

# Woningbehoefte per gemeente

Stec Groep aan regio Parkstad Limburg

6 januari 2025

# Inhoudsopgave

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 1. Woningbehoefte gemeente Beekdaelen | 2  |
| 2. Woningbehoefte gemeente Brunssum   | 8  |
| 3. Woningbehoefte gemeente Heerlen    | 14 |
| 4. Woningbehoefte gemeente Kerkrade   | 20 |
| 5. Woningbehoefte gemeente Landgraaf  | 26 |
| 6. Woningbehoefte gemeente Simpelveld | 32 |
| 7. Woningbehoefte gemeente Voerendaal | 38 |

# 1. Woningbehoefte gemeente Beekdaelen

Tabel 1: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Beekdaelen

| Inkomensgroep                                                                                 | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                           | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 3.985<br>(25%)             | 2.970                      | 285                      | 82%                |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625<br>tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 3.225<br>(20%)             | 430                        | 2.105                    | 79%                |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671<br>tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 2.080<br>(13%)             | 320                        | 2.865                    | 153%               |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                          | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 1.695<br>(11%)             | 100                        | 3.350                    | 203%               |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                              | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 5.075<br>(32%)             | 20                         | 3.110                    | 62%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 2: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Beekdaelen**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034           | Bandbreedte 2024-2044            |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -135 (-11%) tot -15 (-1%)       | -230 (-19%) tot -125 (-10%)      |
| Gezinnen           | -115 (-2%) tot +175 (+3%)       | -180 (-3%) tot +520 (+10%)       |
| A&S 35 tot 55 jaar | +15 (+1%) tot +160 (+10%)       | -35 (-2%) tot +235 (+14%)        |
| A&S 55 tot 75 jaar | -465 (-9%) tot -315 (-6%)       | -1.315 (-26%) tot -1.015 (-20%)  |
| A&S > 75 jaar      | +610 (+20%) tot +645 (+21%)     | +1.105 (+36%) tot +1.225 (+40%)  |
| Overig             | 0 (4%) tot 0 (+4%)              | 0 (0%) tot 0 (0%)                |
| <b>Totaal</b>      | <b>-95 (-1%) tot +655 (+4%)</b> | <b>-660 (-4%) tot +835 (+5%)</b> |

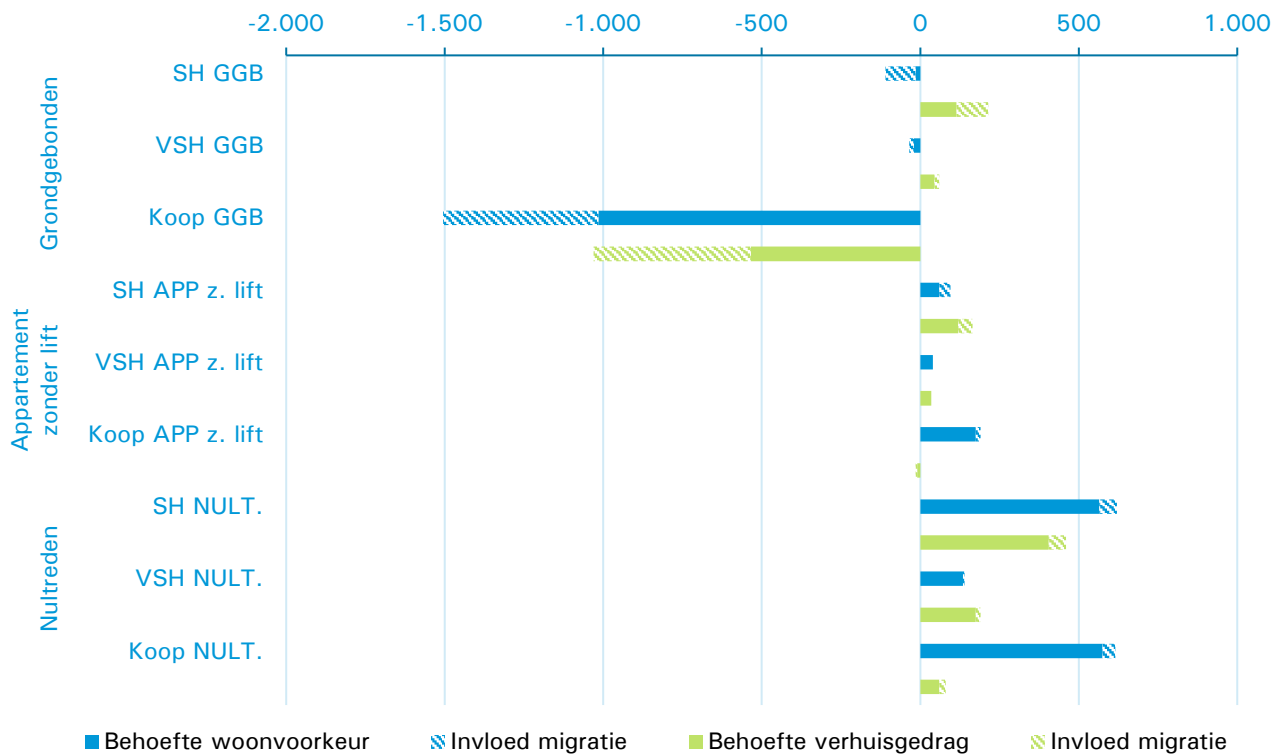
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 3: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Beekdaelen in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu        | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024   | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Sub-1          | Suburbaan / Dorps | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 435           | -50 tot -5             | -80 tot -45            |
| Sub-2          |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 525           | -60 tot -5             | -100 tot -55           |
| Sub-3          |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 1.185         | -25 tot +40            | -40 tot +115           |
| Sub-4          |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 2.365         | -50 tot +80            | -80 tot +230           |
| Sub-5          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 455           | +5 tot +45             | -10 tot +65            |
| Sub-6          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 700           | +5 tot +70             | -15 tot +100           |
| Sub-7          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 1.695         | -155 tot -105          | -435 tot -335          |
| Sub-8          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.715         | -155 tot -105          | -440 tot -340          |
| Sub-9          |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 1.320         | +265 tot +280          | +480 tot +535          |
| Sub-10         |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 840           | +170 tot +180          | +305 tot +340          |
| Land-1         | Landelijk         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 115           | -15 tot 0              | -20 tot -10            |
| Land-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 155           | -15 tot 0              | -30 tot -15            |
| Land-3         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 400           | -10 tot +15            | -15 tot +40            |
| Land-4         |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 1.325         | -30 tot +45            | -45 tot +130           |
| Land-5         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 180           | +0 tot +15             | -5 tot +25             |
| Land-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 310           | +0 tot +30             | -5 tot +45             |
| Land-7         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 820           | -75 tot -50            | -210 tot -165          |
| Land-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 880           | -80 tot -55            | -225 tot -175          |
| Land-9         |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 515           | +105 tot +110          | +185 tot +210          |
| Land-10        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 350           | +70 tot +75            | +125 tot +140          |
| <b>Totaal</b>  |                   |                           |                | <b>16.285</b> | <b>-95 tot +650</b>    | <b>-660 tot +835</b>   |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 1: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaelen basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>1</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>1</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 4: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaelen, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur   |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario  | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -110           | -15              | + 115         | + 215            |
| VSH GGB                   | -35            | -20              | + 45          | + 60             |
| Koop GGB                  | -1.505         | -1.015           | -1.030        | -535             |
| SH APP z. lift            | + 60           | + 95             | + 120         | + 165            |
| VSH APP z. lift           | + 40           | + 40             | + 35          | + 35             |
| Koop APP z. lift          | + 175          | + 190            | -15           | -10              |
| SH NULT                   | + 565          | + 620            | + 405         | + 460            |
| VSH NULT                  | + 135          | + 140            | + 175         | + 190            |
| Koop NULT                 | + 575          | + 615            | + 60          | + 80             |
| <b>Totaal</b>             | <b>-95</b>     | <b>+ 650</b>     | <b>-95</b>    | <b>+ 650</b>     |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-1.650</i>  | <i>-1.050</i>    | <i>-1.045</i> | <i>-545</i>      |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+ 1.550</i> | <i>+ 1.700</i>   | <i>+ 955</i>  | <i>+ 1.205</i>   |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

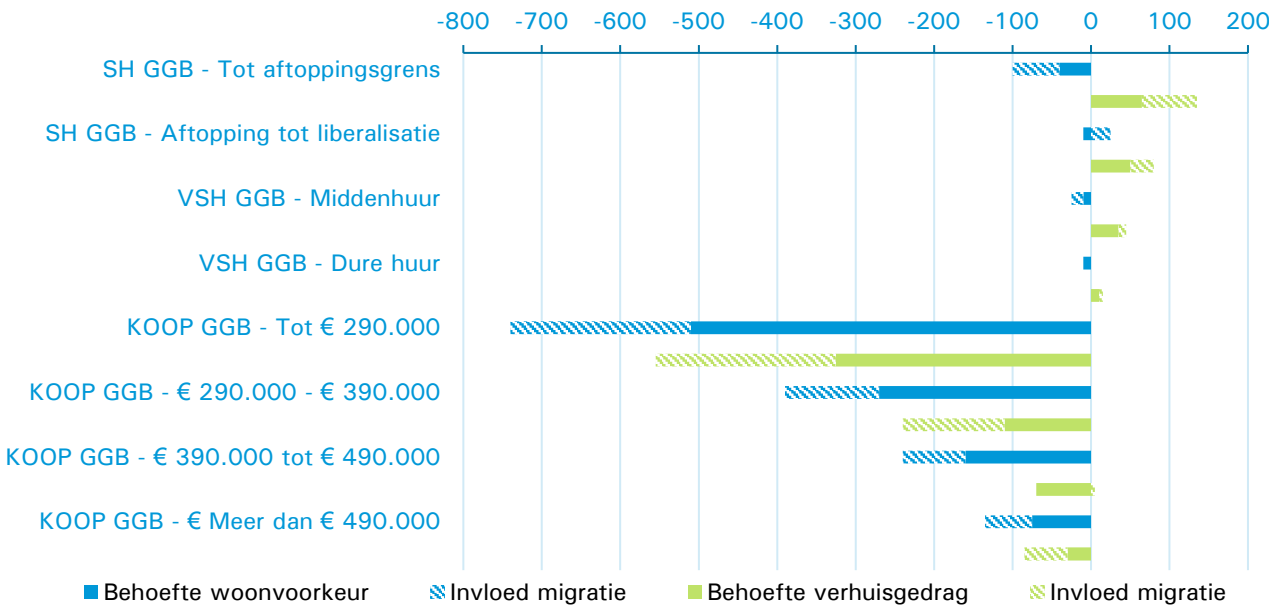
**Tabel 5: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type                 | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Appartement</b>   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 90 m <sup>2</sup>                         |

|  |                         |                                         |
|--|-------------------------|-----------------------------------------|
|  | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|  | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|  | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

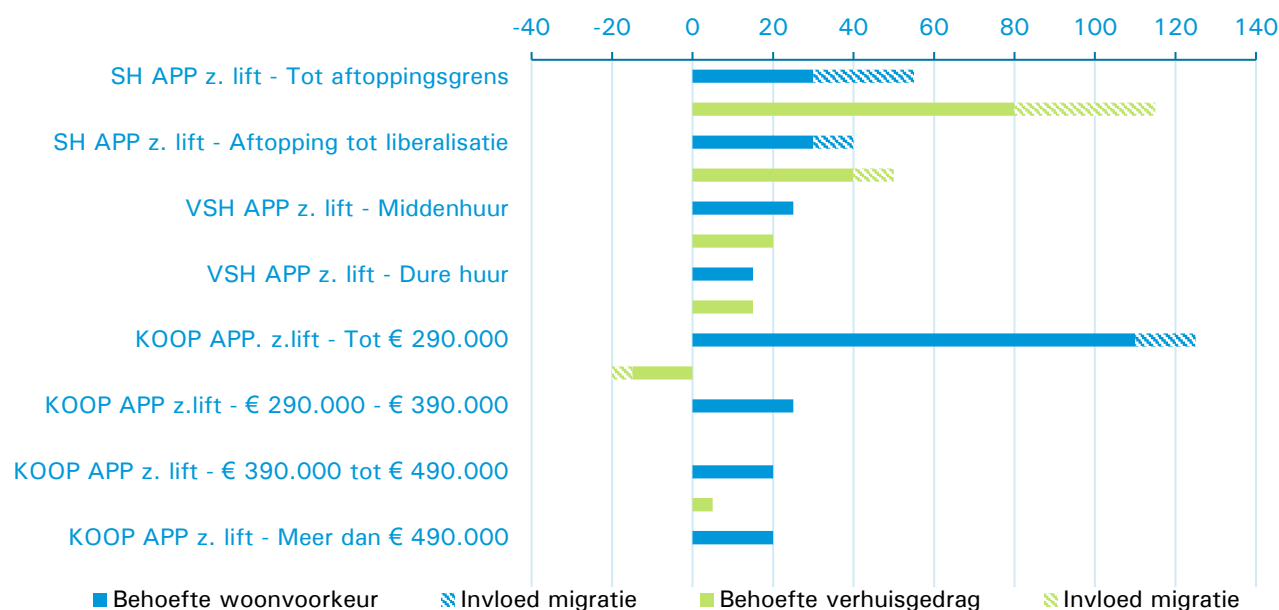
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 2: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaelen**



