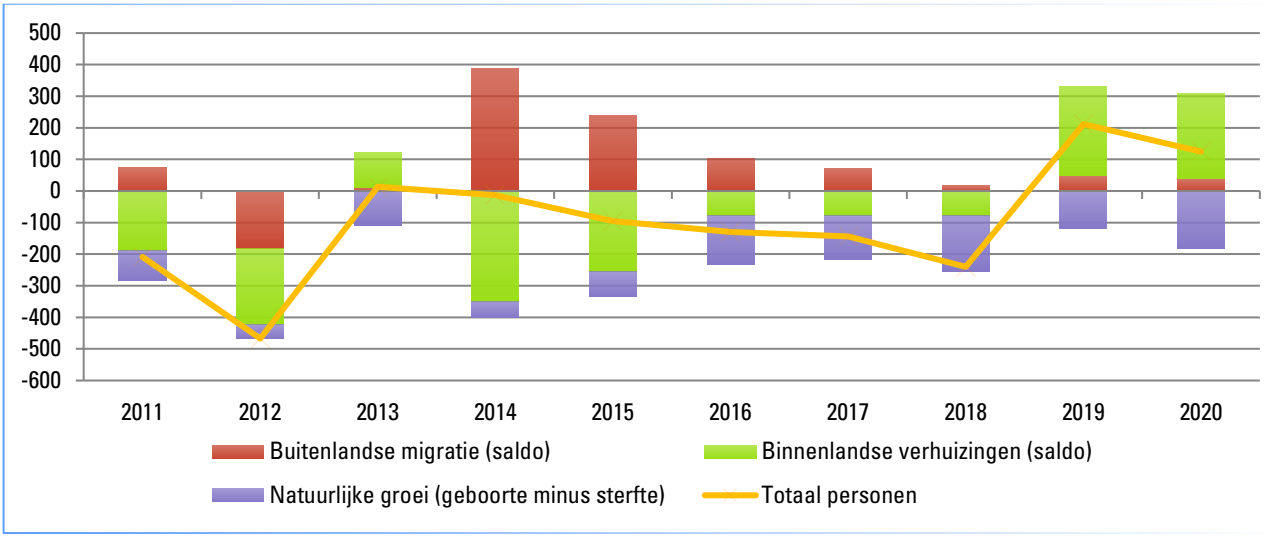
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Beekdaelen	16.295	5 tot 10	+40	+490

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Beekdaelen is de afgelopen 10 jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke ontwikkeling van -115 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen twee jaar zeer positief. Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2014 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2019.

Figuur 10: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Beekdaelen van 2011 tot 2021



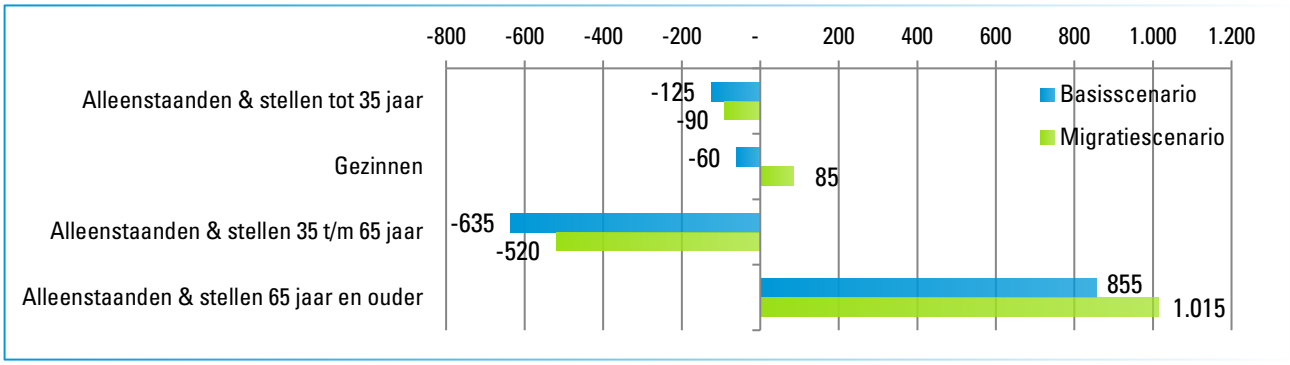
Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

[18] In Beekdaelen was tussen 2008 en 2020 het migratiesaldo licht positief (met 21 personen), in de laatste vijf jaar was dit jaarlijks 120 personen positief. We verwachten mede op basis hiervan dat de huishoudensontwikkeling positief blijft voor de aankomende 10 jaar. Dit komt voort uit binnenlandse migratie en buitenlandse migratie, bij een lichte afname van de natuurlijke bevolkingsgroei.

In beide scenario's is sprake van vergrijzing, in migratiescenario neemt aantal gezinnen nog toe

De komende tien jaar krijgt de gemeente Beekdaelen te maken met verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Alleen in het migratiescenario neemt het aantal gezinnen toe met circa 85 huishoudens. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat het aantal 65-plussers het meest toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 11: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Beekdaelen naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien, komen voornamelijk oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Beekdaelen[19]. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens die wonen in een suburbaan woonmilieu. Daarnaast groeit het aantal gezinnen met een hoog inkomen in een suburbaan woonmilieu en met een hoog inkomen, maar alleen in het migratiescenario. Zie onderstaande tabel.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in een suburbaan woonmilieu ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen licht, ook in het migratiescenario.

Tabel 7: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	2.600	390	460
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	1.365	205	240
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	1.160	175	205
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	605	90	105
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	2.490	-30	40
Subtotaal toenemende doelgroepen				5.730	855	1.100

[19] In Beekdaelen zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.650	-260	-215
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	1.120	-175	-145
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	750	-120	-95
Honkvast / Blijf-in-de-wijkers	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Laag	505	-80	-65
Veel voor weinig	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	440	-45	-30
Subtotaal afnemende doelgroepen				10.565	-820	-610
Eindtotaal gemeente				**16.295**	**+40**	**+490**

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

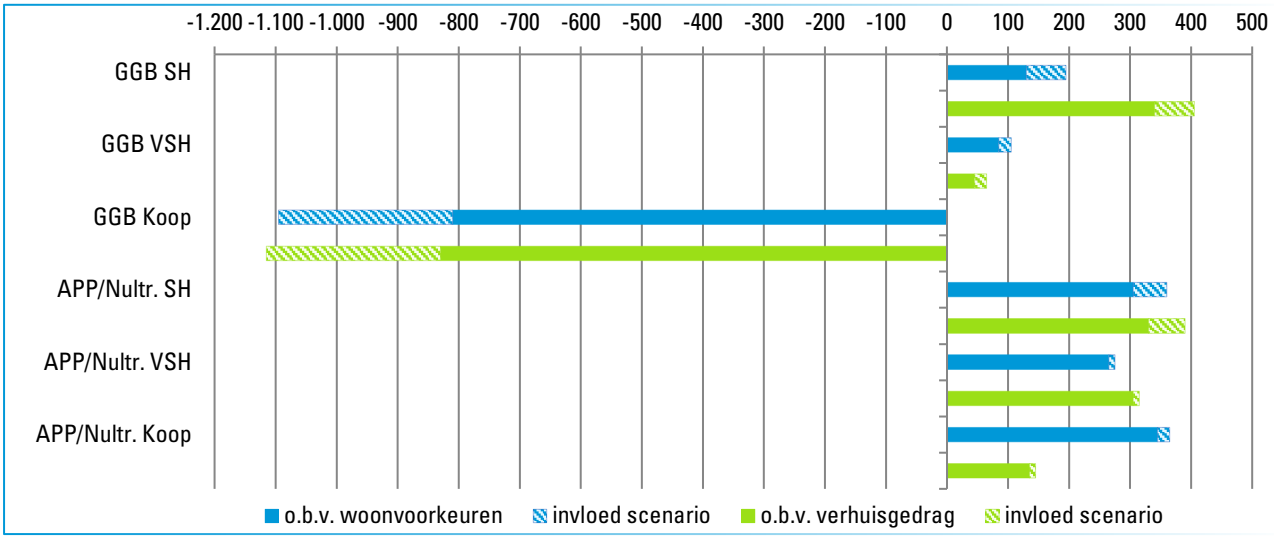
5.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een behoefte aanwezig in de **sociale huur**, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen. De behoefte ontstaat bij grondgebonden sociale huurwoningen wel voornamelijk door recent verhuisgedrag en minder door woonvoorkeuren van huishoudens.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Aan de appartementen in de koopsector ontstaat wel een behoefte. Deze behoefte is primair gedreven door woonvoorkeuren en minder door verhuisgedrag.

Figuur 12: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



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

Tabel 8: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

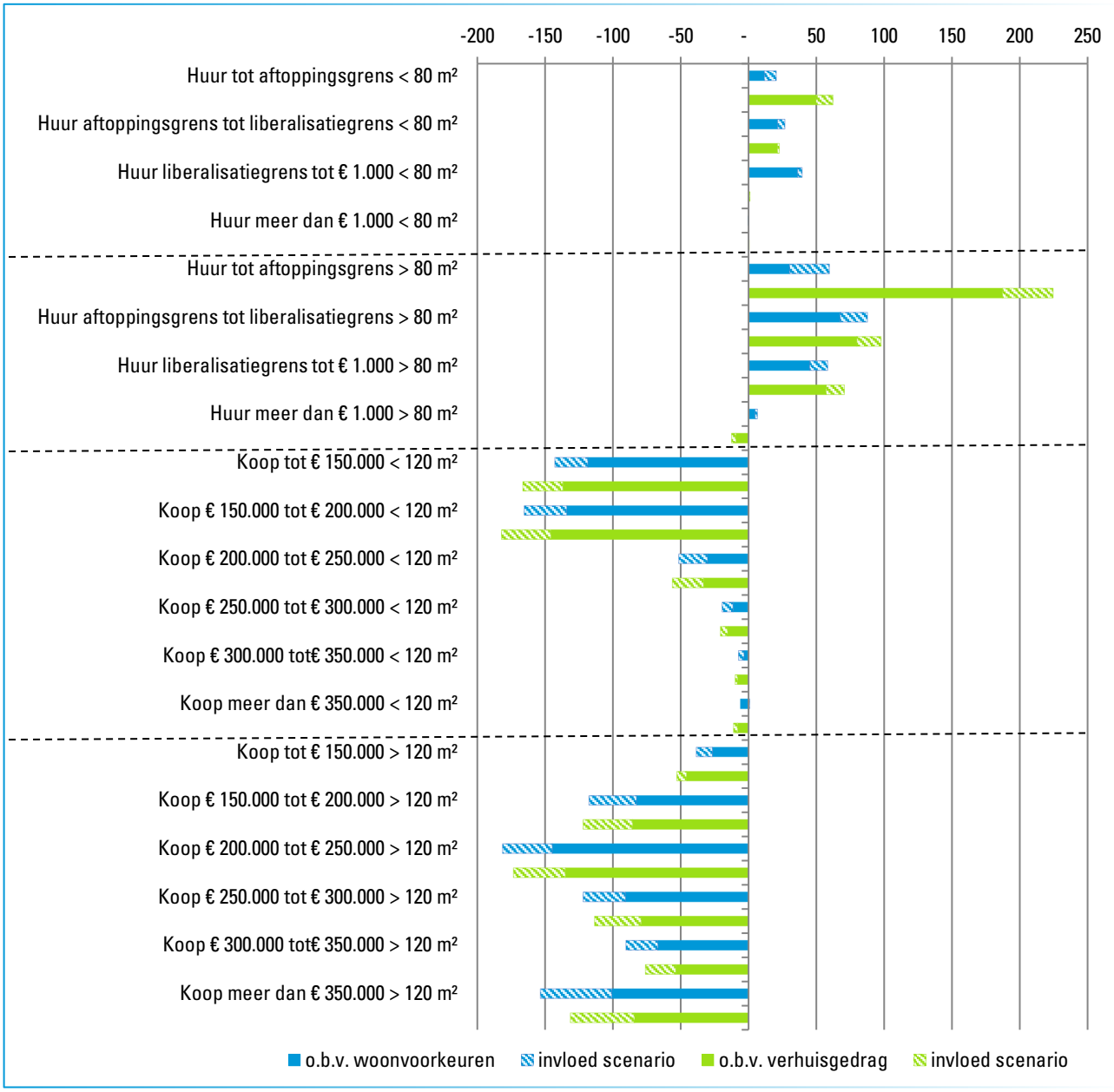
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	130	195	340	405
Grondgebonden vrijesectorhuur	85	105	45	65
Grondgebonden koop	-1.095	-810	-1.115	-830
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	305	360	330	390
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	265	275	305	315
Appartementen/nultredenwoningen Koop	345	365	135	145
Totaal	**35**	**490**	**40**	**490**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) en is groter vanuit recent verhuisgedrag dan vanuit woonvoorkeuren.
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Er is echter voornamelijk behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen vanaf 80 m², zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In de kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten primair op in woningen onder de € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Op basis van de woonvoorkeuren is hier het overschot telkens net wat groter.

Figuur 13: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

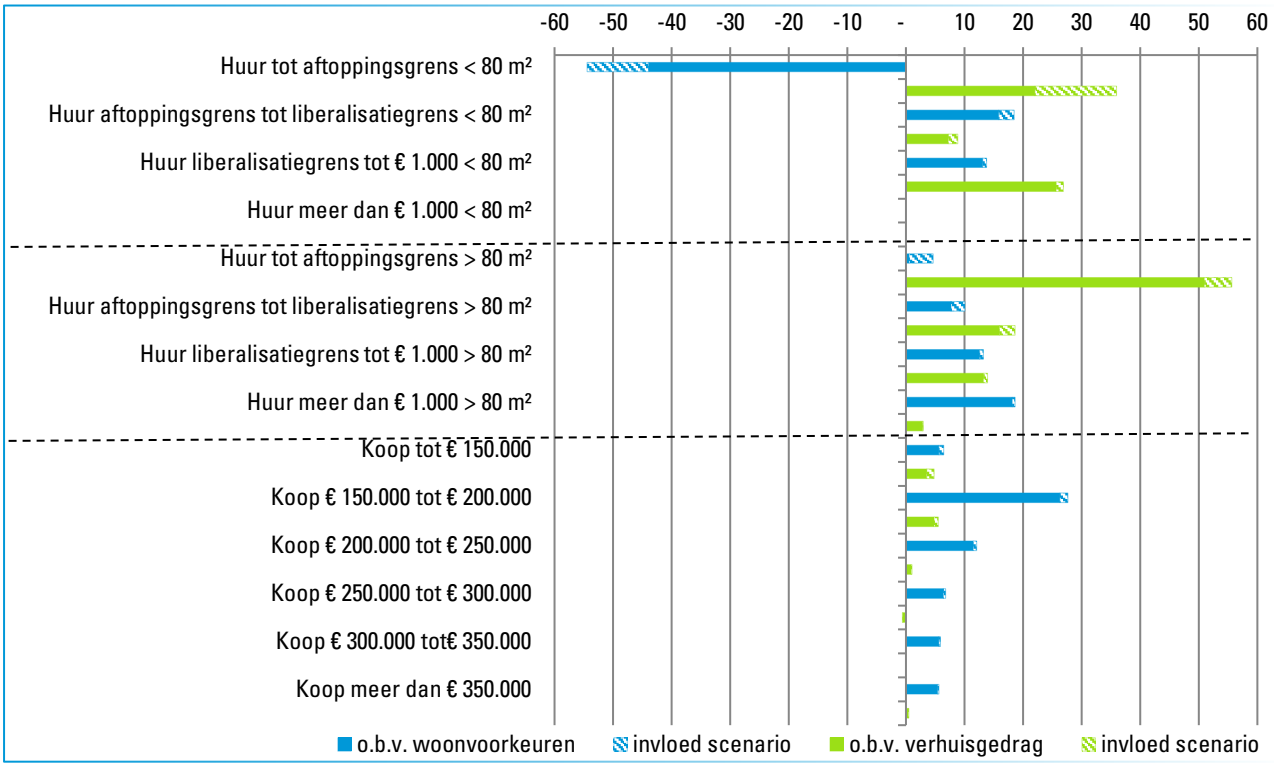


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Beperkte behoefte aan goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- Een overschot bij niet levensloopgeschikte appartementen treedt alleen op in de kleinere en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot 80 m² en tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot alleen optreedt vanuit woonvoorkeuren, terwijl op basis van verhuisgedrag de behoefte positief is. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Het gaat om circa tien appartementen tot 80 m² en tien vanaf 80 m². Vanuit verhuisgedrag blijkt de behoefte aan kleinere oppervlaktes iets groter.
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in het goedkope segment tot € 200.000. Op basis van de woonvoorkeuren is vooral een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 150.000 en € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 14: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



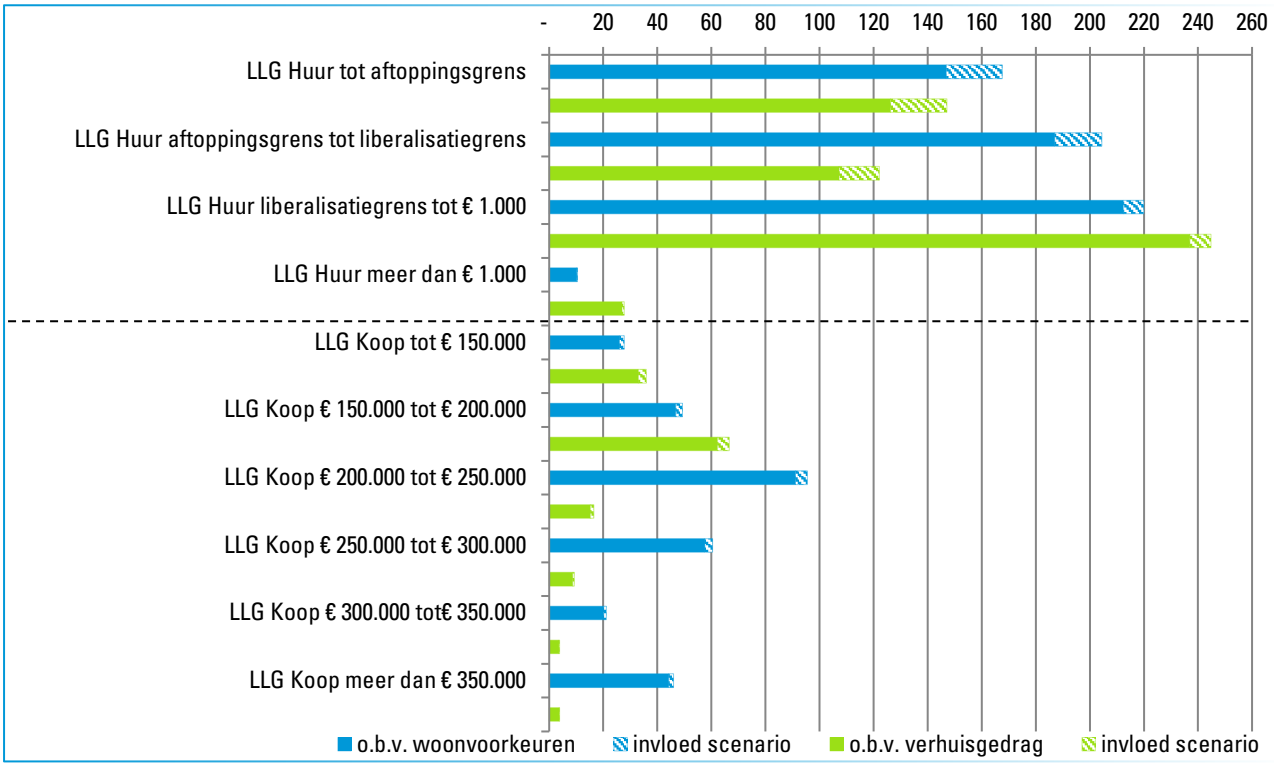
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Beekdaelen bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog een overschot constateerde (kleine sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens), zien we bij de levensloopgeschikte woningen alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De behoefte naar **sociale huur** komt voornamelijk door de woonvoorkeuren en daarbij iets meer voor levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). De behoefte is aanwezig vanuit zowel de woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van de woonvoorkeuren is er voornamelijk een behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 15: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE BEEKDAELEN OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Beekdaelen neemt de komende tien jaar naar verwachting toe met 40 (basisscenario) tot 490 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn hoofdzakelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens. De demografische verwachtingen voor Beekdaelen kennen een wat hoger relatief saldo dan andere gemeenten in de regio. Dit hangt samen met de relatief wat grotere instroom binnenlandse migranten, naast de instroom van buitenlandse migranten, bij een beperkte natuurlijke afname van de bevolking.
- In Beekdaelen is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 800 tot 1.100 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

6 Brunssum

6.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -300 tot -160 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 300 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 160 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -300 tot -160 tussen 2022 en 2032.

