

Woningmarkt- onderzoek

regio Midden-
Limburg

2018-2030

Woningmarkt- onderzoek

regio Midden- Limburg

2018-2030

Etil research group

Heerlen, 7 september 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Voorwoord	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	15
1.1 Plan van Aanpak	15
1.2 Onderzoeksresultaten	16
1.3 Leeswijzer	16
2 Doelgroepen	17
2.1 Afbakening doelgroepen	17
2.2 De sociale doelgroep	18
2.3 Overige doelgroepen	21
3 Woningvoorraad	31
3.1 Huidige woningvoorraad	31
3.2 Leegstand	32
3.3 Sociale voorraad	32
4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030	35
4.1 Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2030	35
4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep	36
4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad	38
4.4 Scheefwonen	39
4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep	40
4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)	41
4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)	41
4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	42
4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens	43
5 Woonwensen	45
5.1 Het algemene beeld	45
5.2 Sociale doelgroep	51
5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)	55
5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)	61
5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	64
5.6 Starters	69
5.7 Eenpersoonshuishoudens	71
6 Discrepantie-analyse	75
6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018	75
6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch	76
6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte	76
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal	77
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep	81

Bijlagen	83
Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad	84
Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen	86
Bijlage 3: Aannames bouwplannen en prijsontwikkelingen	87
Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek	88
Bijlage 5: Woonmilieus	89
Bijlage 6: Woonbeelden	90
Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1e keus	95
Bijlage 8: Woonconcepten	96
Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Huidige kwalitatieve mismatch	97
Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030	98
Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep	99
Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)	100
Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)	101
Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)	102
Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens	103

Voorwoord

De regio Midden-Limburg wil een herijking van de regionale structuurvisie Wonen, Zorg en Woon-omgeving Midden-Limburg voor de periode tot 2030. In feite komt de herijking neer op een actuele vraag-aanbod vergelijking om inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De herijking vraagt daarbij tevens om een verdiepingsslag. Het gaat om een regionale prioritering van de opgave in de woningmarkt tot 2030 waarbij effecten van trends en ontwikkelingen (demografisch, sociaal en economisch) op de regionale woningmarkt worden bloot gelegd. Daarnaast wordt het huisvestings-vraagstuk van diverse specifieke doelgroepen scherp gesteld.

Voor de herijking van het toekomstige woningmarktbeleid is het noodzakelijk om te beschikken over actuele informatie betreffende de woningvoorraad en de doelgroepen. Daarbij is het van belang om niet alleen te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, maar ook naar de gewenste samenstelling daarvan. Daarbij gaat het niet alleen om het beeld op regionaal en gemeentelijk schaalniveau, maar ook over gedetailleerdere informatie voor de verschillende kernen in de regio. Een belangrijk aandachtspunt is dat een goede balans behouden blijft tussen de sociale doelgroep en de voor hen betaalbare sociale kernvoorraad van woningen. De regio Midden-Limburg onderkent dit en heeft derhalve behoefte aan gedetailleerde gemeentelijke informatie over de huidige en verwachte omvang van de sociale kernvoorraad en de sociale doelgroep. De informatie over de toekomstige woningvoorraadbehoefte van de sociale doelgroep is niet alleen van belang voor het gemeentelijke beleid, maar is ook waardevol voor het beleid van woningcorporaties. Daarnaast heeft de regio ook behoefte aan informatie over andere doelgroepen, zoals jongeren, ouderen, starters en sociaal kwetsbaren. Er is behoefte aan informatie betreffende de woningbehoeften, niet alleen van specifieke doelgroepen maar de woonwensen in brede zin, dus ook huishoudens met hogere inkomens.

Het onderzoek is in opdracht van de regio Midden-Limburg uitgevoerd in de periode november 2017 tot juni 2018 door het consortium Etil-Companen, waarbij Etil research group de hoofdaannemer is. Companen heeft aan het onderzoek bijgedragen met het kwalitatieve woonwensenonderzoek. Etil droeg zorg voor de kwantitatieve informatie over vraag en aanbod, de prognoses en de analyses/rapportages.

In de voorliggende rapportage worden de uitkomsten van het onderzoek op regionaal niveau geanalyseerd en gerapporteerd. Voor verdere detailinformatie wordt verwezen naar de gemeentelijke rapportages.

Samenvatting

Passende huisvesting voor alle inwoners is een van de speerpunten van beleid voor de gemeenten in de regio Midden-Limburg. Het voorliggende onderzoek biedt een basis om dit beleid te herijken voor de komende jaren. Daarbij is het van belang om te kijken naar de totale woningvoorraadbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hieronder wordt voor de regio een samenvatting gegeven van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Algemeen beeld

De huidige woningvoorraad bestaat uit 105.850 woningen, waarbij 32% een huurwoning en 68% een koopwoning is. Daarbij wordt circa twee derde van de huurwoningen aangeboden door corporaties; de rest is particuliere huur. De huidige woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel (21%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie grotendeels uit vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen. Een groot deel van de huidige woningvoorraad bestaat dan ook uit die woningtypen. In de laatste 10 jaar worden in toenemende mate appartementen gebouwd. Begin 2017 staat 3% van de woningen leeg. In de laatste jaren is de leegstand in Midden-Limburg gestaag gedaald. Dit betekent dat de druk op de Midden-Limburgse woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen.

Het aantal huishoudens in de regio zal tot 2029 (huishoudenstop) nog toenemen. Daarna zal het aantal huishoudens in de regio gaan dalen. In de periode 2018-2030 zal het aantal huishoudens per saldo nog toenemen met ruim 2.600 huishoudens, hetgeen gelijk is aan een groei van +2,5%. Als gevolg van deze groei zal ook de vraag naar woningen toenemen. De groei zal met name bestaan uit de toename van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens. Door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 wegen met name de wensen van ouderen en eenpersoonshuishoudens sterk mee.

Uit het woonwensenonderzoek dat in het voorliggende onderzoek is uitgevoerd, blijkt dat circa 28.170 huishoudens in Midden-Limburg willen verhuizen; dit is gelijk aan 27% van het totaal aantal huishoudens. Daarvan geeft circa 54% aan concrete plannen te hebben. Meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Het favoriete woonmilieu zijn de substedelijke kernen/wijken. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied; er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet.

In de afgelopen jaren is de woningvoorraadontwikkeling achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens in de periode 2014 t/m 2017 met bijna 2.930 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met 1.900 toegenomen. Dit verschil van circa 1.030 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die in deze periode van 3,7% is afgenomen tot 3,0%, hetgeen duidt op een krapper woningmarkt in de regio in 2017 ten opzichte van 2014.

Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat naar verwachting de grootste tekorten zullen ontstaan in de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 375.000

Niet in alle woningsegmenten zal naar verwachting een tekort ontstaan; in sommige segmenten zal zelfs naar verwachting een potentieel overschot ontstaan. Dit is met name het geval bij:

- 2^e kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597 (en € 640 - € 710)
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597

In hoofdstuk 6 is de discrepantie-matrix opgenomen met een cijfermatig overzicht over de te verwachten tekorten/overschotten per woningsegment tot 2030. In de bijlagen 11 t/m 14 zijn voor de diverse doelgroepen vergelijkbare overzichten opgenomen.

Sociale doelgroep

De omvang van de sociale doelgroep bedraagt circa 49.600 huishoudens. Daarmee behoort 48% van het aantal huishoudens in de regio tot deze doelgroep.

- Het grootste deel van de sociale doelgroep (68%) betreft de zogenaamde primaire doelgroep. Deze groep komt in aanmerking voor huurtoeslag en vormt tevens de doelgroep voor woningcorporaties voor het passend toewijzen van corporatiewoningen. Het merendeel van de sociale doelgroep is alleenstaand (55%) en is jonger dan 65 jaar (54%). Daarmee behoort 46% van de doelgroep tot de oudere huishoudens. De doelgroep is dan ook redelijk vergrijsd. Het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt namelijk 'slechts' 32%.
- Een deel van de sociale doelgroep bestaat uit sociaal-economisch kwetsbare huishoudens (bruto jaarinkomen < € 22.200). Deze doelgroep omvat in 2015 ruim 25.200 huishoudens. Dit komt neer op 24% van het totaal aantal huishoudens in de regio, hetgeen minder is dan gemiddeld in Limburg (27%). Binnen deze doelgroep zijn met name jongeren kwetsbaar. Ouderen kunnen namelijk in de doelgroep vallen, maar tevens over vermogen beschikken. In de regio wonen bijna 14.000 huishoudens die jonger dan 65 jaar zijn en tevens relatief kwetsbaar zijn; hetgeen gelijk is aan 13% van het totaal aantal huishoudens.
- De sociale voorraad omvat in Midden-Limburg 37% van de woningvoorraad. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties (57%), particuliere verhuurders (10%) alsook koopwoningen (33%). Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1960-1990 zijn gebouwd (60%). Vanaf de tachtiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de zeventiger jaren bestond de sociale voorraad uit relatief veel 2-onder-1 kapwoningen.
- De woningbehoefte van de sociale doelgroep zal nog tot 2025 met 520 toenemen (huishoudenstop sociale doelgroep), waarna de omvang van de doelgroep zal gaan afnemen. In de gehele periode 2018-2030 zal de woningbehoefte per saldo nog toenemen met 210 sociale woningen (+0,5%).
- Rekening houdende met de huidige kwalitatieve mismatch ligt de woningbehoefte van de sociale doelgroep echter beduidend hoger. Uit het woonwensenonderzoek blijkt namelijk dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen. Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun 'dure' koopwoning inwisselen voor een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal 1.600 huishoudens uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. De totale behoefte (huidige mismatch + kwantitatieve behoefte tot 2030) van de sociale doelgroep bedraagt zodoende (200 + 1.600) 1.800 sociale woningen.
- Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat bij de sociale doelgroep de grootste tekorten zullen ontstaan aan:
 - Grondgebonden seniorenwoningen huur < € 710
 - Appartementen met lift huur < 640
- Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs naar verwachting een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:
 - Appartementen zonder lift huur < € 710

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Er wonen in de regio begin 2017 circa 7.170 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 6% van het totaal aantal huishoudens in de regio. Het aantal jongere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de regio afnemen met 930 huishoudens (-13%).

- Een groot deel van de jongere huishoudens woont in een appartement. Dit heeft te maken met het feit dat jongeren veelal nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn.
- Van de jongere huishoudens woonden bijna 2.300 (32% van de doelgroep) korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning. Het grootste deel is verhuisd om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast is trouwen/samenwonen een belangrijke reden om te verhuizen. Bijna een derde is verhuisd vanwege het winkelaanbod in de buurt. Een aantrekkelijke ligging van de woning is, na zelfstandig wonen, het meest belangrijke vestigingsmotief.
- Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Circa 3.060 jongere huishoudens in Midden-Limburg zijn verhuisgeneigd (43%). De redenen om te willen verhuizen, hebben vooral te maken met de huidige woning. Een te kleine woning wordt het vaakst als verhuismotief genoemd. Daarnaast geeft een groot deel aan een huis te willen kopen. Jongere huishoudens hebben hoofdzakelijk de wens om een woning te kopen; twee derde van deze doelgroep wilt naar een koopwoning verhuizen. Nog geen kwart (23%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning.
- Het meest gewenst zijn grondgebonden koopwoningen (met name vrijstaande woningen) van circa 100-180 m² in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000. Op te merken is dat de bouw van dergelijke woningen in deze prijsklasse in de praktijk moeilijk realiseerbaar is. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen jongeren het liefst naar een substedelijke wijk/kern. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruime opzet zijn hier kenmerken van. Opvallend is dat het binnenstedelijk woonmilieu het minst populair is. Dit sluit echter wel aan bij het feit dat de grootte van de woning een grote rol speelt bij de verhuismotieven van jongeren.
- Het aantal startende huishoudens (starters < 30 jaar) in de regio bedroeg in 2016 ruim 1.600 huishoudens. Met name in Roermond en in iets mindere mate Weert waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de landelijke gemeenten was dit beduidend minder. Het betrof met name eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was beperkt. Ruim een kwart van de starters zijn gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/ commerciële huur. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid; voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koop was beperkt. Door de aangescherpte hypotheekisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Er wonen in de regio begin 2017 61.910 huishoudens die in de middengroep vallen. Hierbij is de hoofdbewoner tussen de 30 en 65 jaar. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in Midden-Limburg. Het aantal huishoudens in de middengroep zal in de periode 2018-2030 in de regio afnemen met 6.960 huishoudens (-11%).

- Een groot deel van de huishoudens in de middengroep woont in een vrijstaande woning (31%), gevolgd door 2^{de} kapwoningen (28%).
- 17.600 huishoudens in de middengroep zijn verhuisgeneigd (28%). Meer dan de helft hiervan zoekt een koopwoning (58%). Met name vrijstaande koopwoningen vanaf € 200.000 zijn gewild. Daarnaast bestaat ook een duidelijke vraag naar 2^{de} kapwoningen / geschakelde woningen tussen € 150.000 en € 275.000. 28% geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Daarbij is men met name op zoek naar een huurappartement met lift met een huurprijs tussen € 417 en € 597 per maand.

- Ten aanzien van het gewenste woonmilieu verhuizen huishoudens in de middengroep het liefst naar een substedelijke wijk/kern. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruime opzet zijn hier kenmerken van.

Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In de regio is een derde van het totaal aantal huishoudens dat zelfstandig woont 65 jaar en ouder; hetgeen begin 2017 gelijk is aan bijna 33.600 huishoudens. Het aantal oudere huishoudens zal in de periode 2018-2030 in de regio toenemen met 10.500 huishoudens (+30%). Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de regio sterk toenemen; met maar liefst 8.100 huishoudens (+51%).

- Een groot deel van deze oudere huishoudens woont in een vrijstaande woning of 2-onder-1 kap woning. Ouderen wonen verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld.
- Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan andere groepen en willen zo lang als mogelijk zelfstandig in de huidige woning blijven wonen. Een groot deel (36%) van de ouderen die niet willen verhuizen, heeft dan ook reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd en een kleiner deel (11%) grotere aanpassingen. Het merendeel verwacht de komende jaren dan ook geen belemmeringen en verwacht op het moment dat dit wel gebeurt ondersteuning (mantelzorg) te kunnen vinden bij partner en kinderen. Aan de andere kant geven 5.090 oudere huishoudens (15%) aan op niemand te kunnen rekenen. Het aandeel ouderen dat mantelzorg krijgt, is in de regio relatief hoog.
- Het grootste deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens wenst een huurappartement met lift of een grondgebonden seniorenwoningen (van 75 m² op een kavel van 150 m²). Slechts een klein deel wenst een koopwoning. De wens om in de eigen kern te kunnen blijven wonen is bij ouderen het grootst, waarbij het woonmilieu (centrum)dorps het meest aanspreekt.

Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens omvat begin 2017 ruim 32.650 zelfstandig wonende huishoudens. Dit komt neer op 30% van het totaal aantal huishoudens in de regio. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal in de regio in de periode 2018-2030 toenemen met bijna 4.570 huishoudens (+14%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe.

- Een groot deel daarvan is woonachtig in een appartement. Appartementen (met lift) zijn bij de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens het meest gewild. Ook grondgebonden seniorenwoningen zijn populair. Zowel bij huur- alsook koopwoningen is er de wens naar woningen tot respectievelijk € 600 en € 275.000. De discrepantie-analyse laat zien dat de behoefte naar woningen voor deze doelgroep redelijk gelijk verdeeld is over huur- en koopwoningen.
- De helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Bij de oudere eenpersoonshuishoudens (65+) is dit zelfs 65%. Het favoriete woonmilieu van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens in Midden-Limburg zijn de substedelijke kernen/wijken. Dit komt met name door de jongere eenpersoonshuishoudens (<30 jaar). Suburbane omgevingen in de regio zijn te vinden in de buitenwijken van Roermond en Weert. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet. In veel gevallen (69%) wonen de eenpersoonshuishoudens die hun nieuwe woning in substedelijk gebied zoeken al in Roermond of Weert en daarvan geeft 80% aan binnen de huidige gemeente te willen blijven. Het favoriete woonmilieu van oudere eenpersoonshuishoudens (65+) is centrum dorps. In dit woonmilieu kan men dorps wonen met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen.

Overige doelgroepen

Er worden in het kader van het regionale beleid aanvullend nog een aantal specifieke doelgroepen onderscheiden. Gedetailleerde gegevens over deze groepen zijn echter slechts beperkt beschikbaar en worden zodoende alleen in algemene zin beschreven.

Vergunninghouders

In totaal zijn de afgelopen 10 jaar circa 2.000 vergunninghouders gehuisvest in de regio Midden-Limburg; een groot deel overigens in de afgelopen jaren. Dit is gelijk aan 0,85% van het aantal inwoners. Dit percentage lag daarmee op het Limburgse gemiddelde.

- Het grote aantal vergunninghouders in de afgelopen jaren is voor een groot deel toe te schrijven aan de vluchtelingen uit Syrië. De verwachting is dan ook dat de sterke toename van het aantal vergunninghouders tijdelijk van aard is en dat de omvang de komende jaren zal afnemen. Uiteraard is het een en ander afhankelijk van het wel of niet uitbreken van nieuwe vluchtelingenstromen en de politieke beslissingen daaromtrent.

Mantelzorgers

Ongeveer 41.700 inwoners (18%) in de regio geven mantelzorg en 24.700 inwoners (10%) ontvangen mantelzorg. Elke ontvanger heeft dus gemiddeld genomen 1,7 mantelzorgers tot beschikking. In Nederland bedragen deze aandelen respectievelijk 14% en 10%; voor elke ontvanger zijn gemiddeld 1,4 mantelzorgers beschikbaar. Circa 12% van de mantelzorgers in de regio ervaart de gegeven mantelzorg als zwaar. In Nederland ligt dit percentage hoger, namelijk op 14%.

- De aantallen zeggen echter niets over de invloed op de woningmarkt. Sommige ontvangers van mantelzorg zullen in een speciaal voor hen gebouwde (tijdelijke) mantelzorgwoning wonen, terwijl anderen gewoon blijven wonen in de woning waar ze altijd hebben gewoond, en daar mantelzorg ontvangen. Daar zijn helaas geen cijfers van bekend.
- Uit het woonwensenonderzoek blijkt wel dat 205 huishoudens willen verhuizen om dichterbij een kennis/familielid te gaan wonen om hem/haar mantelzorg te verlenen. Hiervan geeft 55% aan een koopwoning te zoeken; 38% wenst een huurwoning. 8% heeft geen voorkeur qua eigendom of weet het nog niet. Een derde wil graag 'landelijk dorps' wonen. Slechts 2% wil in het stedelijk gebied gaan wonen. Ongeveer de helft van de verhuisgeneigde mantelzorgers wil in de huidige gemeente blijven wonen; een derde zelfs in de huidige woonplaats. Daarnaast zoekt een relatief groot deel (39%) een nieuwe woning in een andere gemeente in Nederland.
- Het merendeel van de ouderen kan op kinderen, familie, burens of kennissen terugvallen als de gezondheidssituatie daarom vraagt. Circa 15% (5.250 oudere huishoudens) geeft aan op niemand te kunnen rekenen. Daarvan woont 67% (3.500 oudere huishoudens) in landelijk gebied of grotere plaatsen, terwijl een derde in groen stedelijk, stedelijk of centrum stedelijk gebied woont.

Mensen met een beperking

Het aantal onzelfstandige woonzorgeenheden in de regio specifiek gericht op mensen met een beperking bedraagt 1.850 wooneenheden. Het betreft daarbij specifiek op deze doelgroep gerichte onzelfstandige woonzorgeenheden (beschermd en beschut wonen), deels op instellingsterreinen en deels 'woongroepen in de wijk'. Op te merken dat hier een gedeelte van het onzelfstandige woonzorgaanbod is meegerekend. Een deel van het aanbod is namelijk ook te vinden in woonzorgeenheden die gericht zijn op bijvoorbeeld 'ouderen' c.q. personen met een meervoudige zorgbehoefte (bijvoorbeeld gehandicapte ouderen of dementerende ouderen). Indien het totale onzelfstandige woonzorgaanbod in beschouwing wordt genomen (Jeugdzorg, Gehandicaptenzorg, Ouderenzorg, Geestelijke gezondheidszorg) komt het woonzorgaanbod uit op 4.600 onzelfstandige woonzorgeenheden.

Buitenlandse werknemers

Volgens een onderzoek uit 2015 bleken circa 4.000 geregistreerde EU-arbeidsmigranten werkzaam en/of woonachtig te zijn in de regio (exclusief arbeidsmigranten uit België/Duitsland)¹. Het merendeel van deze arbeidsmigranten (70%) is afkomstig uit Midden- en Oost-Europese landen (MOE-landen). Dit is gelijk aan 3,5% van het totaal aantal werkenden (Limburg: 4%). Etil verwacht dat het aantal arbeidsmigranten

¹ Seizoenswerkers die voor minder dan 3 maanden komen werken zijn niet verplicht zich te registreren.

begin 2017, rekening houdende met het economisch herstel van de laatste jaren, op een hoger niveau zal liggen. Door de toenemende arbeidsmarktspanningen wordt naast tijdelijke huisvesting ook steeds vaker gekeken naar mogelijkheden voor vaste, meer structurele, huisvesting. Dit betekent een extra woningbehoefte, welke echter zonder aanvullend onderzoek niet te kwantificeren is.

Sociaal kwetsbaren

Op basis van een landelijk onderzoek van 'VNG Realisatie' (voorheen KING; Kwaliteitsinstituut Nederlandse Gemeenten) kan geconcludeerd worden dat bijna een derde van de bevolking sociaal kwetsbaar is vanwege een relatief lage mate van betekenisvolle participatie en relatief lage kwaliteit van bestaan. Daarvan verkeert ruim een kwart in een zorgwekkende situatie. De doelgroep sociaal kwetsbaren bestaat uit diverse groepen, waaronder personen met een meervoudige beperking, niet-westerse allochtonen, 'sociaal geïsoleerden', vluchtelingen, slachtoffers van (huishoudelijk) geweld, mensen in de schuldhulpverlening, personen met een ernstige psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, daklozen, verweduwd 75-plussers en overbelaste mantelzorgers. Op basis van gegevens van de Autoriteit Woningcorporaties blijkt dat 211 personen uit de 'bijzondere doelgroep' c.q. de doelgroep sociaal kwetsbaren in 2016 een reguliere huurwoning toegewezen hebben gekregen, waaronder vergunninghouders, personen uit de maatschappelijke opvang en personen uit de intramurale GGZ. Op te merken is dit alleen toewijzingen zijn in 2016 betreffende de sociale huursector versus deze doelgroep. Een groot deel van de doelgroep zal namelijk reeds woonachtig zijn in een sociale huurwoning.

Kamerbewoning

In het woonwensenonderzoek heeft 3,7% van de nog thuiswonende jongeren de wens kenbaar gemaakt op kamers te willen gaan wonen. Etil schat in dat in Midden-Limburg circa 3.300 particuliere huishoudens reeds in een niet-zelfstandige wooneenheid wonen (kamerbewoning), waarvan 500 studenten en 2.800 overige huishoudens (veelal arbeidsmigranten)². Dit is gelijk aan circa 3,1% van het totaal aantal particuliere huishoudens. Etil verwacht dat de behoefte aan kamerbewoning (met name arbeidsmigranten) de komende jaren, bij een aanhoudende economische groei, zal toenemen. Het betreft overigens een globale inschatting; voor een nadere onderbouwing en gedetailleerdere gegevens is aanvullend onderzoek nodig.

Woonwagens

Over de behoefte aan woonwagens is erg weinig informatie beschikbaar. Begin 2018 zijn er circa 300 woonwagens c.q. standplaatsen in Midden-Limburg. Dit is gelijk aan 0,3% van de woningvoorraad. In het woonwensenonderzoek heeft 0,1% van de verhuigeneigden (21 huishoudens) aangegeven een woonwagen te wensen. Daarbij heeft het merendeel al concrete stappen gezet om hun verhuiswens te realiseren. Deze huishoudens willen het liefst in de eigen woonplaats, maar in ieder geval in de huidige gemeente blijven wonen. Deze huishoudens wensen een zeer specifiek woonmilieu, dat in het woonwensenonderzoek het best aansluit bij 'landelijk dorps'; dit betreft dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau.

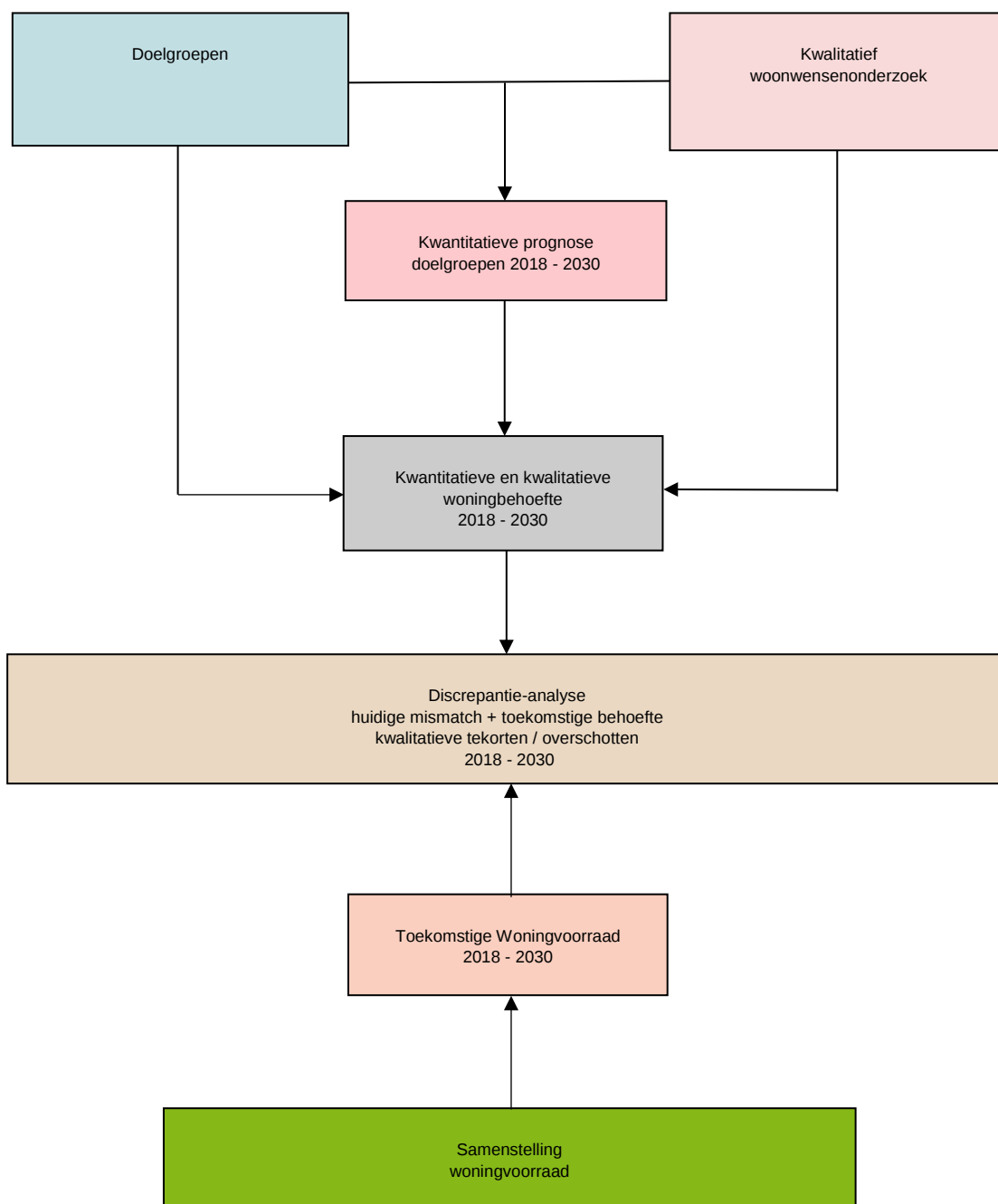
Er zijn verder niet veel actuele gegevens beschikbaar. Volgens het onderzoek "Wonen op wielen of op water" van het CBS uit 1999 huurt of bezit 0,4% van de Nederlandse bevolking begin 1997 een woonwagen of woonboot. Afgaande op deze zeer globale vergelijking verwacht Etil dat dit aantal de komende jaren dan ook stabiel zal blijven. Voor aanvullende actuelere en gedetailleerdere gegevens is een aanvullend onderzoek, specifiek gericht op woonwagengebruikers, noodzakelijk.

² Dit aantal is exclusief huishoudens in intramurale woon-zorg-eenheden, zoals woongroepen voor ouderen en mensen met een beperking, verzorgings- en verpleeghuizen (intramurale huishoudens).

1 Inleiding

1.1 Plan van aanpak

Doel van het onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwantitatieve woningbehoefte en de kwalitatieve tekorten en overschotten in de regio Midden-Limburg, per regiogemeente en kern. Om deze vragen te kunnen beantwoorden, heeft Etil in de afgelopen jaren een onderzoeksmodel ontwikkeld. Onderstaand is schematisch het model weergegeven dat Etil als basis heeft gebruikt en door Etil en Companen is uitgevoerd.



In het model worden verschillende doelgroepen onderscheiden. Daarbij gaat het enerzijds om doelgroepen gerelateerd aan de sociale huursector en anderzijds om specifieke doelgroepen die onderdeel zijn van beleid (starters, jongeren, ouderen, alleenstaanden, vergunninghouders, sociaal kwetsbaren). Betreffende de gehanteerde definities en afbakeningen ten aanzien van de huishoudens- en doelgroepenprognoses, de samenstelling van de woningvoorraad en het kwalitatieve woonwensenonderzoek wordt onder meer uitgegaan van de in de sociale huursector gehanteerde afbakeningen (zie bijlage 1).

Een belangrijk onderdeel van het onderzoek betreffen de toekomstige verwachtingen en de discrepantieanalyses. Dit kan echter niet voor alle doelgroepen uitgevoerd worden, vanwege de beperkte beschikbaarheid van regionale/lokale gegevens en/of de beperkte omvang van de desbetreffende doelgroep. Voor de onderstaande doelgroepen is de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve mismatch en de discrepantie-analyse uitgevoerd en opgenomen in de voorliggende rapportage:

- Huishoudens totaal
- Sociale doelgroep
- Jongere huishoudens (< 30 jaar)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens

Voor de overige doelgroepen worden, afhankelijk van het informatieaanbod, de omvang en de trends in beeld gebracht op basis van gegevens uit beschikbare bronnen.

1.2 Onderzoekresultaten

De voorliggende rapportage betreft de regionale rapportage en is onderdeel van een in het kader van dit onderzoek samengestelde publicatiereeks. Naast de regionale rapportage zijn er ook gemeentelijke rapportages samengesteld en zijn er samenvattende factsheets op kernniveau beschikbaar. Hieronder is een overzicht gegeven van de publicaties van het onderzoek:

- 1 regionale rapportage Midden-Limburg
- 7 gemeentelijke rapportages
 - o Echt-Susteren
 - o Leudal
 - o Maasgouw
 - o Nederweert
 - o Roerdalen
 - o Roermond
 - o Weert
- Samenvattende factsheets
 - o 1 regionale factsheet
 - o 7 gemeentelijke factsheets
 - o 54 factsheets op kern-/wijkniveau

1.3 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingaan op de diverse doelgroepen, waaronder de sociale doelgroep. Dit is de kwantitatieve vraagkant van het conceptueel model. Hier wordt stil gestaan bij de huidige omvang en samenstelling. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de aanbodkant; de samenstelling van de woningvoorraad. Hier staat vooral de huidige omvang van de sociale voorraad centraal. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de te verwachten ontwikkelingen in de periode 2018 tot 2030. Het vijfde hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag van het model, waarbij wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid en de specifieke woonwensen van huishoudens. Daarbij wordt tevens ingegaan op de voorkeuren van diverse doelgroepen. Ten slotte komen de voorgaande hoofdstukken in hoofdstuk 6 bij elkaar waarin de discrepantie wordt berekend. Daarbij wordt ingegaan op de huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, welke uiteindelijk resulteren in de te verwachten tekorten / overschotten per woningsegment tot 2030.

2 Doelgroepen

In dit hoofdstuk worden verschillende doelgroepen in de regio Midden-Limburg in beeld gebracht. Eerst wordt ingegaan op de sociale doelgroep. Vervolgens komen verschillende specifieke doelgroepen aan bod die in het regionale woningmarktbeleid zijn opgenomen.

2.1 Afbakening doelgroepen

Basis om de doelgroep van de sociale huursector ('sociale doelgroep') in beeld te brengen is het regionale inkomensonderzoek van het CBS³. Daarbij wordt uitgegaan van de meest actuele beschikbare gegevens (inkomens 2015). De CBS-cijfers zijn met behulp van Progneff (het demografisch prognosemodel van Etil) en het CVR Limburg (centraal vastgoedregister van Etil), geraamd voor 2017 en geprognosticeerd voor de periode 2018-2030. Daarbij worden de huishoudens op basis van het belastbare huishouden-inkomen ingedeeld in verschillende segmenten⁴:

- Laag segment; de sociale doelgroep (inkomen tot € 36.165);
- Midden segment; middeninkomens (inkomen tussen € 36.165 en € 52.000); en
- Hoog segment; hoge inkomens (inkomen van € 52.000 en hoger).

Het lage segment betreft de sociale doelgroep. Daarbinnen worden, binnen de sociale huursector, nog een tweetal subgroepen onderscheiden op basis van inkomen, leeftijd en huishoudensgrootte⁵:

- Primaire doelgroep: De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een laag inkomen (alleenstaanden < € 22.200 en meerpersoonshuishoudens < € 30.150 / € 30.175). Het betreft de doelgroep die in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen⁶. De woningcorporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen.
- Secundaire doelgroep: De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen de inkomensgrens van de primaire doelgroep en maximaal € 36.165. Zij kunnen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Daarnaast is er nog sprake van een tertiaire doelgroep, welke behoort tot het middensegment. De tertiaire doelgroep behoort dus niet tot de sociale doelgroep. Corporaties kunnen echter een klein deel van de sociale voorraad (maximaal 10%) vrij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 is namelijk de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekisen en het feit dat zij nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

³ De CBS-gegevens hebben betrekking op alle huishoudens in de regio met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Om de samenstelling van de doelgroep in beeld te brengen worden deze gegevens gehanteerd, voor de berekening van de woningbehoefte en vraag-aanbod-vergelijking worden de gegevens omgerekend naar huishoudens woonachtig in zelfstandige woningen.

⁴ De inkomensgrenzen hebben betrekking op het jaar 2017.

⁵ Zie bijlage 1 voor afbakeningen en definities betreffende de sociale doelgroep en sociale voorraad.

⁶ Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2017 maximaal 414,02 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. Is de huur hoger dan 414,02 euro? Dan hangt het af van de leeftijd en huishoudenssamenstelling van een toeslagontvanger wat hij boven dat bedrag nog vergoed krijgt. Daarbij worden de zogenaamde aftoppingsgrenzen gehanteerd. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 592,55 euro. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens ligt bij 635,05 euro.

De quartaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen van € 40.349 tot € 52.000 (behorende tot het middensegment) en huishoudens met een inkomen van € 52.000 per jaar of meer (behorende tot het hoge segment).

Naast de bovengenoemde sociaal-economische doelgroepen worden in de voorliggende rapportage ook nog de volgende specifieke doelgroepen onderscheiden: oudere huishoudens (65 jaar en ouder), jongere huishoudens (< 30 jaar), alleenstaanden (eenpersoonshuishoudens) en starters (nieuw op de regionale woningmarkt < 30 jaar). Tenslotte wordt ook, in algemene zin, nog ingegaan op andere specifieke doelgroepen. Deze zijn echter moeilijker in beeld te brengen en worden zodoende alleen in algemene zin beschreven; vergunninghouders, mantelzorgers, mensen met een beperking, buitenlandse werknemers, sociaal kwetsbaren, woonwagen- en kamerbewoners.

2.2 De sociale doelgroep

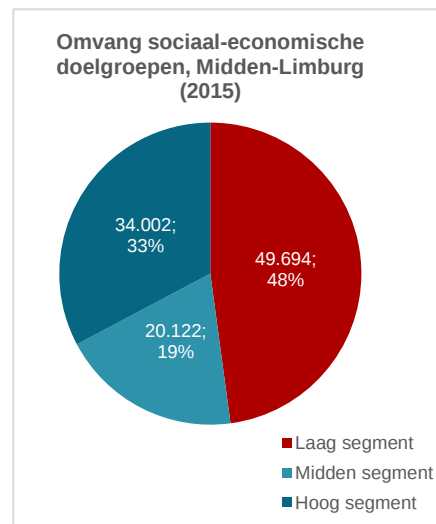
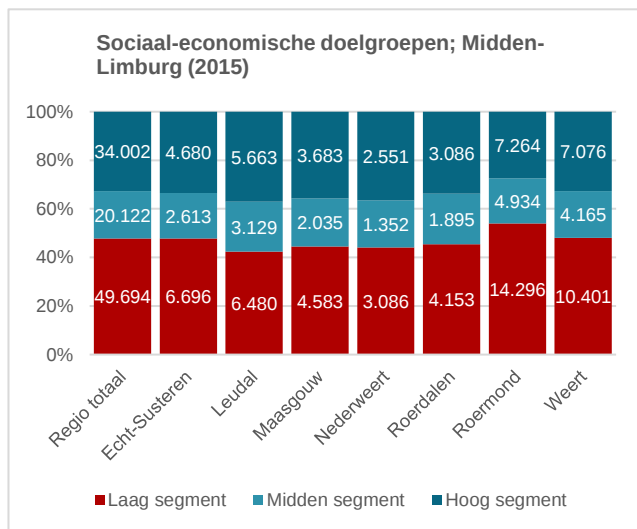
De sociale doelgroep (laag segment) in Midden-Limburg omvat in 2015 ruim 49.690 huishoudens. Dit komt neer op 48% van het aantal huishoudens in de regio. Dit betekent dat een groot deel van de huishoudens tot de primaire en secundaire doelgroep van corporaties behoort; dat wil zeggen dat een groot deel van de huishoudens in de regio een inkomen heeft tot € 36.165. Het aandeel van de sociale doelgroep is in de regio overigens vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde, maar kleiner dan in Limburg gemiddeld (51%).

Segmentering sociaal-economische doelgroepen, Midden-Limburg (2015)

				Aantal huishoudens	In %
Laag segment	Primair	EP	Minder dan 22.200 euro	25.217	24%
		MP	22.200 - 30.150 euro	8.617	8%
	Totaal Primair			33.834	33%
	Secundair	EP	22.200 - 30.150 euro	6.459	6%
		EP/MP	30.150 - 36.165	9.401	9%
	Totaal Secundair			15.860	15%
Totaal Sociale doelgroep			49.694	48%	
Midden segment	Tertiair	EP/MP	36.165 - 40.349	6.005	6%
	Quartair	EP/MP	40.349 - 52.000	14.118	14%
	Totaal Midden segment			20.122	19%
Hoog segment	Quartair	EP/MP	Meer dan 52.000 euro	34.002	33%
	Totaal Hoog segment			34.002	33%
Eindtotaal				103.819	100%

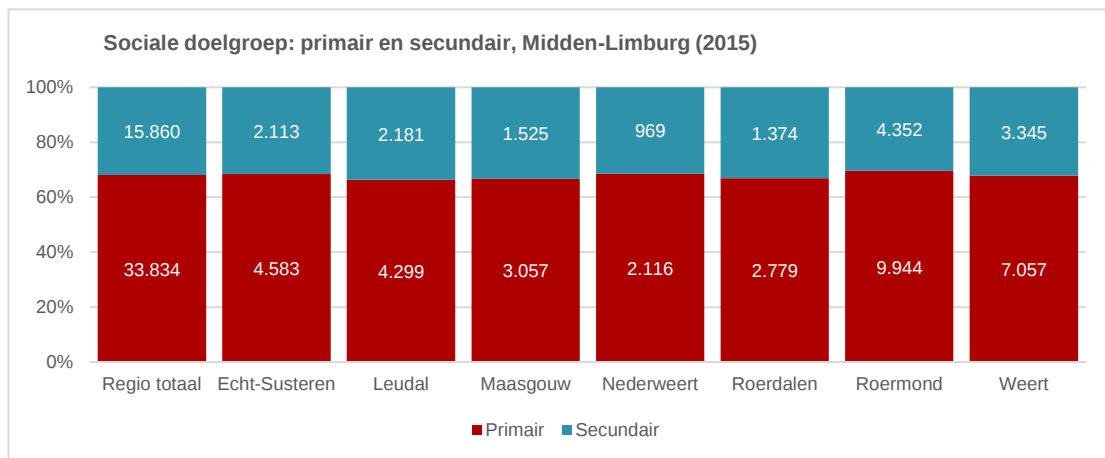
EP = eenpersoonshuishouden; MP = meerpersoonshuishouden

In de regio is het aandeel van de sociale doelgroep het grootst in de gemeente Roermond (54%), en in Leudal het kleinst (42%). Ook absoluut gezien is de doelgroep met 14.300 huishoudens het grootst in Roermond. In de meer stedelijke gemeenten geldt dat het aandeel huishoudens dat tot de sociale doelgroep behoort, groter is dan in de meer landelijke gemeenten. Dit gaat ten koste van het aandeel hogere inkomens. Het aandeel middeninkomens ligt in alle gemeenten tussen 18-21%. Het aandeel van het hoge segment ligt in de gemeenten tussen 27-37%; de verschillen tussen de gemeenten in dit segment zijn dus groter.



