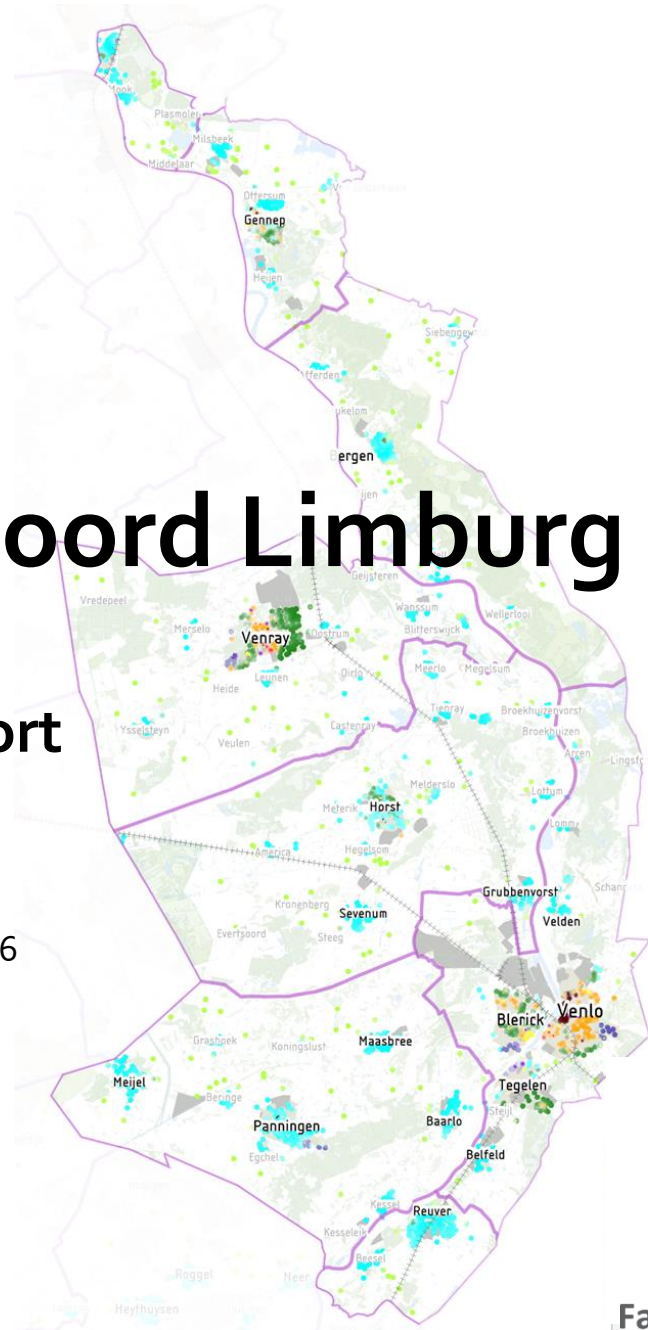


Woningbehoefte Noord Limburg

2015-2025
hoofdrapport

14 november 2016



Achtergrond

De gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray willen de woningbehoefte voor de komende 10 jaar in beeld brengen met als doel om de woningbouwplannen af te stemmen, zodat een gezonde regionale woningmarkt ontstaat. U heeft SAMR en Fakton de volgende vragen gesteld:

Waaruit bestaat de bestaande woningvoorraad (huur en koop) en hoe kan deze in overeenstemming worden gebracht met de woningvraag van de komende 10 jaar?

Deze hoofdvraag zet u vervolgens uiteen in twee deelvragen:

- *Waaruit bestaat de bestaande woningvoorraad, uitgesplitst naar woningtype, nultreden, eigendom en gespecificeerde prijssegmenten?*
- *Waaruit bestaat de woningbehoefte voor de komende 10 jaar en welke kansen liggen hier voor de bestaande woningvoorraad en voor de nieuwbouw, eveneens uitgesplitst naar dezelfde categorieën?*

Resultaat van ons onderzoek

Het resultaat van ons onderzoek betreft een inventarisatie van de woningvoorraad (nu en over 10 jaar), een analyse van de woningbehoefte over 10 jaar en een analyse van de match tussen behoefte en voorraad. Deze analyse maakt het mogelijk om vraag en aanbod meer in evenwicht te brengen door bijvoorbeeld aanpassingen in het woningbouwprogramma, ingrepen in de woningvoorraad of woonmilieu of transformatie van (leegstaand) vastgoed.

Leeswijzer

Deze rapportage kent in hoofdzaak drie delen:

- **Deel 1:** conclusies en aanbeveling op basis van onze analyses.
- **Deel 2:** wij geven inzicht in de huidige woningvoorraad (specifiek nultreden), de huidige bewoning en de verhuisdynamiek in Noord-Limburg.
- **Deel 3:** wij brengen de effectieve woningvraag in de genoemde gemeenten in Noord-Limburg in beeld, onderscheiden naar de gevraagde productsegmenten en woonmilieus. De resultaten van deze analyse worden in perspectief geplaatst tot de woningbehoefte in de komende 10 jaar en tot de resultaten van het provinciale leefstijlonderzoek dat in 2014-2015 is uitgevoerd. Ook volgt een vergelijking met de plancapaciteit. Wij brengen de resultaten in beeld op het niveau van Noord-Limburg.
- **Bijlagen:** in de bijlagen zijn opgenomen: de onderzoeksverantwoording en een nadere toelichting op de gehanteerde woonmilieus.

In een deelrapportage zijn de uitkomsten op het niveau van de gemeenten en kernen weergegeven

Inhoudsopgave

1. Conclusies en aanbevelingen	6
2. Woningvoorraad, bewoning en verhuisdynamiek	10
1. Woningvoorraad	11
2. Nultredenwoningen	12
3. Bewoning van de woningvoorraad	14
4. Verhuisdynamiek	15
3. Effectieve vraag en woningbehoefte	16
1. Begrippenkader	17
2. Effectieve vraag	20
3. Woningbehoefte	22
4. Woonwensen	24
5. Plan capaciteit	27
6. Resultaten Noord Limburg	28
7. Resultaten per gemeente	31
 Bijlagen	
I. Onderzoeksverantwoording	40
II. Typering woonmilieus	45

Inhoudsopgave

- 1. Conclusies en aanbevelingen**
- 2. Woningvoorraad, bewoning en verhuisdynamiek**
 1. Woningvoorraad
 2. Nultredenwoningen
 3. Bewoning van de woningvoorraad
 4. Verhuisdynamiek
- 3. Effectieve vraag en woningbehoefte**
 1. Begrippenkader
 2. Effectieve vraag
 3. Woningbehoefte
 4. Woonwensen
 5. Plan capaciteit
 6. Resultaten Noord Limburg
 7. Resultaten per gemeente

Bijlagen

- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Typering woonmilieus

Belangrijkste conclusies

Conclusie 1 → Het aantal huishoudens in de regio Noord-Limburg zal in de periode 2015-2025 naar verwachting verder stijgen. Dit leidt tot een aanvullende woningbehoefte van 5.610 woningen (bron Progneff 2015).

Conclusie 2 → Als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, constateren we een verschuiving in de woningbehoefte. We zien een toename van de vraag naar huur eengezinswoningen en huur appartementen. De aanvullende behoefte aan eengezins koopwoningen is beperkt; een eerdere studie (Leefstijlonderzoek Limburg, 2015) liet zien dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte in dit segment (tekort aan vrijstaand/tweekappers, overschot aan rijwoningen). We zien dit in verschillende gemeenten terug (Venlo, Gennep, Peel en Maas).

Conclusie 3 → We zien een grote vraag naar woningen in een dorps milieu en in de laagbouwwijk. Dit doet zich in alle gemeenten voor. De woonvoorkeuren wijzen evenwel op een dreigend overschot aan deze woonmilieus. Dit is sterk afhankelijk van de toekomstige verhuismobiliteit van de oudere bevolking.

Conclusie 4 → De toenemende groep oudere huishoudens heeft een voorkeur voor appartementen en seniorenwoningen. Maar verschillende factoren maken het lastig om in deze vraag te voorzien. De verhuigeneidheid van ouderen is over het algemeen laag, de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen nemen toe, men is gehecht aan de buurt waar men woont, verhuizing kost geld en energie, de verkoopbaarheid van de huidige woning is soms laag en de noodzaak voor verhuizing is vaak niet groot (behalve wanneer de behoefte aan zorg zich aandient). Wanneer de verhuismobiliteit laag blijft stimuleert dit de vraag naar eengezinswoningen. Wanneer aan deze vraag wordt voldaan, wordt weliswaar de actuele vraag bediend, maar zal de bestaande woningvoorraad steeds meer gaan afwijken van de woonvoorkeuren, met als gevolg een afnemende marktpositie en waardeontwikkeling in delen van de bestaande voorraad.

Conclusie 5 → Er is sprake van een latente vraag onder ouderen naar andere woonconcepten. Het – samen met de doelgroep – ontwikkelen van nieuwe woonconcepten is voor de gehele regio kansrijk en zeer wenselijk voor het opbouwen van een woningvoorraad dat ook in de toekomst goed aansluit op de woonbehoefte van de bevolking. Op dit moment zijn in de voorraad voldoende nultredenwoningen aanwezig om huishoudens met een mobiliteitsbeperking te kunnen huisvesten. Maar de groep ouderen groeit snel. Het is daarom van groot belang om nieuwe toevoegingen aan de voorraad levensloopbestendig te maken. Dat kunnen appartementen zijn maar ook grondgebonden woningen voor kleine huishoudens (hofwoningen, bungalows, patiowoningen).

Conclusie 6 → In de verhuispatronen van de afgelopen jaren zien we een trend onder alleenstaanden om meer te kiezen voor stedelijk wonen. Verder neemt de vraag naar de 'gewone' woonwijken af ten gunste van de luxe woonwijk. Het verhuispatroon naar Dorps laat, ondanks de sterke voorkeur binnen de populatie naar dit woonmilieu, ook een relatieve afname zien.

Belangrijkste conclusies

Conclusie 7 → De effectieve vraag, die we baseren op de verhuispatronen in de periode 2010-2015, toont een vraag naar eengezinswoningen van 60% en naar appartementen van 40%. Dit is een verschuiving ten opzichte van de verhoudingen in de woningvoorraad, waar 85% van de woningen een eengezinswoning is.

Conclusie 8 → Naar woonmilieu zien we een vraag die voor 50% uitgaat naar Dorps en Landelijk en voor 15% naar de stedelijke milieus. 35% van de vraag wordt uitgeoefend naar de suburbane woonwijken.

Conclusie 9 → In vrijwel alle kernen is er sprake van meer plancapaciteit dan vraag, uitschieters zijn Mook en Middelaar en Bergen LB, maar ook in Beesel, Gennep en Venlo is de plancapaciteit nog het dubbele van de woningbehoefte.

Aanbevelingen

Aanbeveling 1 → Wij zien op dit moment een effectieve vraag van circa 760 woningen per jaar. Progneff raamt op basis van demografische prognoses de woningbehoefte in de komende 10 jaar op circa 5.600 woningen. In lijn met de effectieve vraag (marktontwikkeling) betekent dit dat er op korte termijn, circa 3 jaar, meer vaart kan worden gemaakt met de nieuwbouwproductie. Wij adviseren voor de (middel)lange termijn aan te sluiten bij de woningbehoefte op basis van de huishoudensprognoses (circa 560 woningen per jaar).

Aanbeveling 2 → Vanwege de fluctuaties in de marktvraag (als gevolg van sociaal-demografische, economische en beleidsontwikkelingen) bevelen wij aan om iedere twee jaar de effectieve vraag en de demografische prognoses te monitoren om te beoordelen of het tempo kan worden verhoogd of moet worden verlaagd.

Aanbeveling 3 → Vanwege de voorziene bevolkingsdaling op termijn (de woningbehoefte neemt naar verwachting na 2030 af) is de toevoeging van nieuwe woningen een strategisch vraagstuk. Toevoeging van woningen, waaraan nu wel een behoefte bestaat, maar op termijn veel minder, moet zoveel mogelijk worden voorkomen. We bevelen aan de volgende aspecten in de beoordeling te betrekken:

- Het juiste product. Voorziet de toegevoegde woning in de woningbehoefte na 2030?
- Kan de woning meerdere doelgroepen goed bedienen (ouderen, jongeren, kleine huishoudens)?
- Kan de woning eerder uit de markt worden genomen (kortere afschrijvingstermijn, 'statiegeld')

Aanbeveling 4 → Wij bevelen aan om terughoudend te zijn met het 'ongebreideld' toevoegen van (middeldure en dure) eengezinswoningen. Weliswaar prefereren veel huishoudens een nieuwbouwwoning boven een bestaande woning (vanwege onderhoud, moderne technologie, aanschafprijs) en is er dus feitelijk sprake van een vraag in de markt, een toevoeging van deze woningen leidt onherroepelijk tot een vermindering van de marktpositie en vastgoedwaarde in de bestaande voorraad. Dit geldt niet voor die segmenten die een duidelijk tekort laten zien, zoals 2kap/ vrijstaande woningen (in de gemeenten Venlo en Beesel).

Aanbeveling 5 → We bevelen aan om intensief in te zetten op productontwikkeling voor en samen met ouderen. Deze groep wordt in de komende 35 jaar dominant. Dit zal leiden tot een vraag naar en ontwikkeling van vele verschillende vormen van wonen (zie bijvoorbeeld de campergemeenschap van Nederlandse ouderen bij Arcen).

Aanbeveling 6 → Beleidsmaatregelen gericht op 'langer thuis wonen' verminderen de noodzaak bij ouderen om te verhuizen, maar beperken tegelijkertijd de doorstroming, die voor een evenwichtige woningvoorraad op termijn van belang is. Iedere woning die leidt tot doorstroming is volkshuisvestelijke winst. Denk hierbij ook aan de mogelijkheid voor huishoudens om de realisatie van mantelzorgwoningen gemakkelijker te maken.

Aanbeveling 7 → In z'n algemeenheid geldt dat in een situatie dat de woningbehoefte op termijn zal krimpen het belangrijk is om de bestaande voorraad optimaal te benutten. Het is denkbaar hiervoor stimuleringsmaatregelen te treffen. Denk bijvoorbeeld aan startersleningen gericht op woningen in de bestaande woningvoorraad.

Aanbevelingen

Aanbeveling 8 → Wij adviseren om op basis van een multi-criteria analyse de locaties op een transparante wijze met elkaar te vergelijken met als doel om tot een woningvoorraad te komen die aansluit bij de toekomstige woningbehoefte van de Noord-Limburgse consument.

Aanbeveling 9 → Met gronduitgifte of planologische toestemming aan (nieuwbouw) ontwikkelingen kunnen gemeenten bijdragen aan een evenwichtige woningvoorraad. Dit betekent, zoals hiervoor gesteld, dat een kritische houding moet worden aangenomen bij het (teveel) toevoegen van producten die op dit moment goed in de markt lopen (meer van hetzelfde, vooral rijtjes), maar waar op termijn minder vraag naar is. Om marktpartijen te stimuleren in deze richting mee te bewegen en bij te dragen aan de (lange termijn) doelen m.b.t de woningvoorraad, moet er sprake zijn van een wenkend perspectief. Zo kan worden overwogen om mandjes te maken: ontwikkelaars krijgen het recht om eenvoudige plots te ontwikkelen, wanneer zij ook bijdragen aan andere doelstellingen (bijv. concept voor ouderen of een transformatieopgave). Op deze wijze kunnen partijen financieel verantwoord investeren en wordt gehandeld in lijn met het afwegingskader.

Aanbeveling 10 → We zijn ons bewust van het feit dat er vanuit de verschillende grondbedrijven belangen zijn om de boekwaarden die op complexen rusten terug te verdienen met gronduitgifte (financiële positie gemeenten). Ondanks het feit dat we met nieuwbouw slechts een deel van de woningvoorraad beïnvloeden, vormt nieuwbouw juist een kans om in te spelen op de verander(en)de behoefte. We zien het grond(prijs)beleid dan ook niet primair als een verdienmotor, maar ook als een instrument om de woningvoorraad in de juiste richting te laten 'verkleuren'. Dit kan betekenen dat de grondprijzen bijgesteld moeten worden om meer verschillende, gedifferentieerde producten mogelijk te maken. Immers, de markt zal pas een kavel of een plot afnemen als er een sluitende business case voorligt.