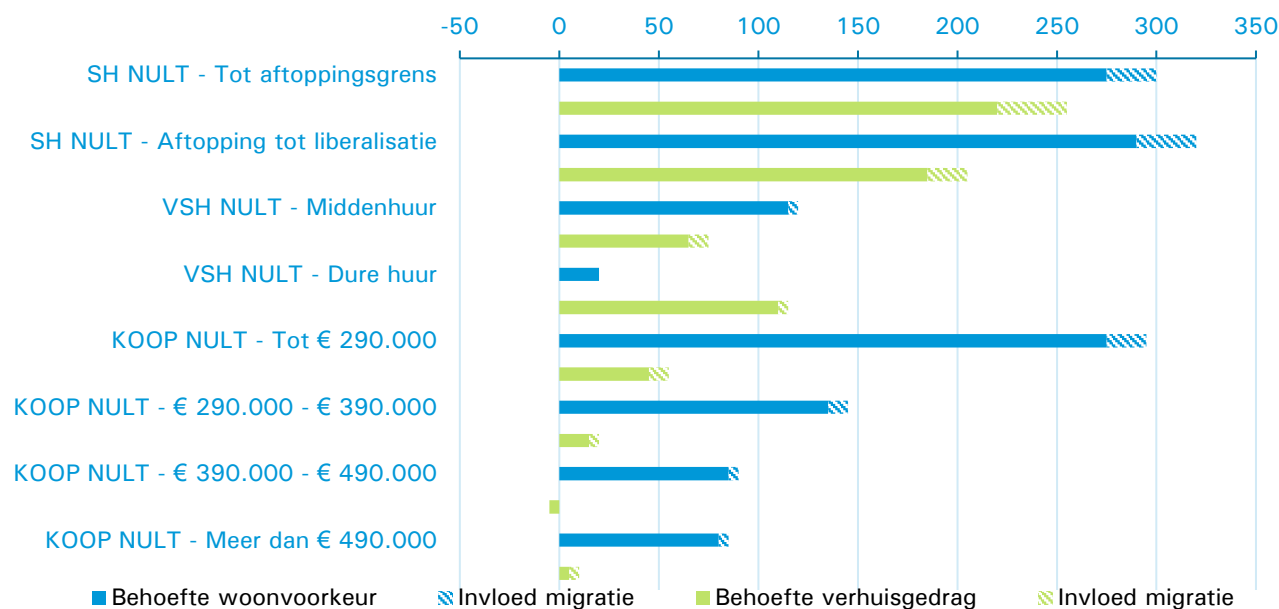
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 3: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaalen<sup>2</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 4: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Beekdaalen**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>2</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

# 2. Woningbehoefte gemeente Brunssum

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Brunssum

| Inkomensgroep                                                                                 | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                           | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 4.470<br>(33%)             | 3.885                      | 1.065                    | 111%               |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625<br>tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 3.215<br>(24%)             | 460                        | 3.405                    | 120%               |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671<br>tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 1.865<br>(14%)             | 285                        | 1.705                    | 107%               |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                          | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 1.280<br>(10%)             | 60                         | 1.500                    | 122%               |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                              | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 2.590<br>(19%)             | 0                          | 770                      | 30%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 7: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Brunssum**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034             | Bandbreedte 2024-2044               |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -175 (-14%) tot -95 (-8%)         | -345 (-28%) tot -275 (-22%)         |
| Gezinnen           | -295 (-8%) tot -115 (-3%)         | -560 (-15%) tot -130 (-3%)          |
| A&S 35 tot 55 jaar | -160 (-10%) tot -70 (-4%)         | -340 (-20%) tot -170 (-10%)         |
| A&S 55 tot 75 jaar | -390 (-9%) tot -295 (-7%)         | -1.365 (-31%) tot -1.185 (-26%)     |
| A&S > 75 jaar      | + 695 (+30%) tot + 720 (+31%)     | + 1.310 (+56%) tot + 1.390 (+59%)   |
| Overig             | 0 (-2%) tot 0 (-2%)               | -5 (-11%) tot -5 (-11%)             |
| <b>Totaal</b>      | <b>-320 (-2%) tot + 140 (+1%)</b> | <b>-1.300 (-10%) tot -375 (-3%)</b> |

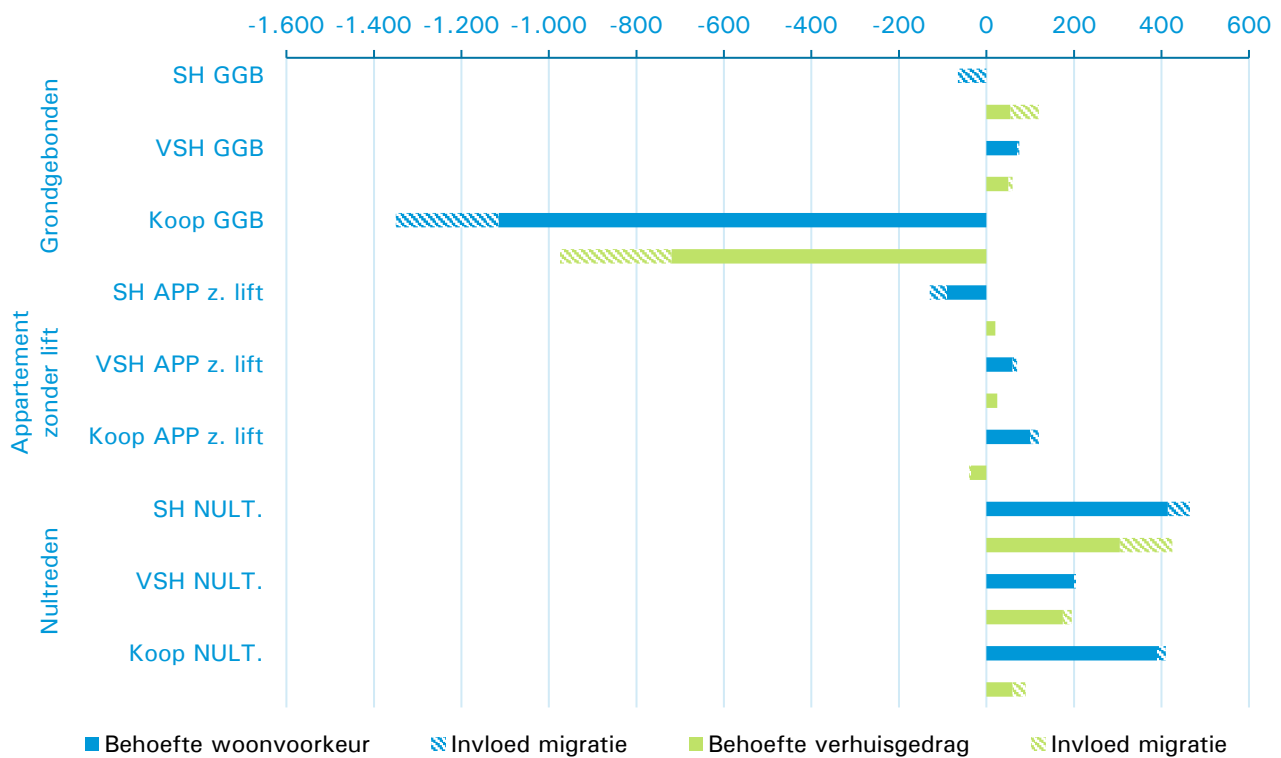
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 8: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Brunssum in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu        | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024   | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Sted-1         | Stedelijk         | A&S tot 35 jaar           | laag           | 400           | -55 tot -30            | -110 tot -90           |
| Sted-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden         | 95            | -15 tot -5             | -25 tot -20            |
| Sted-3         |                   | A&S tot 35 jaar           | hoog           | 185           | -25 tot -15            | -50 tot -40            |
| Sted-4         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 835           | -65 tot -25            | -120 tot -30           |
| Sted-5         |                   | Gezinnen                  | hoog           | 885           | -65 tot -25            | -130 tot -30           |
| Sted-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | laag           | 455           | -45 tot -20            | -95 tot -45            |
| Sted-7         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 420           | -40 tot -20            | -85 tot -45            |
| Sted-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | laag           | 1.340         | -115 tot -90           | -410 tot -355          |
| Sted-9         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 875           | -75 tot -60            | -265 tot -230          |
| Sted-10        |                   | A&S 75 jaar +             | laag           | 830           | + 245 tot + 255        | + 460 tot + 490        |
| Sted-11        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 350           | + 105 tot + 105        | + 195 tot + 205        |
| Sub-1          | Suburbaan / Dorps | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 285           | -40 tot -20            | -80 tot -65            |
| Sub-2          |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 240           | -35 tot -20            | -65 tot -55            |
| Sub-3          |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 860           | -65 tot -25            | -125 tot -30           |
| Sub-4          |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 1.110         | -85 tot -35            | -160 tot -40           |
| Sub-5          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 335           | -30 tot -15            | -70 tot -35            |
| Sub-6          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 405           | -40 tot -15            | -80 tot -40            |
| Sub-7          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 1.175         | -100 tot -80           | -360 tot -310          |
| Sub-8          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 905           | -80 tot -60            | -275 tot -240          |
| Sub-9          |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 760           | + 225 tot + 235        | + 425 tot + 450        |
| Sub-10         |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 335           | + 100 tot + 105        | + 185 tot + 200        |
| Land-1         | Landelijk         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 15            | 0 tot 0                | -5 tot -5              |
| Land-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 15            | 0 tot 0                | -5 tot -5              |
| Land-3         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 65            | -5 tot 0               | -10 tot 0              |
| Land-4         |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 115           | -10 tot -5             | -15 tot -5             |
| Land-5         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 25            | 0 tot 0                | -5 tot 0               |
| Land-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 25            | 0 tot 0                | -5 tot -5              |
| Land-7         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 95            | -10 tot -5             | -30 tot -25            |
| Land-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 75            | -5 tot -5              | -25 tot -20            |
| Land-9         |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 60            | + 15 tot + 20          | + 35 tot + 35          |
| Land-10        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 25            | + 5 tot + 5            | + 15 tot + 15          |
| <b>Totaal</b>  |                   |                           |                | <b>13.600</b> | <b>-320 tot + 145</b>  | <b>-1.295 tot -370</b> |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 5: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>3</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>3</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 9: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur   |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario  | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -65            | 0                | + 55          | + 120            |
| VSH GGB                   | + 70           | + 75             | + 50          | + 60             |
| Koop GGB                  | -1.350         | -1.115           | -975          | -720             |
| SH APP z. lift            | -130           | -90              | + 20          | -5               |
| VSH APP z. lift           | + 60           | + 70             | + 25          | 20               |
| Koop APP z. lift          | + 100          | + 120            | -40           | -35              |
| SH NULT                   | + 415          | + 465            | + 305         | + 425            |
| VSH NULT                  | + 200          | + 205            | + 175         | + 195            |
| Koop NULT                 | + 390          | + 410            | + 60          | + 90             |
| <b>Totaal</b>             | <b>-320</b>    | <b>+ 145</b>     | <b>-320</b>   | <b>+ 145</b>     |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-1.545</i>  | <i>-1.205</i>    | <i>-1.015</i> | <i>-760</i>      |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+ 1.235</i> | <i>+ 1.345</i>   | <i>+ 690</i>  | <i>+ 910</i>     |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

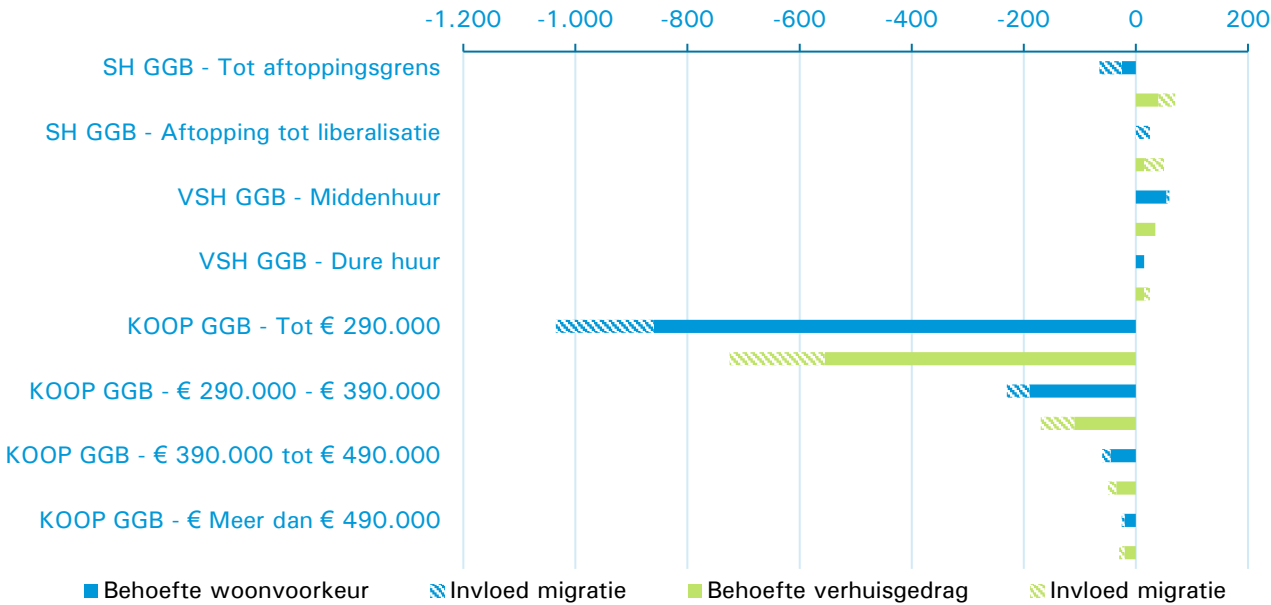
**Tabel 10: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type                 | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Appartement</b>   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |

|      |                         |                                         |
|------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Koop | Tot € 295.000           | < 90 m <sup>2</sup>                     |
|      | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|      | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|      | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

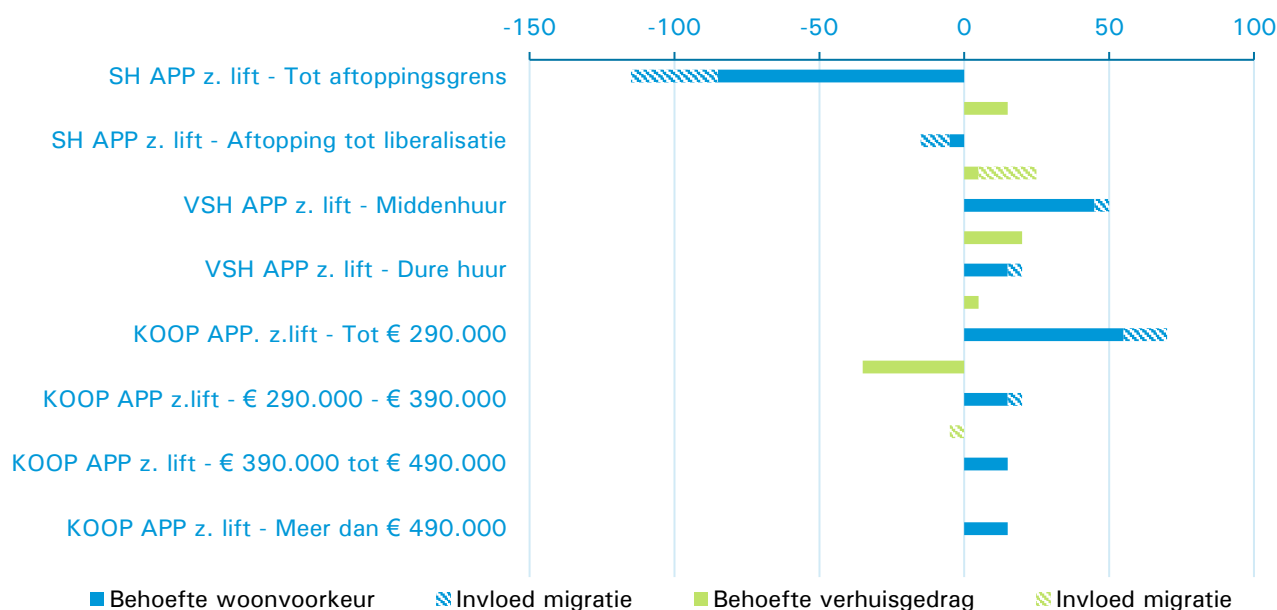
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 6: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum**