Samenstelling sociale doelgroep

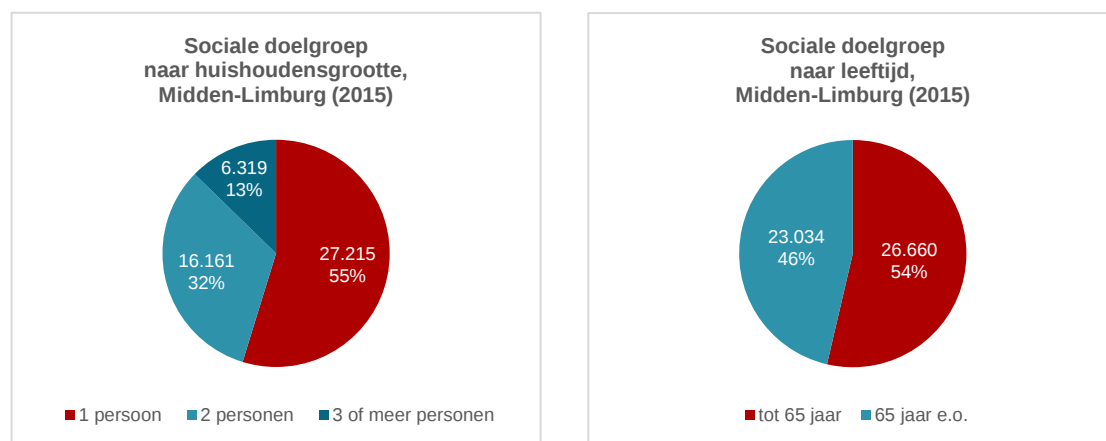
De sociale doelgroep (laag segment) bestaat uit de primaire en secundaire doelgroep, zoals deze in het sociale huurbeleid worden onderscheiden. Daarbij is de primaire doelgroep de groep van huishoudens dat in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De secundaire doelgroep kan wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Van het totaal aantal huishoudens in de regio behoort 33% tot de primaire doelgroep (en 15% tot de secundaire doelgroep). Het grootste deel van de sociale doelgroep behoort zodoende tot de primaire doelgroep (68%). De verschillen tussen de gemeenten zijn daarbij gering; variërend van 66% in Leudal tot 70% in Roermond.



Daarnaast wordt ook nog de zogenaamde tertiaire doelgroep onderscheiden. Deze groep huishoudens behoort weliswaar niet tot de sociale doelgroep, maar loopt het risico tussen wal en schip te raken vanwege de aangescherpte hypotheekisen en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In de regio betreft dit 6.000 huishoudens, hetgeen gelijk is aan 6% van het totaal aantal huishoudens. Dit beeld is gelijk in alle regiogemeenten.

De sociale doelgroep in Midden-Limburg bestaat grotendeels (55%) uit eenpersoonshuishoudens. Het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen (huishoudens met 3 of meer personen) is binnen de sociale doelgroep met respectievelijk 32% en 13% beduidend kleiner. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is daarmee relatief groot. Daarentegen is het aandeel in de sociale doelgroep van gezinnen relatief klein. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de sociale doelgroep is in Roermond met 62% het grootst, gevolgd door Weert (56%). Alleen in Nederweert komt het aandeel van deze groep niet boven de

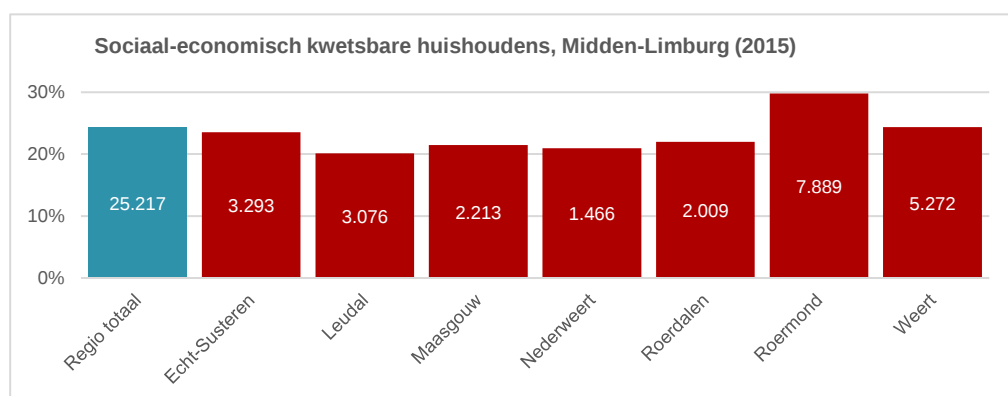
50% uit. In deze gemeente is het aandeel tweepersoonshuishoudens en gezinnen relatief groot, zoals ook in de andere landelijke gemeenten (zij het in iets mindere mate).



Verdeeld naar leeftijdscategorieën, waarbij gekeken wordt naar de leeftijd van de hoofdbewoner, bestaat de sociale doelgroep voor 46% uit de groep van 65 jaar en ouder. Binnen de totale huishoudenssamenstelling is dit aandeel 'slechts' 32%. Daarmee bestaat de sociale doelgroep relatief meer uit oudere huishoudens en is dus redelijk vergrijsd. Met name in de meer landelijke gemeenten is het aandeel 'ouderen' relatief groot. In deze gemeenten ligt het aandeel ouderen boven 50%, terwijl in Roermond dit aandeel niet boven 40% uitkomt. In Roermond is dan ook het aandeel huishoudens tot 65 jaar ten opzichte van de andere regiogemeenten met 62% bijzonder hoog.

Sociaal-economisch kwetsbaren

Een kwetsbare groep binnen de sociale doelgroep zijn de 'sociaal-economisch kwetsbaren'. Sociaal-economisch kwetsbare huishoudens zijn in het onderzoek afgebakend als huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen van minder dan € 22.200 per jaar. Deze doelgroep omvat in 2015 circa 25.220 huishoudens. Daarmee valt iets meer dan de helft van de sociale doelgroep in deze groep. Dit komt neer op 24% van het totaal aantal huishoudens in de regio. Dit is minder dan het gemiddelde in Limburg (27%). Binnen de regio is het aandeel relatief groot in de gemeente Roermond (30%). In de landelijke gemeenten Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen ligt dit aandeel met 20-22% lager. Weert en Echt-Susteren nemen met 24% een middenpositie in.



Op te merken is dat de omvang van deze doelgroep genuanceerd bekeken moet worden. Zo hoeven kwetsbare oudere huishoudens op basis van het belastbare inkomen in de praktijk niet kwetsbaar te zijn. Een deel van de doelgroep betreft namelijk oudere huishoudens (65 jaar en ouder) die, weliswaar qua inkomen in de kwetsbare doelgroep vallen, maar wel vermogend zijn, in een afbetaalde koopwoning wonen (met zodoende weinig maandlasten) of hun koopwoning

hebben verkocht en nu wonen in een dure huurwoning, waarbij ingeteerd wordt op het vermogen. Ook kan het zijn dat de WOZ-waarde is toegenomen, waardoor men theoretisch in een duurdere koopwoning woont, terwijl de maandlasten van de hypotheek niet zijn toegenomen. Aan de andere kant is het echter wel zo dat de laatste jaren de pensioenen niet zijn geïndexeerd, waardoor de druk op de maandlasten voor gepensioneerden is toegenomen. De kans dat jongere huishoudens vermogen hebben opgebouwd in combinatie met een laag inkomen is beduidend kleiner. In de regio wonen 13.830 huishoudens onder de 65 jaar, die relatief kwetsbaar zijn. Dit is gelijk aan 13% van het totaal aantal huishoudens. Een deel van deze groep heeft een groter risico op sociaal-economische kwetsbaarheid. Het betreft daarbij grotere huishoudens (gezinnen met kinderen) met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.200. Deze groep omvat in de regio circa 2.700 huishoudens (3% van het totaal aantal huishoudens), waarvan zelfs 240 huishoudens woonachtig zijn in een huurwoning zonder huurtoeslag.

Sociaal-economisch kwetsbare huishoudens, Midden-Limburg (2015)⁷

	Aantal huishoudens				In % van totaal			
	1	2	3	Totaal	1	2	3	Totaal
Tot 65 jaar								
Huurwoning met huurtoeslag	4.333	1.416	1.363	7.112	17%	6%	5%	28%
Huurwoning zonder huurtoeslag	2.274	316	237	2.826	9%	1%	1%	11%
Koopwoning	1.828	972	1.096	3.897	7%	4%	4%	15%
Totaal tot 65 jaar	8.435	2.704	2.696	13.834	33%	11%	11%	55%
65 jaar en ouder								
Huurwoning met huurtoeslag	4.324	852	41	5.217	17%	3%	0%	21%
Huurwoning zonder huurtoeslag	1.394	149	11	1.555	6%	1%	0%	6%
Koopwoning	3.320	1.274	17	4.611	13%	5%	0%	18%
Totaal 65 jaar en ouder	9.038	2.275	69	11.383	36%	9%	0%	45%
Totaal	17.473	4.979	2.765	25.217	69%	20%	11%	100%

1 = eenpersoonshuishoudens, 2 = tweepersoonshuishoudens, 3 = driepersoonshuishoudens en meer.

2.3 Overige doelgroepen

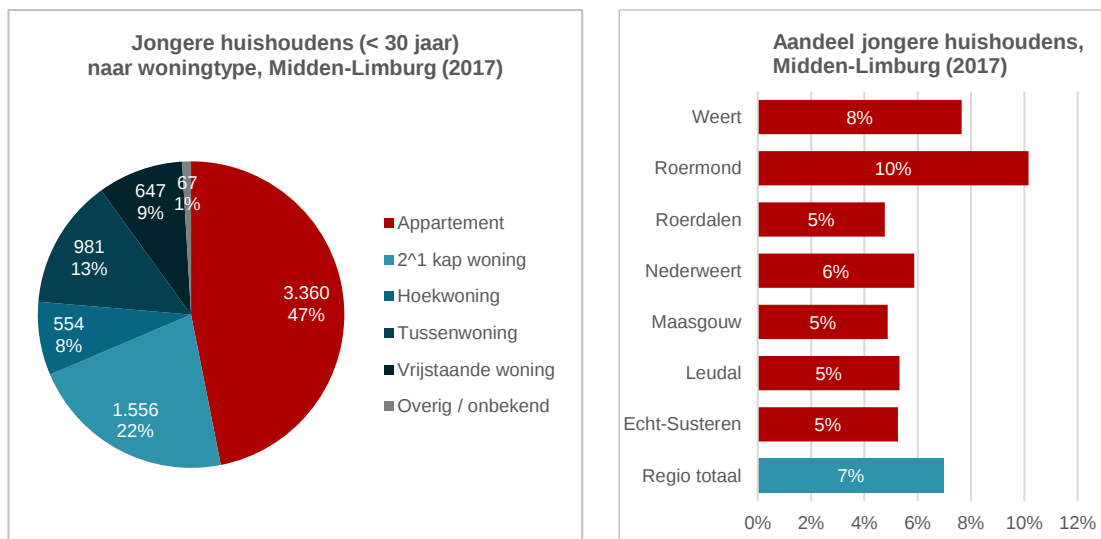
Naast de sociale doelgroep wordt in het voorliggende onderzoek ook ingegaan op een aantal bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om:

- Jongere huishoudens (< 30 jaar, starters)
- Middengroep (30-65 jarigen)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Eenpersoonshuishoudens
- Overige doelgroepen (vergunninghouders, mantelzorg, mensen met een beperking, buitenlandse werknemers, sociaal kwetsbaren, kamerbewoners, woonwagenbewoners)

Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

De jongere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner onder 30 jaar is. Deze doelgroep omvat begin 2017 in de regio circa 7.170 zelfstandig wonende jongere huishoudens. Dit komt neer op 7% van het totaal aantal huishoudens in de regio Midden-Limburg.

⁷ Bron: CBS Inkomensstatistieken 2015. Actuelere gegevens zijn bij het samenstellen van de voorliggende rapportage niet voorhanden. De gegevens worden door het CBS jaarlijks begin van het jaar geactualiseerd.



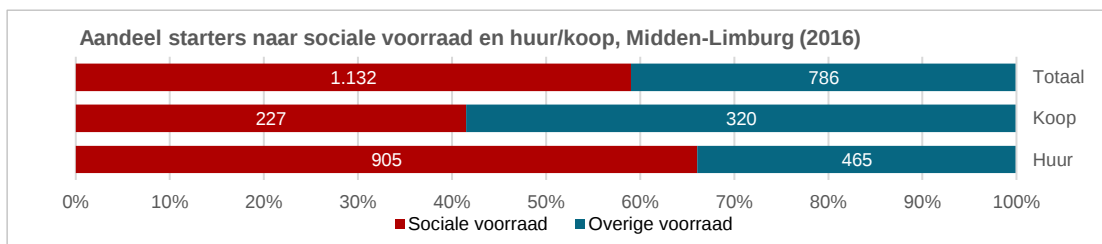
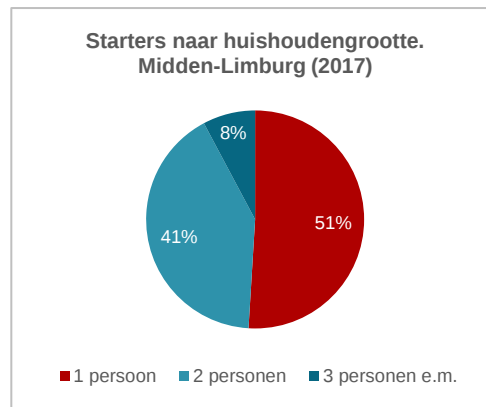
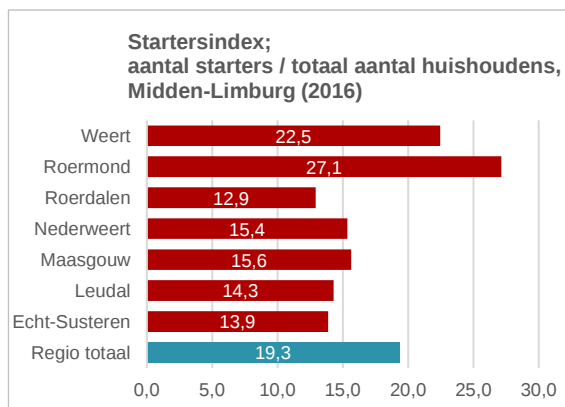
Een groot deel van de jongere huishoudens woont in een appartement. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat jongeren nog geen hoog inkomen hebben en appartementen relatief betaalbaar zijn. Dit heeft ook te maken met de grootte van het huishouden (relatief veel een- of tweepersoonshuishoudens). Circa 64% van de jongere huishoudens in Roermond woont in een appartement, en 51% in Weert. In Roerdalen en Maasgouw is dit respectievelijk 18% en 25%. De overige Midden-Limburgse gemeenten zitten rond de 30%.

Starters

Op basis van het CVR Limburg van Etil (het Centraal Vastgoed Register Limburg) kan de omvang van het aantal starters bepaald worden. Daarbij wordt uitgegaan van jongere huishoudens onder de 30 jaar, die in het jaar voorafgaande aan de peildatum (1 januari 2017) nog geen zelfstandige woning bewoonden. Het aantal startende huishoudens (starters) in de regio bedroeg in 2016 ruim 1.980 huishoudens. Dit is gelijk aan een startersindex van 19,3⁸. Met name in Roermond (27,1) en in iets mindere mate in Weert (22,5) waren in 2016 relatief veel startende huishoudens te vinden. In de landelijke gemeenten was dit beduidend minder (12,9 - 15,6).

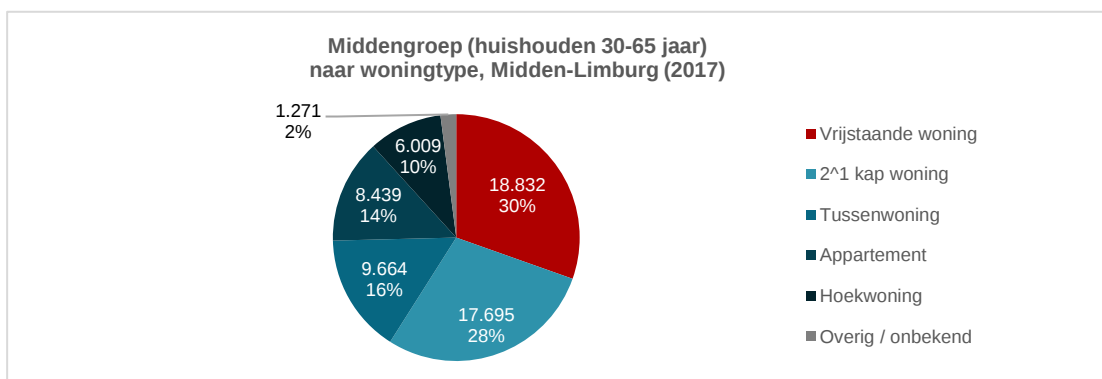
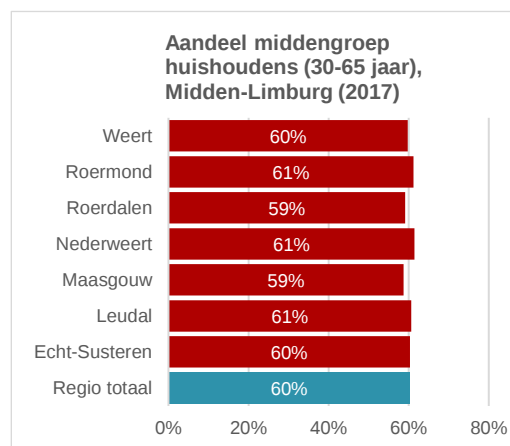
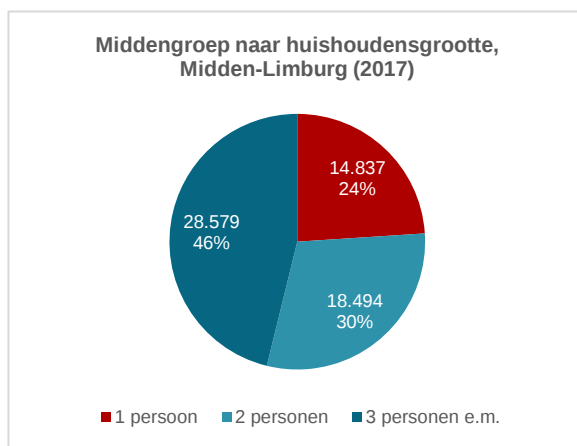
Het betrof met name eenpersoonshuishoudens; ruim de helft van het aantal starters in dat jaar betrof eenpersoonshuishoudens. Het aantal startende gezinnen was met een aandeel van 8% beperkt. Het is dan ook niet vreemd dat meer dan de helft van het aantal starters een appartement bewoont. Ruim een kwart van de starters is gestart in een woning van een woningcorporatie. Wat opvalt is het relatief grote aandeel particuliere/commerciële huur (43%), terwijl het aandeel commerciële huur in de woningvoorraad in de regio 'slechts' 11% bedraagt. Dit hangt waarschijnlijk samen met de snellere beschikbaarheid. Voor woningen van corporaties dient men zich namelijk in te schrijven (opbouw inschrijfduur). Het aandeel koopwoningen bedroeg bij de starters 29%, hetgeen beduidend lager is dan het aandeel koop in de totale voorraad (67%). Door de aangescherpte hypotheekisen, in combinatie met de stijgende huizenprijzen is de koopwoningmarkt momenteel moeilijk toegankelijk voor starters.

⁸ Startersindex = aantal startende huishoudens per 1.000 huishoudens.



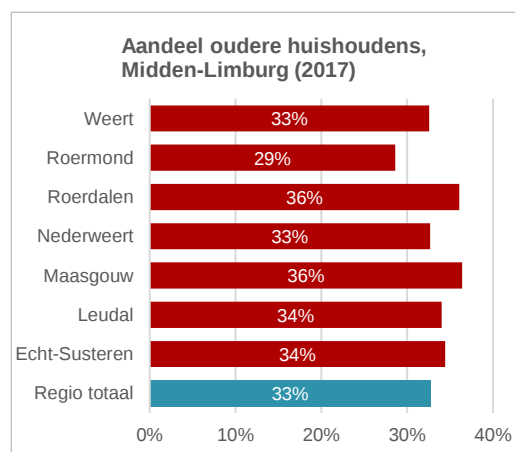
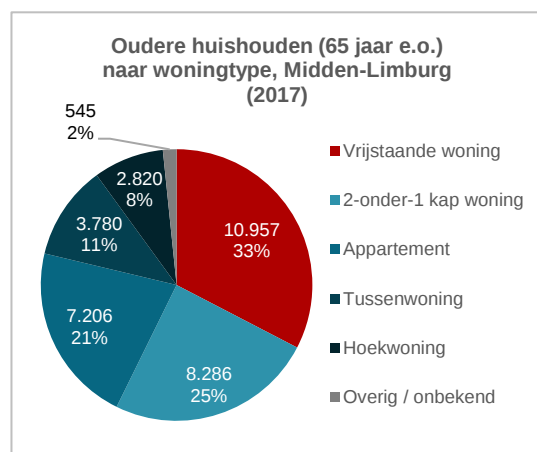
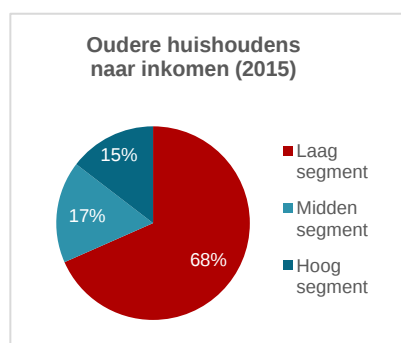
Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

De middengroep is in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de leeftijd van de hoofdbewoner tussen 30 en 65 jaar ligt. Deze doelgroep omvat begin 2017 in de regio ruim 61.910 huishoudens. Dit komt neer op 60% van het totaal aantal huishoudens in de regio Midden-Limburg. Verschillen tussen de gemeenten zijn er nauwelijks; de marge tussen de gemeenten varieert van 59-61%. Een groot deel, bijna de helft, van de huishoudens in de middengroep bestaat uit gezinnen (3 personen e.m.). Daarnaast woont een groot deel (30%) van de middengroep in vrijstaande woningen, gevolgd door 2^e kapwoningen (28%).



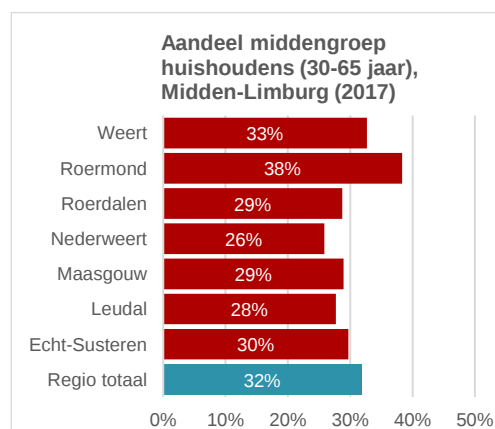
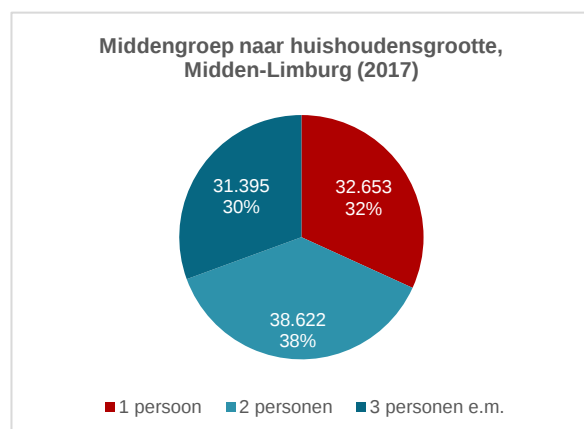
Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

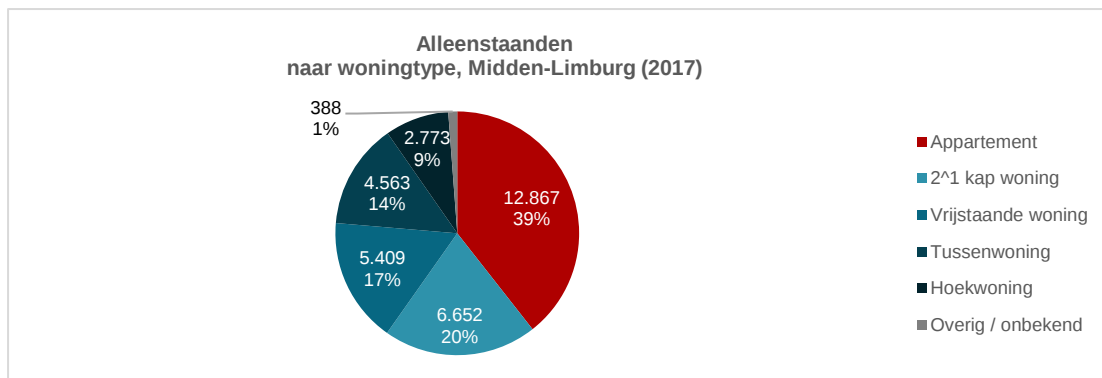
Oudere huishoudens zijn in het voorliggende onderzoek afgebakend als huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar en ouder is. De doelgroep omvat begin 2017 in de regio ruim 33.590 zelfstandig wonende oudere huishoudens. Dit komt neer op 33% van het totaal aantal huishoudens in de regio. 8.650 huishoudens betreffen zelfstandig wonende 80+ers. Meer dan twee derde van de oudere huishoudens behoort op basis van het bruto huishoudinkomen in 2015 ook tot de sociale doelgroep. Indien gekeken wordt naar de woonsituatie van oudere huishoudens blijkt wel dat een derde deel in vrijstaande woningen woont. Ouderen wonen verhoudingsgewijs iets meer in vrijstaande woningen dan gemiddeld (33% versus 30%). Dit is een indicatie dat, hoewel het huidige inkomen wellicht niet (meer) zo hoog is, er een grote groep ouderen is met een prima vermogenspositie. Het aandeel appartementen is met 21% weliswaar beperkter, maar ook hier iets hoger dan gemiddeld voor alle huishoudens (18%). Bij 80+ers is het beeld anders; bij deze doelgroep woont 33% in een appartement en 27% in een vrijstaande woning. Hier spelen de leeftijd en bijbehorende ongemakken en beperkingen een grotere rol, maar desondanks is het aandeel vrijstaande woningen ook hier nog relatief hoog.



Eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens in de regio omvat begin 2017 circa 32.650 huishoudens. Dit komt neer op 32% van het totaal aantal huishoudens in de regio. In de gemeente Roermond is sprake van een relatief groot aandeel eenpersoonshuishoudens, hetgeen ook niet verwonderlijk is als stedelijke gemeente.

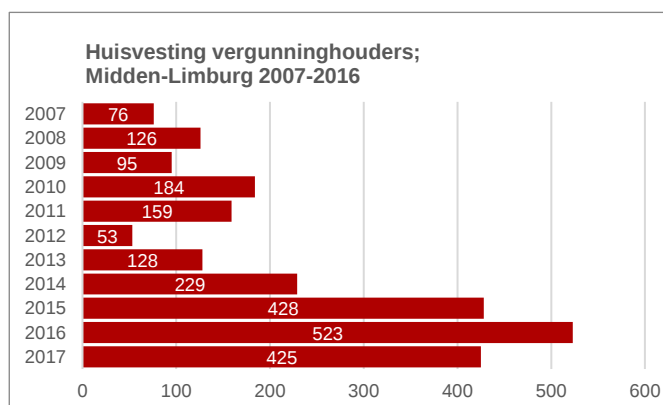




Vergunninghouders

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (vergunninghouders) verhuizen naar eigen woonruimte. De taak om deze vergunninghouders te huisvesten ligt bij de gemeenten. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. Op basis daarvan koppelt het COA de vergunninghouder aan een gemeente en de gemeente zoekt vervolgens passende woonruimte. Om deze doelgroep in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van gegevens over de realisatie c.q. huisvesting van vergunninghouders in de afgelopen 10 jaar van het COA. In totaal zijn de afgelopen 10 jaar circa 2.000 vergunninghouders gehuisvest in de regio Midden-Limburg, waarvan een groot deel in de afgelopen jaren (2015-2016). Dit is gelijk aan 0,85% van het aantal inwoners. Dit percentage lag daarmee op het Limburgse gemiddelde.

Het grote aantal vergunninghouders in de afgelopen jaren is voor een groot deel toe te schrijven aan de vluchtelingen uit Syrië. De verwachting is dan ook dat de sterke toename van het aantal vergunninghouders tijdelijk van aard is en dat de omvang de komende jaren zal afnemen. Uiteraard is het een en ander afhankelijk van het wel of niet ontstaan van nieuwe vluchtelingenstromen en de politieke beslissingen daaromtrent.



Mantelzorg

Op basis van de CBS/GGD-gezondheidsmonitor blijkt dat 18% van de inwoners in de regio (41.700 van de 235.400 inwoners) mantelzorg geeft en dat 10% mantelzorg ontvangt. In de regio is de omvang van het geven van mantelzorg groter dan landelijk gemiddeld. In Nederland bedragen deze aandelen namelijk respectievelijk 14% en 10%.

Mantelzorg – ontvangende en gevende mantelzorg, Midden-Limburg (2016)

Aantal personen	Mantelzorg geven			In % aantal inwoners		
	Mantelzorg geven			Mantelzorg geven		
	Totaal	waarvan zwaar	Ontvangen	Totaal	waarvan zwaar	Ontvangen
Echt-Susteren	5.300	1.000	4.400	17%	19%	14%
Leudal	6.900	800	3.500	19%	12%	10%
Maasgouw	4.000	500	1.700	17%	13%	7%
Nederweert	3.000	300	1.700	18%	9%	10%
Roerdalen	3.700	500	1.900	18%	13%	9%
Roermond	9.600	1.000	6.900	17%	10%	12%
Weert	9.200	900	4.600	19%	10%	9%
Regio totaal	41.700	5.000	24.700	18%	12%	10%

Bron: Gezondheidsmonitor 2016, CBS / GGD / RIVM

Het aantal mantelzorgers bedraagt 41.700 gevers en 24.700 ontvangers. Tussen de regiogemeenten zijn de verschillen met betrekking tot de gevende kant klein. Bij de ontvangende kant zijn de verschillen binnen de regio iets groter. Zo ontvangen in de gemeente Echt-Susteren relatief veel mensen mantelzorg, terwijl dit in de gemeente Maasgouw relatief gezien iets minder is. Circa 12% van de mantelzorgers in de regio ervaart het geven van mantelzorg als zwaar.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat 205 huishoudens willen verhuizen om dichterbij een kennis/familielid te gaan wonen om hem/haar mantelzorg te verlenen. Hiervan geeft 55% aan een koopwoning te zoeken; 38% wenst een huurwoning. 8% heeft geen voorkeur qua eigendom of weet het nog niet. Ruim twee derde van de verhuisgeneigde mantelzorgers heeft al concrete stappen ondernomen om hun verhuiscens te realiseren. Een derde wil graag 'landelijk dorps' wonen. Het woonmilieu ⁹'stedelijk' is met 2% het minst populair. Ongeveer de helft van de verhuisgeneigde mantelzorgers wil in de huidige gemeente blijven wonen; een derde zelfs in de huidige woonplaats. Daarnaast zoekt een relatief groot deel (39%) een nieuwe woning in een andere gemeente in Nederland.

Mantelzorg – ondersteuning in de toekomst Midden-Limburg (2017)

	Aantal	In %
Ja		
Partner	9.650	28%
Kind(eren)	8.457	25%
Andere familieleden	2.179	6%
Vrienden / kennissen	2.380	7%
Buren	2.200	6%
Iemand anders	759	2%
Totaal ja	25.625	76%
Nee	5.252	15%
Weet niet / geen antwoord	3.035	9%
Totaal	33.912	100%

In het woonwensenonderzoek geeft twee derde van de oudere huishoudens, waarbij de hoofdbewoner 65 jaar of ouder is, aan dat men op familie, buren of kennissen kan terugvallen als het minder goed zou gaan. Circa 5.250 oudere huishoudens (15%) hebben aangegeven in de toekomst niet te kunnen rekenen

⁹ Zie bijlage 5 voor de omschrijving van de woonmilieus

op ondersteuning c.q. mantelzorg. Daarvan woont 67% (3.500 oudere huishoudens) in landelijk gebied of grotere plaatsen, terwijl een derde in groen stedelijk, stedelijk of centrum stedelijk gebied woont.

Mensen met een beperking

Het aantal wooneenheden voor mensen met een beperking in de regio bedraagt 1.850 wooneenheden. Het betreft daarbij onzelfstandige wooneenheden, deels op instellingsterreinen en deels 'woongroepen in de wijk'. In het volgende overzicht is een verdeling naar gemeenten weergegeven.

Mensen met een beperking; wooneenheden Midden-Limburg (2017)

	2017
Echt-Susteren	481
Leudal	120
Maasgouw	748
Nederweert	98
Roerdalen	52
Roermond	194
Weert	159
Totaal	1.852

Op te merken dat hier een gedeelte van het onzelfstandige woonzorgaanbod is meegerekend. Het betreft namelijk de wooneenheden die specifiek voor gehandicaptenzorg worden aangewend. Een deel van het onzelfstandige woonaanbod is ook te vinden in woonzorgeenheden die gericht zijn op bijvoorbeeld 'ouderen' c.q. personen met een meervoudige zorgbehoefte (bijvoorbeeld gehandicapte ouderen of dementerende ouderen). Indien het totale onzelfstandige woonzorgaanbod in beschouwing wordt genomen (Jeugdzorg, Gehandicaptenzorg, Ouderenzorg en Geestelijke gezondheidszorg) komt het woonzorgaanbod uit op 4.600 onzelfstandige woonzorgeenheden.

Buitenlandse werknemers

Gegevens over buitenlandse werknemers zijn er op lokaal en regionaal niveau nauwelijks. Om toch een algemeen beeld te kunnen weergeven, kan alleen in algemene zin worden ingegaan op deze doelgroep. Op basis van het onderzoek 'Arbeidsmigranten op de Limburgse Arbeidsmarkt' uit 2015, uitgevoerd door Etil en ROA, kan het volgende beeld gegeven worden: in 2012 blijken ruim 32.000 geregistreerde EU-arbeidsmigranten werkzaam en/of woonachtig te zijn in Limburg (exclusief buitenlandse werknemers uit België/Duitsland). Het merendeel van deze buitenlandse werknemers (70%) is afkomstig uit Midden- en Oost-Europese landen (MOE-landen). Gezien de ligging, de afnemende bevolking en tekorten aan arbeidskrachten profiteert de Limburgse economie van een stevige bijdrage van buitenlandse werknemers: gezamenlijk vormen zij 4% van het totale aantal werkenden in de provincie. Met name voor de sectoren landbouw, industrie en vervoer zijn buitenlandse werknemers van belang. De omvang van deze doelgroep in Midden-Limburg bedroeg in 2012 (actuelere gegevens zijn niet voorhanden) 3,5% van het totaal aantal werkenden. Dit is gelijk aan circa 4.000 buitenlandse werknemers.

Aantal werkende arbeidsmigranten, Midden-Limburg (2012)

	2012
Echt-Susteren	230
Leudal	460
Maasgouw	150
Nederweert	200
Roerdalen	160
Roermond	1.850
Weert	880
Totaal	3.930

Etil verwacht dat het aantal buitenlandse werknemers begin 2017, rekening houdende met het economisch herstel, op een hoger niveau zal liggen en dat dit aantal de komende jaren bij een aanhoudende economische groei nog verder zal toenemen. Door de toenemende arbeidsmarktspanningen wordt naast tijdelijke huisvesting ook steeds vaker gekeken naar mogelijkheden voor vaste, meer structurele, huisvesting. In het overzicht op de vorige pagina is op basis van gegevens uit 2012 een onderverdeling per regiogegeven.

Sociaal kwetsbaren

Er zijn nauwelijks gegevens over sociaal kwetsbaren beschikbaar. Daarnaast bestaat er geen eenduidige definitie c.q. afbakening; het betreft namelijk een zeer heterogene doelgroep. De doelgroep bestaat uit diverse groepen, waaronder personen met een meervoudige beperking, niet-westerse allochtonen, 'sociaal geïsoleerden', vluchtelingen, slachtoffers van (huishoudelijk) geweld, mensen in de schuldhulpverlening, personen met een ernstige psychiatrische en/of verslavingsproblematiek, daklozen, verweduwd 75-plussers en overbelaste mantelzorgers. Deze huishoudens zullen grotendeels ook in de doelgroep 'sociaal-economisch kwetsbaren' vallen; zij het dat in die doelgroep ook niet-sociaal kwetsbare huishoudens vallen met een laag inkomen. Om toch een algemeen beeld te kunnen geven, kan op basis van een onderzoek van VNG Realisatie¹⁰ geconcludeerd worden dat bijna een derde van de bevolking (29,2%) sociaal kwetsbaar is vanwege een relatief lage mate van betekenisvolle participatie en relatief lage kwaliteit van bestaan. Daarvan verkeert ruim een kwart in een zorgwekkende situatie. Het gaat per saldo om ruim 1,1 miljoen Nederlanders. Daarnaast kan gekeken worden naar gegevens van de Autoriteit Woningcorporaties over de toewijzing van reguliere huurwoningen aan personen uit de 'bijzondere doelgroep'. In Midden-Limburg hebben in 2016 211 personen in deze doelgroep door een corporatie een woning toegewezen gekregen:

- Personen uit de intramurale GGZ	5
- Personen uit de maatschappelijke opvang	15
- Vergunninghouders	191

Kamerbewoning

Betrouwbare en exacte gegevens over kamerbewoning zijn in de regio niet voorhanden. Om toch uitspraken te kunnen doen, heeft Etil een globale vergelijking gemaakt tussen de algemene huishoudensstatistieken en specifieke gegevens over belastbaar inkomen van het CBS en het Centraal Vastgoedregister (CVR Limburg) van Etil¹¹.

Uit de vergelijking tussen verschillende CBS-statistieken blijkt dat er in 2015 circa 500 studenten in de regio op kamers wonen. Dit aantal is op basis van CBS-gegevens voor de periode 2010-2015 stabiel. Etil verwacht dan ook dat in 2017 een gelijk aantal studenten op kamers woont in de regio. Dit aantal wordt door het CVR in 2017 bevestigd, waarbij ruim 530 personen woonachtig zijn in vastgoedobjecten ten behoeve van studenten-/ kamerverhuur. De vergelijking tussen CBS-gegevens van huishoudens met een belastbaar inkomen met het aantal zelfstandig wonende huishoudens op basis van het CVR en de algemene CBS huishoudensstatistieken, laat zien dat er in 2017 een verschil is van circa 2.800 huishoudens. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze huishoudens niet zelfstandig wonen. Naar waarschijnlijkheid gaat het hier veelal om buitenlandse werknemers (kamerbewoning).

Uitgaand van deze globale vergelijking zouden in totaal circa 3.300 particuliere huishoudens niet-zelfstandig wonen in de regio. Dit is gelijk aan circa 3,1% van het totaal aantal particuliere huishoudens. Etil verwacht dat, bij een aanhoudende economische groei, de behoefte aan kamerbewoning (met name voor buitenlandse werknemers) zal toenemen. Voor een wetenschappelijke onderbouwing en gedetailleerdere gegevens is aanvullend onderzoek nodig.

¹⁰ Het betreft het onderzoek "Kwetsbare groepen in een inclusieve samenleving" van VNG Realisatie (voorheen KING; Kwaliteitsinstituut Nederlandse Gemeenten) uit 2015

¹¹ Er is daarnaast ook gekeken naar de landelijke studentenmonitor van Kences. Hierin zijn echter alleen de grotere studentensteden opgenomen. Voor Midden-Limburg biedt deze monitor dan ook geen (aanvullende) informatie.

Woonwagenbewoners

Op basis van het CVR zijn er in begin 2017 circa 300 standplaatsen in Midden-Limburg (0,3% van de woningvoorraad). Volgens het onderzoek "Wonen op wielen of op water" van het CBS uit 1999 huurt of bezit 0,4% van de Nederlandse bevolking begin 1997 een woonwagen of woonboot. Afgaande op deze zeer globale vergelijking verwacht Etil dat dit aantal de komende jaren dan ook stabiel zal blijven.

Aantal standplaatsen en chalets voor woonwagenbewoners, Midden-Limburg (2018)

	Aantal
Echt-Susteren	41
Leudal	50
Maasgouw	51
Nederweert	17
Roerdalen	20
Roermond	20
Weert	105
Totaal	304

Over de behoefte aan woonwagens is erg weinig informatie beschikbaar. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de wens voor een woonwagen erg laag is: 21 van de 27.960 verhuiscapaciteitsrijke huishoudens (0,1%) hebben aangegeven in een woonwagen te willen gaan wonen. Van de huishoudens die een woonwagen wensen willen 9 huishoudens een huurwoning; 12 huishoudens wisten geen antwoord te geven op de vraag of zij een huur- of koopwoning willen. Daarbij hebben 17 huishoudens aangegeven reeds concrete stappen te hebben gezet om hun verhuiscapaciteit te realiseren. Deze huishoudens wensen een zeer specifiek woonmilieu, dat in het woonwensenonderzoek het best aansluit bij 'landelijk dorps' (zie bijlage 5). Dit betreft dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningsniveau. Alle huishoudens die naar een woonwagen wensen te verhuizen willen graag in de huidige gemeente blijven; 12 zelfs in de huidige woonplaats.

Op te merken is dat het hier om gewogen aantallen gaat; als wordt uitgegaan van ongewogen cijfers hebben slechts drie respondenten aangegeven een woonwagen te willen. Hoewel dit dus de aantallen zijn die uit het woonwensenonderzoek komen, zijn de aantallen hierbij zo klein dat het onwaarschijnlijk is dat dit een goede representatie is van alle (verhuiscapaciteitsrijke) woonwagenbewoners. Er dient dan ook voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan; men kan er geen harde conclusies voor deze doelgroep uit trekken.

3 Woningvoorraad

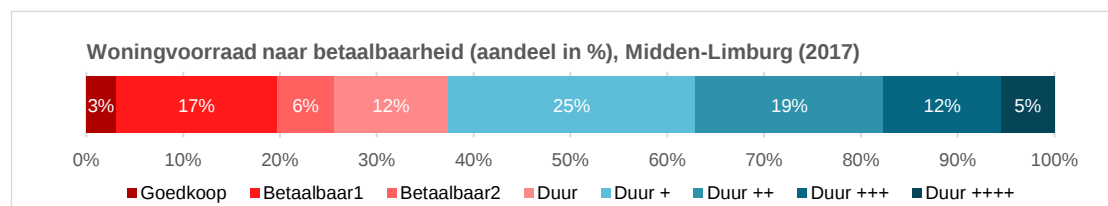
In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de regio Midden-Limburg in beeld gebracht, waarbij extra wordt ingezoomd op de samenstelling van de sociale woningvoorraad¹². Deze sociale voorraad wordt uitgesplitst naar sociale huur, particuliere huur en koop. Ook wordt stilgestaan bij de leegstand. In de bijlagen 2 en 3 wordt vervolgens nog kort ingegaan op de primaire doelgroep in het bijzonder en de aannames ten aanzien van bouwplannen en prijsontwikkelingen.