Inhoudsopgave

1. Conclusies en aanbevelingen
2. **Woningvoorraad, bewoning en verhuisdynamiek**
 1. Woningvoorraad
 2. Nultredenwoningen
 3. Bewoning van de woningvoorraad
 4. Verhuisdynamiek
3. **Effectieve vraag en woningbehoefte**
 1. Begrippenkader
 2. Effectieve vraag
 3. Woningbehoefte
 4. Woonwensen
 5. Plancapaciteit
 6. Resultaten Noord Limburg
 7. Resultaten per gemeente

Bijlagen

- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Typering woonmilieus

2.1 Woningvoorraad in Noord-Limburg

PRODUCTSEGMENT	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	1.465	1.075	943	1.991	278	2.589	7.893	3.257	19.491
HUUR - Eengezins - 175+	204	360	873	941	310	1.280	1.691	1.006	6.665
HUUR - Meergezins - tot 175	249	113	328	653	96	511	7.393	1.519	10.862
HUUR - Meergezins - 175+	112	50	77	162	92	209	1.072	343	2.117
KOOP - Eengezins - tot 175	1.128	630	353	1.546	107	1.018	8.186	1.347	14.315
KOOP - Eengezins - 175-250	1.552	1.649	1.944	4.828	745	5.117	9.374	4.440	29.649
KOOP - Eengezins - 250+	1.145	1.709	2.446	6.543	1.722	6.557	7.224	5.271	32.617
KOOP - Meergezins - tot 175	50	29	142	115	25	129	2.663	501	3.654
KOOP - Meergezins - 175-250	41	42	161	238	32	280	1.010	436	2.240
KOOP - Meergezins - 250+	17	44	99	100	66	113	437	192	1.068
TOTAAL	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

PRODUCTSEGMENT	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	25%	19%	13%	12%	8%	15%	17%	18%	22.344
HUUR - Eengezins - 175+	3%	6%	12%	5%	9%	7%	4%	5%	3.812
HUUR - Meergezins - tot 175	4%	2%	4%	4%	3%	3%	16%	8%	11.706
HUUR - Meergezins - 175+	2%	1%	1%	1%	3%	1%	2%	2%	1.273
KOOP - Eengezins - tot 175	19%	11%	5%	9%	3%	6%	17%	7%	14.315
KOOP - Eengezins - 175-250	26%	29%	26%	28%	21%	29%	20%	24%	29.649
KOOP - Eengezins - 250+	19%	30%	33%	38%	50%	37%	15%	29%	32.617
KOOP - Meergezins - tot 175	1%	1%	2%	1%	1%	1%	6%	3%	3.654
KOOP - Meergezins - 175-250	1%	1%	2%	1%	1%	2%	2%	2%	2.240
KOOP - Meergezins - 250+	0%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	1.068
Totaal	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

De bestaande woningvoorraad is verdeeld in productsegmenten, waarin we de eigendomssituatie, het woningtype en het prijsniveau tot uitdrukking hebben gebracht. Het prijsniveau is uitgedrukt in de WOZ-waarde (x € 1.000). Deze waarde loopt niet geheel parallel met de feitelijke huurprijzen, maar het geheel geeft een goed beeld van de structuur van de woningvoorraad. We zien gemeenten met naar verhouding veel eengezinskoopwoningen in het hoge segment (Horst aan de Maas, Mook en Middelaar en Peel en Maas), stedelijke gemeenten met veel appartementen (Venlo en Venray) en gemeenten met veel eengezinswoningen in de lagere koop- en huursegmenten (Beesel, Bergen LB en Gennep).

2.2 Nultreden-woningen in Noord-Limburg

De bevolking vergrijst. De vraag is gesteld hoeveel woningen beschikbaar zijn voor huishoudens die nu of in de toekomst minder mobiel zijn. We hebben daarvoor een schatting op de woningvoorraad uitgevoerd op basis van het leefstijlenonderzoek Limburg, uitgevoerd in 2014/2015. In dit onderzoek is aan bewoners zelf de vraag gesteld in welke mate de woning geschikt is voor bewoning door huishoudens die geen trappen kunnen lopen. De onderstaande tabel is daarvan het resultaat.

NULTREDEN PRODUCTSEGMENT*	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	468	360	264	443	85	618	1.940	626	4.804
HUUR - Eengezins - 175+	32	79	142	186	79	223	325	175	1.241
HUUR - Meergezins - tot 175	219	99	303	611	79	421	6.631	1.368	9.731
HUUR - Meergezins - 175+	111	42	63	148	78	183	979	329	1.934
KOOP - Eengezins - tot 175	43	33	15	66	14	69	368	66	674
KOOP - Eengezins - 175-250	108	129	109	294	42	298	509	228	1.718
KOOP - Eengezins - 250+	190	311	382	1.202	273	1.205	1.053	890	5.506
KOOP - Meergezins - tot 175	40	23	112	91	16	110	2.133	464	2.989
KOOP - Meergezins - 175-250	31	20	111	169	23	231	826	366	1.777
KOOP - Meergezins - 250+	3	9	83	59	59	62	341	111	726
TOTAAL	1.246	1.106	1.584	3.269	748	3.420	15.104	4.624	31.100
Als percentage van voorraad	21%	19%	21%	19%	22%	19%	32%	25%	25%
* schatting op basis van leefstijlenonderzoek provincie Limburg									

Gemiddeld is 25 % van de woningvoorraad te beschouwen als een nultredenwoning. Hoog scoort Venlo met 32% als gevolg van een hoog aandeel appartementen in de voorraad. Laag scoren Bergen LB en Horst aan de Maas met 19%.

Tegenover deze voorraad staat de groep huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Laten we aannemen dat dit over het algemeen huishoudens zijn met een leeftijd boven 75 jaar. Nu heeft deze groep een aandeel van 13% van het totaal aantal huishoudens. In 2025 is dit 18% en in 2050 is volgens de prognoses van Progneff 31% van het aantal huishoudens 75 jaar of ouder. Dit is een hele sterke stijging.

2.2 Nultreden-woningen in Noord-Limburg

De huishoudens boven 75 jaar zijn als volgt verdeeld over de woningvoorraad.

HUISHOUDENS BOVEN 75 JAAR	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	256	236	209	382	45	563	1228	451	3370
HUUR - Eengezins - 175+	20	41	87	101	44	160	152	105	710
HUUR - Meergezins - tot 175	80	16	58	185	29	95	1464	218	2145
HUUR - Meergezins - 175+	53	15	15	40	40	45	270	118	596
KOOP - Eengezins - tot 175	79	59	26	152	9	89	616	104	1134
KOOP - Eengezins - 175-250	108	124	134	363	73	355	694	305	2156
KOOP - Eengezins - 250+	98	109	235	551	183	467	736	453	2832
KOOP - Meergezins - tot 175	17	5	20	17		36	285	39	419
KOOP - Meergezins - 175-250	11	3	25	55	7	78	244	130	553
KOOP - Meergezins - 250+	5	9	29	25	41	19	119	43	290
TOTAAL	727	617	838	1871	471	1907	5808	1966	14205

Per huishouden boven 75 jaar zijn gemiddeld 2,19 nultredenwoningen beschikbaar, maar dit verschilt sterk van gemeente tot gemeente. In Beesel, Bergen, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar en Peel en Maas zijn weinig nultredenwoningen beschikbaar; in Venlo en Venray juist meer.

In potentie zijn er anno 2015 voldoende nultreden- woningen beschikbaar, maar gezien de snelle stijging van het aantal ouderen, adviseren we om bij de toevoeging van woningen te sturen op levensloopbestendigheid.

AANTAL NULTREDENWONING PER HUISHOUDEN BOVEN 75 JAAR	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
HUUR - Eengezins - tot 175	1,83	1,53	1,26	1,16	1,88	1,10	1,58	1,39	1,43
HUUR - Eengezins - 175+	1,62	1,93	1,64	1,84	1,79	1,39	2,14	1,67	1,75
HUUR - Meergezins - tot 175	2,74	6,19	5,22	3,30	2,74	4,43	4,53	6,27	4,54
HUUR - Meergezins - 175+	2,10	2,83	4,21	3,71	1,95	4,07	3,62	2,79	3,25
KOOP - Eengezins - tot 175	0,55	0,55	0,56	0,44	1,50	0,78	0,60	0,63	0,59
KOOP - Eengezins - 175-250	1,00	1,04	0,81	0,81	0,58	0,84	0,73	0,75	0,80
KOOP - Eengezins - 250+	1,94	2,85	1,62	2,18	1,49	2,58	1,43	1,97	1,94
KOOP - Meergezins - tot 175	2,35	4,56	5,59	5,36		3,05	7,49	11,90	7,13
KOOP - Meergezins - 175-250	2,78	6,77	4,45	3,07	3,28	2,97	3,38	2,82	3,21
KOOP - Meergezins - 250+	0,55	0,99	2,87	2,35	1,44	3,25	2,86	2,58	2,50
Totaal	1,71	1,79	1,89	1,75	1,59	1,79	2,60	2,35	2,19

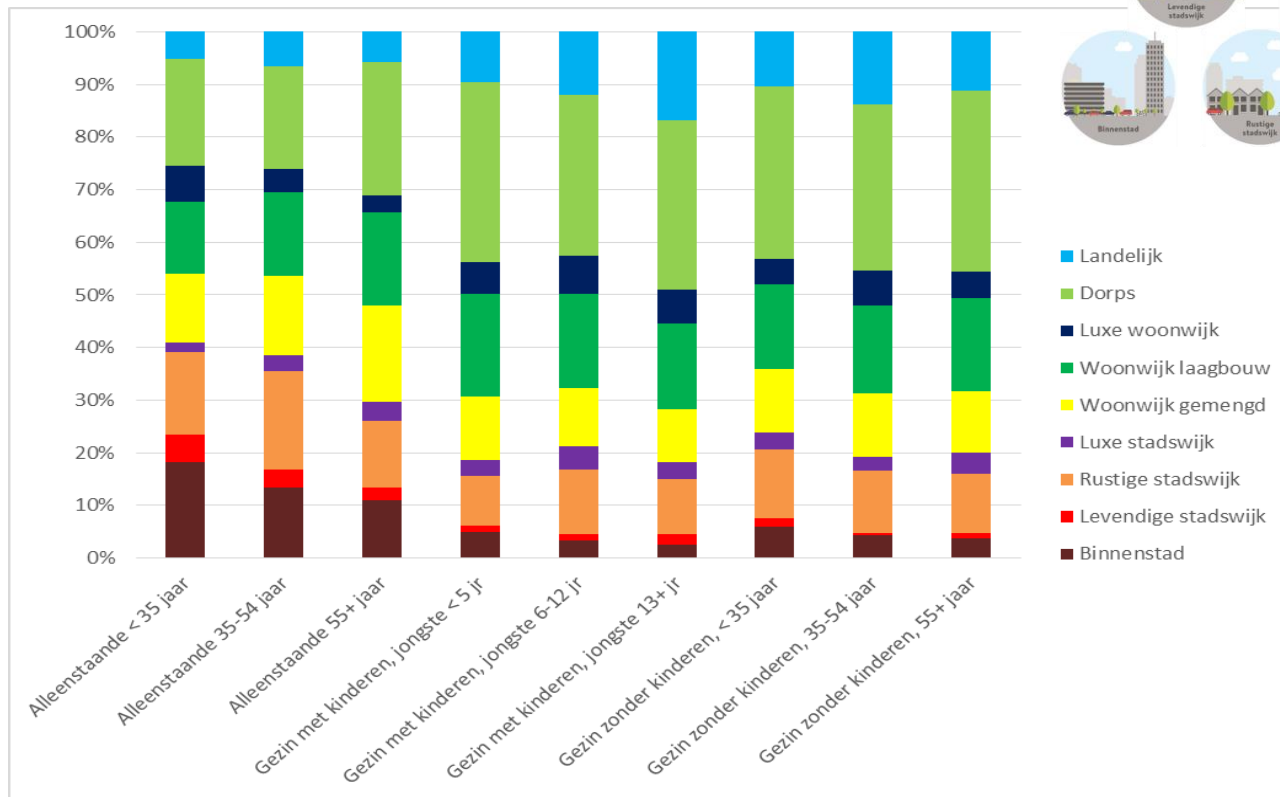
2.3 Bewoning van de woningvoorraad

LEVENSFASE	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Alleenstaande < 35 jaar	103	81	203	316	73	325	2087	550	3738
Alleenstaande 35-54 jaar	363	307	686	1011	293	967	5902	1555	11084
Alleenstaande 55+ jaar	786	832	1034	2180	530	1926	9305	2507	19100
Gezin met kinderen, jongste < 5 jr	249	253	443	917	78	1024	2008	980	5952
Gezin met kinderen, jongste 6-12 jr	787	659	818	1935	430	2024	4449	2034	13136
Gezin met kinderen, jongste 13+ jr	895	946	936	3082	436	3242	6132	2980	18649
Gezin zonder kinderen, < 35 jaar	229	214	283	641	107	611	1675	668	4428
Gezin zonder kinderen, 35-54 jaar	726	694	852	1976	411	2002	4201	1904	12766
Gezin zonder kinderen, 55+ jaar	1825	1715	2111	5059	1115	5682	11184	5134	33825
TOTAAL	5963	5701	7366	17117	3473	17803	46943	18312	122678

LEVENSFASE	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Alleenstaande < 35 jaar	2%	1%	3%	2%	2%	2%	4%	3%	3%
Alleenstaande 35-54 jaar	6%	5%	9%	6%	8%	5%	13%	8%	9%
Alleenstaande 55+ jaar	13%	15%	14%	13%	15%	11%	20%	14%	16%
Gezin met kinderen, jongste < 5 jr	4%	4%	6%	5%	2%	6%	4%	5%	5%
Gezin met kinderen, jongste 6-12 jr	13%	12%	11%	11%	12%	11%	9%	11%	11%
Gezin met kinderen, jongste 13+ jr	15%	17%	13%	18%	13%	18%	13%	16%	15%
Gezin zonder kinderen, < 35 jaar	4%	4%	4%	4%	3%	3%	4%	4%	4%
Gezin zonder kinderen, 35-54 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	11%	9%	10%	10%
Gezin zonder kinderen, 55+ jaar	31%	30%	29%	30%	32%	32%	24%	28%	28%
TOTAAL	5963	5701	7366	17117	3473	17803	46943	18312	122678

De bevolking is zeer gelijkmatig over de gemeenten verspreid. De uitschieter is Venlo met veel alleenstaanden in alle leeftijdscategorieën. Vooral de grote groep oudere en middelbare alleenstaanden valt op. Gezinnen met jonge kinderen zijn in Gennep en Peel en Maas het meest vertegenwoordigd.

2.4 Verhuisdynamiek



Eén van de belangrijkste aspecten van het wonen is het woonmilieu. Het woonmilieu is een geheel van fysieke en sociale eigenschappen (woningtypes, dichtheid, voorzieningen, bouwperiode, prijsniveaus, bevolking) die een onderscheidend woonklimaat oproepen. We onderscheiden 9 woonmilieus, van landelijk tot binnenstad. De figuur toont de woonmilieus waar de verschillende levensfasen in de afgelopen jaren (2013-2015) naar toe verhuisden. Opvallend is het afwijkende patroon bij alleenstaanden: meer stedelijk, minder suburbaan, minder dorps en landelijk. De paren en gezinnen lijken veel meer op elkaar in hun voorkeuren. De jongeren hebben een iets stedelijker oriëntatie. Bijna de helft van de huishoudens kiest een dorps of landelijk woonmilieu.

Een nadere toelichting op de woonmilieus is opgenomen in de bijlage.