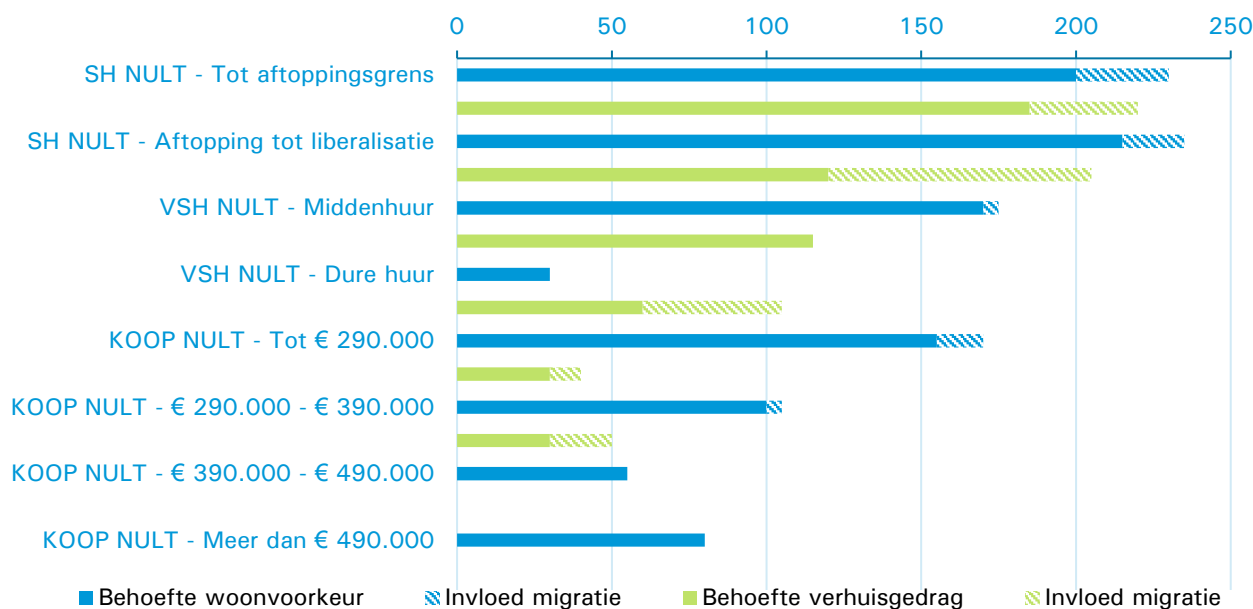
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 7: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum<sup>4</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 8: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Brunssum**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>4</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

# 3. Woningbehoefte gemeente Heerlen

Tabel 11: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Heerlen

| Inkomensgroep                                                                                 | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                           | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 17.015<br>(39%)            | 17.370                     | 4.140                    | 126%               |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625<br>tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 10.090<br>(23%)            | 2.570                      | 7.465                    | 99%                |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671<br>tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 5.845<br>(13%)             | 1.300                      | 3.585                    | 84%                |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                          | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 3.510<br>(8%)              | 415                        | 3.310                    | 106%               |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                              | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 7.295<br>(17%)             | 30                         | 2.325                    | 32%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 12: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Heerlen**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034              | Bandbreedte 2024-2044              |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -860 (-14%) tot -380 (-6%)         | -1.335 (-22%) tot -910 (-15%)      |
| Gezinnen           | -495 (-4%) tot +365 (+3%)          | -1.025 (-9%) tot +1.105 (+9%)      |
| A&S 35 tot 55 jaar | -365 (-5%) tot +95 (+1%)           | -1.270 (-19%) tot -335 (-5%)       |
| A&S 55 tot 75 jaar | -1.280 (-9%) tot -965 (-7%)        | -3.435 (-25%) tot -2.775 (-20%)    |
| A&S > 75 jaar      | 1.605 (24%) tot +1.720 (+26%)      | 3.025 (45%) tot +3.345 (+50%)      |
| Overig             | -15 (-7%) tot -15 (-7%)            | -25 (-12%) tot -25 (-12%)          |
| <b>Totaal</b>      | <b>-1.405 (-3%) tot +825 (+2%)</b> | <b>-4.065 (-9%) tot +400 (+1%)</b> |

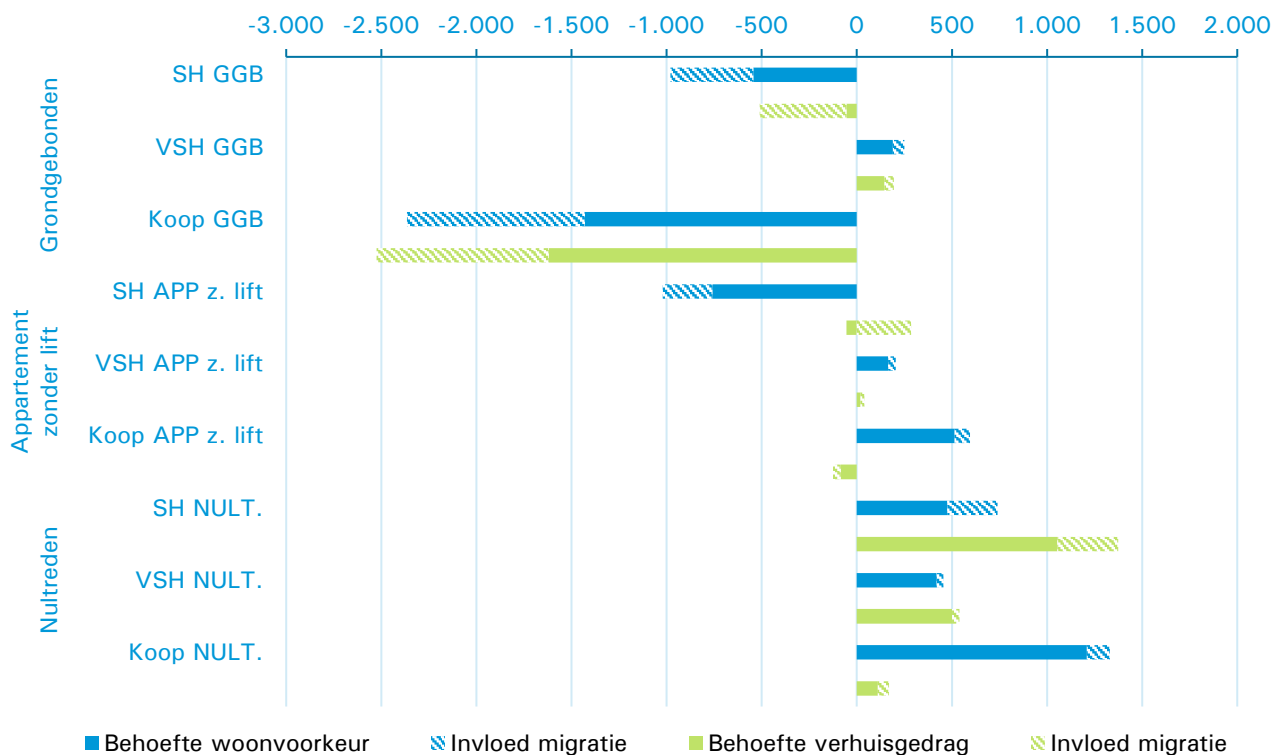
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 13: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Heerlen in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu        | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024   | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Sted-1         | Stedelijk         | A&S tot 35 jaar           | laag           | 2.020         | -295 tot -130          | -455 tot -310          |
| Sted-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden         | 310           | -45 tot -20            | -70 tot -50            |
| Sted-3         |                   | A&S tot 35 jaar           | hoog           | 540           | -80 tot -35            | -120 tot -85           |
| Sted-4         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 3.240         | -135 tot +100          | -280 tot +300          |
| Sted-5         |                   | Gezinnen                  | hoog           | 1.940         | -80 tot +60            | -165 tot +180          |
| Sted-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | laag           | 1.885         | -100 tot +25           | -350 tot -90           |
| Sted-7         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 1.245         | -65 tot +15            | -230 tot -60           |
| Sted-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | laag           | 3.690         | -340 tot -260          | -920 tot -740          |
| Sted-9         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.975         | -185 tot -140          | -490 tot -395          |
| Sted-10        |                   | A&S 75 jaar +             | laag           | 1.830         | +440 tot +470          | +825 tot +915          |
| Sted-11        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 695           | +165 tot +180          | +310 tot +345          |
| Sub-1          | Suburbaan / Dorps | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 1.645         | -240 tot -105          | -370 tot -255          |
| Sub-2          |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 925           | -135 tot -60           | -210 tot -140          |
| Sub-3          |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 3.230         | -135 tot +100          | -280 tot +300          |
| Sub-4          |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 3.175         | -135 tot +95           | -275 tot +295          |
| Sub-5          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 1.845         | -100 tot +25           | -340 tot -90           |
| Sub-6          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 1.470         | -80 tot +20            | -270 tot -70           |
| Sub-7          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 4.560         | -420 tot -320          | -1135 tot -915         |
| Sub-8          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 3.075         | -285 tot -215          | -765 tot -620          |
| Sub-9          |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 2.620         | +630 tot +675          | +1.180 tot +1.305      |
| Sub-10         |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 1.350         | +325 tot +345          | +610 tot +675          |
| Land-1         | Landelijk         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 355           | -50 tot -20            | -80 tot -55            |
| Land-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 135           | -20 tot -10            | -30 tot -20            |
| Land-3         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 115           | -5 tot +5              | -10 tot +10            |
| Land-4         |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 190           | -10 tot +5             | -15 tot +20            |
| Land-5         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 275           | -15 tot +5             | -50 tot -15            |
| Land-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 155           | -10 tot +0             | -30 tot -10            |
| Land-7         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 350           | -30 tot -25            | -85 tot -70            |
| Land-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 160           | -15 tot -10            | -40 tot -30            |
| Land-9         |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 165           | +40 tot +40            | +75 tot +80            |
| Land-10        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 50            | +10 tot +15            | +25 tot +25            |
| <b>Totaal</b>  |                   |                           |                | <b>45.215</b> | <b>-1.395 tot +840</b> | <b>-4.040 tot +425</b> |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 9: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Heerlen basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>5</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>5</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 14: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Heerlen, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur   |                  | Verhuisgedrag  |                  |
|---------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                           | Basisscenario  | Migratiescenario | Basisscenario  | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -980           | -545             | -510           | -55              |
| VSH GGB                   | + 190          | + 250            | + 145          | + 195            |
| Koop GGB                  | -2.365         | -1.430           | -2.525         | -1.620           |
| SH APP z. lift            | -1.020         | -760             | -55            | + 285            |
| VSH APP z. lift           | + 165          | + 205            | + 20           | + 40             |
| Koop APP z. lift          | + 515          | + 595            | -125           | -85              |
| SH NULT                   | + 475          | + 740            | + 1.055        | + 1.375          |
| VSH NULT                  | + 420          | + 455            | + 500          | + 540            |
| Koop NULT                 | + 1.210        | + 1.330          | + 110          | + 170            |
| <b>Totaal</b>             | <b>-1.395</b>  | <b>+ 840</b>     | <b>-1.395</b>  | <b>+ 840</b>     |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-4.365</i>  | <i>-2.735</i>    | <i>-3.215</i>  | <i>-1.760</i>    |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+ 2.975</i> | <i>+ 3.575</i>   | <i>+ 1.830</i> | <i>+ 2.605</i>   |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

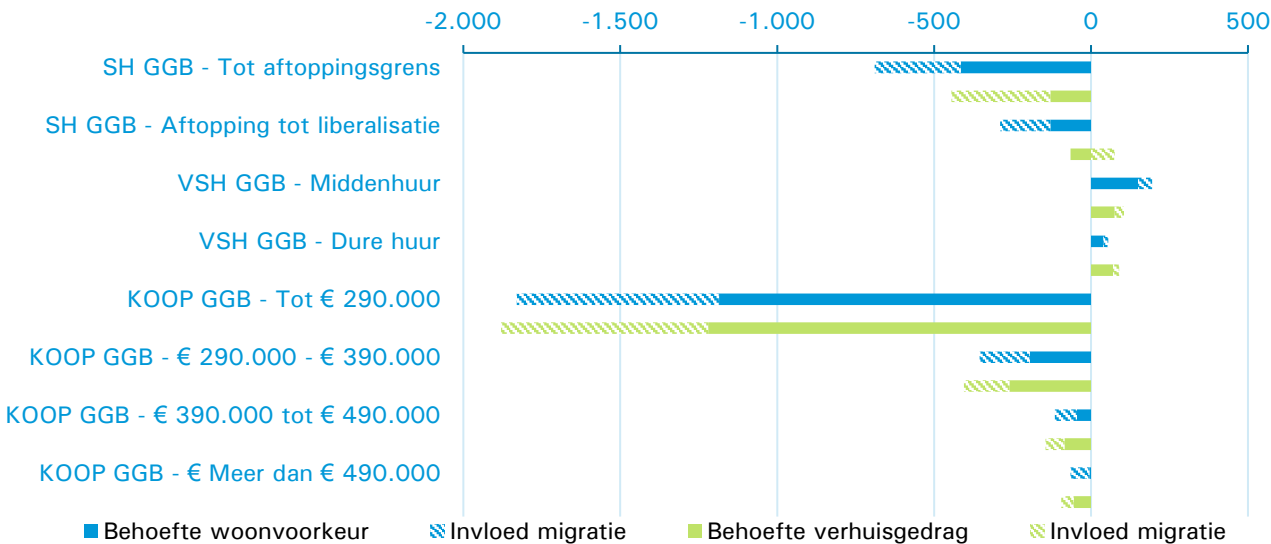
**Tabel 15: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type          | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Grondgebonden | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|               |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| Appartement   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 90 m <sup>2</sup>                         |

|  |                         |                                         |
|--|-------------------------|-----------------------------------------|
|  | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|  | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|  | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