3.1 Huidige woningvoorraad

Op basis van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) kan de regionale woningmarkt gedetailleerd in beeld worden gebracht. De totale woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat uit 105.850 woningen, waarvan 34.340 huurwoningen (32%) en 71.450 koopwoningen (68%). De huurvoorraad bestaat zowel uit corporatiewoningen alsook huurwoningen van commerciële/particuliere verhuurders. Van de totale woningvoorraad bestaat 22% uit corporatiewoningen, en 10% uit overige huurwoningen. Dit betekent dat de woningcorporaties in Midden-Limburg circa twee derde van de huurwoningen aanbieden.

Woningvoorraad naar betaalbaarheid en aanbieder, Midden-Limburg (2017)

	Woning-corporaties	Overige verhuurders	Koop	Onbekend	Totaal
Goedkoop	2.390	460	359	0	3.209
Betaalbaar 1	15.657	1.028	885	3	17.573
Betaalbaar 2	2.242	550	3.404	0	6.196
Duur	1.965	1.719	8.682	2	12.369
Sociale voorraad	22.254	3.757	13.330	5	39.346
Duur +	483	4.154	22.305	0	26.941
Duur ++	203	1.733	18.547	0	20.483
Duur +++	90	919	11.765	0	12.774
Duur ++++	68	498	5.253	0	5.819
Overige voorraad	844	7.304	57.870	0	66.017
Onbekend	7	174	248	54	483
Totale woningvoorraad	23.105	11.235	71.448	59	105.847



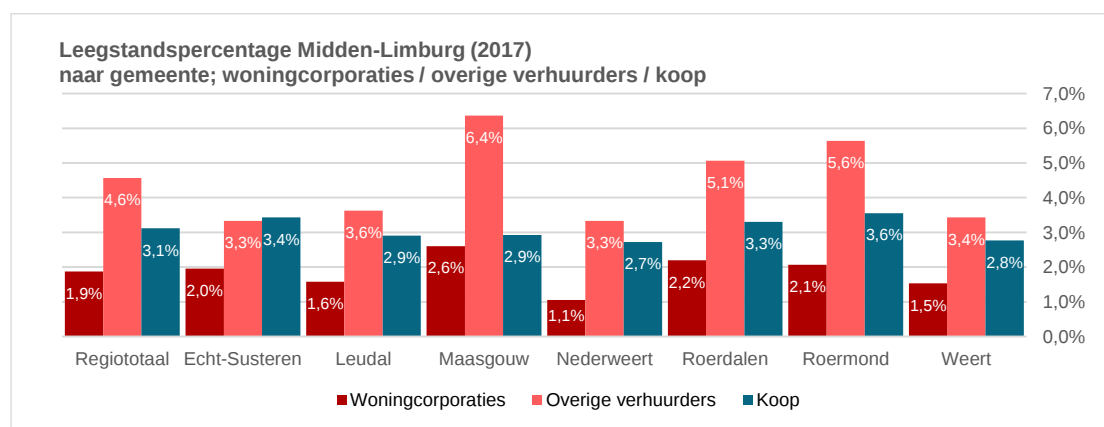
	Huur:	Prijsklassen:	Koop:	Prijsklassen:
Sociale voorraad	Goedkoop	< € 414	Goedkoop	< € 75.000
	Betaalbaar1	€ 414 - € 593	Betaalbaar1	€ 75.000 - € 100.000
	Betaalbaar2	€ 593 - € 635	Betaalbaar2	€ 100.000 - € 125.000
	Duur	€ 635 - € 711	Duur	€ 125.000 - € 150.000
Overige voorraad	Duur +	€ 711 - € 800	Duur +	€ 150.000 - € 200.000
	Duur ++	€ 800 - € 900	Duur ++	€ 200.000 - € 275.000
	Duur +++	€ 900 - € 1.000	Duur +++	€ 275.000 - € 375.000
	Duur ++++	€ 1.000 en meer	Duur ++++	€ 375.000 en meer

¹² De sociale voorraad bestaat uit alle zelfstandige huur-/koopwoningen in de goedkopere prijsklassen. Bij de sociale huurvoorraad wordt uitgegaan van een huurprijs tot € 710,69 (liberalisatiegrens 2017). Voor de sociale koopvoorraad wordt een maximum van € 150.000 gehanteerd.

Een groot deel van de woningvoorraad in de regio betreft vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap-woningen. Tezamen betreft het meer dan de helft van de woningvoorraad. Het aandeel appartementen is met 18% beperkt van omvang. Dit is vergelijkbaar met de regio Noord-Limburg (19%), maar beduidend geringer dan de verstedelijkte regio Zuid-Limburg (30%). Binnen de regio zijn enkele verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad te zien. In de meer verstedelijkte gemeenten Roermond en Weert is het aandeel appartementen (resp. 32% en 24% van de totale woningvoorraad) en tussenwoningen (resp. 23% en 18%) hoger dan in de overige gemeenten. Daartegenover staat het beperkte aandeel appartementen in de gemeente Roerdalen (6%), terwijl het aandeel appartementen in de andere landelijke regiogemeenten tussen 9-13% ligt. Qua bouwjaar bestaat de huidige woningvoorraad voor een groot deel (21%) uit woningen die in de zeventiger jaren zijn gebouwd. Tot 2010 bestond de bouwproductie grotendeels uit vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen. In de laatste 10 jaren worden er in toenemende mate appartementen gebouwd.

3.2 Leegstand

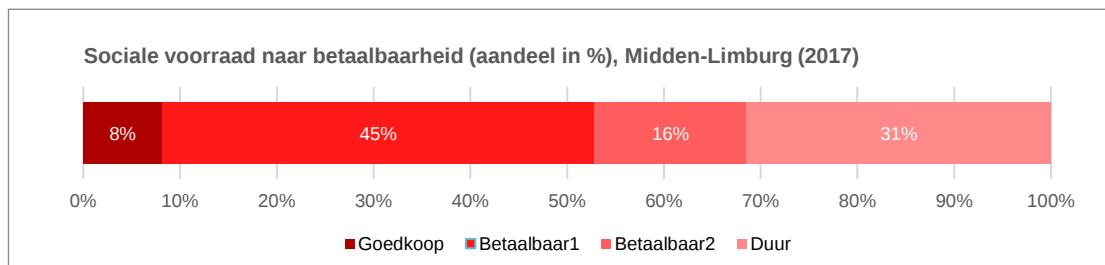
Begin 2017 stonden in de regio 3.170 woningen leeg. Dit is gelijk aan een leegstandspercentage van 3,0%. In de periode 2013-2017 is de leegstand in Midden-Limburg gestaag gedaald; begin 2013 was het leegstandspercentage nog 3,7%. Dit betekent dat de druk op de Midden-Limburgse woningmarkt de afgelopen jaren is toegenomen. Het leegstandspercentage van appartementen is met 5% relatief hoog, hetgeen niet uitzonderlijk is gezien de grotere doorloopsnelheid bij dit woningtype. De leegstand bij woningcorporaties is met 1,9% laag, terwijl bij overige verhuurders het leegstandspercentage met 4,6% een stuk hoger ligt. De leegstand bij koopwoningen ligt er met 3,1% tussen in. Binnen de regio is een tweedeling te zien, waarbij het leegstandspercentage in de gemeenten Weert en Nederweert met 2,4/2,5% lager ligt dan aan de oostzijde van de Maas. Zo ligt het leegstandspercentage in de gemeenten Roermond, Roerdalen, Maasgouw en Echt-Susteren op 3,1-3,4%. De gemeente Leudal neemt hierbij met 2,8% een tussenpositie in.



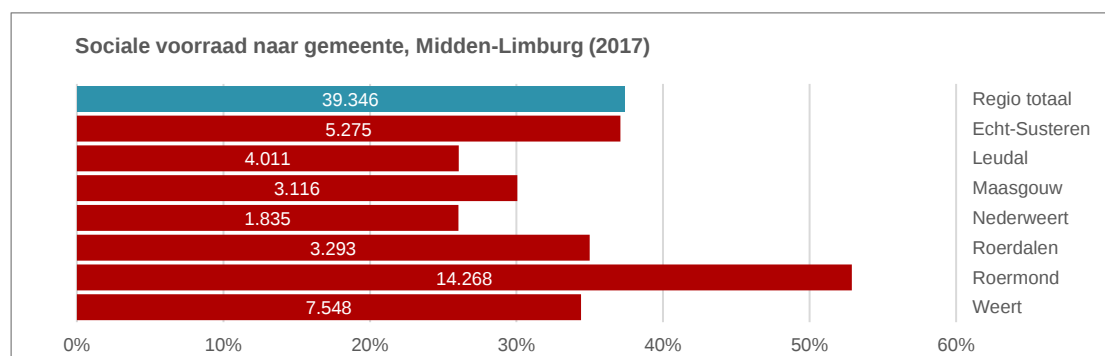
3.3 Sociale voorraad

De sociale voorraad omvat in Midden-Limburg 37% van de woningvoorraad, hetgeen gelijk is aan 39.350 woningen. Deze sociale voorraad bestaat uit zowel huurwoningen van woningcorporaties, particuliere / commerciële verhuurders alsook koopwoningen. Daarbij worden de volgende prijsgrenzen gehanteerd:

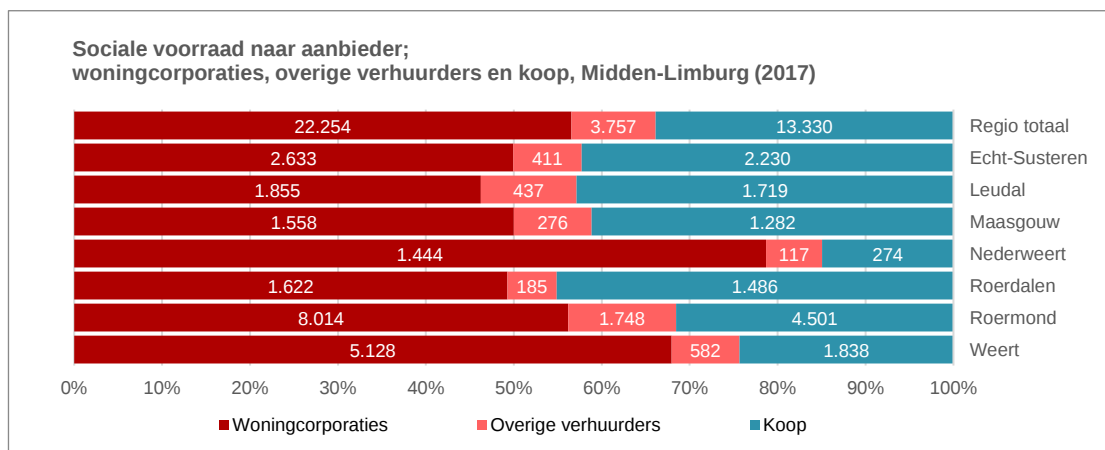
- Huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens: < €711 (2017);
- Koopwoningen: < € 150.000.



In de gemeente Roermond behoort het grootste deel van de woningvoorraad (53%) toe aan de sociale voorraad. In de landelijke gemeenten ligt dit aandeel onder het regionaal gemiddelde, variërend van 26% in de gemeente Leudal en Nederweert tot 37% in Echt-Susteren. Wat verder opvalt, is dat het grootste deel van de sociale voorraad in Nederweert bestaat uit corporatiewoningen (79%). Dit is in iets mindere mate ook in de gemeente Weert het geval (68%).



In de regio bedraagt het corporatieaandeel 57%, aangevuld door 10% overige verhuurders en 33% sociale koopwoningen. Qua bouwjaar bestaat de sociale voorraad voor een groot deel uit woningen die in de periode 1960-1990 zijn gebouwd; 60% van de huidige voorraad is in deze periode gebouwd. Vanaf de tachtiger jaren is het aandeel van appartementen in de sociale voorraad flink gestegen; tot in de zeventiger jaren bestond de sociale voorraad uit relatief veel 2-onder-1 kap woningen.



4 Kwantitatieve woningbehoefte 2018-2030

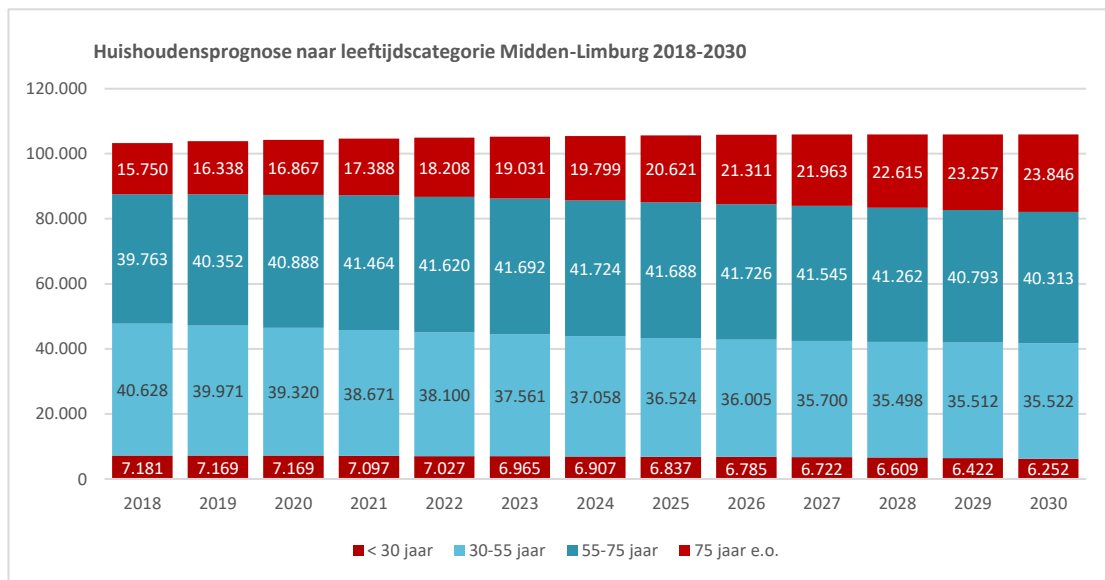
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Midden-Limburg in beeld gebracht voor de periode 2018-2030. Er wordt ten eerste ingegaan op de totale woningbehoefte in de regio. Vervolgens wordt de verhouding bepaald tussen de omvang van de huidige sociale doelgroep ten opzichte van de huidige sociale voorraad. Daarbij wordt ook kort stilgestaan bij het aspect 'scheefwonen'. Daarna wordt de woningbehoefte voor de sociale doelgroep in beeld gebracht, waarna ook ingegaan wordt op de behoefte van enkele andere doelgroepen. In bijlage 4 zijn de aannames ten aanzien van de sociale doelgroep (uitgangspunten en de gehanteerde methodiek) nader gespecificeerd. Verder is op te merken dat vanwege afrondingsverschillen cijfers enigszins kunnen afwijken.

4.1 Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2030

De woningbehoefte wordt aan de hand van de huishoudensprognose (Etil – Progneff 2017) berekend¹³. Op basis van de huishoudensprognose zullen in 2030 ongeveer 2.610 extra woningen nodig zijn (+2,5%). Ook in de structuurvisie uit 2014 wordt uitgegaan van een groei tussen 2014 en 2030. Het aantal huishoudens zal naar verwachting uitkomen op maximaal 105.980 huishoudens in 2029 (huishoudenstop) en daarna geleidelijk afnemen. Er bestaan echter wel verschillen tussen de gemeenten binnen de regio. Zo is de behoefte in de gemeenten Echt-Susteren en Roerdalen met respectievelijk -320 en -190 woningen negatief. Er is dus als gevolg van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2030 een overschot aan woningen. Voor de overige gemeenten geldt in deze periode een positieve opgave; dus een aanvullende behoefte aan extra woningen. Met name in de gemeenten Roermond, Nederweert en Weert is sprake van een relatief grote behoefte van respectievelijk +6,9% (+1.840 woningen), +4,8% (+340 woningen) en +4,0% (+860 woningen). In de gemeenten Leudal en Maasgouw is de behoefte met respectievelijk 0,3% (+40 woningen) en 0,5% (+ 50 woningen) beperkt.



¹³ Het betreft een prognose van zelfstandig wonende huishoudens. Huishoudens in niet-zelfstandige wooneenheden worden hierin buiten beschouwing gelaten.



Niet in alle leeftijdscategorieën zal sprake zijn van een toename van het aantal huishoudens. De groei zal met name bestaan uit de groei van het aantal oudere huishoudens. Daartegenover zal het aantal jongere huishoudens (< 55 jaar) afnemen.

Woningbehoefte Midden-Limburg 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030		Huishoudenstop
				Abs.	In %	Jaar
Echt-Susteren	13.796	13.715	13.473	-322	-2,3%	2018
Leudal	15.019	15.159	15.059	40	0,3%	2024
Maasgouw	10.118	10.245	10.166	49	0,5%	2025
Nederweert	7.023	7.268	7.360	337	4,8%	2030
Roerdalen	9.174	9.162	8.985	-189	-2,1%	2019
Roermond	26.485	27.591	28.323	1.838	6,9%	2039
Weert	21.707	22.349	22.567	860	4,0%	2030
Totaal	103.321	105.489	105.933	2.612	2,5%	2029

4.2 Huishoudensprognose sociale doelgroep

De toekomstige ontwikkeling van de doelgroep wordt door twee factoren bepaald: demografische ontwikkelingen en inkomensontwikkelingen.

Demografische ontwikkelingen

Om de omvang van het aantal huishoudens in de sociale doelgroep te prognosticeren, wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de doelgroep en de samenstelling van het aantal huishoudens naar leeftijd en naar grootte. Bij dit demografisch scenario hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de omvang van de sociale doelgroep:

- Het groeiende aandeel ouderen (65+). Als gevolg van de grote geboortecohorten van personen die in de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn geboren en de vergrijzing neemt het aantal en het aandeel 65-plussers de komende jaren toe. Statistisch gezien zullen ouderen nu relatief vaak tot de sociale doelgroep behoren. Op basis van een demografisch scenario zal met een toenemend aantal ouderen ook de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren toenemen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat niet alle ouderen in de sociale doelgroep daadwerkelijk vraag zullen hebben naar een

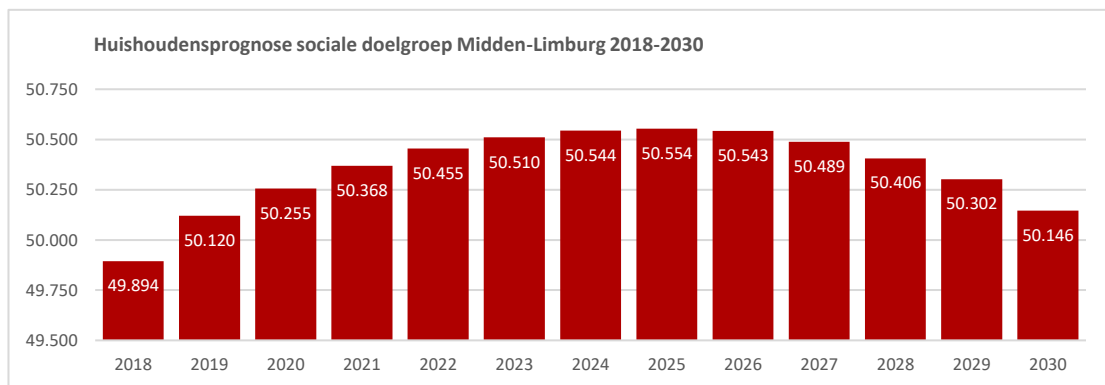
sociale woning. Een deel zal vanwege het huidige inkomen tot de sociale doelgroep behoren en daardoor ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, terwijl ze gedurende de jaren wel vermogen hebben opgebouwd. Zij zouden zich ook duurdere woningen kunnen veroorloven.

- Het huishoudensverduunningsproces zorgt voor een groei van de sociale doelgroep. Door de vergrijzing en individualisering van de Nederlandse samenleving neemt het aantal eenpersoonshuishoudens relatief sterk toe ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens. Net zoals ouderen behoren ook eenpersoonshuishoudens relatief vaak tot de sociale doelgroep. Daarnaast zal door de vergrijzing het aantal alleenstaande ouderen ook in omvang gaan toenemen. De relatief sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens leidt ertoe dat, onder het demografisch scenario, de omvang van de sociale doelgroep ook relatief sterk toeneemt.

Inkomensontwikkelingen

De omvang van de economische groei, en daarmee samenhangend de koopkrachtontwikkeling, bepalen in hoeverre huishoudens volledig op eigen kracht hun woonlasten kunnen opbrengen. Binnen het prognosemodel is daarom, naast het demografisch scenario, ook met de verwachte koopkrachtontwikkeling gedurende de periode 2017-2030 gerekend. Hierbij is ook rekening gehouden met de koopkrachtontwikkeling naar leeftijdsgroep. De verwachting is namelijk dat vooral de koopkrachtontwikkeling van de 65-plussers de komende jaren iets zal achterblijven ten opzichte van overige leeftijdsgroepen.

Het totaal aantal huishoudens in de regio zal naar verwachting tot 2030 met circa 2.610 huishoudens toenemen. Dit is gelijk aan een groei van 2,5%. De sociale doelgroep neemt in deze periode ook nog toe, zij het met +0,5% in mindere mate. De sociale doelgroep zal tussen 2018 en 2030 nog met bijna 250 huishoudens toenemen tot 50.250 huishoudens in 2030¹⁴. Op te merken is dat de groei van deze doelgroep vanaf 2025 (huishoudenstop) zal omslaan in een afname. Per saldo is er echter nog sprake van een groei. Als gevolg van de te verwachte positieve inkomensontwikkelingen in de komende jaren zal de sociale doelgroep een aantal jaren eerder de huishoudenstop bereiken.



Alhoewel de sociale doelgroep als totaal tot 2030 naar verwachting met 250 huishoudens zal toenemen, zal het aantal huishoudens binnen de primaire doelgroep in de regio met 340 huishoudens afnemen. De groei in deze periode wordt zodoende met name bepaald door de secundaire doelgroep. Deze secundaire doelgroep zal in de periode tot 2018-2030 met 590 huishoudens toenemen en zal dus de afname van de primaire doelgroep compenseren.

¹⁴ De prognoses zijn berekend op basis van CBS-gegevens 2015 over alle huishoudens in de regio met een belastbaar inkomen, dus ook huishoudens die niet in een zelfstandige woning wonen (kamerbewoning). Voor de berekening van de woningbehoefte en de vraag-aanbod-vergelijking zijn de gegevens omgerekend naar huishoudens woonachtig in zelfstandige woningen.

Huishoudensprognose

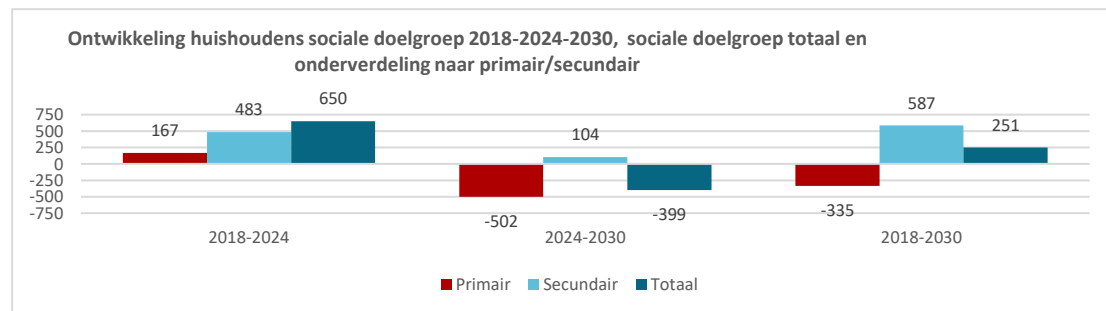
Midden-Limburg: totaal aantal huishoudens

		Abs.	In %
2018	103.321		
2024	105.489	2.168	2,1%
2030	105.933	444	0,4%
2018-2030		2.612	2,5%

Huishoudensprognose

Midden-Limburg: sociale doelgroep

		Abs.	In %
2018	49.894		
2024	50.544	650	1,3%
2030	50.146	-399	-0,8%
2018-2030		251	0,5%



4.3 Verhoudingsfactor sociale doelgroep – sociale voorraad

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad. Op basis van deze verhouding, in combinatie met de huishoudensprognoses, wordt namelijk de woningbehoefte van de sociale doelgroep berekend. Begin 2017 bestond de totale sociale voorraad (corporatiewoningen, particuliere huur en koop) uit 39.350 woningen en de sociale doelgroep uit 49.560 huishoudens. Dit betekent dat er minder woningen in de sociale voorraad aanwezig zijn dan huishoudens in de sociale doelgroep. De verhouding daartussen bedraagt in de regio 0,79 (sociale voorraad / sociale doelgroep). Indien gekeken wordt binnen de sociale doelgroep naar de primaire doelgroep (doelgroep passendheidsnorm c.q. onder de aftoppingsgrenzen) is een vergelijkbaar verhoudingsgetal te zien (0,80). In Roermond is de sociale doelgroep gelijk aan de beschikbare sociale voorraad (verhoudingsfactor = 1,00). Dit komt door het grote aandeel woningen in het goedkopere segment, zoals appartementen en tussenwoningen in de meer stedelijke woonmilieus. In de meer landelijke gebieden is de doelgroep groter dan de voorraad. In Nederweert, gevolgd door Leudal en Maasgouw, is het verschil tussen de doelgroep en de sociale voorraad namelijk wat groter. Opmerkelijk is het relatieve verhoudingsgetal in de (stedelijke) gemeente Weert. Als stedelijke gemeente is het verhoudingsgetal relatief laag. In stedelijke gemeenten is dit verhoudingsgetal, als gevolg van een relatief groot aanbod aan goedkopere appartementen, namelijk meestal hoger dan gemiddeld.

Verhoudingsfactor - sociale voorraad / sociale doelgroep, Midden-Limburg (2017)

	Sociale voorraad	Sociale doelgroep	Verschil	Verhoudingsfactor
Echt-Susteren	5.275	6.648	-1.374	0,79
Leudal	4.011	6.428	-2.417	0,62
Maasgouw	3.116	4.527	-1.411	0,69
Nederweert	1.835	3.135	-1.300	0,59
Roerdalen	3.293	4.203	-909	0,78
Roermond	14.268	14.232	35	1,00
Weert	7.548	10.389	-2.841	0,73
Totaal	39.346	49.562	-10.216	0,79

Indien op basis van VNG-gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' de verhoudingsfactor van de regio (0,79) wordt vergeleken met het landelijke beeld (0,85) blijkt dat er in de regio in de huursector relatief

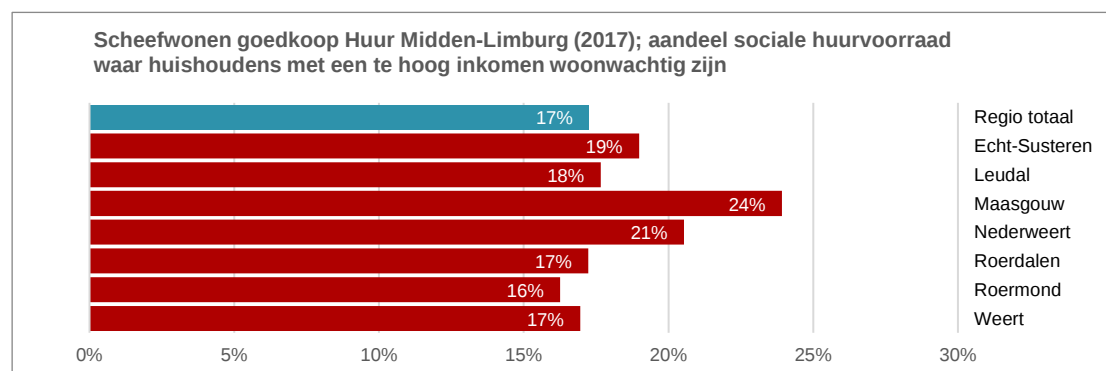
weinig sociale huurwoningen zijn voor de sociale doelgroep die in een huurwoning woont. Het regionale beeld is vergelijkbaar met het Limburgse gemiddelde (0,80). Binnen Limburg is de regio te vergelijken met de regio Zuid-Limburg (0,78), maar ligt onder het niveau van Noord-Limburg (0,86). Dit duidt er op dat de krapte in de huursector ten aanzien van de sociale doelgroep in de regio groter is dan gemiddeld in Nederland¹⁵.

4.4 Scheefwonen

Een deel van de sociale doelgroep woont niet in de sociale voorraad. Daarnaast wordt de sociale voorraad niet alleen bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Omdat scheefwonen in de huursector verschilt van die in de koopsector en beide sectoren ook een eigen dynamiek kennen, worden beide segmenten apart behandeld.

Scheefwonen huursector

Op basis van gegevens uit het regionale woonwensenonderzoek dat in het voorjaar van 2018 in het kader van het voorliggende onderzoek is uitgevoerd, blijkt dat circa 83% van de sociale huurwoningvoorraad (corporaties en particuliere/commerciële huurwoningvoorraad) bewoond wordt door een huishouden uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 17% van de sociale voorraad bewoond wordt door een huishouden met een te hoog huishoudinkomen ('goedkoop' scheefwonen). Met name in Maasgouw en in mindere mate in Nederweert is dit aandeel met 21-24% relatief hoog. In de gemeente Roermond daarentegen ligt het 'goedkoop' scheefwonen als enige gemeente onder het regionale gemiddelde. Op te merken is dat het scheefwonen als gevolg van de invoering van de 'passend toewijzen' (Woningwet 2015) de afgelopen jaren geleidelijk afneemt, een trend die zowel landelijk als ook regionaal te zien is.

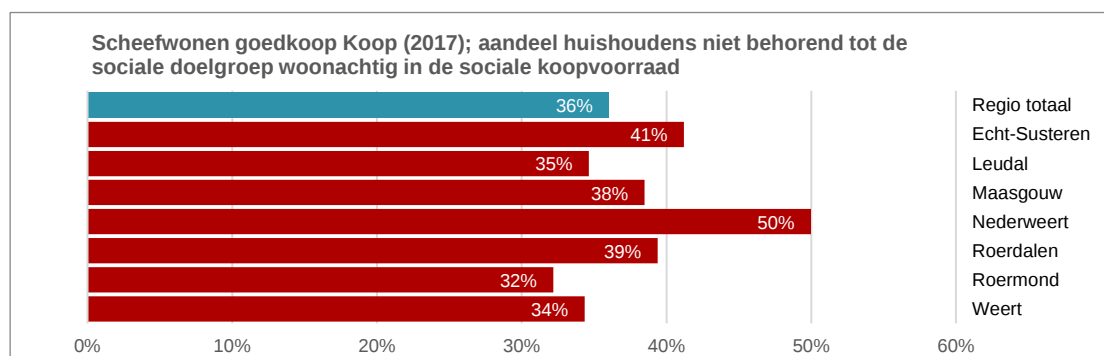


Verder blijkt dat 36% van de overige 'duurdere' huurwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). De gemeenten Nederweert en Echt-Susteren hebben met respectievelijk 56% en 47% een relatief hoog aandeel 'duur scheefwonen' in de huursector. Met andere woorden: in deze gemeenten wonen, in vergelijking met de andere regiogemeenten, relatief veel huishoudens uit de sociale doelgroep in (te) dure huurwoningen. Op te merken is dat het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens.

¹⁵ De vergelijking is uitgevoerd op basis van gegevens uit de lokale monitor Wonen van de VNG. Op te merken is dat de vergelijking is gemaakt voor de huursector, waarbij de sociale doelgroep woonachtig in een huurwoning (huishoudinkomen < € 39.874) is vergeleken van de sociale huurwoningvoorraad van corporaties (corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens). Op te merken is dat de gegevens uit de 'Lokale Monitor Wonen' niet te vergelijken zijn met de in de voorliggende rapportage berekende verhoudingsfactor(en), welke rekening houdt met de totale sociale doelgroep, de sociale koopsector, en een lagere inkomensgrens (€ 36.165) hanteert voor de afbakening van de sociale doelgroep.

Scheefwonen koopsector

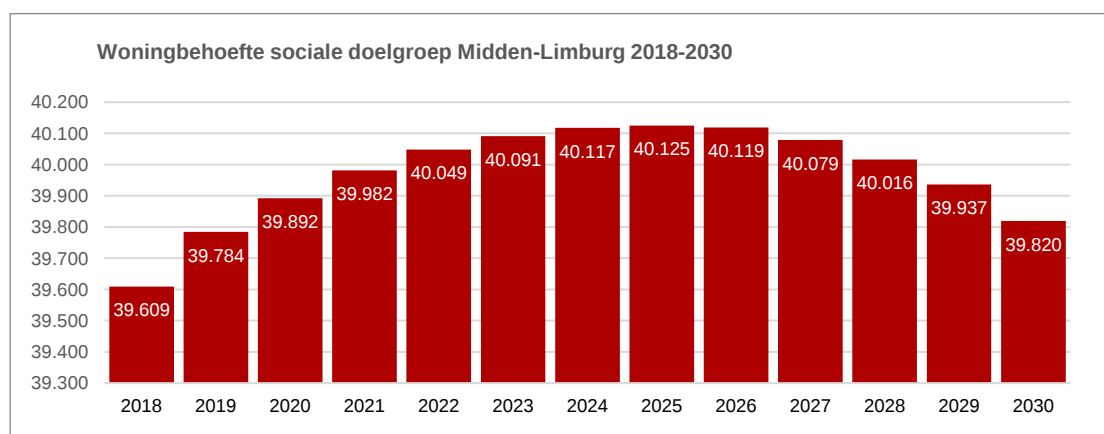
De sociale koopvoorraad laat een iets ander beeld zien. Circa 64% van de sociale koopvoorraad wordt bewoond door huishoudens uit de sociale doelgroep. Dit betekent dat 36% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven € 36.165.



Daarnaast blijkt dat 27% van de overige 'duurdere' koopwoningvoorraad bewoond wordt door huishoudens uit de sociale doelgroep ('duur scheefwonen'). Op te merken is dat, evenals bij de huursector, het aandeel scheefwonen hier op basis van inkomen is berekend, waarbij geen rekening is gehouden met het eventuele vermogen van huishoudens. De verschillen tussen de regiogemeenten zijn klein. De gemeenten laten bijna allemaal een vergelijkbaar beeld zien. Alleen in Roermond is het aandeel met 25% iets lager en in Echt-Susteren met 29% hoger.

4.5 Woningbehoefte sociale doelgroep

Op basis van de huishoudensprognose van de sociale doelgroep, de verhoudingsfactor (de huidige verhouding tussen de sociale doelgroep en sociale voorraad) en de aannames ten aanzien van de prijsontwikkelingen, is de behoefte naar de omvang van de sociale voorraad berekend voor de periode 2018-2030. Op basis hiervan zal in de regio Midden-Limburg de vraag naar sociale voorraad de komende jaren per saldo nog met 210 beperkt toenemen tot 39.820 woningen (+0,5%). Daarbij is op te merken dat de vraag naar sociale woningen zal toenemen tot 40.130 woningen in 2025 (huishoudenstop sociale doelgroep). Daarna zal de behoefte afnemen tot 39.820 in 2030. Binnen de regio zijn er relatief grote verschillen te zien¹⁶. Zo is de behoefte in de gemeente Nederweert in de regio met +5,2% het hoogst. Rekening houdende dat ook de relatief grote omvang van het scheefwonen in de huursector en de relatief lage verhoudingsfactor (huidige verhouding aanbod/vraag) lijkt het er op dat in de gemeente Nederweert de behoefte aan sociale woningen voor de komende jaren in relatieve zin het grootst is. In absolute zin is de behoefte met 280 woningen tot 2030 in de gemeente Roermond het grootst. In twee regiogemeenten (Echt-Susteren en Roerdalen) is in de periode 2018-2030 sprake van een negatieve behoefte van respectievelijk -3,3% en -2,9%.



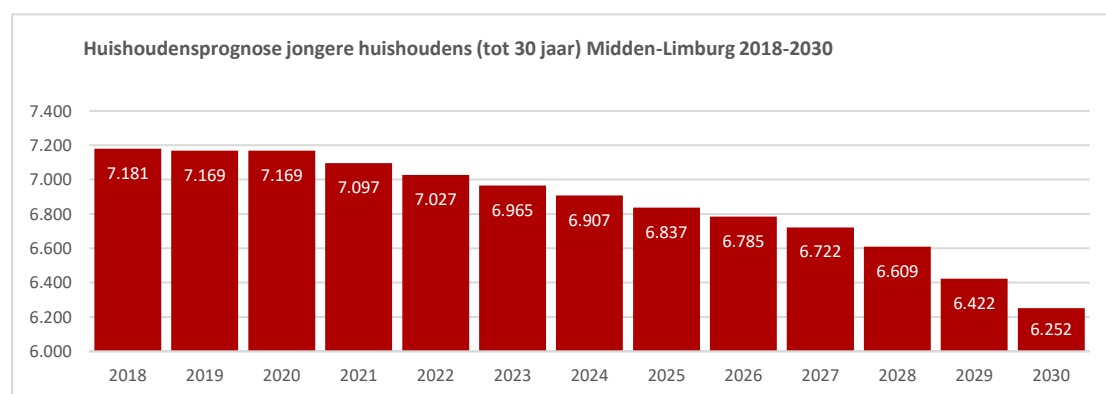
¹⁶ Op te merken is dat de verschuivingen en regionale verschillen tussen gemeenten op jaarbasis wel beperkt zijn.

Woningbehoefte Midden-Limburg – sociale doelgroep 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	5.281	5.244	5.109	-172	-3,3%
Leudal	4.033	4.099	4.081	48	1,2%
Maasgouw	3.136	3.176	3.132	-3	-0,1%
Nederweert	1.858	1.929	1.955	97	5,2%
Roerdalen	3.311	3.303	3.214	-97	-2,9%
Roermond	14.377	14.636	14.659	283	2,0%
Weert	7.614	7.730	7.669	55	0,7%
Totaal	39.609	40.117	39.820	210	0,5%

4.6 Woningbehoefte jongere huishoudens (tot 30 jaar)

Het aantal jongere huishoudens zal de komende jaren in de regio afnemen tot 6.250 in 2030; een afname van 930 huishoudens (oftewel -13%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal jongere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in de gemeenten Roerdalen en Echt-Susteren (-16%) en het geringst in Roermond en Weert (-12%).



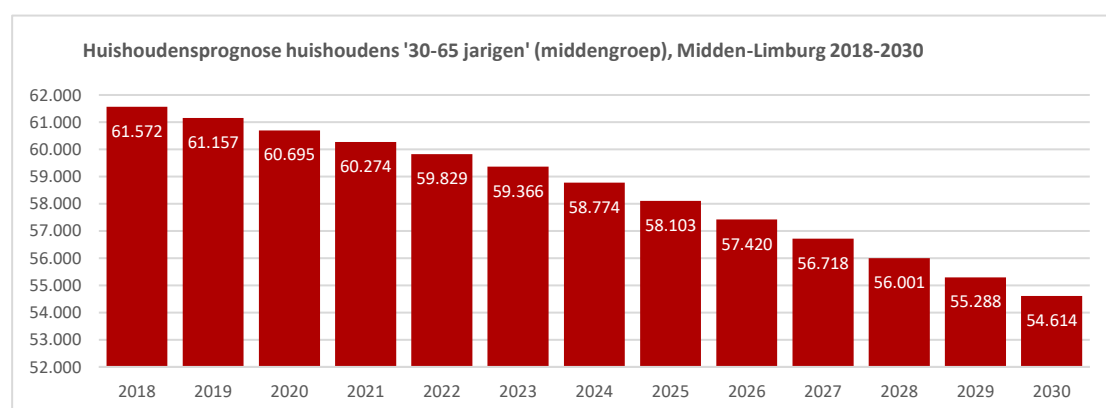
Woningbehoefte Midden-Limburg – jongere huishoudens (tot 30 jaar) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	723	702	606	-117	-16,1%
Leudal	802	794	686	-116	-14,5%
Maasgouw	488	474	418	-70	-14,3%
Nederweert	414	402	352	-62	-15,0%
Roerdalen	439	396	371	-68	-15,5%
Roermond	2.648	2.444	2.344	-303	-11,5%
Weert	1.667	1.695	1.475	-192	-11,5%
Totaal	7.181	6.907	6.252	-929	-12,9%

4.7 Woningbehoefte huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Het aantal huishoudens waarbij de hoofdbewoner in de leeftijdscategorie '30-65 jarigen' valt zal de komende jaren in de regio afnemen tot 54.610 in 2030; een afname van 6.960 huishoudens (-11%).

Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep af. De afname van het aantal huishoudens in de categorie '30-65 jarigen' zal naar verwachting het grootst zijn in de gemeenten Echt-Susteren (-19%), Leudal en Roerdalen (beide -18%) en het geringst in de gemeente Roermond (-3%).