Tabel 9: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

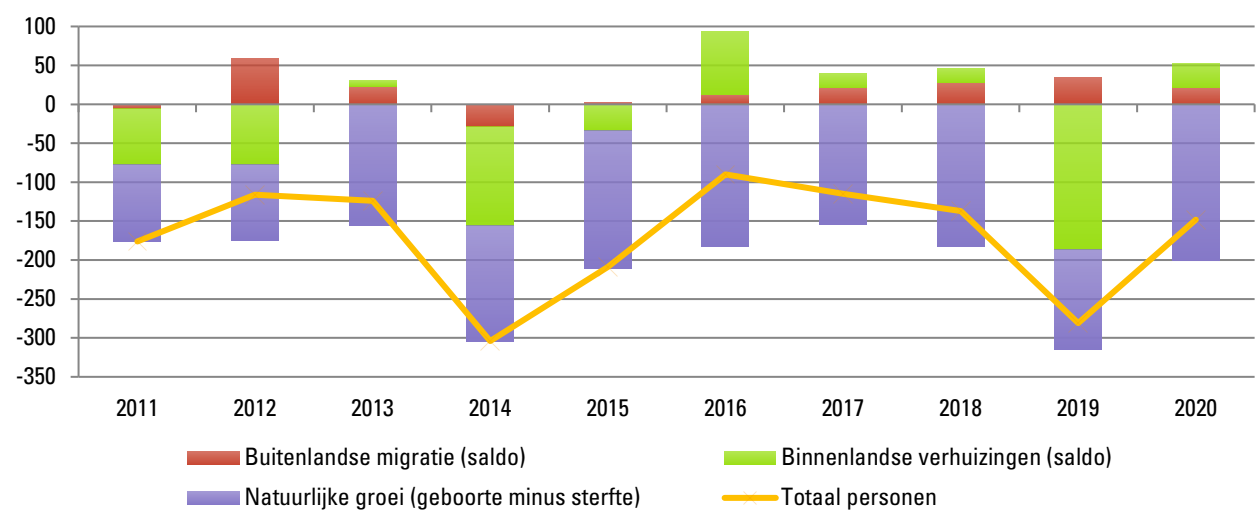
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Brunssum	13.510	-300 tot -320	-300	-160

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Brunssum daalde jaarlijks in de afgelopen tien jaar. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -150 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2019 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2016 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2016.

Figuur 16: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Brunssum van 2011 tot 2021

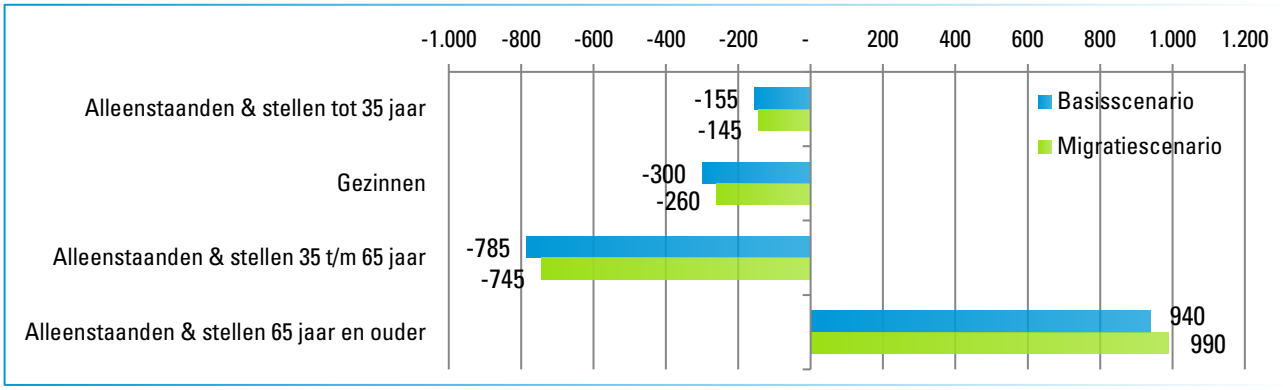


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Brunssum te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 17: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Brunssum naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Brunssum. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen vooral in een stedelijk of suburbane woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen met een laag inkomen ('KISS' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen met een hoog inkomen in de gemeente.

Tabel 10: stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	1.735	360	375
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.600	330	345
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	585	120	125
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	550	115	120
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	65	15	15
Subtotaal toenemende doelgroepen				4.555	940	990

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	1.000	-205	-190
Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	950	-190	-180
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	920	-185	-175
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	910	-185	-175
Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	1.015	-80	-70
Subtotaal afnemende doelgroepen				8.950	-1.240	-1.150
Eindtotaal gemeente				**13.510**	**-300**	**-160**

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

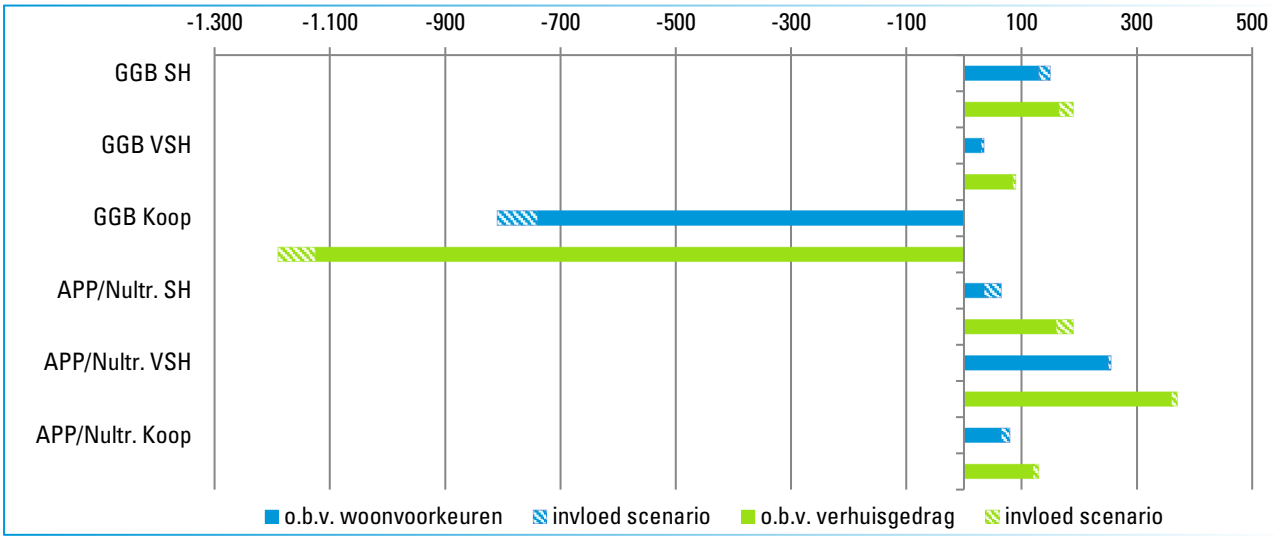
6.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig in de **sociale huur**, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen. De behoefte ontstaat wel voornamelijk door verhuisgedrag en minder door de woonvoorkeuren. Dit is vooral terug te zien bij de appartementen/nultredenwoningen.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Ook hier is de behoefte door het verhuisgedrag groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Aan koopappartementen en nultredenwoningen bestaat wel een behoefte.

Figuur 18: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 11: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

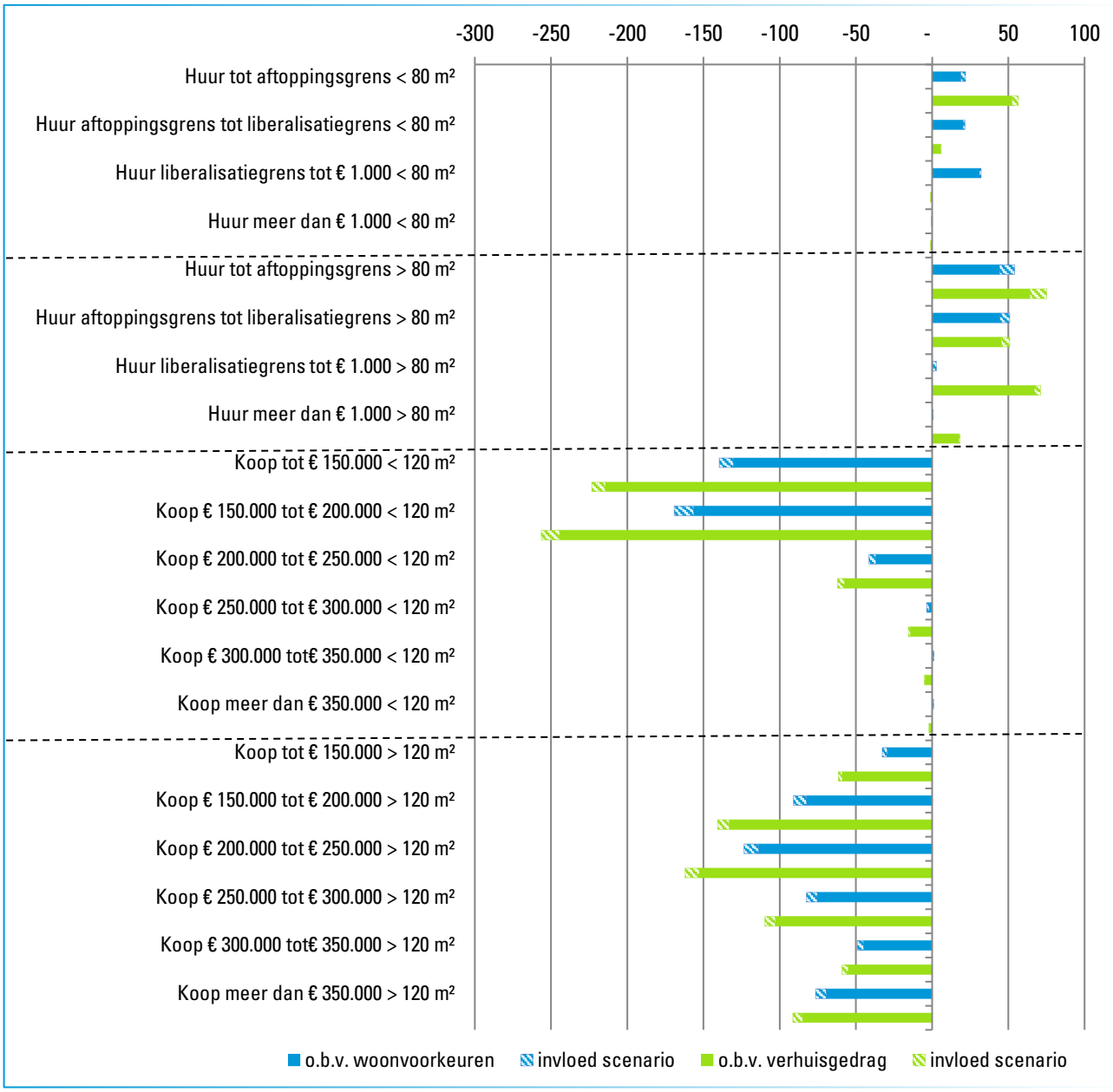
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	130	150	165	190
Grondgebonden vrijesectorhuur	30	35	85	90
Grondgebonden koop	-810	-740	-1.190	-1.125
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	35	65	160	190
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	250	255	360	370
Appartementen/nultredenwoningen Koop	65	80	120	130
Totaal	**-300**	**-155**	**-300**	**-155**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder de € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar.

Figuur 19: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

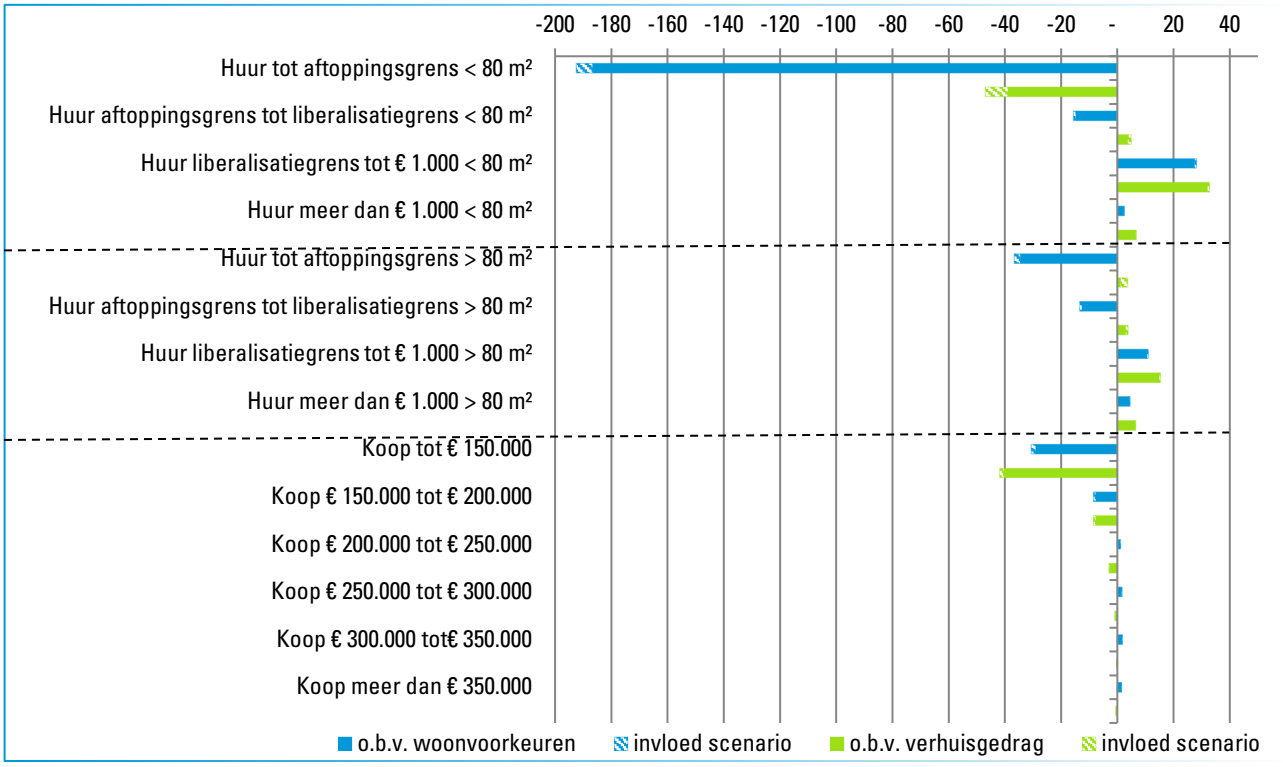


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een klein overschot zichtbaar in het goedkoopste segment tot € 150.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 20: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



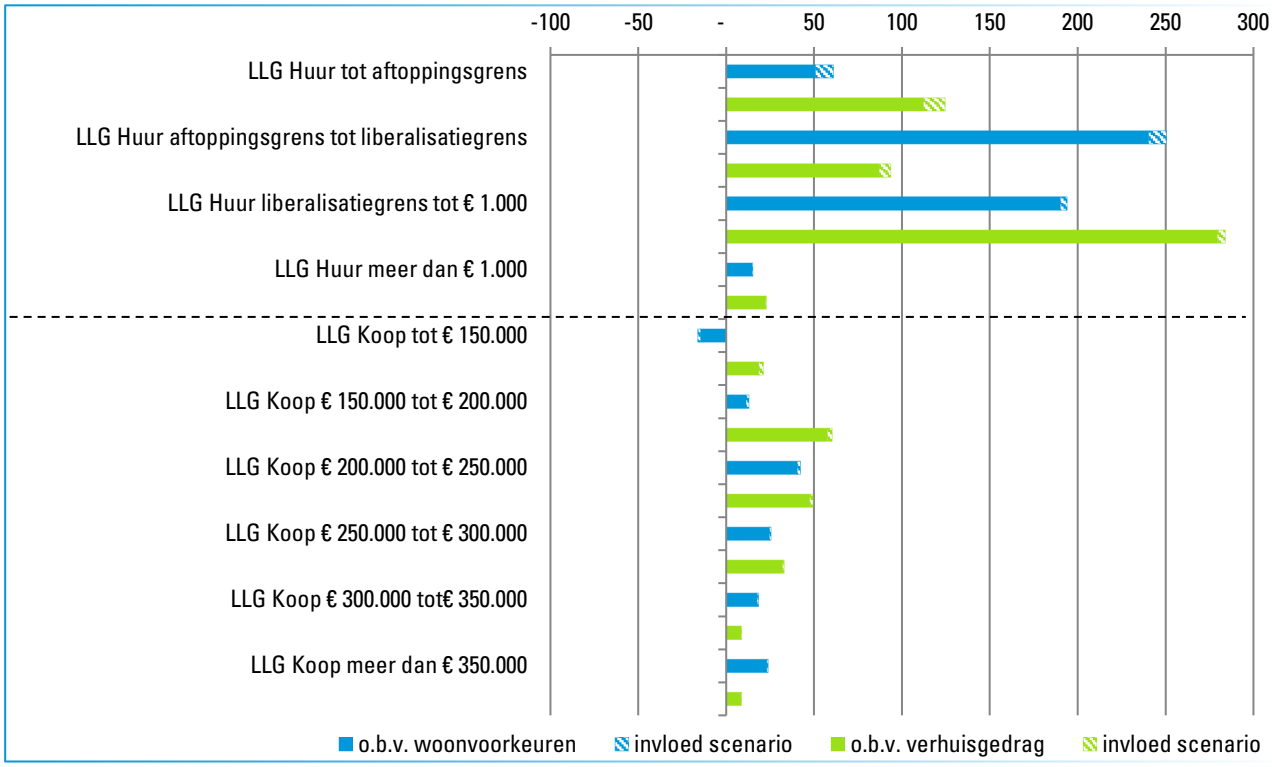
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Brunssum bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De grootste behoefte vanuit woonvoorkeuren gaat uit naar **sociale huur** en daarbij specifiek levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in (bijna) alle prijssegmenten. Hierin zijn geen opvallende uitschieters. Uitzondering hierop zijn de goedkoopste woningen tot € 150.000, hieraan ontstaat een klein overschot vanuit woonvoorkeuren.

Figuur 21: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



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

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE BRUNSSUM OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Brunssum neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 300 (basisscenario) tot 160 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- Wat opvalt is dat de beide scenario's relatief dicht bij elkaar zitten. Dit hangt ermee samen dat de natuurlijke bevolkingsafname (voortkomend uit geboorte en sterfte) een dominante rol in de huishoudensontwikkeling speelt, die minder dan in andere gemeenten wordt opgevangen door binnenlandse en buitenlandse migratie.
- In Brunssum is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur en middeldure huur. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 750 tot 1.200 tot grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

7 Heerlen

7.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -1.145 tot -120 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 1.145 huishoudens. Deze prognose valt positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 120 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -1.145 tot -120 tussen 2022 en 2032.