Inhoudsopgave

1. Conclusies en aanbevelingen
2. Woningvoorraad, bewoning en verhuisdynamiek
 1. Woningvoorraad
 2. Nultredenwoningen
 3. Bewoning van de woningvoorraad
 4. Verhuisdynamiek
3. **Effectieve vraag en woningbehoefte**
 1. Begrippenkader
 2. Effectieve vraag
 3. Woningbehoefte
 4. Woonwensen
 5. Plan capaciteit
 6. Resultaten Noord Limburg
 7. Resultaten per gemeente

Bijlagen

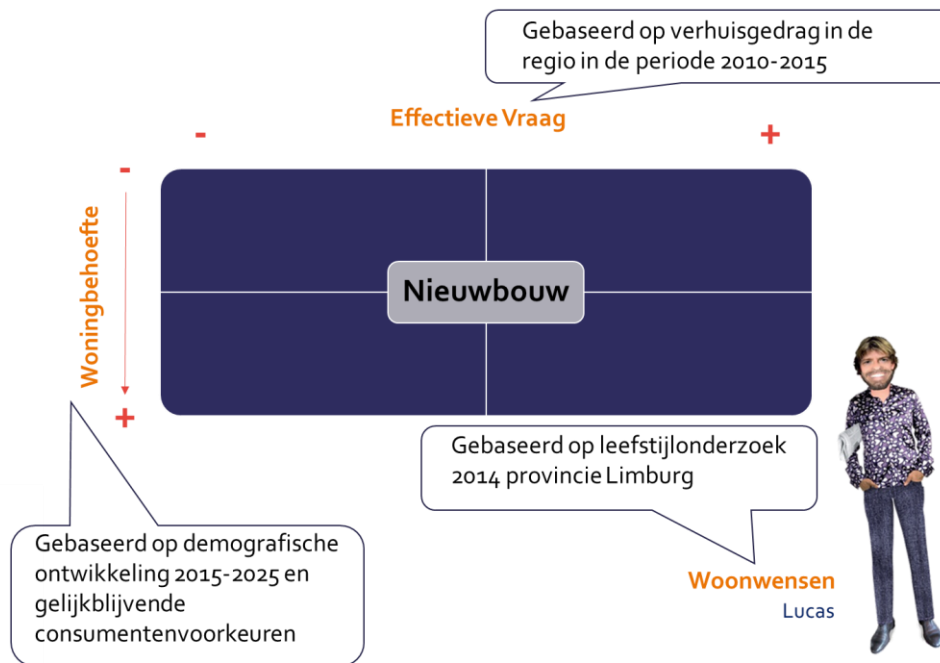
- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Typering woonmilieus

3.1 Begrippenkader

De woningmarkt is een uiterst inflexibele markt als gevolg van het vastgoedkarakter. Woningen staan er voor vele decennia en woonmilieus nog vele jaren meer. De demografische, economische en culturele ontwikkelingen vltrekken zich in een hoger tempo, waardoor er altijd sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Hierop wordt door de consument verschillend gereageerd: toch blijven zitten, verbouwactiviteiten (bijv. levensloopbestendig maken), verhuizen naar een ander product, naar een ander woonmilieu, naar een ander gebied.

Om grip te krijgen in deze dynamiek, benaderen we de vraagontwikkeling langs drie lijnen:

1. **Effectieve vraag**, gebaseerd op het feitelijk verhuisgedrag van huishoudens in de regio in de periode 2010-2015.
2. **Woningbehoefte**, gebaseerd op de demografische ontwikkeling in de periode 2015-2025.
3. **Woonwensen**, gebaseerd op onderzoek onder huishoudens in de regio in de periode 2014-2015.



Op de volgende slide werken we deze begrippen nader uit.

3.1 Begrippenkader

Effectieve vraag

De vraag naar bestaande en nieuwe woningen op dit moment, zoals afgeleid kan worden uit de verhuispatronen in de regio. We hebben hiervoor een regio gehanteerd van circa 250.000 huishoudens, waarin de grotere steden buiten Noord-Limburg (Nijmegen, Eindhoven, Weert) niet zijn meegenomen (zie tabel). De effectieve vraag wordt uitgedrukt in productsegmenten en woonmilieus. De effectieve vraag wordt geprojecteerd op de bevolking van een kern, gemeente, regio. Voor de meest stedelijke gemeente in de regio (Venlo) kan het beeld daardoor iets vertekenen. Voor migratiepatronen op het niveau van de kernen en gemeenten wordt gecorrigeerd. We baseren de parameters op de verhuispatronen in de periode 2010-2015. Deze periode kenmerkte zich door de crisis op de woningmarkt en een herstel vanaf 2013. De werkelijke vraagontwikkeling is afhankelijk van economische omstandigheden, regelgeving en financieringscondities.

Woningbehoefte

Op dit moment is er (altijd) sprake van mismatch tussen vraag en aanbod. Voor het bepalen van de woningbehoefte starten we met het maken van de ideale voorraad anno 2015. We gaan ervan uit dat de huishoudens anno 1 januari 2015 zich over de voorraad organiseren conform de effectieve vraag-berekening. Vervolgens nemen we de Progneff huishoudensprognose van 2025 per gemeente en verdelen we de huishoudens van 2025 conform deze verhoudingen. Dit leidt tot een specifieke woningvoorraad, onderverdeeld naar productsegmenten en woonmilieus. Deze vergelijken we met de actuele voorraad in 2015. Het verschil tussen beide noemen we de woningbehoefte. Hiermee duiden wij potentieel kansrijke en kwetsbare productsegmenten en woonmilieus. Omdat we hierbij naar de totale voorraad kijken, kan een kleine verschuiving in voorkeuren veel woningen betreffen. De aantallen geven vooral een richting aan en geen absolute opgave.

Woonwensen

In 2014-2015 heeft een leefstijlonderzoek plaatsgevonden onder de bevolking van Limburg. Niet alleen het in beeld brengen van leefstijlen onder de populatie was daarvan het doel, ook het signaleren van verschillen tussen vraag naar en aanbod van woningen en woonmilieus was een belangrijke doelstelling. De huishoudens zijn gevraagd naar hun huidige woonsituatie (woonmilieu, woning) en de woonsituatie die zij aansprekend vinden, rekening houdend met hun financiële positie.

Gemeente	Omschrijving stedelijkheid
horst aan de maas	weinig stedelijk
venlo	sterk stedelijk
peel en maas	weinig stedelijk
venray	weinig stedelijk
beesel	weinig stedelijk
bergen lb	niet stedelijk
deurne	weinig stedelijk
boxmeer	weinig stedelijk
asten	weinig stedelijk
leudal	niet stedelijk
roermond	matig stedelijk
sint anthonis	niet stedelijk
someren	weinig stedelijk
nederweert	weinig stedelijk
gemert-bakel	weinig stedelijk
gennep	weinig stedelijk
roerdalen	niet stedelijk
maasgouw	niet stedelijk
boekel	niet stedelijk
laarbeek	weinig stedelijk
cuijk	weinig stedelijk
mill en sint hubert	niet stedelijk
geldrop-mierlo	matig stedelijk
heeze-leende	weinig stedelijk
mook en middelaar	niet stedelijk

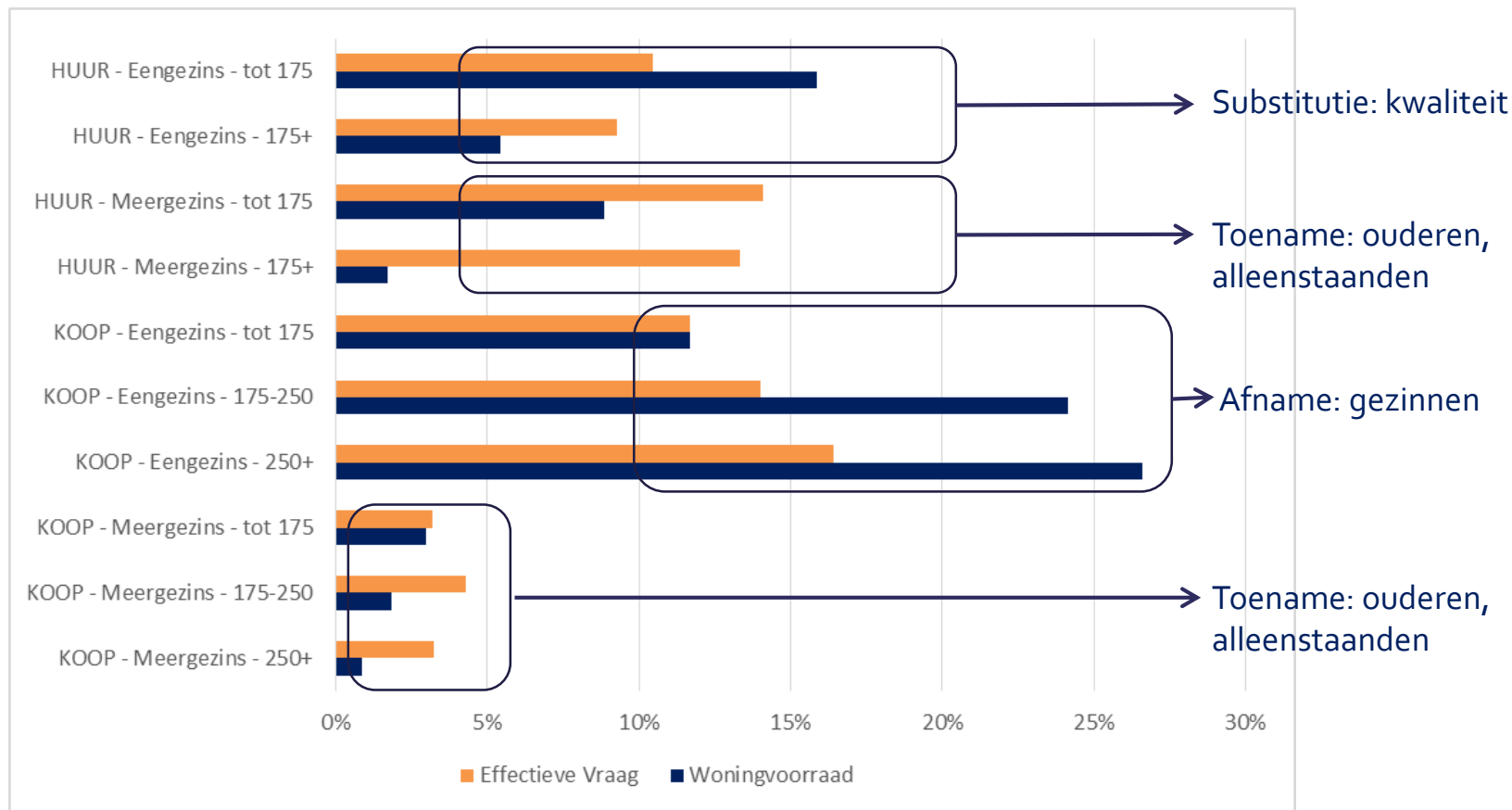
3.1 Begrippenkader

Iedere lijn leidt tot andere uitkomsten, die soms zelfs tegengesteld zijn. We zien bijvoorbeeld in het woonwensenonderzoek een duidelijke vraag naar seniorenwoningen. Deze worden nog nauwelijks gebouwd, omdat ouderen, als het er op aankomt, weinig verhuisgeneigd zijn (redenen lijken divers te zijn: mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen nemen toe, men is gehecht aan de buurt waar men woont, verhuizing kost geld en energie, de verkoopbaarheid van de huidige woning is soms laag). Ze houden daarom eengezinswoningen bezet, die niet kunnen worden betrokken door gezinnen, waardoor een manifeste vraag wordt uitgeoefend naar nieuwe eengezinswoningen. Ondertussen neemt de voorraad eengezinswoningen toe, terwijl de bevolking steeds meer uit oudere en kleine huishoudens bestaat. Dit zal in latere jaren leiden tot een afnemende verkoopbaarheid van de woningen waarvan er 'eigenlijk' te veel in de voorraad zijn ontwikkeld.

In dit voorbeeld leidt dat tot de volgende ontwikkelingen op de drie lijnen. De effectieve vraag naar nieuwbouw (1) is hoog onder huishoudens die een eengezinswoning zoeken. De woningbehoefte op basis van demografische ontwikkeling (2) laat een grote vraag naar eengezinswoningen zien, omdat de gedragingen van nu worden geprojecteerd op de bevolking van straks. De woonwensen (3) geven daarentegen een behoefte aan seniorenwoningen aan.

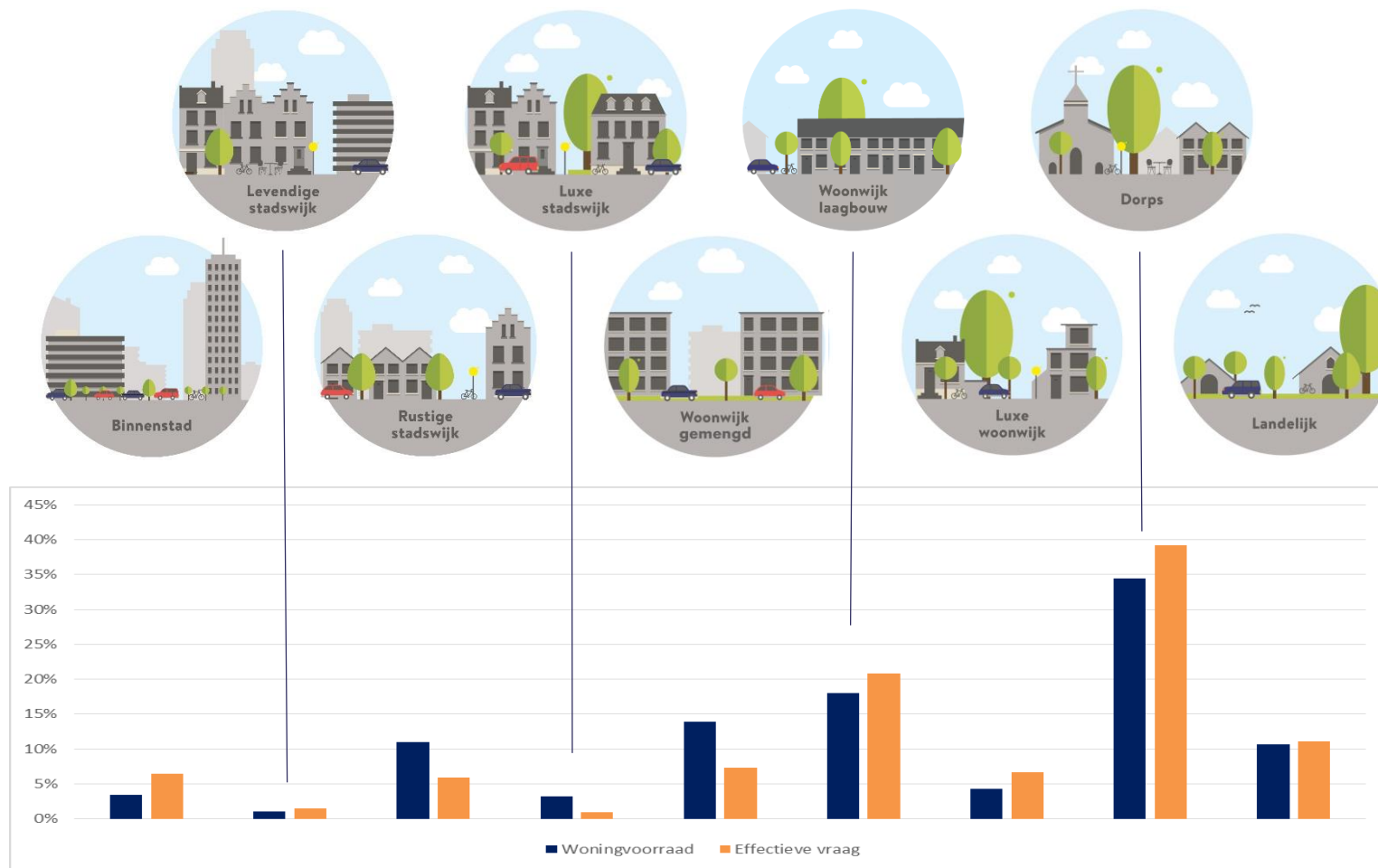
Welke lijn gaat domineren is afhankelijk van het te voeren beleid.