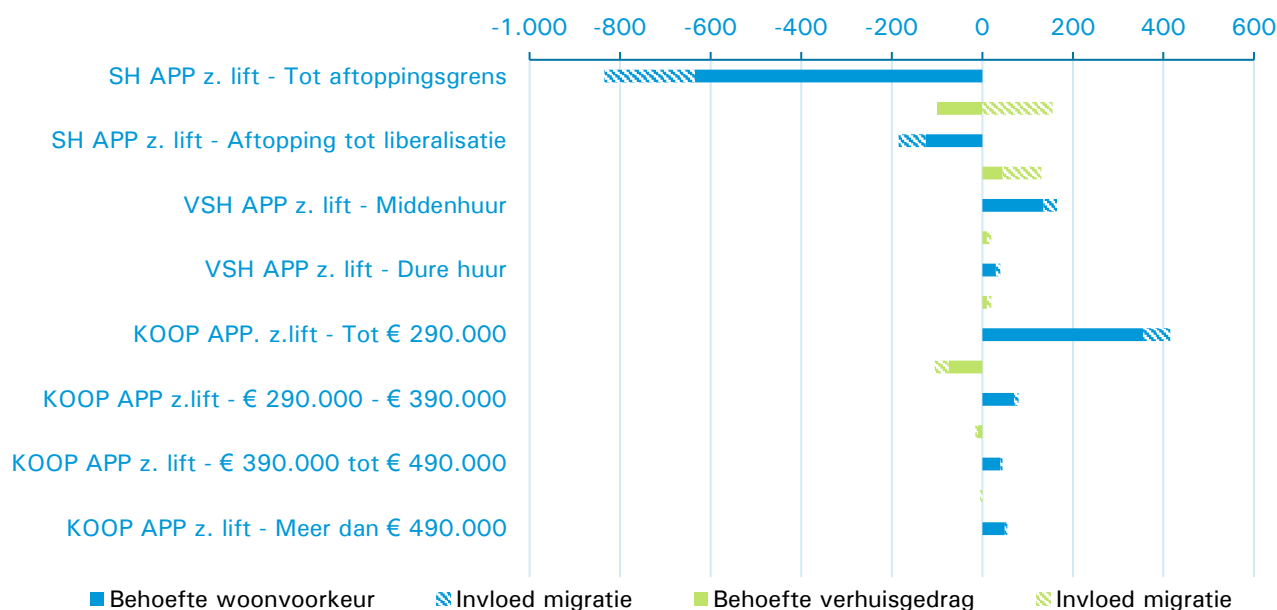
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 10: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Heerlen**



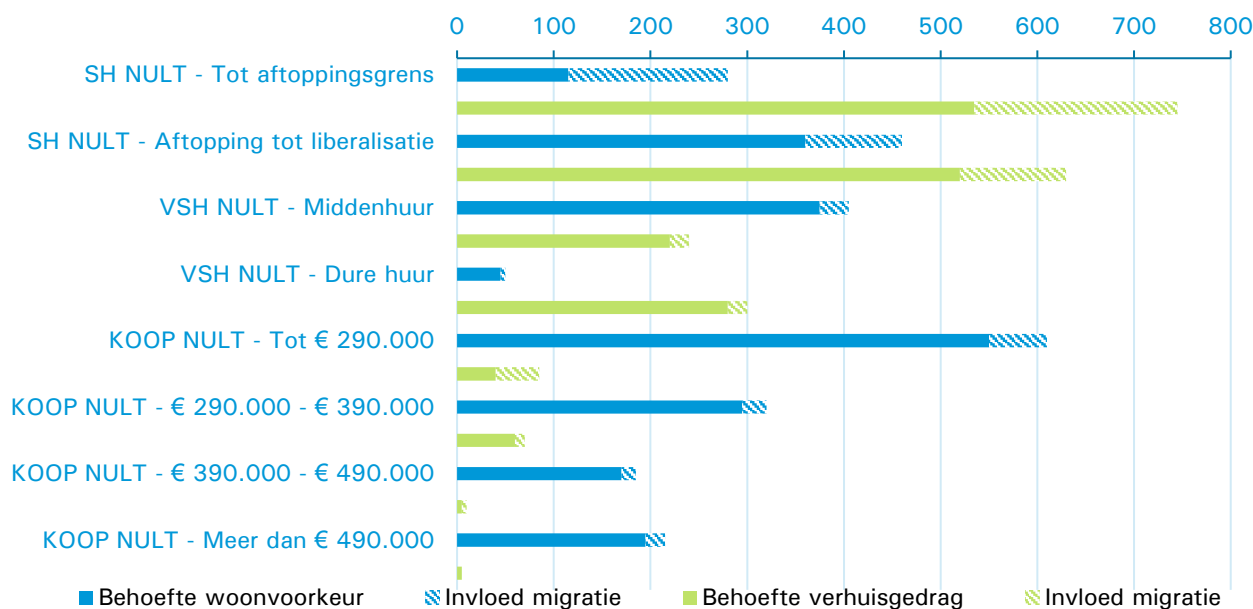
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 11: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Heerlen<sup>6</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 12: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Heerlen**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>6</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

# 4. Woningbehoefte gemeente Kerkrade

Tabel 16: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Kerkrade

| Inkomensgroep                                                                                 | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                           | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 8.045<br>(36%)             | 7.945                      | 1.730                    | 120%               |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625<br>tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 5.675<br>(25%)             | 1.185                      | 5.295                    | 114%               |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671<br>tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 2.875<br>(13%)             | 475                        | 2.315                    | 97%                |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                          | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 1.950<br>(9%)              | 90                         | 1.850                    | 99%                |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                              | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 3.770<br>(17%)             | 0                          | 915                      | 24%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Kerkrade**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034              | Bandbreedte 2024-2044                 |
|--------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -345 (-15%) tot -215 (-9%)         | -545 (-24%) tot -430 (-19%)           |
| Gezinnen           | -425 (-7%) tot -145 (-2%)          | -870 (-14%) tot -185 (-3%)            |
| A&S 35 tot 55 jaar | -240 (-7%) tot -70 (-2%)           | -745 (-23%) tot -440 (-13%)           |
| A&S 55 tot 75 jaar | -1.180 (-16%) tot -1.050 (-14%)    | -2.545 (-34%) tot -2.265 (-30%)       |
| A&S > 75 jaar      | + 845 (+ 23%) tot + 870 (+ 24%)    | + 1.270 (+ 35%) tot + 1.355 (+ 37%)   |
| Overig             | -5 (-6%) tot -5 (-6%)              | -15 (-15%) tot -15 (-15%)             |
| <b>Totaal</b>      | <b>-1.350 (-6%) tot -615 (-3%)</b> | <b>-3.455 (-15%) tot -1.980 (-9%)</b> |

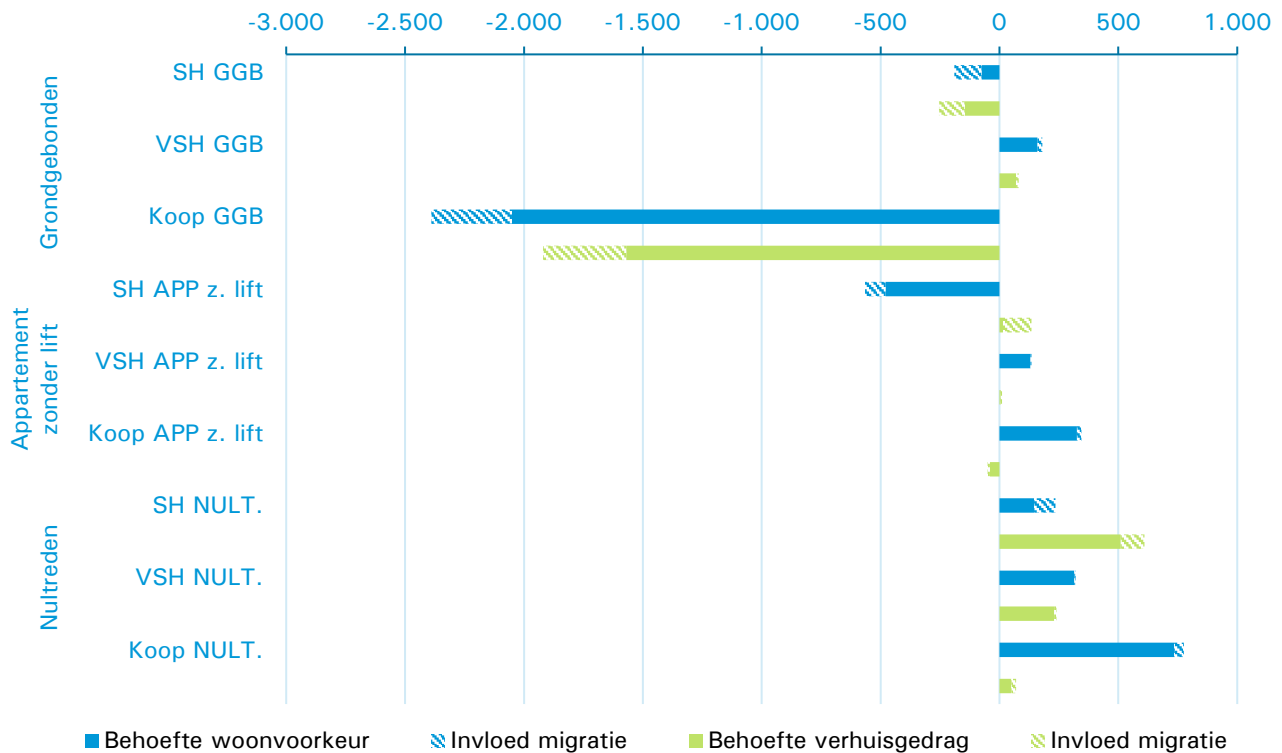
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 18: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Kerkade in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu               | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024   | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044   |
|----------------|--------------------------|---------------------------|----------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| Sted-1         | <b>Stedelijk</b>         | A&S tot 35 jaar           | laag           | 950           | -145 tot -90           | -225 tot -180            |
| Sted-2         |                          | A&S tot 35 jaar           | midden         | 190           | -30 tot -20            | -45 tot -35              |
| Sted-3         |                          | A&S tot 35 jaar           | hoog           | 310           | -45 tot -30            | -75 tot -60              |
| Sted-4         |                          | Gezinnen                  | laag en midden | 1.990         | -135 tot -45           | -280 tot -60             |
| Sted-5         |                          | Gezinnen                  | hoog           | 1.630         | -110 tot -40           | -230 tot -50             |
| Sted-6         |                          | A&S 35 – 55 jaar          | laag           | 1.175         | -85 tot -25            | -270 tot -155            |
| Sted-7         |                          | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 855           | -65 tot -20            | -195 tot -115            |
| Sted-8         |                          | A&S 55 – 75 jaar          | laag           | 2.885         | -455 tot -405          | -980 tot -870            |
| Sted-9         |                          | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.615         | -255 tot -225          | -550 tot -485            |
| Sted-10        |                          | A&S 75 jaar +             | laag           | 1.625         | + 380 tot + 395        | + 570 tot + 610          |
| Sted-11        |                          | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 635           | + 150 tot + 155        | + 225 tot + 240          |
| Sub-1          | <b>Suburbaan / Dorps</b> | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 490           | -75 tot -45            | -115 tot -95             |
| Sub-2          |                          | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 350           | -50 tot -30            | -85 tot -65              |
| Sub-3          |                          | Gezinnen                  | laag en midden | 1.325         | -90 tot -30            | -185 tot -40             |
| Sub-4          |                          | Gezinnen                  | Hoog           | 1.260         | -85 tot -30            | -175 tot -35             |
| Sub-5          |                          | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 640           | -45 tot -15            | -145 tot -85             |
| Sub-6          |                          | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 605           | -45 tot -15            | -140 tot -80             |
| Sub-7          |                          | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 1.795         | -285 tot -250          | -610 tot -545            |
| Sub-8          |                          | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.200         | -190 tot -170          | -410 tot -365            |
| Sub-9          |                          | A&S 75 jaar +             | Laag           | 950           | + 220 tot + 230        | + 335 tot + 355          |
| Sub-10         |                          | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 400           | + 95 tot + 95          | + 140 tot + 150          |
| <b>Totaal</b>  |                          |                           |                | <b>22.875</b> | <b>-1.345 tot -610</b> | <b>-3.440 tot -1.965</b> |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 13: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Kerkrade basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>7</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning, dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>7</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 19: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Kerkrade, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur  |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -190          | -75              | -255          | -145             |
| VSH GGB                   | +160          | +180             | +70           | +80              |
| Koop GGB                  | -2.390        | -2.050           | -1.920        | -1.570           |
| SH APP z. lift            | -565          | -480             | +15           | +135             |
| VSH APP z. lift           | +130          | +135             | +5            | +10              |
| Koop APP z. lift          | +325          | +345             | -50           | -40              |
| SH NULT                   | +145          | +235             | +510          | +610             |
| VSH NULT                  | +315          | +320             | +230          | +240             |
| Koop NULT                 | +735          | +775             | +50           | +70              |
| <b>Totaal</b>             | <b>-1.345</b> | <b>-610</b>      | <b>-1.345</b> | <b>-610</b>      |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-3.145</i> | <i>-2.605</i>    | <i>-2.225</i> | <i>-1.755</i>    |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+1.810</i> | <i>+1.990</i>    | <i>+880</i>   | <i>+1.145</i>    |

Bron:

Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

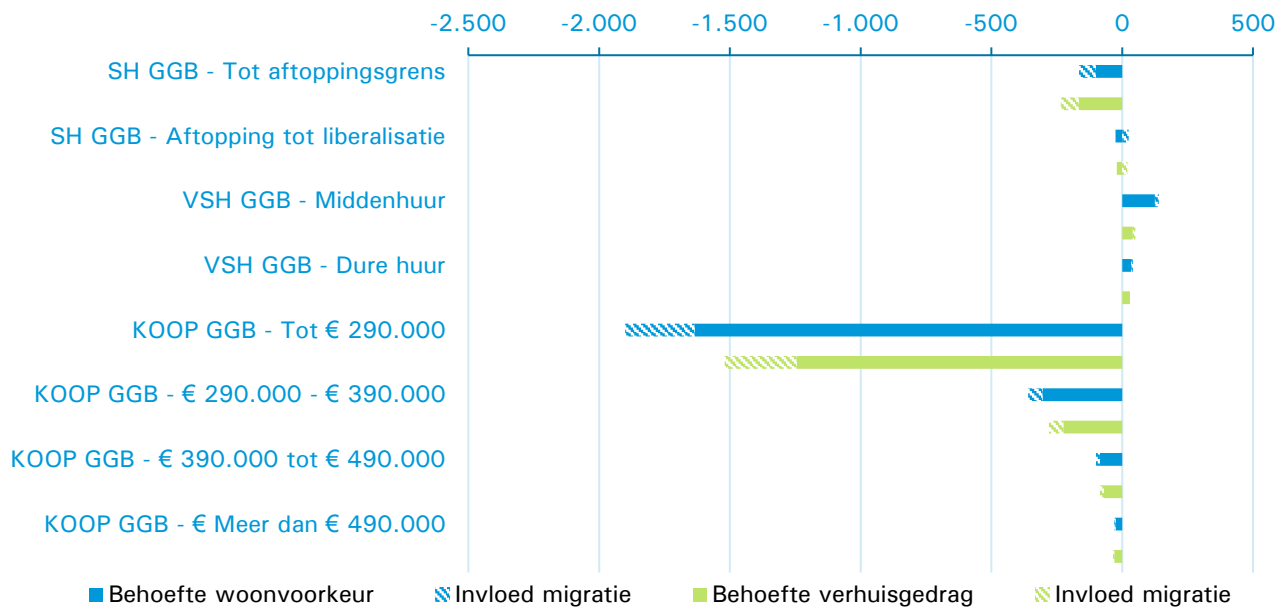
**Tabel 20: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type          | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Grondgebonden | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|               |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| Appartement   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 90 m <sup>2</sup>                         |

|  |                         |                                         |
|--|-------------------------|-----------------------------------------|
|  | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|  | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|  | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

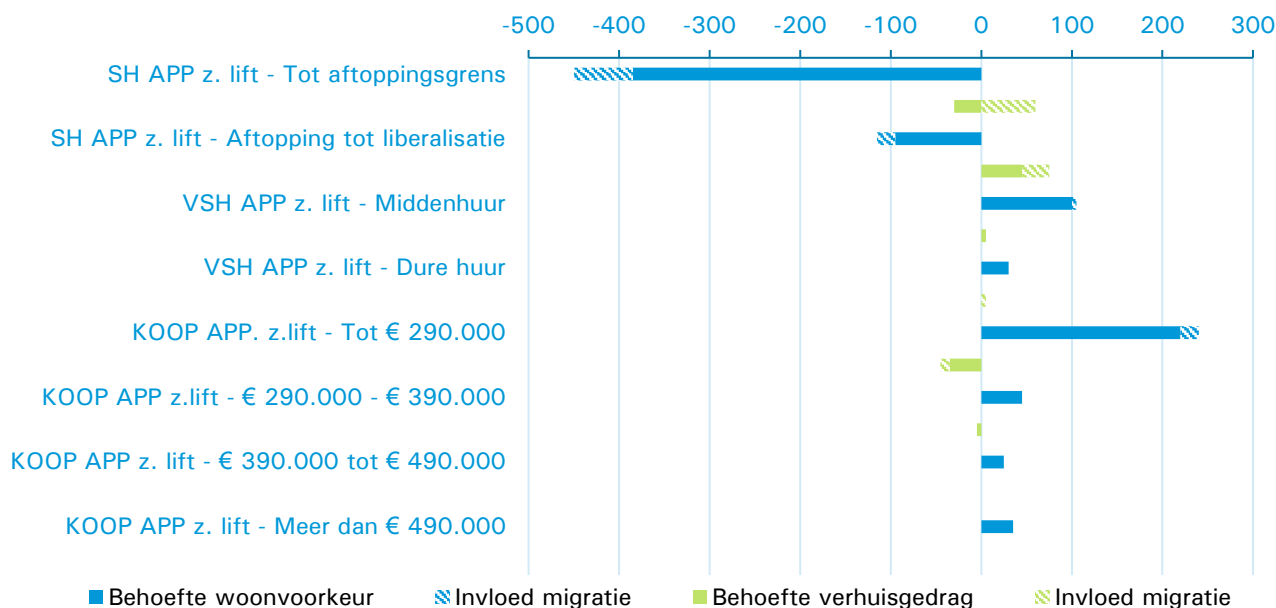
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 14: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Kerkrade**



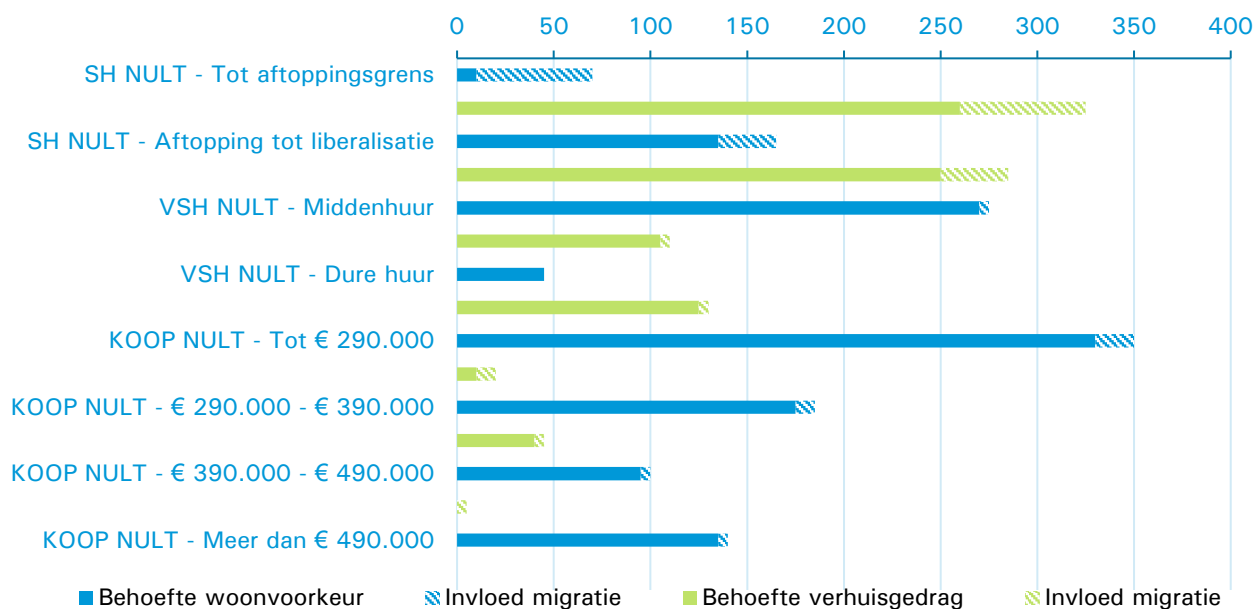
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 15: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Kerkrade<sup>8</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 16: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Kerkrade**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>8</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

# 5. Woningbehoefte gemeente Landgraaf

Tabel 21: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Landgraaf

| Inkomensgroep                                                                              | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                        | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 5.230<br>(30%)             | 4.805                      | 605                      | 103%               |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 3.960<br>(23%)             | 635                        | 3.575                    | 106%               |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 2.395<br>(14%)             | 440                        | 2.875                    | 138%               |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                       | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 1.835<br>(11%)             | 70                         | 2.395                    | 134%               |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                           | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 3.970<br>(23%)             | 0                          | 1.560                    | 39%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 22: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Landgraaf**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034           | Bandbreedte 2024-2044               |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -200 (-14%) tot -150 (-11%)     | -320 (-22%) tot -275 (-19%)         |
| Gezinnen           | -365 (-7%) tot -240 (-5%)       | -710 (-14%) tot -420 (-8%)          |
| A&S 35 tot 55 jaar | -100 (-5%) tot -40 (-2%)        | -330 (-17%) tot -215 (-11%)         |
| A&S 55 tot 75 jaar | -915 (-15%) tot -850 (-14%)     | -2.075 (-35%) tot -1.945 (-33%)     |
| A&S > 75 jaar      | + 860 (+ 28%) tot + 870 (+ 29%) | + 1.280 (+ 42%) tot + 1.325 (+ 43%) |
| Overig             | 0 (+ 1%) tot 0 (+ 1%)           | -5 (-5%) tot -5 (-5%)               |
| Totaal             | -725 (-4%) tot -410 (-2%)       | -2.155 (-12%) tot -1.530 (-9%)      |

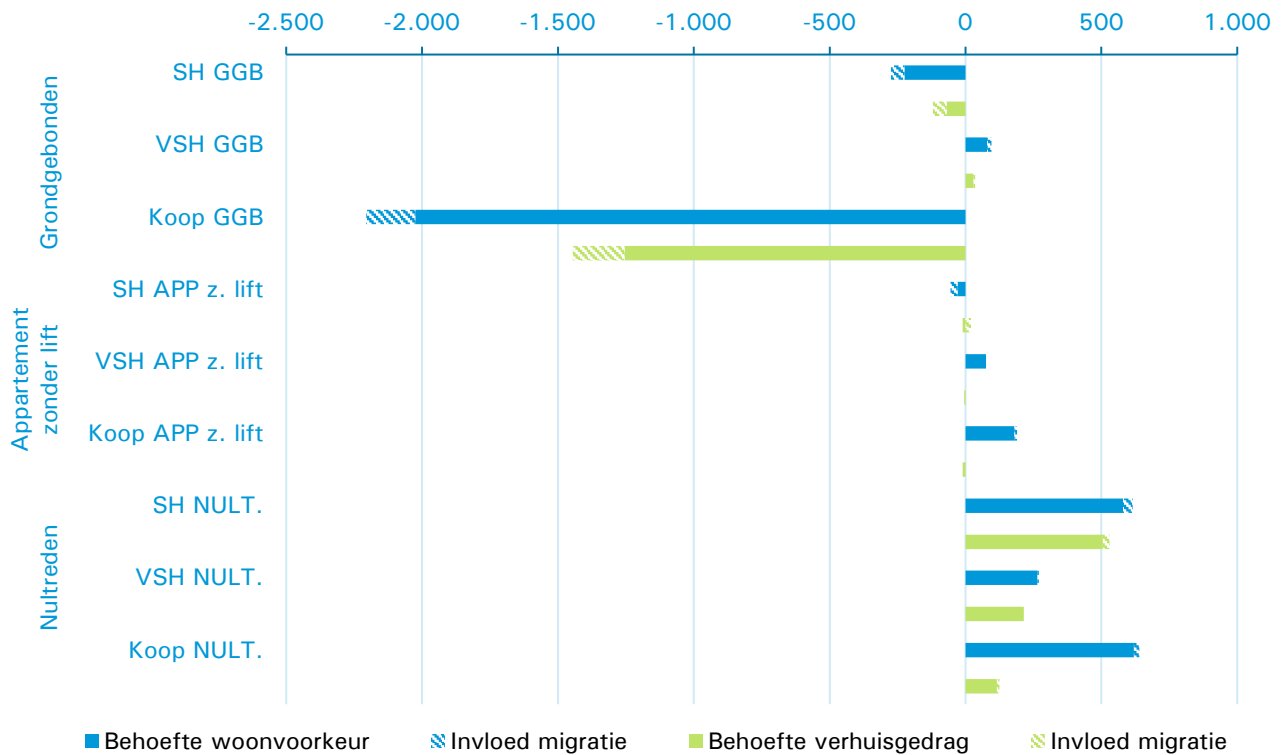
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 23: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Landgraaf in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu        | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024 | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Sted-1         | Stedelijk         | A&S tot 35 jaar           | laag           | 455         | -65 tot -50            | -100 tot -90           |
| Sted-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden         | 110         | -15 tot -10            | -25 tot -20            |
| Sted-3         |                   | A&S tot 35 jaar           | hoog           | 315         | -45 tot -35            | -70 tot -60            |
| Sted-4         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 1.305       | -90 tot -60            | -175 tot -105          |
| Sted-5         |                   | Gezinnen                  | hoog           | 1.660       | -115 tot -75           | -225 tot -130          |
| Sted-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | laag           | 505         | -25 tot -10            | -85 tot -55            |
| Sted-7         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 615         | -30 tot -15            | -100 tot -65           |
| Sted-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | laag           | 1.800       | -280 tot -255          | -630 tot -590          |
| Sted-9         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.530       | -235 tot -220          | -535 tot -505          |
| Sted-10        |                   | A&S 75 jaar +             | laag           | 1.095       | + 310 tot + 310        | + 460 tot + 475        |
| Sted-11        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 620         | + 175 tot + 180        | + 260 tot + 270        |
| Sub-1          | Suburbaan / Dorps | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 280         | -40 tot -30            | -60 tot -55            |
| Sub-2          |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 260         | -35 tot -30            | -60 tot -50            |
| Sub-3          |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 985         | -70 tot -45            | -135 tot -80           |
| Sub-4          |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 1.305       | -90 tot -60            | -175 tot -105          |
| Sub-5          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 385         | -20 tot -10            | -65 tot -40            |
| Sub-6          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 470         | -25 tot -10            | -80 tot -50            |
| Sub-7          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 1.385       | -215 tot -200          | -485 tot -455          |
| Sub-8          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 1.185       | -185 tot -170          | -415 tot -390          |
| Sub-9          |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 850         | + 240 tot + 245        | + 355 tot + 370        |
| Sub-10         |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 480         | + 135 tot + 135        | + 200 tot + 210        |
| Land-1         | Landelijk         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 0           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 0           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-3         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-4         |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 10          | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-5         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-7         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 10          | 0 tot 0                | -5 tot -5              |
| Land-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 10          | 0 tot 0                | -5 tot -5              |
| Land-9         |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-10        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 0           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Totaal         |                   |                           |                | 17.650      | -725 tot -410          | -2.155 tot -1.530      |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 17: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Landgraaf basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>9</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>9</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 24: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Landgraaf, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur  |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -275          | -225             | -120          | -70              |
| VSH GGB                   | +80           | +95              | +30           | +35              |
| Koop GGB                  | -2.205        | -2.025           | -1.445        | -1.255           |
| SH APP z. lift            | -55           | -30              | -10           | +20              |
| VSH APP z. lift           | +75           | +75              | -5            | -5               |
| Koop APP z. lift          | +180          | +190             | -10           | -10              |
| SH NULT                   | +580          | +615             | +505          | +530             |
| VSH NULT                  | +265          | +270             | +215          | +215             |
| Koop NULT                 | +620          | +640             | +115          | +125             |
| <b>Totaal</b>             | <b>-725</b>   | <b>-410</b>      | <b>-725</b>   | <b>-410</b>      |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-2.535</i> | <i>-2.280</i>    | <i>-1.590</i> | <i>-1.340</i>    |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+1.800</i> | <i>+1.885</i>    | <i>+865</i>   | <i>+925</i>      |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

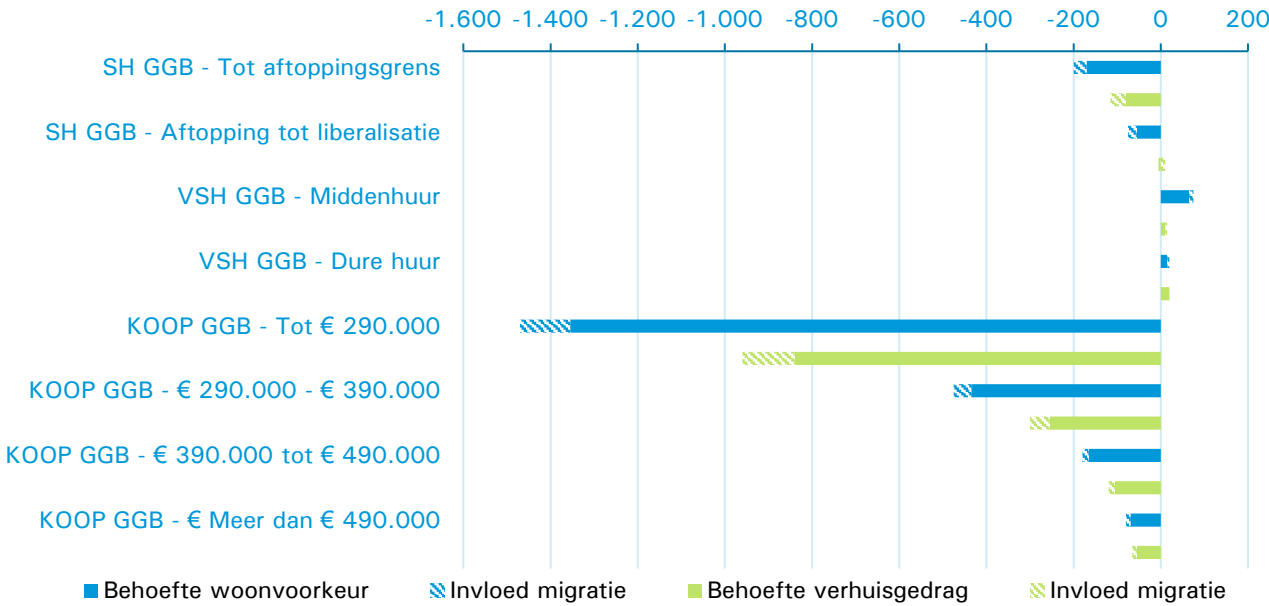
**Tabel 25: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type                 | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Appartement</b>   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |

|      |                         |                                         |
|------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Koop | Tot € 295.000           | < 90 m <sup>2</sup>                     |
|      | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|      | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|      | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

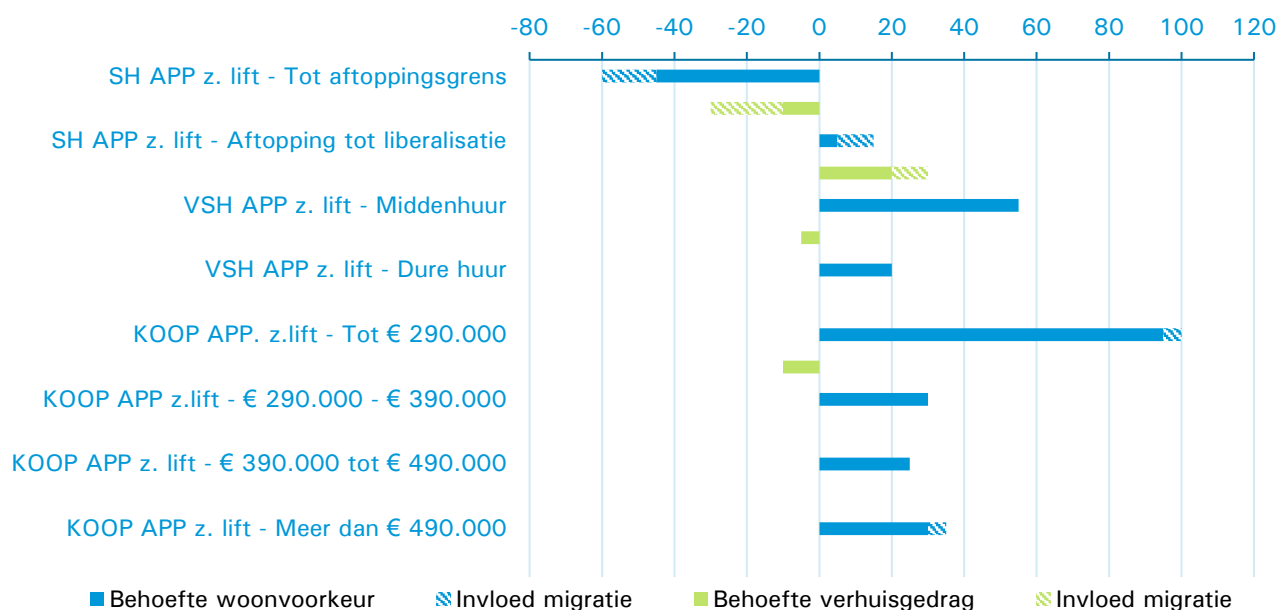
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 18: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Landgraaf**



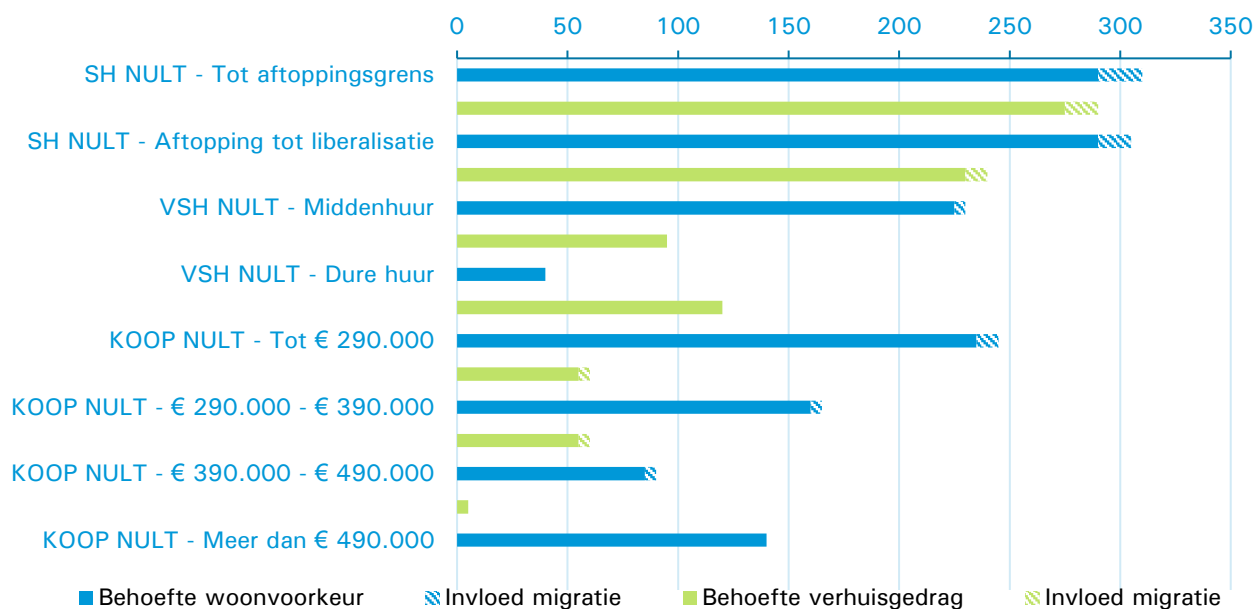
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 19: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Landgraaf<sup>10</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 20: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Landgraaf**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>10</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

## 6. Woningbehoefte gemeente Simpelveld

Tabel 26: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Simpelveld

| Inkomensgroep                                                                        | Betaalbare klasse huur en koop                             | Aantal huishoudens | Passende huurwoningen | Passende koopwoningen | Aandeel passend |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)                        | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 1.310 (27%)        | 1.230                 | 140                   | 105%            |
| Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 1.095 (23%)        | 175                   | 825                   | 91%             |
| Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)                                    | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 685 (14%)          | 160                   | 890                   | 153%            |
| Hoge inkomens tot betaalbaarheidsgrens (€ 66.000 tot € 78.500)                       | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 475 (10%)          | 30                    | 765                   | 167%            |
| Hoogste inkomens (> € 78.500)                                                        | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 1.265 (26%)        | 0                     | 530                   | 42%             |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 27: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Simpelveld**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034           | Bandbreedte 2024-2044           |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -50 (-12%) tot -50 (-12%)       | -100 (-24%) tot -100 (-24%)     |
| Gezinnen           | -80 (-5%) tot -80 (-5%)         | -135 (-9%) tot -135 (-9%)       |
| A&S 35 tot 55 jaar | -30 (-6%) tot -30 (-6%)         | -60 (-12%) tot -60 (-12%)       |
| A&S 55 tot 75 jaar | -175 (-11%) tot -175 (-11%)     | -480 (-31%) tot -480 (-31%)     |
| A&S > 75 jaar      | + 185 (+ 18%) tot + 185 (+ 18%) | + 330 (+ 33%) tot + 330 (+ 33%) |
| Overig             | 0 (+ 14%) tot 0 (+ 14%)         | 0 (+ 16%) tot 0 (+ 16%)         |
| Totaal             | -145 (-3%) tot -145 (-3%)       | -440 (-9%) tot -440 (-9%)       |

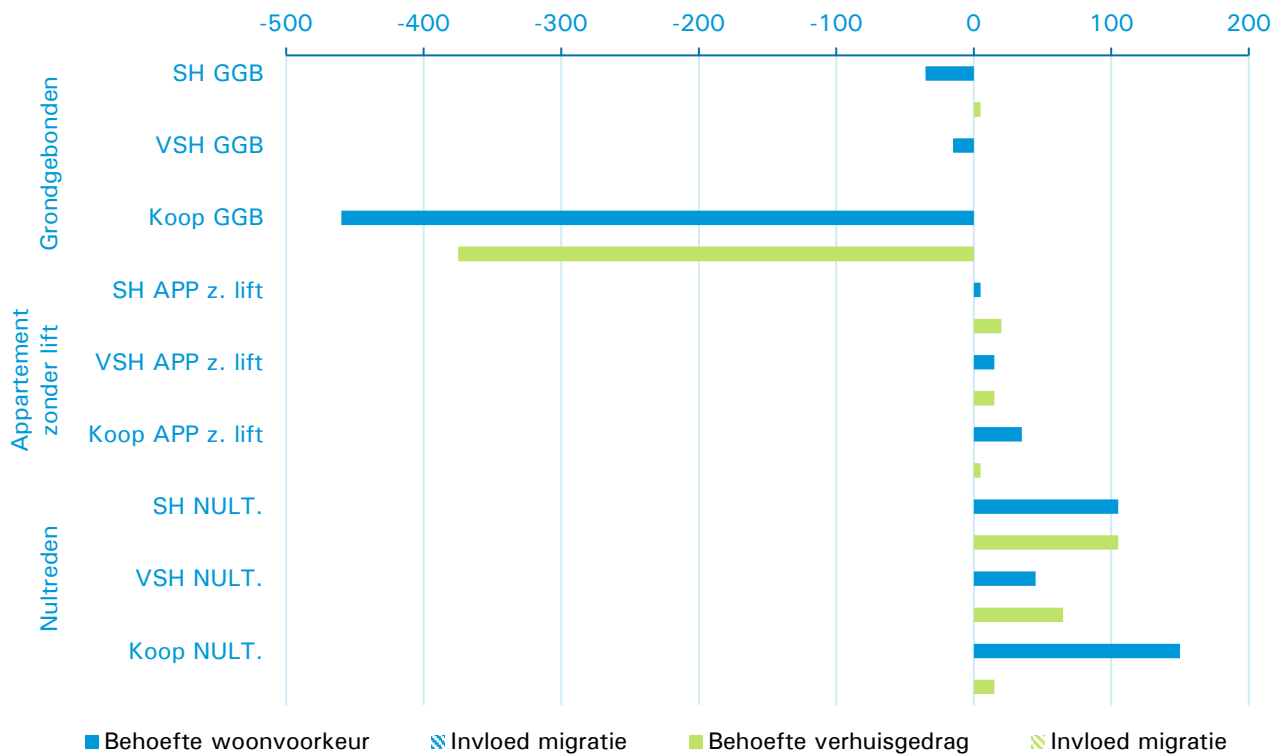
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 28: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Simpelveld in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu        | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024 | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|-------------------|---------------------------|----------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Sub-1          | Suburbaan / Dorps | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 200         | -25 tot -25            | -50 tot -50            |
| Sub-2          |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 195         | -25 tot -25            | -45 tot -45            |
| Sub-3          |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 460         | -25 tot -25            | -45 tot -45            |
| Sub-4          |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 885         | -50 tot -50            | -85 tot -85            |
| Sub-5          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 190         | -10 tot -10            | -25 tot -25            |
| Sub-6          |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 285         | -15 tot -15            | -35 tot -35            |
| Sub-7          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 775         | -85 tot -85            | -240 tot -240          |
| Sub-8          |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 680         | -75 tot -75            | -210 tot -210          |
| Sub-9          |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 630         | + 115 tot + 115        | + 210 tot + 210        |
| Sub-10         |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 310         | + 55 tot + 55          | + 100 tot + 100        |
| Land-1         | Landelijk         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-2         |                   | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 5           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-3         |                   | Gezinnen                  | laag en midden | 25          | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-4         |                   | Gezinnen                  | Hoog           | 70          | -5 tot -5              | -5 tot -5              |
| Land-5         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 10          | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-6         |                   | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 15          | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-7         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 45          | -5 tot -5              | -15 tot -15            |
| Land-8         |                   | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 40          | -5 tot -5              | -10 tot -10            |
| Land-9         |                   | A&S 75 jaar +             | Laag           | 40          | + 10 tot + 10          | + 15 tot + 15          |
| Land-10        |                   | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 20          | + 5 tot + 5            | + 5 tot + 5            |
| Totaal         |                   |                           |                | 4.900       | -145 tot -145          | -440 tot -440          |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 21: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Simpelveld basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>11</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>11</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 29: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Simpelveld, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur  |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -35           | -35              | + 5           | + 5              |
| VSH GGB                   | -15           | -15              | 0             | 0                |
| Koop GGB                  | -460          | -460             | -375          | -375             |
| SH APP z. lift            | + 5           | + 5              | + 20          | + 20             |
| VSH APP z. lift           | + 15          | + 15             | + 15          | + 15             |
| Koop APP z. lift          | + 35          | + 35             | + 5           | + 5              |
| SH NULT                   | + 105         | + 105            | + 105         | + 105            |
| VSH NULT                  | + 45          | + 45             | + 65          | + 65             |
| Koop NULT                 | + 150         | + 150            | + 15          | + 15             |
| <b>Totaal</b>             | <b>-145</b>   | <b>-145</b>      | <b>-145</b>   | <b>-145</b>      |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-510</i>   | <i>-510</i>      | <i>-375</i>   | <i>-375</i>      |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+355</i>   | <i>+355</i>      | <i>+230</i>   | <i>+230</i>      |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

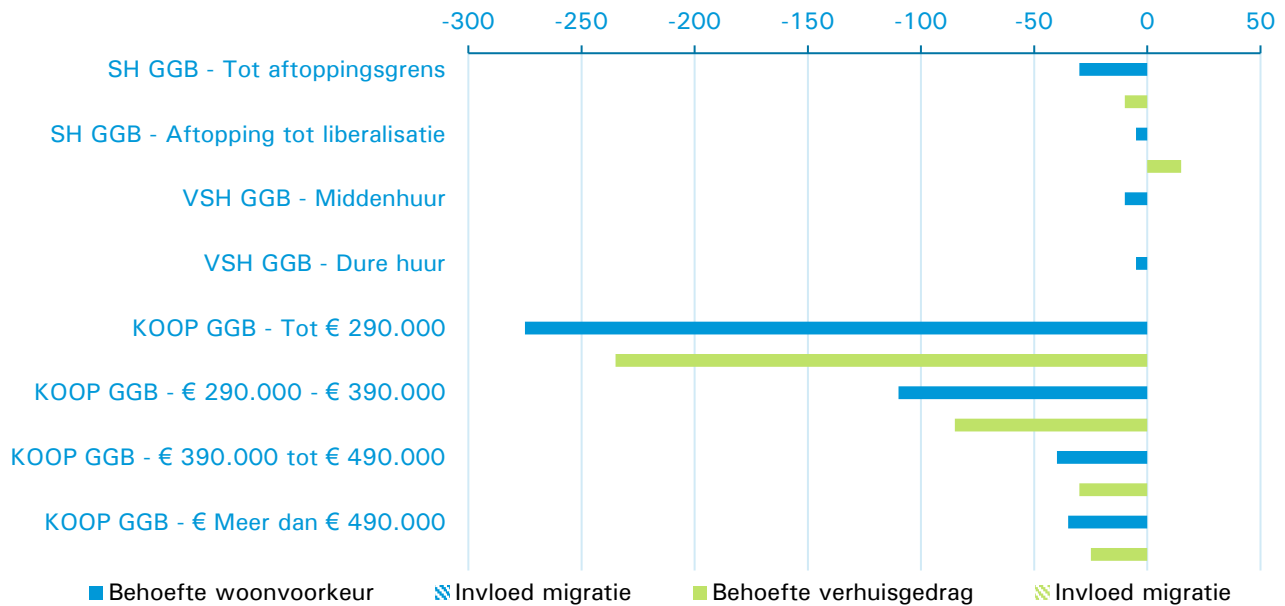
**Tabel 30: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type          | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|---------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Grondgebonden | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|               |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|               |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| Appartement   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|               |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|               | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|               |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |
|               | Koop            | Tot € 295.000                                | < 90 m <sup>2</sup>                         |

|  |                         |                                         |
|--|-------------------------|-----------------------------------------|
|  | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m <sup>2</sup> – 120 m <sup>2</sup>  |
|  | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m <sup>2</sup> – 155 m <sup>2</sup> |
|  | Vanaf € 500.000         | > 155 m <sup>2</sup>                    |

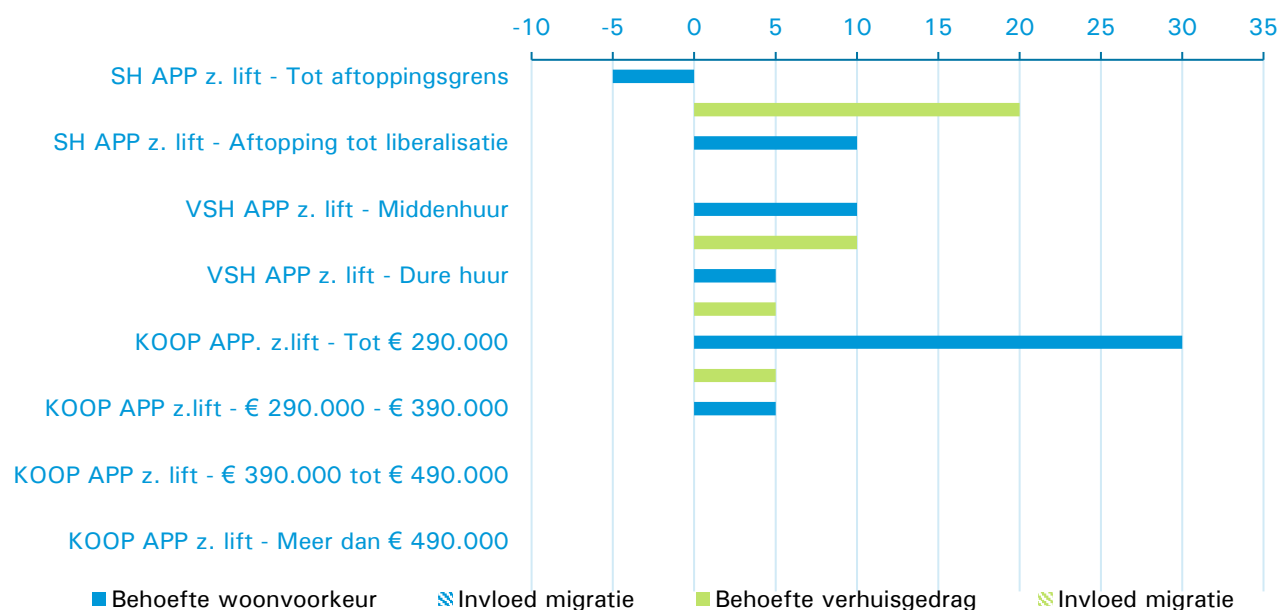
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 22: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Simpelveld**



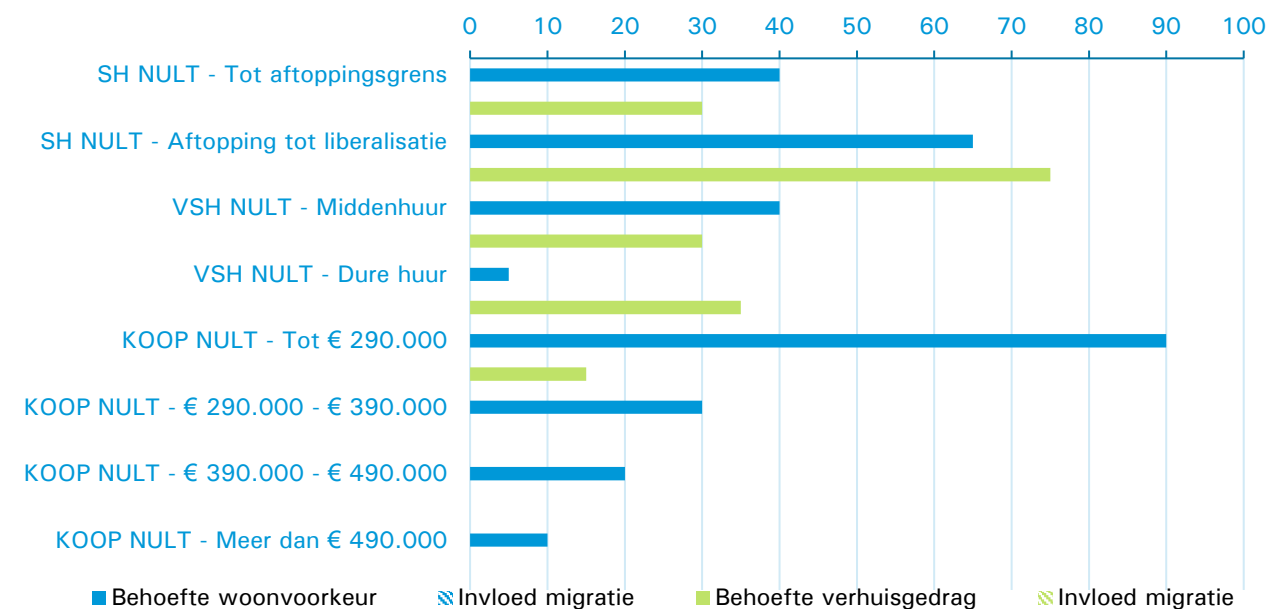
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 23: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Simpelveld<sup>12</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 24: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Simpelveld**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>12</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

# 7. Woningbehoefte gemeente Voerendaal

Tabel 31: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse gemeente Voerendaal

| Inkomensgroep                                                                              | Betaalbare klasse<br>huur en koop                          | Aantal<br>huis-<br>houdens | Passende huur-<br>woningen | Passende<br>koopwoningen | Aandeel<br>passend |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 27.725 / € 37.625)                        | Koop: tot € 170.000<br>Huur: tot € 650,53 / € 697,07       | 1.255<br>(23%)             | 1.170                      | 35                       | 96%                |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 170.000 - € 240.000<br>Huur: € 650,53 - € 879,66   | 1.165<br>(21%)             | 170                        | 305                      | 41%                |
| Middeninkomens<br>(€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)                                       | Koop: € 240.000 – € 295.000<br>Huur: € 879,66 - € 1.157,95 | 750<br>(13%)               | 65                         | 835                      | 120%               |
| Hoge inkomens tot<br>betaalbaarheidsgrens<br>(€ 66.000 tot € 78.500)                       | Koop: € 295.000 – € 390.000<br>Huur: € 1.157,95 – € 1.300  | 545<br>(10%)               | 45                         | 1.425                    | 269%               |
| Hoogste inkomens<br>(> € 78.500)                                                           | Koop: > € 390.000<br>Huur: > € 1.300                       | 1.850<br>(33%)             | 0                          | 1.360                    | 73%                |

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS.

**Tabel 32: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2044 in bandbreedte naar doelgroepen in de gemeente Voerendaal**

| Doelgroepen        | Bandbreedte 2024-2034           | Bandbreedte 2024-2044            |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| A&S tot 35 jaar    | -20 (-6%) tot -5 (-2%)          | -20 (-7%) tot -10 (-3%)          |
| Gezinnen           | -105 (-6%) tot -60 (-3%)        | -160 (-9%) tot -65 (-4%)         |
| A&S 35 tot 55 jaar | 0 (0%) tot +15 (+4%)            | -20 (-4%) tot 15 (3%)            |
| A&S 55 tot 75 jaar | -215 (-12%) tot -200 (-11%)     | -570 (-31%) tot -530 (-29%)      |
| A&S > 75 jaar      | +215 (+19%) tot +215 (+19%)     | +375 (+33%) tot +390 (+34%)      |
| Overig             | 0 (0%) tot 0 (0%)               | 0 (+1%) tot 0 (+1%)              |
| <b>Totaal</b>      | <b>-130 (-2%) tot -35 (-1%)</b> | <b>-395 (-7%) tot -205 (-4%)</b> |

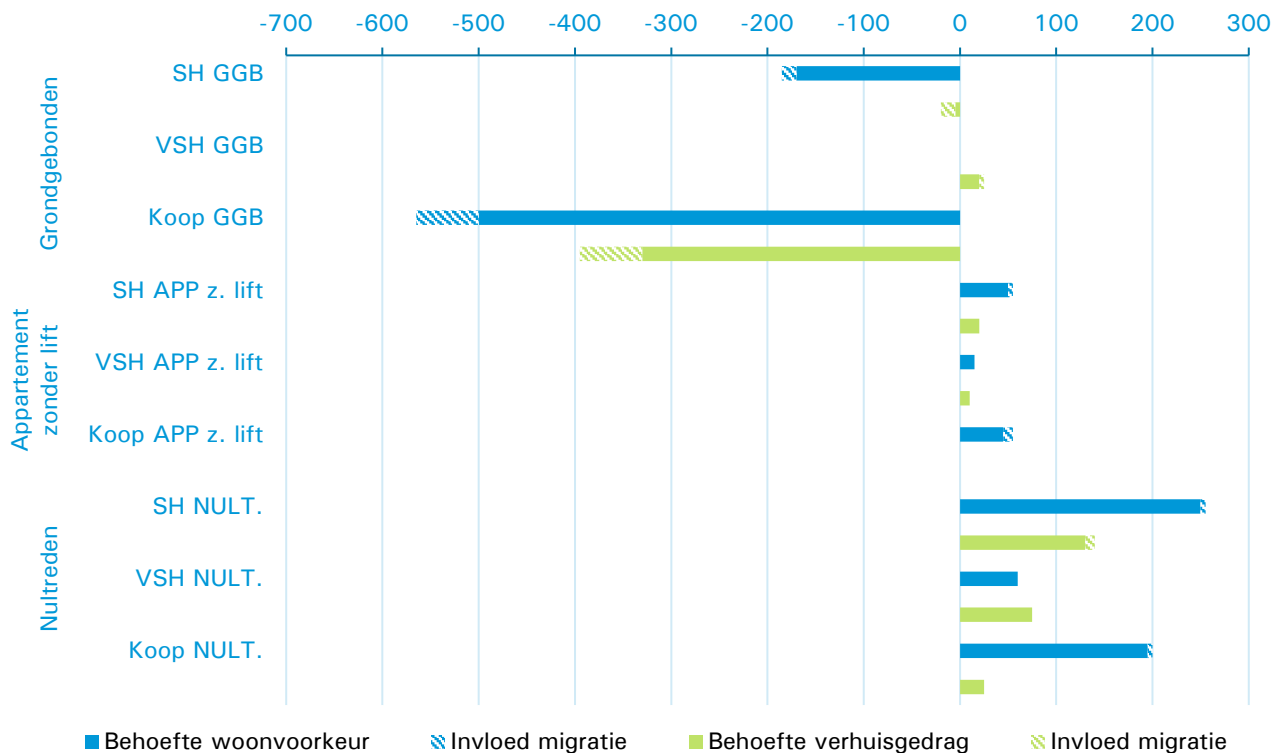
Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

**Tabel 33: Ontwikkeling Stec-doelgroepen gemeente Voerendaal in bandbreedte\***

| Naam doelgroep | Woonmilieu               | Leeftijd en samenstelling | Inkomen        | Aantal 2024  | Ontwikkeling 2024-2034 | Ontwikkeling 2024-2044 |
|----------------|--------------------------|---------------------------|----------------|--------------|------------------------|------------------------|
| Sub-1          | <b>Suburbaan / Dorps</b> | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 125          | -10 tot 0              | -10 tot -5             |
| Sub-2          |                          | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 165          | -10 tot -5             | -10 tot -5             |
| Sub-3          |                          | Gezinnen                  | laag en midden | 445          | -25 tot -15            | -40 tot -15            |
| Sub-4          |                          | Gezinnen                  | Hoog           | 1.045        | -60 tot -35            | -90 tot -35            |
| Sub-5          |                          | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 135          | 0 tot +5               | -5 tot +5              |
| Sub-6          |                          | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 270          | 0 tot +10              | -10 tot +5             |
| Sub-7          |                          | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 700          | -85 tot -75            | -215 tot -205          |
| Sub-8          |                          | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 840          | -100 tot -90           | -260 tot -245          |
| Sub-9          |                          | A&S 75 jaar +             | Laag           | 565          | +105 tot +110          | +190 tot +195          |
| Sub-10         |                          | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 415          | +80 tot +80            | +140 tot +145          |
| Land-1         | <b>Landelijk</b>         | A&S tot 35 jaar           | Laag           | 15           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-2         |                          | A&S tot 35 jaar           | midden en hoog | 30           | 0 tot 0                | 0 tot 0                |
| Land-3         |                          | Gezinnen                  | laag en midden | 65           | -5 tot 0               | -5 tot 0               |
| Land-4         |                          | Gezinnen                  | Hoog           | 265          | -15 tot -10            | -25 tot -10            |
| Land-5         |                          | A&S 35 – 55 jaar          | Laag           | 20           | 0 tot +0               | 0 tot +0               |
| Land-6         |                          | A&S 35 – 55 jaar          | midden en hoog | 50           | 0 tot +0               | 0 tot +0               |
| Land-7         |                          | A&S 55 – 75 jaar          | Laag           | 125          | -15 tot -15            | -40 tot -35            |
| Land-8         |                          | A&S 55 – 75 jaar          | midden en hoog | 170          | -20 tot -20            | -55 tot -50            |
| Land-9         |                          | A&S 75 jaar +             | Laag           | 80           | +15 tot +15            | +25 tot +25            |
| Land-10        |                          | A&S 75 jaar +             | midden en hoog | 70           | +15 tot +15            | +25 tot +25            |
| <b>Totaal</b>  |                          |                           |                | <b>5.595</b> | <b>-130 tot -35</b>    | <b>-395 tot -205</b>   |

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). \*Exclusief overig.

**Figuur 25: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Voerendaal basisscenario (niet-gearceerd) en invloed huidige migratietrend (gearceerd) <sup>13</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. 2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

<sup>13</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

**Tabel 34: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2034 in de gemeente Voerendaal, basisscenario en invloed huidige migratietrend**

| Woningtype                | Woonvoorkeur  |                  | Verhuisgedrag |                  |
|---------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                           | Basisscenario | Migratiescenario | Basisscenario | Migratiescenario |
| SH GGB                    | -185          | -170             | -20           | -5               |
| VSH GGB                   | 0             | 0                | + 20          | + 25             |
| Koop GGB                  | -565          | -500             | -395          | -330             |
| SH APP z. lift            | + 50          | + 55             | + 20          | + 20             |
| VSH APP z. lift           | + 15          | + 15             | + 10          | + 10             |
| Koop APP z. lift          | + 45          | + 55             | 0             | 0                |
| SH NULT                   | + 250         | + 255            | + 130         | + 140            |
| VSH NULT                  | + 60          | + 60             | + 75          | + 75             |
| Koop NULT                 | + 195         | + 200            | + 25          | + 25             |
| <b>Totaal</b>             | <b>-130</b>   | <b>-35</b>       | <b>-130</b>   | <b>-35</b>       |
| <i>Totaal – overschot</i> | <i>-750</i>   | <i>-670</i>      | <i>-415</i>   | <i>-335</i>      |
| <i>Totaal - tekort</i>    | <i>+ 615</i>  | <i>+ 640</i>     | <i>+ 280</i>  | <i>+ 295</i>     |

Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT= nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

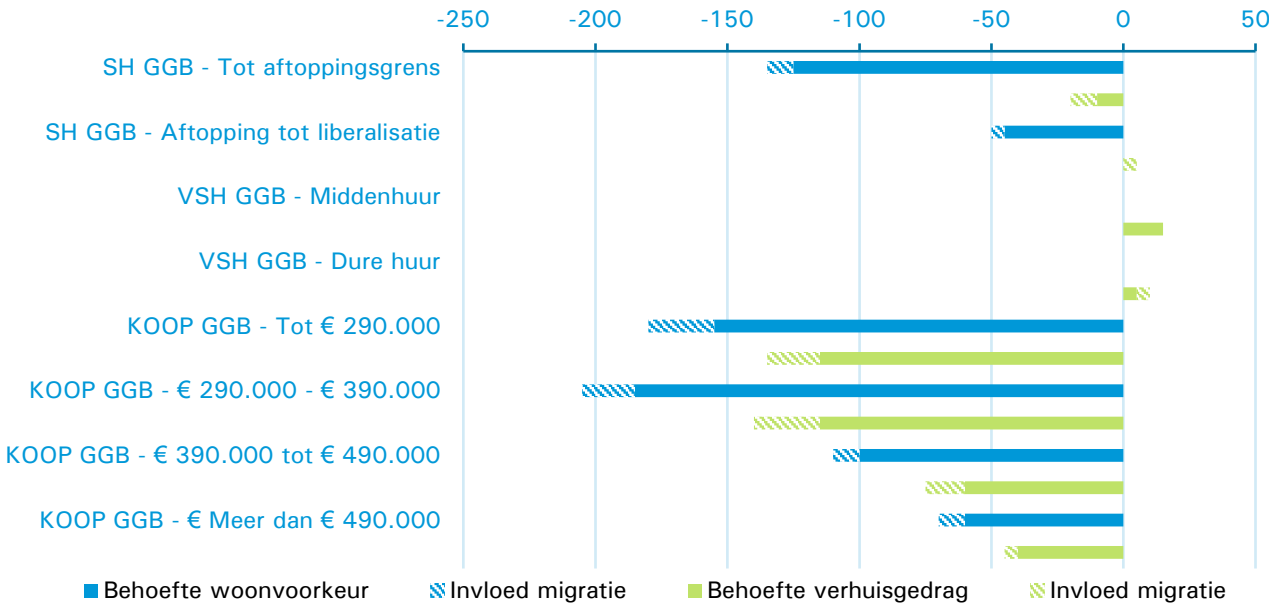
**Tabel 35: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's)**

| Type                 | Segment         | Prijs                                        | Indicatie woonoppervlakte in m <sup>2</sup> |
|----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 85 – 105 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 100 – 120 m <sup>2</sup>                    |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 110 – 130 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 130 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      |                 | € 295.000 tot € 390.000                      | 100 – 135 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | € 390.000 tot € 500.000                      | 135 – 170 m <sup>2</sup>                    |
|                      |                 | Vanaf € 500.000                              | > 170 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Appartement</b>   | Sociale huur    | Tot kwaliteitskortingsgrens                  | 40 – 60 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tot aftoppingsgrens                          | 65 – 85 m <sup>2</sup>                      |
|                      |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 75 – 95 m <sup>2</sup>                      |
|                      | Vrijesectorhuur | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 80 – 100 m <sup>2</sup>                     |
|                      |                 | Vanaf middenhuurgrens                        | > 100 m <sup>2</sup>                        |
|                      | Koop            | Tot € 295.000                                | < 90 m <sup>2</sup>                         |

|  |                         |                 |
|--|-------------------------|-----------------|
|  | € 295.000 tot € 390.000 | 90 m² – 120 m²  |
|  | € 390.000 tot € 500.000 | 120 m² – 155 m² |
|  | Vanaf € 500.000         | > 155 m²        |

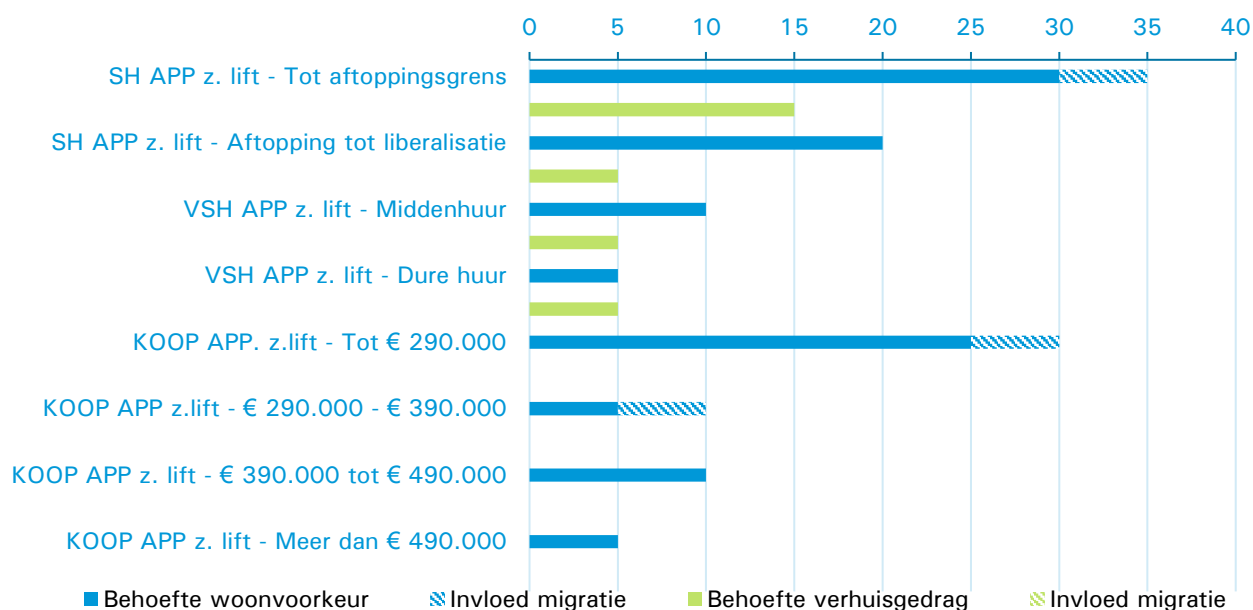
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 26: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2034 in de gemeente Voerendaal**



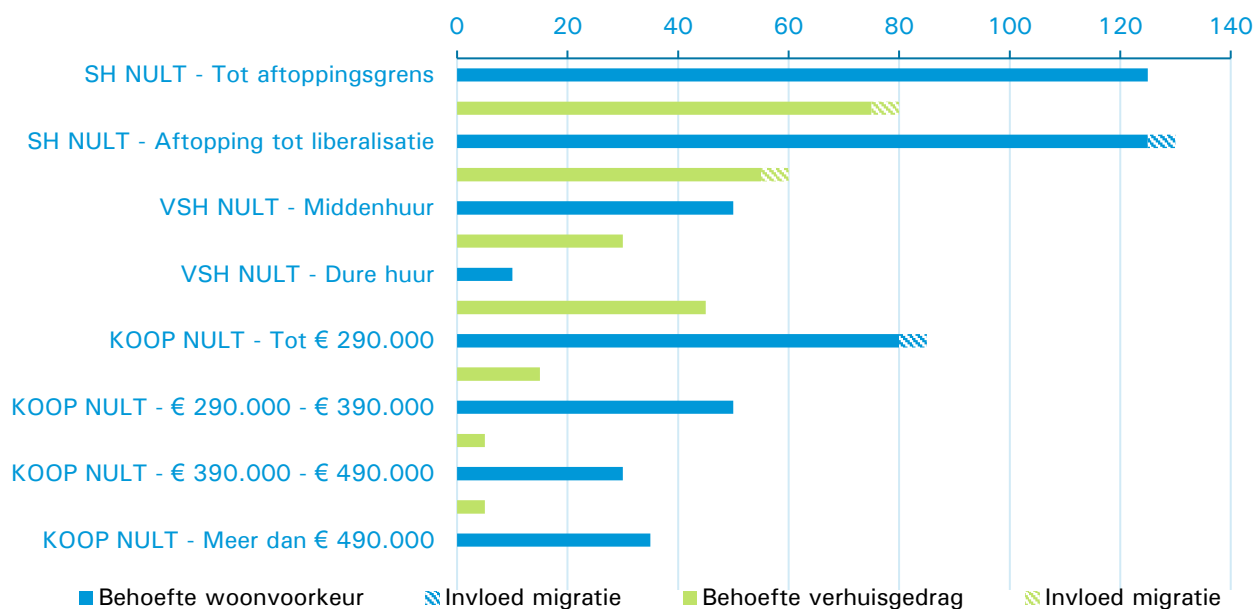
Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 27: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2034 in de gemeente Voerendaal<sup>14</sup>**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

**Figuur 28: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2034 in de gemeente Voerendaal**



Bron: Progneff2023, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. NULT = nultredenwoning dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

<sup>14</sup> We raden aan appartementen zonder lift alleen toe te voegen waar dat niet anders kan, bijvoorbeeld bij herstructurering of transformatie en voor het overige deze categorie samen te pakken met appartementen met lift/nultredenwoningen.

## Colofon

**Datum:** 6 januari 2025

**Projectnummer:** 23.410

**Opdrachtgevers:** Regio Parkstad Limburg

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Esther Geuting en Job Wevers

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**