Tabel 12: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

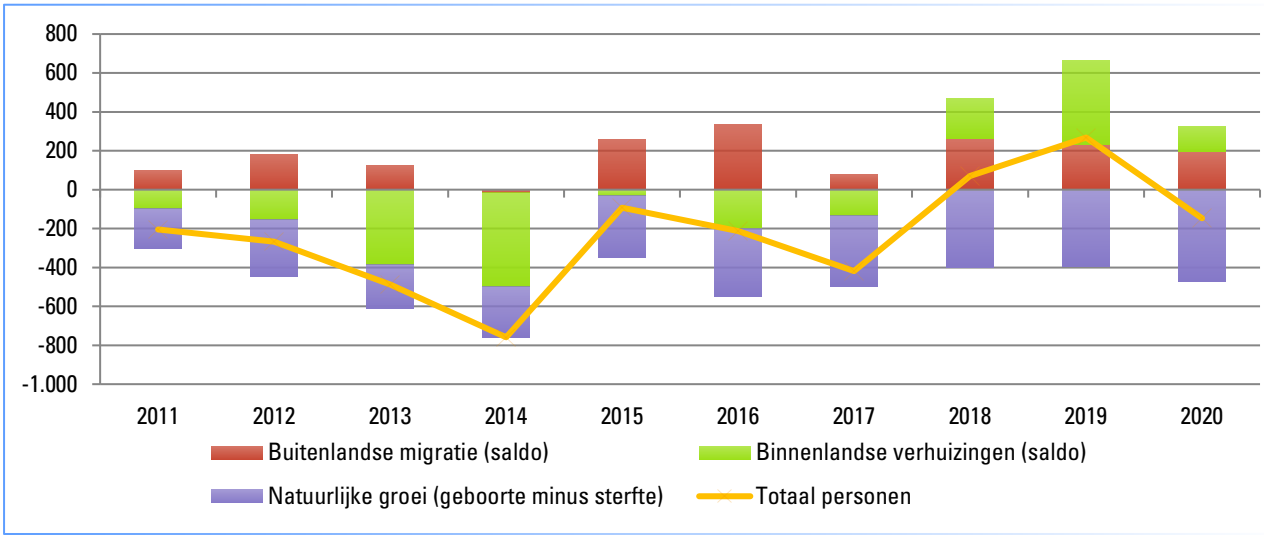
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Heerlen	45.145	-1.770 tot -1.820	-1.145	-120

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Heerlen is de afgelopen tien jaar gedaald. Het totaal aantal personen daalde elk jaar, met uitzondering van de jaren 2018 en 2019. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -330 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2016 en 2017 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2015 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2018.

Figuur 22: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Heerlen van 2011 tot 2021

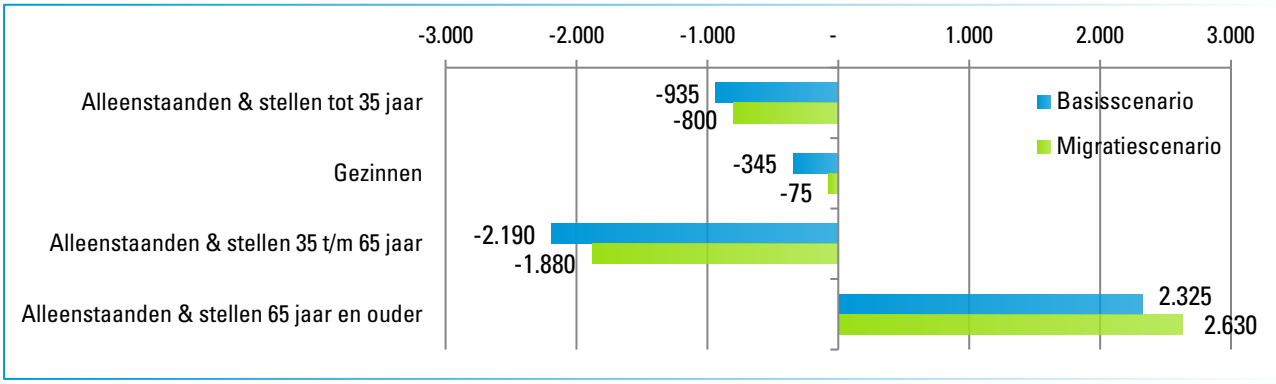


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Heerlen te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 23: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Heerlen naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Heerlen. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens, maar ook midden en hoge inkomens nemen zeker nog toe. Het gaat vooral om huishoudens in een stedelijk of suburbaan woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen met een laag inkomen ('Jong geleerd, oud gedaan' en 'KISS'). Ook daalt het aantal stedelijke alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een midden en hoog inkomen.

Tabel 13: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	5.315	905	1.025
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	4.695	800	905
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.895	320	365
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	1.725	295	330
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	25	5	5
Subtotaal toenemende doelgroepen				13.660	2.325	2.630

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	4.335	-695	-595
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	3.830	-615	-525
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	2.865	-460	-395
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	2.595	-415	-355
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	2.235	-350	-300
Subtotaal afnemende doelgroepen				31.480	-3.465	-2.755
Eindtotaal gemeente				**45.145**	**-1.145**	**-120**

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

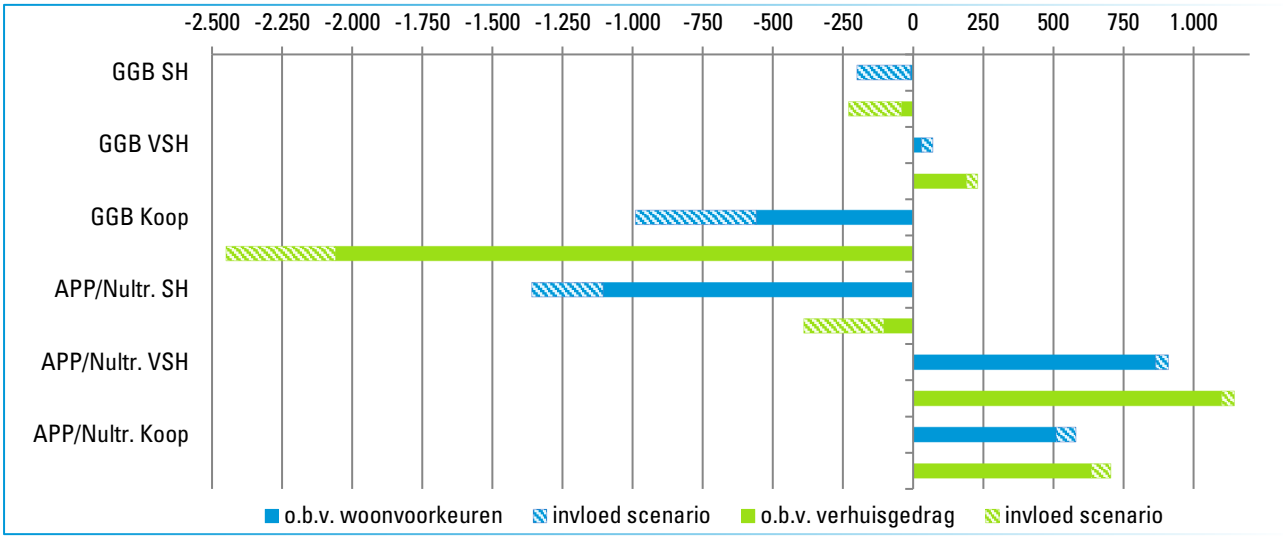
7.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig in de grondgebonden **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij sociale huur appartementen ontstaat voornamelijk een relatief groot overschot op basis van de woonvoorkeuren. Vanuit verhuisgedrag is dit overschoot veel kleiner.
- Voor **vrijesectorhuur** is voornamelijk behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen. Hier is de behoefte door verhuisgedrag net wat groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 24: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 14: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

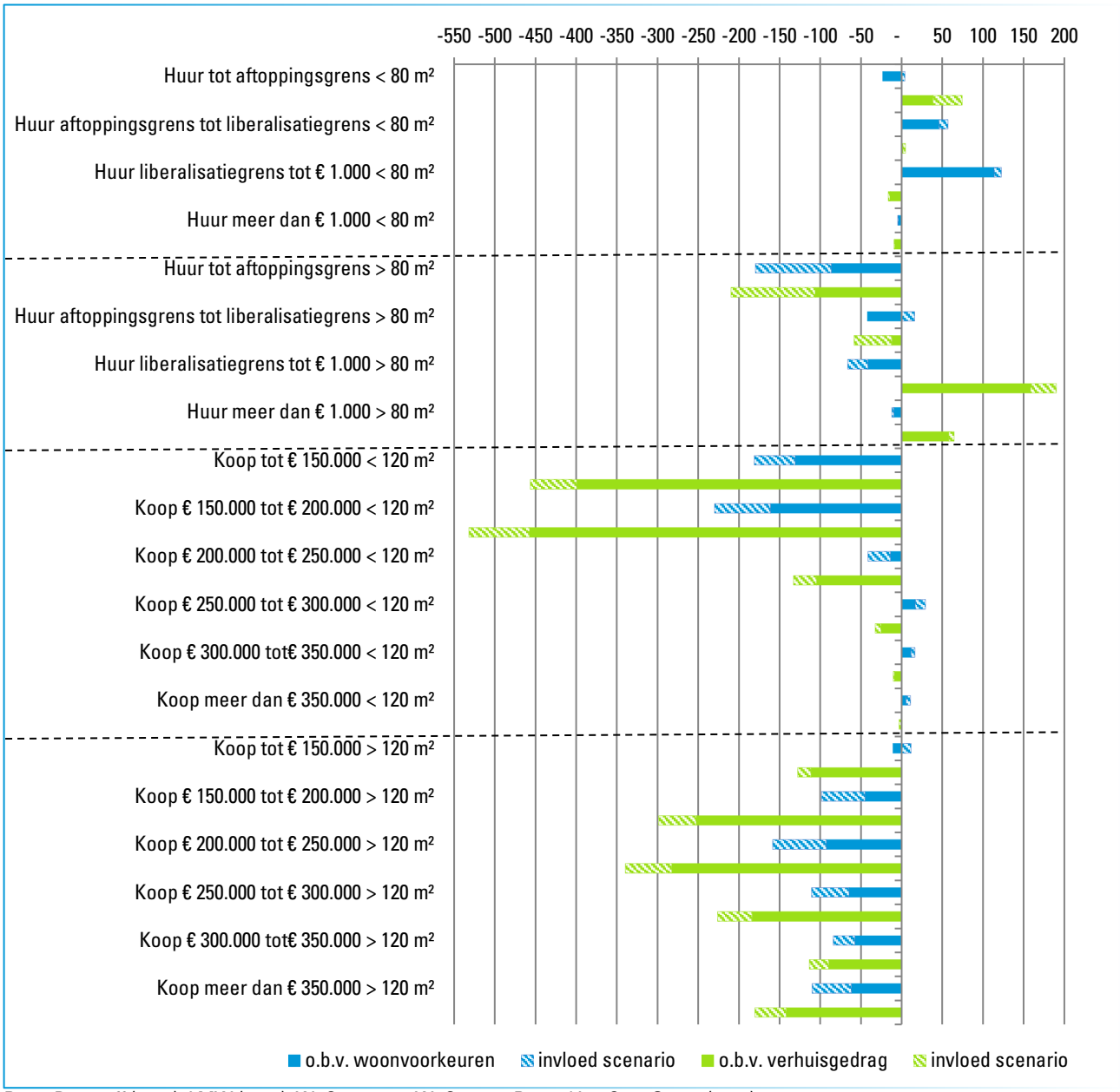
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-200	-10	-230	-40
Grondgebonden vrijesectorhuur	30	70	190	230
Grondgebonden koop	-990	-560	-2.450	-2.060
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-1.360	-1.105	-390	-105
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	865	910	1.100	1.145
Appartementen/nultredenwoningen Koop	510	580	635	705
Totaal	**-1.145**	**-115**	**-1.145**	**-125**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koop- en huursegment

- Er een kleine behoefte aan kleinere woningen (tot 80 m²) in de **sociale huur**. Voor grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) ontstaat er een overschot, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Dit overschot is het grootst in het betaalbaarste segment (tot de aftoppingsgrens).
- In het grondgebonden segment is er op basis van woonvoorkeuren voornamelijk nog een behoefte aan **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder de € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Ook hier zijn de overschotten telkens het grootst op basis van verhuisgedrag.

Figuur 25: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

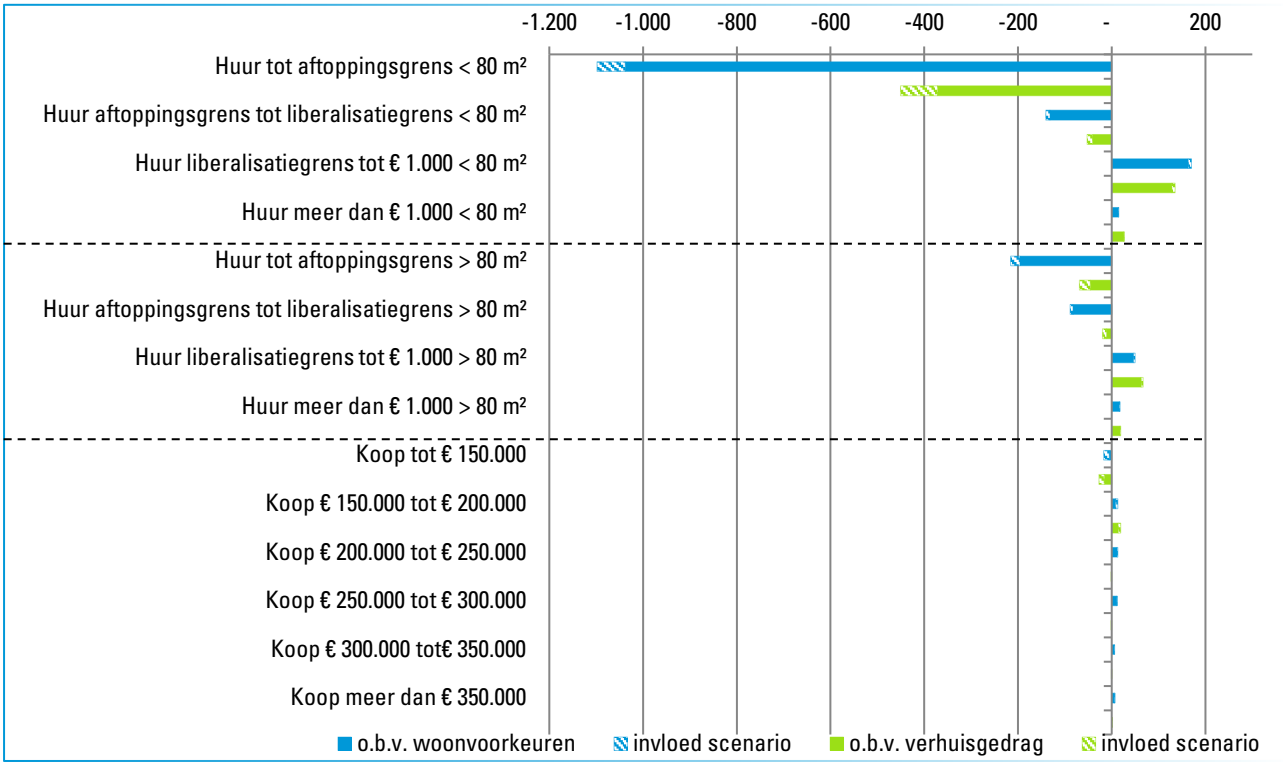


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huurappartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (vanaf 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is de behoefte min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 26: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



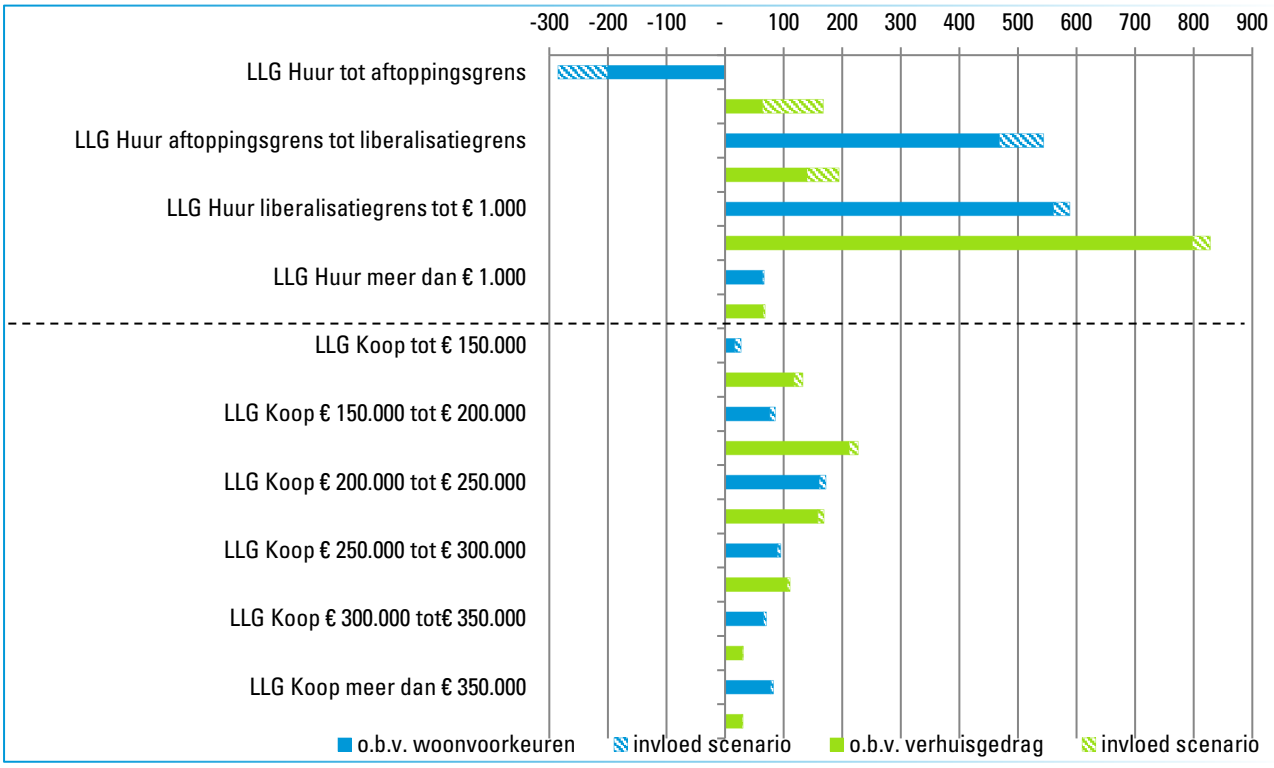
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Heerlen bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** tot de aftoppingsgrens bestaat als enige segment een overschot. Vanuit verhuisgedrag constateren we echter wel een behoefte. Voor de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is een relatief grote behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in (bijna) alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 200.000, vanuit voorkeuren tussen € 200.000 en € 250.000.

Figuur 27: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE HEERLEN OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Heerlen neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 1.145 (basisscenario) tot 120 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Heerlen is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit middeldure huur en koop en is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Er is wel een overschot zichtbaar bij (voornamelijk niet levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 600 tot 2.450 tot grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Hoewel dit overschot er ook bestaat vanuit woonvoorkeuren, is deze wel veel groter vanuit verhuisgedrag. De duidt erop dat huishoudens de afgelopen jaren minder vaak dan gewenst een grondgebonden koopwoning hebben betrokken, door gebrek aan aanbod of verminderde betaalbaarheid. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en nultredenwoningen tussen de aftoppingsgrens en € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in de behoefte aan grondgebonden huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrens) en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

8 Kerkrade

8.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -1.270 tot -540 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 1.270 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 540 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -1.270 tot -540 tussen 2022 en 2032.