3.2 Effectieve vraag: productsegmenten



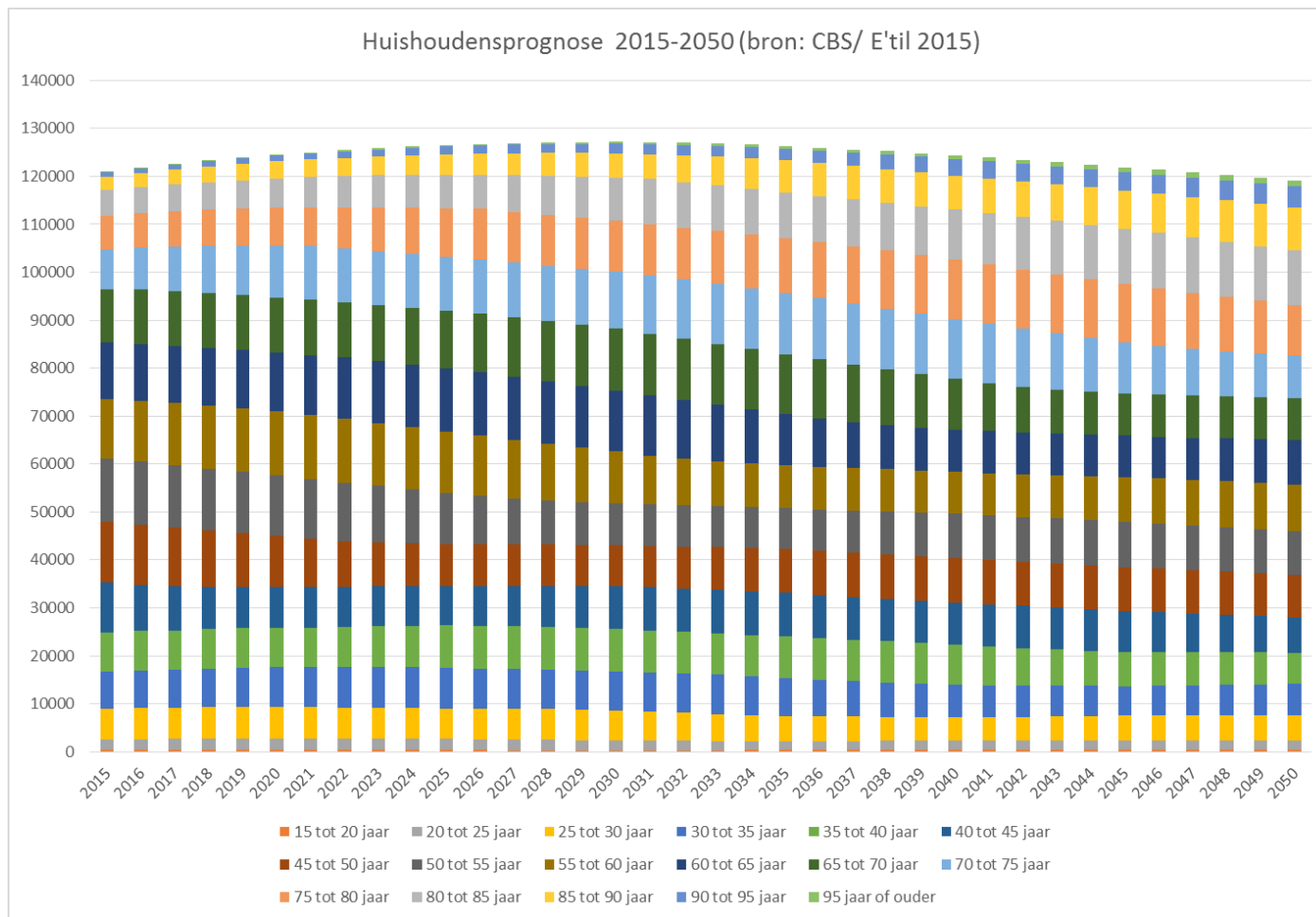
De grafiek toont de procentuele verdeling van de effectieve vraag en de woningvoorraad. De effectieve vraag, uitgedrukt in de vraag naar productsegmenten, toont een lagere vraag naar koop eengezinswoningen (met name middelduur en duur) en een toenemende vraag naar meergezinswoningen (zowel koop als huur en in alle prijsklassen), wanneer deze verdeling wordt vergeleken met de verdeling in de bestaande woningvoorraad. Ook het segment huur eengezins goedkoop toont in verhouding tot de woningvoorraad een lagere vraag. De vraag naar appartementen wordt voor 70% uitgeoefend door alleenstaanden en paren vanaf 55 jaar.

3.2 Effectieve vraag: woonmilieus



Naar woonmilieu zien we een grotere vraag naar Binnenstad, Woonwijk laagbouw, Luxe woonwijk en Dorps. Met name de effectieve vraag naar Dorps valt op. Dorps wil niet zeggen dat dit woonmilieu alleen in de dorpen geboden wordt; het is een woonmilieu dat ten opzichte van de Woonwijk laagbouw een grotere mate van fysieke en sociale variëteit, functiemenging en organische structuur kent. De vraag naar Landelijk wonen bedraagt 10%. Beleidsmatig wordt ervoor gekozen om in verband met de ruimte voor agrarische economie (hindercirkels), recreatieve waarden, en de ladder voor duurzame verstedelijking vooral in te zetten op het benutten van bestaande bebouwing (bv boerderijen) om in deze vraag te voorzien.

3.3 Woningbehoefte 2015-2025



De woningbehoefte baseren we op de prognose van het aantal huishoudens. In de grafiek is de geprognostiseerde ontwikkeling geschetst in de periode 2015-2050. Onze studie beslaat de periode 2015-2025. In deze periode wordt nog een groei verwacht. Rond het jaar 2030 slaat de groei om in een daling. Voor de aansluiting tussen vraag en aanbod is de grote verandering in bevolkingsstructuur misschien nog wel belangrijker. Het aandeel 65+ -huishoudens in de bevolking stijgt in deze periode van 30 naar 45%.

3.3 Woningbehoefte 2015-2025

Woningbehoefte basis Progneff	BEESEL	BERGEN	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Totaal	163	184	317	1063	137	1205	1261	1280	5610
HUUR - Eengezins									
HUUR - Meergezins									
KOOP - Eengezins									
KOOP - Meergezins									
Binnenstad									
Levendige stadswijk									
Rustige stadswijk									
Luxe stadswijk									
Woonwijk gemengd									
Woonwijk laagbouw									
Luxe woonwijk									
Dorps									
Landelijk									

De woningbehoefte baseren we op de Progneff huishoudensprognose 2015. Deze wordt naar woonmilieus en productsegmenten ingevuld op basis van het feitelijke consumentengedrag dat we nu hebben gemeten. Dit leidt tot een 'ideale' voorraad in 2025. Wanneer we die vergelijken met de huidige voorraad, dan zien we verschillen die door ingrepen/ toevoegingen aan de voorraad (kunnen) worden verminderd. Soms zijn de verschillen negatief, dat wil zeggen dat we dan van het betreffende segment of woonmilieu (eigenlijk) te veel hebben. Dat betekent niet dat er dan woningen leeg staan, want van andere woonmilieus is er een tekort. Er is dan sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

In de figuur is weergegeven welke segmenten in omvang kunnen stijgen (blauw) of dalen (rood). Het totaal is weergegeven in groen. We constateren dat de behoefte aan huurwoningen sterker toeneemt dan de behoefte aan koopwoningen. In sommige gemeenten (Venlo, Beesel, Bergen) dreigt de omvang van de voorraad eengezins koopwoningen groter te worden dan de behoefte. Naar woonmilieu gemeten neemt de behoefte aan Dorps wonen en de Woonwijk laagbouw verder toe. In Venlo is er gelijktijdig sprake van een afname van de behoefte aan de Rustige stadswijk en een toename van de behoefte aan Luxe stadswijk en Binnenstad. Dit duidt op een stedelijke vraag die om een hoogwaardiger invulling vraagt.

3.4 Woonwensen op basis van leefstijlonderzoek Limburg (2015)

In 2014-2015 heeft een leefstijlonderzoek plaatsgevonden onder de bevolking van Limburg. Niet alleen het in beeld brengen van leefstijlen onder de populatie was daarvan het doel, ook het signaleren van verschillen tussen vraag naar en aanbod van woningen en woonmilieus was een belangrijke doelstelling.

In de vraagstelling is gevraagd om het huidige woonmilieu te typeren en om het meest aansprekende woonmilieu aan te geven, rekening houdende met de eigen financiële situatie. Niet is aangegeven of men het betreffende woonmilieu in de eigen gemeente zou willen zien. Een vraag naar een binnenstedelijk woonmilieu vanuit de populatie in Beesel zal wellicht eerder in Venlo of Roermond worden vervuld. Ook is niet gevraagd of men daadwerkelijk zou verhuizen, indien het woonmilieu zou worden aangeboden. Het ging in het onderzoek vooral om het signaleren van woonambities.

De tabel toont het verschil tussen de woonmilieus die nu aanwezig zijn en de woonmilieus die de populatie zou wensen.

Woonmilieu	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Binnenstad	-3%	0%	0%	-2%	0%	0%	-1%	-1%	-1%
Levendige stadswijk	0%	-1%	0%	-1%	0%	-1%	2%	0%	0%
Rustige stadswijk	-1%	-6%	-2%	-2%	-2%	-4%	-6%	-5%	-4%
Luxe stadswijk	-2%	-1%	-3%	-1%	-3%	-1%	-4%	-2%	-2%
Woonwijk gemengd	3%	0%	1%	0%	0%	-1%	5%	1%	2%
Woonwijk laagbouw	10%	3%	10%	6%	6%	7%	17%	19%	12%
Luxe woonwijk	-6%	-1%	-2%	-1%	-1%	-4%	-5%	-5%	-4%
Dorps	9%	10%	6%	8%	11%	9%	-1%	-5%	3%
Landelijk	-9%	-3%	-10%	-7%	-11%	-5%	-7%	-2%	-6%
Totaal aantal woningen	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Ter illustratie: in Beesel is er een overschot van 10% van de voorraad (dat is dus ongeveer 600 woningen) aan het woonmilieu Woonwijk laagbouw en een tekort van 6% aan het woonmilieu Luxe woonwijk.

Verschillende zaken vallen op. Op het niveau van Noord-Limburg zien we een groot (theoretisch) overschot aan woonwijken met veel laagbouw. Hiertegenover staat een tekort aan het woonmilieu Luxe woonwijk, hetgeen duidt op een kwaliteitsvraag. Eveneens zien we een tekort aan het woonmilieu Landelijk. Lichte overschotten zien we in de woonmilieus Dorps en Woonwijk gemengd. Aan de meer stedelijke woonmilieus Rustige stadswijk en Luxe stadswijk is een tekort. Verder signaleren we verschillen tussen de gemeenten. In de stedelijke gemeenten zijn de verschillen groter dan in de landelijke gemeenten.

3.4 Woonwensen op basis van leefstijlenonderzoek Limburg (2015)

Naar woningtype zien we parallele uitkomsten.

Woningtype	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Tussen- /hoekwoning	27%	13%	23%	16%	26%	9%	23%	21%	20%
Tweekapper/vrij	-2%	13%	0%	8%	2%	13%	-14%	2%	-1%
Appartement met lift	-8%	-11%	-10%	-9%	-11%	-6%	-10%	-11%	-10%
Appartement zonder lift	3%	3%	3%	2%	0%	3%	11%	4%	6%
Seniorenwoning	-15%	-16%	-16%	-16%	-15%	-16%	-9%	-16%	-13%
Overig	-5%	-1%	1%	0%	-2%	-2%	-1%	-1%	-1%
Totaal aantal woningen	5.963	5.701	7.366	17.117	3.473	17.803	46.943	18.312	122.678

Er is sprake van een (theoretisch) overschot aan tussen- en hoekwoningen, bij uitstek een product van de laagbouwwijk. Tevens zien we een overschot aan appartementen zonder lift. Hier tegenover staan forse tekorten aan appartementen met lift en seniorenwoningen. Hier toont zich een spanning tussen een ouder wordende populatie en een woningvoorraad die daar nog niet goed op is afgestemd.

Een kwalitatieve vraag toont zich in een tekort aan tweekappers/ vrijstaande woningen in de gemeenten Venlo en Beesel.

3.4 Woonwensen op basis van leefstijlenonderzoek Limburg (2015)

De categorie Seniorenwoning kan per gemeente verder worden uitgesplitst. Hieronder is weergegeven hoe de verdeling is per gemeente van de gewenste seniorenwoningen.

Seniorenwoning	Beesel	Bergen	Gennep	Horst aan de Maas	Mook en Middelaar	Peel en Maas	Venlo	Venray	Noord-Limburg
Aanleunwoning	16%	16%	5%	7%	0%	7%	7%	4%	7%
Een woning specifiek voor senioren	45%	57%	67%	49%	52%	56%	50%	51%	52%
Patiowoning / bungalow	26%	23%	20%	31%	37%	32%	37%	40%	33%
Woonzorgcomplex	12%	3%	8%	13%	10%	4%	6%	5%	7%

De woonvraag van ouderen neemt een cruciale positie in in het woonbeleid. Blijven ouderen meer thuis wonen en wordt dat gestimuleerd of is er een steeds manifestere behoefte aan andere woonvormen. Ouderen hebben een relatief lagere verhuisgeneigdheid, slechts 7% geeft aan binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Toch zien we in het onderliggende patroon dat er wel degelijk een behoefte bestaat aan woonvormen die beter aansluiten op de levensfase.

Wanneer we inzoomen op verhuisgeneigde ouderen dan zien we (voor de provincie Limburg) de volgende preferenties:

65+ en verhuisgeneigd	gewenst
Appartement met lift	36%
Seniorenwoning	
patiwoning/ bungalow	15%
woning specifiek voor senioren	25%
woonzorgcomplex	3%
aanleunwoning	7%
Overig (vrijstaand, tussenwoning, etc.)	14%
Totaal	100%

We zien dat de vraag van ouderen voor een groot deel uitgaat naar appartementen met lift, maar ook grondgebonden woningen, waaronder patiowoningen/ bungalows zijn veelgevraagd.

3.5 Plancapaciteit

PLANCAPACITEIT PER 1 JANUARI 2015	BEESEL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL
Huurwoning	102	0	10	105	43	290	160	243	953
Koopwoning	171	151	192	123	102	1466	1216	1512	4933
Eigendom onbekend	45	290	443	1006	362	0	1119	103	3368
Eengezinswoning	102	334	135	969	0	1456	1085	1163	5244
Meergezinswoning	191	9	3	81	0	299	444	626	1653
Type onbekend	25	95	507	184	507	0	966	69	2353
Totaal	318	441	645	1234	507	1756	2495	1858	9254

Er is sprake van een plancapaciteit in de regio van 9.254 woningen. Dit is exclusief de nog verborgen plancapaciteit (bijvoorbeeld in centra van kernen met 'gemengde bestemmingen' waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd, die qua locatie soms ook beter aansluiten op de woningvraag). Deze plancapaciteit is (ruim) hoger dan de woningbehoefte. Per gemeente hebben we de effectieve vraag, de woningbehoefte en de woonwensen verder uitgewerkt naar de vraag naar en behoefte aan specifieke productsegmenten en woonmilieus.

Iedere locatie kan worden gescoord op de mate waarin de locatie bijdraagt aan het bereiken van de ideale woningvoorraad in 2025. Mede op basis van deze bijdrage kunnen locaties worden geprioriteerd om in ontwikkeling te nemen.