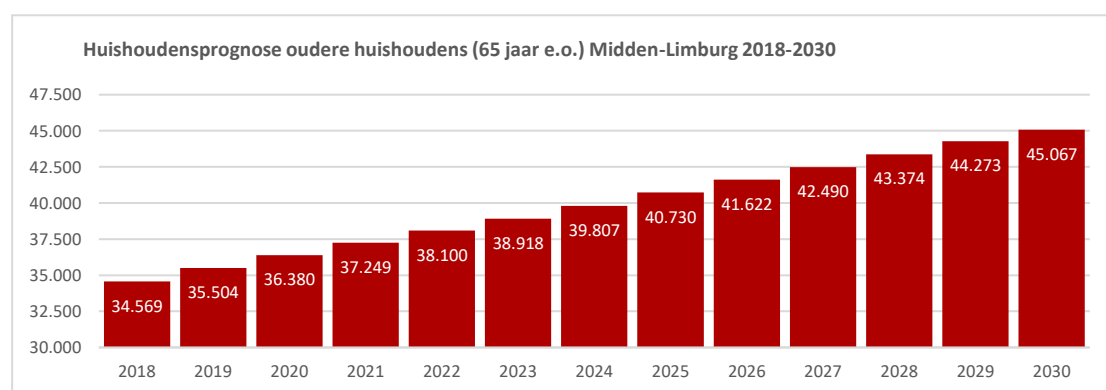


Woningbehoefte Midden-Limburg – huishoudens '30-65 jarigen' (middengroep) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	8.213	7.433	6.681	-1.532	-18,7%
Leudal	8.974	8.266	7.362	-1.613	-18,0%
Maasgouw	5.869	5.436	4.909	-961	-16,4%
Nederweert	4.251	4.110	3.839	-412	-9,7%
Roerdalen	5.339	4.911	4.380	-958	-18,0%
Roermond	16.088	16.124	15.560	-528	-3,3%
Weert	12.838	12.494	11.884	-954	-7,4%
Totaal	61.572	58.774	54.614	-6.958	-11,3%

4.8 Woningbehoefte oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Het aantal oudere huishoudens zal de komende jaren in de regio sterk toenemen tot 45.070 in 2030; een groei van 10.500 huishoudens (oftewel +30%). Navenant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. Met name het aantal zelfstandig wonende 75+ers zal in de regio sterk toenemen; met maar liefst +51% (+8.100 huishoudens). De toename van het aantal oudere huishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in de gemeenten Roermond, Nederweert en Leudal (+34%) en het geringst in de gemeente Roerdalen (+25%).

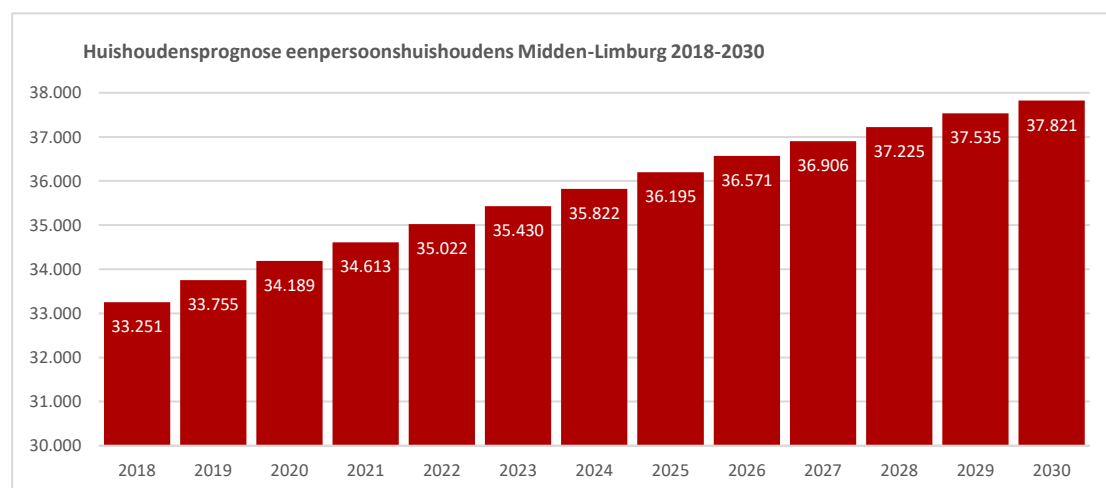


Woningbehoefte Midden-Limburg – oudere huishoudens (65 jaar e.o.) 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	4.860	5.580	6.186	1.326	27,3%
Leudal	5.242	6.099	7.011	1.769	33,7%
Maasgouw	3.761	4.334	4.840	1.079	28,7%
Nederweert	2.359	2.756	3.169	811	34,4%
Roerdalen	3.396	3.855	4.233	837	24,7%
Roermond	7.750	9.022	10.419	2.669	34,4%
Weert	7.202	8.160	9.209	2.006	27,9%
Totaal	34.569	39.807	45.067	10.498	30,4%

4.9 Woningbehoefte eenpersoonshuishoudens

Het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren in de regio toenemen tot 37.820 in 2030; een groei van 4.570 huishoudens (oftewel +14%). Naventant neemt ook de behoefte aan woningen voor deze doelgroep toe. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verwachting het grootst zijn in de gemeenten Nederweert (+21%) en Leudal (+18%) en het 'geringst' in de gemeente Echt-Susteren (+10%).



Woningbehoefte Midden-Limburg – eenpersoonshuishoudens 2018-2024-2030

	2018	2024	2030	2018-2030	
				Abs.	In %
Echt-Susteren	4.154	4.393	4.588	433	10,4%
Leudal	4.229	4.642	4.979	750	17,7%
Maasgouw	2.973	3.238	3.434	460	15,5%
Nederweert	1.845	2.061	2.236	390	21,2%
Roerdalen	2.679	2.886	3.039	360	13,4%
Roermond	10.206	10.866	11.433	1.227	12,0%
Weert	7.164	7.736	8.113	948	13,2%
Totaal	33.251	35.822	37.821	4.570	13,7%

5 Woonwensen

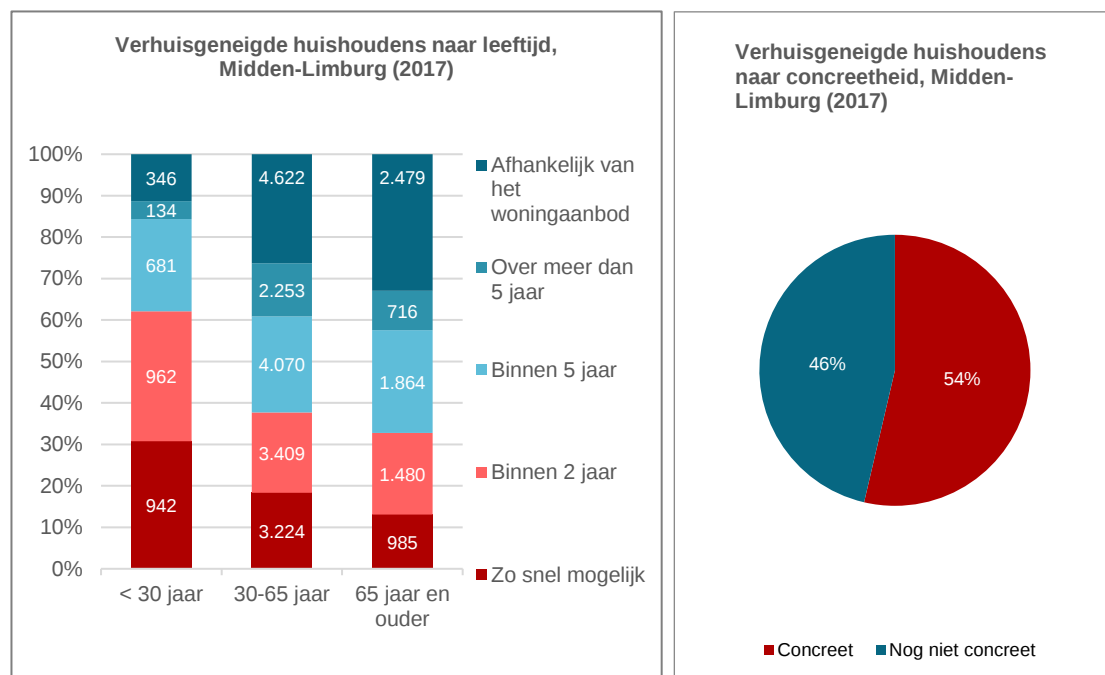
Dit hoofdstuk behandelt de kwalitatieve vraag naar woningen. Er wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en specifieke voorkeuren van de verschillende doelgroepen met betrekking tot de woning en de woonomgeving. Het door Companen in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek vormt de basis voor dit hoofdstuk. Daarbij zijn bijna alle huishoudens in de regio benaderd en is een responspercentage van 25% behaald. Op te merken is dat door deze verschuivingen in de huishoudenssamenstelling tot 2030 met name de wensen van ouderen en alleenstaanden, zoals deze in het woonwensenonderzoek naar voren zijn gekomen, sterker zullen wegen. De genoemde aantallen in dit hoofdstuk betreffen gewogen cijfers. In de bijlagen 5 en 6 zijn de woonmilieus en woonbeelden opgenomen die in het woonwensenonderzoek zijn onderscheiden.

5.1 Het algemene beeld

In deze paragraaf wordt ingegaan op het algemene beeld van de verhuiscapaciteit en de woonwensen in de regio Midden-Limburg. Daarbij komen ook aspecten als duurzaamheid, levensloopbestendigheid, particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten aan bod.

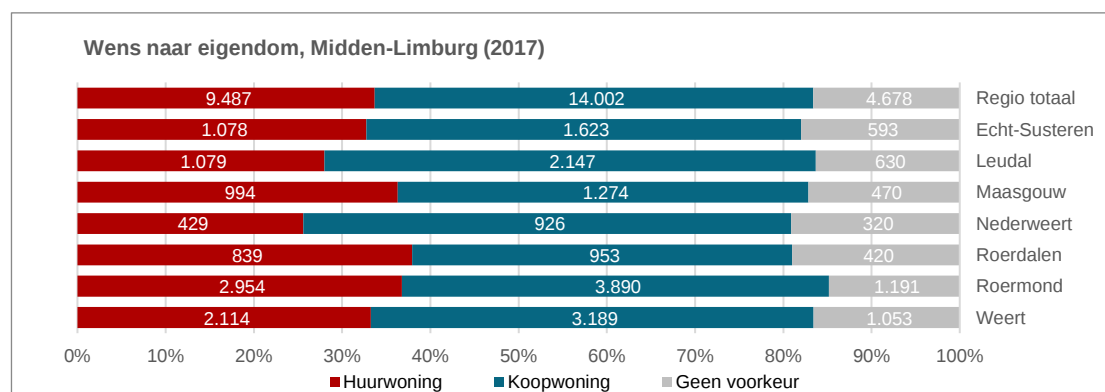
Verhuiscapaciteit

Bijna 28.170 huishoudens in Midden-Limburg hebben aangegeven te willen verhuizen. Dit is gelijk aan 27% van het totaal aantal huishoudens. Dat wil zeggen dat deze huishoudens plannen hebben om te verhuizen. Daarbij geven bijna 17.620 huishoudens aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren (circa 63% van alle verhuiscapaciteit huishoudens). Met name jongere huishoudens willen op korte termijn verhuizen. Ruim 11%, circa 3.100 huishoudens, geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de huishoudens waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 7.450 huishoudens; ruim een kwart van het aantal huishoudens die verhuiscapaciteit zijn. Dit zijn met name de huishoudens in de categorie 30-65 jaar en de oudere huishoudens. Ruim de helft van de verhuiscapaciteit huishoudens heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

De helft van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens heeft de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Ruim een derde (34%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Een deel van de ondervraagden (17%) heeft geen voorkeur. In iedere gemeente is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. De gemeenten met de grootste vraag naar koopwoningen zijn Leudal en Nederweert. In Roerdalen (43%) en Maasgouw (47%) is daarentegen de vraag naar koopwoningen het laagst. In deze gemeenten is de vraag naar huurwoningen met respectievelijk 38% en 36% dan ook relatief groot. Ook in Roermond is de wens voor een huurwoning met 37% relatief groot. Maar ook in deze gemeenten is de vraag naar koopwoningen groter dan de vraag naar huurwoningen.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,1%	5,6%	4,0%	3,3%	2,3%	1,2%	17,3%
Appartement zonder lift	0,6%	1,9%	0,6%	0,3%	0,4%	0,0%	3,8%
Rij-/hoekwoning	0,5%	2,3%	1,7%	1,4%	0,1%	0,0%	6,0%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,1%	0,6%	0,5%	0,6%	0,2%	0,0%	2,2%
Vrijstaande woning	0,1%	0,7%	0,5%	1,2%	0,4%	0,1%	3,0%
Grondgebonden seniorenwoning	1,0%	3,1%	2,2%	1,7%	0,8%	0,1%	8,8%
Anders	0,1%	0,4%	0,5%	0,3%	0,1%	0,1%	1,6%
Totaal huur	3,5%	14,6%	10,1%	8,8%	4,2%	1,5%	42,7%

1-2 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
2-3 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
3-4 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapaciteit

Een relatief groot deel van de verhuiscapaciteit huishoudens vraagt naar een vrijstaande koopwoning in de prijsklasse vanaf € 200.000. Tevens zijn 2-onder-1 kap woningen en grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector tussen € 150.000 en € 275.000 gewild. Ook naar appartementen en grondgebonden seniorenwoningen in de huursector tussen € 417 en € 710 bestaat een duidelijke vraag, evenals rij- en hoekwoningen (met name in de categorie € 417 - € 597).

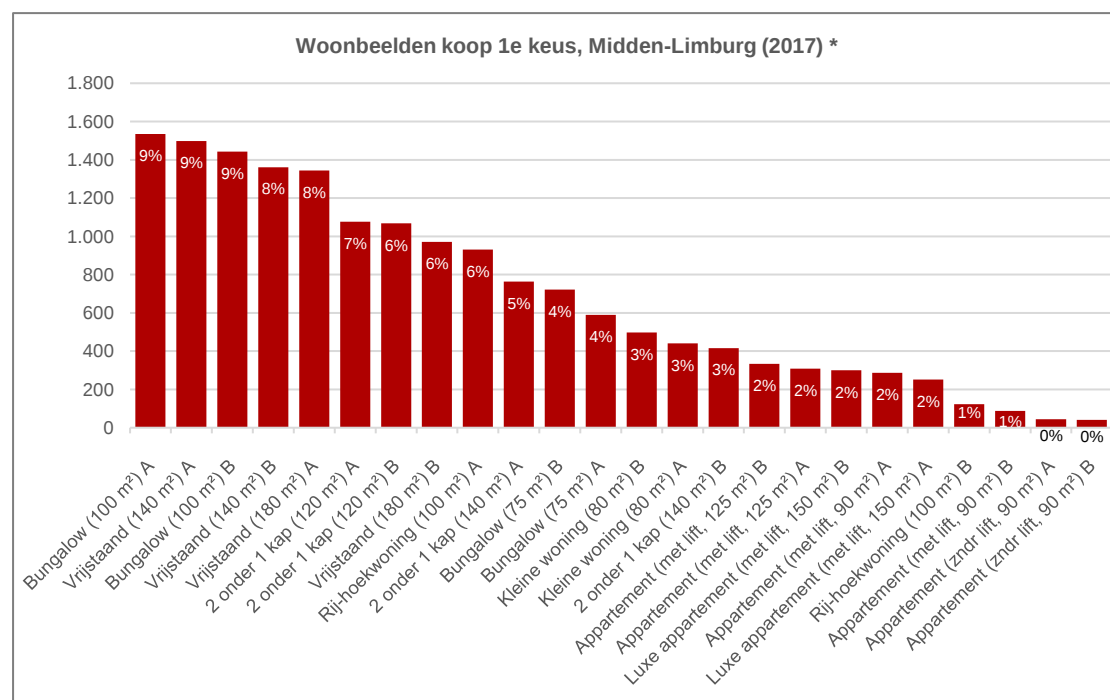
Woonwensen huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,2%	0,5%	1,9%	2,0%	2,0%	0,6%	7,1%
Appartement zonder lift	0,0%	0,1%	0,3%	0,5%	0,1%	0,0%	1,0%
Rij-/hoekwoning	0,4%	1,2%	0,9%	1,4%	0,1%	0,0%	4,0%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,7%	3,5%	3,6%	1,2%	0,2%	9,4%
Vrijstaande woning	0,5%	0,2%	2,1%	6,6%	9,2%	5,6%	24,1%
Grondgebonden seniorenwoning	0,1%	0,5%	2,4%	2,8%	1,4%	0,2%	7,3%
Anders	0,5%	0,1%	0,5%	1,1%	0,9%	0,4%	3,5%
Totaal koop	1,9%	3,2%	11,7%	17,9%	14,9%	6,8%	56,5%

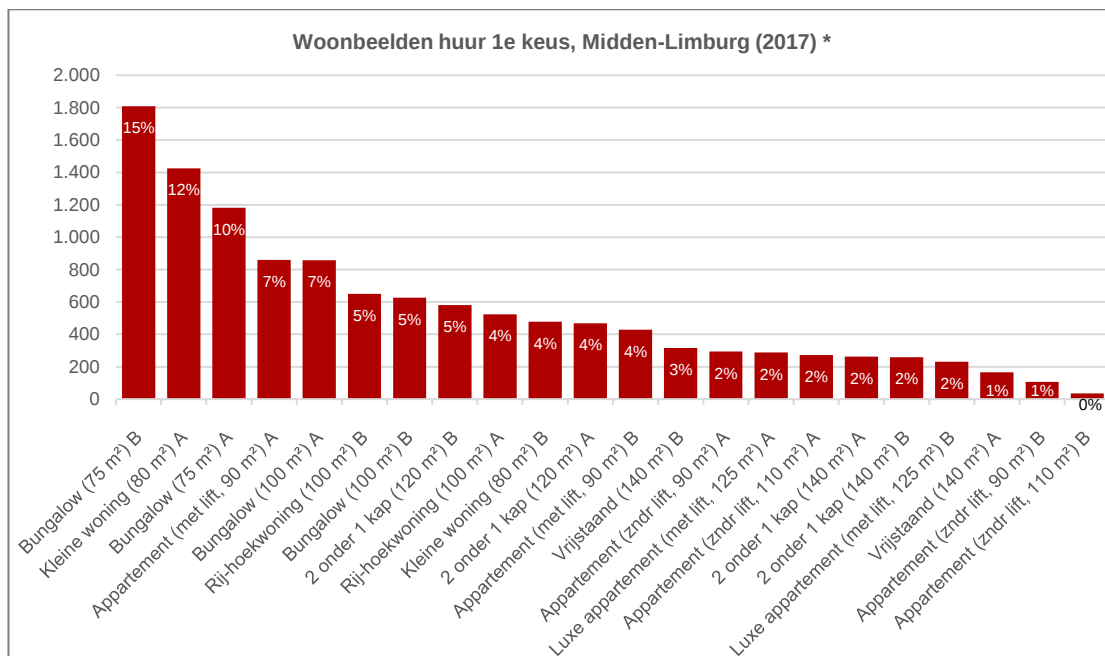
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens in Midden-Limburg zijn ook gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector bungalows van 100 m², met een kaveloppervlakte van 250 m² en een prijs rond de € 225.000 het populairst zijn. Nagenoeg even vaak verkozen zijn vrijstaande koopwoningen van 140 m², met een kaveloppervlakte van 350-450 m² en een prijs tussen de € 250.000 en € 300.000.



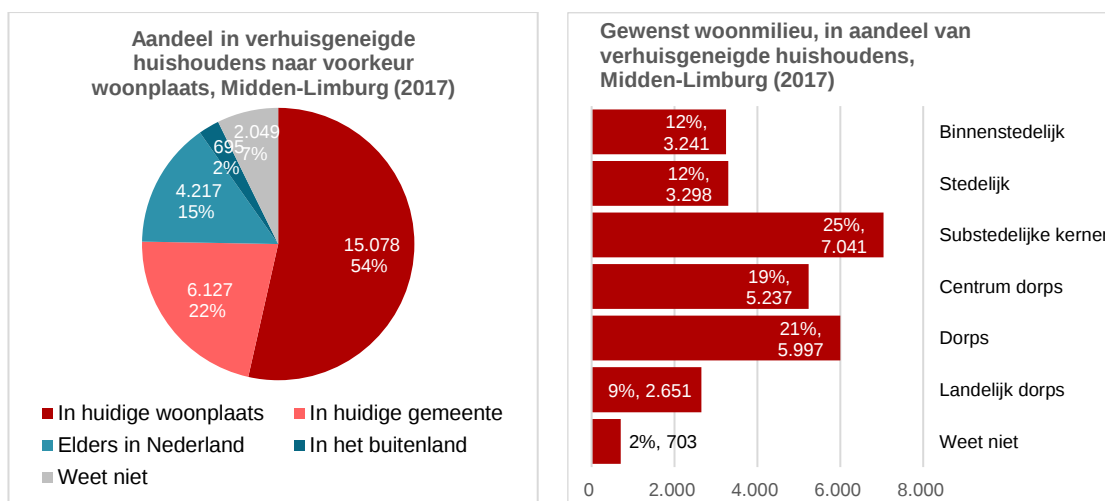
Bij huurwoningen zijn bungalows, gelijkvloerse grondgebonden woningen van 75 m² en een prijs van € 500 - € 600 per maand, het vaakst genoemd als eerste keus. Ook kleinere niet-gelijkvloerse woningen van 80 m² en een prijs van € 500 per maand en appartementen met lift (90 m², € 710 - € 900) zijn populair.



* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Meer dan de helft van de verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen waar men nu ook al woont. Bijna een kwart wil in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. Daarnaast wil 15% verhuizen naar een andere gemeente; daarvan richt zich ongeveer een kwart op een gemeente binnen Midden-Limburg.

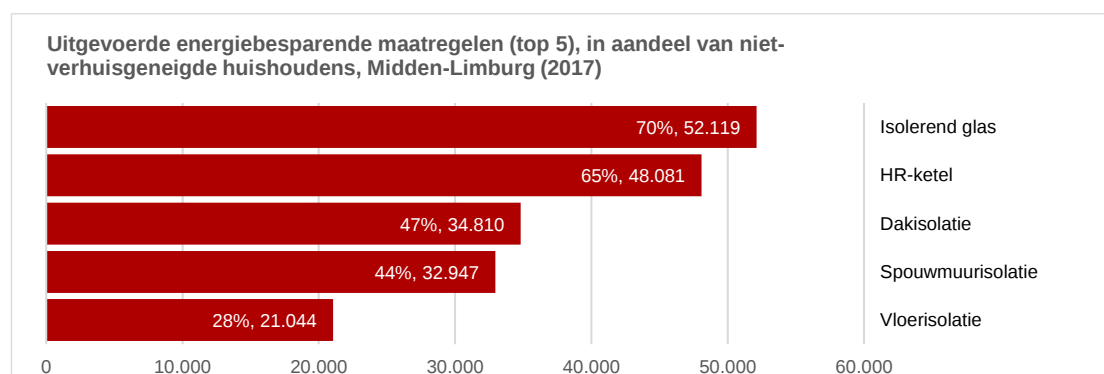


Het favoriete woonmilieu¹⁷ van de verhuisgeneigde huishoudens in Midden-Limburg zijn de substedelijke wijken/kernen. Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied. Er is voornamelijk nieuwbouw, men kan er rustig wonen, het is groen en het is ruim opgezet. Een kwart van de verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; ruim 7.040 huishoudens. Dorps staat op nummer twee; 21% ofwel circa 6.000 verhuisgeneigde huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

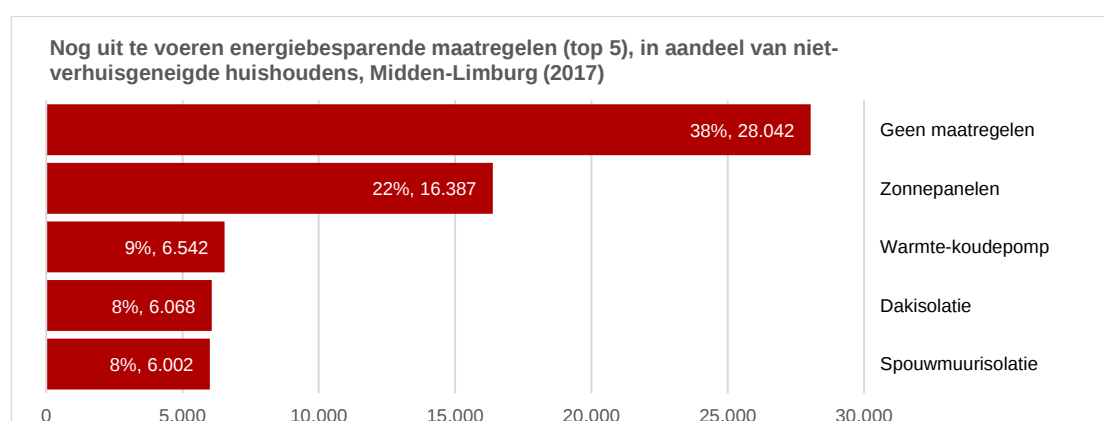
¹⁷ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

Duurzaamheid / energiebesparende maatregelen

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over duurzaamheid, waarbij enerzijds is ingegaan op reeds uitgevoerde maatregelen en anderzijds op maatregelen die men overweegt uit te voeren. Bij de uitgevoerde maatregelen staan 'isolierend glas' en 'HR-ketel' bovenaan. Dit zijn veelal makkelijk en relatief goedkoop uitvoerbare maatregelen die een directe kostenbesparing opleveren. Dakisolatie en spouwmuurisolatie volgen op de derde en vierde plek. Huishoudens die één van deze vier maatregelen namen, kozen er vaak voor ook minstens één van de andere drie uit te voeren. De meest gekozen combinatie waren de maatregelen voor isolierend glas en een HR-ketel. Dit geldt voor 84% van de niet-verhuisgeneigde huishoudens.



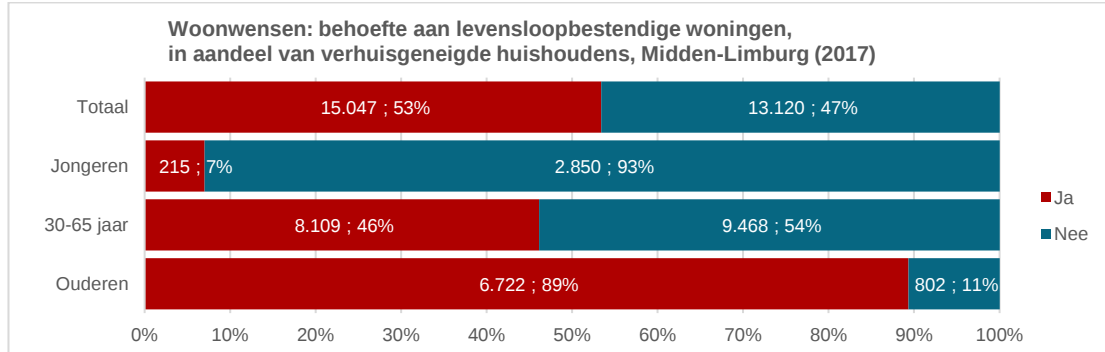
Het grootste deel van de huishoudens die geen nieuwe energiebesparende maatregelen overwegen hebben dit in het verleden wel al uitgevoerd. Er zijn 1.050 huishoudens die aangeven helemaal geen energiebesparende maatregelen te hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn. Het betreft daarbij met name huishoudens in de laagste inkomensgroep. Hieruit blijkt dat voor deze groep de financiële haalbaarheid nog te beperkt of te weinig inzichtelijk is. Een deel van de bevroegde huishoudens zijn overigens huurders. Circa 68% van de huishoudens die geen maatregelen hebben uitgevoerd en dit ook niet van plan zijn woont in een huurwoning (waarbij meer dan de helft in een corporatiewoning woont). Daarbij kan het een rol spelen dat men het als taak van de verhuurder ziet deze maatregelen te nemen. Bij de maatregelen zelf staan 'zonnepanelen' duidelijk op de eerste plek. 19% van de huishoudens die zonnepanelen overwegen, gaven ook aan dit te willen combineren met een warmte-koudepomp.



Een groot deel van de huishoudens die de vraag hebben beantwoord om te willen investeren in energiebesparende maatregelen, is daartoe bereid; zij het alleen met behulp van een financiële ondersteuning (lening, subsidie of collectieve inkoopregeling). Bij de vraag aan huurders of men bereid is om hiervoor een hogere huur te willen betalen, geeft het overgrote merendeel een negatief antwoord, ook als de woonlasten door een lagere energierekening zouden afnemen.

Levensloopbestendigheid

In het woonwensenonderzoek is ook een aantal vragen opgenomen over de wens naar levensloopbestendige woningen. Daarbij zijn huishoudens enerzijds gevraagd naar de behoefte aan woningen die zonder trap zijn te bereiken en anderzijds naar de behoefte aan woningen waar de woonfuncties gelijkvloers liggen. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de verhuisgeneigde huishoudens een levensloopbestendige woning wenst (53%). Hierbij liggen de diverse woonfuncties (woonkamer, keuken, toilet, bad- en slaapkamer) gelijkvloers en is de woning zonder trap te bereiken.



Van de huishoudens die hebben aangegeven een huurwoning te wensen heeft 65% aangegeven een levensloopbestendige woning te willen (6.190 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (69%) een maximale huurprijs wil betalen van € 640 per maand. In de koopsector is het percentage dat een levensloopbestendige woning wenst met 41% een stuk geringer (5.770 huishoudens), waarbij een groot deel van deze huishoudens (53%) een koopprijs wil betalen tussen tot € 275.000. Een groot deel van de vraag naar levensloopbestendige woningen bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen met ieder een aandeel van 25%. Daarnaast bestaat de vraag ook voor een gedeelte uit vrijstaande woningen (14%) en zelfstandige woningen bij een woonzorgcomplex (10%).

Mate van invloed op de nieuwbouwwoning (particulier opdrachtgeverschap)

Van de huishoudens die hebben aangegeven verhuisgeneigd te zijn en daarbij (eventueel) een koopwoning te wensen, wenst 28% een nieuwbouwwoning (5.430 huishoudens) en 25% (4.870) een bestaande woning (48% heeft geen voorkeur). Het overgrote merendeel (81%) van de huishoudens met een voorkeur voor een nieuwbouw koopwoning wil op een of andere wijze invloed uitoefenen op het ontwerp. Daarbij zegt 23% een bouwkael te willen (1.220 huishoudens).

Mate van gewenste invloed op de nieuwbouw koopwoning, Midden-Limburg (2017)

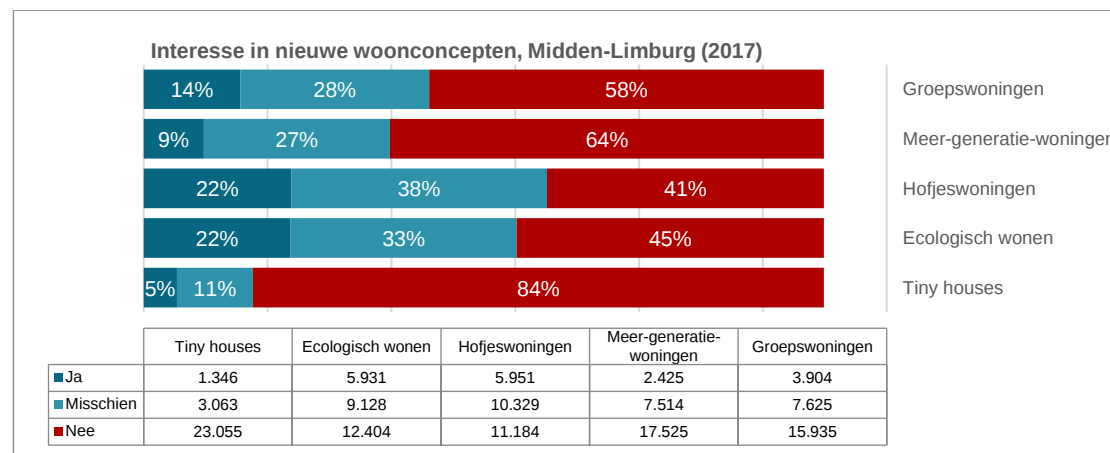
	Aantal	In %
Ik wil een eigen bouwkael waar ik naar eigen wens een woning kan ontwikkelen	1.223	23%
Ik wil invloed uitoefenen op het ontwerp	860	16%
In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.), waarin ik samen met een groep mensen mijn eigen woning laat bouwen	345	6%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waarbij ik zelf nog zaken als keuken en badkamer moet (laten) aanbrengen	1.947	36%
Projectwoning van een ontwikkelaar, waaraan ik zelf niets meer hoeft te verbouwen of aan te brengen	731	13%
Weet niet / geen antwoord	319	6%
Eindtotaal	5.426	100%

Nieuwe woonconcepten

In het kader van het onderzoek zijn ook vragen opgenomen naar de interesse van mensen naar nieuwe woonconcepten:

- Groepswoningen
- Meer-generatie-woningen
- Hofjeswoningen
- Ecologisch wonen
- Tiny houses

Omschrijvingen van deze woonconcepten zijn opgenomen in bijlage 8. Regionaal bestaat er interesse in nieuwe woonconcepten. Met name ten aanzien van 'hofjeswoningen' en 'ecologisch wonen' bestaat interesse. De interesse voor 'tiny houses' is beperkter. Op te merken is dat verhuiscandidate respondenten in het woonwensenonderzoek van ieder woonconcept hun interesse kenbaar konden maken; men kon dus meerdere concepten interessant vinden.



5.2 Sociale doelgroep

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscandidateheid en de woonwensen van de sociale doelgroep in de regio Midden-Limburg.

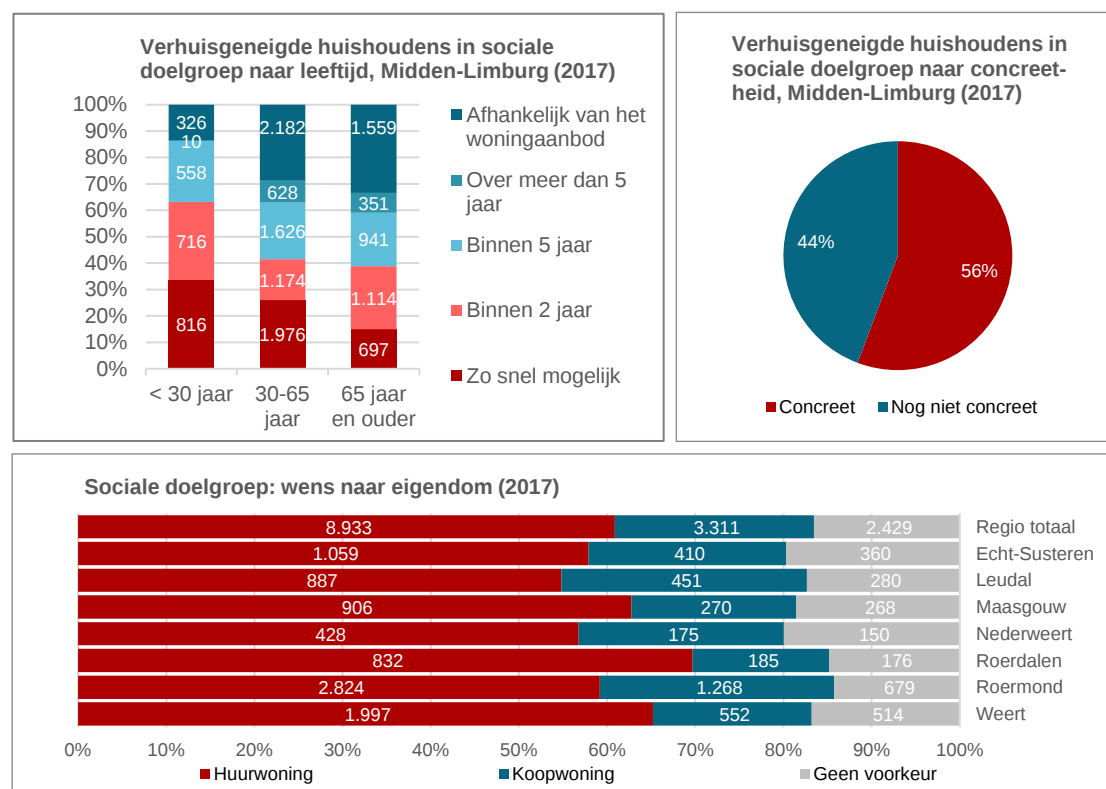
Verhuiscandidateheid

Ongeveer 14.670 huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren zijn verhuiscandidate (30%). Daarbij geven 9.620 huishoudens aan binnen 5 jaar te willen verhuizen (circa 66% van de verhuiscandidate huishoudens uit de sociale doelgroep). Bijna 7% (990 huishoudens) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuiscandidate sociale doelgroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om ruim 4.070 huishoudens; ruim een kwart. Daarbij is de verdeling naar leeftijd in de sociale doelgroep vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod. 56% van de verhuiscandidate huishoudens in de sociale doelgroep heeft overigens al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.

Wensen woning

In Midden-Limburg heeft meer dan de helft van de verhuiscandidate huishoudens uit de sociale doelgroep de wens om naar een huurwoning te verhuizen (61%). Bijna een kwart wenst een koopwoning en 17% heeft geen voorkeur. In iedere gemeente is de wens naar huurwoningen groter dan naar koopwoningen, met name in Roerdalen, Maasgouw en Weert. Dit is dus tegenovergesteld aan het algemene beeld, waar

het merendeel van de huishoudens aangeeft een koopwoning te wensen. De gemeenten met de grootste vraag naar koopwoningen zijn overigens Leudal, Roermond en Nederweert (23-28%).



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste wens naar is in de sociale doelgroep. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	2,7%	11,1%	6,8%	3,2%	0,8%	0,0%	24,6%
Appartement zonder lift	1,7%	4,8%	1,4%	0,8%	0,4%	0,0%	9,0%
Rij-/hoekwoning	0,9%	4,8%	4,4%	2,7%	0,0%	0,0%	12,8%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,3%	1,4%	0,9%	0,7%	0,2%	0,0%	3,5%
Vrijstaande woning	0,1%	1,1%	0,7%	1,5%	0,3%	0,0%	3,8%
Grondgebonden seniorenwoning	2,3%	6,2%	3,2%	1,8%	0,1%	0,0%	13,6%
Anders	0,2%	1,0%	1,2%	0,9%	0,0%	0,0%	3,4%
Totaal huur	8,1%	30,5%	18,5%	11,6%	1,8%	0,1%	70,7%

1-2 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
2-3 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
3-4 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapaciteit

Een relatief groot deel van de verhuiscapabele huishoudens uit de sociale doelgroep vraagt naar goedkopere huurwoningen. Het betreft met name huurappartementen in de prijsklasse tussen € 417 en € 640, liefst met lift. Ook grondgebonden seniorenwoningen en in mindere mate rijwoningen in deze huurprijsklasse zijn gewild.

In de koopsector bestaat daarnaast naar 2-onder-1 kap woningen (€ 150.000 - € 200.000) en in mindere mate grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 200.000) en vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 275.000 een duidelijke vraag. In de koopsector ligt de vraag overigens voor een groot deel in de vrije koopsector, boven € 150.000. Dit duidt er op dat een deel van de huishoudens uit de sociale doelgroep wil doorstromen.

Woonwensen huishoudens in de sociale doelgroep met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapabele huishoudens, Midden-Limburg (2017)

	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Koopwoningen							
Appartement met lift	0,1%	0,8%	1,4%	0,6%	0,2%	0,0%	3,2%
Appartement zonder lift	0,0%	0,2%	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,7%
Rij-/hoekwoning	1,2%	2,7%	0,8%	0,3%	0,1%	0,0%	5,1%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,1%	1,3%	3,8%	1,2%	0,0%	0,0%	6,5%
Vrijstaande woning	1,2%	0,3%	1,6%	2,5%	0,8%	0,3%	6,6%
Grondgebonden seniorenwoning	0,1%	0,6%	2,2%	1,5%	0,3%	0,0%	4,7%
Anders	1,5%	0,1%	0,7%	0,1%	0,2%	0,0%	2,6%
Totaal koop	4,3%	6,1%	10,9%	6,3%	1,5%	0,3%	29,3%

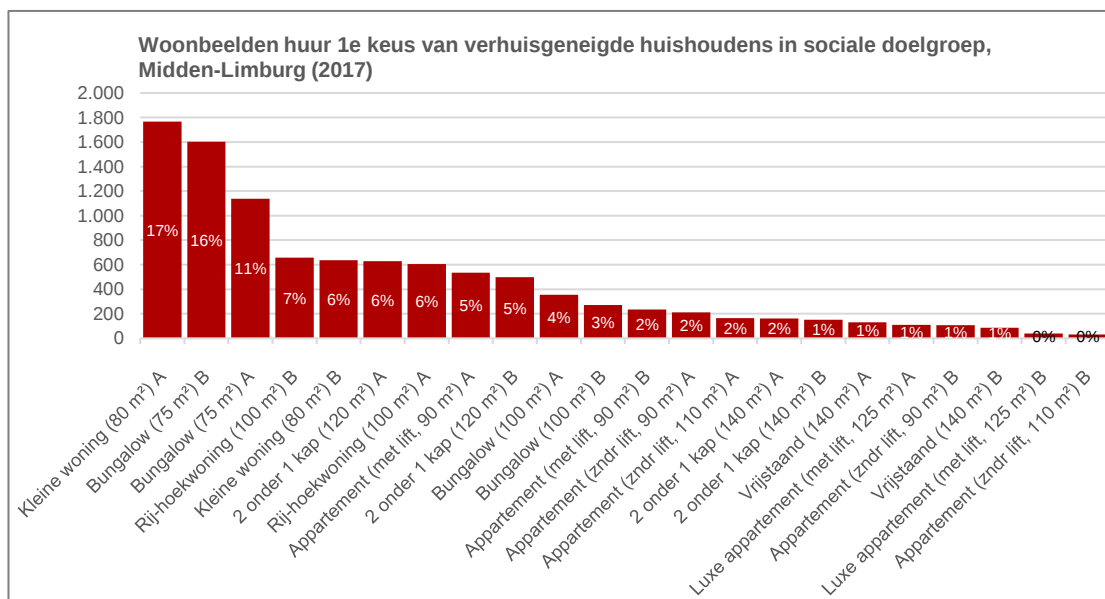
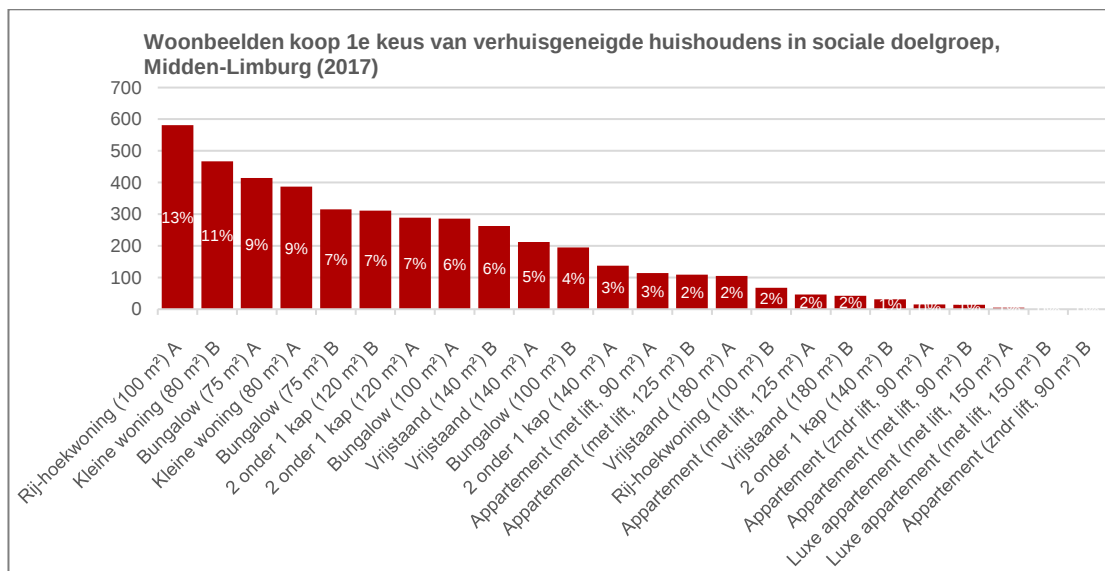
1-2 x bovengemiddelde verhuiscapabele
2-3 x bovengemiddelde verhuiscapabele
3-4 x bovengemiddelde verhuiscapabele
4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapabele

Woonbeelden

Verhuiscapabele huishoudens in de sociale doelgroep zijn in het woonwensenonderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. Hieruit blijkt dat in de koopsector onder de huishoudens in de sociale doelgroep een rij- of hoekwoning van 100 m², met een kaveloppervlakte van 150 m² en een prijs tussen € 150.000 en € 200.000, het populairst is. Een ander populair woonbeeld onder de sociale doelgroep is een kleine woning van 80 m² van tussen € 125.000 en € 150.000.