Tabel 15: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

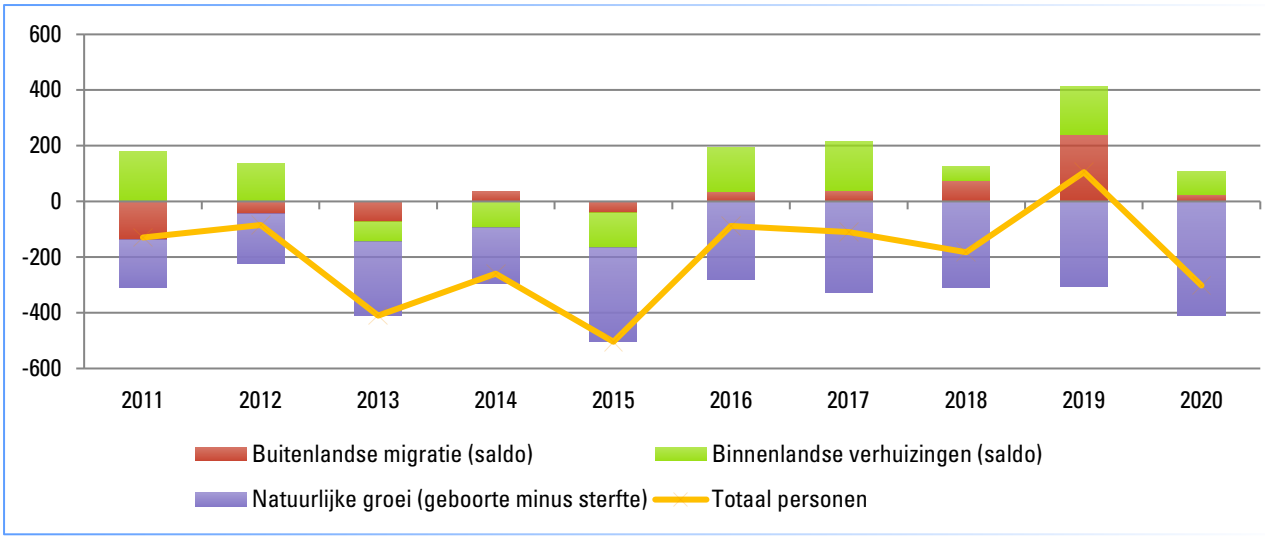
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Kerkrade	22.605	-1.240 tot -1.290	-1.270	-540

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Kerkrade is de afgelopen 10 jaar gedaald. Het totaal aantal personen daalde elk jaar, met uitzondering van 2019. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -280 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door zowel de binnenlandse als buitenlandse migratie. Het binnenlands en buitenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar positief. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2016.

Figuur 28: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Kerkrade van 2011 tot 2021

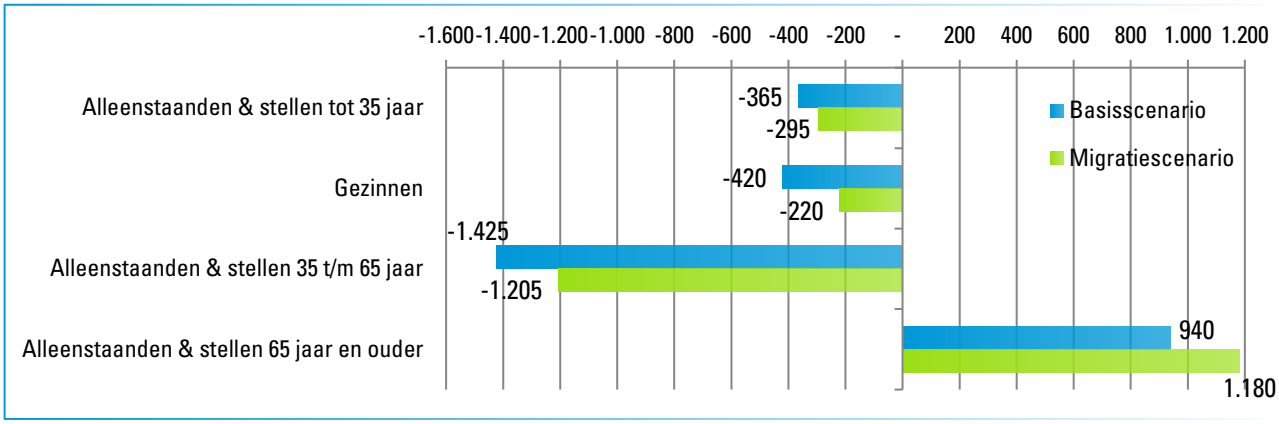


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Kerkrade te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 29: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Kerkrade naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, doelgroepen van 35 tot 65 jaar nemen af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Kerkrade. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen in stedelijke of suburbane woonmilieus.[20]

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen wonen in stedelijk woonmilieus ('KISS' en 'Midlife, Mid-city'). Ook daalt het aantal stedelijk wonende alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen in de gemeente.

Tabel 16: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-4 groeiers[21] en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	3.485	440	550
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	2.155	270	340
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.090	135	175
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	735	90	115
Subtotaal toenemende doelgroepen				7.460	940	1.180

[20] In Kerkrade zijn alleen suburbane en stedelijke woonmilieus aanwezig, landelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.
[21] Er is in de gemeente Kerkrade geen vijfde doelgroep die groeit de komende tien jaar.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	2.420	-505	-425
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	1.630	-340	-285
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	1.495	-310	-265
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.280	-265	-225
JULB (jong urbaan, laag budget)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Stedelijk	Laag	910	-155	-125
Subtotaal afnemende doelgroepen				15.140	-2.210	-1.720
Eindtotaal gemeente				**22.605**	**-1.270**	**-540**

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

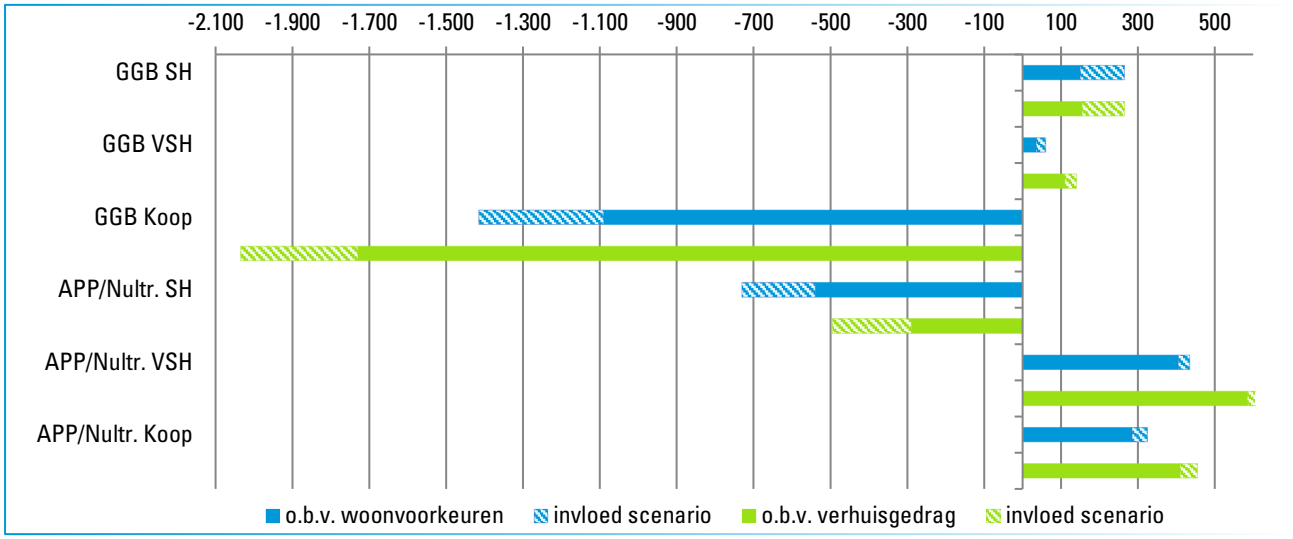
8.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij appartementen in de sociale huur ontstaat een overschot, voornamelijk op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Hier is de behoefte door het verhuisgedrag iets groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Naar appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 30: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 17: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

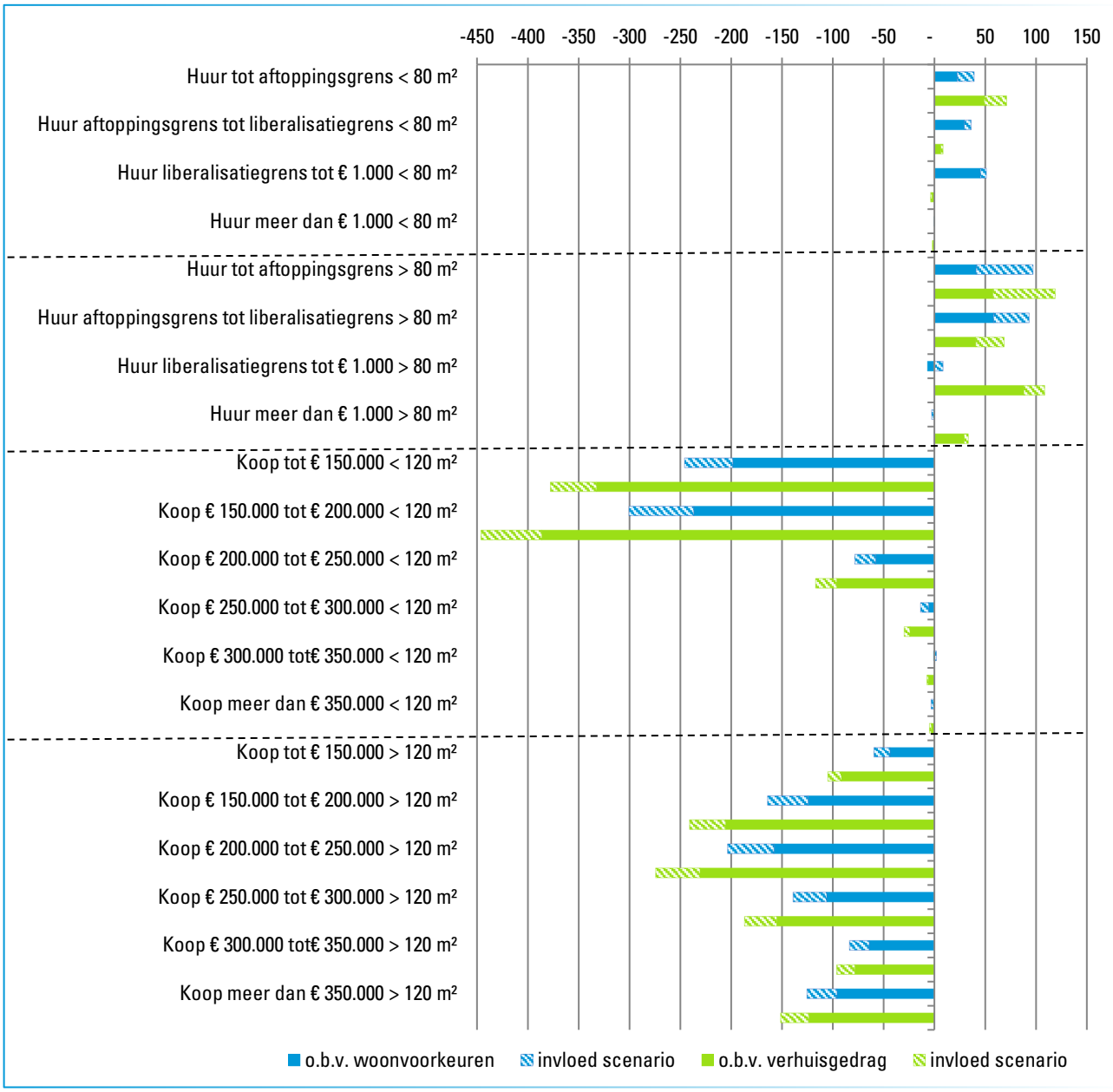
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	150	265	155	265
Grondgebonden vrijesectorhuur	35	60	110	140
Grondgebonden koop	-1.415	-1.090	-2.035	-1.730
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	-730	-540	-495	-290
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	405	435	585	620
Appartementen/nultredenwoningen Koop	285	325	410	455
Totaal	**-1.270**	**-545**	**-1.270**	**-540**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. De behoefte is (zeker in het migratiescenario) het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er een vergelijkbare behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder € 200.000. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Ook bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Ook hier zijn de overschotten telkens net wat groter op basis van verhuisgedrag.

Figuur 31: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

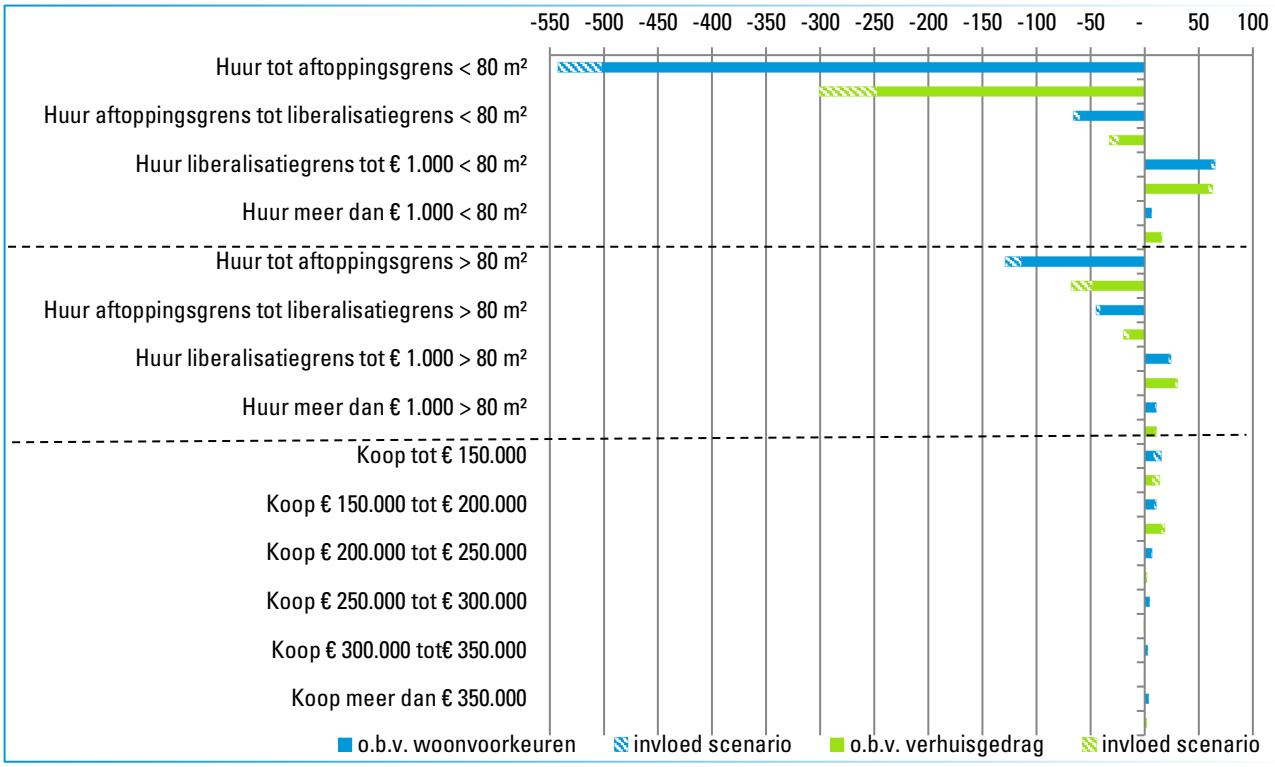


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Ook voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar van enkele woningen, vooral in de segmenten tot € 250.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad (enkele woningen tekort of overschot).

Figuur 32: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



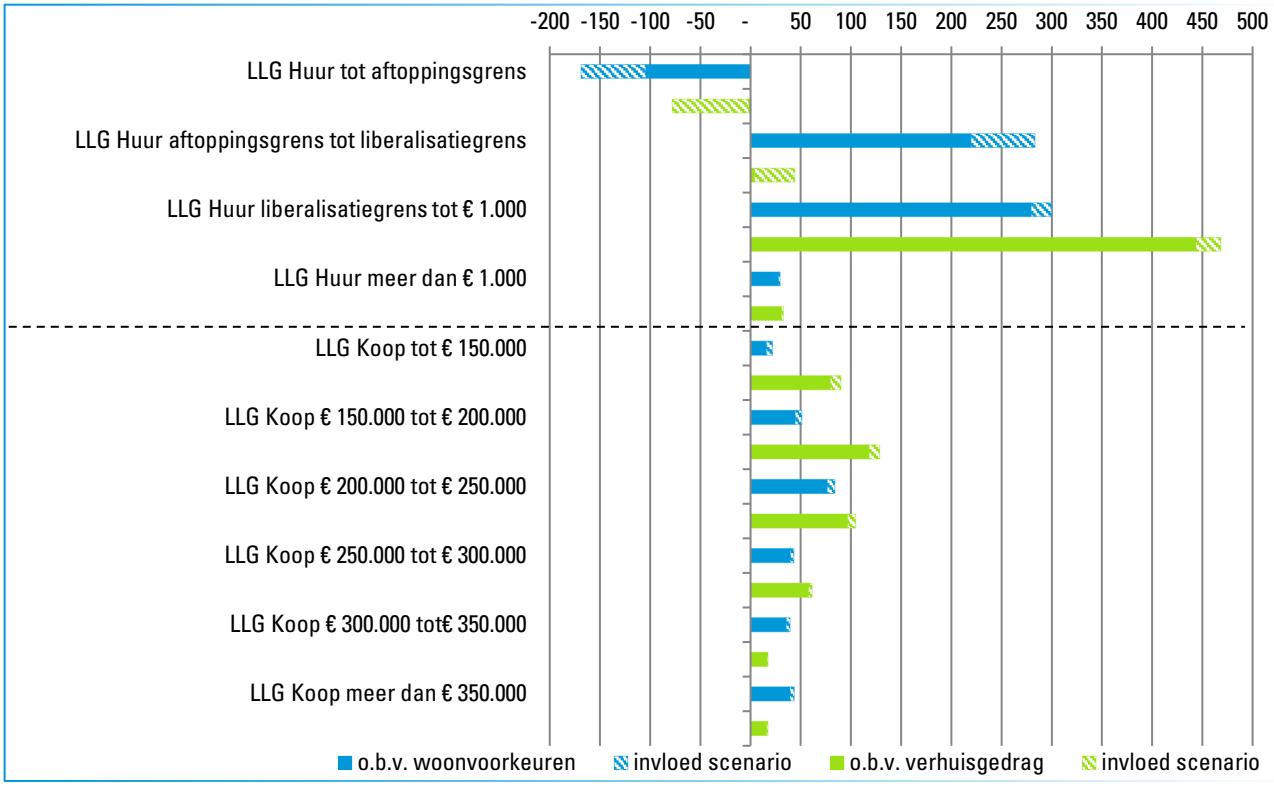
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Kerkrade bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** tot de aftoppingsgrens bestaat als enige segment een overschot. Dit overschot is kleiner vanuit woonvoorkeuren, en vrijwel nihil in het migratiescenario. Voor de sociale huur tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens is een behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen de € 150.000 en € 250.000, vanuit voorkeuren tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 33: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE KERKRADE OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Kerkrade neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 1.270 (basisscenario) tot 540 (migratiescenario). In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Kerkrade is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit middeldure huur en koop en is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Er is wel een overschot zichtbaar bij (voornamelijk niet levensloopbestendige) appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 1.100 tot 2.050 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Hoewel dit overschot er ook bestaat vanuit woonvoorkeuren, is deze wel veel groter vanuit verhuisgedrag. De duidt erop dat huishoudens de afgelopen jaren minder vaak dan gewenst een grondgebonden koopwoning hebben betrokken, door gebrek aan aanbod of verminderde betaalbaarheid. Wel is er een kleine behoefte aan grondgebonden midden- en sociale huurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tussen de aftoppingsgrens en € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 250.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen (in delen van de gemeente waar geen sprake is leefbaarheidsproblemen), zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen.