3.6 Noord-Limburg

In de volgende tabel zijn de Effectieve Vraag (EV), de woningbehoefte en de woonwensen voor de gehele regio weergegeven¹. De EV bedraagt circa 760 woningen per jaar²; de totale behoefte tussen 2015 en 2025 bedraagt 5.610 woningen; dat is ca 560 woningen per jaar. De EV betreft de vraag die op korte termijn wordt uitgeoefend. Deze is hoger dan de gemiddelde toename per jaar op langere termijn. We vermoeden dat dit te maken heeft met een inhaalvraag na de jaren van crisis. Dat betekent dat in de komende jaren de productie op een hoger niveau kan liggen dan in de rest van de 10-jaarsperiode.

De woningbehoefte van 5.610 woningen hebben we verdeeld over hoofdcategorieën en woonmilieus conform de bestaande (verhuis)gedragingen. Wanneer de woningbehoefte veel lager is dan de effectieve vraag (over 10 jaar gemeten), dan is de toevoeging van woningen in het betreffende segment of woonmilieu kritisch. De omvang van de bestaande voorraad in dat segment of woonmilieu wordt dan te ruim met gevolgen voor de verkoopbaarheid en prijsvorming van de woningen in dat segment. Dat betekent evenwel niet dat de woningen in dat geval niet moeten worden toegevoegd, want er is sprake van een reële vraag. Maar het betekent wel dat mogelijk aanvullende maatregelen genomen moeten worden in de bestaande voorraad. In het leefstijlenonderzoek Limburg constateerden we een overschot aan rijwoningen bij een gelijktijdig tekort aan vrijstaande woningen en tweekappers. Er is dus sprake van een kwalitatieve vraag.

Wanneer de woningbehoefte veel hoger is dan de effectieve vraag, dan duidt dat op een situatie waarin de woningbehoefte blijkbaar niet geactiveerd wordt. Het kan zijn dat er (nog) geen goed aanbod is, waar men werkelijk behoefte aan heeft, dat de prijs te hoog is of dat de woningen niet in het gevraagde woonmilieu staan. Het verdient aanbeveling om dat samen met de potentiële vragers te bespreken.

We constateren in Noord-Limburg dat de effectieve vraag het grootst is naar eengezinskoopwoningen. Bijna 2/3 van de vraag gaat uit naar eengezinswoningen. Tegelijkertijd zien we dat de woningbehoefte nog wel aanwezig is, maar dat deze geen ruimte biedt om een dergelijke effectieve vraag gedurende 10 jaar te bedienen. Dit marktsegment wordt in de komende jaren kritischer en dus risicovoller. Het is wenselijk om iedere toevoeging in dit segment te beoordelen op z'n meerwaarde om te voorkomen dat 'teveel van 't zelfde' wordt gebouwd.

Ongeveer 1/3 van de vraag gaat uit naar appartementen, terwijl het aandeel in de voorraad slechts 15% is. Dit duidt op een aanpassing van de structuur van de voorraad aan een andere populatie. Dit past bij de demografische ontwikkeling. Toch is de woningbehoefte verhoudingsgewijs veel ruimer. We denken dat het daarom belangrijk is ruimte te bieden voor productontwikkeling in dit segment om aan te sluiten op een toenemende vraag.

¹ In deze rapportage werken we met uitkomsten van berekeningen op basis van scenario's. Dat betekent dat aan deze getallen geen absolute waarde kan worden toegekend, maar dat deze vooral richting geven voor de invulling van het beleid..

² In de berekening zijn aantallen per kern en gemeente afgerond

NOORD-LIMBURG	Nieuwbouw per jaar									Woning- behoefte 2015-2025	Woon- wensen 2014	Plan- capaciteit per 1-1-2015
	basis 2010-2015											
	BEESL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL	op basis van demo- grafische ontwik- keling	op basis van leefstijlen onderzoek	
Woningvoorraad	5963	5701	7366	17117	3473	17803	46943	18312	122678			
Woningbehoefte	16	18	32	106	14	121	126	127	560	5610		9254
Effectieve Vraag	44	35	51	85	14	125	295	111	760			
HUUR - Eengezins - tot 175	6	4	4	7	2	12	31	12	79	-1053		
HUUR - Eengezins - 175+	4	4	5	8	2	8	30	10	71	3374		
HUUR - Meergezins - tot 175	7	6	8	9	2	13	47	15	107	285		
HUUR - Meergezins - 175+	7	6	5	13	2	11	43	14	101	1336		
KOOP - Eengezins - tot 175	5	4	6	10	2	12	36	12	87	230		
KOOP - Eengezins - 175-250	5	6	7	17	2	17	35	17	105	213		
KOOP - Eengezins - 250+	5	3	13	18	2	26	37	18	122	455		
KOOP - Meergezins - tot 175	1	1	2	0	0	10	11	3	28	252		
KOOP - Meergezins - 175-250	1	1	2	5	1	14	14	3	41	389		
KOOP - Meergezins - 250+	1	1	1	3	0	3	13	5	25	129		
Huur	25	20	22	38	8	44	151	51	358	3942	neutraal	953
Koop	19	16	31	53	6	81	145	58	409	1668	tekort	4,933
Eigendom onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0				3,368
Eengezinswoning	26	22	36	60	10	75	169	69	465	3219	overschot	5,244
Meergezinswoning	18	14	17	31	4	50	127	40	302	2391	neutraal	1,653
Type onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0				2,353
Woonmilieu	0	0	0	0	0	0	0	0				
Binnenstad	3	1	3	4	1	7	24	5	48	202	neutraal	
Levendige stadswijk	1	0	1	1	0	0	6	2	11	8	neutraal	
Rustige stadswijk	3	1	2	4	1	8	18	6	44	175	tekort	
Luxe stadswijk	0	0	1	1	0	0	4	1	7	222	tekort	
Woonwijk gemengd	4	1	2	4	1	7	27	7	55	387	overschot	
Woonwijk laagbouw	7	9	8	16	3	25	64	24	156	1305	overschot	
Luxe woonwijk	3	1	5	8	1	9	16	5	49	293	tekort	
Dorps	20	18	20	37	5	51	104	42	298	2711	overschot	
Landelijk	4	5	6	10	1	14	28	15	83	300	tekort	

De woningbehoefte bedraagt 5610 woningen in de periode 2015-2015 bij een plancapaciteit van 9254 woningen. De effectieve vraag, gebaseerd op het feitelijke actuele verhuisgedrag, ligt ongeveer 35% hoger dan de woningbehoefte. De effectieve vraag beschouwen we als de vraag op korte termijn; de woningbehoefte als de vraag op lange termijn.

Nemen we de huidige verdeling van de bewoners over de voorraad als maatstaf dan zien we een overschot aan goedkope en een groot tekort aan duurdere eengezins huurwoningen. We interpreteren dit als een kwaliteitsvraag. Gezien de beperkte effectieve vraag is realisatie hiervan niet realistisch.

De effectieve vraag (in aantal woningen per jaar) is bij deze segmenten veel hoger dan de woningbehoefte (in aantal woningen per 10 jaar). Dat betekent dat voorzichtigheid is geboden bij realisatie van woningen in deze segmenten.

Er is sprake van een forse overcapaciteit in het segment eengezins koopwoningen.

Met name de woonmilieus Woonwijk laagbouw en Dorps wonen laten een grote vraag zien (**effectieve vraag en woningbehoefte**). Omdat de bevolking vergrijsst en andere woonvoorkeuren laat zien (**woonwensen**), is in deze milieus sprake van een voorraadrisico.

Leeswijzer

Dit zijn de productsegmenten onderscheiden naar eigendom, woningtype en WOZ-waarde. HUUR-Eengezins – tot 175 betekent een eengezinshuurwoning met een WOZ-waarde tot € 175.000,-. Dit is over het algemeen een goedkope huurwoning.

De **Effectieve Vraag** betreft het actuele vraagbeeld op basis van feitelijk verhuisgedrag. Let wel: deze vraag wordt uitgeoefend door de huishoudens in deze gemeenten. Dit geeft niet noodzakelijkerwijs aan wáár deze huishoudens dit woonmilieu zoeken. Het woonmilieu Binnenstad zoekt men uiteraard in de steden.

De **woningbehoefte** is op basis van de demografische prognose voor de gemeenten en het actuele woongedrag vertaald naar een behoefte aan de verschillende producten en woonmilieus in de periode 2015-2025. Een negatief getal betekent een (theoretisch) overschot.

De **woningvoorraad** is de woningvoorraad per 1-1-2015.

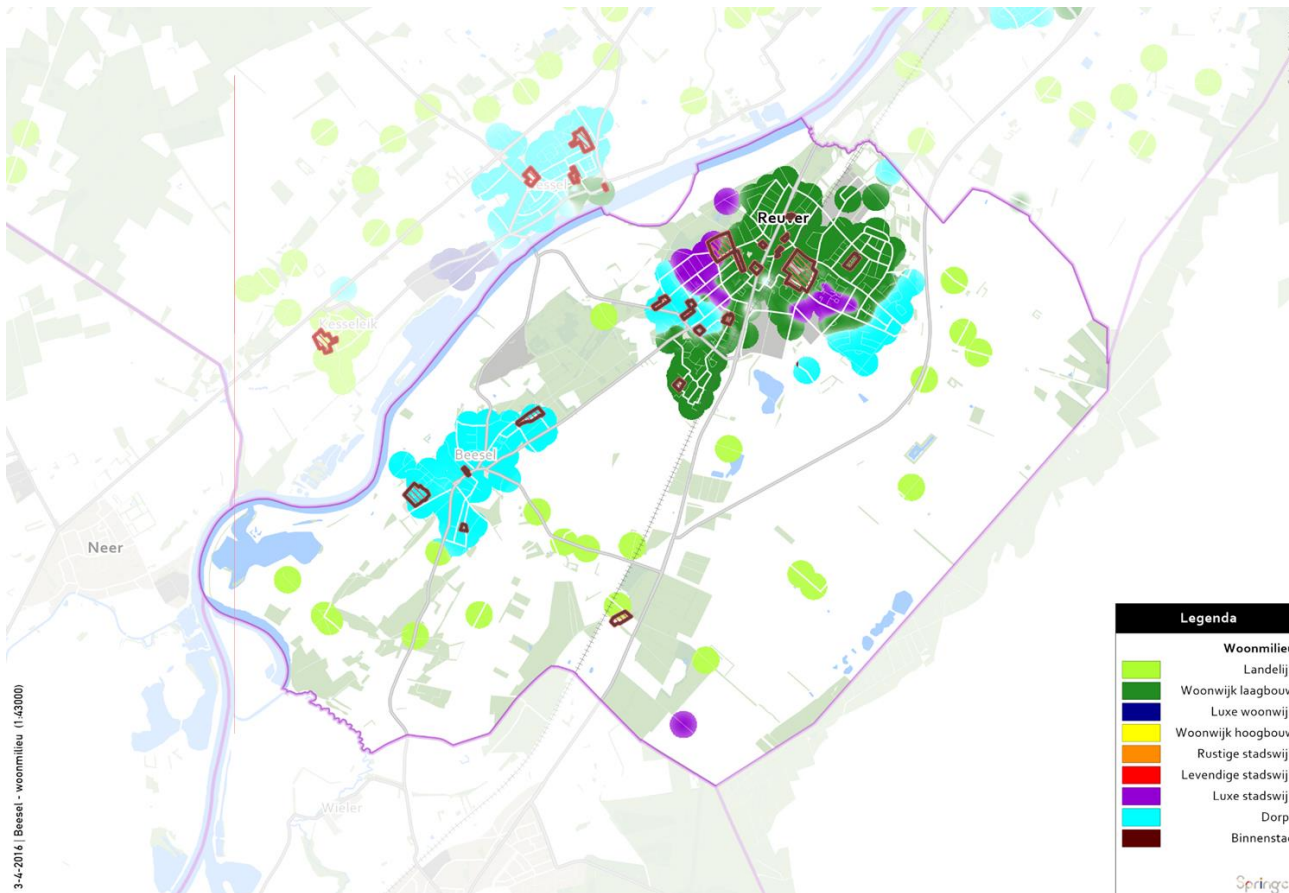
De **plancapaciteit** betreft de totale plancapaciteit per 1-1-2015 en is in totaliteit vermeld plus onderscheiden naar hoofdcategoryen. Deze plancapaciteit kan ook woningproductie na 2025 bevatten.

De **woonwensen** zijn gebaseerd op het leefstijlonderzoek Limburg en hier weergegeven met een indicatie of het betreffende segment een tekort of een overschot laat zien. Wanneer vraag en aanbod redelijk op elkaar aansluiten is de term 'neutraal' gebruikt. De termen hebben geen betrekking op de EV of woningbehoefte.

NOORD-LIMBURG	Nieuwbouw per jaar									Woning-behoefte 2015-2025	Woon-wensen 2014	Plan-capaciteit per 1-1-2015
	basis 2010-2015											
	BEESL	BERGEN LB	GENNEP	HORST AAN DE MAAS	MOOK EN MIDDELAAR	PEEL EN MAAS	VENLO	VENRAY	TOTAAL			
Woningvoorraad	5963	5701	7366	17117	3473	17803	46943	18312	122678	op basis van demografische ontwikkeling	op basis van leefstijlonderzoek	
Woningbehoefte	16	18	32	106	14	121	126	127	560	5610		9254
Effectieve Vraag	44	35	51	85	14	125	295	111	760			
HUUR - Eengezins - tot 175	6	4	4	7	2	12	31	12	79	-1053		
HUUR - Eengezins - 175+	4	4	5	8	2	8	30	10	71	3374		
HUUR - Meergezins - tot 175	7	6	8	9	2	13	47	15	107	285		
HUUR - Meergezins - 175+	7	6	5	13	2	11	43	14	101	1336		
KOOP - Eengezins - tot 175	5	4	6	10	2	12	36	12	87	230		
KOOP - Eengezins - 175-250	5	6	7	17	2	17	35	17	105	213		
KOOP - Eengezins - 250+	5	3	13	18	2	26	37	18	122	455		
KOOP - Meergezins - tot 175	1	1	2	0	0	10	11	3	28	252		
KOOP - Meergezins - 175-250	1	1	2	5	1	14	14	3	41	389		
KOOP - Meergezins - 250+	1	1	1	3	0	3	13	5	25	129		
Huur	25	20	22	38	8	44	151	51	358	3942	neutraal	953
Koop	19	16	31	53	6	81	145	58	409	1668	tekort	4,933
Eigendom onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0			3,368
Eengezinswoning	26	22	36	60	10	75	169	69	465	3219	overschot	5,244
Meergezinswoning	18	14	17	31	4	50	127	40	302	2391	neutraal	1,653
Type onbekend	0	0	0	0	0	0	0	0	0			2,353
Woonmilieu	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Binnenstad	3	1	3	4	1	7	24	5	48	202	neutraal	
Levendige stadswijk	1	0	1	1	0	0	6	2	11	8	neutraal	
Rustige stadswijk	3	1	2	4	1	8	18	6	44	175	tekort	
Luxe stadswijk	0	0	1	1	0	0	4	1	7	222	tekort	
Woonwijk gemengd	4	1	2	4	1	7	27	7	55	387	overschot	
Woonwijk laagbouw	7	9	8	16	3	25	64	24	156	1305	overschot	
Luxe woonwijk	3	1	5	8	1	9	16	5	49	293	tekort	
Dorps	20	18	20	37	5	51	104	42	298	2711	overschot	
Landelijk	4	5	6	10	1	14	28	15	83	300	tekort	

Dit zijn de woonmilieus die we onderscheiden hebben. De effectieve vraag en de woningbehoefte wordt dus ook uitgedrukt in aantallen woningen per woonmilieu