Ten aanzien van huurwoningen is bij de verhuiscapabele huishoudens in de sociale doelgroep een kleine woning eerste keus. Het betreft een woning van ongeveer 80 m² op een kavel van 150 m² met een prijs rond de € 500 per maand. Ook bungalows van 75 m² op een kavel van 150 m² en een prijs tussen € 500 en € 600 per maand doet het goed bij de sociale doelgroep.

Opvallend is dat in de top-5 woonbeelden van huurwoningen geen appartement staat, terwijl dit wel het populairste huurwoningstype was bij deze doelgroep. Dit komt deels doordat er voor appartementen relatief veel woonbeelden waren om uit te kiezen waardoor de antwoorden enigszins versplinterd zijn. Als alle woonbeelden per woningtype worden opgeteld zouden appartementen op de 5^e plaats staan.

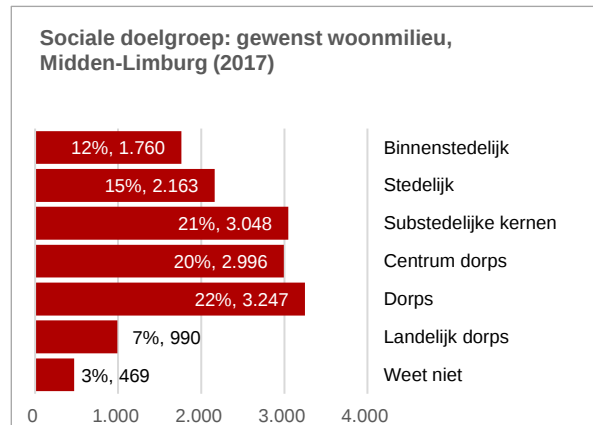
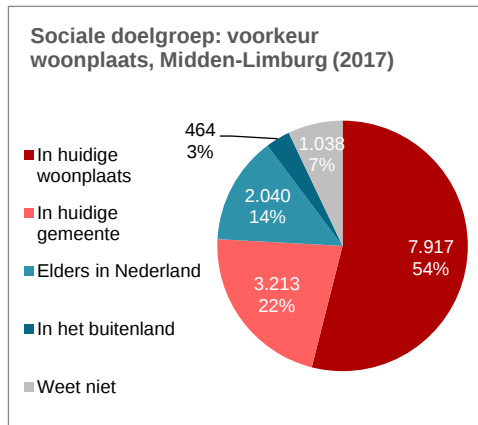


* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 22% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. 14% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen. Het favoriete woonmilieu¹⁸ van de verhuisgeneigde huishoudens in de sociale doelgroep is dorps (22%). De dorpsgemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Op de 2^e plaats staan de substedelijke wijken/kernen (21%). Deze gebieden worden gekenmerkt door overloop vanuit stedelijk gebied, met vooral nieuwbouwwoningen. Men kan er rustig wonen en het is er groen en ruim opgezet. Centrum dorps is ook populair; wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse/niet-dagelijkse voorzieningen.

¹⁸ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

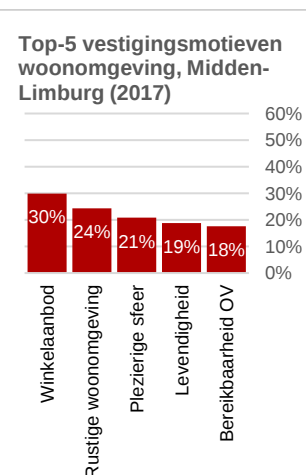
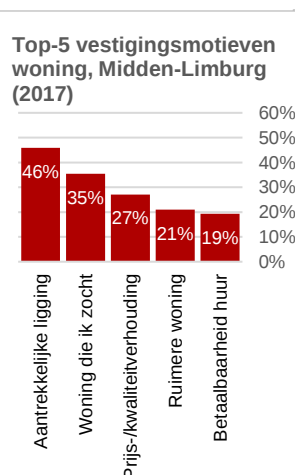
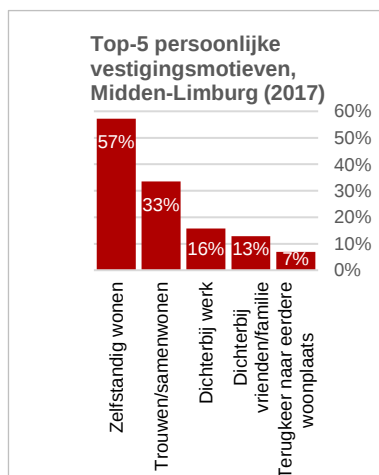
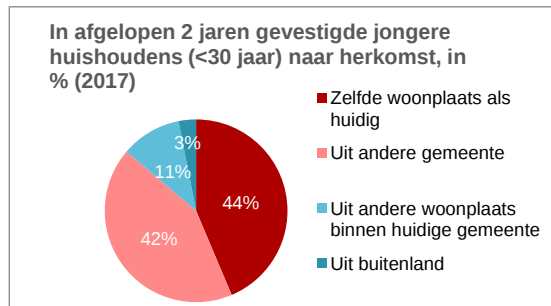
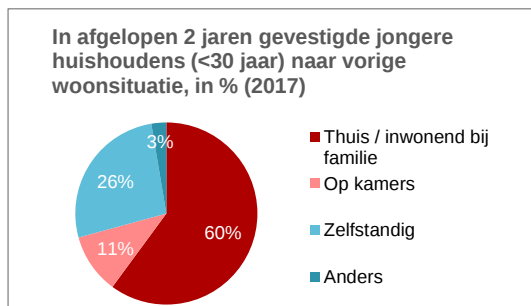


5.3 Jongere huishoudens (tot 30 jaar)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vestigingsmotieven, verhuiscgeneigdheid en de woonwensen van huishoudens waarbij de hoofdbewoner jonger is dan 30 jaar in de regio Midden-Limburg.

Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren

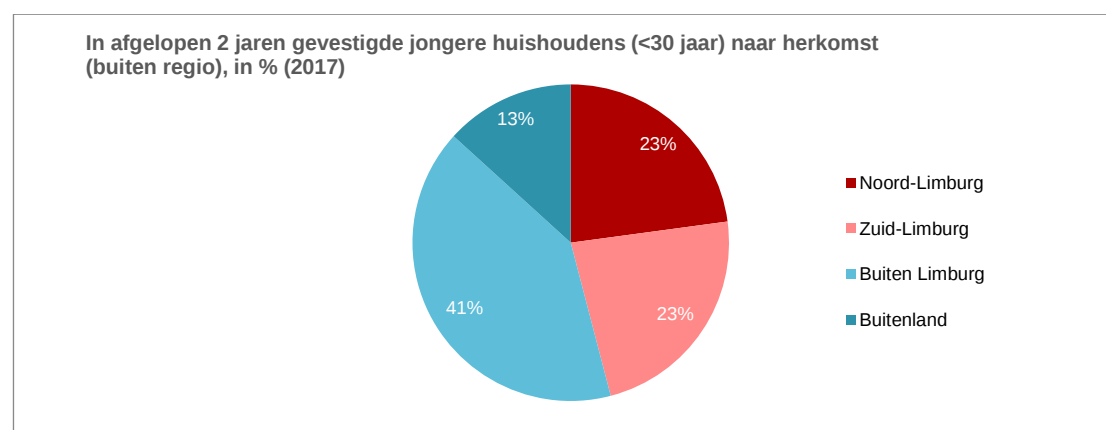
Circa 2.280 van de jongere huishoudens in Midden-Limburg woonde korter dan 2 jaar geleden nog in een andere woning. Dit is 32% van de doelgroep jongere huishoudens. Het grootste deel hiervan woonde toen nog thuis of was inwonend bij familie (60%). Van deze jongere huishoudens heeft 44% zich in die periode gevestigd in dezelfde woonplaats. Een ander groot deel (42%) van deze groep woonde in de afgelopen 2 jaar nog in een andere gemeente; 11% is afkomstig uit een andere woonplaats binnen de huidige gemeente en 3% is korter dan 2 jaar geleden verhuisd vanuit het buitenland.



De jongere huishoudens zijn in de afgelopen twee jaar om verschillende redenen verhuisd. Meer dan de helft van deze groep gaf in ieder geval aan te zijn verhuisd omdat zij zelfstandig wilden gaan wonen. Een derde gaf aan dat trouwen/samenwonen een reden is geweest om te verhuizen naar de huidige woning. Voor bijna de helft was de ligging van de huidige woning een reden om te verhuizen. Ten aanzien van de woonomgeving gaf 30% van de jongere huishoudens aan te zijn verhuisd vanwege het aanbod van winkels in de buurt.

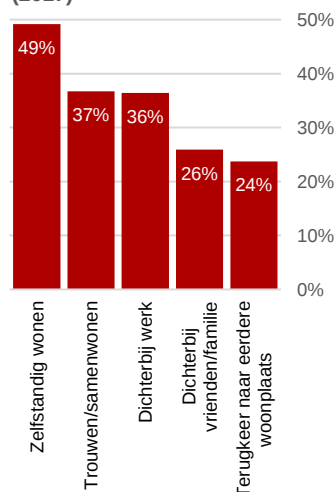
Vestigingsmotieven onlangs verhuisde jongeren – afkomstig buiten de regio

Van de jongeren die zich in de afgelopen 2 jaar in een woning binnen de regio hebben gevestigd, was een kwart afkomstig vanuit buiten de regio. Van die 25% is het merendeel afkomstig uit de rest van Limburg (47%). Ruim 40% is vanuit een andere Nederlandse gemeente buiten Limburg verhuisd naar Midden-Limburg. 13% van de jongere huishoudens die vanuit een andere regio in Midden-Limburg zijn komen wonen is afkomstig uit het buitenland.

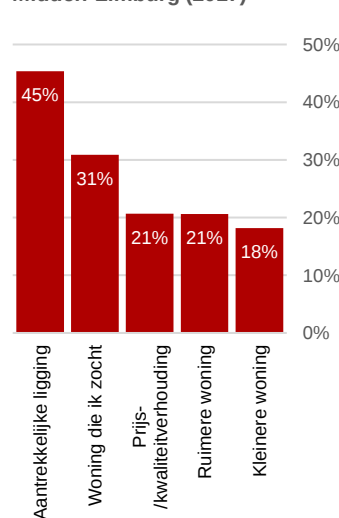


De samenstelling van de top-5 vestigingsmotieven van deze groep wijkt niet veel af van de algehele groep (jongeren die in de afgelopen 2 jaar zijn verhuisd naar een woning in Midden-Limburg). Opvallend is wel dat een relatief groter deel, afkomstig van buiten Midden-Limburg, ervoor heeft gekozen om te verhuizen vanwege het werk en/of familie. Ook de terugkeer naar oude woonplaats als vestigingsmotief komt binnen deze groep relatief meer voor. Bij woning gerelateerde vestigingsmotieven is het vinden van een kleinere woning nieuw in de desbetreffende top-5 vestigingsmotieven. Bij de top-5 ten aanzien van de woonomgeving is de keuze voor groen/natuur nieuw.

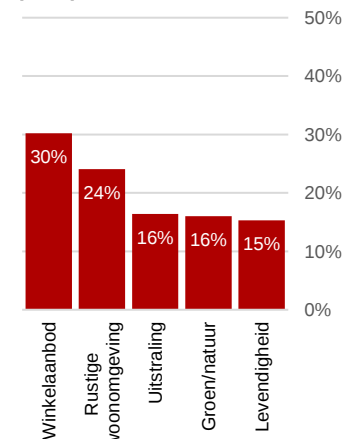
Top-5 persoonlijke vestigingsmotieven (buiten regio), Midden-Limburg (2017)



Top-5 vestigingsmotieven woning (buiten regio), Midden-Limburg (2017)

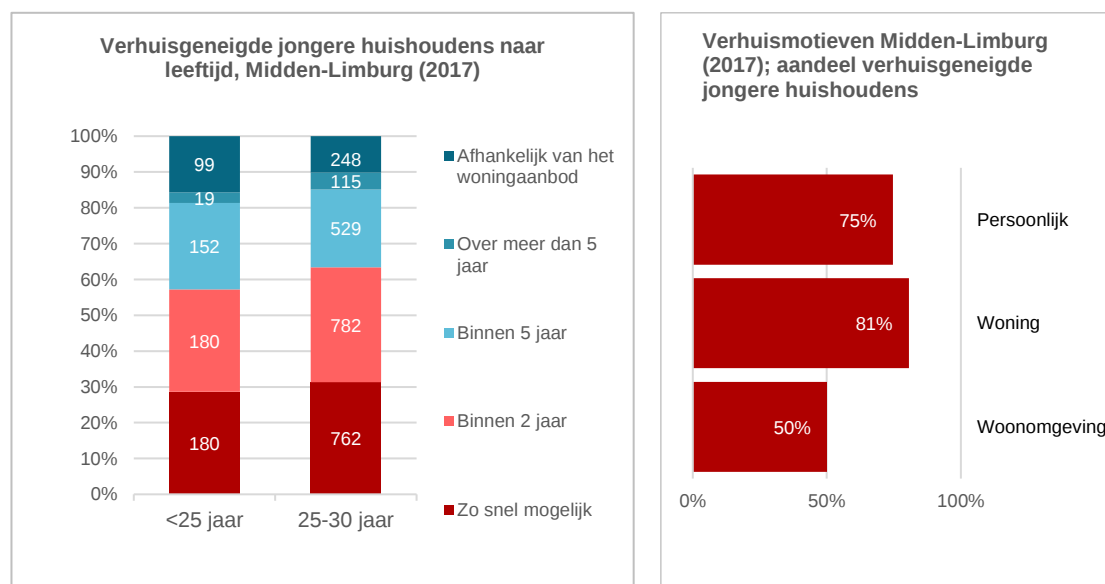


Top-5 vestigingsmotieven woonomgeving (buiten regio), Midden-Limburg (2017)

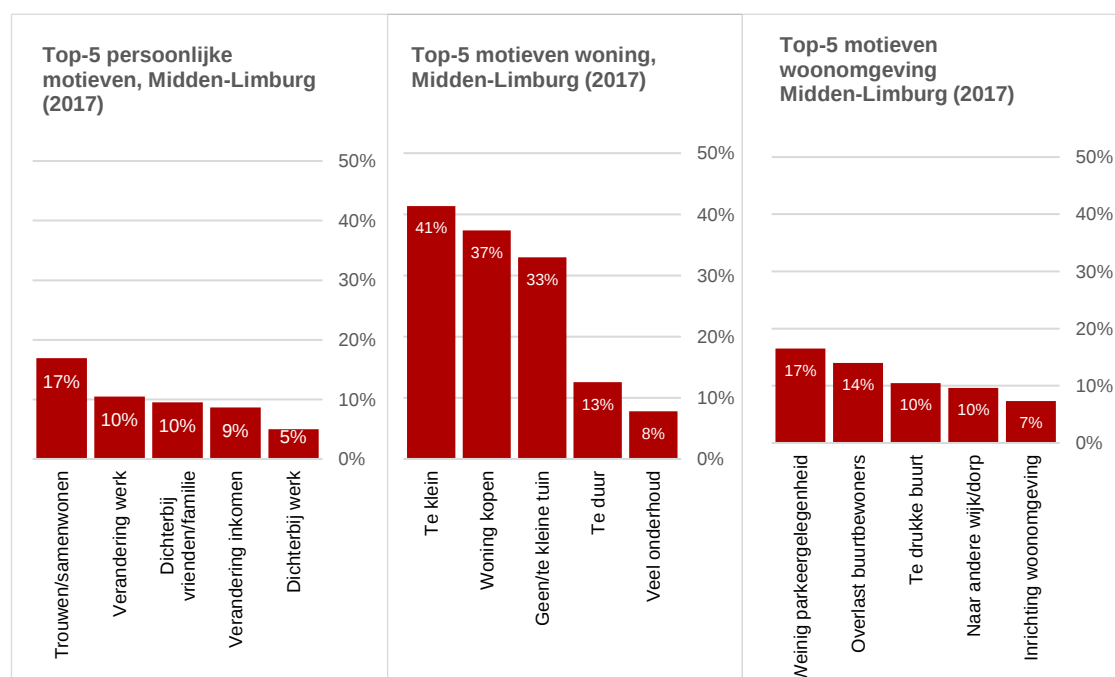


Verhuisgeneigdheid

Circa 3.070 jongere huishoudens in Midden-Limburg zijn verhuisgeneigd (43%). Van alle doelgroepen zijn jongeren het meest verhuisgeneigd. Bijna 31% van deze doelgroep wil zo snel mogelijk verhuizen. Nog eens 31% van de jongeren heeft plannen om binnen een termijn van 2 jaar te verhuizen. Bijna 26% heeft echter een ruimere periode voor ogen (2 jaar of langer). Circa 11% geeft aan dat verhuizing afhankelijk is van het woningaanbod. De motieven van de verhuisgeneigde jongere huishoudens om te verhuizen zijn uiteenlopend. Voor driekwart van de jongeren ligt er in ieder geval een persoonlijk motief aan ten grondslag. Bij 81% van de van de jongeren, die plannen hebben om te verhuizen, is de huidige woning (ook) een reden om een nieuwe woning te willen betrekken. De woonomgeving wordt het minst vaak aangemerkt als motief (50%).

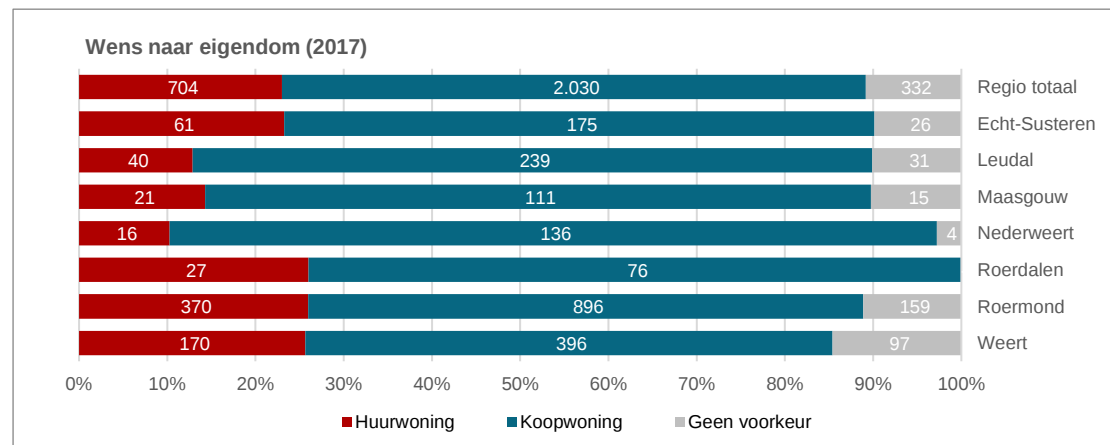


Van de verhuisgeneigde jongere huishoudens gaf 17% aan dat trouwen/samenwonen een reden is om te gaan verhuizen. 41% vindt de huidige woning te klein en wil daarom verhuizen. Een derde wenst een (grotere) tuin en 37% wil verhuizen om een woning te kopen. Voldoende parkeergelegenheid wordt, ten aanzien van de woonomgevingsfactoren, het meest als verhuismotief opgegeven (17%).



Wensen woning

De verhuisgeneigde jongere huishoudens in Midden-Limburg hebben hoofdzakelijk de wens om een woning te kopen: twee derde van deze doelgroep wil naar een koopwoning verhuizen. Nog geen kwart (23%) geeft aan te willen verhuizen naar een huurwoning. Voor 11% van de jongeren met verhuiscriteria is zowel huur als koop een optie. In elke gemeente wordt door jongere huishoudens een koopwoning meer gewenst dan een huurwoning. In de gemeenten Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen is de voorkeur voor koopwoningen het grootst (74% of meer). Naast Roerdalen is in de meer stedelijke gemeenten (Roermond en Weert) de voorkeur voor een huurwoning met iets meer dan een kwart nog het grootst.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder jongere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijsklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,0%	2,2%	0,8%	1,0%	0,3%	1,0%	6,3%
Appartement zonder lift	1,4%	1,9%	0,8%	0,8%	0,0%	0,0%	5,0%
Rij-/hoekwoning	0,3%	2,7%	6,6%	2,5%	0,0%	0,0%	12,2%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,3%	0,3%	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	2,0%
Vrijstaande woning	0,0%	0,3%	1,4%	0,3%	0,0%	0,8%	2,9%
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Anders	0,0%	1,0%	0,3%	1,0%	0,0%	0,0%	2,2%
Totaal huur	2,9%	8,4%	10,0%	6,6%	0,8%	1,8%	30,5%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigde jongere huishoudens hebben vooral de wens voor een vrijstaande woning of een 2-onder-1 kap woning als het gaat om koop. Jongeren die naar een koopwoning willen verhuizen, zoeken voornamelijk in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000. Bij huurwoningen is er binnen de doelgroep vooral de wens voor een woning in de lagere prijsklassen € 417 - € 710. Met name rij- en hoekwoningen zijn hierbij populair.

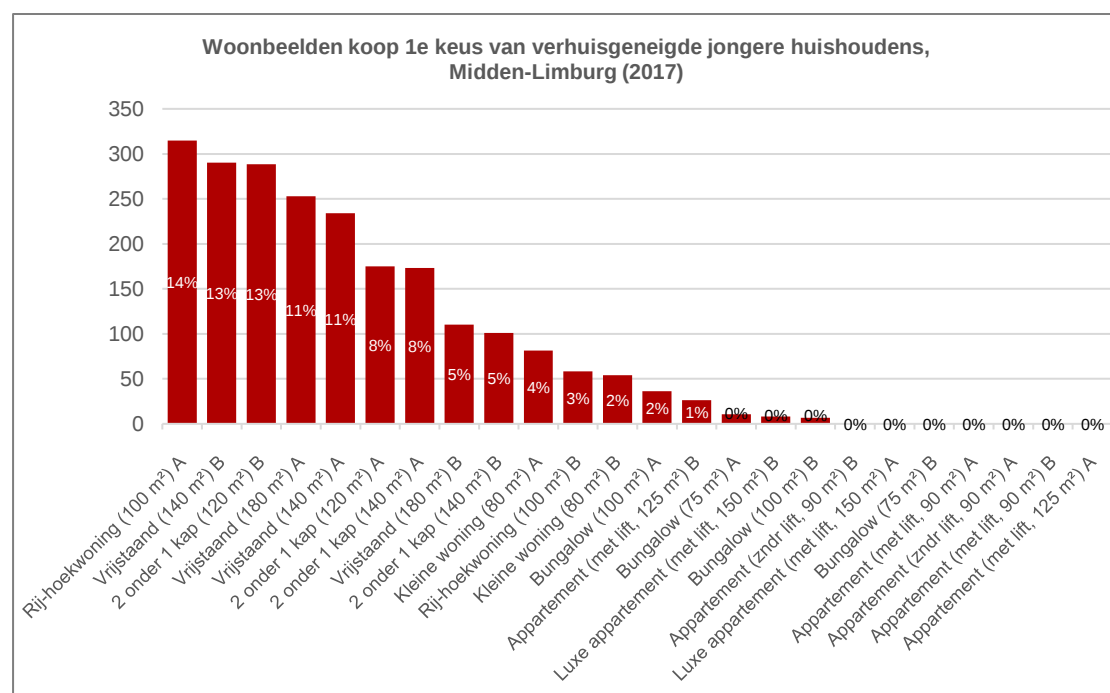
Woonwensen jongere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

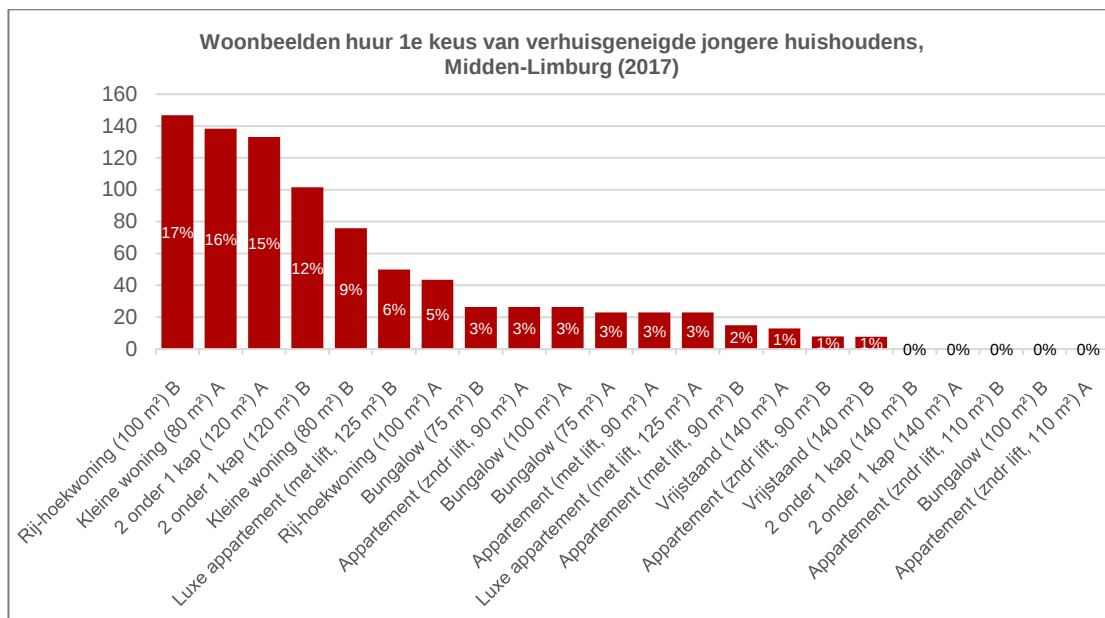
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	0,3%	0,0%	1,1%
Appartement zonder lift	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Rij-/hoekwoning	1,9%	3,7%	2,6%	2,5%	0,0%	0,0%	10,7%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,0%	1,3%	10,9%	11,3%	2,5%	0,0%	25,9%
Vrijstaande woning	0,0%	0,0%	3,1%	13,4%	7,4%	5,2%	29,1%
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Anders	1,9%	0,1%	0,0%	0,2%	0,2%	0,0%	2,4%
Totaal koop	3,8%	5,3%	17,5%	27,4%	10,3%	5,2%	69,5%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

Ten aanzien van woonbeelden heeft een rij-/hoekwoning de eerste voorkeur bij de meeste verhuisgeneigde jongere huishoudens bij zowel koop als huur. Opvallend, omdat rij- en hoekwoningen bij koop relatief niet zo vaak werden genoemd als het gaat om gewenst woningtype. Bijna 30% van degenen die bij de woonbeelden met betrekking tot koop de rij-/hoekwoning als eerste keus noemden, hebben eerst een 2-onder-1 kap woning als favoriet woningtype genoemd. Dit impliceert dat mensen die een 2-onder-1 kap woning zoeken, ook aangetrokken worden door het desbetreffende woonbeeld. De vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen zijn voor deze doelgroep nagenoeg even populair.

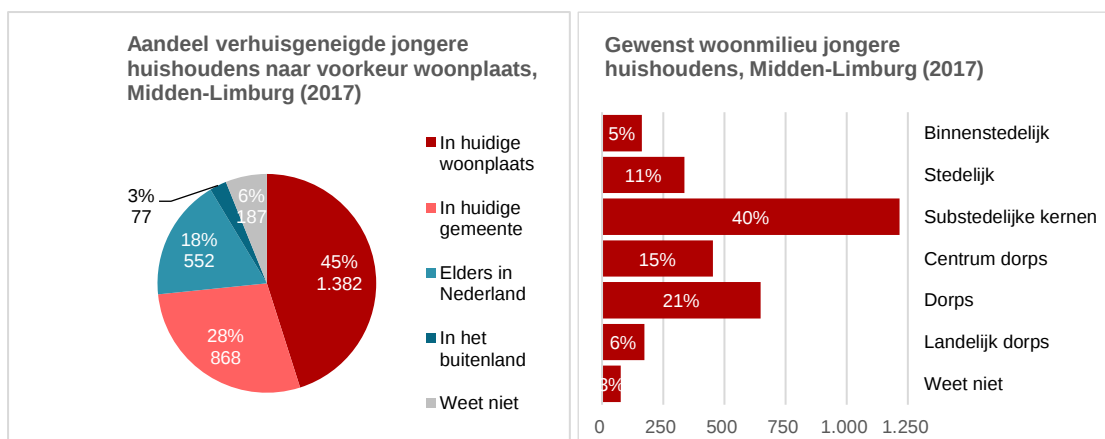




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Bijna driekwart van de verhuiscandidate jongere huishoudens wil in de huidige gemeente blijven wonen (73%). Daarvan heeft 61% zelfs de voorkeur voor de huidige woonplaats. 21% van de doelgroep heeft de voorkeur voor een woning buiten de gemeente waarin zij nu wonen. De jongere huishoudens verhuizen het liefst naar een woonmilieu¹⁹ met de eigenschappen van substedelijke wijken/kernen. Bij dit woonmilieu is er sprake van overloop vanuit het stedelijk gebied. Nieuwbouw, rustig wonen, groen en een ruim opzet zijn kenmerken die behoren tot de substedelijke kernen. Opvallend is dat een binnenstedelijk woonmilieu het minst populair is; 5% geeft aan te willen verhuizen naar een gebied dat gekenmerkt wordt door een hoge woningdichtheid, stedelijke voorzieningen en een mix tussen wonen, werken en recreatie.



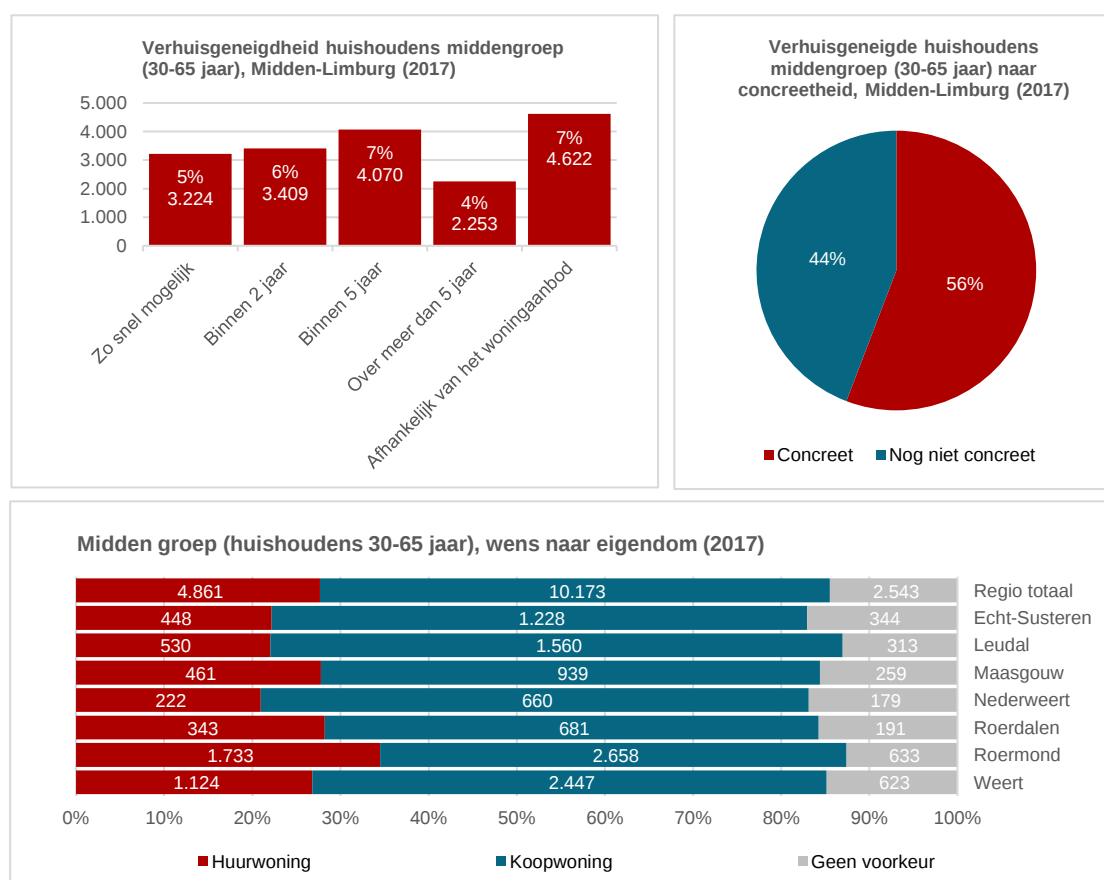
¹⁹ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

5.4 Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van de middengroep (huishoudens 30-65 jaar) in de regio Midden-Limburg.

Verhuiscapaciteit

Bijna 17.600 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner in Midden-Limburg 30 tot 65 jaar is, zijn geneigd om te gaan verhuizen (28%). Daarbij geeft 61% (10.700 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 2.250 huishoudens (13%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuiscapaciteit middengroep waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna ruim 4.600 huishoudens, een derde van de verhuiscapaciteit huishoudens in de middengroep. Het merendeel van de verhuiscapaciteit (56%) heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

Circa 60% van de verhuiscapaciteit huishoudens in de middengroep woont momenteel in een koopwoning. 26% huurt van een woningcorporatie en 14% betreft particuliere huur. Van deze huishoudens heeft 28% de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Circa 58% wenst een koopwoning en 14% heeft geen voorkeur. In iedere gemeente is de wens naar koopwoningen groter dan naar huurwoningen. In Leudal en Nederweert wensen met respectievelijk 65% en 62% de meeste huishoudens een koopwoning. De wens naar koopwoningen in de gemeente Roermond is relatief gezien met 53% wat beperkter. In deze gemeente is de wens naar huurwoningen met 34%, in vergelijking met de andere regiogemeenten, het grootst. In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De

huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,8%	4,3%	2,9%	1,4%	0,9%	0,0%	10,3%
Appartement zonder lift	0,5%	2,2%	0,5%	0,1%	0,3%	0,0%	3,7%
Rij-/hoekwoning	0,6%	2,8%	1,6%	1,8%	0,2%	0,0%	7,0%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,1%	0,7%	0,8%	0,9%	0,2%	0,0%	2,8%
Vrijstaande woning	0,0%	1,0%	0,6%	1,6%	0,3%	0,0%	3,6%
Grondgebonden seniorenwoning	1,0%	2,1%	1,8%	1,2%	0,5%	0,1%	6,6%
Anders	0,1%	0,2%	0,7%	0,3%	0,1%	0,2%	1,6%
Totaal huur	3,1%	13,3%	8,9%	7,3%	2,6%	0,4%	35,5%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheden

Woonwensen middengroep (huishoudens 30-65 jaar) met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,1%	0,5%	1,4%	1,4%	1,6%	0,5%	5,4%
Appartement zonder lift	0,0%	0,1%	0,3%	0,6%	0,1%	0,0%	1,1%
Rij-/hoekwoning	0,4%	1,3%	1,0%	1,8%	0,2%	0,0%	4,7%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,3%	0,8%	3,8%	3,8%	1,5%	0,2%	10,5%
Vrijstaande woning	0,8%	0,3%	2,5%	7,9%	12,7%	7,7%	31,9%
Grondgebonden seniorenwoning	0,0%	0,4%	2,3%	2,2%	1,2%	0,2%	6,4%
Anders	0,5%	0,2%	0,5%	1,6%	1,2%	0,6%	4,5%
Totaal koop	2,1%	3,6%	11,8%	19,2%	18,5%	9,3%	64,5%

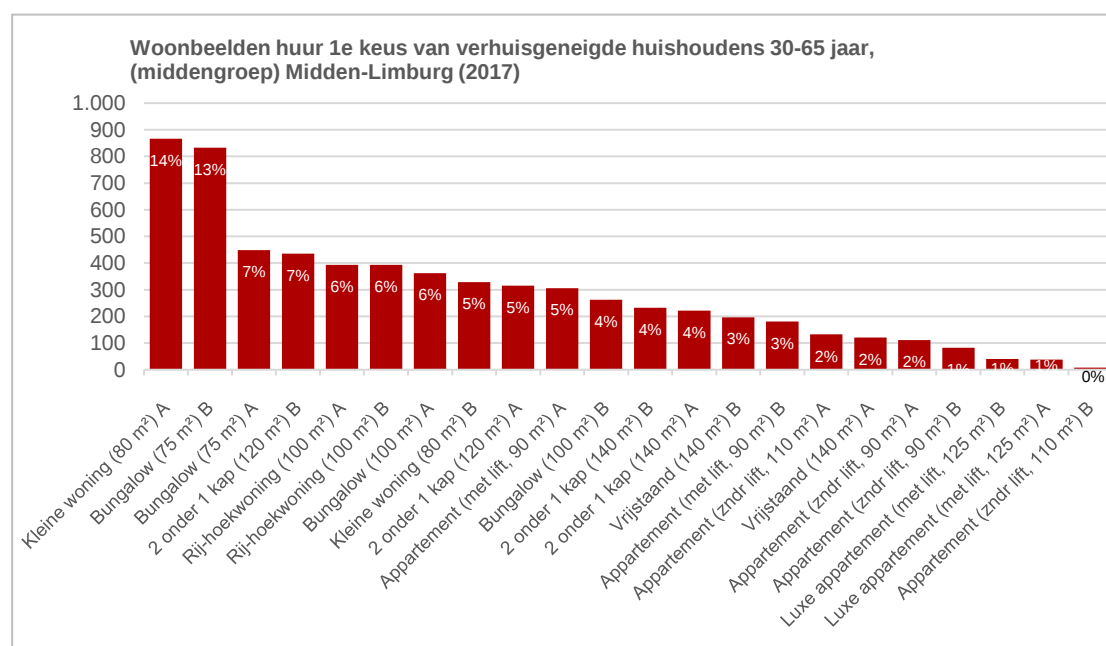
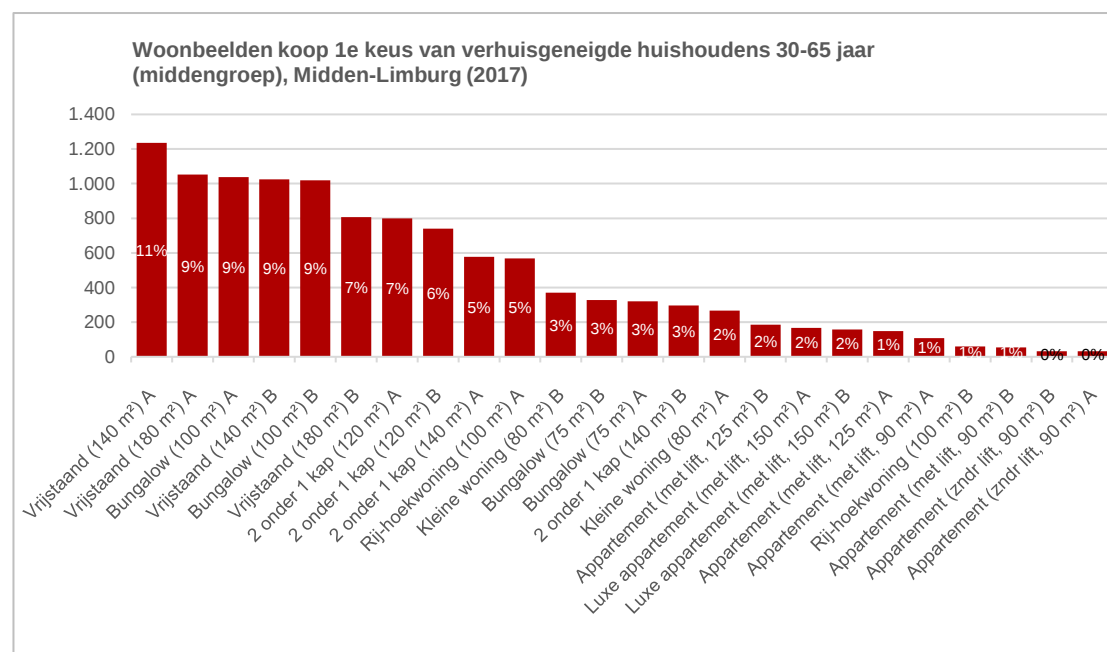
1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheden
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheden

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde huishoudens in de middengroep vraagt naar vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen; met name vanaf € 200.000. Ook 2^{de} kapwoningen in de koopsector (€ 150.000 - € 275.000) en huurappartementen met lift (€ 417 - € 640) zijn gewild.

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. In de koopsector zijn vrijstaande woningen (vanaf 140 m², vanaf een van kaveloppervlakte 350 m² en een prijs vanaf € 250.000) en bungalows (100 m², met een kaveloppervlakte

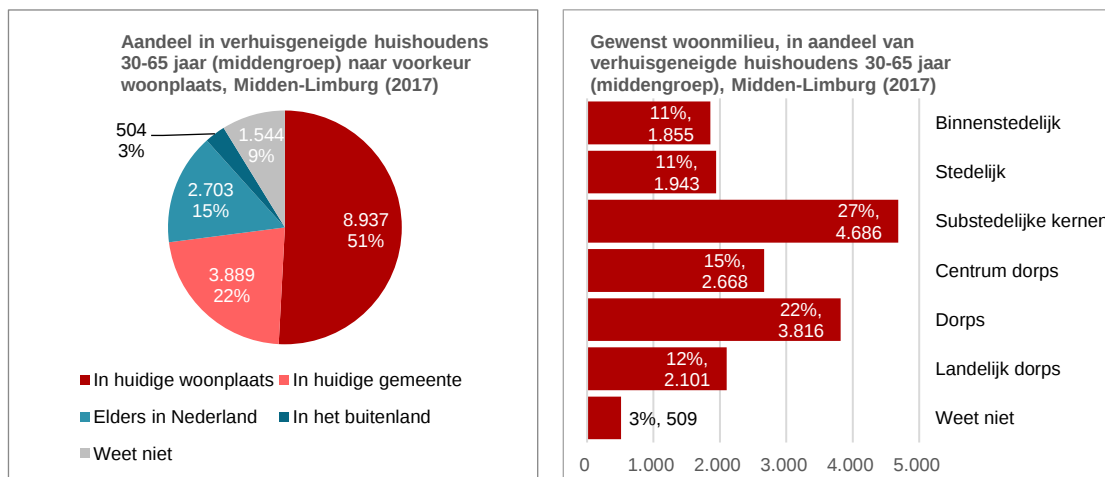
van 250 m² en een prijs van circa € 225.000) het populairst. Bij huurwoningen zijn kleine grondgebonden woningen (80 m², met een kaveloppervlakte van 150 m² en een prijs van circa € 500) en bungalows (75 m², met een kaveloppervlakte van 150 m² en een prijs van circa € 500 - € 600) de eerste keus.



* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

Ruim de helft van de verhuiscapaciteit 30 en 65 jaar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 22% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. Circa 15% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



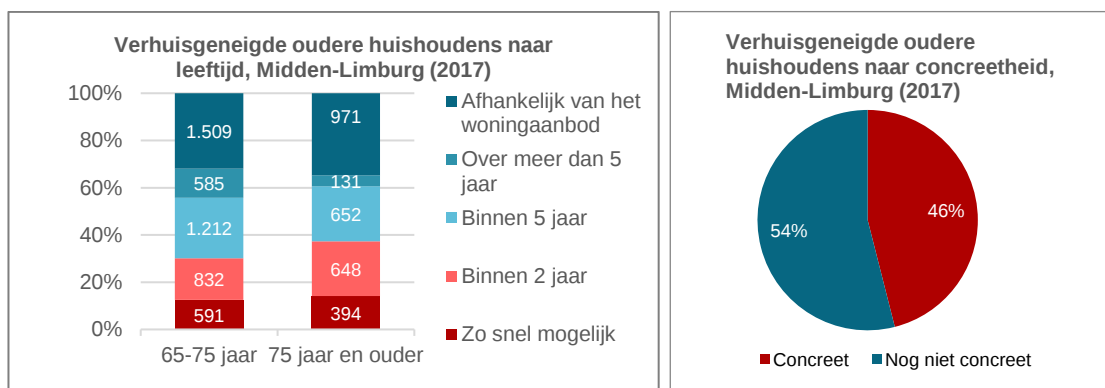
Het favoriete woonmilieu van de verhuiscaprijde huishoudens in Midden-Limburg, waarbij de hoofdbewoner tussen 30 en 65 jaar is, betreft de substedelijke wijken/kernen (overlooptgebieden vanuit stedelijk gebied, vooral nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet). Circa 27% van de verhuiscaprijde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; bijna 4.690 huishoudens. 'Dorps' staat op plek twee; 22% ofwel circa 3.820 huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorpsgemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

5.5 Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscaprijdheid en de woonwensen van de oudere huishoudens (leeftijd hoofdbewoner 65 jaar en ouder) in de regio Midden-Limburg.

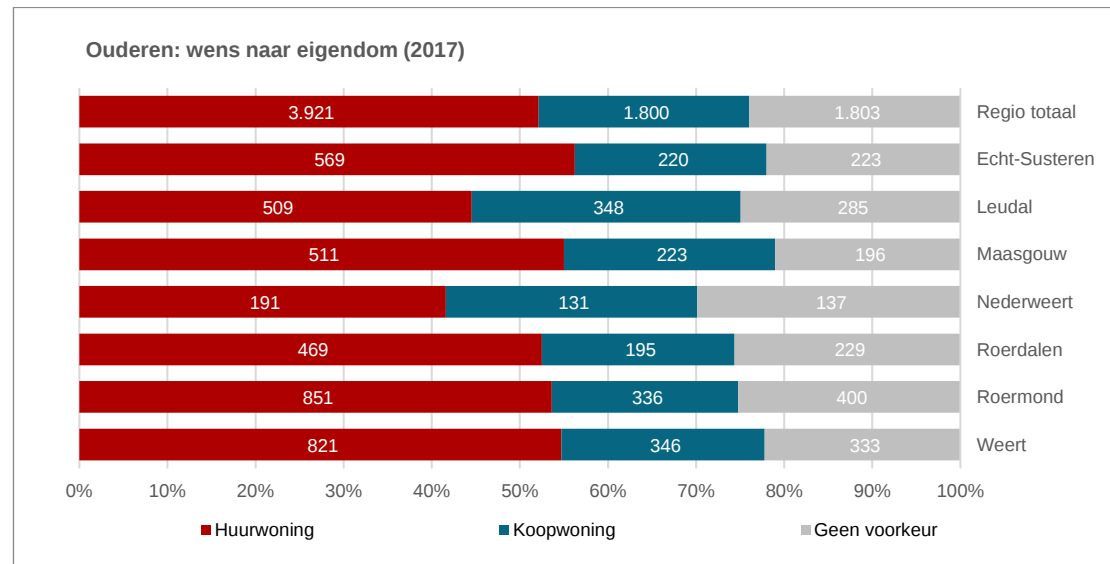
Verhuiscaprijdheid

Ruim 7.500 huishoudens, waarbij de hoofdbewoner in Midden-Limburg ouder is dan 65 jaar, zijn geneigd om te gaan verhuizen (22%). Dat is 5% minder dan het algemene beeld laat zien. Ouderen zijn minder verhuiscaprijd dan andere leeftijdsgroepen. Daarbij geeft 58% (4.330 huishoudens) aan dit binnen 5 jaar te willen realiseren. Ongeveer 720 huishoudens (10%) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen. Daarnaast wil een deel van de verhuiscaprijde ouderen waarschijnlijk wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Het gaat daarbij om bijna 2.480 huishoudens; een derde van de verhuiscaprijde oudere huishoudens. 46% van de verhuiscaprijde oudere huishoudens heeft al concrete stappen gezet om hun woonwens te realiseren. Zoals reeds aangegeven verhuizen ouderen relatief weinig. Ze geven het wel aan, maar wachten meestal lang.



Wensen woning

Circa 70% van de verhuiscapaciteit oudere huishoudens woont momenteel in een koopwoning. 22% huurt van een woningcorporatie en 7% betreft particuliere huur. In de regio heeft meer dan de helft van de verhuiscapaciteit oudere huishoudens de wens om naar een huurwoning te verhuizen. Bijna een kwart wenst een koopwoning en 24% heeft geen voorkeur. In iedere gemeente is bij oudere huishoudens de wens naar huurwoningen groter dan aan koopwoningen. In Leudal en Nederweert wensen met respectievelijk 30% en 29% de meeste huishoudens een koopwoning. In deze gemeenten wensen oudere huishoudens ook het minst een huurwoning (45% en 42%). De grootste vraag naar huurwoningen voor oudere huishoudens is er in Echt-Susteren, Maasgouw en Weert.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuiscapaciteit huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	1,8%	9,8%	7,6%	8,6%	6,1%	3,8%	37,7%
Appartement zonder lift	0,4%	1,2%	0,9%	0,4%	0,7%	0,0%	3,7%
Rij-/hoekwoning	0,5%	1,1%	0,2%	0,1%	0,0%	0,0%	1,9%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,6%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Vrijstaande woning	0,2%	0,2%	0,3%	0,5%	0,7%	0,0%	1,9%
Grondgebonden seniorenwoning	1,4%	6,5%	4,2%	3,4%	1,6%	0,2%	17,2%
Anders	0,3%	0,6%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	1,5%
Totaal huur	4,7%	20,1%	13,3%	13,1%	9,3%	4,2%	64,8%

1-2 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
2-3 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
3-4 x bovengemiddelde verhuiscapaciteit
4 x e.m. bovengemiddelde verhuiscapaciteit

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde oudere huishoudens vraagt naar huurappartementen, gelijk verdeeld over de verschillende prijsklassen tussen € 417 en € 900. Ook grondgebonden seniorenwoningen en zelfstandige woningen bij woonzorgcomplexen tussen € 417 en € 710 zijn gewild. In de koopsector bestaat een duidelijke vraag naar koopappartementen (€ 150.000 - € 375.000) en grondgebonden seniorenwoningen (al dan niet bij een woonzorgcomplex). Dit duidt er op dat een deel van de senioren hun vermogen willen gebruiken ten behoeve van een dure c.q. kwalitatief zeer goede woning.

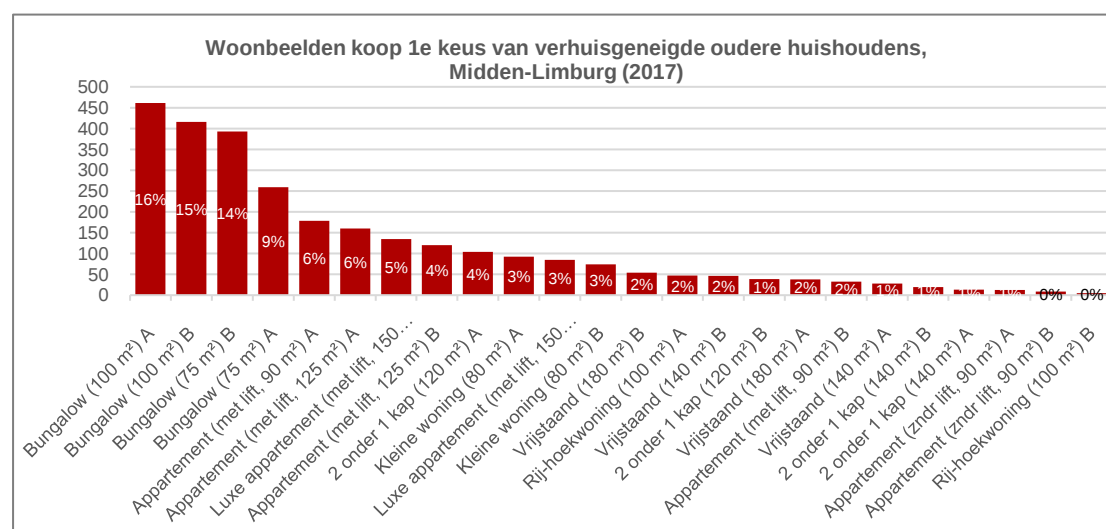
Woonwensen oudere huishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

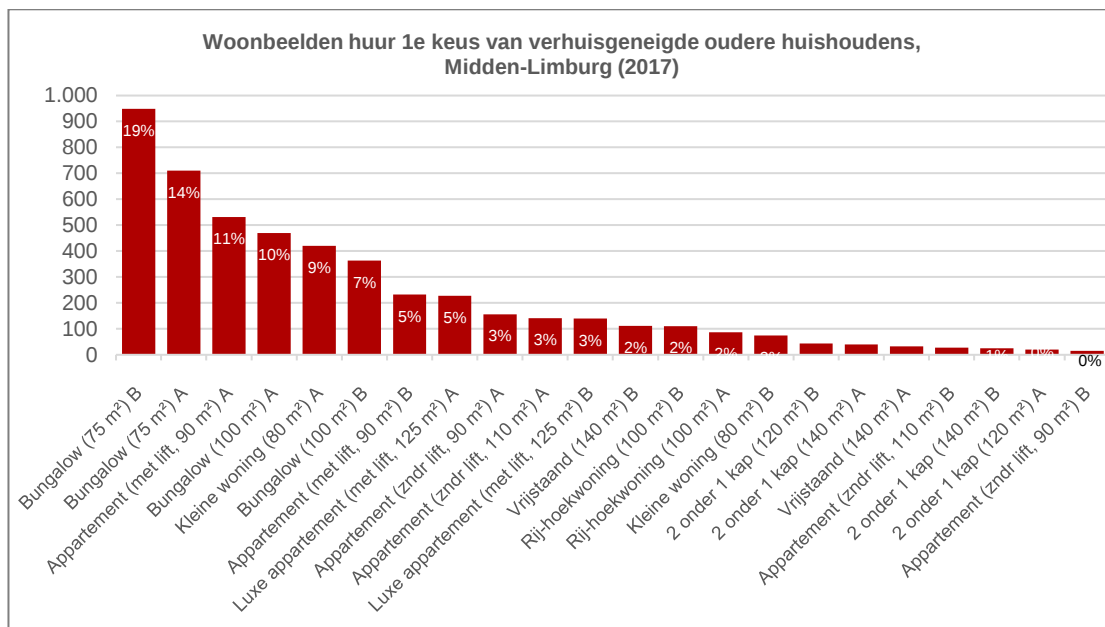
Koopwoningen	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0,4%	0,7%	3,5%	4,3%	3,4%	0,9%	13,1%
Appartement zonder lift	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,1%	0,0%	1,2%
Rij-/hoekwoning	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,0%	0,1%	0,4%	0,7%	0,2%	0,1%	1,5%
Vrijstaande woning	0,0%	0,2%	0,8%	1,3%	1,9%	0,9%	5,1%
Grondgebonden seniorenwoning	0,3%	0,7%	3,4%	5,2%	2,5%	0,1%	12,2%
Anders	0,0%	0,0%	0,9%	0,3%	0,4%	0,0%	1,7%
Totaal koop	0,9%	1,8%	9,9%	12,3%	8,5%	1,9%	35,2%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

De verhuisgeneigde huishoudens zijn in het onderzoek gevraagd naar hun favoriete woonbeelden voor zowel koop- als huurwoningen. De grondgebonden huurwoning (bungalow) van 75 m², met een kaveloppervlakte van 150 m² en een prijs van circa € 225.000 is het populairst. Een andere populair woonbeeld onder ouderen is een (luke) huurappartement met lift van 80-90 m² (€ 710 - € 900 per maand). Bij de koopwoningen zijn bungalows eerste keus bij de oudere huishoudens, en dan met name de wat grotere woningen van ongeveer 100 m² op een kavel van 250 m² met een prijs rond € 225.000. Ook een wat kleinere bungalowachtige woning van 75 m² op een kavel van 150 m² en een prijs van € 150.000 doet het goed bij de oudere huishoudens.

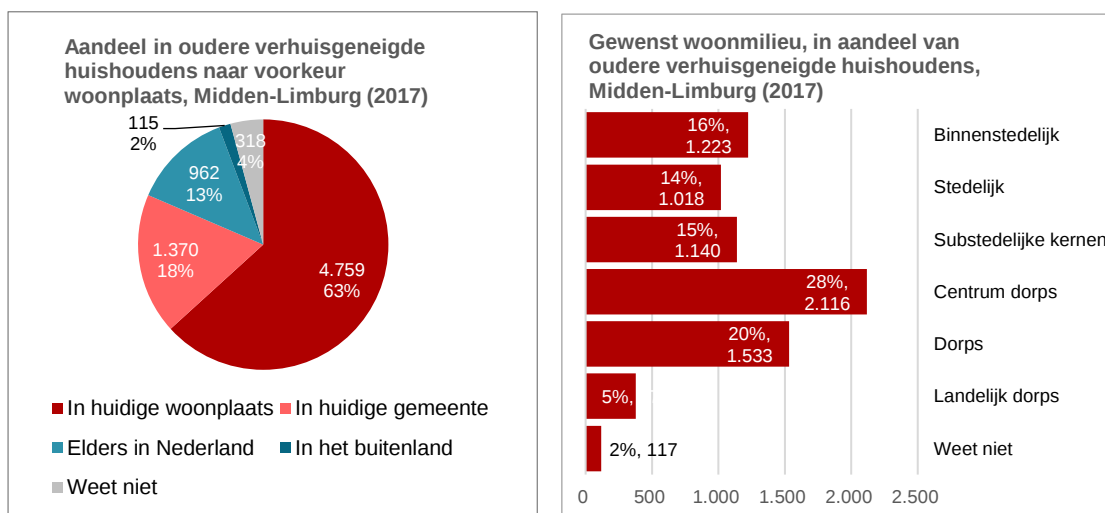




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

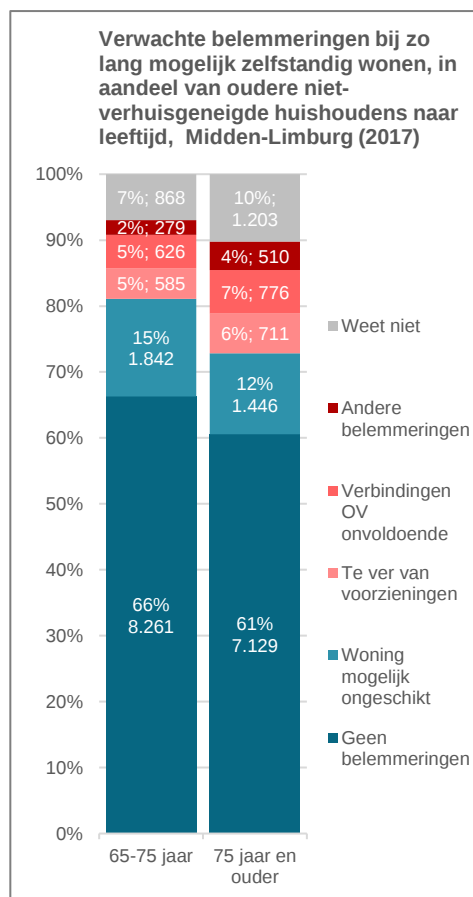
Circa 63% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil 18% in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. Circa 13% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.



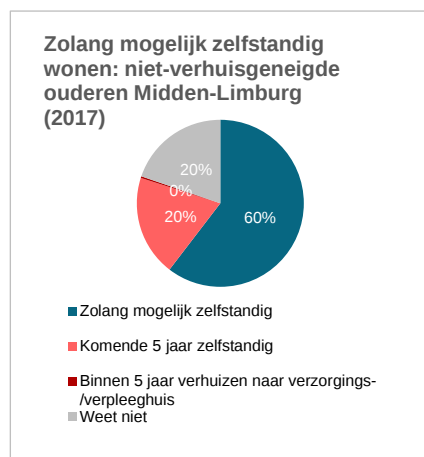
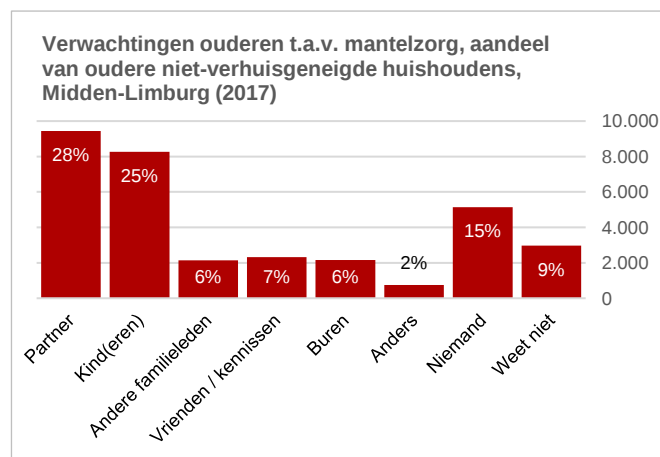
Het favoriete woonmilieu van de oudere verhuisgeneigde huishoudens in Midden-Limburg is centrum dorps. Het betreft daarbij wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Circa 28% van de oudere verhuisgeneigde huishoudens wil graag in zo'n omgeving wonen; bijna 2.120 huishoudens. 'Dorps' staat op plek twee; 20% ofwel circa 1.530 oudere huishoudens wenst een woonomgeving met een dorps karakter. De dorps-gemeenschap staat hier centraal. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost.

Zelfstandig blijven wonen

De oudere huishoudens die hebben aangegeven niet te willen verhuizen of dit nog niet te weten zijn gevraagd over mogelijke aanpassingen van hun woning, diensten die zij mogelijk afnemen en zorg die zij ontvangen. Circa 36% van de oudere huishoudens die niet willen verhuizen hebben reeds kleinere aanpassingen in hun woning doorgevoerd, zoals het plaatsen van handgrepen, verlagen van drempels, of het plaatsen van een verhoogd toilet. Het gaat daarbij om ruim 9.310 huishoudens. Een kleiner deel, zo'n 11% oftewel 2.870 oudere huishoudens, heeft zelfs grotere aanpassingen doorgevoerd in hun woning. Het betreft aanpassingen zoals het aanbouwen van een slaapkamer op de begane grond, het plaatsen van een traplift of het verbouwen van een badkamer. Circa 18% krijgt minimaal één keer per maand huishoudelijke hulp. Uiteraard zal een deel van de niet-verhuisgeneigde ouderen juist niet willen verhuizen omdat zij al verhuisd zijn (bijvoorbeeld naar een seniorenwoning). Hierbij kan men gebruik maken van zorgverlening vanuit een nabijgelegen of aanpalend zorgcentrum (1.850 huishoudens oftewel 7%). Circa 6% van de oudere huishoudens die niet zullen verhuizen krijgen ook al daadwerkelijk minimaal één keer per week zorgverlening aan huis. 5% maakt gebruik van extra dienstverlening aan huis zoals boodschappenbezorging, maaltijdservice, onderhoudsservice en/of tuinonderhoud.



Van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens verwacht 36% belemmeringen hierbij, waarbij het met name gaat om zaken als dat de woning mogelijk niet geschikt is om te wonen met een fysieke beperking, dat de woning te ver van voorzieningen ligt en/of dat de openbaar vervoersverbindingen niet voldoen. Bijna twee derde verwacht geen belemmeringen. Circa 60% van de niet-verhuisgeneigde oudere huishoudens wil dan ook zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast wil 20% de komende 5 jaar sowieso nog zelfstandig blijven wonen. De rest weet het nog niet. Er zijn nauwelijks oudere huishoudens die binnen 5 jaar willen verhuizen naar een verzorgings-/verpleeghuis. Voor het geval het later minder goed mocht gaan met ouderen in het huishouden, verwacht 28% dat ze op hun partner kunnen terugvallen voor hulp en ondersteuning. Een kwart zal (ook) op één of meerdere kinderen kunnen rekenen. Circa 15% verwacht dat ze niet van mantelzorg gebruik kunnen maken mocht dat nodig zijn. 9% van de doelgroep weet het nog niet (zie ook hoofdstuk twee Overige doelgroepen, onderdeel Mantelzorg).

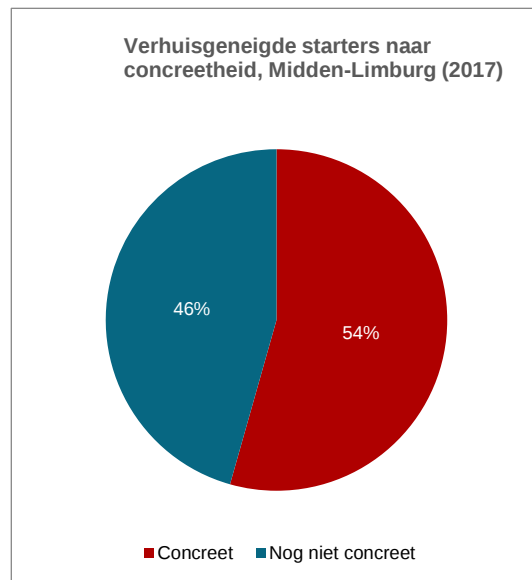
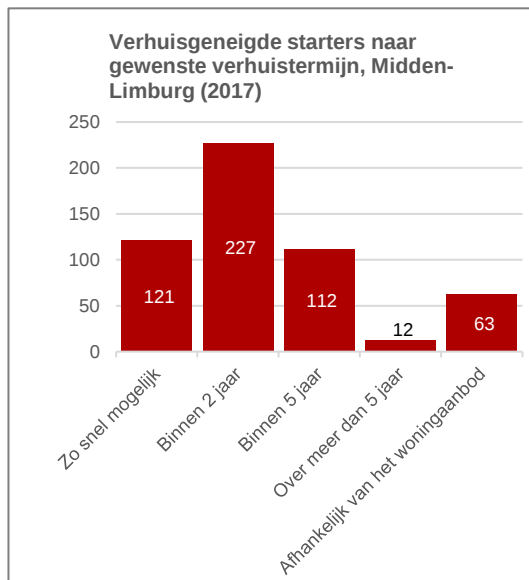


5.6 Starters

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van thuiswonende jongeren met een leeftijd van 30 jaar of jonger in de regio Midden-Limburg. Doordat het aantal thuiswonende jongeren niet bekend is, is de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters ongewogen. De onderstaande aantallen zijn dus gelijk aan de respons van het woonwensenonderzoek ten aanzien van starters.

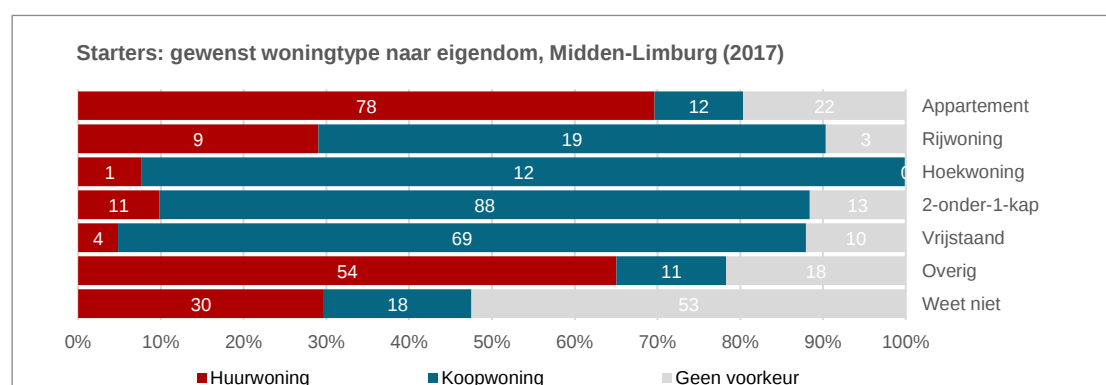
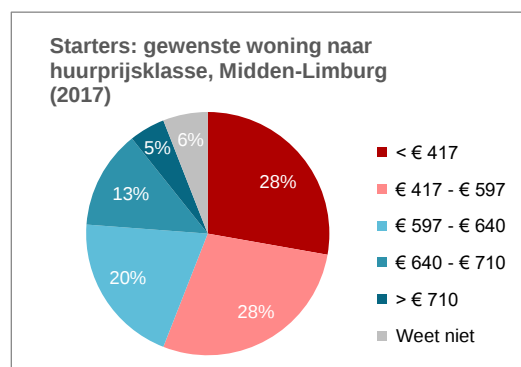
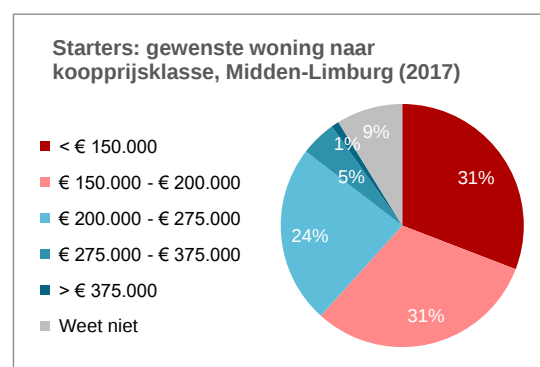
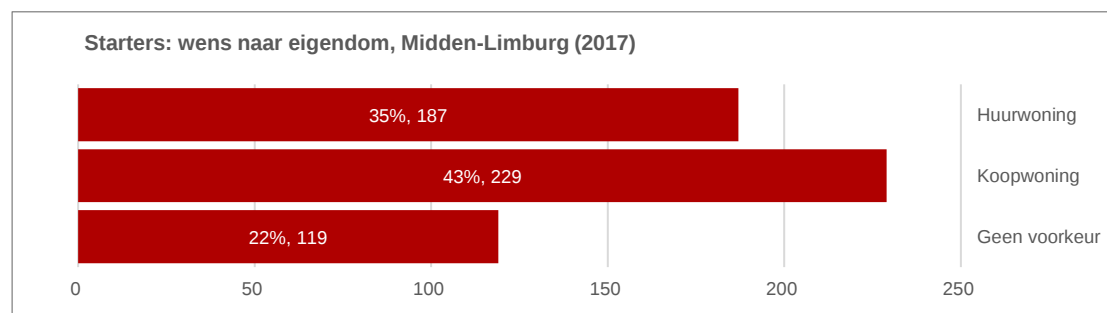
Verhuiscapaciteit

Ongeveer 540 thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger die aan het woonwensenonderzoek hebben meegedaan zijn verhuiscapaciteit. Dat is 66% van alle thuiswonende jongeren die hebben gerepsondeerd. Daarbij geven 350 starters aan dit zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen 2 jaar te willen realiseren (circa 65% van de verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren). Ruim 23% (124 starters) geeft aan op langere termijn te willen verhuizen, waarbij het merendeel wel binnen 5 jaar wil starten. Daarnaast wil een deel van de verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren wel verhuizen, maar alleen als zij de juiste woning kunnen vinden en het aanbod aansluit op hun wensen. Dit betreft ruim 60 respondenten, oftewel 8% van de thuiswonende jongeren. Daarbij dient gezegd te worden dat 54% daarvan al concrete stappen heeft gezet om hun woonwens te realiseren.



Wensen woning

In Midden-Limburg heeft 43% van de verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren de wens om naar een koopwoning te verhuizen. Ruim een derde wenst een huurwoning. Bijna een kwart heeft geen voorkeur. De meeste nog thuiswonende jongeren wensen een 2-onder-1 kap woning of een vrijstaande woning als koopwoning. Bijna twee derde zoekt een koopwoning in de prijs categorie tot € 200.000. Een kwart wenst een wat duurdere woning van maximaal € 275.000. Ook huurappartementen (al dan niet met lift) zijn populair bij starters. Daarnaast wordt de categorie 'overig' relatief vaak genoemd (door 16% van de verhuiscapaciteit thuiswonende jongeren onder de 30 jaar). Hierbij gaat het vaak om studio's (33% van de categorie 'overig'), kamerbewoning (23%) en tiny houses (17%). Andere woningtypen die onder overig vallen en door een enkeling werden genoemd zijn woonwagens, boerderijen, nultredenwoningen en woongroepen. Meer dan de helft van de starters die een huurwoning zoeken of geen voorkeur hebben qua eigendom wenst een woning van maximaal € 597 per maand (56%). Een vijfde zoekt een huurwoning tussen € 597 en € 640, en 13% in de categorie € 640 - € 710. Een klein deel van de verhuiscapaciteit starters (5%) wenst een huurwoning boven de huurtoeslaggrens.

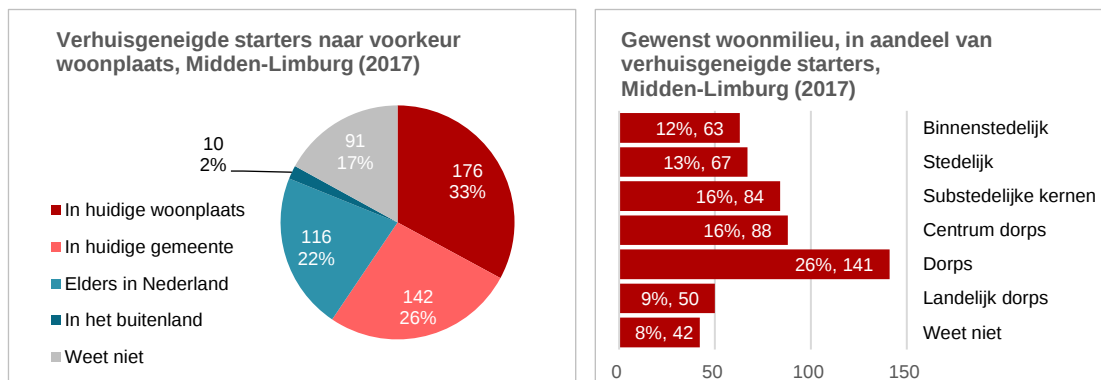


Wensen woonomgeving

Een derde van de verhuiscandidate starters wil weliswaar graag verhuizen, maar wil in dezelfde woonplaats blijven wonen als men nu ook al woont. Daarnaast wil iets meer dan een kwart in de huidige gemeente blijven, waarbij men geen voorkeur heeft voor een specifieke woonplaats binnen die gemeente. 22% wil in een andere Nederlandse gemeente gaan wonen.

Het favoriete woonmilieu²⁰ van de verhuiscandidate thuiswonende jongeren van 30 jaar of jonger in Midden-Limburg is dorps. Ruim een kwart geeft dit woonmilieu aan als favoriete omgeving. De dorps-gemeenschap staat er voorop. Er zijn enkele basisvoorzieningen voor de plaatselijke behoefte zoals een supermarkt, basisschool en soms een huisartsenpost. Centrum dorps is met 16% het daaropvolgende favoriete woonmilieu. Dit woonmilieu betreft wonen in een dorp met een centrumfunctie voor omliggende dorpen, met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. De substedelijke wijken/kernen (ook 16%) zijn nagenoeg even populair als centrum dorps. Hier is sprake van overloop vanuit stedelijk gebied, met vooral nieuwbouwwoningen waar men rustig kan wonen in een groene en ruim opgezette omgeving.

²⁰ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

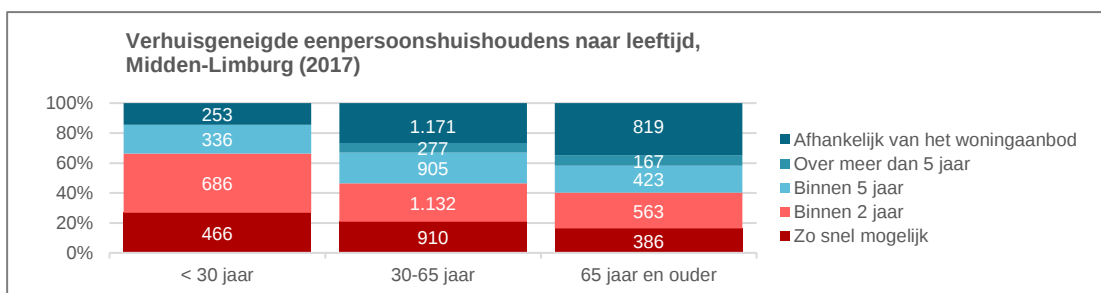


5.7 Eenpersoonshuishoudens

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit en de woonwensen van de eenpersoonshuishoudens in de regio Midden-Limburg.

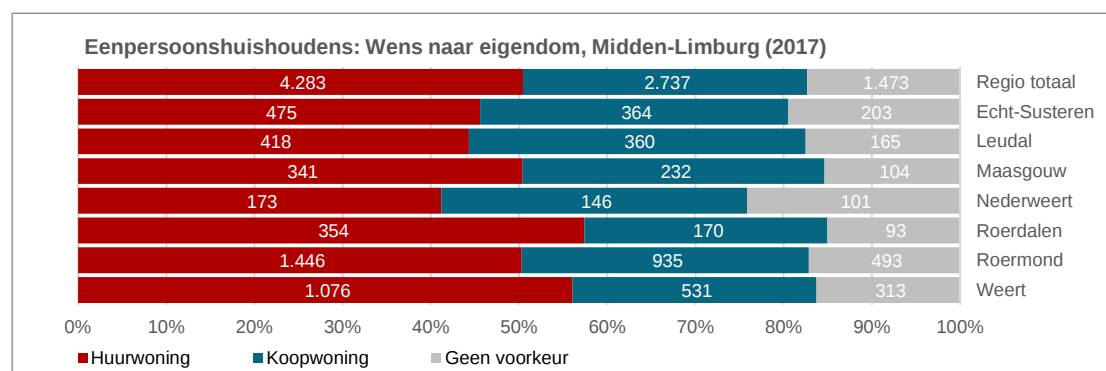
Verhuiscapaciteit

Ruim 8.490 eenpersoonshuishoudens zijn verhuiscapaciteit (27%). Van de verhuiscapaciteit eenpersoonshuishoudens wil 28% binnen 2 jaar verhuizen, 26% zegt dat verhuizing afhankelijk is van een specifiek woningaanbod en 21% wil zo snel mogelijk verhuizen. Daarbij is de verdeling naar leeftijd bij eenpersoonshuishoudens vergelijkbaar met het algemene beeld: jongere huishoudens willen relatief snel verhuizen, terwijl huishoudens waarbij de hoofdbewoner 30 jaar of ouder is de verhuizing relatief vaker laten afhangen van het woningaanbod.



Wensen woning

De helft van de verhuiscapaciteit eenpersoonshuishoudens in de regio is op zoek naar een huurwoning. De wens voor een huurwoning is daarbij het grootst bij eenpersoonshuishoudens woonachtig in de gemeenten Roerdalen (57%) en Weert (56%). Van de verhuiscapaciteit eenpersoonshuishoudens richt 32% zich op een koopwoning. Daarnaast heeft 17% geen duidelijke voorkeur voor een huur- of koopwoning.



In de volgende overzichten wordt voor zowel huur- als koopwoningen per woningtype en prijsklasse aangegeven waar de grootste vraag naar is onder oudere huishoudens. De huishoudens zonder voorkeur voor huur of koop zijn hierbij meegenomen afhankelijk van hun voorkeuren betreffende huur- en kooprijksklassen. Hierdoor wijken de totale huur/koop-percentages af van de daadwerkelijke verdeling.

Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor huur / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

Huurwoningen	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	3,1%	12,5%	5,3%	4,1%	1,8%	0,2%	26,9%
Appartement zonder lift	2,1%	5,4%	1,7%	0,9%	0,1%	0,0%	10,2%
Rij-/hoekwoning	1,4%	2,1%	1,7%	0,9%	0,1%	0,0%	6,3%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,3%	0,5%	0,1%	1,2%	0,3%	0,0%	2,4%
Vrijstaande woning	0,1%	1,5%	0,2%	0,9%	0,4%	0,1%	3,2%
Grondgebonden seniorenwoning	1,2%	4,7%	3,4%	0,5%	0,2%	0,1%	10,1%
Anders	0,2%	0,7%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%	1,4%
Totaal huur	8,4%	27,4%	12,5%	8,9%	2,9%	0,4%	60,5%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Een relatief groot deel van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens vraagt naar huurappartementen, en dan met name naar appartementen met lift, gelijk verdeeld over de verschillende prijsklassen tussen € 417 en € 710. Ook grondgebonden seniorenwoningen en zelfstandige woningen bij woonzorgcomplexen tussen € 417 en € 640 zijn gewild. Eenpersoonshuishoudens die naar een koopwoning willen verhuizen wensen voornamelijk een 2-onder-1 kap woning tussen de € 150.000 en de € 200.000 en iets minder tussen de € 200.000 en € 275.000. Ook naar iets duurdere vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 375.000 bestaat een duidelijke vraag bij deze groep.

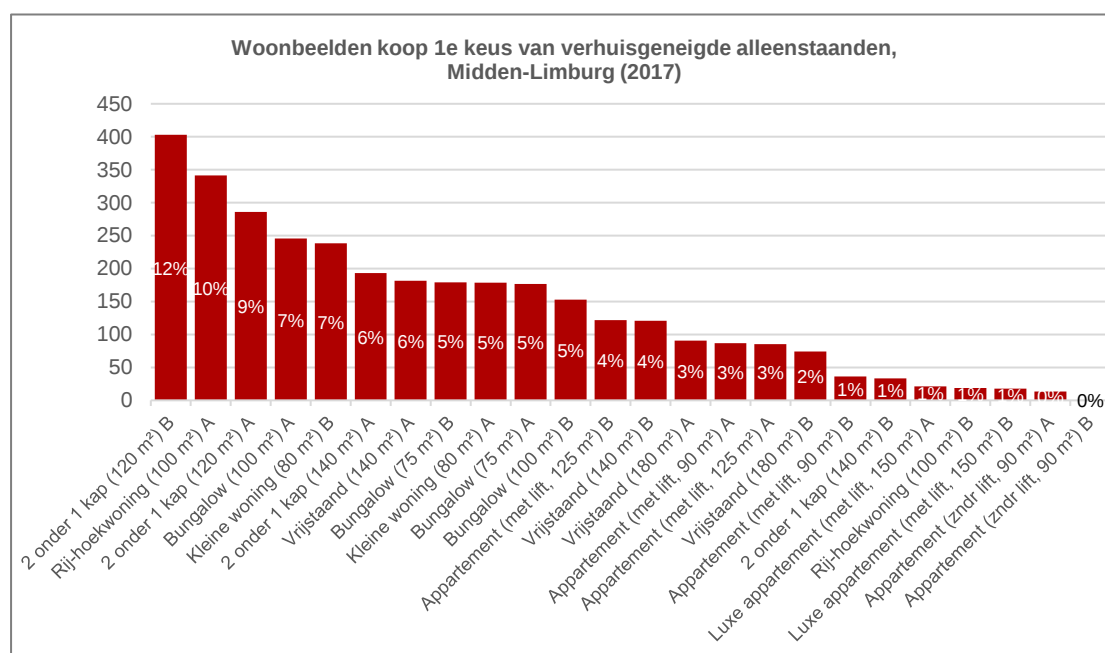
Woonwensen eenpersoonshuishoudens met voorkeur voor koop / geen voorkeur, naar woningtype en prijsklasse, in % van het aantal verhuisgeneigde huishoudens, Midden-Limburg (2017)

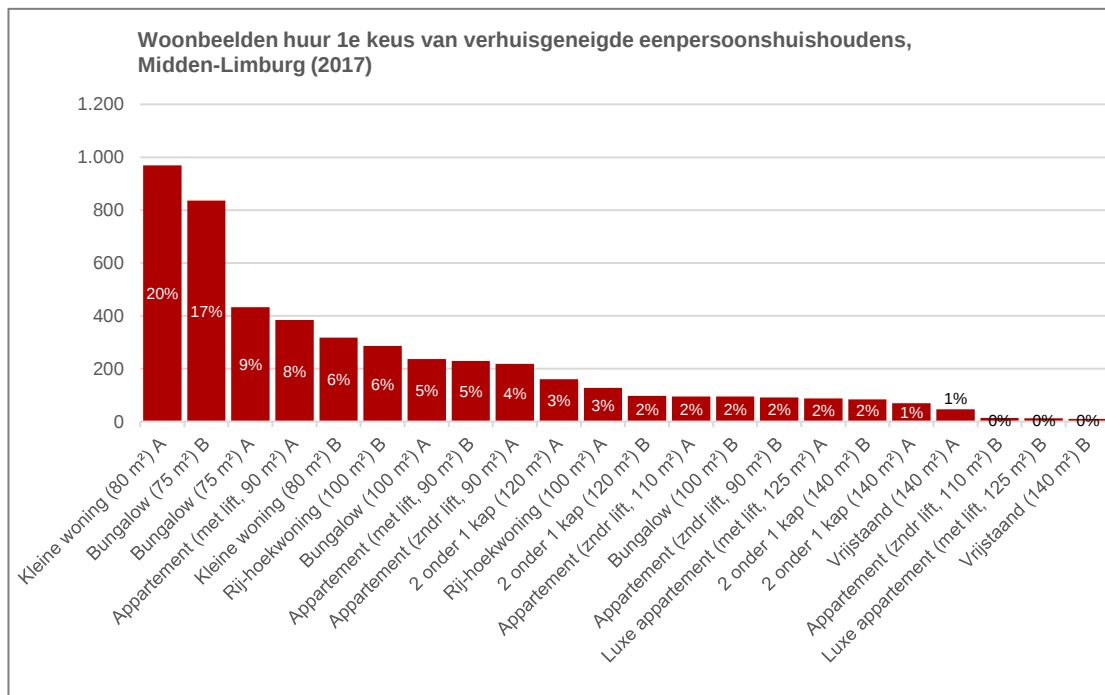
	Tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 375.000	€ 375.000 e.m.	Totaal
Koopwoningen							
Appartement met lift	0,6%	0,2%	1,4%	1,5%	0,6%	0,2%	4,5%
Appartement zonder lift	0,0%	0,1%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Rij-/hoekwoning	0,7%	2,4%	1,3%	0,9%	0,0%	0,0%	5,4%
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0,2%	0,7%	7,3%	2,8%	0,0%	0,1%	11,0%
Vrijstaande woning	0,9%	0,3%	1,9%	3,7%	3,0%	1,2%	11,0%
Grondgebonden seniorenwoning	0,2%	0,4%	1,3%	1,6%	0,3%	0,0%	3,9%
Anders	1,7%	0,3%	0,8%	0,2%	0,1%	0,0%	3,2%
Totaal koop	4,2%	4,5%	14,4%	10,8%	4,0%	1,5%	39,5%

1-2 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
2-3 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
3-4 x bovengemiddelde verhuisgeneigdheid
4 x e.m. bovengemiddelde verhuisgeneigdheid

Woonbeelden

In overeenstemming met de gewenste woningtypen valt ten aanzien van de woonbeelden van koopwoningen de voorkeur van verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens op 2-onder-1-kap-woningen (12%). De woning heeft een oppervlakte van 120 m² en een prijs tussen € 200.000 en € 250.000. Bij huurwoningen komen juist bungalows naar voren. 26% van de eenpersoonshuishoudens die willen verhuizen geven aan dat, in geval van een huurwoning, een bungalow de voorkeur heeft. De kleine woning met een oppervlakte van 80 m² en een huurprijs van ongeveer € 500 is echter het meest populair als woonbeeld (20%).

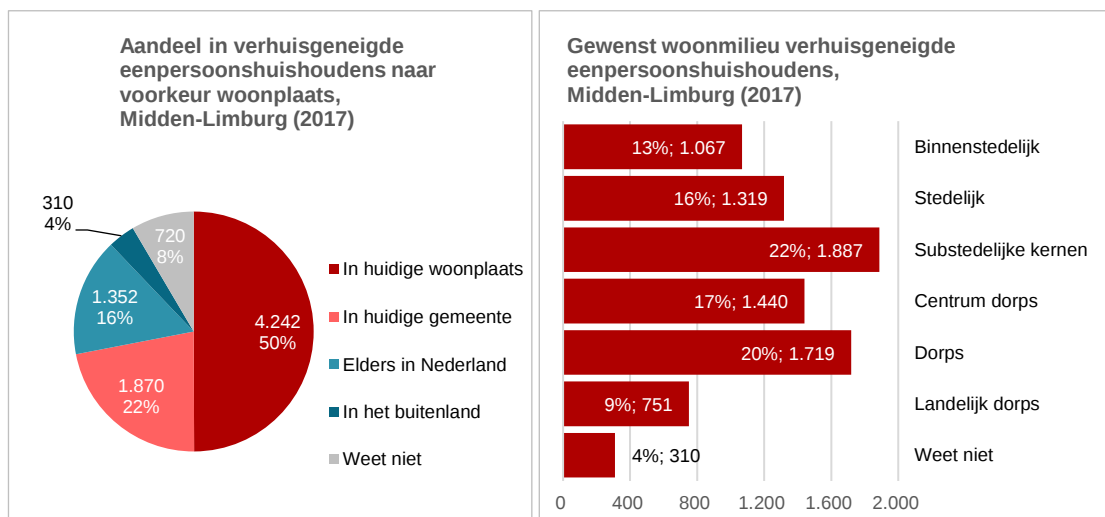




* Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd. In bijlage 7 zijn de absolute aantallen per woonbeeld (en doelgroep) opgenomen.

Wensen woonomgeving

De helft van de verhuisgeneigde eenpersoonshuishoudens wenst te verhuizen naar een woning binnen de huidige woonplaats. Daarbovenop oriënteert 22% zich op een woning binnen de huidige gemeente. Zo'n 16% geeft aan te willen verhuizen naar een woning elders in Nederland. 4% wilt verhuizen naar het buitenland.



Eenpersoonshuishoudens die op termijn willen verhuizen willen voornamelijk in substedelijke wijken/kernen²¹ wonen (22%). Ook woningen in een dorps en centrum-dorps woonmilieu zijn relatief gewild met respectievelijk 20% en 17%. Het minst gewenste woonmilieu binnen deze doelgroep is landelijk dorps. Basisvoorzieningen zijn in deze gebieden in vergelijking met de andere woonmilieus het minst voorhanden.

²¹ Zie bijlage 5 voor een overzicht van de woonmilieus

6 Discrepantie-analyse

In dit hoofdstuk worden de in 2014 gemaakte afspraken in het kader van de structuurvisie vergeleken met de ontwikkelingen in de laatste jaren. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk een discrepantie-analyse gemaakt van enerzijds de huidige kwalitatieve mismatch en anderzijds de woningbehoefte voor de komende jaren op basis van de meest actuele prognoses. Dit resulteert tenslotte in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. De discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag waar aan welke soort woningen een tekort / overschot bestaat c.q. zal bestaan.

6.1 Structuurvisie 2014 – stand 2018

In de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' uit 2014 hebben de gemeenten in de regio Midden-Limburg afspraken gemaakt omtrent het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In deze structuurvisie werd uitgegaan van een maximale regionale behoefte van circa 7.070 woningen tot de huishoudenstop. In de structuurvisie uit 2014 werd uitgegaan dat er regionaal nog sprake is van groei tot 2028, waarna voor sommige gemeenten de groei stagneert of het aantal huishoudens gaat afnemen.

Structuurvisie 2014 – stand 1-1-2018

	Prognose 2013 2014 - HH-top (afsprake 2014)		Ontwikkeling 2014 t/m 2017			Afspraak 2014 Restant 1-1-2018	Prognose 2017 2014 - HH-top	
	Groei tot HH-top	Jaar HH- top	HH- ontw.	WV- Ontw.	Verschil WV-HH		Groei tot HH-top	Jaar HH- top
Echt-Susteren	590	2023	226	132	-94	458	226	2018
Leudal	640	2027	208	183	-25	457	352	2024
Maasgouw	430	2020	171	76	-95	354	313	2025
Nederweert	520	2031	237	236	-1	349	585	2030
Roerdalen	380	2018	161	88	-73	292	175	2019
Roermond	3.610	2040	1.036	769	-267	2.841	3.412	2039
Weert	900	2027	888	415	-473	1.360	1.775	2030
Totaal	7.070	2028	2.927	1.899	-1.028	6.111	6.838	2029

HH = Huishoudens

HH-ontw. = Huishoudensontwikkeling

WV-ontw. = Woningvoorraadontwikkeling

Opmerking: De huishoudensontwikkeling in 2017 is nog niet bekend, deze is zodoende ingeschat op basis van de huishoudensprognoses die in het voorliggende onderzoek worden gehanteerd (Etil, Progneff 2017).

Als wordt uitgegaan van de afspraken in de structuurvisie uit 2014 zouden er, rekening houdende met de woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren, in de regio nog 6.110 woningen toegevoegd kunnen worden tot de huishoudenstop. Indien daarbij gekeken wordt naar de ontwikkelingen in de periode 2014 t/m 2017 blijkt dat de woningvoorraadontwikkeling is achtergebleven bij de huishoudensontwikkeling. Terwijl het aantal huishoudens met bijna 2.930 is toegenomen, is de woningvoorraad namelijk met 1.900 toegenomen. Dit verschil van circa 1.030 woningen uit zich in de leegstandsontwikkeling die in deze periode van 3,7% is afgenomen tot 3,0%, hetgeen duidt op een krappere woningmarkt in 2017 in de regio dan in 2014. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat bij deze vergelijking met de afspraken uit 2014

(zie vorig overzicht) uitgegaan wordt van de ontwikkelingen tot de huishoudenstop en niet van de ontwikkeling tot 2030 (inclusief krimp).

De komende jaren zal het aantal huishoudens regionaal nog verder toenemen (tot 2029). In de volgende paragraaf wordt op basis van het in het voorjaar van 2018 uitgevoerde woonwensenonderzoek en de Progneff-prognoses 2017 ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2018-2024-2030. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte (woningtype, prijsklassen, huur/koop).

6.2 Discrepantie-analyse: Onderdeel huidige kwalitatieve mismatch

Om de discrepantie op de Midden-Limburgse woningmarkt in beeld te brengen en inzichtelijk te maken aan welke soort woningen nu en de komende jaren behoefte bestaat is ten eerste de huidige kwalitatieve mismatch berekend. Daarbij is op basis van de uitkomsten uit het woonwensenonderzoek bepaald aan welke woningen behoefte bestaat en welke woningen 'achter' worden gelaten. Het verschil tussen beiden is de huidige kwalitatieve mismatch (tekort/overschot). Als gekeken wordt naar de kwalitatieve behoefte van huishoudens die willen verhuizen c.q. op zoek zijn naar een andere woning blijkt dat er in de regio een tekort is aan circa 200 huurwoningen (woningbehoefte > achterlatende woningen) en een overschot aan bijna 200 koopwoningen (woningbehoefte < achterlatende woningen).

De verschillen tussen de woningtypes zijn behoorlijk groot. Zo blijkt dat in de huursector de mismatch groot is bij grondgebonden seniorenwoningen tot een huurprijs van € 710. Ook bij huurappartementen met lift in de prijsklasse tussen € 417 en € 640 bestaat een redelijk groot tekort. Daarentegen is er een groot (kwalitatief) overschot aan huurappartementen zonder lift in nagenoeg alle prijsklassen. In de koopsector bestaat met name bij grondgebonden seniorenwoningen (€ 150.000 - € 275.000) en koopappartementen met lift (€ 150.000 - € 375.000) een tekort. Daarentegen bestaat in de koopsector een potentieel overschot aan 2-onder-1 kapwoningen en rij-/hoekwoningen vanaf € 150.000.

In bijlage 9 is de kwalitatieve mismatch naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix huidige kwalitatieve mismatch).

6.3 Discrepantie-analyse: Onderdeel toekomstige kwalitatieve behoefte

De huishoudenstop in de regio zal bereikt worden in 2029. Dat wil zeggen dat vanaf dat jaar het aantal huishoudens zal afnemen. Per saldo zal er echter tot 2030 nog een behoefte zijn aan ruim 2.610 woningen. Op basis van de kwantitatieve behoefte in combinatie met de woonwensen uit het woonwensenonderzoek kan de toekomstige kwalitatieve behoefte bepaald worden. Dit resulteert in 2030 in een aanvullende behoefte van 3.830 huurwoningen en een overschot van 1.190 koopwoningen. Qua woningtype bestaat de vraag vooral uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Daarentegen ontstaat er, als gevolg van de toekomstige te verwachte ontwikkelingen, een overschot aan vrijstaande woningen en 2[^]1 kapwoningen, met name in de koopsector.

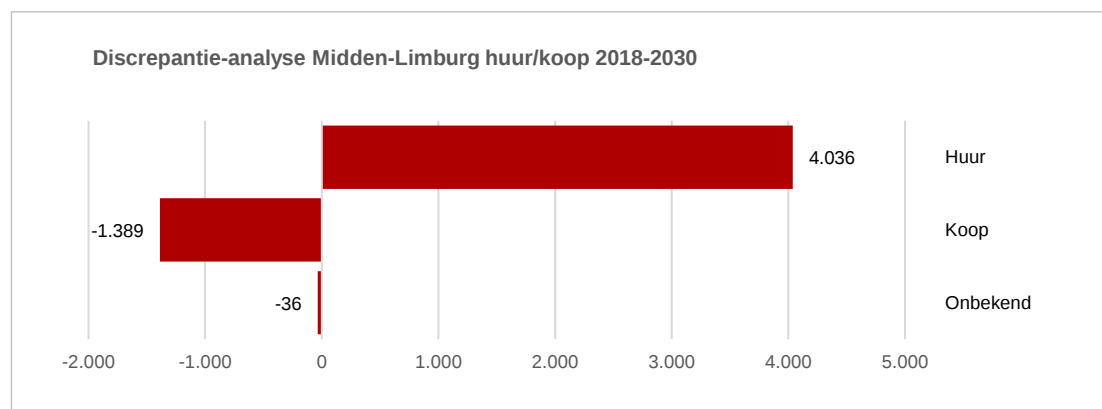
Deze discrepanties, als gevolg van de huishoudensprognose, worden met name bepaald door de oudere doelgroep (> 65 jaar), die voor 65% een huurwoning wensen. Daarbij zal deze doelgroep als enige doelgroep tot 2030 nog toenemen (+10.500). Het aantal jongeren (< 30 jaar) en de middengroep (30-65 jaar) zal daarentegen afnemen. Dit zorgt er voor dat, alhoewel uit het woonwensenonderzoek blijkt dat per saldo de wens naar koopwoningen groter is dan huurwoningen, op basis van de prognoses de behoefte aan huurwoningen tot 2030 groter zal zijn dan aan koopwoningen. Op te merken is wel dat ouderen vaak uit voorzorg aangeven te willen verhuizen, maar een echte verhuizing lang uit stellen.

In bijlage 10 is de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte naar huur/koop, woningtype en prijsklasse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix toekomstige behoefte).

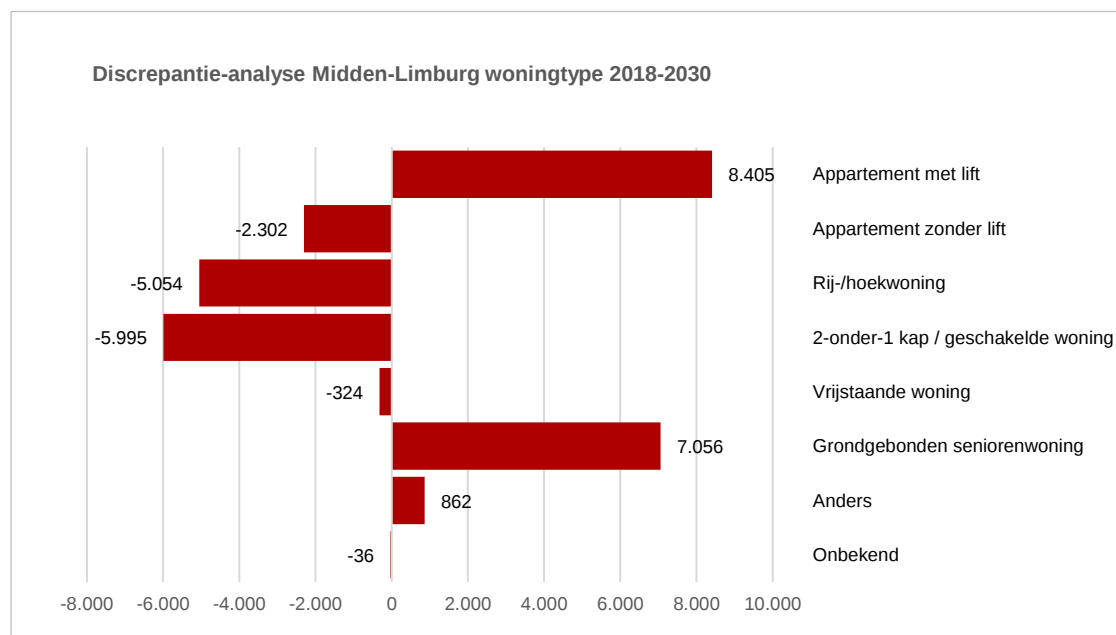
6.4 Discrepantie-analyse: Totaal

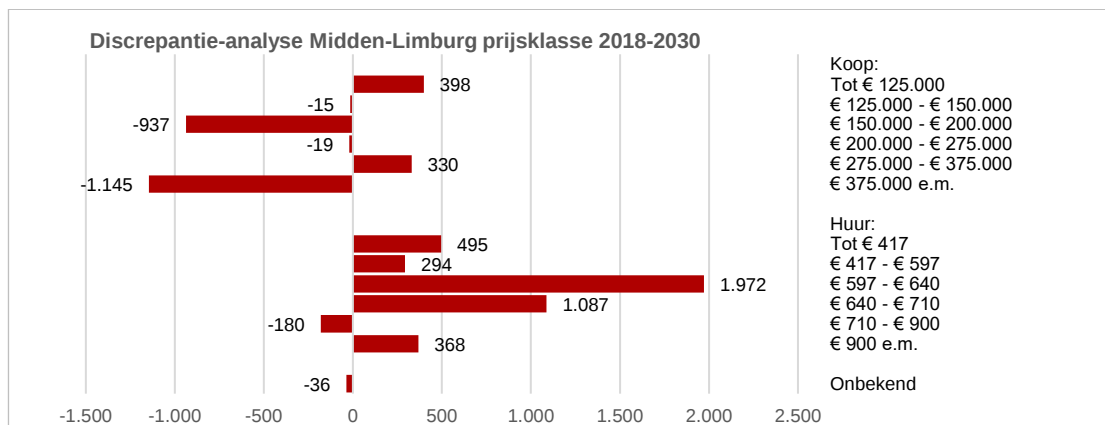
De huidige kwalitatieve mismatch en de toekomstige kwalitatieve behoefte resulteert in een potentiële ruimte voor de periode 2018-2030, waarbij rekening wordt gehouden met woningtype, prijsklasse en huur/koop. Deze discrepantie-analyse geeft zodoende antwoord op de vraag in welke woningsegmenten potentiële ruimte (tekort) c.q. overschot bestaat.

Hieruit blijkt dat de totale behoefte tot 2030 bestaat uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. Er ontstaat zodoende een tekort aan huurwoningen. Dit komt met name door de behoefte van ouderen die voor een groot deel huurwoningen wensen en koopwoningen achterlaten. Het is ook de doelgroep die tot 2030 nog sterk zal toenemen. De jongere huishoudens (< 30 jaar en 30-65 jarigen) laten tot 2030 daarentegen een afname zien. De discrepantie-analyse c.q. de toekomstige behoefte wordt zodoende sterk beïnvloed door ouderen.



Indien gekeken wordt naar welke soort woningen tot 2030 een tekort zal ontstaan, blijkt dat dit vooral grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift zijn. Ook hier bepalen ouderen c.q. de vergrijzing het beeld. Daarentegen ontstaat een potentieel overschot aan 2[^]1 kapwoningen, rij-/hoekwoningen en appartementen zonder lift. In de koopsector zal tot 2030 een tekort ontstaan in de prijsklasse tot € 125.000 en tussen € 275.000 en € 375.000 en in de huursector met name tussen € 597 en € 640.





Indien specifiek gekeken wordt naar de verschillende woningsegmenten dan blijkt dat het grootste tekort zal bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 375.000

Niet in alle woningsegmenten bestaat een even grote behoefte. In een aantal segmenten zal zelfs een overschot ontstaan. Dit is met name het geval voor:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597 (en € 640 - € 710)
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597

Discrepantie-analyse Midden-Limburg - huurwoningen tot 2030

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	414	1.609	1.356	991	484	559	5.412
Appartement zonder lift	-268	-1.225	-112	-724	-40	-8	-2.375
Rij-/hoekwoning	52	-1.004	-425	-214	-393	-113	-2.097
2-onder-1 kap / geschakelde woning	16	-399	-114	-1	-381	-64	-942
Vrijstaande woning	-28	167	150	238	-119	-84	324
Grondgebonden seniorenwoning	355	1.275	1.004	809	319	34	3.797
Anders	-47	-130	112	-12	-50	45	-82
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	495	294	1.972	1.087	-180	368	4.036

Discrepantie-analyse Midden-Limburg - koopwoningen tot 2030

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	86	140	808	929	832	198	2.993
Appartement zonder lift	-119	-63	51	182	17	6	74
Rij-/hoekwoning	53	-305	-1.494	-760	-294	-158	-2.957
2-onder-1 kap / geschakelde woning	21	-65	-1.930	-2.374	-618	-86	-5.054
Vrijstaande woning	132	53	393	400	-456	-1.170	-649
Grondgebonden seniorenwoning	73	192	992	1.326	644	32	3.259
Anders	152	33	243	278	206	34	945
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	398	-15	-937	-19	330	-1.145	-1.389

Wat opvalt is dat in de meer landelijke gemeenten de behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in verhouding groter is dan in de beide stedelijke gemeenten Roermond en Weert. In deze gemeenten is een duidelijke behoefte aan vrijstaande woningen vanaf € 150.000, terwijl dat in de landelijke gemeenten duidelijk niet het geval is. Hieronder zijn per gemeente de belangrijkste conclusies weergegeven. In de gemeentelijke rapportages wordt overigens dieper ingegaan op de afzonderlijke gemeenten en zijn ook de discrepantie-analyses in een matrix op gemeenteniveau gedetailleerd/cijfermatig opgenomen.

Echt-Susteren

De huishoudenstop in de gemeente Echt-Susteren zal bereikt worden in 2018. Dat wil zeggen dat vanaf dat jaar het aantal huishoudens zal afnemen; dat wil zeggen dat er in 2030 een overschot aan woningen ontstaat van 320 woningen. Dit betekent echter niet dat in alle woningsegmenten een overschot ontstaat. In bepaalde segmenten bestaat namelijk nog een aanvullende behoefte:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 597
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

In een groot aantal woningsegmenten zal echter een overschot ontstaan c.q. is sprake van een negatieve behoefte. In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur 417 - € 597
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

Leudal

De huishoudenstop in de gemeente Leudal zal bereikt worden in 2024. Dat wil zeggen dat de komende jaren (tot 2024) nog een aanvullende behoefte bestaat van 140 woningen. Vanaf 2024 gaat echter ook in deze gemeente naar verwachting het aantal huishoudens afnemen. Per saldo zal er tot 2030 een tekort ontstaan van 40 woningen. Dit tekort bestaat voornamelijk uit de volgende woningsegmenten:

- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift huur € 417 - € 710

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000

Maasgouw

De huishoudenstop in de gemeente Maasgouw zal bereikt worden in 2025. Dat wil zeggen dat de komende jaren nog een aanvullende behoefte bestaat van 140 woningen. Naar verwachting gaat vanaf 2025 in deze gemeente het aantal huishoudens afnemen. Per saldo zal er tot 2030 een tekort ontstaan van 50 woningen. Dit tekort bestaat voornamelijk uit de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 200.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597

Nederweert

De gemeente Nederweert bereikt de huishoudenstop pas in 2030. Tot dat jaar zal het aantal huishoudens nog toenemen, waarna ook in deze gemeente het aantal huishoudens naar verwachting zal gaan afnemen. Dat wil zeggen dat de komende jaren (tot 2030) een tekort zal ontstaan van 340 woningen. Dit tekort bestaat voornamelijk uit de volgende woningsegmenten:

- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 200.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen met lift huur € 417 - € 597

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 200.000 - € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597
- Vrijstaande woningen koop > € 375.000

Roerdalen

In de gemeente Roerdalen is, zoals ook in Echt-Susteren, tot 2030 sprake van een negatieve behoefte. De huishoudenstop wordt namelijk naar verwachting 2019 bereikt. Dat wil zeggen dat tot 2030 een overschot ontstaat van 190 woningen. Dit betekent niet dat in alle woningsegmenten een overschot zal ontstaan. Vooral in de onderstaande segmenten bestaat nog een aanvullende behoefte:

- Appartementen met lift huur € 417 - € 900
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 597
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 275.000
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 275.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597

Roermond

Het aantal huishoudens, en dus de woningbehoefte, zal in de gemeente Roermond nog tot na 2030 blijven toenemen. De huishoudenstop ligt namelijk voor Roermond bij 2039. Tot 2030 zal er een tekort ontstaan van 1.840 woningen, waarbij dit tekort vooral zal bestaan uit:

- Vrijstaande woningen koop € 275.000 - € 375.000
- Appartementen met lift huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 150.000 - € 375.000
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 597 - € 710
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 200.000 - € 375.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- Appartementen zonder lift huur < € 417 - € 710
- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 375.000
- Rij-/hoekwoningen huur > € 597
- 2[^]1 kapwoningen koop € 275.000 - € 375.000

Weert

Het aantal huishoudens, en dus de woningbehoefte, zal in de gemeente Weert nog tot 2029 toenemen. Tot 2030 zal er een tekort ontstaan van 860 woningen. Dit tekort zal vooral bestaan uit:

- Appartementen met lift huur € 597 - € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen koop € 150.000 - € 375.000
- Appartementen met lift koop € 200.000 - € 375.000
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 640
- Vrijstaande woningen koop € 200.000 - € 375.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030 in Weert:

- Rij-/hoekwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Appartementen zonder lift huur < € 597
- 2[^]1 kapwoningen koop € 200.000 - € 375.000
- Vrijstaande woningen koop > € 375.000

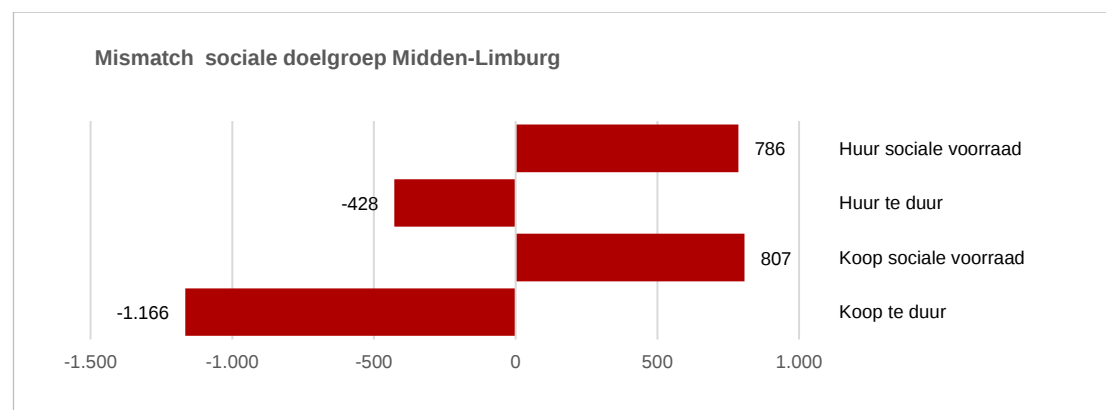
6.5 Discrepantie-analyse per doelgroep

De overzichten in de vorige paragraaf betreffen de kwalitatieve tekorten / overschotten in de regio tot 2030, ongeacht doelgroep. Indien nader wordt ingezoomd op de verschillende doelgroepen is te zien dat de afzonderlijke doelgroepen een verschillend beeld laten zien.

Sociale doelgroep

De woningbehoefte van de sociale doelgroep in de regio (huishoudens met een inkomen tot € 36.165) zal nog tot 2025 met bijna 520 toenemen (huishoudenstop sociale doelgroep). Daarna zal de omvang afnemen. Per saldo zal de woningbehoefte tot 2030 nog toenemen met ruim 210 woningen.

Uit het woonwensenonderzoek komt een negatieve behoefte naar voren bij de duurdere prijsklassen in zowel de huur- alsook de koopsector (> € 640 huur en > € 200.000 koop). Dit betekent dat een deel van de doelgroep momenteel in een te dure woning woont en goedkoper wenst te wonen (huidige mismatch sociale doelgroep). Een deel van de oudere huishoudens in de sociale doelgroep wil hun 'dure' koopwoning inwisselen tegen een goedkopere huurwoning. Zo geven in totaal bijna 1.600 huishoudens (430 huishoudens met een huurwoning en 1.170 huishoudens in een koopwoning) uit de sociale doelgroep aan goedkoper te willen wonen. Het betreffen daarbij grotendeels huishoudens uit de sociale doelgroep die momenteel in een te dure koopwoning wonen. In de koopsector zoeken dus 1.170 huishoudens (woonachting in een koopwoning > € 150.000) een goedkopere woning (huidige kwalitatieve mismatch).



In de huursector bedraagt dit saldo 430 huishoudens. Het totale tekort aan sociale woningen (huur en koop) tot 2030 resulteert zodoende in (210 + 807 + 786) 1.800 sociale woningen.

Rekening houdende met de liberalisatiegrens (sociale voorraad) zal het tekort vooral bestaan uit de volgende woningsegmenten:

- Appartementen met lift huur < € 640
- Grondgebonden seniorenwoningen huur € 417 - € 710
- Appartementen met lift koop € 125.000 - € 150.000

In het onderstaande overzicht zijn de woningsegmenten weergegeven met het grootste potentieel overschot tot 2030:

- Appartementen zonder lift huur € 417 - € 597 (en € 640 - € 710)
- 2[^]1 kapwoningen koop € 150.000 - € 275.000
- Vrijstaande woningen koop > € 275.000
- Rij-/hoekwoningen huur € 417 - € 597

In bijlage 11 is de discrepantie-analyse in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Overige doelgroepen

De discrepantie-analyse is ook uitgevoerd voor een aantal andere doelgroepen:

- Jongere huishoudens (tot 30 jaar)
- Middengroep huishoudens (30-65 jaar)
- Oudere huishoudens (65 jaar en ouder)
- Alleenstaanden

In bijlagen 12 tot en met 15 zijn de discrepantie-analyses per doelgroep in een matrix cijfermatig weergegeven (discrepantie-matrix sociale doelgroep).

Bijlagen

Bijlage 1: Afbakeningen & definities sociale doelgroep en sociale voorraad

Bij de sociale doelgroep wordt rekening gehouden met de landelijk gehanteerde afbakeningen ten aanzien van de sociale huursector, maar ook met een algemene afbakening tussen het lage-midden-hoger segment. Deze afbakeningen vinden plaats op basis van het huishoudeninkomen.

Doelgroepen	Inkomensgrenzen
<u>Lage segment / Primaire doelgroep</u>	
Alleenstaanden	≤ € 22.200
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≤ € 30.150
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≤ € 30.175
<u>Lage segment / Secundaire doelgroep</u>	
Alleenstaanden	€ 22.200 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165
<u>Midden segment / Tertiaire doelgroep</u>	
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349
<u>Midden segment / Quartaire doelgroep</u>	
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000
<u>Hogere inkomensdoelgroep</u>	
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≥ € 52.000

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De afbakening van de doelgroep is afhankelijk van het aantal personen dat een huishouden telt en het al dan niet bereikt hebben van de AOW-leeftijd. De grenzen worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in de zogenaamd MG-circulaire.

Secundaire doelgroep

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het namelijk steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en maximaal € 36.165. Gezien hun inkomen kunnen zij zich in de praktijk geen koopwoning veroorloven. Aan de andere kant kunnen zij wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag. Primaire en secundaire doelgroep vormen samen de doelgroep van beleid voor woningcorporaties.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 592,55 (laag), 635,05 (hoog)). De woningcorporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2017).

Tertiaire/quartaire doelgroep

Een klein deel van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. De groep huishoudens met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 is namelijk de groep die tussen wal en schip kan vallen vanwege de aangescherpte hypotheekbeelden en het feit dat zij niet of nauwelijks in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (tertiaire doelgroep). Als zij wel al in een sociale huurwoning wonen, wordt daarbij onderscheid gemaakt betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo is per 1 juli 2017 de maximaal toegestane huurverhoging voor een zelfstandige woning voor huishoudens met een inkomen lager dan € 40.349 maximaal 2,8 procent. Voor huishoudens die in een sociale huurwoning wonen met een inkomen hoger dan 40.349 euro kan de corporatie per 1 juli een (hogere) huurverhoging van maximaal 4,3 procent vragen.

Hogere inkomensgroep

Deze doelgroep vormt in het woonbeleid veelal een restcategorie. Speerpunt van beleid voor gemeenten en woningcorporaties zijn namelijk de zwakkere sociaal-economische doelgroepen. Marktpartijen richten zich dan ook veelal op deze (economisch interessante) doelgroepen. Etil is echter van mening dat in deze doelgroep relevant is voor een integraal regionaal/gemeentelijk woonbeleid. De landelijke inkomensnorm voor het hogere segment ligt bij € 52.000. In de voorliggende onderzoeksrapportage wordt deze grens gehanteerd als grens tussen het middensegment en het hoger segment.

Vraag		Aanbod	
Doelgroepen	Inkomensgrenzen	Huurprijsgrenzen sociale kernvoorraad	
<u>Lage segment / Primaire doelgroep</u>			
Alleenstaanden	≤ € 22.200	<u>Kwaliteitskortingsgrens</u>	≤ € 414,02
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	≤ € 30.150		
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	≤ € 30.175		
<u>Lage segment / Secundaire doelgroep</u>			
Alleenstaanden	€ 22.200 - € 36.165	<u>Aftoppingsgrenzen</u>	
Meerpersoonshuishoudens < AOW-leeftijd	€ 30.150 - € 36.165	Betaalbaar 1 (laag)	€ 414,03 - € 592,56
Meerpersoonshuishoudens > AOW-leeftijd	€ 30.175 - € 36.165	Betaalbaar 2 (hoog)	€ 592,56 - € 635,06
		Duur (tot liberalisatiegrens)	€ 635,06 - € 710,69
<u>Midden segment / Tertiaire doelgroep</u>			
Midden segment 1a	€ 36.165 - € 40.349	Huurprijsgrenzen geliberaliseerde voorraad	
<u>Midden segment / Quartaire doelgroep</u>			
Midden segment 1b	€ 40.349 - € 52.000	Middensegment	€ 710,69 - € 900,00
		Duur	> € 900,00
Kooprijsgrenzen			
<u>Hogere inkomensdoelgroep</u>		Goedkoop	< € 150.000
Hoog segment (quartaire doelgroep)	≥ € 52.000	Middelkoop	€ 150.000 - € 275.000
		Duur	≥ € 275.000

Bijlage 2: De primaire voorraad - passend toewijzen

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die per 2017 voor hen geldt. Daarom staat sinds 2016 in de Woningwet een norm over geschiktheid. Iedere woningcorporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, een passende woning toewijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 593 (lage aftoppingsgrens). Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is dit € 635 (hoge aftoppingsgrens).

Sociale huurvoorraad: woningcorporaties

De zogenoemde 'goedkope' en 'betaalbare' woningvoorraad (primaire voorraad) bij woningcorporaties omvat in de regio 20.290 woningen. Daarmee valt het grootste deel van de in totaal 23.100 corporatiewoningen, circa 88% van het corporatiebezit, onder € 635 (de hoge aftoppingsgrens). De verschillen tussen de gemeenten zijn beperkt; alleen in Roerdalen valt een groter deel (93%) onder deze huurgrens. Een beperkt deel (10%) van het aantal corporatiewoningen valt in de goedkope huurcategorie (< € 411). Een klein deel (4%) van het corporatiebezit valt boven de liberalisatiegrens (> € 711).

Sociale huurvoorraad: particulier/commerciële verhuurders

De huurwoningvoorraad in bezit van particuliere en commerciële verhuurders is voor de grotere aanbieders middels internet research in beeld gebracht, en deels ingeschat op basis van WOZ-waarde, woningtype en locatie (woonmilieu). Er bestaat namelijk geen centrale huurprijsregistratie betreffende commerciële huurwoningaanbieders. Middels deze werkwijze is de huurprijs voor circa 30% van de totale huurwoningvoorraad ingeschat. Basis voor deze inschatting was de marktwaarde van corporatiewoningen (67% van de huurwoningvoorraad), waardoor een redelijk betrouwbaar beeld gegeven kan worden. Op te merken is dat bij de bepaling van de particuliere/commerciële verhuur rekening is gehouden met het verschil in eigenaar en gebruiker van de woning. Om die reden kan het zijn dat een deel hiervan ook bedrijfswoningen betreft, waarbij het mogelijk is dat het eigendom van de woning, al dan niet om belastingtechnische redenen, op naam van iemand staat anders dan de hoofdbewoner.

Slechts een beperkt deel behoort toe tot de sociale (huur)woningvoorraad, welke in bezit is van particulieren en beleggers; 33% oftewel 3.760 huurwoningen vallen in de sociale voorraad. Circa 18% van de huurvoorraad in particulier bezit valt in de goedkope en betaalbare prijs categorie. De huurprijzen van de meeste huurwoningen in bezit van particulieren of commerciële beleggers liggen dan ook boven een huurprijs van € 635.

Sociale koopvoorraad

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde om de betaalbaarheid van koopwoningen in beeld te brengen. De WOZ-waarde is echter niet altijd gelijk aan de marktwaarde van de woningen. Zo kampen corporaties met het fenomeen dat zij huurwoningen verkopen voor een prijs lager dan de WOZ-waarde. Desalniettemin wordt hier toch de WOZ-waarde gehanteerd, omdat dit de enige objectieve graadmeter is voor het bepalen van woningwaardes.

Van de in totaal bijna 71.450 koopwoningen in de regio hebben circa 13.330 woningen een WOZ-waarde van minder dan € 150.000. Deze 19% van de regionale koopvoorraad vormen de sociale koopvoorraad. Slechts een klein aandeel (7%) van de regionale koopvoorraad valt in de goedkope (< € 75.000) en betaalbare (€ 75.000 - € 125.000) kooprijscategorieën (primaire koopvoorraad). Met name in Roermond vallen relatief veel koopwoningen in de primaire koopvoorraad (13%). Dit geldt in minder mate ook voor Echt-Susteren en Roerdalen. In deze beide gemeenten bedraagt het aandeel 'primaire' koop 8-9%. In de overige gemeenten ligt dit aandeel onder het regionaal gemiddelde. Met name Nederweert kent met 2% een zeer laag aandeel 'primaire' koopwoningen.

Woningbouwplannen

Geplande nieuwbouw of sloop kan de omvang van de sociale voorraad beïnvloeden. Bij de opzet van het onderzoek is besloten om de toekomstige woningbouwplannen niet mee te nemen. De inzichten van dit onderzoek vormen namelijk een belangrijk onderdeel bij het bepalen van de toekomstige toevoegingen of onttrekkingen en de gevolgen hiervan voor de omvang van de sociale voorraad. Het meenemen van de huidige plannen zou een vertekend beeld op kunnen leveren, omdat de toekomstige vraag-aanbod-vergelijking dan niet meer beleidsneutraal is.

Prijsontwikkelingen

De toekomstige omvang van de sociale voorraad is mede afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de woningprijzen. Een toename of afname van huur- of koopwoningprijzen heeft tot gevolg dat er minder of meer woningen zijn die betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. In het voorliggende onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelingen ten aanzien van huurprijzen en koopwoningprijzen. Er wordt daarbij uitgegaan van gemiddelde groeicijfers voor de komende 13 jaar (2017-2030). Door uit te gaan van deze periode wordt rekening gehouden met enerzijds een periode van toenemende prijzen en anderzijds een periode van afnemende prijzen. Er wordt dus uitgegaan dat er in de periode sprake is van een conjunctuurgolf, en niet van alsmaar stijgende woningprijzen. Daarbij worden verschillende aannames gehanteerd in een situatie waarbij de huidige sociale voorraad niet zal wijzigen c.q. zal meegroeien met de prijsontwikkelingen. De volgende overige aannames worden gehanteerd.

Huursector: De huurprijsgrenzen (waaronder de liberalisatiegrens) voor de sociale huursector worden door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks vastgesteld en geïndexeerd. Deze prijsgrenzen groeien zo mee met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkelingen. Zo is de liberalisatiegrens in de afgelopen 10 jaar gemiddeld jaarlijks met 1,6% geïndexeerd. Op te merken is dat deze grens al een aantal jaren is bevroren. Vooralsnog zal de huurtoeslaggrens pas in 2019 weer worden bijgesteld. Etil verwacht dat ook voor de komende jaren een indexering, vergelijkbaar met de afgelopen 10 jaar. Dit betekent dat de omvang van de sociale huurvoorraad nauwelijks wordt beïnvloed door prijsontwikkelingen.

Koopsector en particuliere /commerciële verhuur: In de sociale doelgroepenprognose wordt uitgegaan van een koopkrachtontwikkeling van gemiddeld 1% per jaar. Dit sluit aan op de gemiddelde jaarlijkse koopprijsontwikkeling van woningen in de afgelopen 10 jaar, zoals deze in de prognoses ook zijn meegenomen. In het voorliggende onderzoek wordt uitgegaan dat deze gemiddelde groei ook voor de periode 2017-2030 zal plaatsvinden. Dit betekent dat de prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt nauwelijks gevolgen zal hebben voor de omvang van de sociale koopsector.

Bijlage 4: Sociale doelgroep: Uitgangspunten en methodiek

Om de behoefte aan sociale woningen goed te kunnen interpreteren, is hieronder een nadere toelichting gegeven over de gehanteerde aannames en methodiek. Iedere regio heeft haar eigen woningmarkt, waardoor geen landelijke richtlijnen zijn voor de optimale verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep. De behoefte aan sociale huurwoningen in een gemeente, wordt bepaald door de volgende aspecten:

- De omvang van de corporatiedoelgroep. Als de corporatiedoelgroep in omvang toeneemt, neemt in principe ook de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen voor deze groep huishoudens toe. Als de corporatiedoelgroep afneemt, zijn in kwantitatieve zin minder corporatiewoningen nodig.
- Het aantal corporatiewoningen dat wordt bewoond door een huishouden dat niet tot de corporatiedoelgroep behoort. Goedkope scheefheid is een verschijnsel dat hoort bij de corporatiesector. Een deel van de mensen die in een sociale huurwoning komen wonen, maakt een inkomensontwikkeling door en behoort op een gegeven moment niet meer tot de doelgroep. Niet elk huishouden waarvoor dit geldt, verhuist door naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Daarom is moeilijk te voorkomen dat een deel van de kernvoorraad wordt bewoond door huishoudens die daar op grond van hun inkomen niet thuishoren.
- Het aantal huishoudens in de corporatiedoelgroep dat geen aanspraak maakt op een corporatiewoning. Niet ieder huishouden met een laag inkomen maakt aanspraak op een sociale huurwoning. Een deel van de corporatiedoelgroep woont in een huurwoning van een particuliere verhuurder of in een koopwoning (denk bijvoorbeeld aan oudere huishoudens die bij hun pensionering in inkomen achteruit zijn gegaan, maar die in een (vrijwel) afbetaalde koopwoning wonen en dus lage woonlasten hebben, oudere huishoudens met een laag inkomen die hun koopwoning hebben verkocht en nu in een duurdere huurwoning wonen en interen op hun vermogen).

Door de toekomstige omvang van de corporatiedoelgroep te prognosticeren (als basis hiervoor worden de huishoudensprognoses van Etil gehanteerd; Progneff 2017), kan berekend worden hoe groot de omvang van de kernvoorraad in de toekomst moet zijn. Dan moeten aannames worden gedaan over de omvang van de goedkope scheefheid en de omvang van de groep huishoudens die tot de doelgroep behoren maar niet in een sociale huurwoning wonen.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om de huidige verhouding tussen de sociale voorraad en de sociale doelgroep in 2017 als uitgangspunt voor de toekomst te nemen. Met andere woorden; er wordt vanuit gegaan dat de goedkope scheefheid en de omvang van de doelgroep die niet in een sociale huurwoningen woont, naar verhouding gelijk blijven. Zodoende wordt een beleidsneutrale weergave geboden, die afhankelijk van de meer kwalitatieve interpretatie van de huidige verhouding (wenselijke situatie of te ruim/te krap) door beleidsmakers beïnvloed en geoptimaliseerd kan worden. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld geen rekening wordt gehouden met eventueel beleid om de zogenaamde woningscheefheid tegen te gaan. Het huidige onderzoek heeft dan ook niet als doel de druk op de woningmarkt in kaart te brengen, maar is een berekening van de woningbehoefte, waarop beleid gebaseerd kan worden, uitgaande van de huidige discrepanties. Dat wil niet zeggen dat geen sprake is van druk op de sociale voorraad en dat zich geen discrepanties voordoen, maar dat in de berekening van de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een constante druk op de markt. Door de nieuwe eisen van passend toewijzen zal het aandeel scheefwonen in de toekomst waarschijnlijk wel geleidelijk afnemen.

Bijlage 5: Woonmilieus

Binnenstedelijk

Hoge woningdichtheid, veel stedelijke voorzieningen, mix van wonen, werken en recreatie



Stedelijk

Hoge woningdichtheid, vooral wonen, buiten het centrum



Substedelijke kernen

Overloop vanuit stedelijk gebied, vooral nieuwbouw, rustig wonen, groen en ruim opgezet



Centrum dorps

Dorps wonen met centrumfunctie voor omliggende dorpen, mix van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen



Dorps

Dorpsgemeenschap voorop, vooral wonen, basisvoorzieningen voor plaatselijke behoefte zoals supermarkt, basisschool en soms huisartsenpost



Landelijk dorps

Dorpen of buurtschappen met een zeer beperkt of zonder basisvoorzieningenniveau



Bijlage 6: Woonbeelden

Woonbeelden koop

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 125.000 - 150.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 150.000 - 200.000	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2-onder-1 kap woning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (120 m²) B	2-onder-1 kap woning	120 m²	250-300 m²	€ 200.000 - 250.000	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2-onder-1 kap woning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2-onder-1 kap woning	140 m²	300-350 m²	€ 275.000 - 325.000	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	€ 250.000 - 300.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Vrijstaand (180 m²) A	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Vrijstaand (180 m²) B	Vrijstaand	180 m²	500 m²	€ 350.000 - 400.000	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	ca. € 150.000	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	ca. € 225.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 150.000	

Woonbeelden koop - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	100-125 m²	n.v.t.	€ 200.000 - 250.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	Appartement	150+ m²	n.v.t.	Vanaf € 350.000	

Woonbeelden huur

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Kleine woning (80 m²) A	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Kleine woning (80 m²) B	Grondgebonden	80 m²	150 m²	€ 500	
Rij-hoekwoning (100 m²) A	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
Rij-hoekwoning (100 m²) B	Rij-/ hoekwoning	100 m²	150 m²	€ 550 - 650	
2 onder 1 kap (120 m²) A	2-onder-1 kap woning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
2 onder 1 kap (120 m²) B	2-onder-1 kap woning	120 m²	250-300 m²	€ 650 - 710	
2 onder 1 kap (140 m²) A	2-onder-1 kap woning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
2 onder 1 kap (140 m²) B	2-onder-1 kap woning	140 m²	300-350 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) A	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Vrijstaand (140 m²) B	Vrijstaand	140 m²	350-450 m²	> € 710	
Bungalow (75 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (75 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	75 m²	150 m²	€ 500 - 600	
Bungalow (100 m²) A	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Bungalow (100 m²) B	Grondgebonden/ gelijkvloers	100 m²	250 m²	> € 710	
Appartement (zonder lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	

Woonbeelden huur - vervolg

Omschrijving	Type	Oppervlakte	Kavelopp.	Prijsstelling	Woonbeeld
Appartement (zonder lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 550 - 600	
Appartement (zonder lift, 110 m²) A	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (zonder lift, 110 m²) B	Appartement	90-110 m²	n.v.t.	€ 635 - 710	
Appartement (met lift, 90 m²) A	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Appartement (met lift, 90 m²) B	Appartement	80-90 m²	n.v.t.	€ 710 - 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	Appartement	125 m²	n.v.t.	> € 900	

Bijlage 7: Woonbeelden koop/huur 1^e keus

Woonbeelden koop 1e keus, Midden-Limburg (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Alleenstaanden
Bungalow (100 m²) A	1.534	36	1.037	461	286	245
Vrijstaand (140 m²) A	1.498	234	1.236	28	212	181
Bungalow (100 m²) B	1.442	7	1.019	416	195	153
Vrijstaand (140 m²) B	1.362	290	1.025	46	263	121
Vrijstaand (180 m²) A	1.344	253	1.053	38	105	91
2 onder 1 kap (120 m²) A	1.077	175	799	104	290	286
2 onder 1 kap (120 m²) B	1.067	289	740	39	311	403
Vrijstaand (180 m²) B	972	110	807	54	42	74
Rij-hoekwoning (100 m²) A	930	315	569	47	581	341
2 onder 1 kap (140 m²) A	764	173	578	13	137	193
Bungalow (75 m²) B	721	0	328	393	316	179
Bungalow (75 m²) A	590	11	320	259	415	176
Kleine woning (80 m²) B	498	54	370	74	467	238
Kleine woning (80 m²) A	441	81	268	93	387	179
2 onder 1 kap (140 m²) B	416	101	297	19	31	33
Appartement (met lift, 125 m²) B	333	26	186	120	109	122
Appartement (met lift, 125 m²) A	309	0	149	160	47	85
Luxe appartement (met lift, 150 m²) B	299	8	157	134	0	18
Appartement (met lift, 90 m²) A	287	0	108	179	114	87
Luxe appartement (met lift, 150 m²) A	252	0	167	85	5	21
Rij-hoekwoning (100 m²) B	123	58	60	5	68	19
Appartement (met lift, 90 m²) B	88	0	55	32	15	36
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	44	0	31	12	15	13
Appartement (zndr lift, 90 m²) B	41	0	33	8	0	0
Totaal	16.433	2.222	11.394	2.818	4.409	3.295

Woonbeelden huur 1e keus, Midden-Limburg (2017)

	Totaal	Jongeren	Middengroep	Ouderen	Sociale doelgroep	Alleenstaanden
Bungalow (75 m²) B	1.808	26	833	949	1.603	835
Kleine woning (80 m²) A	1.425	138	867	420	1.768	969
Bungalow (75 m²) A	1.182	23	448	711	1.138	432
Appartement (met lift, 90 m²) A	860	23	306	532	536	384
Bungalow (100 m²) A	858	26	362	469	355	237
Rij-hoekwoning (100 m²) B	651	147	394	110	659	286
Bungalow (100 m²) B	626	0	262	363	271	94
2 onder 1 kap (120 m²) B	581	102	436	44	498	97
Rij-hoekwoning (100 m²) A	524	43	394	87	606	127
Kleine woning (80 m²) B	479	76	328	74	637	318
2 onder 1 kap (120 m²) A	468	133	316	20	630	160
Appartement (met lift, 90 m²) B	428	15	181	232	235	230
Vrijstaand (140 m²) B	317	8	197	112	87	10
Appartement (zndr lift, 90 m²) A	293	26	111	156	213	218
Luxe appartement (met lift, 125 m²) A	288	23	38	227	109	88
Appartement (zndr lift, 110 m²) A	273	0	133	141	164	95
2 onder 1 kap (140 m²) A	262	0	222	40	161	69
2 onder 1 kap (140 m²) B	258	0	233	25	150	84
Luxe appartement (met lift, 125 m²) B	230	50	41	140	39	13
Vrijstaand (140 m²) A	166	13	120	33	131	46
Appartement (zndr lift, 90 m²) B	106	8	82	15	106	91
Appartement (zndr lift, 110 m²) B	35	0	7	28	31	14
Totaal	12.121	881	6.309	4.930	10.128	4.897

Per woningtype zijn twee verschillende woonbeelden in het woonwensenonderzoek opgenomen (A en B). Voor een nadere beschrijving van de afzonderlijke woonbeelden zie bijlage 6. In deze bijlage zijn de woonbeelden met afbeeldingen gevisualiseerd.

Bijlage 8: Woonconcepten

Tiny houses

Een 'tiny house' is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte van circa 25 tot 45 m². Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoeld om het hele jaar door bewoond te worden. Door het kleine woonoppervlak en het gebruik van duurzame materialen verkleint leven in een tiny house de ecologische voetafdruk.

Het kan zowel om tijdelijke als permanente bewoning gaan.



Groepswoningen

Deze woonsituatie combineert privacy met gemeenschappelijke ruimte en indien daar behoefte aan is ondersteunende zorg. Het kleinschalig groepswonen concept is ideaal voor (alleenstaande) ouderen die privacy willen combineren met community of mensen die zorg nodig hebben.



Meer-generatie-woningen / mantelzorgwoning

Apart en toch samen. "Generatiewonen" (ook wel kangoerewoningen) betekent dat twee of drie generaties samenwonen in hetzelfde huis, maar toch apart. Elke generatie heeft een eigen privéwoning maar wat gezamenlijk gedaan kan worden wordt gezamenlijk opgepakt.

Een van de uitgangspunten van een meer-generatie-woningen is gemeenschapszin waarbij (mantel)zorg en ondersteuning van ouderen, mensen met een beperking en kinderen meer door mensen in de wijk zelf plaatsvinden.



Hofjeswoningen

Moderne vorm van de aloude hofjes. Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn.

Door de gemeenschappelijke binnenplaats is er mogelijkheid voor ontmoeting. Het is beslist geen woongroep, want niets moet gezamenlijk, maar het kan wel.



Ecologisch wonen

Dit betekent wonen in een woning en omgeving die duurzaam is ingericht. De woningdichtheid van het gebied is laag en er is veel ruimte voor groen en natuurontwikkeling. Bij dit type woonconcepten worden vaak een aantal gezamenlijke voorzieningen gerealiseerd als natuurtuinen (privaat of gezamenlijk), een biokas, gezamenlijke scheiding van regenwater, etc. Ook wordt er gebruik gemaakt van energiebronnen als zonn- en windenergie. Kortom, groen en milieubewust wonen.



Bijlage 9: Discrepantie-analyse: Totaal - Huidige kwalitatieve mismatch

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huidige kwalitatieve mismatch

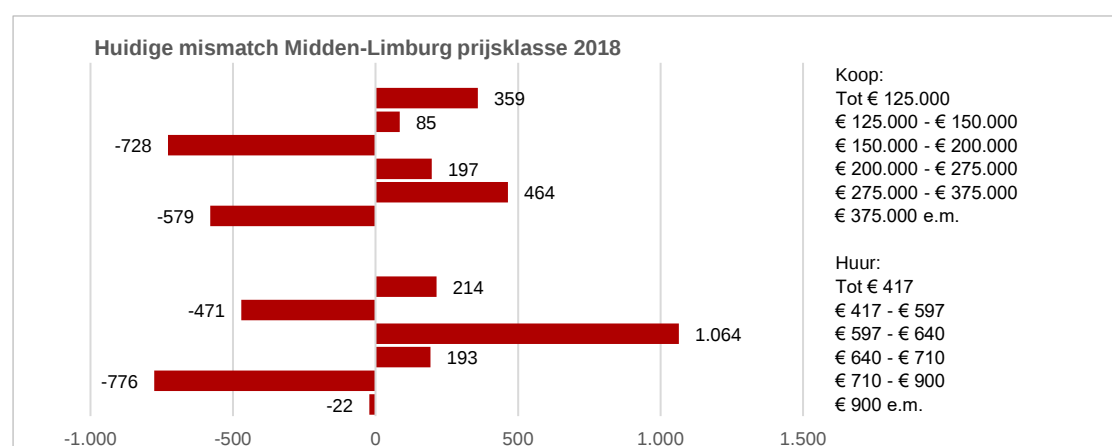
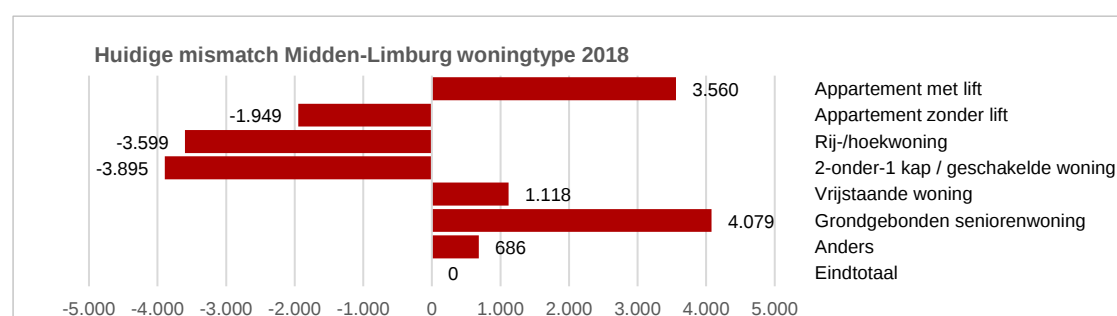
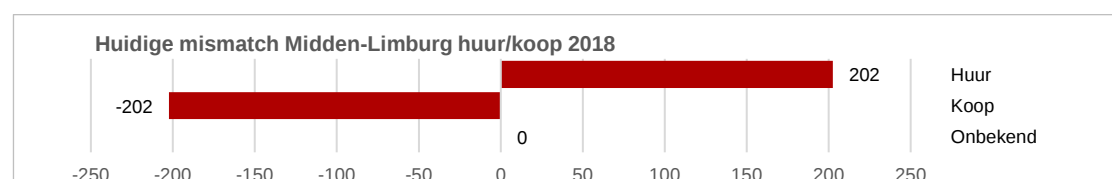
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	253	794	647	121	-81	146	1.879
Appartement zonder lift	-207	-977	-107	-574	-83	-7	-1.956
Rij-/hoekwoning	-3	-680	-228	-58	-300	-104	-1.372
2-onder-1 kap / geschakelde woning	11	-303	-61	36	-300	-61	-678
Vrijstaande woning	-34	167	135	243	-135	-48	327
Grondgebonden seniorenwoning	237	686	575	442	164	17	2.122
Anders	-42	-158	103	-18	-40	35	-120
Eindtotaal	214	-471	1.064	193	-776	-22	202

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huidige kwalitatieve mismatch

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 270 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	47	101	450	490	481	112	1.682
Appartement zonder lift	-97	-56	12	129	13	6	7
Rij-/hoekwoning	65	-149	-1.181	-560	-262	-140	-2.227
2-onder-1 kap / geschakelde woning	26	-11	-1.173	-1.547	-448	-64	-3.217
Vrijstaande woning	136	45	374	669	133	-565	791
Grondgebonden seniorenwoning	30	123	649	767	368	19	1.957
Anders	152	32	142	250	178	53	806
Eindtotaal	359	85	-728	197	464	-579	-202

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 10: Discrepantie-analyse: Totaal - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

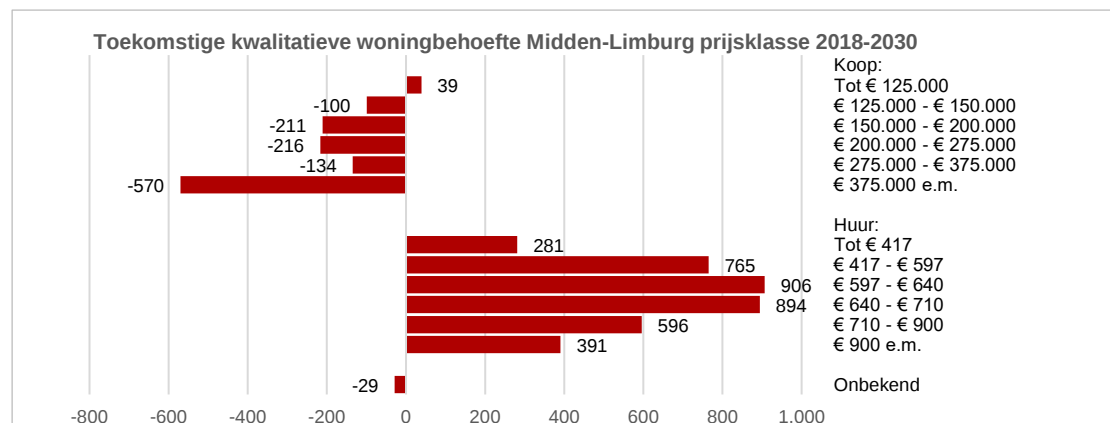
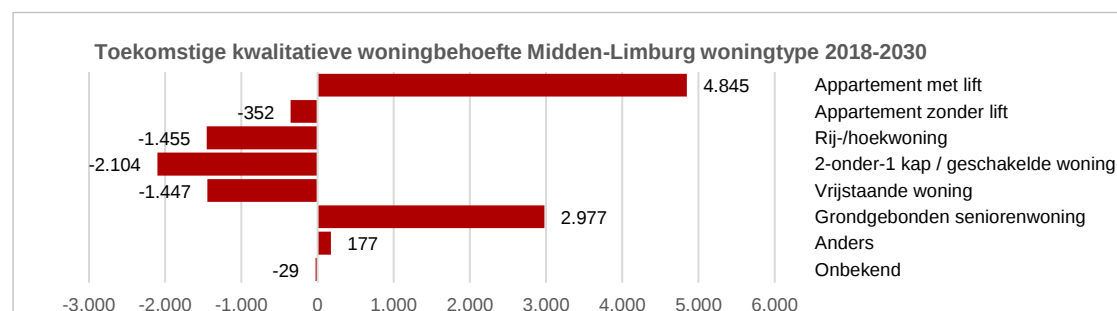
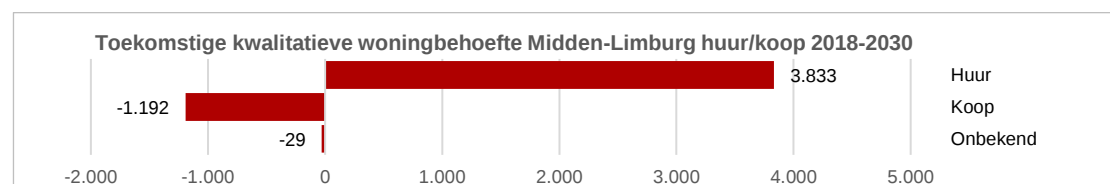
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	161	815	710	870	565	413	3.534
Appartement zonder lift	-61	-247	-5	-149	43	-1	-420
Rij-/hoekwoning	55	-325	-197	-156	-93	-9	-725
2-onder-1 kap / geschakelde woning	5	-96	-54	-37	-80	-2	-265
Vrijstaande woning	7	0	15	-5	16	-36	-3
Grondgebonden seniorenwoning	118	589	428	367	155	16	1.674
Anders	-5	28	10	6	-10	9	37
Eindtotaal	281	765	906	894	596	391	3.833

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Toekomstige kwalitatieve woningbehoefte 2018-2030

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	39	39	358	438	350	86	1.311
Appartement zonder lift	-22	-7	39	53	4	0	67
Rij-/hoekwoning	-11	-156	-312	-199	-32	-19	-730
2-onder-1 kap / geschakelde woning	-5	-54	-759	-827	-171	-22	-1.838
Vrijstaande woning	-4	8	19	-269	-589	-609	-1.444
Grondgebonden seniorenwoning	42	69	343	559	276	13	1.302
Anders	0	2	101	28	28	-19	139
Eindtotaal	39	-100	-211	-216	-134	-570	-1.192

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 11: Discrepantie-analyse: Sociale doelgroep

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Sociale doelgroep

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	301	817	597	-103	-125	-50	1.437
Appartement zonder lift	-273	-768	-91	-510	41	0	-1.601
Rij-/hoekwoning	116	-650	42	37	-54	-20	-529
2-onder-1 kap / geschakelde woning	8	-347	-71	26	-127	4	-509
Vrijstaande woning	-89	151	103	127	-68	-11	214
Grondgebonden seniorenwoning	309	719	464	247	16	0	1.755
Anders	-115	-202	85	10	-24	0	-247
Eindtotaal	257	-280	1.128	-167	-341	-78	520

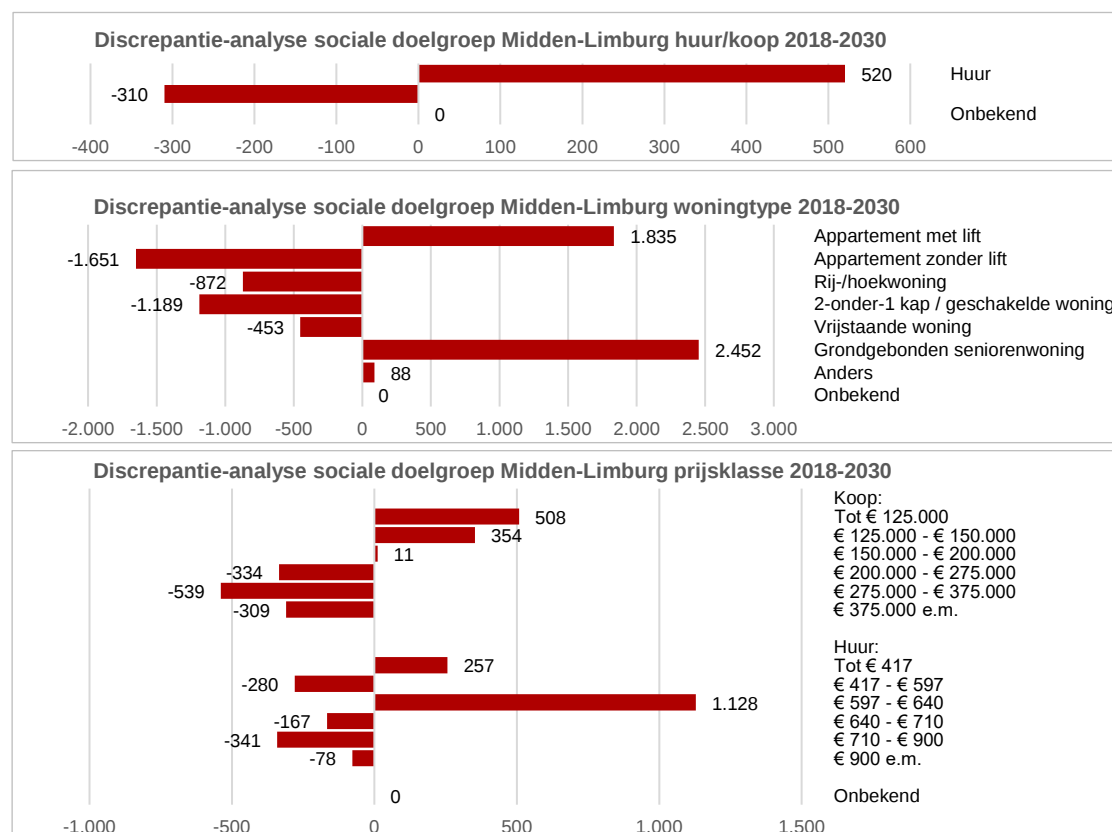
Matrix Discrepantie-analyse Koop - Sociale doelgroep

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	19	99	181	75	24	0	398
Appartement zonder lift	-78	-22	29	21	1	0	-49
Rij-/hoekwoning	120	108	-397	-135	-25	-14	-343
2-onder-1 kap / geschakelde woning	12	32	-255	-369	-65	-35	-680
Vrijstaande woning	175	30	34	-156	-499	-252	-668
Grondgebonden seniorenwoning	17	90	330	241	24	-4	697
Anders	243	17	90	-10	0	-5	334
Eindtotaal	508	354	11	-334	-539	-309	-310

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

Het relevante deel van de voorraad in de discrepantie-analyse voor de sociale doelgroep betreft de sociale voorraad (huur: < € 710, koop: < € 150.000). Op te merken is dat een deel van de sociale doelgroep wil doorgroeien naar een duurdere voorraad (zie ook paragraaf 6.4). Wordt hiermee rekening gehouden (groene arcering) bedraagt de behoefte aan sociale woningen in de regio per saldo 1.800 extra woningen tot 2030 (in plaats van 210 woningen).



Bijlage 12: Discrepantie-analyse: Jongere huishoudens (< 30 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

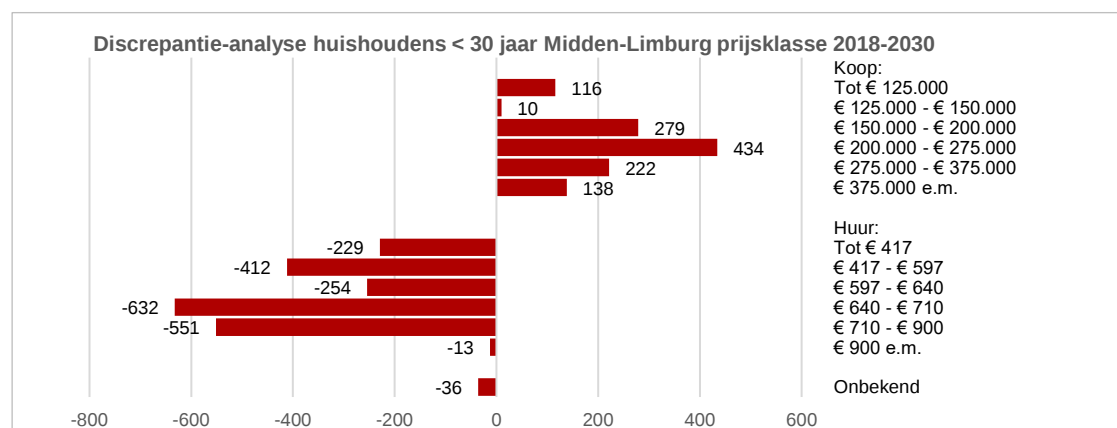
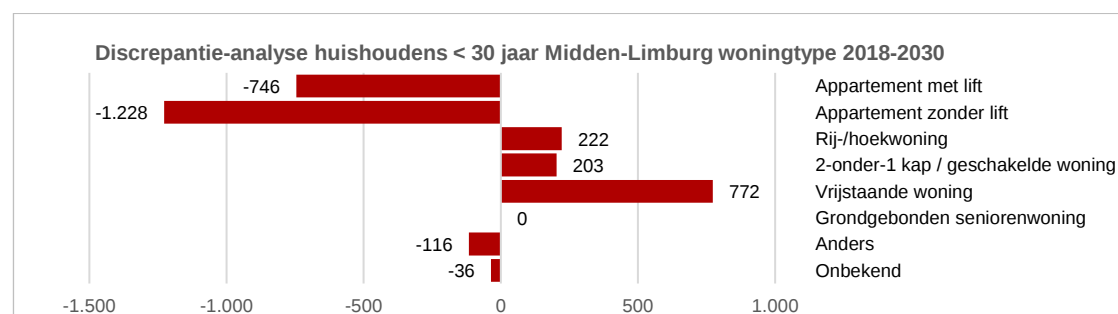
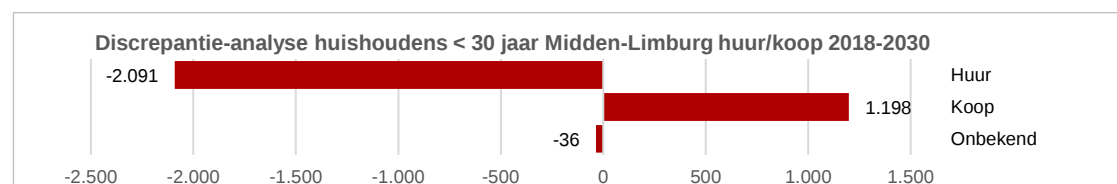
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	-3	-50	-120	-294	-286	0	-754
Appartement zonder lift	-158	-269	-208	-388	-160	0	-1.183
Rij-/hoekwoning	-4	47	102	33	-42	-17	119
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0	-24	-32	-2	-7	-19	-85
Vrijstaande woning	-32	-7	26	-12	0	23	-3
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Anders	-32	-107	-21	30	-55	0	-186
Eindtotaal	-229	-412	-254	-632	-551	-13	-2.091

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Jongere huishoudens (< 30 jaar)

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	-7	4	0	10	0	8
Appartement zonder lift	0	-34	-11	0	0	0	-45
Rij-/hoekwoning	56	7	18	21	0	0	103
2-onder-1 kap / geschakelde woning	0	41	172	43	38	-6	288
Vrijstaande woning	0	0	96	360	175	144	775
Grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	0	0	0	0
Anders	59	2	0	10	-1	0	70
Eindtotaal	116	10	279	434	222	138	1.198

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 13: Discrepantie-analyse: Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

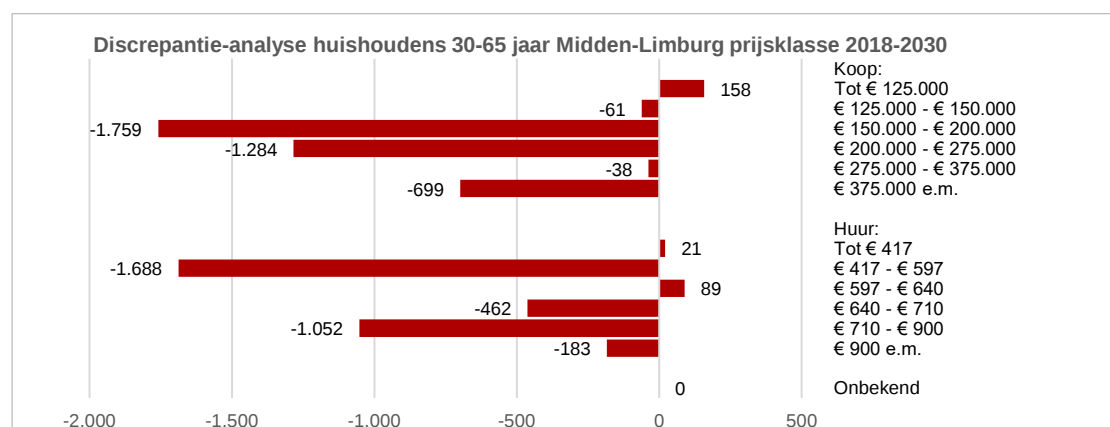
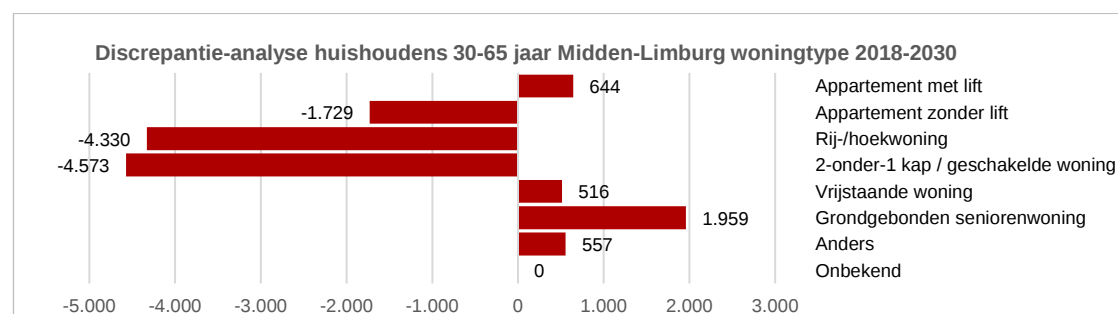
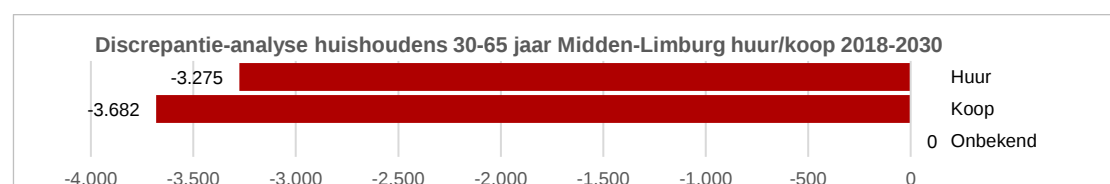
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	130	132	196	-257	-259	-40	-98
Appartement zonder lift	-129	-1.065	-79	-401	-6	-8	-1.689
Rij-/hoekwoning	-16	-751	-482	-203	-336	-68	-1.856
2-onder-1 kap / geschakelde woning	-5	-273	-28	58	-279	-8	-534
Vrijstaande woning	-25	160	84	192	-193	-97	121
Grondgebonden seniorenwoning	135	212	298	205	36	10	897
Anders	-69	-103	100	-57	-15	29	-115
Eindtotaal	21	-1.688	89	-462	-1.052	-183	-3.275

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Huishoudens middengroep (30-65 jaar)

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 270 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	17	48	188	211	213	65	742
Appartement zonder lift	-118	-33	6	91	7	6	-40
Rij-/hoekwoning	8	-211	-1.240	-668	-267	-95	-2.474
2-onder-1 kap / geschakelde woning	23	-3	-1.484	-1.926	-564	-85	-4.039
Vrijstaande woning	130	37	294	401	213	-680	395
Grondgebonden seniorenwoning	5	75	398	366	178	41	1.062
Anders	93	27	80	241	182	50	672
Eindtotaal	158	-61	-1.759	-1.284	-38	-699	-3.682

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 14: Discrepantie-analyse: Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

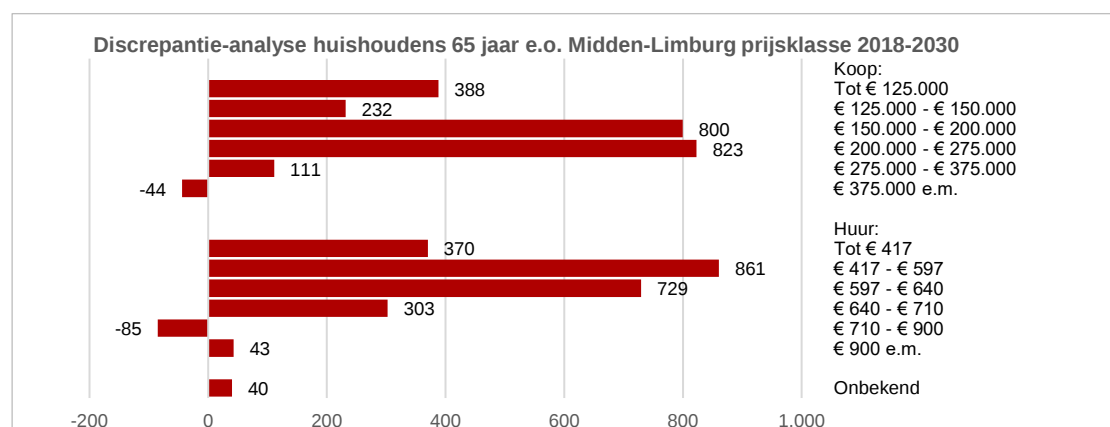
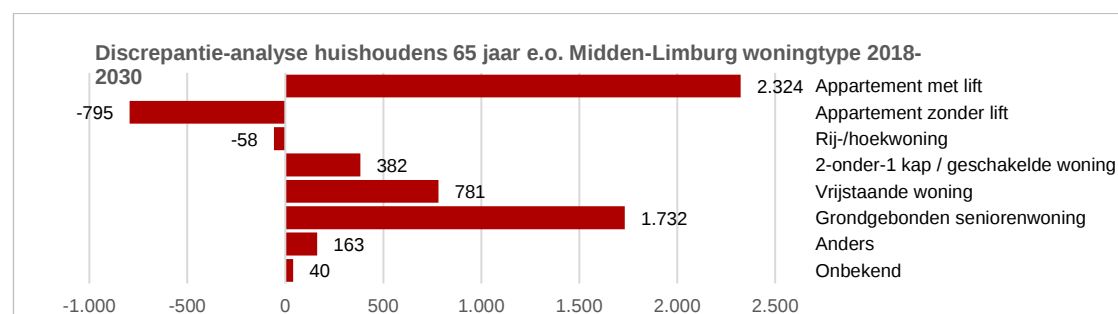
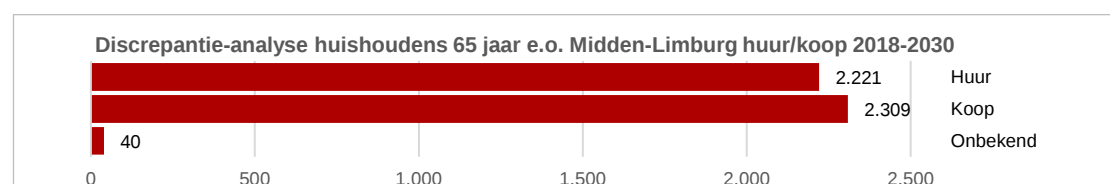
	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	287	1.527	1.281	1.542	1.029	598	6.264
Appartement zonder lift	19	109	176	65	127	1	497
Rij-/hoekwoning	72	-300	-46	-44	-15	-28	-360
2-onder-1 kap / geschakelde woning	21	-101	-54	-58	-95	-36	-323
Vrijstaande woning	30	15	40	57	74	-10	206
Grondgebonden seniorenwoning	220	1.063	706	604	283	24	2.900
Anders	55	80	33	16	20	15	219
Eindtotaal	703	2.393	2.137	2.182	1.424	564	9.402

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Oudere huishoudens (65 jaar e.o.)

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	69	100	616	718	608	134	2.243
Appartement zonder lift	-1	3	56	91	10	0	159
Rij-/hoekwoning	-11	-100	-271	-113	-27	-64	-586
2-onder-1 kap / geschakelde woning	-3	-103	-617	-491	-92	5	-1.302
Vrijstaande woning	2	15	3	-361	-843	-634	-1.818
Grondgebonden seniorenwoning	68	117	594	960	466	-9	2.197
Anders	0	4	163	27	25	-16	203
Eindtotaal	125	37	543	830	146	-584	1.096

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken



Bijlage 15: Discrepantie-analyse: Eenpersoonshuishoudens

Matrix Discrepantie-analyse Huur - Eenpersoonshuishoudens

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	307	945	340	286	-34	21	1.866
Appartement zonder lift	-131	-242	-24	-285	7	-5	-679
Rij-/hoekwoning	100	-222	45	63	-5	0	-18
2-onder-1 kap / geschakelde woning	12	-167	-43	100	-1	0	-100
Vrijstaande woning	-39	166	8	75	-71	14	152
Grondgebonden seniorenwoning	146	501	455	66	19	13	1.201
Anders	-26	-121	-52	-2	0	0	-201
Eindtotaal	370	861	729	303	-85	43	2.221

Matrix Discrepantie-analyse Koop - Eenpersoonshuishoudens

Prijsklasse x € 1.000	Tot € 125	€ 125 – € 150	€ 150 – € 200	€ 200 – € 275	€ 275 – € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	78	-11	106	189	66	29	458
Appartement zonder lift	-69	-56	6	3	0	0	-116
Rij-/hoekwoning	51	158	-187	-13	-28	-21	-39
2-onder-1 kap / geschakelde woning	10	9	426	78	-52	11	482
Vrijstaande woning	98	33	176	306	80	-63	629
Grondgebonden seniorenwoning	22	60	175	243	35	-4	531
Anders	197	39	97	17	10	4	364
Eindtotaal	388	232	800	823	111	-44	2.309

Positief getal = positieve discrepantie → toe te voegen

Negatief getal = negatieve discrepantie → te onttrekken