9 Landgraaf

9.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -475 tot -5 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 475 huishoudens. Deze prognose valt negatiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is minder negatief dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 5 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -475 tot -5 tussen 2022 en 2032.

Tabel 18: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

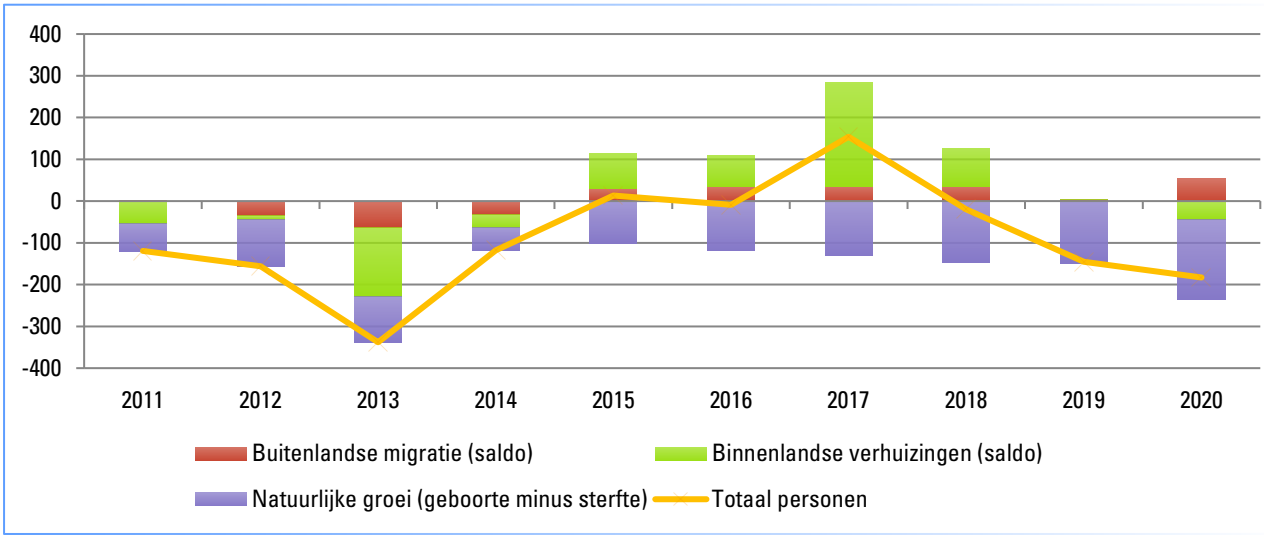
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Landgraaf	17.585	-240 tot -260	-475	-5

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Landgraaf is de afgelopen tien jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -90 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2020 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2015 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds in 2016, 2017 en 2018.

Figuur 34: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Landgraaf van 2011 tot 2021

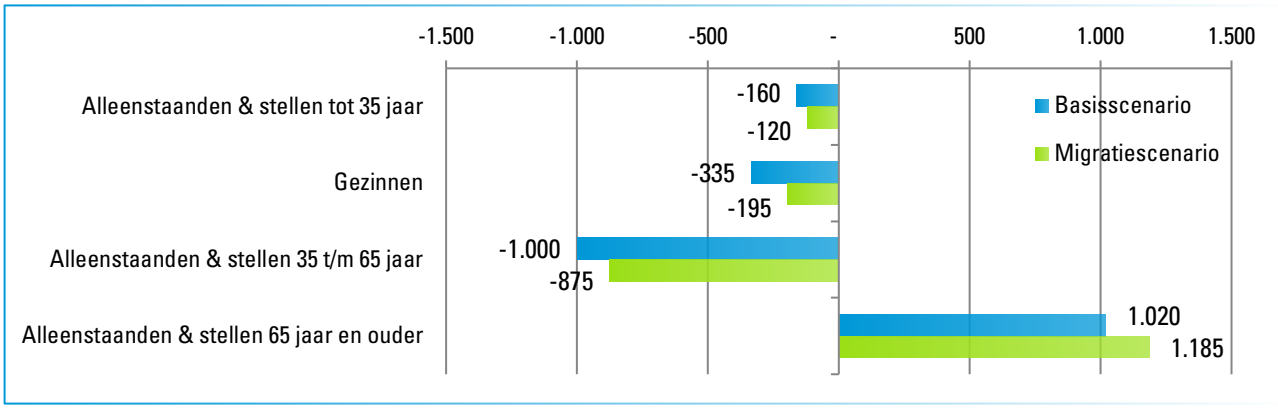


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Landgraaf te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 35: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Landgraaf naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen alleen oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Landgraaf. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met lage inkomens. Zij wonen vooral in een stedelijk of suburbaan woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen wonend in een stedelijk woonmilieu ('Midlife, Mid-city' en 'KISS'). Ook daalt het aantal stedelijk wonende gezinnen met een hoog inkomen in de gemeente.

Tabel 19: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Oudere eenvoud Stedelijk	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Laag	2.475	410	480
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.835	305	355
Stedelijk genieten	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Stedelijk	Midden en hoog	1.040	175	200
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	770	130	150
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	10	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				6.140	1.020	1.185

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Midlife, Mid-City	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Midden en hoog	1.420	-300	-260
KISS (klein inkomen, Stedelijke setting)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Stedelijk	Laag	1.260	-265	-230
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	1.095	-230	-200
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	970	-205	-180
Stads-elite	Gezinnen	Stedelijk	Hoog	1.745	-110	-65
Subtotaal afnemende doelgroepen				11.445	-1.495	-1.185
Eindtotaal gemeente				**17.585**	**-475**	**-5**

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

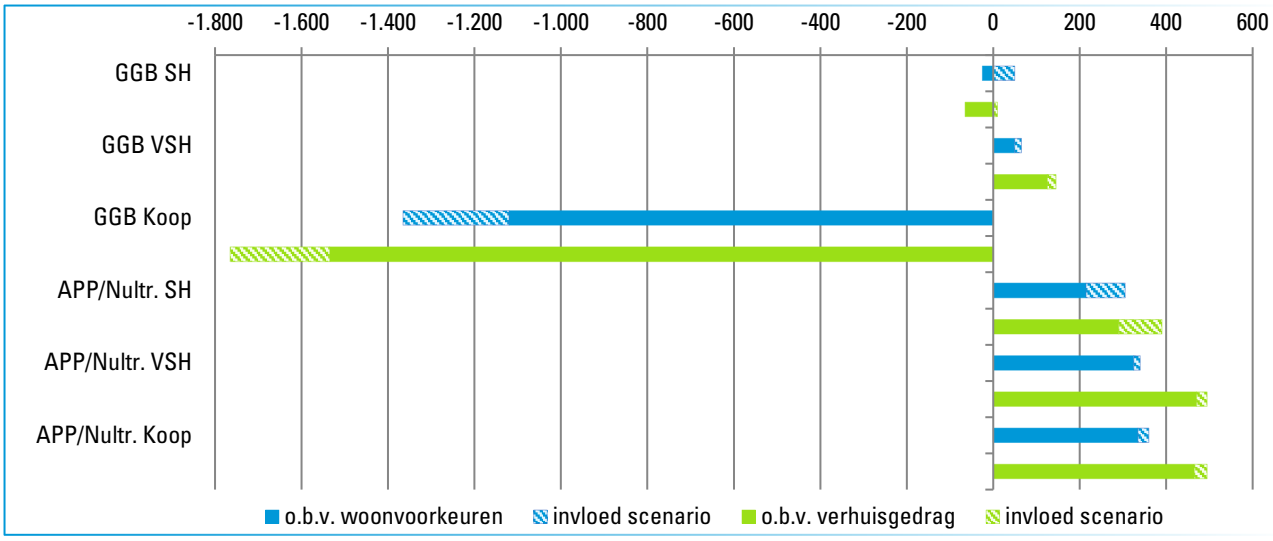
9.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij het migratiescenario wordt de behoefte echter licht positief. Bij appartementen en nultredenwoningen in de sociale huur ontstaat een behoefte, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de **vrijesectorhuur** is vooral een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen. Hier is de behoefte door het verhuisgedrag iets groter dan op basis van de woonvoorkeuren.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van verhuisgedrag is dit overschot nog groter dan op basis van de woonvoorkeuren. Naar appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte.

Figuur 36: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 20: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

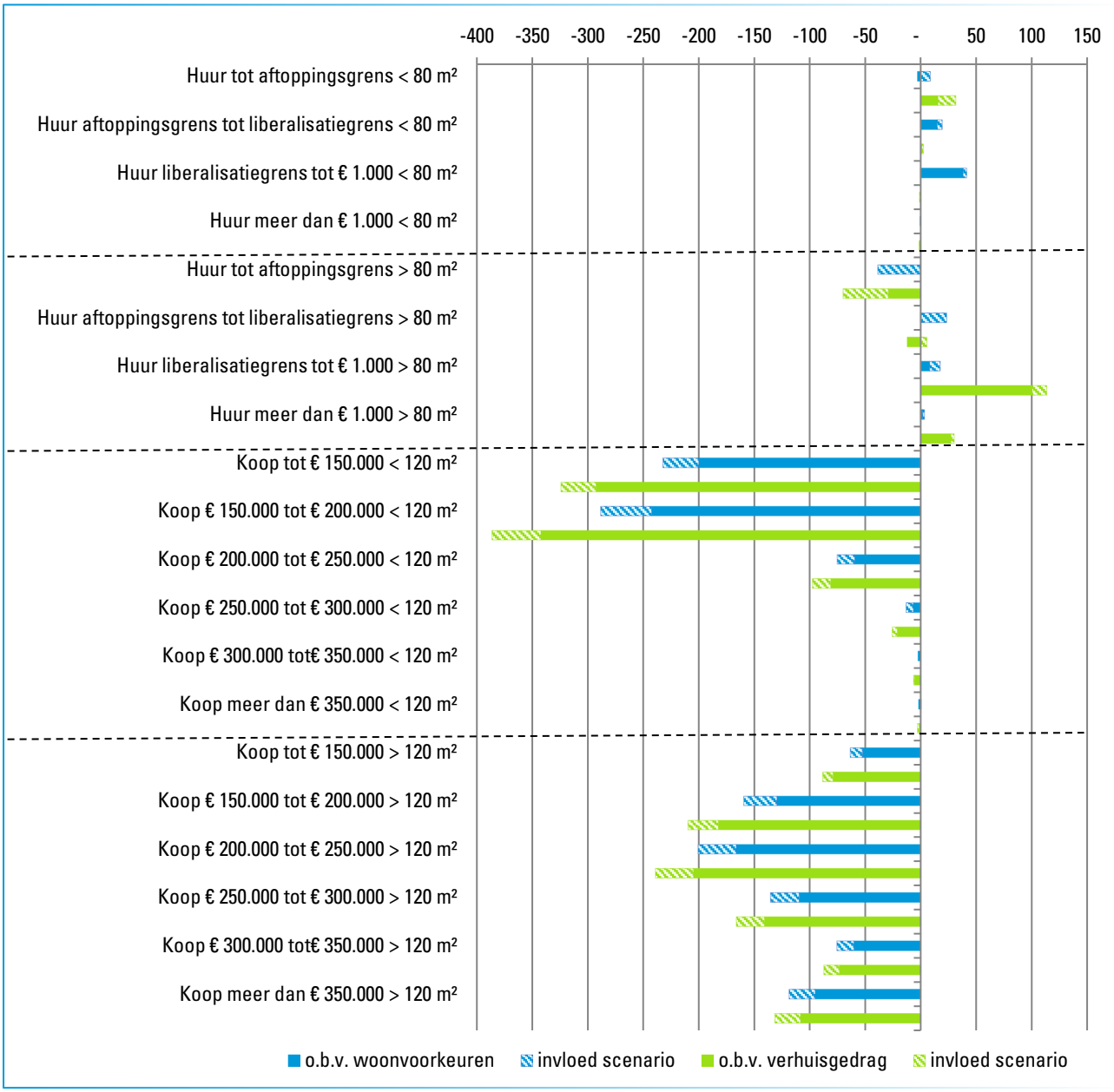
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-25	50	-65	10
Grondgebonden vrijesectorhuur	50	65	125	145
Grondgebonden koop	-1.365	-1.120	-1.765	-1.535
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	215	305	290	390
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	325	340	470	495
Appartementen/nultredenwoningen Koop	335	360	465	495
Totaal	**-465**	**0**	**-480**	**0**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is er nauwelijks behoefte aanwezig aan **sociale huur**. Bij de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) is zelfs een klein overschot aanwezig tot de aftoppingsgrens.
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in (bijna) alle segmenten. De grootste overschotten treden op in de kleinere woningen (tot 120 m²) onder € 200.000, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar.

Figuur 37: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

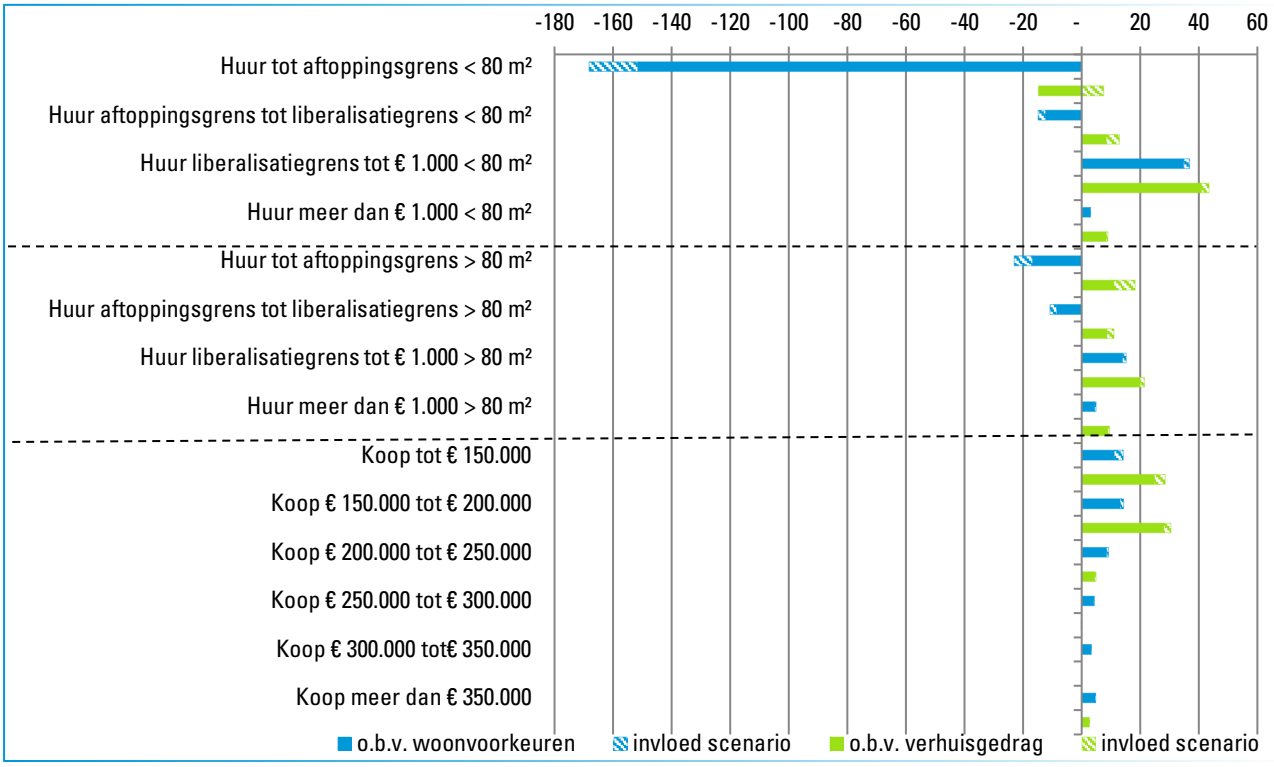


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot bijna volledig optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in vooral het goedkoopste segment tot € 200.000, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen en nultredenwoningen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 38: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



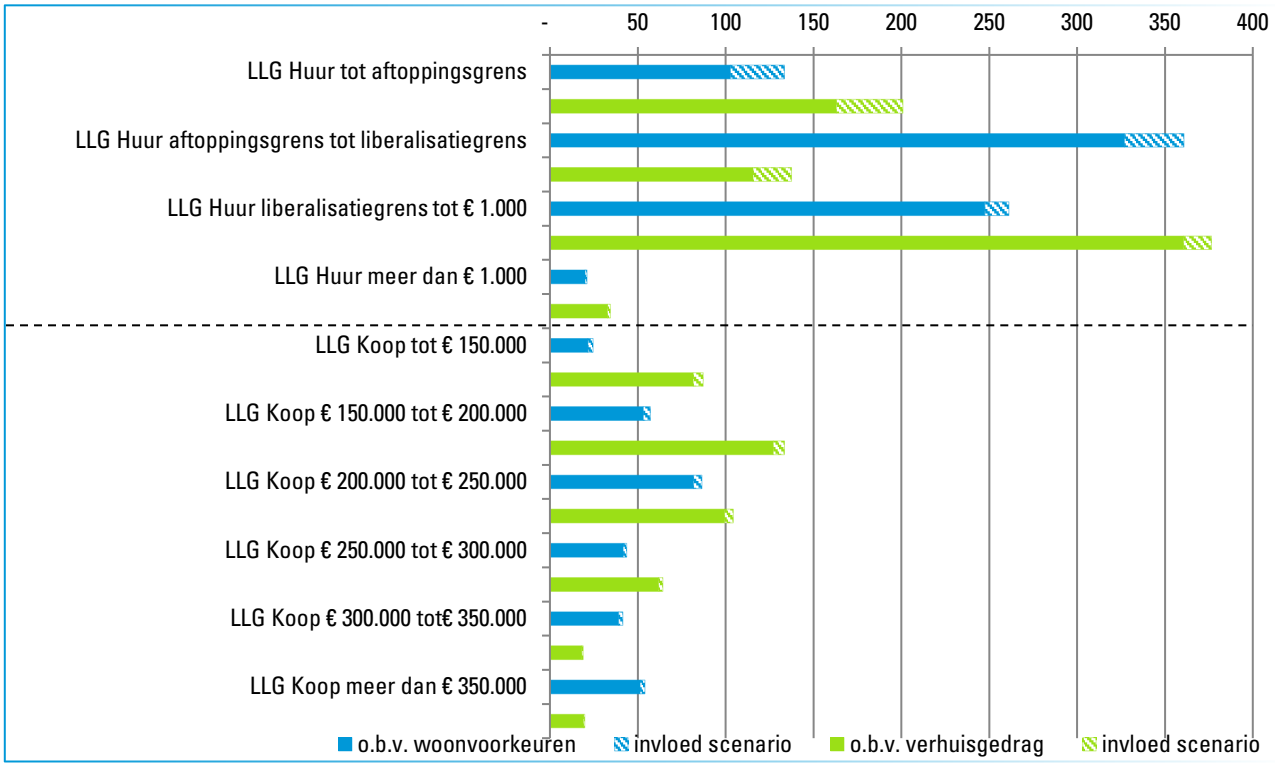
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Landgraaf bestaat een grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- De grootste behoefte naar **sociale huur** vanuit woonvoorkeuren gaat uit naar levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit verhuisgedrag is deze behoefte nog iets groter dan vanuit woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen/nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag en woonvoorkeuren is de grootste behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 250.000.