3.7.1 Beesel

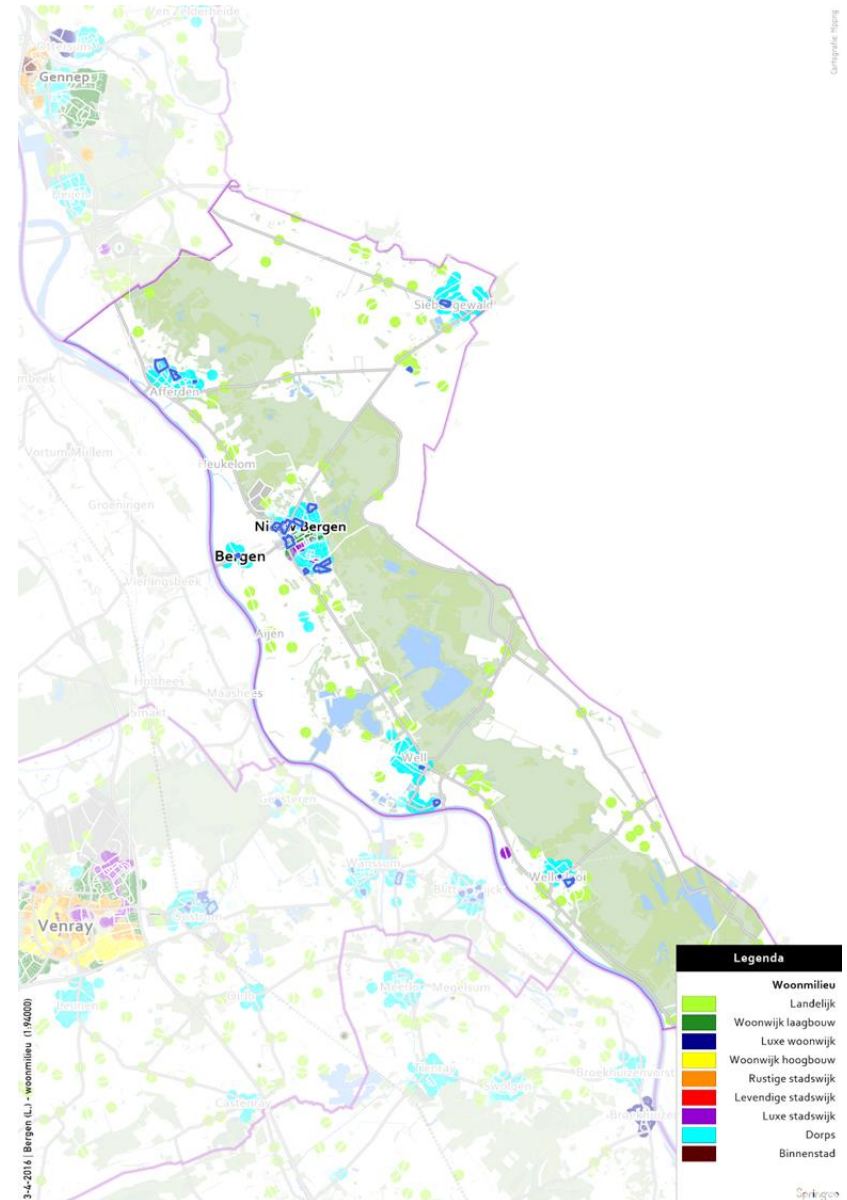


In de gemeente Beesel is de plancapaciteit circa 40% te hoog vergeleken met de woningbehoefte. De woningbehoefte is in verhouding tot de effectieve vraag laag (zie volgende slide). Dat betekent dat de bouwcapaciteit voorzichtig moet worden aangewend. Met name koop eengezinswoningen vormen een kritisch segment, vooral in de woonmilieus Woonwijk gemengd, Woonwijk laagbouw en Dorps. Er is een behoefte aan meergezins huurwoningen/ ouderenwoningen, waarvoor plancapaciteit goeddeels beschikbaar is in het bestemmingsplan Oppe Brik. De gemeente constateert een grote vraag bij jongeren/ starters, zowel in Reuver als Beesel. Het zijn vooral de woonmilieus Luxe woonwijk en Landelijk die nog uitbreiding kunnen hebben. De woningvraag wordt voor 80-90% in Reuver uitgeoefend. Er is weinig doorstroming in het corporatiebezit. De mogelijkheden voor inbreiding zijn beperkt.

3.7.2 Bergen LB

In de gemeente Bergen LB is de beschikbare plancapaciteit aanzienlijk hoger dan de woningbehoefte. De plancapaciteit bestaat uit veel koopwoningen. De woningbehoefte toont juist een grotere vraag naar huurwoningen (voornamelijk voor ouderen) welke in de plancapaciteit niet beschikbaar zijn.

De grootste vraag gaat uit naar Dorps en Woonwijk laagbouw. Als we het huidige woonpatroon van huishoudens doorzetten, dat biedt de demografische ontwikkeling daarvoor ook wel ruimte, maar wanneer we de woonwensen als maatstaf nemen, dan zien we dat er een vraag aanwezig is van ouderen die hun huidige grondgebonden woning graag zouden inruilen voor een seniorenwoning of een appartement met lift in een omgeving met voldoende voorzieningen. Ongeveer de helft van de productie kan in Nieuw Bergen (de hoofdkern) plaatsvinden. De andere helft kan verspreid over de andere kernen worden ontwikkeld.

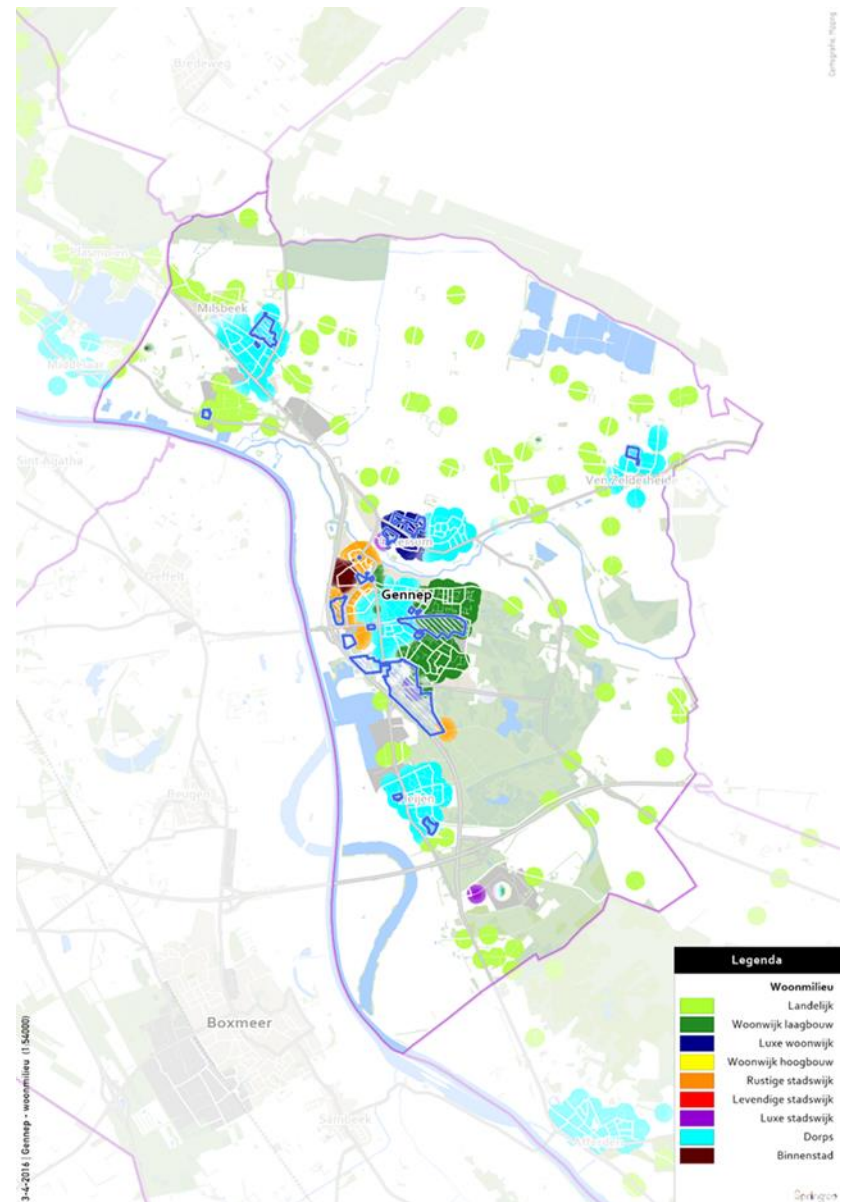


3.7.3 Gennepe

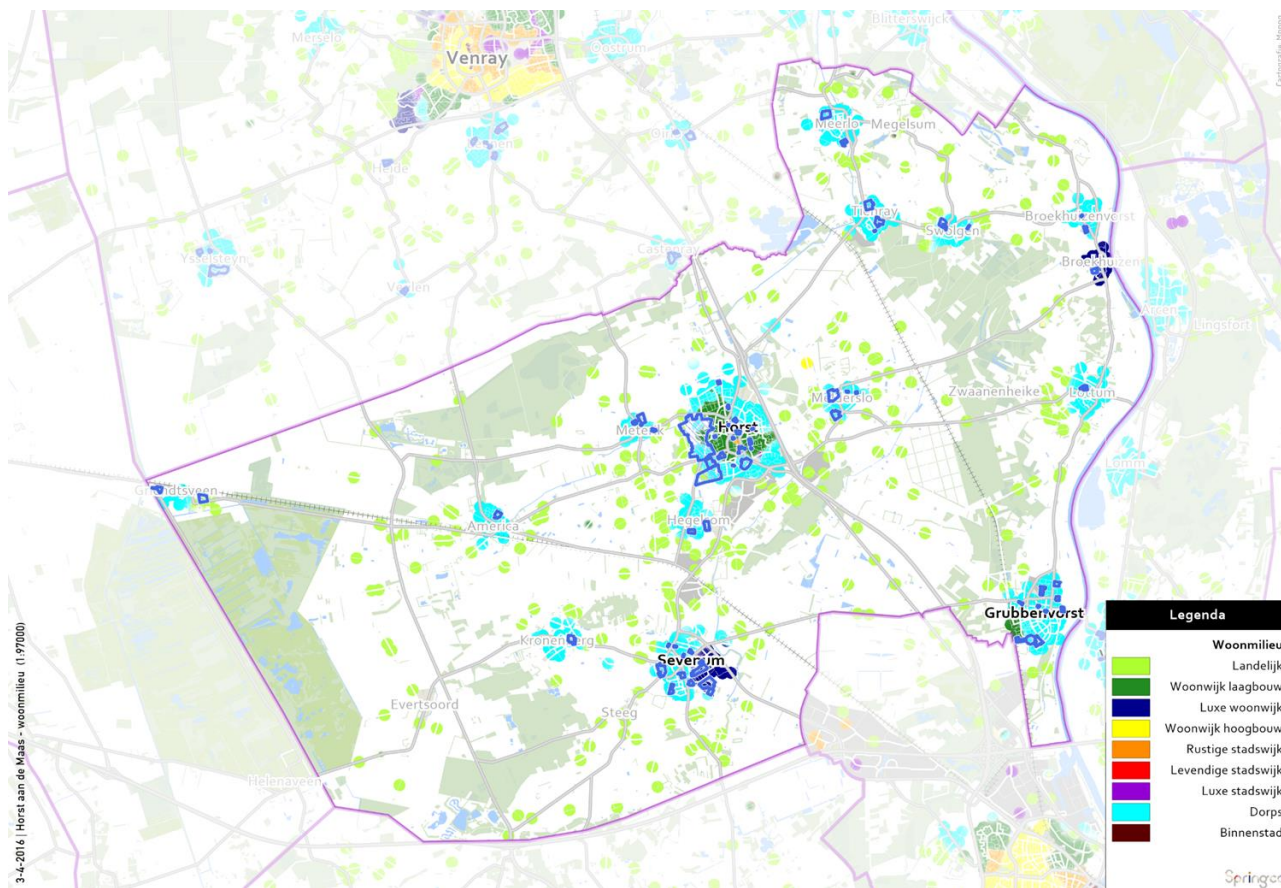
In de gemeente Gennepe is de beschikbare plancapaciteit twee maal zo groot dan de woningbehoefte per 1-1-2015. De plancapaciteit bestaat momenteel uit veel eengezinswoningen. Hoewel er wel sprake is van een woningbehoefte en woningvraag in dit segment in zowel de koop- als de huursector, wijst het woonwensenonderzoek op een overschot aan eengezinswoningen. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen/ appartementen in zowel de koop- als de huursector. Bijna de helft van de totale nieuwbouwvraag wordt door senioren (boven 55 jaar) uitgeoefend: er is een duidelijke behoefte aan seniorenwoningen. Dat betekent dat kritisch moet worden omgegaan met de realisatie van eengezinskoopwoningen.

In Gennepe is er vraag naar een stedelijk en landelijk woonmilieu. Het woonmilieu Woonwijk laagbouw heeft een kritische grens bereikt. Hierin zou geen uitbreiding meer moeten plaatsvinden.

Ongeveer 2/3 van de productie kan in de kern Gennepe plaatsvinden. Het resterende deel kan verspreid worden gerealiseerd in de andere kernen.



3.7.4 Horst aan de Maas



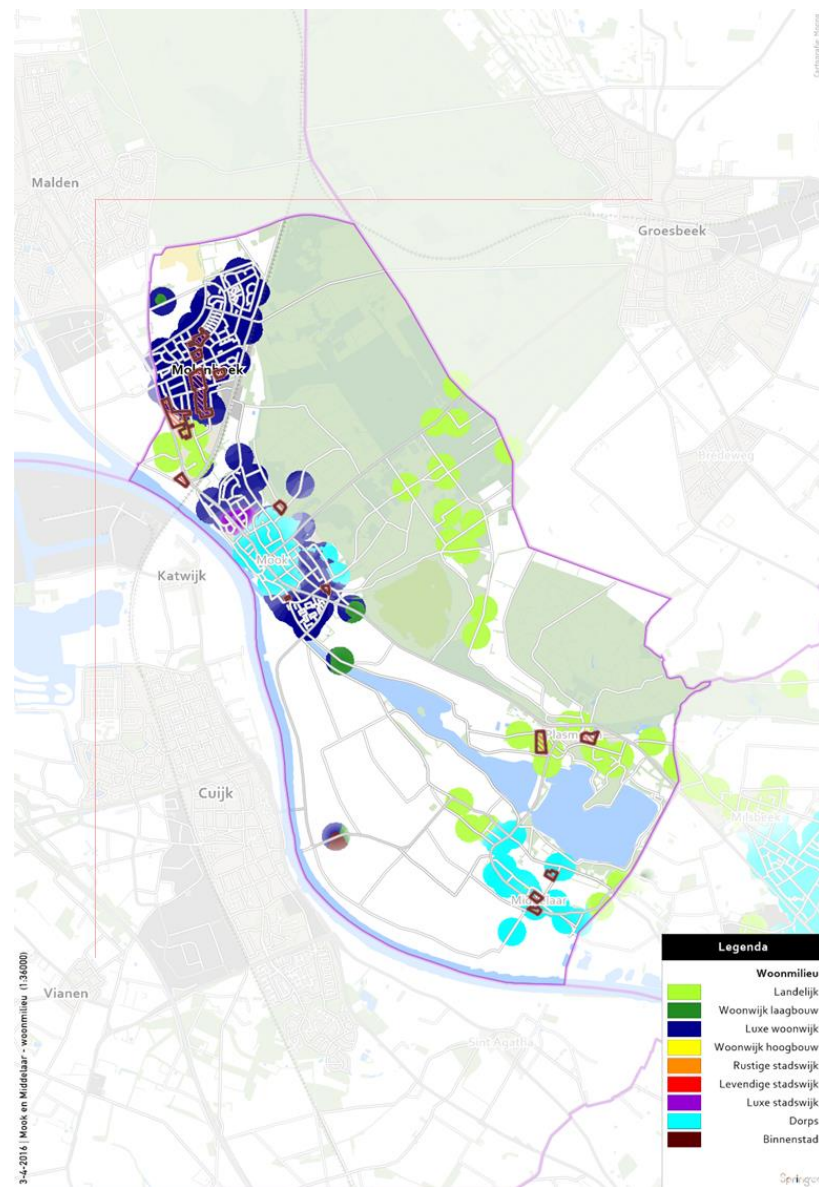
In de gemeente Horst aan de Maas staat de plancapaciteit kwantitatief redelijk goed in verhouding tot de woningbehoefte. Er is vraag naar woningen in alle categorieën. Een groot deel van de plancapaciteit wordt evenwel ingezet voor de bouw van eengezinswoningen, terwijl het woonwensen-onderzoek juist wijst op een tekort aan (huur)woningen voor ouderen. De gemeente constateert tevens een tekort aan woningen voor starters/ jongeren. In de plancapaciteit mogen daarom meer meergezinswoningen worden opgenomen. Hoewel de grootste vraag uitgaat naar dorps wonen, zien we dat hier wel een risico is dat er teveel woningen in dit woonmilieu worden gerealiseerd. Ongeveer de helft van de productie kan in de kern Horst plaatsvinden. Daarnaast zien wij met name vraagdruk in Sevenum en Grubbenvorst.

3.7.5 Mook en Middelaar

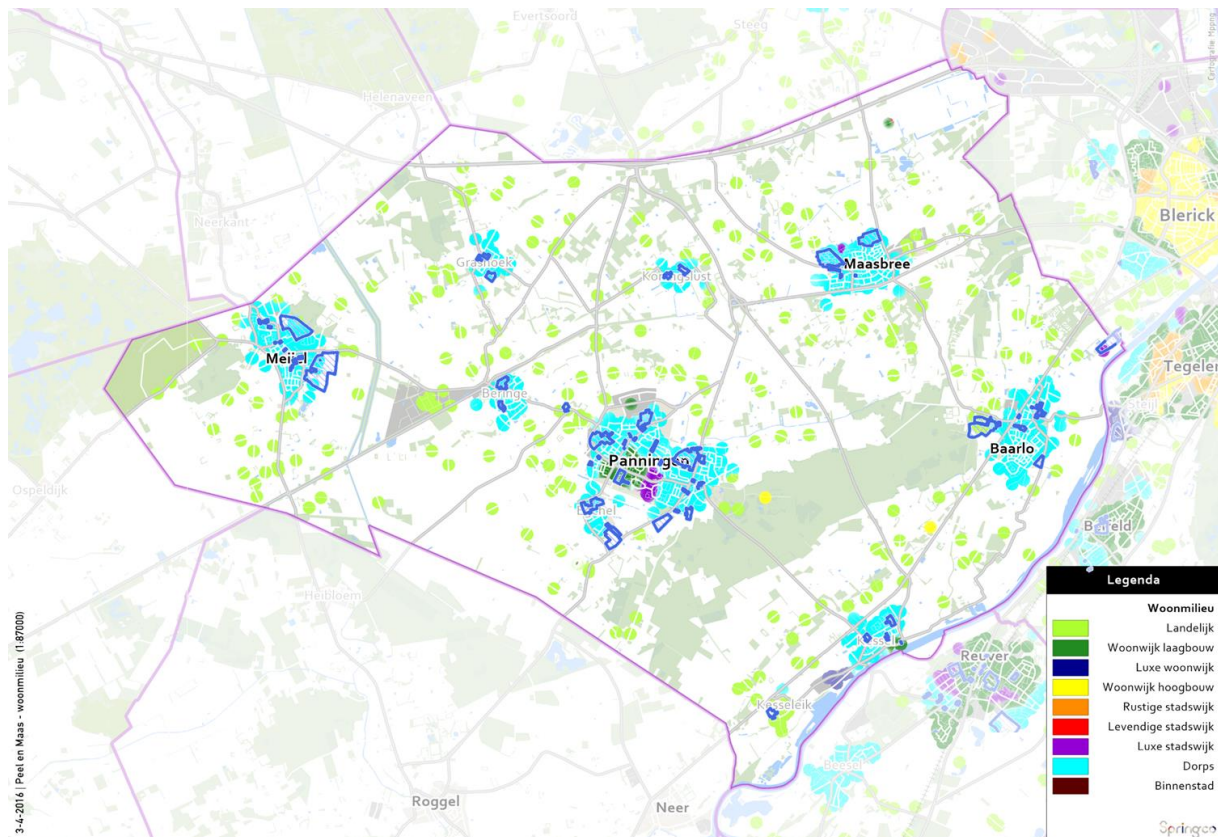
In Mook en Middelaar is de plancapaciteit aanzienlijk groter dan de woningbehoefte, maar bijna 300 van de 507 woningen betreft zachte plancapaciteit, die daardoor gemakkelijker kan worden teruggebracht. De plancapaciteit bestaat uit veel koopwoningen. In Mook is relatief veel en in Molenhoek is relatief weinig plancapaciteit.

Woonwensen duiden op overschot aan eengezinswoningen. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen/ appartementen.

In Mook en Middelaar is vooral sprake van een behoefte aan Landelijk wonen. Het dorps wonen en de Laagbouwwijk laten ook een grote vraag zien, maar wanneer we inzoomen op die vraag dan zien we een dreigend overschot ontstaan. Voorzichtigheid met de realisatie van deze woonmilieus is daarom geboden.



3.7.6 Peel en Maas



In de gemeente Peel en Maas lijkt de plancapaciteit redelijk in verhouding te staan tot de woningbehoefte. Maar als je rekening houdt met de nog verborgen plancapaciteit binnen de “gemengde of centrumvoorzieningen bestemming” in de kernen, waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd en het mogelijk creëren van ruimte voor het transformeren van leegstaand of nog leegkomend vastgoed, staat ook Peel en Maas voor een behoorlijke reductieopgave. In de plancapaciteit zijn wel erg veel koop eengezinswoningen opgenomen; meer dan de behoefte in de komende 10 jaar. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen/appartementen, voor een belangrijk deel in de huursector. Dat is een aandachtspunt. Hoewel de grootste vraag uitgaat naar dorps wonen en woonwijk laagbouw is er sprake van een dreigend overschot aan deze woonmilieus. Ook bij Peel en Maas is deze vraag erg afhankelijk van de mate waarin ouderen voor een woning kiezen, die beter past bij hun woonvoorkeuren. De woningvraag is gelijkmatig over de kernen verdeeld. Dat zien we terug in de bouwcapaciteit.

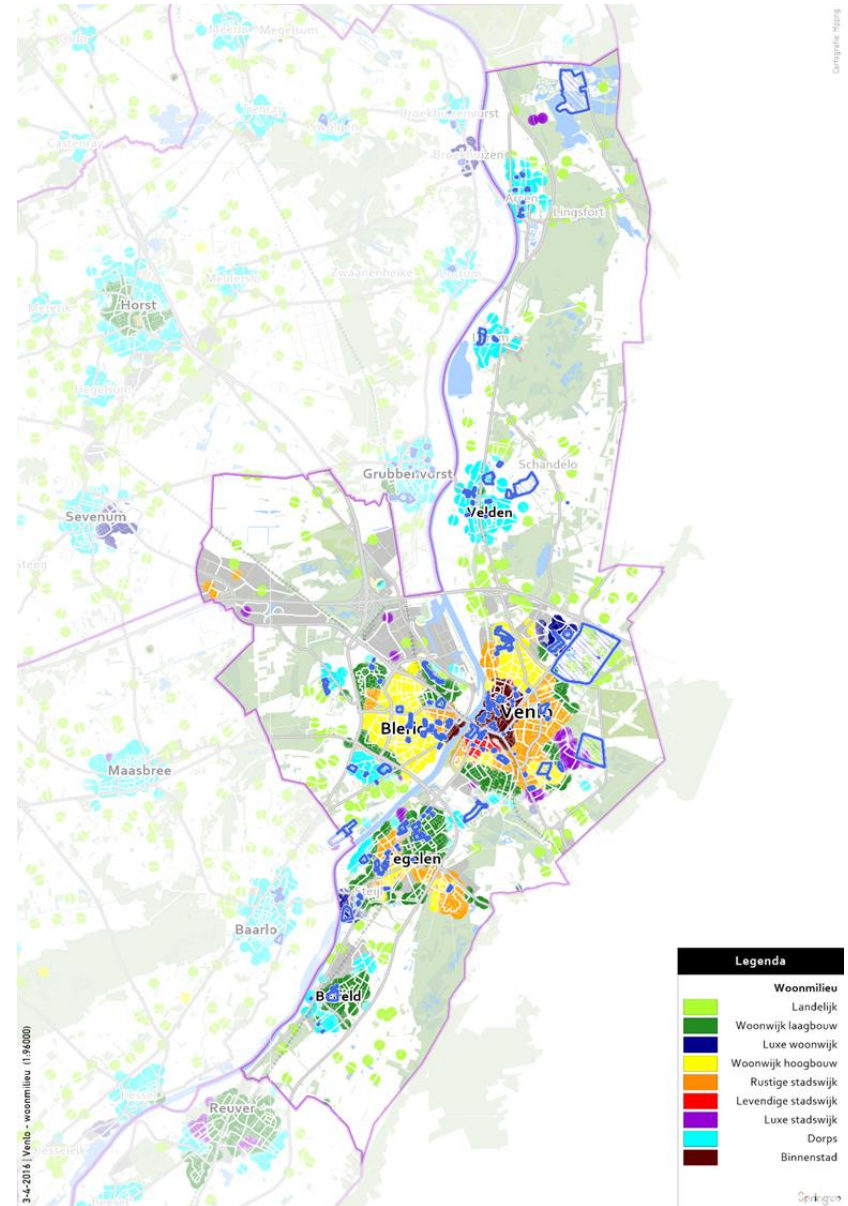
3.7.7 Venlo

In Venlo is de plancapaciteit een tweevoud van de woningbehoefte. De plancapaciteit kent bovendien veel koop eengezinswoningen. Dit is een kritisch segment op lange termijn, al is de effectieve vraag op korte termijn groot. In het woonwensenonderzoek constateerden we een overschot aan tussen-/hoekwoningen en een tekort aan 2kap/vrijstaande woningen. Er is dus sprake van een kwaliteitsvraag. Deze kwaliteitsvraag zien we ook terug bij de woonmilieus. Er is een tekort aan de woonmilieus Luxe woonwijk, Luxe stadswijk en Landelijk wonen.

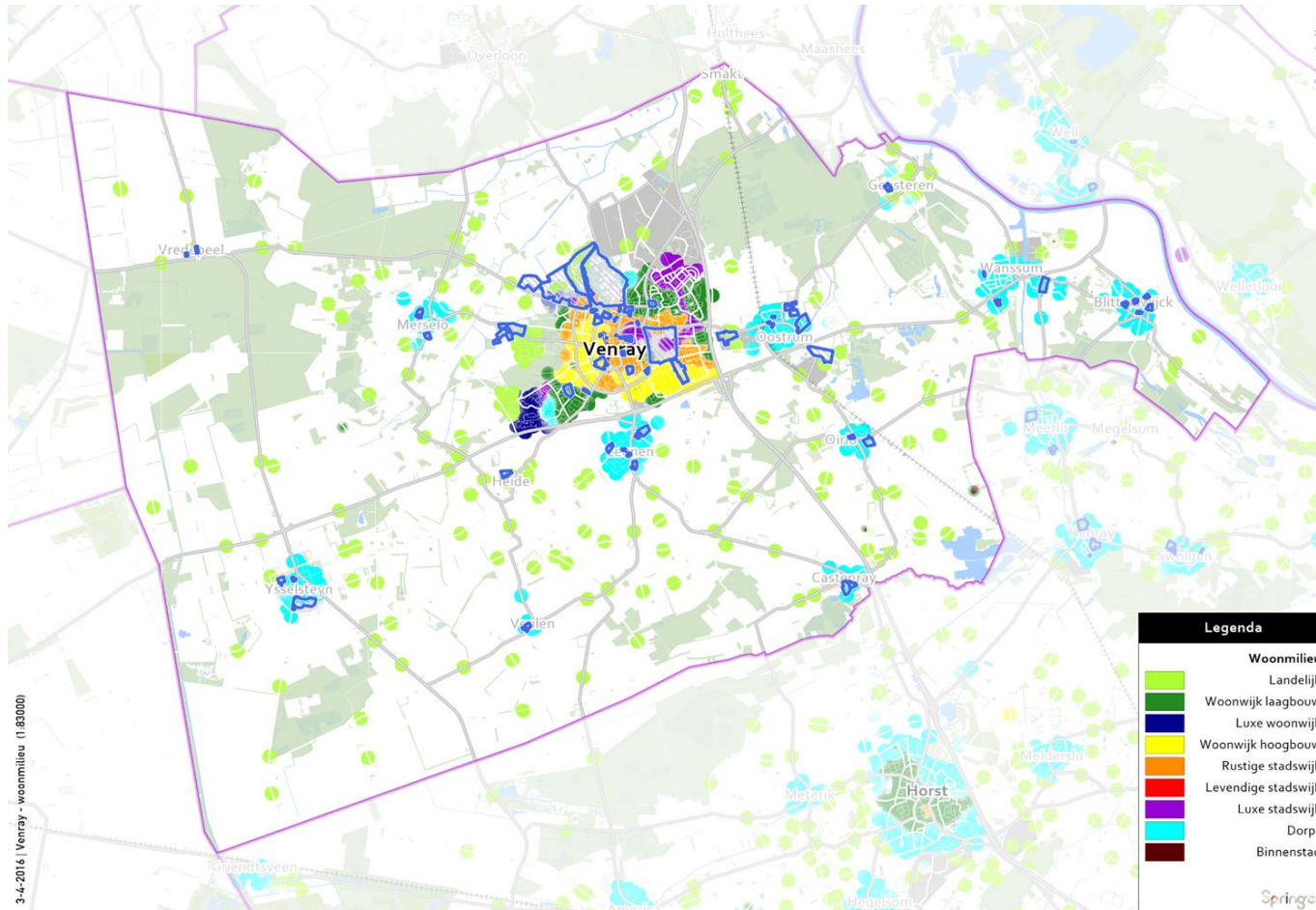
Een risico signaleren we bij de woonmilieus Woonwijk gemengd en de Woonwijk laagbouw. Hoewel er wel sprake is van een vraag naar nieuwbouwwoningen in deze woonmilieus zal terughoudend met deze vraag moeten worden omgegaan.

De vraag naar Dorps is groot, maar de woningbehoefte geeft geen tekort aan in dit woonmilieu. Huishoudens die dit woonmilieu zoeken, kunnen goed in de regio worden bediend. Omgekeerd kunnen vanuit de omgeving huishoudens worden aangetrokken door het stedelijk klimaat in Venlo. We zien dat er een vraag is naar uitbreiding van vooral kwalitatief stedelijke woonmilieus (Luxe stadswijk, Binnenstad).

We constateren dat de plancapaciteit die in het dorpse woonmilieu aanwezig is op een aantal plaatsen nauwelijks extra vraag genereert. Hierdoor is het schrappen van plancapaciteit binnen dit woonmilieu op deze locaties noodzakelijk.



3.7.8 Venray



In de gemeente Venray staat de plancapaciteit redelijk in verhouding tot de woningbehoefte. De plancapaciteit bevat (te) veel koop eengezinswoningen; meer dan de behoefte in de komende 10 jaar. Tegelijkertijd zien we dat de vraag naar koopeengezinswoningen hoger is dan in veel andere gemeenten in Noord-Limburg. Alleen in Horst aan de Maas en Peel en Maas zien we een duidelijke vraag en behoefte aan woningen in dit segment. Bijna de helft van de vraag wordt door huishoudens ouder dan 55 jaar uitgeoefend. Dat verklaart een vraag naar appartementen van bijna 40% van de nieuwbouwproductie.

In Venray zien we, in tegenstelling tot de meeste andere gemeenten in Noord-Limburg, een tekort aan het woonmilieu Dorps. Een tekort nemen we ook waar in de Rustige en Luxe stadswijk. De Woonwijk laagbouw toont een potentieel overschot.