Figuur 39: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE LANDGRAAF OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Landgraaf neemt de komende tien jaar naar verwachting af in het basisscenario met 475 en blijft min of meer stabiel (-5 huishoudens) in het migratiescenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens met lage inkomens.
- In Landgraaf is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 1.100 tot 1.750 grondgebonden koop-woningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. In Landgraaf is er in het grondgebonden huursegment nog relatief kleine behoefte aan middenhuurwoningen. In het migratiescenario bestaat ook een behoefte aan sociale huurwoningen.
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen € 150.000 en € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan huur (hoewel relatief klein) en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Ook grondgebonden huurwoningen slechts beperkt nieuw toevoegen.

10 Simpelveld

10.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -115 tot -155 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 115 huishoudens. Deze prognose valt iets positiever uit dan de verwachtte huishoudens-ontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is negatiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 155 af. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -115 tot -155 tussen 2022 en 2032.

Tabel 21: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

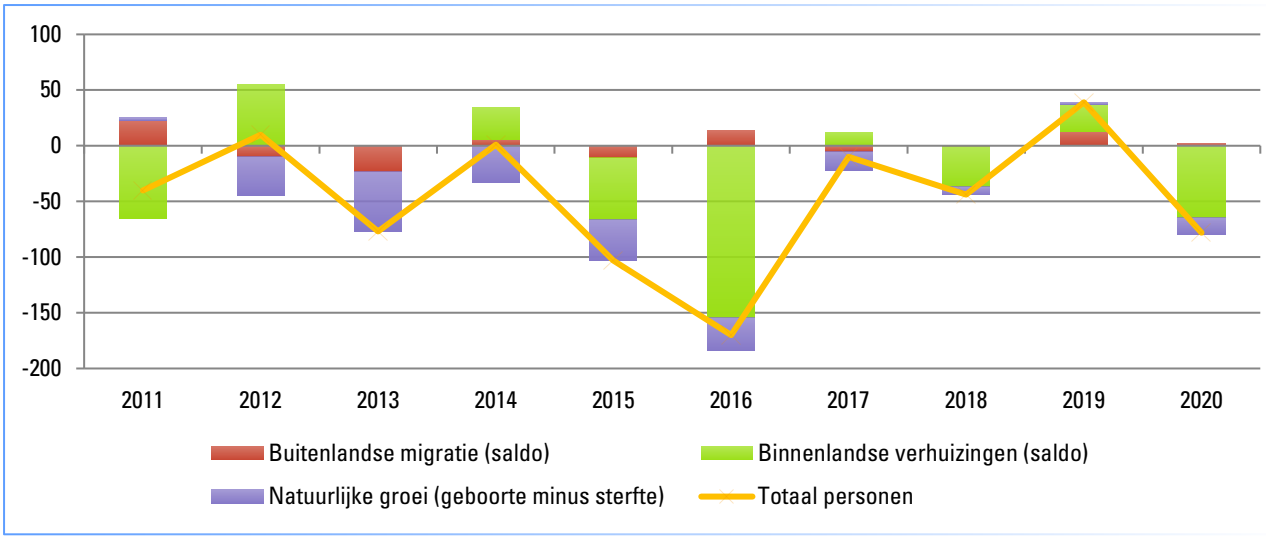
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Simpelveld	4.900	-160 tot -180	-115	-155

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Simpelveld is de afgelopen tien jaar gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -25 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend negatief (2017 en 2019 uitgezonderd). De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar wat negatiever geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een klein positief buitenlands migratiesaldo met een relatief groot negatief binnenlands migratiesaldo (met als uitschieter het negatief saldo in 2016 en 2020).

Figuur 40: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Simpelveld van 2011 tot 2021

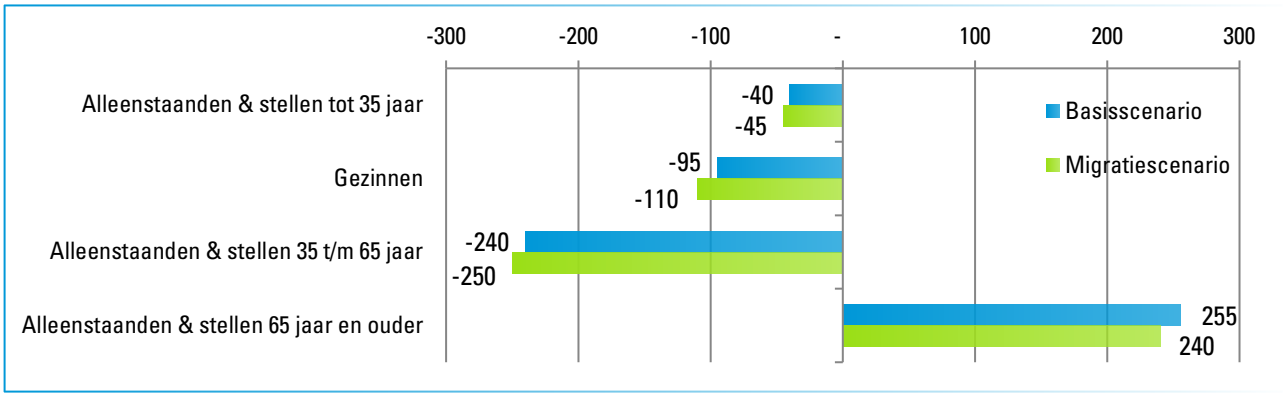


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Simpelveld te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Zo neemt het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar af. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 41: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Simpelveld naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Simpelveld. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens wonend in een suburbaan woonmilieu.[22]

De twee doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen in de gemeente, zowel met een hoog als laag of midden inkomen.

Tabel 22: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.195	170	160
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	495	70	65
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	75	10	10
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	30	5	5
Rurale ruimtezoekers / Betaalbare ruimte gezin	Gezinnen	Landelijk	Laag	25	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				1.795	255	240

[22] In Simpelveld zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	670	-130	-135
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	495	-95	-100
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	890	-55	-65
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	520	-35	-40
Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Laag	185	-20	-20
Subtotaal afnemende doelgroepen				3.105	-375	-400
Eindtotaal gemeente				**4.900**	**-115**	**-155**

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

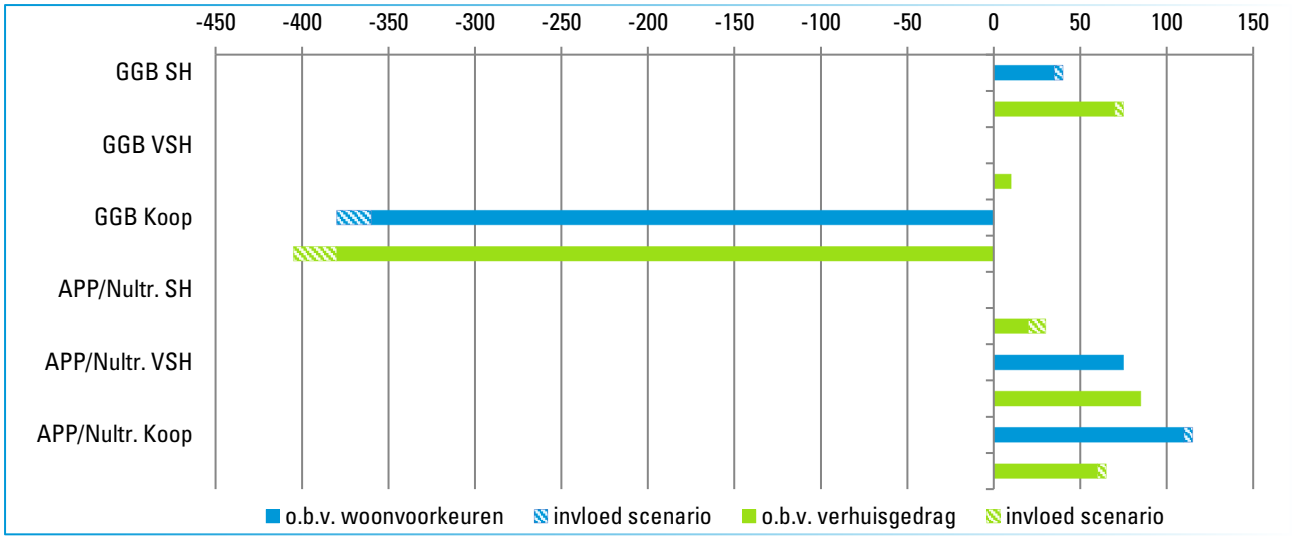
10.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte valt de arcering eraf, in het geval van een overschot komt de arcering erbij. Het volgende valt op:

- Er is een kleine behoefte aanwezig in de sociale huur, zowel aan grondgebonden woningen als appartementen en nultredenwoningen. De behoefte ontstaat wel voornamelijk door verhuisgedrag en in mindere mate door de woonvoorkeuren.
- In de vrijesectorhuur is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen en nultredenwoningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen, zowel vanuit woonvoorkeuren als verhuisgedrag. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector ontstaat wel een behoefte. Deze is iets groter vanuit woonvoorkeuren.

Figuur 42: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 23: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

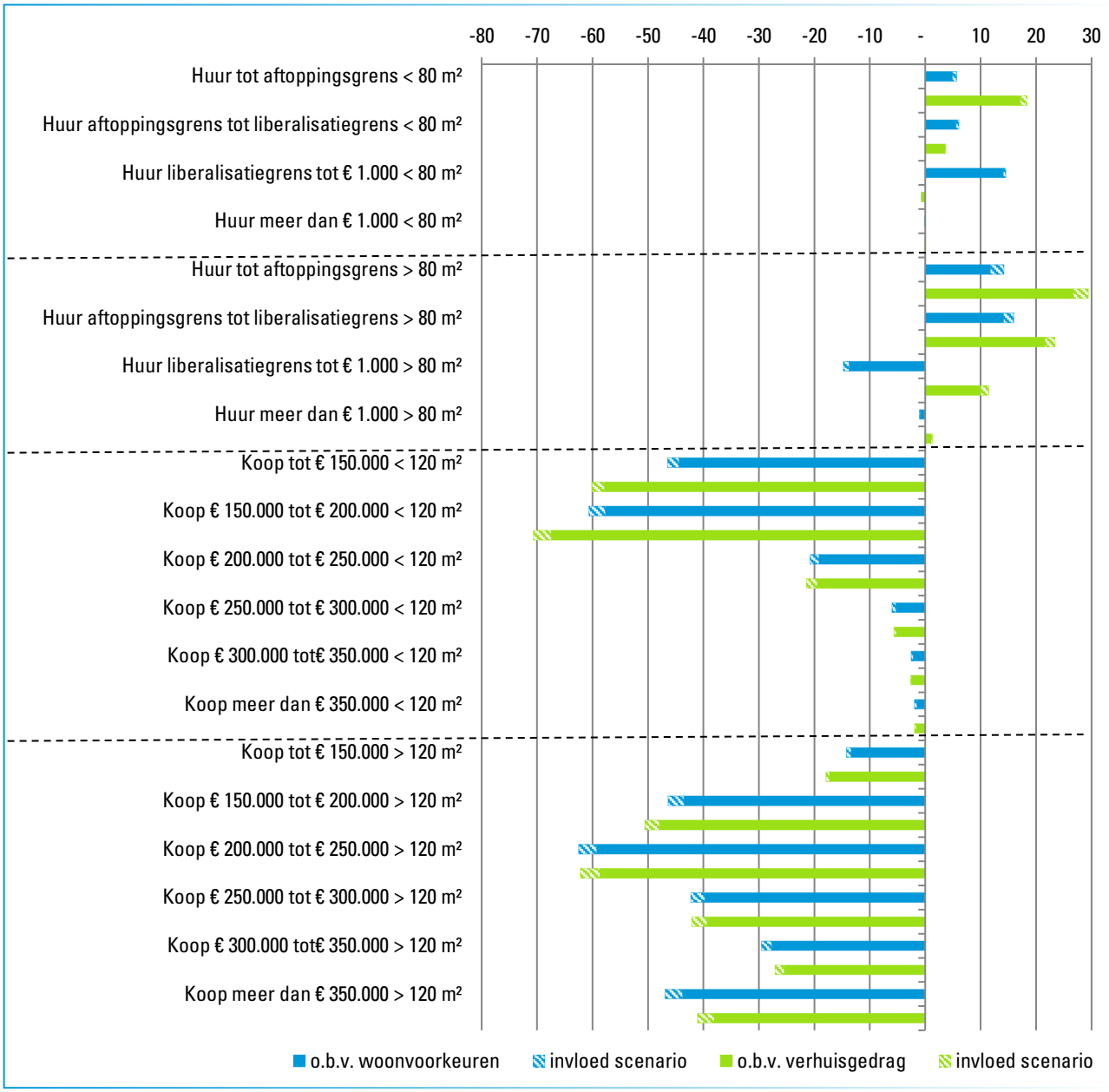
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	40	35	75	70
Grondgebonden vrijesectorhuur	-	-	10	10
Grondgebonden koop	-360	-380	-380	-405
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	10	-	30	20
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	75	75	85	85
Appartementen/nultredenwoningen Koop	115	110	65	60
Totaal	**-120**	**-160**	**-115**	**-160**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- In het grondgebonden segment is voornamelijk nog een behoefte aanwezig aan **sociale huur**, voornamelijk vanuit verhuisgedrag. De behoefte is het sterkst aanwezig in de grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²).
- Vanuit woonvoorkeuren is er nog een kleine behoefte aan grondgebonden **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) tot 80 m². Op basis van woonvoorkeuren treedt er een overschot op bij middenhuurwoningen vanaf 80 m². Op basis van verhuisgedrag is er echter wel een behoefte aan grondgebonden middenhuur zichtbaar.
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten op in het segment tot € 200.000, zowel vanuit voorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Vooral bij woningen tussen € 150.000 en € 250.000, of vanaf € 350.000 is een relatief groot overschot zichtbaar.

Figuur 43: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

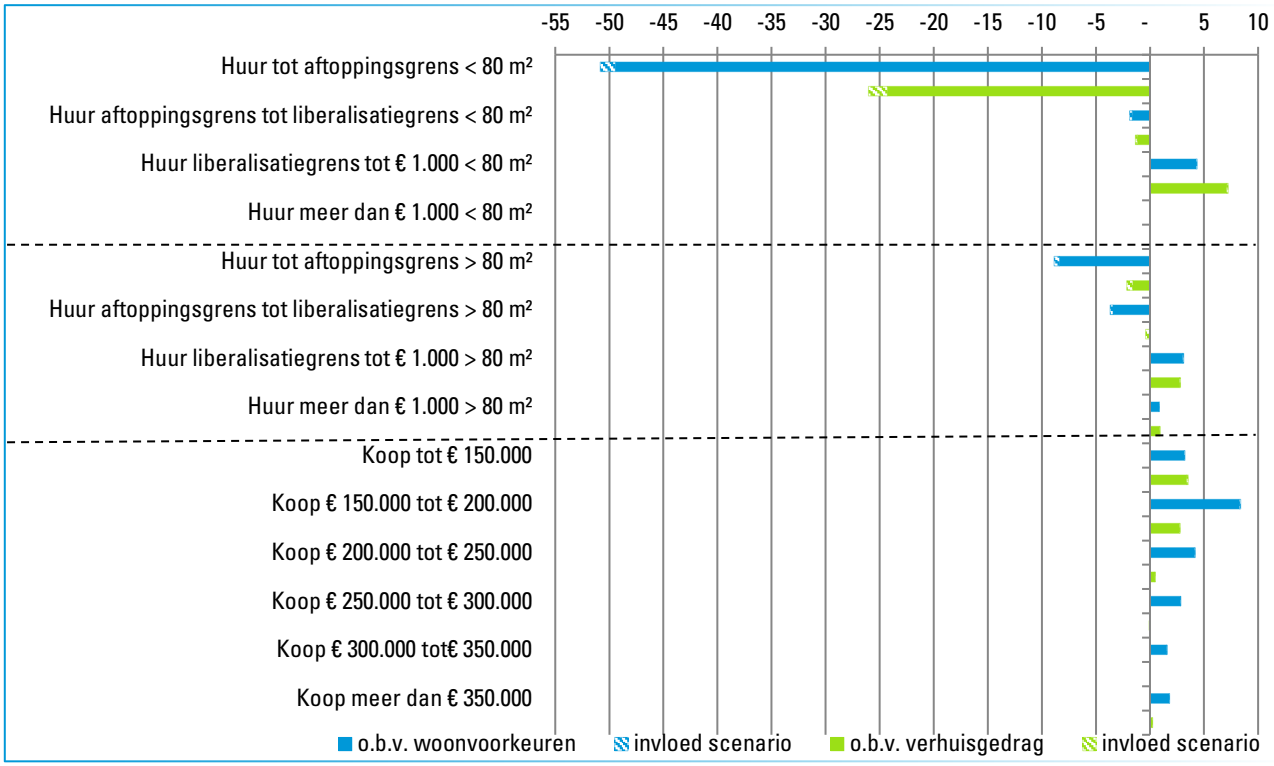


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij niet levensloopgeschikte appartementen treden voornamelijk op in de kleinere (tot 80 m²) en goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot vooral optreedt vanuit woonvoorkeuren en in mindere mate vanuit verhuisgedrag. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een kleine uitbreidingsbehoefte. Hierbij gaat de voorkeur uit naar appartementen tot 80 m².
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar van enkele woningen in het goedkoopste segment tot € 200.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad. Alleen op basis van woonvoorkeuren is er telkens een kleine behoefte zichtbaar.

Figuur 44: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



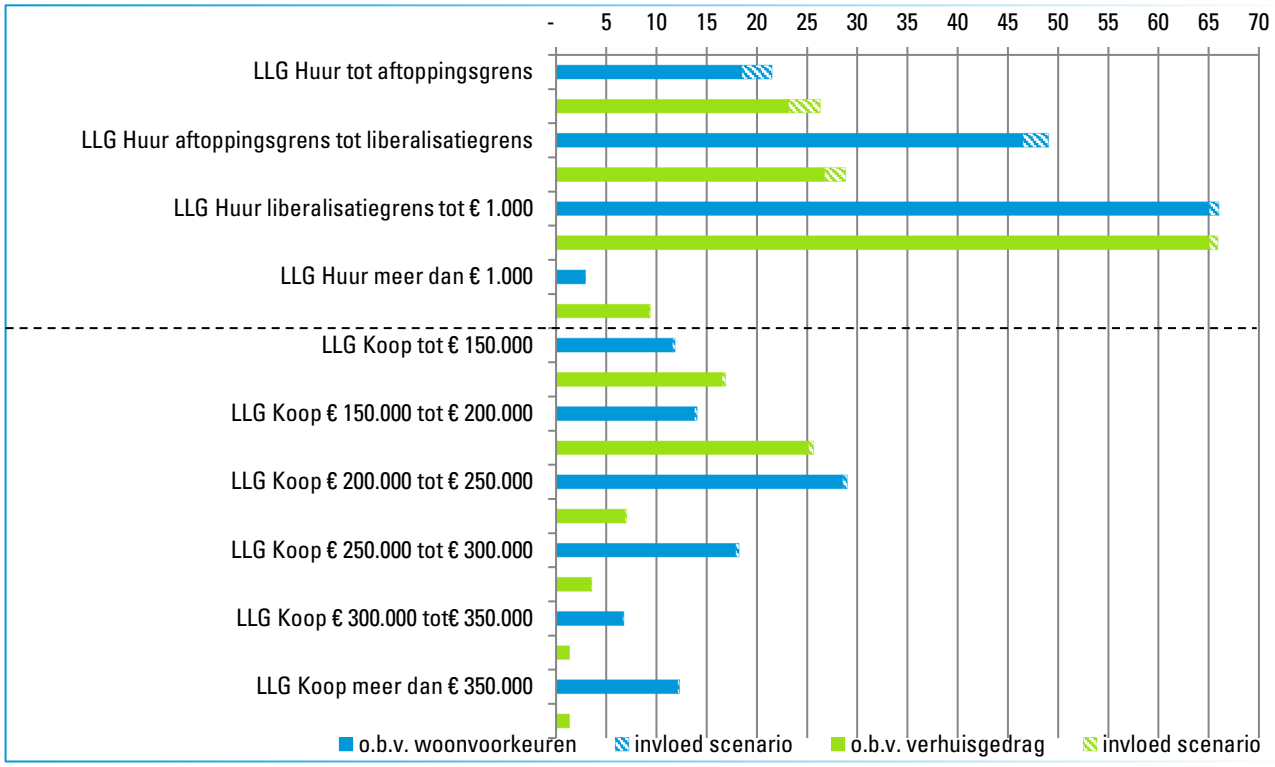
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Simpelveld bestaat een relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** is tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens de grootste behoefte aanwezig, voornamelijk vanuit de woonvoorkeuren.
- Voor vrijesectorhuur ligt de behoefte nadrukkelijk op **middenhuurwoningen** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000), zowel vanuit verhuisgedrag als vanuit de woonvoorkeuren.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tot € 200.000. Vanuit woonvoorkeuren ligt de grootste behoefte tussen de € 200.000 en € 250.000.

Figuur 45: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE SIMPELVELD OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Simpelveld neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 115 (basisscenario) tot 155 (migratiescenario). Omdat de recente migratiecijfers gemiddeld negatiever zijn dan de migratiecijfers sinds 2008 valt in deze gemeente het migratiescenario lager uit dan het basisscenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens.
- In Simpelveld is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat over het algemeen uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 350 tot 400 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen (vanaf 80 m^2).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tot € 300.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden sociale huur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurappartementen. Ook grondgebonden huurwoningen slechts beperkt nieuw toevoegen.

11 Voerendaal

11.1 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

Tot 2032 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -80 tot +40 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff 2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa 80 huishoudens. Dit ligt in lijn met de verwachtte huishoudensontwikkeling die in 2019 in de woningmarktprogrammering is gehanteerd (op basis van Progneff 2017). Het migratiescenario is positiever dan het basisscenario. Op basis van dit scenario neemt het aantal huishoudens de aankomende tien jaar met circa 40 toe. Zie onderstaande tabel. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de gemeente ligt daarmee op -80 tot +40 tussen 2022 en 2032.

Tabel 24: Huishoudensontwikkeling 2022-2032 en vergelijking met ontwikkeling uit programmering 2019

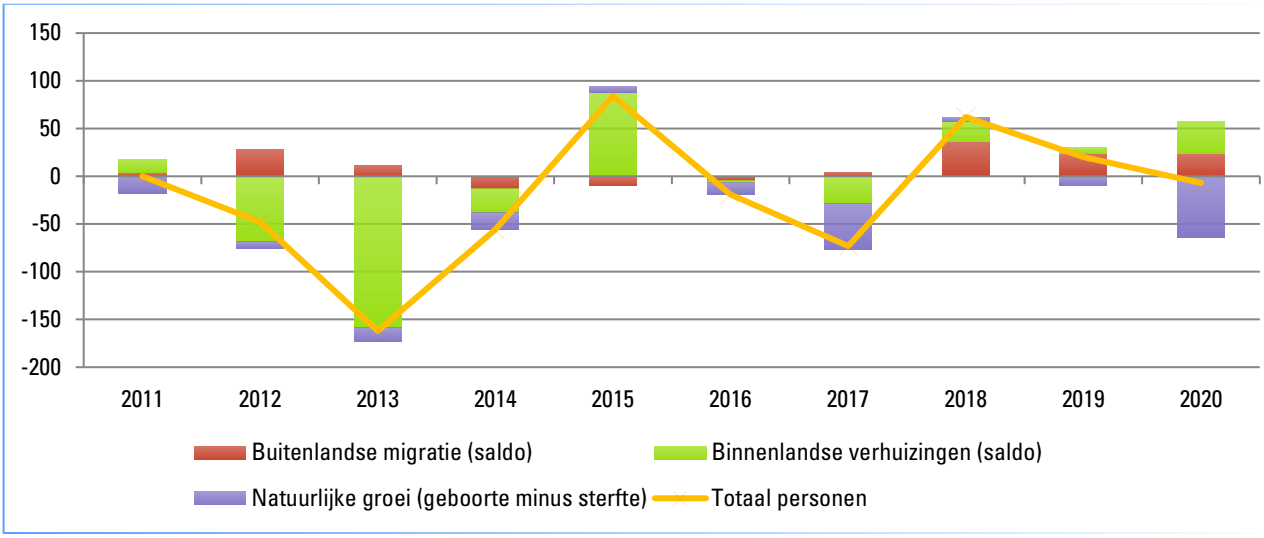
Gemeente	Stand huishoudens 2022	Ontwikkeling 2018-2028 (uit programmering 2019)	Ontwikkeling 2022-2032 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIESCENARIO
Voerendaal	5.600	-90 tot -100	-80	40

Bron: Progneff (2017 & 2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Fluctuaties in prognoses worden gedreven door binnenlandse en buitenlandse migratie

Het aantal personen in de gemeente Voerendaal is de afgelopen tien jaar licht gedaald. Dit komt voornamelijk door het sterfteoverschot: gemiddeld was er jaarlijks een natuurlijke groei van -18 personen. Fluctuaties in bevolkingsontwikkeling worden dan ook veel meer gedreven door (binnenlandse) migratie. Het binnenlands migratiesaldo was de afgelopen vijf jaar overwegend positief (2016 en 2017 uitgezonderd). Het buitenlands migratiesaldo is sinds 2017 altijd positief geweest. De gemiddelde bevolkingsontwikkeling is de laatste vijf jaar iets minder negatief geweest dan gemiddeld sinds 2011. Dit komt vooral door de combinatie van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo sinds 2018.

Figuur 46: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Voerendaal van 2011 tot 2021

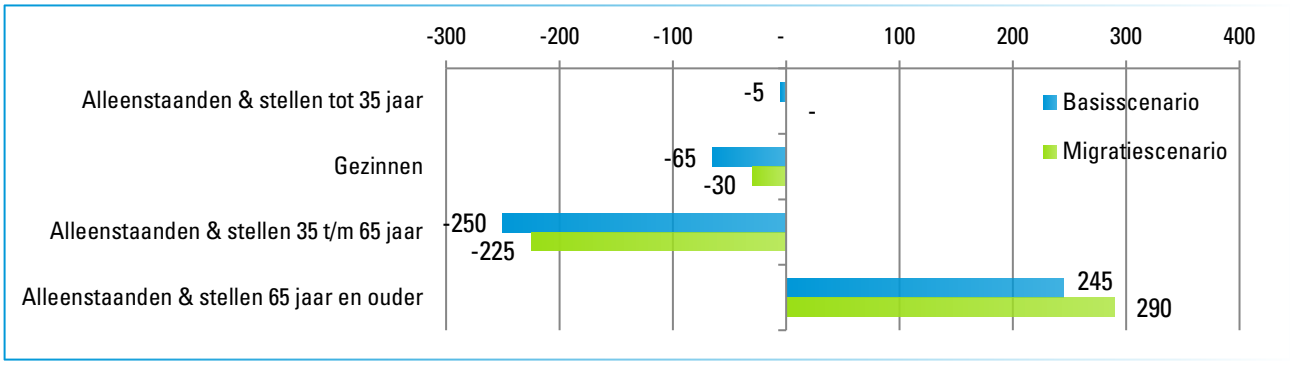


Bron: CBS (2021) Bewerking Stec Groep (2021).

In beide scenario's is sprake van huishoudensverdunning en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Voerendaal te maken met huishoudensverdunning en verdere vergrijzing, zowel in het basis- als migratiescenario. Het aantal gezinnen en (jonge) huishoudens tot 35 jaar neemt in het basisscenario lichtelijk af en blijft in het migratiescenario gelijk. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar neemt het sterkst in omvang af. Niet omdat deze huishoudens allemaal de gemeente verlaten, maar omdat zij in de komende tien jaar ouder worden. Daarmee belandt een groot deel van deze huishoudens in de doelgroep 65-plushuishoudens. In onderstaand figuur is te zien dat alleen het aantal 65-plussers nog toeneemt de komende tien jaar.

Figuur 47: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Voerendaal naar doelgroep van 2022 tot 2032



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

Aantal 65-plus doelgroepen neemt het sterkst toe, aantal doelgroepen van 35 tot 65 jaar neemt af

In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien komen voornamelijk de oudere doelgroepen terug. Alle 65-plus doelgroepen groeien in de gemeente Voerendaal. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens wonend in een suburbaan woonmilieu.[23]

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar. De twee grootste afnemende doelgroepen zijn doelgroepen wonend in een suburbaan woonmilieu ('Woonerf Welgestelden' en 'Jong geleerd, oud gedaan'). Ook daalt het aantal suburbaan wonende gezinnen in de gemeente met enkele tientallen, zowel met hoge als lage of midden inkomens.

Tabel 25: Stand en ontwikkeling doelgroepen (top-5 groeiers en top-5 dalers)

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	1.090	125	150
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Midden en hoog	705	80	95
Landelijke eenvoud	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Laag	205	25	30
Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	130	15	20
Blijvers en Terugkeerders / Relaxed Ruraal	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Landelijk	Midden en hoog	30	0	0
Subtotaal toenemende doelgroepen				2.125	245	290

[23] In Voerendaal zijn alleen suburbane en landelijke woonmilieus aanwezig, stedelijke doelgroepen zijn er om die reden niet.

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2022	Ontwikkeling 2022-2032 BASIS	Ontwikkeling 2022-2032 MIGRATIE
Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	720	-140	-125
Jong geleerd, oud gedaan (voortbordurend op vroeg volwassen)	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	380	-75	-65
Ruimtezoekers voor de kinderen / Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	1.050	-40	-15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Landelijk	Midden en hoog	135	-25	-25
Familie doorzon	Gezinnen	Suburbaan	Laag en midden	495	-20	-10
Subtotaal afnemende doelgroepen				3.475	-325	-250
Eindtotaal gemeente				**5.600**	**-80**	**40**

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

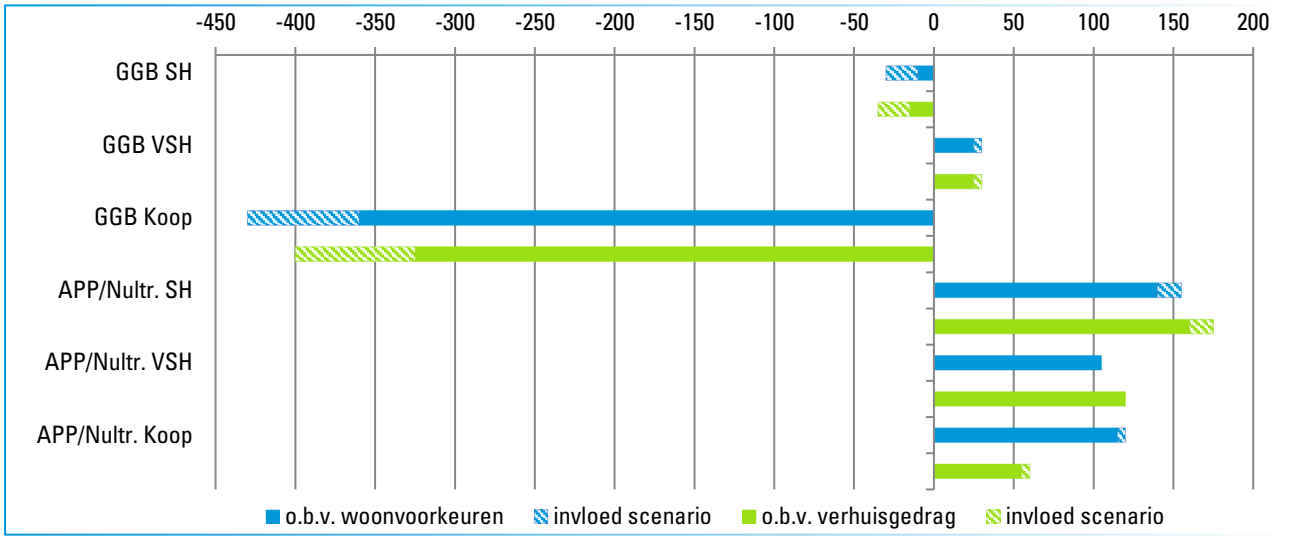
11.2 Woonbehoefte 2022 tot 2032

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar appartementen en nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Het volgende valt op:

- Er is een klein overschot aanwezig bij grondgebonden woningen in de **sociale huur**. Bij appartementen in de sociale huur ontstaat een behoefte, zowel vanuit de woonvoorkeuren als het verhuisgedrag.
- In de **vrijesectorhuur** is voornamelijk een behoefte aanwezig bij appartementen. Ook hier is de behoefte door de woonvoorkeuren ongeveer net zo groot dan op basis van het verhuisgedrag.
- In de koopsector ontstaat een relatief groot overschot naar grondgebonden woningen. Op basis van de woonvoorkeuren is dit overschot nog groter dan op basis van verhuisgedrag. Aan appartementen en nultredenwoningen in de koopsector bestaat wel een behoefte, voornamelijk op basis van voorkeuren.

Figuur 48: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel



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

Tabel 26: Kwalitatieve behoefte 2022 tot 2032 op basis van Stec-doorstroommodel

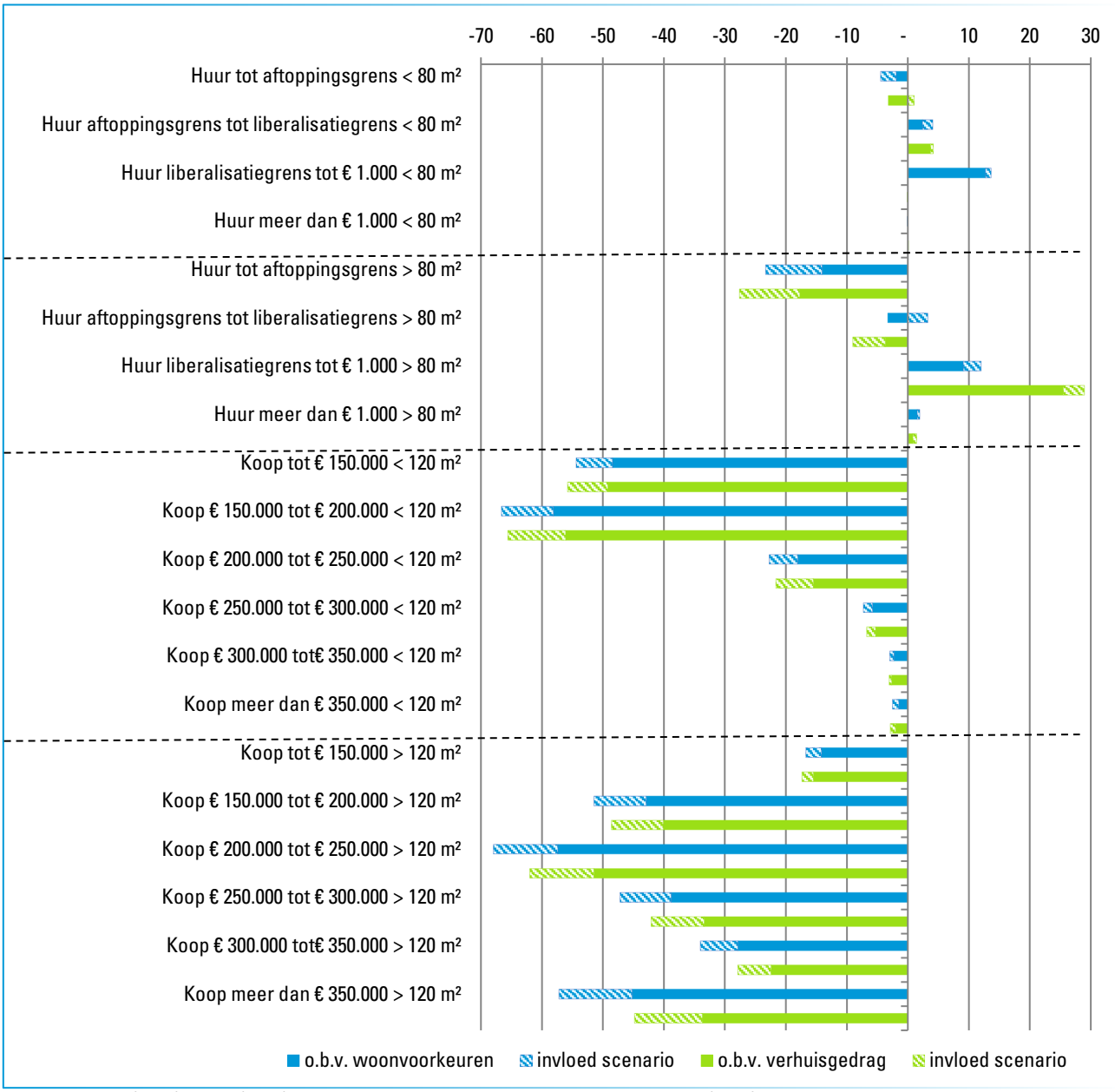
Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden sociale huur	-30	-10	-35	-15
Grondgebonden vrijesectorhuur	25	30	25	30
Grondgebonden koop	-430	-360	-400	-325
Appartementen/nultredenwoningen sociale huur	140	155	160	175
Appartementen/nultredenwoningen vrijesectorhuur	105	105	120	120
Appartementen/nultredenwoningen Koop	115	120	55	60
Totaal	**-75**	**40**	**-75**	**45**

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

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- De behoefte aan kleinere woningen in de **sociale huur** (tot 80 m²) is in balans. Voor grotere sociale huurwoningen (vanaf 80 m²) ontstaat een overschot, vanuit woonvoorkeuren en verhuisgedrag.
- In het grondgebonden **middenhuur** segment (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) is er voornamelijk nog een behoefte aan grondgebonden woningen tot 80 m² op basis van woonvoorkeuren. Op basis van verhuisgedrag is er ook een behoefte aan grondgebonden middenhuur, deze gaat echter voornamelijk uit naar middenhuurwoningen vanaf 80 m².
- In de **koopsector** ontstaat een overschot in alle segmenten. In kleinere woningen (tot 120 m²) treden de grootste overschotten op in het segment tot € 200.000, zowel vanuit voorkeuren als verhuisgedrag. Bij grondgebonden koopwoningen vanaf 120 m² is in elke prijsklasse een overschot zichtbaar. Vooral bij woningen tussen € 150.000 en € 250.000, of vanaf € 350.000 is een relatief groot overschot zichtbaar.

Figuur 49: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

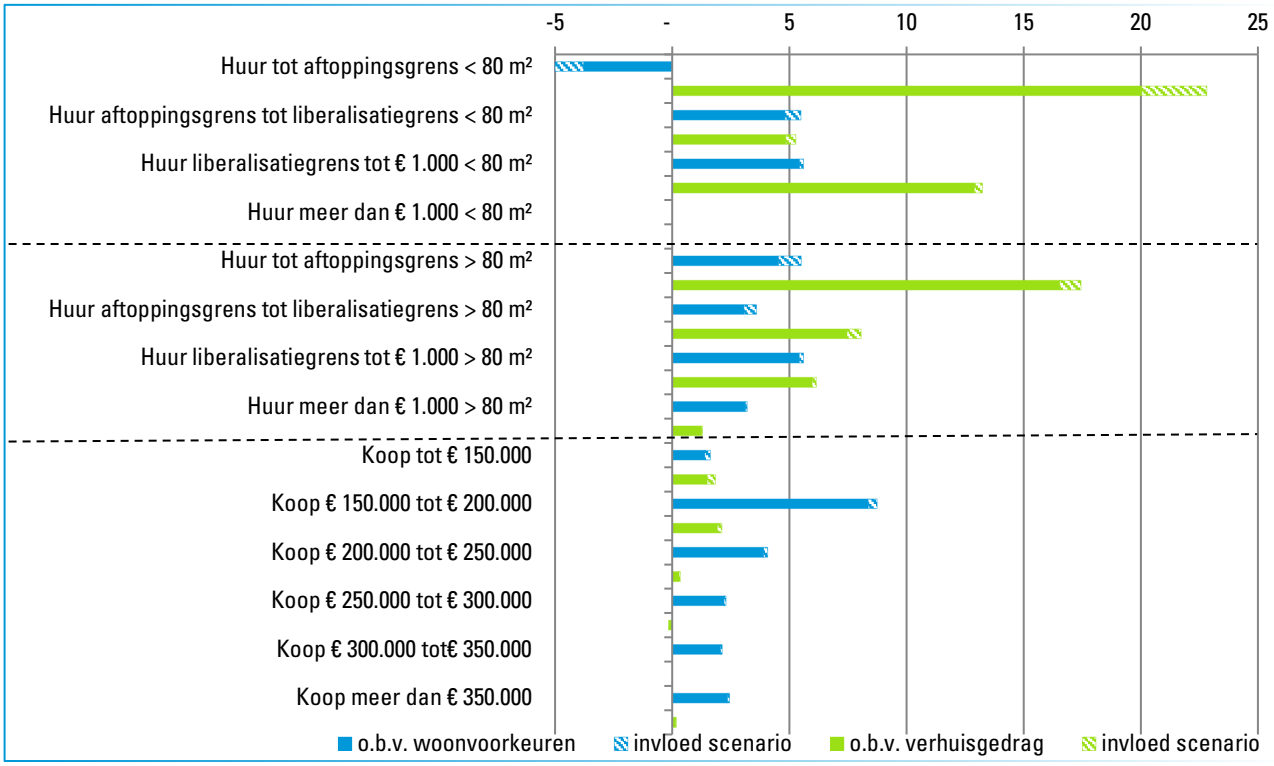


Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Vooral behoefte aan goedkopere sociale huur- en koopappartementen (niet levensloopgeschikt)

- Het overschot bij niet levensloopgeschikte appartementen treedt alleen op bij de kleinere (tot 80 m²) goedkopere **sociale huurwoningen** (tot de aftoppingsgrens). Wat opvalt is dat dit overschot alleen optreedt vanuit woonvoorkeuren, terwijl op basis van verhuisgedrag de behoefte positief is. Dit betekent dat huishoudens deze woningen niet per sé willen betreden, maar dit de afgelopen jaren – vanwege gebrek aan andere aanbod – wel hebben gedaan.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **middenhuur** (tussen liberalisatiegrens en € 1.000) bestaat een uitbreidingsbehoefte van enkele woningen. Hierbij gaat de behoefte iets sterker uit naar appartementen tot 80 m² op basis van verhuisgedrag.
- Voor niet levensloopgeschikte appartementen in de **koopsector** is een kleine behoefte zichtbaar in het goedkope segment tot € 200.000. Op basis van de woonvoorkeuren is er een behoefte aanwezig voor woningen tussen € 150.000 en € 200.000. Bij de duurdere niet levensloopgeschikte koopappartementen is de behoefte telkens min of meer in balans met de bestaande woningvoorraad.

Figuur 50: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)



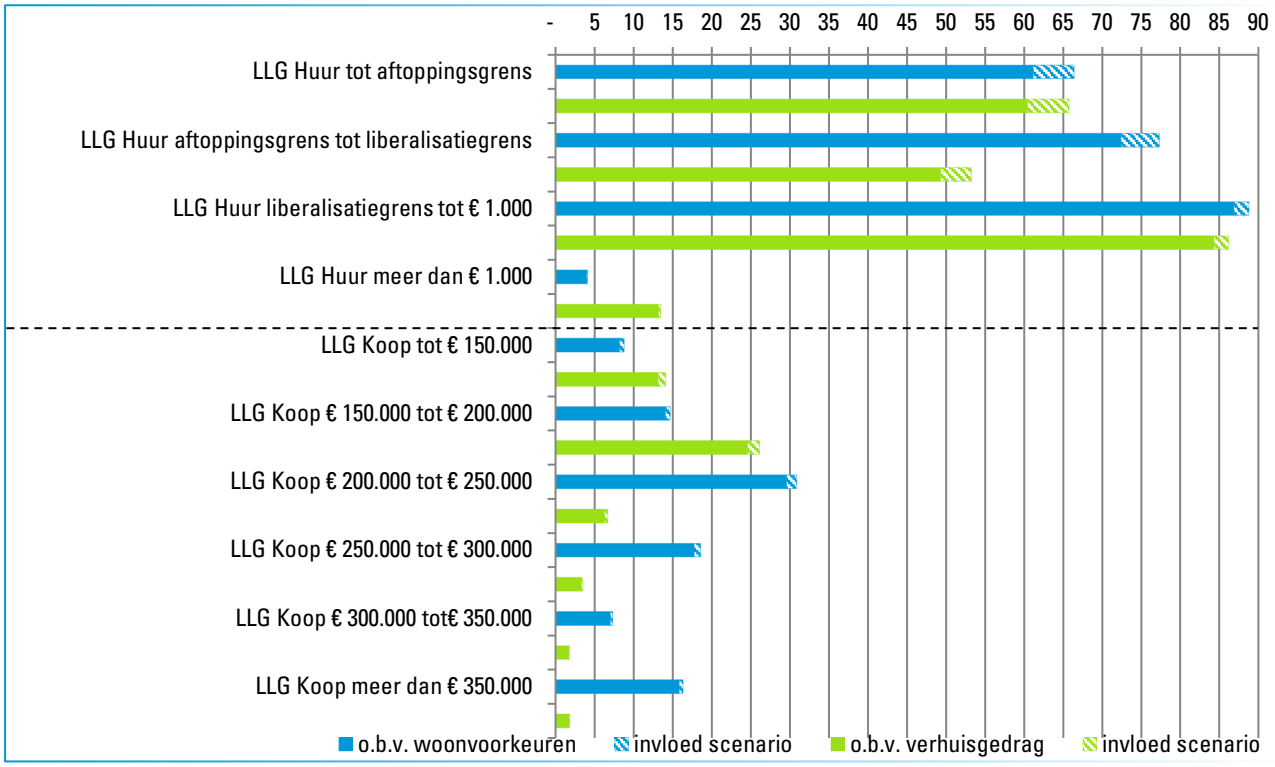
Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

In Voerendaal bestaat een relatief grote behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en (grondgebonden) nultredenwoningen. Waar we voor niet levensloopgeschikte appartementen nog overschotten constateren, zien we bij de levensloopgeschikte woningen bijna alleen maar een behoefte. Het volgende valt op:

- In de **sociale huur** is tussen zowel tot de aftoppings- als de liberalisatiegrens een behoefte aanwezig Deze is vanuit woonvoorkeuren iets groter dan vanuit verhuisgedrag.
- De grootste behoefte gaat uit naar middenhuurwoningen (tussen liberalisatiegrens en € 1.000). Vanuit woonvoorkeuren is deze behoefte nog net iets groter dan vanuit verhuisgedrag.
- In de **koopsector** zien we een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen in alle prijssegmenten. Op basis van verhuisgedrag is er de grootste behoefte aanwezig voor woningen tot € 200.000. Vanuit woonvoorkeuren ligt de grootste behoefte tussen € 200.000 en € 250.000.

Figuur 51: Product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



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

WONINGBEHOEFTE EN OPGAVEN VAN GEMEENTE VOERENDAAL OP HOOFDLIJNEN

- Het aantal huishoudens in de gemeente Voerendaal neemt de komende tien jaar naar verwachting af met 80 in het basisscenario en neemt toe met 40 in het migratiescenario. In beide scenario's is er sprake van vergrijzing. De doelgroepen die in omvang toenemen zijn voornamelijk 65-plushuishoudens, zowel met lage als midden en hoge inkomens.
- In Voerendaal is voornamelijk een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen en nultredenwoningen. Deze behoefte bestaat uit sociale huur, middeldure huur en koop. De behoefte is er vanuit zowel woonvoorkeuren als verhuisgedrag.
- Er ontstaat de komende tien jaar een overschot van circa 300 tot 450 grondgebonden koopwoningen in de gemeente. Deze overschotten ontstaan in alle koopsegmenten, zowel betaalbaar als duurder. Wel is er nog een relatief kleine behoefte aan grondgebonden middenhuurwoningen (vanaf 80 m²).
- No-regret keuzes: levensloopgeschikte huurappartementen en -nultredenwoningen tot € 1.000 en levensloopgeschikte koopappartementen en -nultredenwoningen tussen de € 150.000 en € 350.000.
- Kansen in de bestaande voorraad: verhuren van bestaande grondgebonden koopwoningen, zo wordt voorzien in een behoefte aan grondgebonden middenhuur, en gelijktijdig een overschot in de koop 'onttrokken'. Tevens kunnen grondgebonden koopwoningen mogelijk levensloopgeschikt gemaakt worden.
- Niet (veel) toevoegen: reguliere grondgebonden koopwoningen, grondgebonden sociale huurwoningen en kleine, niet levensloopgeschikte appartementen.

Bijlage A: Woonwens en verhuisgedrag

A.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	16%	6%	19%	35%	12%	9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	6%	6%	56%	16%	8%	7%
Yuppies		1.040	-155	0%	3%	81%	1%	7%	7%
Stadse drukte		7.045	-370	51%	8%	25%	11%	3%	3%
Stads-elite		7.270	-390	3%	5%	86%	2%	3%	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	22%	3%	13%	52%	6%	5%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	5%	4%	60%	12%	7%	16%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	12%	1%	2%	65%	12%	7%
Stedelijk genieten		4.610	+755	2%	2%	16%	23%	29%	33%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	13%	6%	30%	38%	13%	6%
Veel voor weinig		2.410	-310	2%	5%	89%	0%	2%	3%
Familie doorzon		8.510	-370	44%	10%	42%	6%	1%	2%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	5%	3%	83%	2%	1%	7%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	30%	2%	22%	40%	3%	5%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	5%	2%	57%	7%	6%	21%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	14%	2%	3%	53%	11%	9%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	2%	2%	25%	11%	20%	33%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	24%	12%	45%	23%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	7%	2%	78%	0%	0%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	23%	3%	40%	2%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	6%	3%	79%	4%	1%	5%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	33%	3%	11%	42%	3%	7%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	7%	0%	69%	3%	5%	14%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	22%	3%	19%	37%	14%	12%
Landelijke luxe		805	+115	17%	8%	45%	11%	10%	13%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

A.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	7%	3%	12%	54%	9%	14%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	5%	2%	28%	19%	36%	11%
Yuppies		1.040	-155	9%	7%	30%	20%	19%	15%
Stadse drukte		7.045	-370	47%	8%	21%	24%	0%	1%
Stads-elite		7.270	-390	6%	9%	79%	2%	2%	1%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	19%	0%	15%	60%	7%	0%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	3%	7%	44%	12%	12%	22%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	14%	0%	0%	37%	33%	17%
Stedelijk genieten		4.610	+755	0%	7%	16%	3%	12%	61%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	15%	0%	11%	67%	3%	4%
Veel voor weinig		2.410	-310	9%	2%	72%	4%	9%	3%
Familie doorzon		8.510	-370	41%	13%	24%	16%	4%	2%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	3%	4%	92%	0%	0%	2%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	35%	5%	7%	49%	2%	3%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	7%	4%	66%	5%	8%	11%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	17%	4%	6%	45%	15%	13%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	11%	2%	41%	11%	23%	13%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	30%	0%	30%	41%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	9%	9%	70%	4%	9%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	65%	9%	8%	18%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	6%	5%	89%	0%	0%	0%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	83%	0%	0%	17%	0%	0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	2%	12%	78%	1%	8%	0%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	49%	0%	0%	14%	37%	0%
Landelijke luxe		805	+115	3%	0%	95%	0%	0%	2%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

A.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2022*	Ontwikkeling 2022 - 2032	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	3.940	-605	-9%	-3%	-7%	+19%	-3%	+5%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		815	-120	-1%	-4%	-28%	+3%	+28%	+4%
Yuppies		1.040	-155	+9%	+4%	-51%	+19%	+12%	+8%
Stadse drukte		7.045	-370	-4%	0%	-4%	+13%	-3%	-2%
Stads-elite		7.270	-390	+3%	+4%	-7%	0%	-1%	-4%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		8.510	-1.585	-3%	-3%	+2%	+8%	+1%	-5%
Midlife, Mid-City		6.565	-1.240	-2%	+3%	-16%	0%	+5%	+6%
Oudere eenvoud stedelijk		12.395	+2.005	+2%	-1%	-2%	-28%	+21%	+10%
Stedelijk genieten		4.610	+755	-2%	+5%	0%	-20%	-17%	+28%
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	3.850	-540	+2%	-6%	-19%	+29%	-10%	-2%
Veel voor weinig		2.410	-310	+7%	-3%	-17%	+4%	+7%	0%
Familie doorzon		8.510	-370	-3%	+3%	-18%	+10%	+3%	0%
Ruimte en Gemak		10.955	-460	-2%	+1%	+9%	-2%	-1%	-5%
Jong geleerd, oud gedaan		9.745	-1.745	+5%	+3%	-15%	+9%	-1%	-2%
Woonerf Welgestelden		9.195	-1.670	+2%	+2%	+9%	-2%	+2%	-10%
Suburbane Senioren		15.790	+2.495	+3%	+2%	+3%	-8%	+4%	+4%
Ruim(t)e genieters / zilveren rand		6.335	+985	+9%	0%	+16%	0%	+3%	-20%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	245	-25	+6%	-12%	-15%	+18%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		255	-25	+2%	+7%	-8%	+4%	+9%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		555	-10	+42%	+6%	-32%	+16%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		1.600	-30	0%	+2%	+10%	-4%	-1%	-5%
Blijf-in-de-wijkers		675	-110	+50%	-3%	-11%	-25%	-3%	-7%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		990	-165	-5%	+12%	+9%	-2%	+3%	-14%
Landelijke eenvoud		1.540	+225	+27%	-3%	-19%	-23%	+23%	-12%
Landelijke luxe		805	+115	-14%	-8%	+50%	-11%	-10%	-11%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, LMW (2019), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2021). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Parkstad Limburg.

Bijlage B: Tabellen PMC's regio Parkstad[24]

B.1 product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Grondgebonden huur tot 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens < 80 m²	30	95	220	310
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens < 80 m²	140	170	40	50
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 < 80 m²	290	315	-25	-20
Huur meer dan € 1.000 < 80 m²	-5	-5	-15	-10
Subtotaal grondgebonden huur tot 80 m²	**455**	**575**	**220**	**330**
Grondgebonden huur vanaf 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens > 80 m²	-110	125	40	305
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens > 80 m²	140	290	105	220
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 > 80 m²	-20	45	510	595
Huur meer dan € 1.000 > 80 m²	-10	-	120	140
Subtotaal grondgebonden huur vanaf 80 m²	**-**	**460**	**775**	**1.260**
Grondgebonden koop tot 120 m²				
Koop tot € 150.000 < 120 m²	-1.030	-860	-1.660	-1.485
Koop € 150.000 tot € 200.000 < 120 m²	-1.265	-1.035	-1.935	-1.700
Koop € 200.000 tot € 250.000 < 120 m²	-330	-235	-505	-410
Koop € 250.000 tot € 300.000 < 120 m²	-50	-10	-135	-110
Koop € 300.000 tot € 350.000 < 120 m²	-5	10	-45	-40
Koop meer dan € 350.000 < 120 m²	-10	10	-30	-20
Subtotaal grondgebonden koop tot 120 m²	**-2.690**	**-2.120**	**-4.310**	**-3.765**
Grondgebonden koop vanaf 120 m²				
Koop tot € 150.000 > 120 m²	-235	-170	-470	-420
Koop € 150.000 tot € 200.000 > 120 m²	-730	-555	-1.110	-950
Koop € 200.000 tot € 250.000 > 120 m²	-1.000	-805	-1.310	-1.120
Koop € 250.000 tot € 300.000 > 120 m²	-680	-530	-885	-735
Koop € 300.000 tot € 350.000 > 120 m²	-445	-350	-485	-400
Koop meer dan € 350.000 > 120 m²	-690	-525	-770	-620
Subtotaal grondgebonden koop vanaf 120 m²	**-3.780**	**-2.935**	**-5.030**	**-4.245**
Totaal	**-6.015**	**-4.020**	**-8.345**	**-6.420**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

[24] Let op: omdat we werken met afronding op vijftallen kunnen de totalen uit de tabellen verschillen met de totalen zoals weergegeven in het Stec-doorstroommodel.

B.2 product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Appartement huur (niet LLG) tot 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens < 80 m²	-2.110	-1.975	-790	-610
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens < 80 m²	-220	-195	-65	-35
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 < 80 m²	310	325	305	320
Huur meer dan € 1.000 < 80 m²	25	25	55	60
Subtotaal appartement huur (niet LLG) tot 80 m²	**-1.995**	**-1.820**	**-495**	**-265**
Appartement huur (niet LLG) vanaf 80 m²				
Huur tot aftoppingsgrens > 80 m²	-410	-360	-55	5
Huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens > 80 m²	-150	-135	-	20
Huur liberalisatiegrens tot € 1.000 > 80 m²	115	120	150	155
Huur meer dan € 1.000 > 80 m²	55	60	50	50
Subtotaal appartement huur (niet LLG) vanaf 80 m²	**-390**	**-315**	**145**	**230**
Appartement koop (niet LLG)				
Koop tot € 150.000	-15	15	-30	-5
Koop € 150.000 tot € 200.000	70	80	55	70
Koop € 200.000 tot € 250.000	45	50	5	5
Koop € 250.000 tot € 300.000	30	35	-	-
Koop € 300.000 tot € 350.000	20	20	-	-
Koop meer dan € 350.000	25	25	5	5
Subtotaal appartement koop (niet LLG)	**175**	**225**	**35**	**75**
Totaal	**-2.210**	**-1.910**	**-315**	**40**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).

B.3 product-marktcombinatie: appartementen/nultredenwoningen (levensloopgeschikt)

Woningtype	Woonvoorkeuren		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Migratiescenario	Basisscenario	Migratiescenario
Appartement/nultredenwoning huur (LLG)				
LLG huur tot aftoppingsgrens	-70	140	470	725
LLG huur aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1.560	1.760	525	660
LLG huur liberalisatiegrens tot € 1.000	1.645	1.715	2.270	2.355
LLG huur meer dan € 1.000	145	150	200	210
Subtotaal appartement/nultredenwoning huur (LLG)	**3.280**	**3.765**	**3.465**	**3.950**
Appartement/nultredenwoning koop (LLG)				
LLG koop tot € 150.000	90	115	360	400
LLG koop € 150.000 tot € 200.000	260	285	630	670
LLG koop € 200.000 tot € 250.000	505	535	430	455
LLG koop € 250.000 tot € 300.000	290	305	275	285
LLG koop € 300.000 tot € 350.000	190	200	80	85
LLG koop meer dan € 350.000	260	270	80	85
Subtotaal appartement/nultredenwoning koop (LLG)	**1.595**	**1.710**	**1.855**	**1.980**
Totaal	**4.875**	**5.475**	**5.320**	**5.930**

Bron: Progneff (2021), LMW (2019), WoOn2015 en WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2021).