Inhoudsopgave

1. Conclusies en aanbevelingen
2. Woningvoorraad, bewoning en verhuisdynamiek
 1. Woningvoorraad
 2. Nultredenwoningen
 3. Bewoning van de woningvoorraad
 4. Verhuisdynamiek
3. Effectieve vraag en woningbehoefte
 1. Begrippenkader
 2. Effectieve vraag
 3. Woningbehoefte
 4. Woonwensen
 5. Plancapaciteit
 6. Resultaten Noord Limburg
 7. Resultaten per gemeente

Bijlagen

- I. Onderzoeksverantwoording
- II. Typering woonmilieus

I. Onderzoeksverantwoording

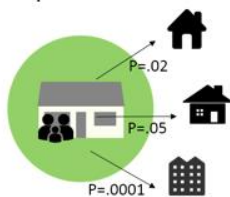
Effectieve vraag

Mensen verhuizen van de ene plek naar de andere plek om hun woonsituatie te verbeteren. Ze gaan ruimer wonen, of krapper, duurder of goedkoper, dichterbij hun werk of dichterbij voorzieningen. Deze dynamiek geeft ons informatie over zogenaamde 'revealed preferences': aangetoonde preferenties op basis van werkelijk gedrag. Wij beschikken op adresniveau over informatie over de woningvoorraad naar type, grootte, eigendom, leeftijd en WOZ-waarde. Tevens hebben wij voorspelde informatie over de bewoning van alle woningen in Noord-Limburg (leefstijl, levensfase, koopkracht, opleiding) en het verhuisgedrag van huishoudens in de periode 2010-2015 (bron: Post NL). Op basis van dit verhuisgedrag leiden we voor de huishoudens in Noord-Limburg af welke voorraad zij (realistisch) wensen. We noemen dit de effectieve vraag die naar bestaande en nieuwe woningen en woonmilieus wordt uitgeoefend.

Stap 0: data



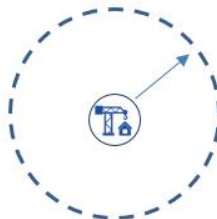
Stap 1: Verhuiskansen



Stap 2: selectie brongegevens



Stap 3: bepaling vraag



Stap 4: specificatie vraag



Stap 5: aanvullende analyse



II. Onderzoeksverantwoording

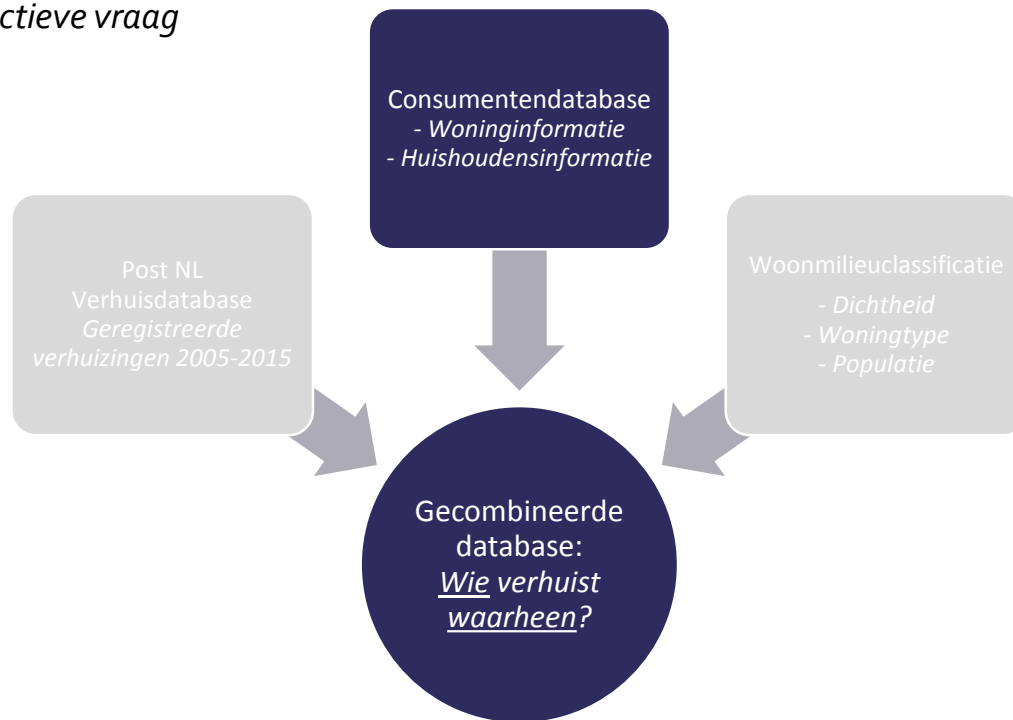
Woningbehoefte

Om de effecten van de veranderende bevolkingssamenstelling (individualisering, vergrijzing) op de woningvraag in beeld te brengen hebben we een analyse gedaan over de huidige bewoning van de woningvoorraad in Noord-Limburg, rekening houdend met de effectieve vraag, die we hebben waargenomen. Vervolgens hebben we de prognose van Noord-Limburg voor het jaar 2025 genomen (bron: Progneff-prognose voor de regio Noord-Limburg, 2015) en de woningvraag geanalyseerd, wanneer de bevolking per type huishouden op dezelfde manier zou wonen als op dit moment. Dit leidt tot een woningvoorraad in 2025. Vervolgens kijken we naar het verschil tussen de voorraad in 2025 en die in 2015 ten aanzien van productsegment en woonmilieu.

Wanneer het saldo positief is, is er sprake van een toenemende vraag naar het betreffende product dan wel het betreffende woonmilieu. Is deze negatief, dan neemt de interesse naar het product/ woonmilieu af.

II. Onderzoeksverantwoording

Brondata effectieve vraag



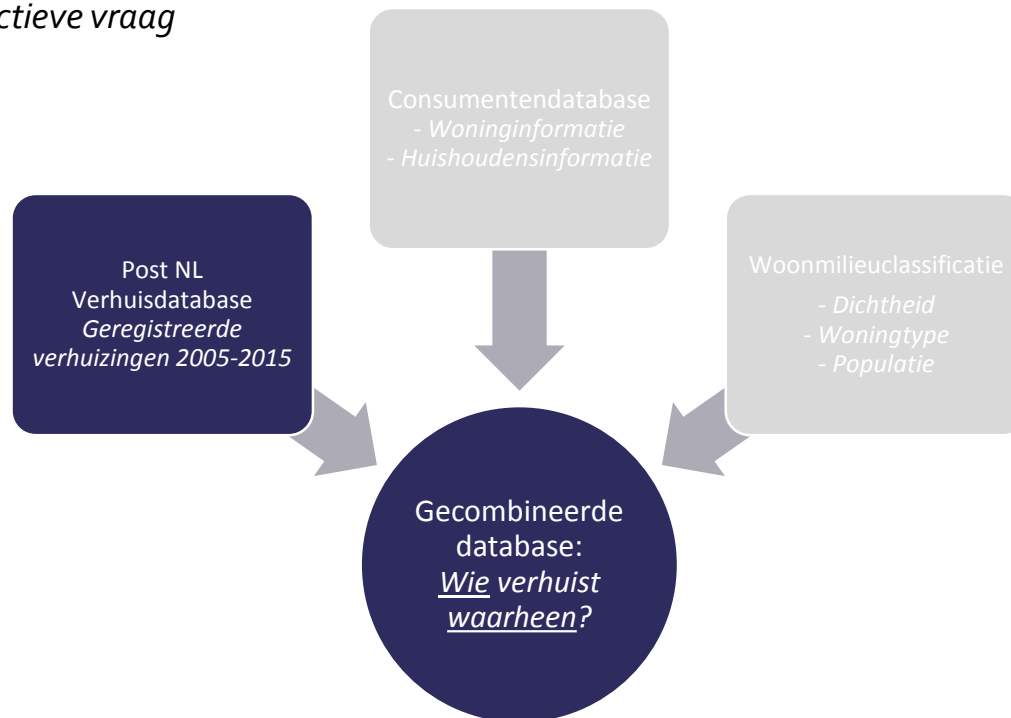
Als bronbestand is in dit onderzoek MaxLife gebruikt. Dat is een bestand van Post NL, waarin landsdekkend op adresniveau data van consumenten en woningen bijeen zijn gebracht. Deze zijn weer afkomstig van andere bronnen, zoals het BAG-register met openbare vastgoed informatie, eigen consumenten enquêtes, Sanoma (uitgever van tijdschriften) en het CBS.

Op basis van deze bronnen wordt het bestand gevuld op achtergrondvariabelen als levensfase, koopkracht, opleiding, welstand en leefstijl, variabelen met betrekking tot het consumentengedrag zoals interesse in bepaalde typen vakanties, dagbladen, goede doelen en woningvariabelen zoals woningtype, woninggrootte, woninginhoud, eigendomsvorm en WOZ-waarde. Onbekende gegevens worden via datafusie ingeschat. Op het laagste schaalniveau (adres) is er sprake van een grote betrouwbaarheidsmarge (de senior op nr 78 zou ook een startend gezin kunnen zijn), maar op de hogere schaalniveaus (6 positie postcode, straat, buurt) neemt de betrouwbaarheid snel toe.

Op deze wijze is een bestand tot stand gebracht waarin geen gebruik is gemaakt van vertrouwelijke informatie van consumenten en die toch in staat is om op een laag schaalniveau de werkelijkheid te beschrijven. Voor beleidsmatige doeleinden is dit niveau doorgaans zeker voldoende.

II. Onderzoeksverantwoording

Brondata effectieve vraag

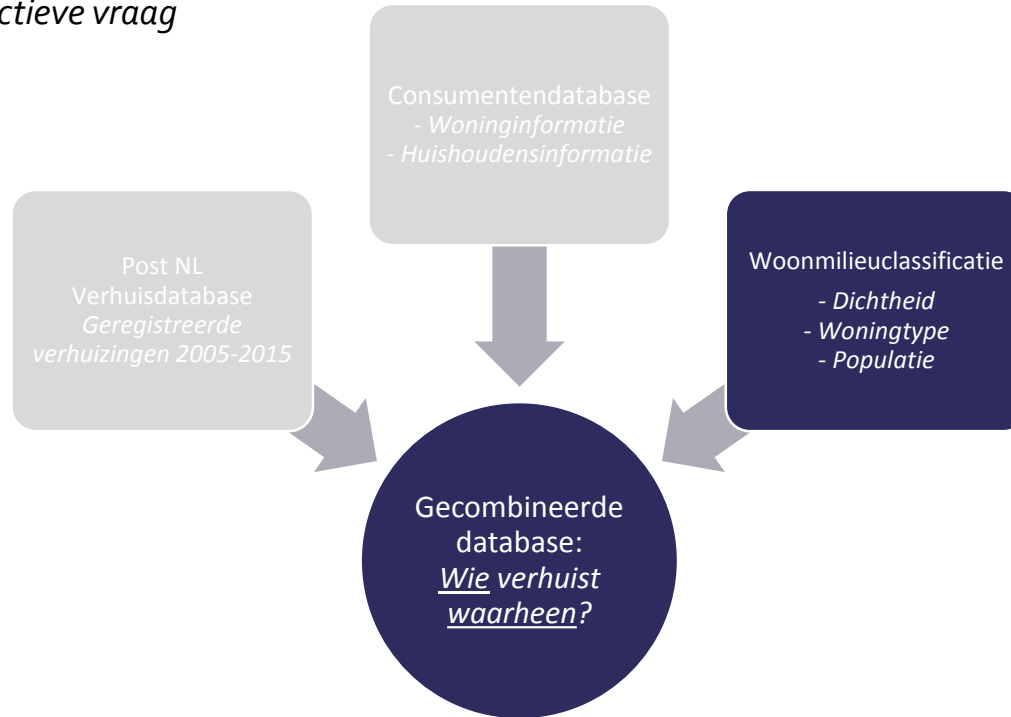


Verhuisgegevens (herkomst en bestemming) van Post NL vormen een belangrijke bron in dit onderzoek. En per herkomst en bestemming is bekend wie er woont en wat de kenmerken van beide locaties en woningen zijn. Verhuisbewegingen doen zich in een bepaalde frequentie voor. Per huishouden is zo een verhuiskans bepaald. Deze worden bepaald op een hoger liggend geografisch niveau, omdat de verhuiskansen afhankelijk zijn van het woningmarktgebied. In Groningen is sprake van een ander verhuisgedrag dan in Amsterdam. Dat heeft te maken met de opbouw van de woningvoorraad, de verhouding tussen vraag en aanbod en de prijsvorming. Veelal hanteren we een omringende regio van 500.000 huishoudens. In het geval van Noord-Limburg hebben we een regio van 250.000 huishoudens gehanteerd (zonder de steden Nijmegen en Eindhoven) om daarmee recht te doen aan het overwegend landelijke karakter van de regio. Op deze manier wordt voorkomen dat de verhuiskans afhankelijk is van een specifieke lokale situatie (bv een gemeente waar weinig woningen zijn gebouwd). In de grotere regio heeft de markt meer mogelijkheden gehad om optimaal te functioneren en biedt dit een realistischer achtergrond.

We beschikken niet over alle verhuisgegevens: het is immers niet verplicht om een verhuizing door te geven via Post NL. De dekking bedraagt 40-70% van het aantal werkelijke verhuizingen. Daarom worden de verhuizingen gewogen op basis van het aantal verhuizingen die het CBS registreert. Deze worden per doelgroep afgezet tegen de totale omvang van die groep, waaruit verhuiskansen per groep zijn af te leiden.

II. Onderzoeksverantwoording

Brondata effectieve vraag



De woonmilieus worden statistisch per 6 positiepostcode bepaald op basis van

leefstijl (Brand Strategy Research), bouwjaar, WOZ waarde, woningtype en aantal adressen

binnen 500 m vanaf het 6 positiepostcodegebied.

De basis voor de bepaling vormen consumentenonderzoeken in Tilburg en in Haaglanden, waarbij consumenten hun woonmilieu hebben beoordeeld.

Op deze manier wordt het ervaren woonmilieu zo goed mogelijk benaderd. Afwijkingen ten opzichte van andere methoden zijn door deze kwalitatieve methode mogelijk

II. Woonmilieus



Binnenstad

Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.

Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Unieke voorzieningen nabij
- 24 uur per dag mensen op straat
- Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
- Veel gestapelde woonvormen
- Gebouwd parkeren
- Parken, plantsoenen en pleinen
- Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
- Winkels, werken en wonen
- Hoge dichtheid van gebouwen
- Bewoners en veel bezoekers op straat
- In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

- Alleenstaand, hoogopgeleid
- Hoge verhuiscintentie
- Veel sociale stijgers
- Groot aandeel huur
- Rode leefstijl
- Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.

De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Functiemix met groot percentage wonen
- Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
- Veel soorten winkels en bijzondere winkels
- Wonen boven winkels
- Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
- Klein percentage heeft een eigen tuin
- Vaak vooroorlogse gebouwen
- Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
- Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
- Pleinen, singels en plantsoenen
- Straten, boulevards en avenues
- Bewoners en bezoekers op straat
- Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

- Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
- Hoge verhuiscintentie
- Veel lage inkomens
- Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
- Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

- Bereikbaar met veel modaliteiten
- Op loopafstand van winkelstraat
- Rustige straten
- Werken aan huis
- Veel boven-beneden woningen
- Stadswoningen
- Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
- Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
- Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
- Pleinen, singels, plantsoenen
- Vooraf bewoners op straat
- Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

- Mix van hoog- en laagopgeleid
- Huur en koop evenredig
- Netheid en sociale controle
- Lage verhuiscintentie, veelal binnen de wijk
- O.V., cultuur en kinderopvang van belang
- Alle leefstijlen vertegenwoordigd

III. Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisingentent
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk gemengd

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

III. Woonmilieus



Luxe woonwijk

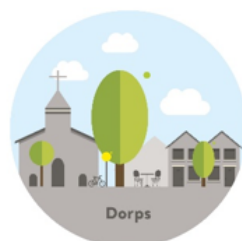
Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze
wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl