

stec
groep



Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland

Inzicht in de regionale kwantitatieve
en kwalitatieve woningbehoefte

Stec Groep aan regio Maastricht Heuvelland

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Job Wevers
17 juli 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Onderzoeksresultaten: regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.....	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Methode en aanpak	7
2.1	Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's.....	7
2.2	Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen	8
2.3	Toelichting op aanpak (leeswijzer tabellen en figuren woningbehoefte).....	9
2.4	Scenariostudie: faciliteren werknemers Einstein-Telescope en Brightlands Campus.....	10
3	Conclusies en aanbevelingen	12
3.1	Twee scenario's tot 2033: verwachte ontwikkeling van -510 tot +1.230 huishoudens	12
3.2	Gebruik resultaten wbo en adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering	13
3.3	Monitor kantelpunten: demografische en economische ontwikkelingen.....	14
3.4	Prioriteer uitvoering van no-regret plannen voor (middel)lange termijn behoefte	16
3.5	Beter benutten bestaande voorraad door doorstroming en woningaanpassingen.....	18
3.6	Bereik doelen Woondeal door divers te programmeren binnen de gouden driehoek	19
3.7	Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag.....	21
4	Maastricht Heuvelland	22
4.1	Demografische ontwikkelingen.....	22
4.2	Bestaande woningvoorraad.....	24
4.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	25
4.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	28
4.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	29
5	Eijsden-Margraten	34
5.1	Demografische ontwikkelingen.....	34
5.2	Bestaande woningvoorraad.....	35
5.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	36
5.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	38
5.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	39

6	Gulpen-Witterm	43
6.1	Demografische ontwikkelingen.....	43
6.2	Bestaande woningvoorraad.....	44
6.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	45
6.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	47
6.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	48
7	Maastricht	52
7.1	Demografische ontwikkelingen.....	52
7.2	Bestaande woningvoorraad.....	54
7.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	55
7.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	56
7.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	58
8	Meerssen	61
8.1	Demografische ontwikkelingen.....	61
8.2	Bestaande woningvoorraad.....	62
8.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	63
8.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	65
8.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	66
9	Vaals	70
9.1	Demografische ontwikkelingen.....	70
9.2	Bestaande woningvoorraad.....	72
9.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	73
9.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	74
9.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	75
10	Valkenburg a/d Geul	79
10.1	Demografische ontwikkelingen.....	79
10.2	Bestaande woningvoorraad.....	81
10.3	Verwachte huishoudensontwikkeling	82
10.4	Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen.....	83
10.5	Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties	84
	Bijlage A: Transformatie bestaande woningen	88
	Bijlage B: Indicatieve behoefte tijdelijke woningen	91
	B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep	91
	B2. Potentieel vraag naar 4.350 tijdelijke woningen	92
	Bijlage C: Werkgelegenheids-scenario	97
	C1. Uitgangspunt: Einstein Telescope en Brightlands Campus zorgen gezamenlijk voor 7.000 extra banen.....	97
	C2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen ...	99

Bijlage D: Woonvoorkeur en verhuisgedrag	105
D.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen.....	105
D.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen.....	106
D.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag	107
Bijlage E: Vergelijking uitkomsten met factsheet	108

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Limburg heeft in de Provinciale Omgevingsverordening opgenomen dat alle regio's in de provincie moeten beschikken over een actueel (sub)regionaal woningbehoefteonderzoek om toekomstige woningbouwplannen mee te onderbouwen. Hiermee kan invulling gegeven worden aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit de Woondeal Limburg. In het kader daarvan voerden we een jaar geleden al een woonbehoefteonderzoek uit voor de provincie Limburg. Dit onderzoek is gebruikt voor het definitieve bod van de provincie aan het Rijk over de toekomstige woningbouwopgave.

U, als regio Maastricht Heuvelland, vraagt ons daarom om een actueel woonbehoefteonderzoek, dat aansluit op de methode en de uitkomsten van het provinciale onderzoek. In eerste instantie hebben we u al een beeld op subregionaal niveau aangeleverd. Hiermee beschikte u over de voorlopige woonbehoefte van de subregio Maastricht Heuvelland als input voor de Woondeal Limburg. Nu wenst u graag dat deze inzichten vertaald worden naar een woningbehoefteonderzoek voor de zes gemeenten in de subregio. Hiermee beschikt u over een onderbouwing voor nieuwe plannen, waarmee u gericht te werk kan gaan om aan de afspraken in de Woondeal Limburg te kunnen voldoen.

In dit rapport staan de volgende vragen centraal:

- Wat is de behoefte aan reguliere woningen tot 2033 op regio- en gemeenteniveau?
- Wat is de bouw-/sloopopgave aan reguliere woningen tot 2033 op regio- en gemeenteniveau?
- Wat is de behoefte aan tijdelijke woningen tot 2033 op regio- en gemeenteniveau?
- Wat is de invloed van economische ontwikkelingen, zoals installatie van de Einstein Telescope of uitbreiding van de Brightlands Campus op de woningbehoefte?

In dit onderzoek geven we antwoord op uw vragen, waarbij we zo goed als mogelijk aansluiten op ons eerdere onderzoek voor de provincie Limburg en andere onderzoeken in de regio.

1.2 Onderzoeksresultaten: regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

In dit rapport hebben we het volgende in beeld gebracht:

- Huishoudens- en doelgroepenontwikkelingen op het niveau van de subregio Maastricht Heuvelland en bijbehorende gemeenten. Hierbij hanteren we een basis- en migratiescenario.
- Daaruit volgen de inzichten in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren van huishoudens en hun recente verhuisgedrag. Deze vertalen we met behulp van de uitkomsten uit bijlage A naar een bouw-/sloopopgave voor de subregio en de gemeenten.
- Een ambitiescenario op regionaal en gemeentelijk niveau waarin wordt ingezet op het aantrekken/behouden van jongere huishoudens.
- Economisch scenario waarin de mogelijke invloed van de Einstein Telescope op de woningbehoefte wordt onderzocht.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de methode en aanpak die we toepassen in dit onderzoek. Dit hoofdstuk vormt daarmee een basis waarmee onze uitkomsten juist geïnterpreteerd kunnen worden. De conclusies en adviezen van ons onderzoek leest u vervolgens in hoofdstuk 3. We bieden hiermee de handvatten om aan de slag te kunnen gaan met de uitkomsten. De resultaten werken we vervolgens verder uit in de hoofdstukken hierna. Eerst voor de subregio in hoofdstuk 4 en vervolgens afzonderlijk voor de zes gemeenten in hoofdstuk 5 tot en met 10.

Tenslotte gaan we in de bijlagen achtereenvolgens in op de transformatiekansen van de bestaande voorraad (bijlage A), de indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen (bijlage B), een werkgelegenheidsscenario (bijlage C), achterliggende data over woonwensen en verhuisgedrag (bijlage D) en een cijfermatige uitwerking van de uitkomsten van ons onderzoek als input voor de Woondeal Limburg tot 2031.

ONDERSCHIED REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

We maken in het onderzoek onderscheid tussen reguliere grondgebonden woningen (niet-nultreden) en nultredenwoningen/appartementen. Nultredenwoningen zijn geschikt voor bewoning door minder mobiele huishoudens zoals senioren. Denk hierbij aan brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes op de begane grond (zoals een slaapkamer of badkamer) die de woning geschikt maken voor ouderen.

Nultredenwoningen kunnen zowel een appartement als grondgebonden woning zijn. Onder grondgebonden nultredenwoningen verstaan we levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals patio-/bungalowwoningen. Onder nultredenappartementen verstaan we appartementen met een lift of benedenwoningen.

Naast nieuwbouw in het nultredensegment kan de behoefte deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

Voorbeelden verschijningsvormen nultredenwoningen



Links: beneden-bovenwoningen met gelijkvloerse entree benedenwoningen. Midden: kleinschalig appartementencomplex met levensloopbestendig. Rechts: grondgebonden nultredenwoningen.

2 Methode en aanpak

2.1 Huishoudensontwikkeling op basis van twee scenario's

Demografische ontwikkeling van particuliere huishoudens op basis van Progneff 2021 (basisscenario)

De verwachte huishoudensontwikkeling in de subregio Maastricht Heuvelland vormt de basis voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We gebruiken hiervoor de Progneff 2021 prognose van Etil. In deze prognose is op basis van demografische ontwikkelingen de verwachte ontwikkeling van particuliere huishoudens bepaald. Onder particuliere huishoudens verstaan we alle huishoudens die zelfstandig thuis wonen, en dus niet in een instelling. Dit betekent dat bijvoorbeeld ook studenten, internationale werknemers en statushouders die geregistreerd in een zelfstandige woonruimte wonen in de huishoudensprognose worden meegenomen. Huishoudens die op zoek zijn naar onzelfstandige woonruimte zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Wel besteden we hier aandacht aan bij het in beeld brengen van de behoefte aan tijdelijke huisvesting, die deels met deze behoefte kan overlappen.

Migratiestromen fluctueren: gemeenten in Maastricht Heuvelland hebben sterkere instroom

De verwachte huishoudensontwikkeling is afhankelijk van geboorte, sterfte en migratie. Met name migratie laat zich lastiger voorspellen, aangezien dit door bijvoorbeeld sociaaleconomische ontwikkelingen en het beschikbare woningaanbod sterk kan veranderen. Op dit moment is er net als in de gehele provincie Limburg in Maastricht Heuvelland sprake van een sterke verschuiving op het gebied van migratiestromen. Tot circa vijf jaar geleden kenden de gemeenten in Maastricht Heuvelland een negatief of stabiel migratiesaldo. Er vertrokken dus meer mensen dan dat zich hier vestigden, of er was een balans tussen vertrekkers en vestigers. Dit is de afgelopen jaren omgeslagen, zowel wat betreft binnenlandse als buitenlandse migratie. Bijvoorbeeld het woningaanbod (binnenlands), corona (binnenlands) en behoefte aan arbeidskrachten (met name buitenlands) spelen hierin een rol.

Migratiescenario om invloed van sterkere migratie op woningbehoefte mee te wegen

In de Progneff 2021 huishoudensprognose wordt gerekend met het migratiesaldo uit de periode 2008 tot 2020. Hierin wordt de invloed van migratie stapsgewijs per jaar groter: de meest recente jaren tellen dus het zwaarst mee. Ondanks dat spelen in de prognose ook de jaren met een negatiever migratiesaldo een forse rol. Aangezien we de laatste jaren een sterke omslag in het migratiesaldo zien, kiezen we ervoor om de woningbehoefte voor de subregio Maastricht Heuvelland uit te werken in twee scenario's:

- Het 'basisscenario' is een beleidsneutraal scenario, dat een directe vertaling is van de Progneff 2021 prognose. In deze prognose wordt gerekend aan het migratiesaldo uit de periode 2008 tot en met 2020. De meest recente jaren hebben wel een grotere invloed.
- Het 'migratiescenario' is een variatie op het basisscenario. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar (2018 tot en met 2022) en veronderstellen dat deze trend tot 2033 door zal zetten. Door aannames over hogere migratie valt de huishoudensontwikkeling positiever uit. Dit komt doordat de afgelopen vijf jaar het migratiesaldo in de zes gemeenten hoger was dan het saldo dat in de Progneff 2021 prognose wordt gehanteerd.



2.2 Woningbehoefte op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

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

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat de kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuigeneidheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert. Een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 ligt hieraan ten grondslag¹. We houden hierdoor rekening met conjunctuurschommelingen en kunnen zo voor een langere termijn verwachtingen uitspreken over de woonvoorkeuren van huishoudens.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw provincie en volledige keuzevrijheid van huishoudens. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht mag worden. Bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens **blauw** in de figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens **groen** in de figuren). Dit doen we op basis van de WoOn2021. Hierdoor geven we een zo actueel mogelijk beeld.

In de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

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

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

We werken de woningbehoefte uit op basis van twee scenario's: het basisscenario en het migratiescenario. We leggen hiermee een basis voor adaptief programmeren. Dat betekent niet dat u 'kiest' voor een laag of hoog scenario en dat in de programmering 'vastklikt'. Deze werkwijze stelt u in staat om met behulp van kantelpunten te monitoren in welke richting de huishoudensontwikkeling zich beweegt.



¹ We gebruiken een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 om conjunctuurschommelingen op de woningmarkt uit te vlakken. We doen uitspraken over een langere periode, waarin zowel periodes van laag- als hoogconjunctuur plaats kunnen vinden.

2.3 Toelichting op aanpak (leeswijzer tabellen en figuren woningbehoefte)

We hebben de woningbehoefte in Maastricht Heuvelland recent uitgewerkt in overzichtelijke factsheets (bijlage E). Hierin presenteren we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de subregio. We hebben deze vervolgens ook uitgewerkt tot een kwalitatieve woningbehoefte per gemeente in de subregio. Zowel voor het correct kunnen lezen van de cijfers in de factsheet als voor de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente lichten we in deze paragraaf de tabellen en figuren die betrekking hebben op de kwalitatieve woningbehoefte verder toe.

Leeswijzer bij tabellen en figuren kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

De figuren en tabellen van paragraaf 4 en 5 in de hoofdstukken voor de regio Maastricht Heuvelland en de zes gemeenten zijn als volgt opgebouwd:

1. U ziet telkens in de tabellen en figuren de kwalitatieve woningbehoefte met daarin het basis- en migratiescenario. Hierin ziet u de behoefte aan product-marktcombinaties, bestaande uit een woningtype, eigendomsvorm (huur/koop) en prijsklasse. Deze behoefte schetsen we eerst op hoofdlijnen om vervolgens per woningtype (regulier grondgebonden, appartement zonder lift en levensloopgeschikt) een onderverdeling naar eigendomsvorm en prijsklasse te maken. Het **blauwe staafje** geeft de behoefte tot 2033 weer op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens. Het **groene staafje** geeft de behoefte weer op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen. De optelsom van de blauwe en groene staafjes geeft dezelfde kwantitatieve behoefte weer. Dit is immers de som van het scenario. Verschillen tussen de staafjes bestaan dus alleen kwalitatief in de verdeling naar pmc's.
2. De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes. Het migratiescenario betekent in het geval van Maastricht Heuvelland meer huishoudens. Dit houdt in dat het scenario een positief effect heeft op de woningbehoefte. In het geval van een overschot aan woningen neemt dit overschot af, in het geval van een behoefte aan woningen neemt deze behoefte toe. Dit betekent dat in het geval van een overschot in het basisscenario het gearceerde blokje en het opgevulde blokje samen het overschot vormen. In het geval van het migratiescenario valt het gearceerde blokje dus weg en is alleen het opgevulde blokje het overschot. In het geval van een tekort werkt dit andersom. De behoefte in het basisscenario is dus alleen het volledig gekleurde blokje en bij het migratiescenario komt het gearceerde blokje erbij.

WONINGBEHOEFTE OP LANGE TERMIJN KAN AFWIJKEN VAN HUIDIGE MARKTDRIK

De kwalitatieve woningbehoefte die we doorrekenen kan afwijken van de huidige marktdruk. Zo kan het voorkomen dat in segmenten waar op dit moment nog vraag naar is op termijn een overschot naar ontstaat. In welke mate dit overschot zal plaatsvinden is afhankelijk van de mate van doorstroming en in hoeverre huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren.

3. Naast de woningbehoefte tonen we in deze figuren ook de bouw-/sloopopgave per product-marktcombinatie. We baseren ons hierbij op onze indicatieve berekening in bijlage A. Dit betekent dat we er rekening mee houden dat een deel van de bestaande woningvoorraad aangepast kan worden aan de wensen van ouderen. Hierdoor hoeven de wensen niet allemaal met nieuwbouw gerealiseerd te worden. Om de bouw-/sloopopgave te verkleinen kan in bepaalde segmenten nadrukkelijker ingezet worden op transformatie.

Met name in het koopsegment zien we (op termijn) wel een groot overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan. Tegelijkertijd bestaat een behoefte aan levensloopgeschikte koopwoningen (nultreden en appartement met lift). We passen voor de bouw-/sloopopgave een zelfde weergavemethodiek toe als voor de woningbehoefte. Aan de hand van een **paars staafje** geven we de resterende bouw-/sloopopgave op basis van woonvoorkeuren van huishoudens weer. Aan de hand

van een **oranje staafje** geven we de resterende bouw-/sloopopgave weer op basis van recent verhuisgedrag van huishoudens. De invloed van het migratiescenario op deze opgave geven we op een zelfde manier weer als voor de woningbehoefte.

We benadrukken dat transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, niet vanzelf plaats zal vinden. Dit omdat transformatie of sloop financieel onhaalbaar zijn. De uitkomsten uit bijlage A, die vervolgens zijn vertaald richting de kwalitatieve woningbehoefte, laten dan ook enkel een eerste indicatie van de kansen voor transformatie zien, mits daar bewust door overheden op ingezet wordt (inclusief beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten). Als hier niet op ingezet wordt – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw (de blauwe en groene staven in de figuren).

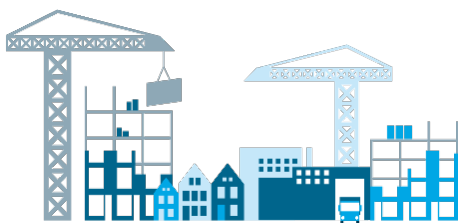
4. In bijlage E is de factsheet opgenomen voor de subregio Maastricht Heuvelland die aansluit op de periode uit de Woondeal Limburg, namelijk tot en met 2030. De uitkomsten zijn volgens dezelfde uitgangspunten en methodiek bepaald.

PRIMAIR PROGRAMMEREN OP BASIS VAN MIGRATIESCENARIO EN WOONWENSEN MEEST GEWENST

We adviseren om in de woningbouwprogrammering te sturen op de behoefte vanuit woonwensen van huishoudens, rekening houdend met de ontwikkeling vanuit het migratiescenario. Dit doet volgens ons het meeste recht aan de huidige situatie. We lichten deze keuze verder toe in onze conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 3.

Bouw- en sloopopgave afhankelijk van beleid: uitkomsten zijn geen blauwdruk

We hebben de woningbehoefte in de factsheets vertaald naar een resterende bouw-/sloopopgave, nadat een extra deel van de opgave in de bestaande voorraad opgelost is. De achterliggende methode hiervoor is uitgewerkt in bijlage A. We adviseren deze opgave met name als een leidraad te zien, niet als blauwdruk. In welke mate deze opgave overeenkomt met de werkelijkheid is van grote mate afhankelijk van het beleid van gemeenten en de lokale situatie. In onze doorrekening gaan we er immers vanuit dat gemeenten



huishoudens in een reguliere grondgebonden woning op passende locaties stimuleren om hun woning aan te passen in plaats van te verhuizen. Weten gemeenten daarentegen meer huishoudens te stimuleren hun woning aan te passen dan we aan de voorkant realistisch achten, dan kan dit juist leiden tot een verdere terugdringing van het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en zal de behoefte aan nieuwe levensloopgeschikte woningen kleiner zijn. Het goed monitoren

van woningaanpassingen en verhuisbewegingen kan eraan bijdragen uw plancapaciteit juist in te vullen.

2.4 Scenariostudie: faciliteren werknemers Einstein-Telescope en Brightlands Campus

Vanuit diverse gemeenten in de regio leeft er de wens om naast de reguliere huishoudensprognose ook een scenario verder te onderzoeken. Dit scenario is niet gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen, maar is het resultaat van bepaalde ambities of economische verwachtingen.

Dit betreft het volgende: In de regio Maastricht Heuvelland wordt mogelijk de Einstein Telescope geïnstalleerd. Dit is een geavanceerd observatorium voor zwaartekrachtsgolven. Dit kan leiden tot circa +1.700 extra banen in de regio. Daarnaast wordt in de regio Westelijke Mijnstreek de Brightlands Campus uitgebreid, mogelijk ook leidend tot +5.000 extra banen tot en met 2030 en nog meer daarna. In dit werkgelegenheidsscenario werken we uit wat de gevolgen hiervan zijn voor de huishoudensontwikkeling.

stec groep



Deel A: conclusies regio Maastricht Heuvelland

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Twee scenario's tot 2033: verwachte ontwikkeling van -510 tot +1.230 huishoudens

CONCLUSIES HUISHOUDENSONTWIKKELING MAASTRICHT HEUVELLAND (4.1 T/M 4.3)

- In Maastricht Heuvelland is sprake van vergrijzing en huishoudensverduunning.
- Woningvoorraad is relatief duur in vergelijking met Zuid-Limburg. Daarnaast veel particuliere huur.
- Migratie biedt tegenwicht voor natuurlijke krimp. Daardoor is de bevolkingsontwikkeling stabiel.
- Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie beïnvloeden huishoudensprognoses.
- In 2021 en 2022 was het migratiesaldo zeer positief. Als deze ontwikkeling de komende jaren doorzet, leidt dit tot een verhoogde woningvraag ten opzichte van prognoses.
- De hogere migratie is verwerkt in een scenario. Dit zorgt ervoor dat de totale regionale huishoudensontwikkeling de komende tien jaar naar verwachting ligt in de bandbreedte van -510 tot +1.230. De precieze ontwikkeling is afhankelijk van de daadwerkelijke migratiestromen.
- De verwachting in beide scenario's is dat het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar zal afnemen. Daarentegen wordt juist een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar verwacht. Dit betekent dus een verdere ontgroening en vergrijzing van Maastricht Heuvelland.

Migratiescenario valt hoger uit vanwege verhoogde instroom in recente jaren

Het migratiescenario (een variant op de actuele Progneff 2021 prognose) voorspelt een huishoudensgroei voor Maastricht Heuvelland, waar het basisscenario (Progneff 2021) uitgaat van een huishoudensafname. Dit komt doordat het migratiescenario gebaseerd is op de meest actuele migratiecijfers, namelijk de periode 2018-2022 in plaats van 2008-2020. De migratie viel in Maastricht Heuvelland deze laatste jaren hoger uit dan verwacht in (eerdere) prognoses.

Migratiescenario lijkt het meest waarschijnlijk op korte en middellange termijn

We verwachten dat naar de toekomst toe de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Maastricht Heuvelland, net als overal in Nederland, sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten van buiten Nederland. Voor de korte- en middellange termijn (de komende vijf jaar) is de kans aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. Om deze reden lijkt het actuele migratiescenario ons het meest waarschijnlijk. We signaleren daarbij wel dat de instroom van arbeidskracht gevoelig is voor schommelingen in de conjunctuur en bijvoorbeeld COVID 19, zoals we met name in Maastricht ook in 2020 zagen². Monitor dit daarom goed (zie advies 3.3).

We benadrukken dat het in de twee scenario's gaat om de verwachte ontwikkeling van geregistreerde huishoudens, niet om huishoudens die op shortstay-basis in de regio verblijven. Dit brengt een vraag naar flexibele woningen met zich mee die in dit onderdeel van het woningbehoefteonderzoek buiten beschouwing wordt gelaten. In bijlage B verrichten we daarom – op hoofdlijnen – een verkenning van de behoefte aan tijdelijke woningen, waarin arbeidsmigratie een belangrijke rol speelt.

² We onderscheiden arbeidsmigratie voor kort verblijf en arbeidsmigratie met lang verblijf. In het kader van dit onderzoek gaat het alleen om de ontwikkeling van arbeidsmigratie van in het BRP geregistreerde (van oorsprong buitenlandse) huishoudens, dus overwegend over huishoudens die zich permanent in Nederland vestigen.

3.2 Gebruik resultaten wbo en adaptieve werkwijze als basis voor uw programmering

Woningmarkt in regio Maastricht Heuvelland heeft te maken met kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De woningmarkt in regio Maastricht Heuvelland heeft de komende jaren te maken met grote kwalitatieve en kwantitatieve opgaven. De kwalitatieve vraag verschuift van gezinswoningen naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen, door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Op termijn kunnen ook overschotten ontstaan in de minder courante woningvoorraad, met name in segmenten die minder geschikt zijn voor de ouder wordende bevolking. Op korte termijn is de vraag naar woningen echter hoog, mede door buitenlandse migratie³ en woningnood in het hele land. Hierdoor zijn meer (beschikbare) woningen nodig dan in het verleden was voorzien, om doorstroming op gang te brengen en huishoudens van een passende woning te voorzien.

Regionale woningmarktprogrammering als robuuste basis voor nieuwbouw én bestaande voorraad

We adviseren u om als regio te werken met een regionale woningmarktprogrammering, om met bovenstaande opgaven om te gaan. U beschikt al over een goede basis om deze vorm te geven. Voor de 'vraagkant' van de woningmarkt biedt dit onderzoek een goede basis. De 'aanbodkant' bestaat uit uw gemeentelijke woningbouwplannen. Een gezamenlijke programmering helpt u op regionaal niveau heldere afspraken te maken wanneer plannen (regionaal of gemeentelijk) niet op elkaar of de bestaande behoefte aansluiten. Zoek hierbij naar een balans tussen het toevoegen van woningen die voorzien in een kwalitatieve behoefte en het beperken van (op termijn mogelijk) negatieve effecten in de incurante bestaande voorraad. We adviseren u hierbij regelmatig de planvoorraad te confronteren met de te verwachte woningbehoefte. Zo heeft u scherp zicht op welke segmenten u extra focus dient te leggen.

Het is belangrijk dat uw regionale woningmarktprogrammering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder fluctuaties in huishoudensprognoses. De ontwikkeling van een woningbouwplan duurt gemiddeld tien jaar van initiatief tot oplevering. Om tot daadwerkelijke realisatie van goede plannen te komen, is het niet wenselijk om bij iedere nieuwe prognose uw woningmarktprogrammering in geheel te moeten herzien. Dit vraagt om een adaptieve programmering.

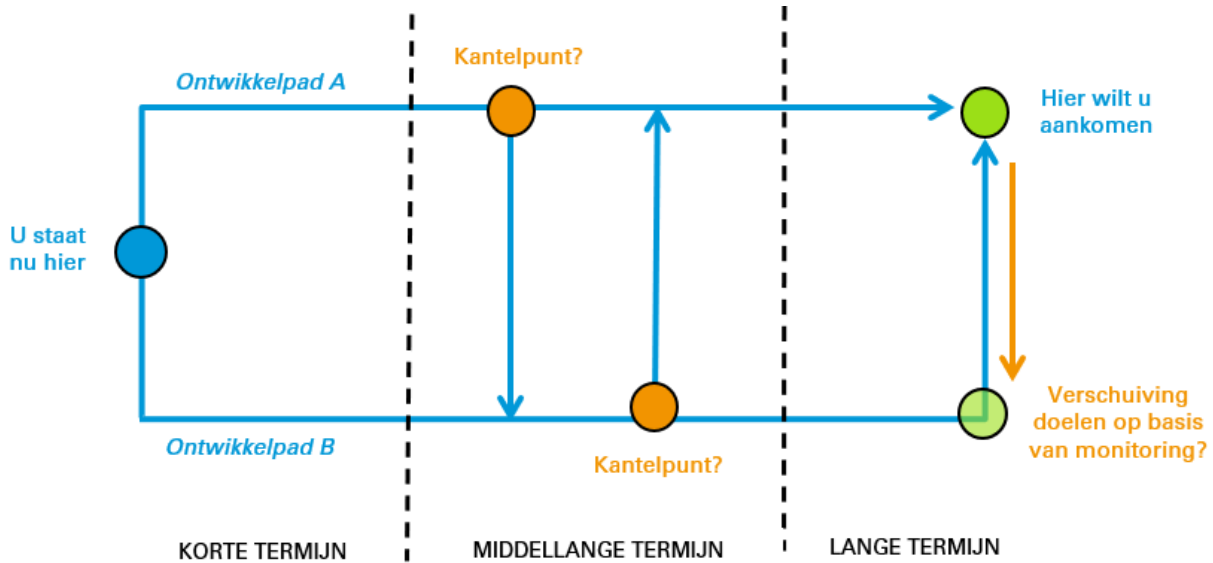
Programmeer adaptief met behulp van heldere scenario's (toekomstbeelden) en ontwikkelpaden

Adaptief programmeren betekent werken met verschillende scenario's of toekomstbeelden. Om hier te komen kunnen verschillende ontwikkelpaden gebruikt worden, die u vooraf gezamenlijk bepaalt. Voor de woningmarktprogrammering in Maastricht Heuvelland betekent dit dat u bijvoorbeeld werkt met een basisscenario en een migratiescenario. In het basisscenario gaat u uit van de huishoudensontwikkeling van Progneff 2021, dus een afname van circa 510 reguliere huishoudens tussen 2023 en 2033. In het migratiescenario gaat u uit van actuele verhuizingen, waardoor het aantal huishoudens toeneemt met circa +1.230 reguliere huishoudens. Dit is de stip op de horizon waar u wilt aankomen, maar door (jaarlijkse) monitoring houdt u in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt, of dat verschuiving nodig is. Een verschuiving kan zowel op- als afschalen betekenen.

Van belang is dat u als regiogemeenten het momentum herkent waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad leidt tot een besluit om bij te sturen. Dit kan door over te stappen op een alternatief ontwikkelpad (bijvoorbeeld een wijziging in de programmering) of door zelfs het toekomstbeeld bij te stellen. Daarmee kunt u breder kijken dan alleen de 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens. Met scenario's en ontwikkelpaden kunt u flexibiliteit inbouwen in uw programmering en meer toekomstbestendig opereren. Ook in het kader van de ondertekende Woondeal Limburg is dergelijke flexibiliteit gewenst. Hier hoort bij dat u vooraf spelregels benoemt hoe u om wilt gaan met afwijkingen ten opzichte van de scenario's, zodat u het proces rondom regionaal programmeren beheerst.

³ Buitenlandse migratie bestaat voor een groot deel uit huishoudens die voor werk naar Maastricht Heuvelland zijn gekomen. De overige huishoudens zijn statushouders die na rato in iedere gemeente van Nederland worden gehuisvest. In dit onderzoek gaat het daarbij om huishoudens die bij de gemeente staan geregistreerd. Arbeidsmigranten die in de vorm van shortstay in regio Maastricht Heuvelland zijn gekomen, laten zich minder vaak registreren bij de gemeente en vallen buiten dit onderzoek.

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



AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN

Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert.⁴ De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces.

3.3 Monitor kantelpunten: demografische en economische ontwikkelingen

Monitoring is een belangrijk aspect van een adaptieve werkwijze. Zowel monitoring van het ontwikkelpad (ligt deze op koers?) en kantelpunten, als van uw regionale programmering (hoe vordert de uitvoering?).

Kantelpunt: migratiestromen en demografische ontwikkelingen

We verwachten dat u op korte en middellange termijn te maken blijft houden met hogere migratiecijfers dan in het verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in Maastricht Heuvelland, net als overall in



Nederland, sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort, wordt daarom steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en internationale werknemers van buiten Nederland. Steeds vaker zien we dit ook terug in beroepen waar dit eerder minder aan de orde was, zoals de zorg- en horecasector. Beiden van groot belang in de regio Maastricht Heuvelland.

Daarnaast zien we dat bijvoorbeeld in de eerste helft van 2023 de taakstelling voor het huisvesten van statushouders verdubbeld is ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De huidige onzekere geopolitieke situatie geeft ook aanleiding om aan te nemen dat de instroom van vluchtelingen en dus de huisvestingswens voor statushouders groot blijft in de komende jaren.

Voor de korte- en middellange termijn is de kans daardoor aanzienlijk dat hoge migratiestromen aan de orde blijven. Wel signaleren we dat deze van jaar tot jaar volatiel kan zijn, zoals eerder als gevolg van

⁴ Bron: Platform31: Woningprogrammering: kan het ook adaptief?

bijvoorbeeld COVID, onrust in de wereld of conjunctuur. Ook de woonwensen van deze doelgroep kunnen sterk verschillen. Een statushouder heeft vaak een duidelijk andere woonwens dan een expat/internationale kenniswerker.

Het migratiescenario houdt al rekening met de hogere instroom van migranten richting uw regio. Het is echter wel belangrijk dat u de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in uw regio goed blijft monitoren. Wanneer een kantelpunt in deze migratiestromen optreedt, heeft dit gevolgen voor de verwachte huishoudens-ontwikkeling. Door te werken met de geschetste scenario's, en dus adaptief te programmeren, bent u op zo'n moment in staat om snel te schakelen en goed om te gaan met deze veranderingen. Verlies daarom het basisscenario niet uit het oog en zie ook dit scenario als een realistische verwachting.

Kantelpunt: economische ontwikkelingen, waaronder Einstein Telescope en Brightlands Campus

Los van migratiestromen die we in de afgelopen paar jaar waargenomen hebben, kunnen zich in de toekomst economische ontwikkelingen voordoen die een grote impact hebben op de woningbehoefte in Maastricht Heuvelland. In dit onderzoek hebben we twee ontwikkelingen verder verkend. Dit betreft de installatie van de Einstein Telescope (mogelijk +2.000 banen) in Maastricht Heuvelland en de uitbreiding van de Brightlands Campus (mogelijk +5.000 banen) in Westelijke Mijnstreek. Wanneer deze banen daadwerkelijk beschikbaar komen heeft dit via de huidige pendelstromen effect op de woningbehoefte in de regio. Zie voor een verdere toelichting bijlage C.



Uit deze doorrekening kunnen we concluderen dat economische ontwikkelingen direct leiden tot een grotere woningvraag, vooral door een hogere instroom van huishoudens tot 65 jaar. Deze doelgroepen hebben vaker een reguliere grondgebonden koopwens en dit zien we dan ook terug in de woningbehoefte die voortvloeit uit het scenario. Hiermee kunnen economische ontwikkelingen er ook voor zorgen dat de ambitie van veel gemeenten om meer jonge huishoudens aan te trekken waar gemaakt kan worden. Ook huidige en verwachte tekorten in sectoren als de zorg, horeca en bouw kunnen leiden tot het aantrekken van jonge huishoudens. De huidige woningvoorraad van de gemeenten bestaan al voor een groot deel uit woningen die aansluiten op de woonwensen van deze doelgroep (vaak reguliere grondgebonden woningen). Met name het faciliteren en stimuleren van doorstroming van ouderen en het realiseren van zeer betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 245.000) voor starters met een laag of middeninko

We adviseren daarom goed te monitoren of dergelijke economische ontwikkelingen zich voordoen in de regio. Dit biedt vervolgens mogelijkheden om hier als gemeente op aan te sluiten in het woonbeleid. Breng hiervoor wel goed de specifieke woonwensen van de nieuwe werknemers in beeld. Zo bestaan er mogelijk verschillen tussen de woonwensen van internationale werknemers en werknemers uit Nederland.

Monitor uitvoering van plannen en stuur regionale programmering bij waar nodig

Belangrijk is om de uitvoering van plannen op uw regionale programmering te monitoren. Welke plannen komen daadwerkelijk tot uitvoering? Voorzien deze in de juiste kwalitatieve behoeften? Waar zitten eventuele knelpunten die opgelost kunnen worden? Het doel is uiteindelijk om tot realisatie te komen – in plannen kunnen huishoudens immers niet wonen – dus zicht op de daadwerkelijke bouwproductie is belangrijk. Inzicht in de productie en voortgang van plannen is ook nodig om uw regionale programmering bij te kunnen sturen. Bijvoorbeeld wanneer bepaalde segmenten onvoldoende toegevoegd worden, of wanneer kantelpunten optreden die om op- of afschaling van plannen vragen.

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

CONCLUSIES WOONBEHOEFTE REGIO MAASTRICHT HEUVELLAND (4.4)⁵

- In Maastricht Heuvelland neemt het aantal 65-plus huishoudens de komende tien jaar sterk toe. Overige doelgroepen, zoals gezinnen en starters, nemen af. Ook in het hoge migratiescenario is sprake van vergrijzing. Dit komt door het grote aantal huishoudens dat al in de regio woont.
- Oudere huishoudens hebben een voorkeur voor levensloopgeschikte woningen. In alle gemeenten is dit terug te zien in een behoefte aan levensloopgeschikte huur- of koopappartementen en nultredenwoningen (+ 2.220 woningen).
- In alle gemeenten ontstaat op termijn een kwantitatief overschot aan sociale huurappartementen zonder lift. Dit komt doordat deze woningen slecht geschikt zijn voor ouderen, dus in de toekomst is er weinig behoefte aan. Daar komt bij dat deze appartementen momenteel vaak bewoond worden door jongeren, terwijl deze doelgroep de komende jaren in omvang afneemt (-2.830 woningen).
- In de meeste gemeenten ontstaat een kwantitatief overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen, enkel in Maastricht en Vaals zien we een behoefte terug. In deze twee gemeenten staan relatief weinig van dit type woning, terwijl relatief veel huishoudens hier willen wonen. In de overige gemeenten staan er juist al relatief veel grondgebonden koopwoningen. Mogelijk is een deel van de huishoudens bereid naar een andere regiogemeente te verhuizen om hun woonwens waar te maken. Dit verkleint het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen (-215 woningen).
- Ook het aanpassen van de woningvoorraad aan de wensen van oudere huishoudens kan het overschot aan reguliere grondgebonden woningen verkleinen. In de gehele regio betreft dit een vermindering van het overschot van -500 naar -215 reguliere grondgebonden koopwoningen.
- De behoefte aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen is overal in de regio relatief fors. Dit komt met name door de sterk gestegen woningprijzen van koopwoningen. Voor veel huishoudens is een grondgebonden koopwoning onbereikbaar geworden. Een grondgebonden sociale huurwoning is voor (een deel van hen) een alternatief. Daarnaast zien we een vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen vanuit jonge huishoudens die nu nog in een sociale huurappartement (zonder lift) wonen. Belangrijk is om in overleg met woningcorporaties te bepalen in hoeverre gemeenten deze woonwens willen en kunnen invullen. Wanneer dit in beperkte mate gebeurt kunnen huishoudens niet doorstromen en zal het overschot aan sociale huurappartementen zonder lift ook kleiner zijn.

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

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

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

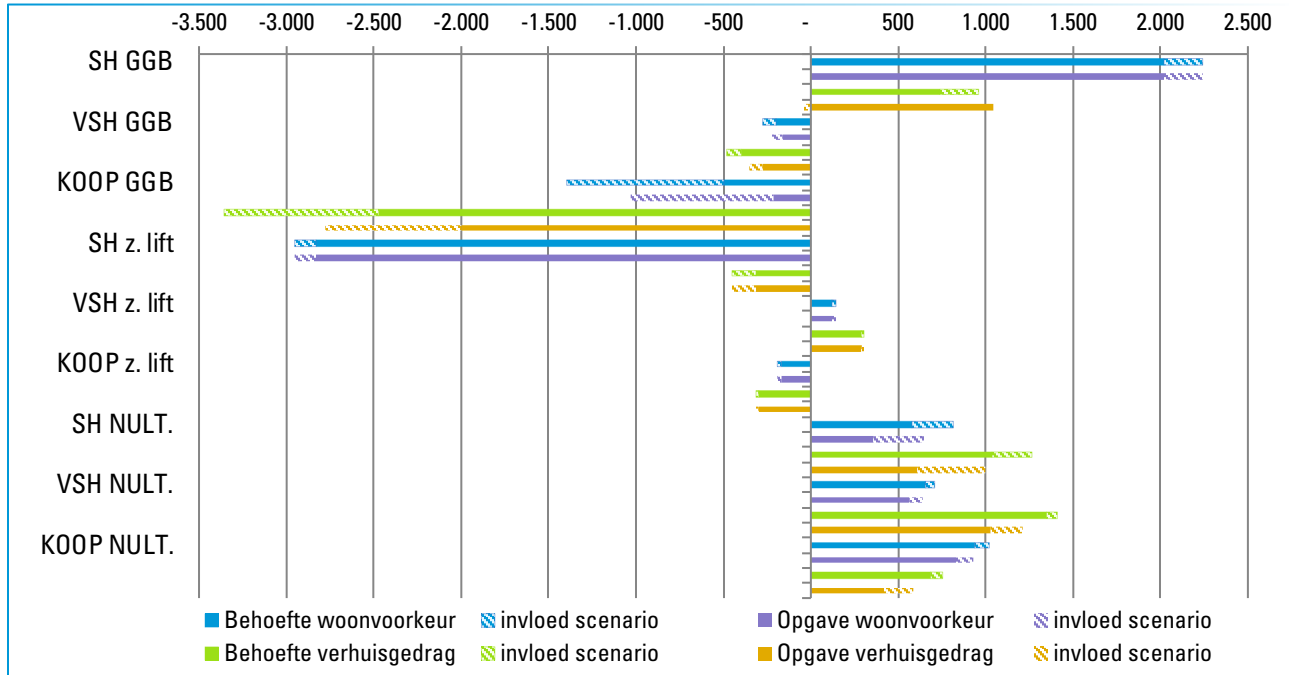
Levensloopgeschikte woningen zijn in alle gemeenten nodig op (middel)lange termijn

Voor Maastricht Heuvelland is het toevoegen van levensloopgeschikte woningen een duidelijke 'no-regret' actie. In alle gemeenten is door de aankomende vergrijzing behoefte aan dit type woning. Zie ook onderstaand figuur 2. Deze behoefte zien we terug in alle prijssegmenten. Door een groot deel van de programmering in te zetten op deze segmenten, draagt deze bij aan een robuustere woningmarkt.

⁵ De cijfers in dit kader zijn de cijfers van het bouw- en sloopopgave in het migratiescenario op basis van woonwensen, voor verdere uitsplitsing van de cijfers; zie **hoofdstuk 4**.

Ook aan grondgebonden sociale huurwoningen zien we in alle gemeenten behoefte. We raden u aan om ook hierop in te zetten. Wel verwachten we dat dit segment gevoeliger is voor conjunctuurschommelingen en migratiestromen. Zo zou een forse prijsdaling van het koopsegment ertoe kunnen leiden dat huishoudens met een laag- of middeninkomen wel een koopwoning kunnen betalen en hier dan ook de voorkeur aan geven. Daarnaast zien we dat arbeidsmigranten en statushouders vaker gehuisvest worden in sociale huur. De mate waarin deze instroom hoog blijft heeft gevolgen voor de druk op de sociale huur.

Figuur 2: Kwalitatieve behoefte Maastricht Heuvelland 2023 tot 2033



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 1: Kwalitatieve behoefte Maastricht Heuvelland 2023 tot 2033

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+2.020	+2.240	+2.020	+2.240	+735	+965	+1.045	+1.010
GGB vrijesectorhuur	-270	-200	-225	-160	-480	-400	-350	-280
GGB koop	-1.395	-500	-1.030	-215	-3.360	-2.470	-2.775	-2.000
APP z. lift sociale huur	-2.950	-2.830	-2.950	-2.830	-450	-310	-450	-310
APP z. lift vrijesectorhuur	+120	+145	+120	+145	+285	+305	+285	+305
APP z. lift koop	-195	-170	-195	-170	-315	-295	-315	-295
NULT. sociale huur	+575	+815	+360	+650	+1.040	+1.270	+610	+1.000
NULT. vrijesectorhuur	+660	+710	+565	+635	+1.355	+1.410	+1.030	+1.215
NULT. koop	+935	+1.020	+825	+935	+685	+755	+420	+585
Totaal	-505	+1.225	-505	+1.225	-505	+1.225	-505	+1.225

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Inzichten per gemeente leest u in hoofdstuk 5 tot en met 10. We gaan in op de behoefte aan reguliere grondgebonden woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en aan appartementen zonder lift (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en levensloop geschikte woningen (sociale huur, vrijesectorhuur en koop). Deze categorieën zijn vervolgens uitgesplitst naar in totaal 24 product-marktcombinaties.

Richt uw regionale programmering primair op woonwensen en niet op verhuisgedrag

We zien de woningbehoefte op basis van recent verhuisgedrag met name als een extra check op de woningmarkt. Zijn er grote verschillen tussen woonvoorkeuren en verhuisgedrag dan duidt dit op een krappe woningmarkt, waarin grotendeels het beschikbare aanbod bepaalt hoe mensen komen te wonen. Wanneer de woningmarkt echter ontspant, zal dit ervoor zorgen dat huishoudens vaker hun woonwensen kunnen en willen vervullen. Gezien de vergrijzing van de gemeenten in Maastricht Heuvelland zal deze ontspanning op gegeven moment optreden (de mate waarin is mede afhankelijk van migratie). We adviseren daarom in uw woningbouwprogrammering zoveel mogelijk te sturen op de behoefte vanuit woonwensen. Zo kunt u ook in een ontspannen(de) woningmarkt huishoudens goed bedienen.

Uitzondering hierop zijn de sociale huurappartementen, met name in de gemeente Maastricht. Op korte termijn kan toevoeging van meer levensloopgeschikte appartementen nodig zijn, onder andere voor doorstroming en vanuit de behoefte van oudere huishoudens. Op langere termijn leidt dit mogelijk tot overschotten (en een sloopopgave) in complexen met niet levensloopbestendige appartementen.

Op dit moment achten we het aannemelijk dat de druk op het sociale huursegment groot blijft. Wel zien we kansen om de betaalbare woonwensen van deze huishoudens ook in andere prijssegmenten te realiseren, zoals kleinere zeer betaalbare koopwoningen of middenhuurwoningen.

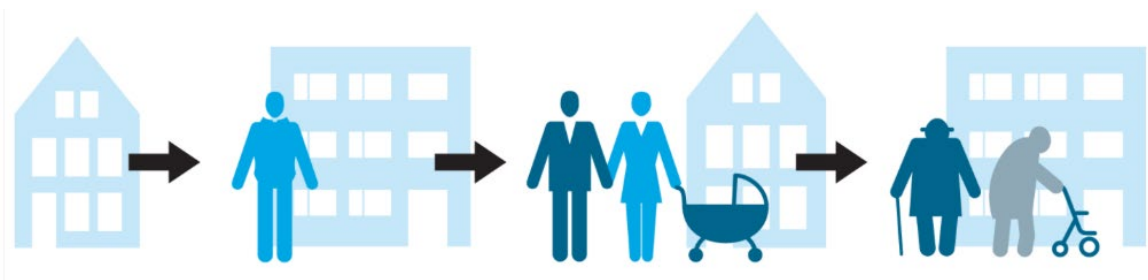
EXTRAMURALISERING VERGROOT OPGAVEN IN LEVENSLLOOPGESCHIKTE SEGMENT

In heel Nederland is de afgelopen jaren al sprake geweest van extramuralisering van de zorg. Dit betekent dat veel zorgbehoevenden niet in een instelling hun zorg ontvangen, maar in hun eigen woning. Ook naar de toekomst toe, verwachten we dat deze extramuralisering doorzet. Dit komt voort uit de wens van ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en door een oplopend personeelstekort in de zorg als gevolg van de verdere vergrijzing. Dit beeld zien we ook in Maastricht Heuvelland terug. Extramuralisering die in het verleden al is ingezet, is verwerkt in de huidige huishoudensprognoses. Indien dit in de toekomst echter in versterkte mate optreedt, heeft dit verdere gevolgen. Dit zal leiden tot een vergrote behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Het type woning dat we nu al als 'no-regret' actie zien. We zien vanuit deze ontwikkelingen daarom enkel meer reden om in ieder geval op levensloopgeschikte woningen in de nieuwbouwprogrammering in te zetten.

3.5 Beter benutten bestaande voorraad door doorstroming en woningaanpassingen

Woonwensen jongeren voor groot deel te vervullen in bestaande voorraad, mits beschikbaar

Gemeenten in Maastricht Heuvelland hebben te maken met een tekort aan doorstroming, waardoor veel huishoudens, waaronder (koop)starters hun woonwensen niet kunnen waarmaken. Dit terwijl een groot deel van de huidige woningvoorraad binnen de regio voldoet aan de wensen van deze huishoudens. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Zij zijn echter minder verhuisgeinig dan jongere huishoudens, daarom moet het nieuwbouwproduct hen echt verleiden.



Bijzondere nieuwbouwconcepten kunnen helpen doorstroming te stimuleren

Voor Maastricht Heuvelland zijn diverse concepten geschikt om doorstroming te stimuleren, denk aan:

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

Woonbehoeften faciliteren in bestaande voorraad is vaak ook 'no-regret'

Op termijn zullen er door demografische transitieverschotten optreden in de bestaande voorraad. Vooral reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift lopen hierbij een risico. Wanneer zich kansen voordoen om in de behoefte aan levensloopgeschikt wonen te voorzien en gelijktijdig risico's in de bestaande voorraad terug te dringen is dit ook een no-regret actie. Denk aan levensloopgeschikt maken van grondgebonden woningen. Wees er wel van bewust dat dit deels de doorstroming kan stokken. Dit betekent dat minder jongere huishoudens hun woonwensen binnen de bestaande voorraad van Maastricht Heuvelland kunnen inwilligen dan wanneer ouderen wel verhuizen. De gevolgen hiervan hebben we uiteengezet in bijlage A en verder toegepast in de kwalitatieve woningbehoefte zoals in figuur 2 en de hoofdstukken per gemeente.

NO-REGRET ACTIES VOOR NIEUWBOUW EN BESTAANDE BOUW IN MAASTRICHT HEUVELLAND

- Levensloopgeschikte woningen voor ouderen in alle prijssegmenten
- Bovenstaande woonvormen uitvoeren in kleinschalige concepten voor ouderen, met aandacht voor ontmoeting, mogelijkheden voor zorg, nabij voorzieningen en binnen de eigen kern.
- Woonbehoeften ook faciliteren door aanpassing/transformatie van de bestaande voorraad.
- Aanvullend inzetten op zeer betaalbare grondgebonden woningen in met name sociale huur, maar indien mogelijk ook sociale koop. Hierover zijn in de Woondeal Limburg al afspraken gemaakt (67% betaalbaar in nieuwbouw).

3.6 Bereik doelen Woondeal door divers te programmeren binnen de gouden driehoek

Huishoudens in de knel: Woondeal Limburg richt zich op lage en middeninkomens

Door de opbouw van de regionale woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de hoge woningprijzen en hypotheekrente op de koopmarkt wordt dit alleen maar moeilijker voor met name koopstarters. Er zit een gapend en groeiend gat tussen (betaalbare) sociale huur en de alsmaar duurere koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen de circa € 45.000 en € 60.000) zitten klem en outsiders komen er niet meer tussen. Om die reden zijn in de prestatieafspraken met het Rijk en de Woondeal Limburg afspraken gemaakt om de betaalbaarheid van het woningaanbod te vergroten. Deze afspraken gaan ook in Maastricht Heuvelland de komende jaren een grote rol spelen in (de uitvoering van) het woonbeleid. Op regionaal niveau dient tweederde van de nieuwbouwwoningen 'betaalbaar' te zijn. Dit bestaat uit de segmenten sociale huur (minimaal 30%), middenhuur en betaalbare koop tot € 355.000. Gemeenten die nog geen 30% sociale huur hebben moeten hierop sterker inzetten, voor gemeenten (ruim) boven dit gemiddelde komt de nadruk meer op woningen voor middeninkomens.⁶

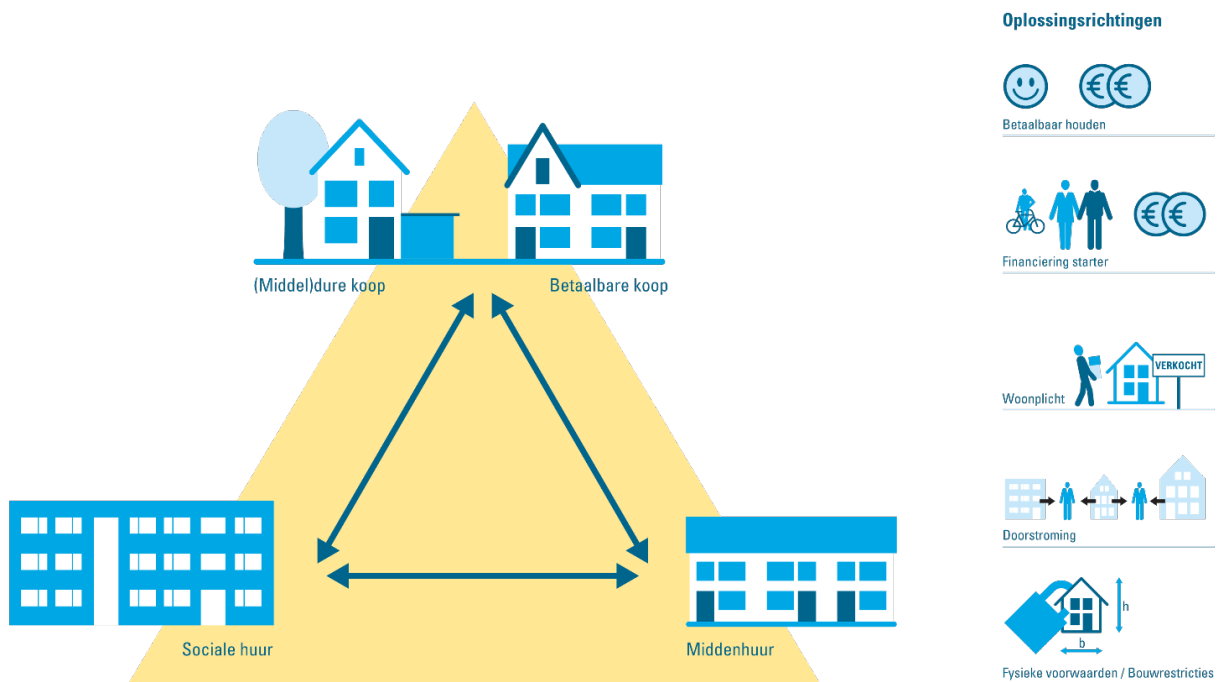
⁶ <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/03/09/partijen-tekenen-woondeal-limburg-voor-de-bouw-van-26.550-woningen>

Sluit met de regionale programmering aan op afspraken uit de Woondeal Limburg

Zorg ervoor dat de regionale woonprogrammering zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en doelen uit de Woondeal Limburg. Dus: minimaal 67% betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. Benut hiervoor de verschillende segmenten en oplossingsrichtingen uit de gouden driehoek (zie tekstkader). Varieer hierbij zowel in prijssegmenten als woningtypen (zie ook 3.4 voor 'no-regret' acties). Zo is uw programmering flexibel in geval van woningmarktontwikkelingen en sluit u zoveel mogelijk aan bij wensen en mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Belangrijk hierbij zijn ook afspraken met woningmarktpartners om daadwerkelijk tot uitvoering van betaalbare koop en middenhuur te komen. We zien hier ook kansen voor samenwerking met woningcorporaties, die op dit moment nog weinig actief zijn in het middenhuursegment.

GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT

De segmenten waarop tweederde van de Woondeal zich richt, noemen we ook wel de gouden driehoek. Idealiter is de driehoek tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de huidige praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor minder huishoudens te overbruggen. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. De middenhuur (van € 808 tot € 1.000) is voor deze huishoudens veelal een alternatief. Dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.



Middenhuur zal voor veel huishoudens een tussenstap zijn naar een koopwoning. Uiteindelijk is ook hier een betaalbare koopwoning een belangrijke voorwaarde om te kunnen kopen en vervolgens binnen de koop door te kunnen stromen, naar een (middel)dure koopwoning bijvoorbeeld. De afweging om in te zetten op middenhuur of betaalbare koop is lastig, omdat beiden voorzien in een vraag, de woonlasten die samenhangen met betaalbare koop kunnen bovendien op korte termijn netto lager zijn dan een vergelijkbare huurwoning. We zien echter wel risico's naar de toekomst toe met het bezitten van een koopwoning in het segment waar naar de toekomst toe een groot potentieel overschot kan bestaan.

3.7 Benut flexibele en tijdelijke woonvormen voor korte termijn vraag

CONCLUSIES INDICATIEVE BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN

- In bijlage B hebben we de indicatieve behoefte aan tijdelijke woningen in beeld gebracht met onderscheid naar enkele specifieke doelgroepen, namelijk starters, studenten, scheidingsgevallen, statushouders en buitenlandse werknemers. Daarnaast zien we een mogelijke vraag vanuit huishoudens met een medische urgentie.
- In totaal zien we een vraag naar 4.340 tijdelijke woningen. Dit is 4,0% van de huidige huishoudensomvang van Maastricht Heuvelland.
- Het merendeel van deze vraag komt voort uit de doelgroep buitenlandse werknemers. Deze doelgroep is de afgelopen paar jaar ook fors toegenomen.
- Onderscheid makend naar gemeenten zien we met name in de gemeente Maastricht een grote behoefte aan woningen vanuit deze doelgroepen. Dit komt met name doordat er in Maastricht relatief veel studenten en internationale werknemers wonen.

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

Op het moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht. Met name starters, jonge huishoudens met een relatief laag inkomen en spoedzoekers zoals buitenlandse werknemers en statushouders hebben het lastig om een geschikte woning te vinden. Betaalbare woningen zijn slechts deels aanwezig in de bestaande woningvoorraad, maar daarnaast ook niet altijd op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen.

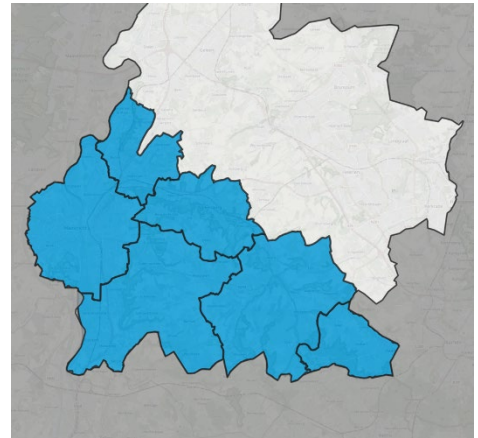
Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen, zonder dat hiermee de risico's voor de kwetsbare bestaande voorraad vergroot worden. Met flexibele en tijdelijke woningen creëert u een flexibele schil om de woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij.

Een voorbeeld hiervan zijn de Uuthuskes. Dit zijn kleine flexibele huurwoningen bestemd voor jongeren die geen huis kunnen vinden in de huidige overspannen woningmarkt. Doordat de woningen daarnaast verplaatsbaar zijn, zijn ze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen⁷. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen.

⁷ Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

4 Maastricht Heuvelland

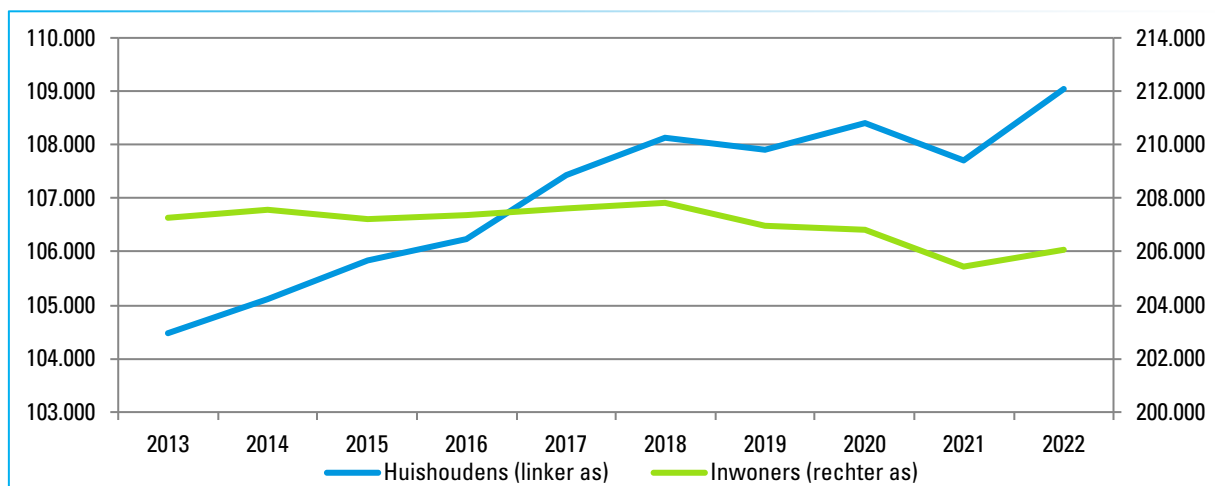
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gehele regio Maastricht Heuvelland. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de regio.



4.1 Demografische ontwikkelingen

De regio Maastricht Heuvelland telde in 2022 circa 206.070 inwoners, verdeeld over 109.040 huishoudens⁸ (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar fors is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog slechts circa 104.480 huishoudens in de regio. Dit is een toename van +4.570 huishoudens (+4%). Tegelijkertijd is het aantal inwoners in dezelfde periode juist afgenomen. In 2013 woonden er immers nog circa 207.260 inwoners in Maastricht Heuvelland. Dit is een afname van -1.190 inwoners (-1%). Deze ontwikkelingen duiden op een huishoudensverduunning. Vergrijzing is de belangrijkste oorzaak van deze verduunning.

Figuur 3: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Maastricht Heuvelland, 2013-2022



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

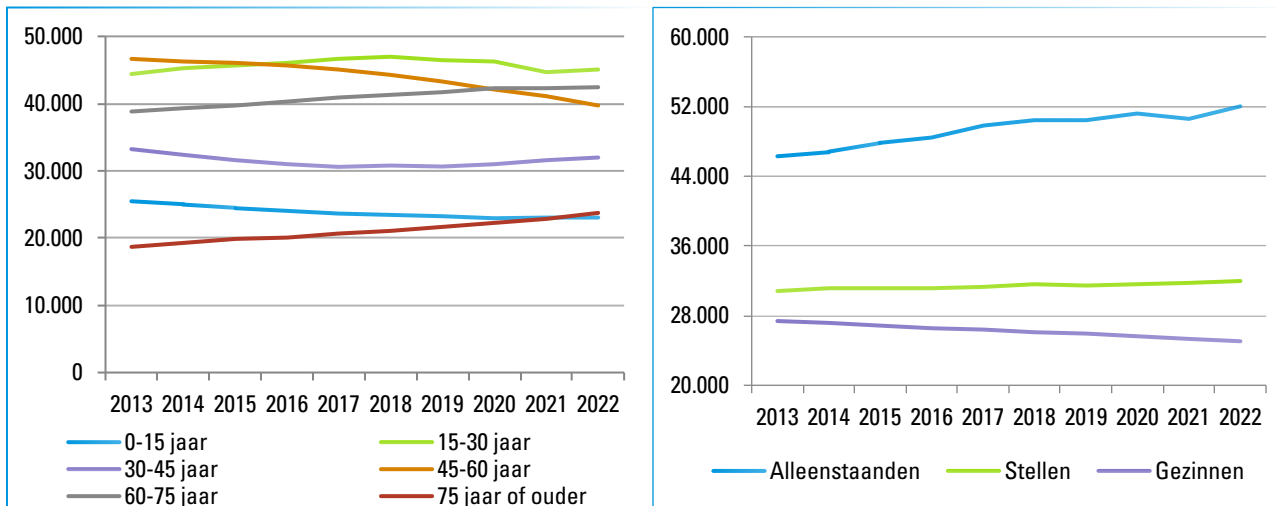
Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverduunning van de regio Maastricht Heuvelland duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de

⁸ Met name in de gemeente Maastricht bestaan verschillen tussen het aantal huishoudens volgens CBS en volgens de Progneff2021. Dit wordt veroorzaakt onder invloed van in Maastricht woonachtige studenten. Zij wonen slechts deels in de reguliere woningvoorraad. Enkel wanneer dat het geval is, zijn zij meegewogen in de huishoudensprognose.

leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Opvallend is dat jongere leeftijdsklassen eerder ook in omvang afnamen, maar dat we de laatste jaren voor deze groepen een kentering terugzien. Zo is de leeftijdscategorie 0-30 jaar in ontwikkeling gestabiliseerd en neemt het aantal 30 tot 45 jarigen zelfs weer toe. Naar huishoudenssamenstelling zien we de huishoudensverdunning terug door de sterke toename van het aantal alleenstaanden. Het aantal gezinnen neemt daarentegen juist af.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de regio Maastricht Heuvelland, 2013-2022

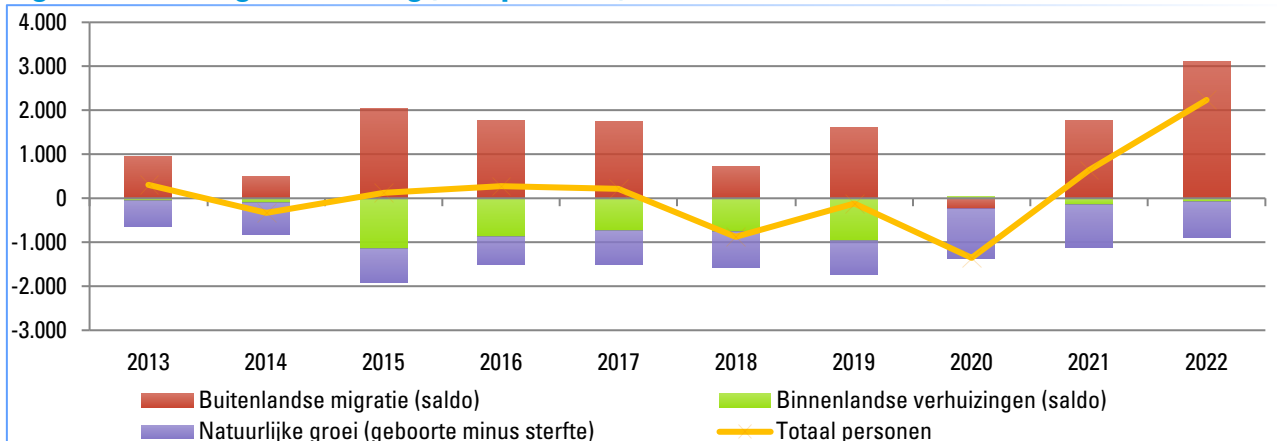


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief buitenlands migratiesaldo leidt tot toename bevolking in laatste paar jaar

Het aantal personen in Maastricht Heuvelland is redelijk constant over de afgelopen tien jaar. Dit komt met name door een hoog positief migratiesaldo vanuit het buitenland. Deze was bijna in alle jaren positief. Enkel in 2020 was er sprake van een negatief buitenlands migratiesaldo als gevolg van de coronacrisis. In het meest recente jaar 2022 was het buitenlands migratiesaldo als gevolg van een instroom van studenten, arbeidsmigranten en vluchtelingen (statushouders) zelfs het meest positief. Daarnaast zien we dat in de periode 2015 tot en met 2019 sprake was van een sterk negatief binnenlands migratiesaldo. Dit is sinds 2020 echter omgeslagen in een stabilisering. Door deze ontwikkelingen omtrent migratie zien we dat in 2021 en 2022 de bevolkingsontwikkeling relatief positief uitslaat in vergelijking met de jaren ervoor.

Figuur 5: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Maastricht Heuvelland, 2013-2022

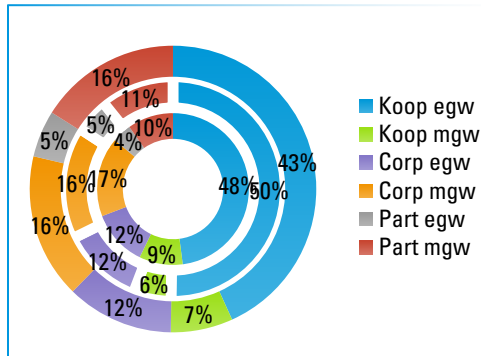


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Maastricht Heuvelland bestaat in totaal uit circa 108.857 woningen (BAG, 2022). Circa 43% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de COROP-regio Zuid-Limburg en Nederland als geheel. Dit komt met name door het grote aandeel woningen in Maastricht waar relatief weinig van dit type woningen staan. Tegelijkertijd zien we dat met name het aandeel meergezins huurwoningen relatief hoog is in de regio. We zien dat zowel het corporatie- als het particulier huurbezit in het appartementensegment relatief groot is in vergelijking met Zuid-Limburg als geheel en met name het aandeel particuliere huurappartementen in vergelijking met Nederland.

Figuur 6: Woningvoorraad Maastricht Heuvelland (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring) en Zuid-Limburg (middelste ring)

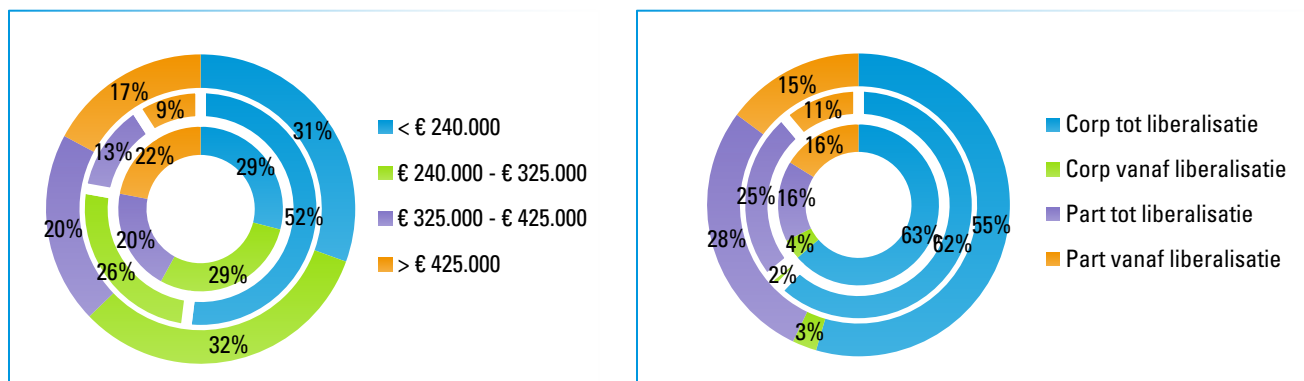


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningvoorraad relatief duur in vergelijking met regio, zowel in koop- als huursegment

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat zowel de koop- als huurwoningvoorraad relatief duur is in vergelijking met de gehele regio Zuid-Limburg⁹. We merken hierbij wel op dat de COROP-regio Zuid-Limburg ook relatief goedkoop is in vergelijking met andere delen van Nederland. In vergelijking met de landelijke verdeling is Maastricht Heuvelland namelijk iets goedkoper. Met name koopwoningen met een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) vanaf € 325.000 (37% van de gehele koopwoningvoorraad) komen vaak voor in vergelijking met de regio (22%). In het huursegment zien we dat er ook relatief veel woningen worden aangeboden in de vrije huursector (boven liberalisatiegrens). Deze worden hoofdzakelijk aangeboden door particuliere verhuurders. Het merendeel van de huurwoningen betreft echter een sociale huurwoning in het bezit van een corporatie.

Figuur 7: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Maastricht Heuvelland (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring) en Zuid-Limburg (middelste ring)



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

⁹ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale en landelijke trend.

4.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -510 tot +1.230 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -510 huishoudens in Maastricht Heuvelland (-0,5%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een positievere ontwikkeling. Dit komt doordat het migratiescenario gericht is op actuelere migratiecijfers. De Progneff2021-prognose is gebaseerd op de jaren 2008 tot en met 2020. Zoals te zien is in bovenstaande figuur zijn echter juist de jaren hierna, 2021 en 2022, het positiefst wat betreft bevolkingsontwikkeling. In het actuele migratiescenario is hier rekening mee gehouden. Hierdoor valt de verwachte huishoudensontwikkeling dan ook positief uit. In totaal betreft dit een toename van +1.230 huishoudens tot 2033 in de gehele regio (+1%). In verhouding met de totale huishoudensomvang betreft het hiermee echter wel slechts relatief kleine verschuivingen.

We verwachten dat naar de toekomst toe de kans aanzienlijk is dat we te maken blijven houden met hogere migratiecijfers dan in het wat verdere verleden. Dit heeft te maken met het feit dat er in regio Maastricht Heuvelland net als overal in Nederland sprake is van een relatieve vermindering van huishoudens in de werkzame leeftijd. De benodigde menskracht die bij de Nederlandse en regionale economie hoort wordt dan ook steeds vaker aangevuld met kenniswerkers en andere arbeidsmigranten. Daarnaast lijkt de huidige geopolitieke onzekerheid ervoor te zorgen dat meer vluchtelingen naar Nederland komen. Hoe dit de komende jaren verder verloopt is omgeven met een grotere onzekerheid.

Op basis van het basisscenario en het actuele migratiescenario ligt de bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Maastricht Heuvelland op -510 tot +1.230 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Regio	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Maastricht Heuvelland	107.875	-510	+1.230

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de regio Maastricht Heuvelland waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met meer dan 10%. Het aantal gezinnen blijft wel redelijk stabiel en zal naar verwachting zelfs licht toenemen tot circa +1.020 huishoudens in het actuele migratiescenario. Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+16 tot +19%).

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling Maastricht Heuvelland tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	25.455	-2.780 (-11%) tot -2.535 (-10%)	22.675 tot 22.920
Gezinnen	25.460	+580 (+2%) tot +1.020 (+4%)	26.040 tot 26.475
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	24.420	-3.580 (-15%) tot -3.230 (-13%)	20.840 tot 21.190
Alleenstaanden en stellen 65-plus	32.030	+5.275 (+16%) tot +5.970 (+19%)	37.305 tot 38.000
Overig	510	-5 (-1%) tot +5 (+1%)	505 tot 515
Totaal	107.875	-510 (0%) tot +1.230 (+1%)	107.365 tot 109.100

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

De huishoudens in Maastricht Heuvelland hebben we verdeeld naar 25 doelgroepen, zie tabel 4 (en tekstkader voor toelichting op de doelgroepenindeling). Het volgende valt op:

- In totaal wonen er in Maastricht Heuvelland 45.890 huishoudens in een stedelijk woonmilieu. Zij wonen allen in de gemeente Maastricht. In absolute aantallen valt binnen dit woonmilieu de grootste

afname te verwachten onder alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar en met een laag inkomen. In hoeverre deze verwachting ook uit komt is echter mede afhankelijk van het beleid van de universiteit van Maastricht. Een groot deel van deze doelgroep betreft namelijk studenten woonachtig in reguliere woningen. We verwachten daarentegen juist een forse stijging van het aantal ouderen met een laag inkomen. In totaal verwachten we dat het aantal huishoudens in een stedelijk woonmilieu met circa -55 tot +245 huishoudens ontwikkelt.

- In de regio Maastricht Heuvelland wonen net iets meer mensen in een suburbaan of dorps woonmilieu dan in een stedelijk woonmilieu, namelijk 48.195 huishoudens in totaal. We verwachten dat met name het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar de komende jaren zal afnemen. Daar staat juist een forse stijging van het aantal ouderen (65+) tegenover. Het aantal ouderen met een hoog inkomen neemt absoluut gezien meer toe dan in een stedelijk woonmilieu. Dit komt doordat er reeds meer huishoudens met een hoog inkomen in dit woonmilieu wonen.
- Slechts 13.530 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. Dit komt met name doordat dit woonmilieu in de gemeente Maastricht nauwelijks voorkomt. Omdat de omvang een stuk lager ligt, is in dit woonmilieu ook de minste ontwikkeling zichtbaar. Net als in de andere woonmilieus neemt de oudere doelgroep (alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder) het sterkst toe.

Tabel 4: Doelgroepenontwikkeling Maastricht Heuvelland tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ¹⁰	Inkomen	Woonmilieu	2023*	Ontw. 2023-2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
JULB (jong urbaan, laag budget)	A&S < 35 jaar	Laag	Stedelijk	12.630	-1.295	-1.220
Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	A&S < 35 jaar	Midden		1.070	-110	-105
Yuppies	A&S < 35 jaar	Hoog		1.990	-200	-190
Stadse drukte	Gezinnen	Laag en midden		4.035	+280	+305
Stads-elite	Gezinnen	Hoog		4.385	+305	+335
Stedelijke setting	A&S 35 – 64 jaar	Laag		5.925	-630	-590
Midlife, Mid-City	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		4.420	-465	-440
Oudere eenvoud Stedelijk	A&S 65+	Laag		7.715	+1.420	+1.480
Stedelijk genieten	A&S 65+	Midden en hoog		3.470	+640	+670
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Suburbaan /dorps	5.695	-630	-570
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		2.705	-340	-290
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		3.955	+85	+155
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		8.785	+45	+220
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		4.390	-685	-615
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		6.195	-1.070	-950
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		10.245	+1.595	+1.855
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		6.225	+940	+1.105
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag		Landelijk	580	-85
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	785		-115	-90
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag	880		-30	0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog	3.420		-110	-5
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag	1.225		-255	-220
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	2.265		-475	-410
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag	2.695		+420	+535
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog	1.680		+255	+325
Totaal					107.365	-510

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

¹⁰ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

DOELGROEPENINDELING OP BASIS VAN VERSCHILLENDE DATABRONNEN

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

- **Woonmilieu:** stedelijk, suburbaan/dorps of landelijk (ABF-woonmilieuindeling)
- **Leeftijd:** tot 35 jaar, 35 tot 65 jaar of 65 jaar en ouder (Progneff2021)
- **Samenstelling:** alleenstaand, stel of gezin (Progneff2021)
- **Inkomen:** laag (tot € 44.035), midden (€ 44.035 tot € 56.329) of hoog (vanaf € 56.329) (Lokale Monitor Wonen en WoOn2021)

Let op: de doelgroepenverdeling verschilt sterk per gemeente. Zo bevinden zich niet in iedere gemeente stedelijke woonmilieus.

65-plus doelgroepen nemen het sterkst toe, grootste afname bij alleenstaanden en stellen tot 65 jaar

We zoomen nu in op de top vijf doelgroepen die de aankomende 10 jaar het meest toe- en afnemen. In de top vijf van doelgroepen die de aankomende tien jaar het meest zullen groeien, komen alleen maar oudere doelgroepen terug. Alle 65-doelgroepen groeien in de regio Maastricht Heuvelland. De toename zit vooral in 65-plushuishoudens met een laag inkomen ('Suburbane Senioren' en 'Oudere eenvoud Stedelijk'). De ouderen die landelijk wonen groeien het minst hard. Er wonen dan ook relatief weinig huishoudens in dit woonmilieu.

De doelgroepen die het sterkst in aantal afnemen zijn voornamelijk alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Dit betreft zowel stedelijk als suburbaan/dorps wonenden en zowel huishoudens met een laag als hoog inkomen. De doelgroep die naar verwachting echter het sterkst in omvang afneemt zijn de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die in een stedelijk woonmilieu wonen. Zij wonen allen in de gemeente Maastricht en zijn op dit moment nog een omvangrijke doelgroep. Volgens de huishoudensprognose neemt echter het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in de regio fors af. Dit zal voor een groot deel plaatsvinden binnen deze doelgroep. Een kleiner deel van de jongeren woont in een ander woonmilieu. Ook daar zien we een sterke afname terug.

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

Grootste doelgroepen (top-5 toename)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2023	Ontwikkeling 2023-2033 BASIS	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIE
Suburbane senioren	A&S 65+	Suburbaan/dorps	Laag	10.245	+1.595	+1.855
Oudere eenvoud Stedelijk	A&S 65+	Stedelijk	Laag	7.715	+1.420	+1.480
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Suburbaan/dorps	Midden en hoog	6.225	+940	+1.105
Stedelijk genieten	A&S 65+	Stedelijk	Midden en hoog	3.470	+640	+670
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Landelijk	Laag	2.695	+420	+535
Subtotaal toenemende doelgroepen				53.190	+5.985	+6.985

Grootste doelgroepen (top-5 afname)	Samenstelling en leeftijd huishouden	Woonmilieu	Inkomen	Stand 2023	Ontwikkeling 2023-2033 BASIS	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIE
JULB	A&S < 35 jaar	Stedelijk	Laag	12.630	-1.295	-1.220
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Suburbaan/dorps	Midden en hoog	6.195	-1.070	-950
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Suburbaan/dorps	Laag	4.390	-685	-615
Stedelijke setting	A&S 35 – 64 jaar	Stedelijk	Laag	5.925	-630	-590
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Suburbaan/dorps	Laag	5.695	-630	-570
Subtotaal afnemende doelgroepen				54.175	-6.495	-5.760
Eindtotaal Maastricht Heuvelland				107.365	-510	+1.225

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

4.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredenwoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe.

De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** is relatief groot. Deze behoefte bestaat voornamelijk vanuit jongere huishoudens. Op dit moment is een groot deel van de sociale huurwoning-voorraad in de regio Maastricht Heuvelland ingevuld door sociale huurappartementen. Veel jongere huishoudens geven er echter de voorkeur aan om in een grondgebonden woning te wonen. Het is echter de vraag in hoeverre het realistisch is om geheel in deze primaire woonwens te voorzien. Uit daadwerkelijk verhuisgedrag blijkt bijvoorbeeld ook dat deze woonwens nu al vaak niet gerealiseerd wordt. Ook hebben gemeenten in de regio te maken met beperkte ruimtemogelijkheden en liggen de kosten van een grondgebonden sociale huurwoning vaak hoger. Op lange termijn nemen de huishoudens die graag in een grondgebonden woning willen wonen tevens in omvang af. Het is daarom belangrijk om hier samen met de woningcorporaties in de regio een geschikte strategie op te bedenken. Hierbij geldt dat minder inzet op grondgebonden woningen, meer inzet op het appartementensegment benodigd maakt.

De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Aan grondgebonden woningen zien we een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen en aan appartementen zonder lift zien we een lichte behoefte. Deze behoefte ontstaat echter met name door het feit dat er nu weinig van dit type woning in de voorraad aanwezig zijn. Daarnaast kan deze behoefte tevens worden ingevuld door nieuwbouw van appartementen met lift. Dit maakt deze woningen tevens levensloopgeschikt.

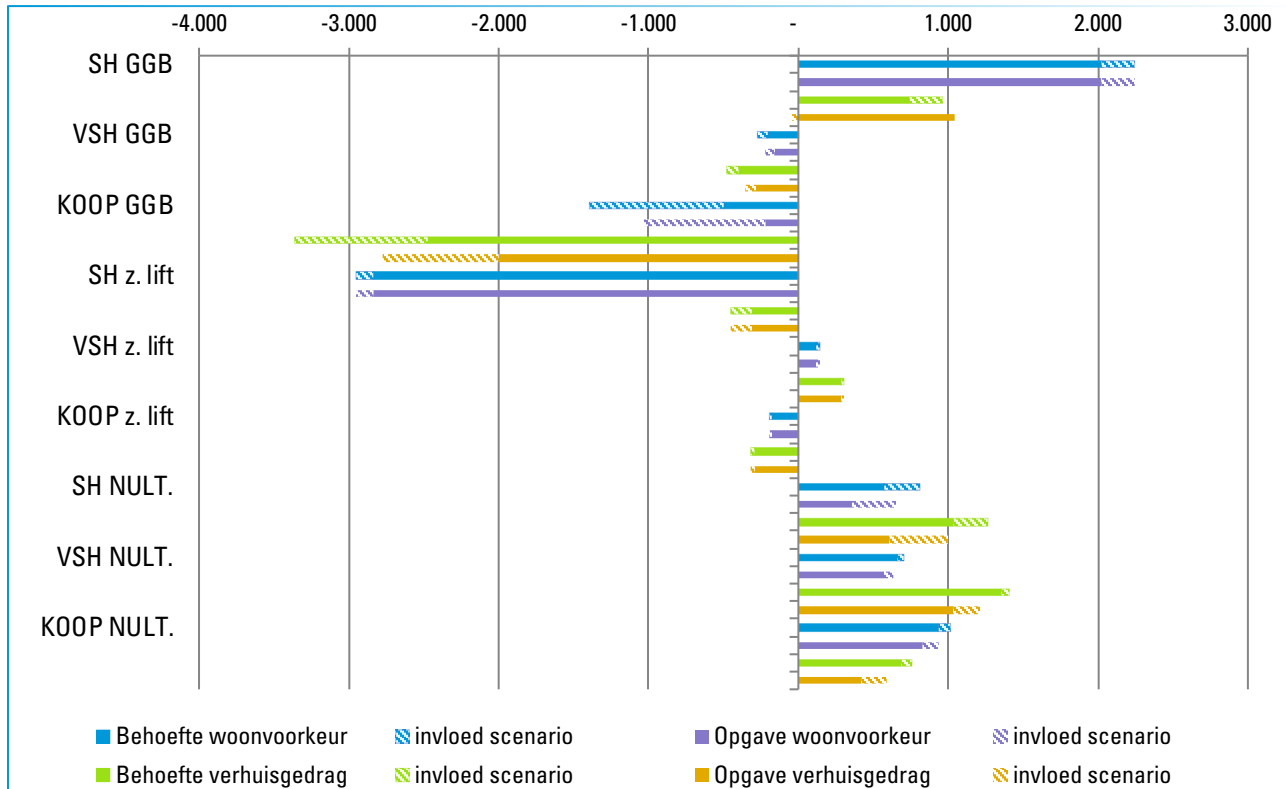
In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de regio Maastricht Heuvelland uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenwoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenwoning zijn als een appartement met lift. Ook kan deels ingezet worden op aanpassingen aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Daardoor wordt de sloopopgave in dit segment beperkt.

Tabel 6: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+2.020	+2.240	+2.020	+2.240	+735	+965	+1.045	+1.010
GGB vrijesectorhuur	-270	-200	-225	-160	-480	-400	-350	-280
GGB koop	-1.395	-500	-1.030	-215	-3.360	-2.470	-2.775	-2.000
APP z. lift sociale huur	-2.950	-2.830	-2.950	-2.830	-450	-310	-450	-310
APP z. lift vrijesectorhuur	+120	+145	+120	+145	+285	+305	+285	+305
APP z. lift koop	-195	-170	-195	-170	-315	-295	-315	-295
NULT. sociale huur	+575	+815	+360	+650	+1.040	+1.270	+610	+1.000
NULT. vrijesectorhuur	+660	+710	+565	+635	+1.355	+1.410	+1.030	+1.215
NULT. koop	+935	+1.020	+825	+935	+685	+755	+420	+585
Totaal	-505	+1.225	-505	+1.225	-505	+1.225	-505	+1.225

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 8: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



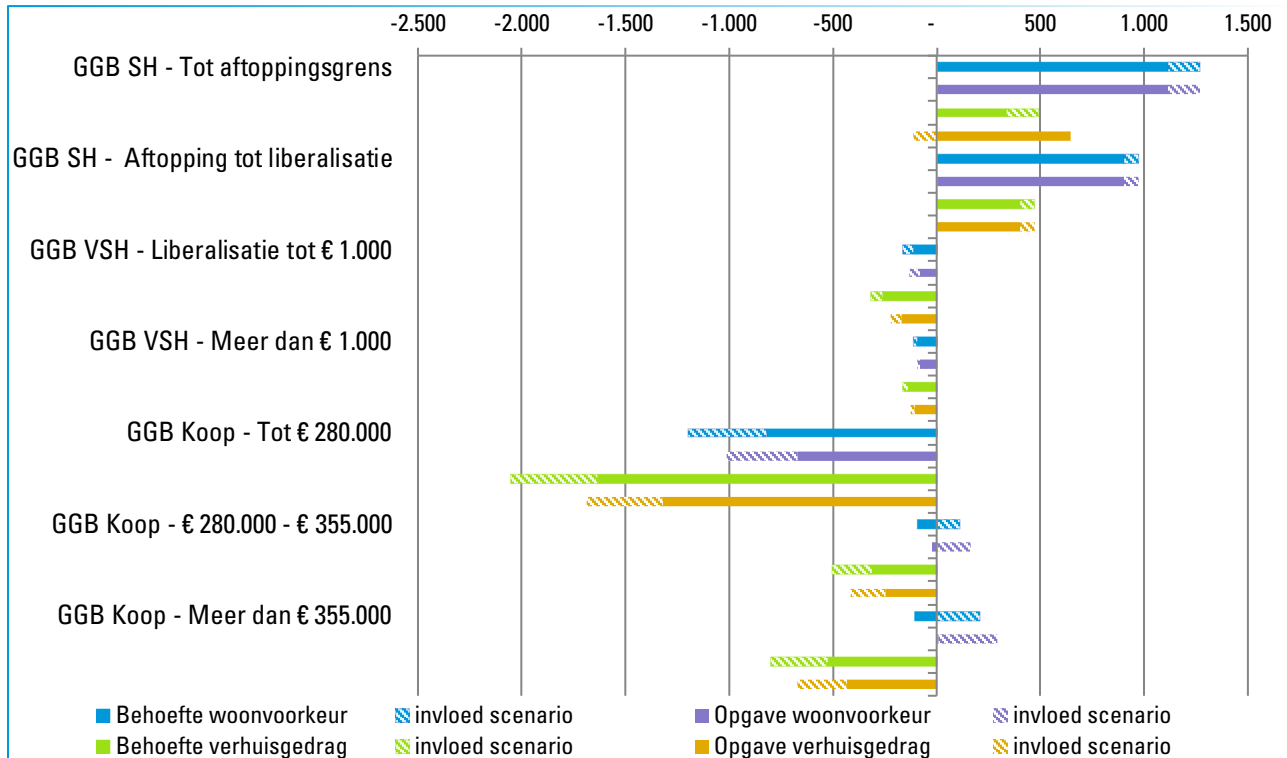
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

4.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in betaalbaar koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). Voor beide prijssegmenten geldt dat huishoudens vaker een primaire woonwens voor dit segment uitspreken dan dat ze er de afgelopen jaren daadwerkelijk naartoe zijn verhuisd. De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een theoretisch overschot aan **vrijesectorhuur** ontstaan in de regio Maastricht Heuvelland, veroorzaakt door een krimp van jongere doelgroepen. Dit zijn vaak de huishoudens die (tijdelijk) op zoek zijn naar dit type woning. We zien dit overschot zowel in de middenhuur (tot € 1.000) als dure (vanaf € 1.000) ontstaan.
- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Wel zien we duidelijke verschillen tussen de verschillende prijssegmenten. Een oorzaak hiervoor ligt deels in de omvang van deze prijssegmenten binnen de huidige voorraad van de regio. Er zijn namelijk relatief veel koopwoningen met een relatief lage waarde in de regio. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen nemen in omvang af (jongere huishoudens), daarnaast willen ouderen juist vaker dit type woning verlaten voor een levensloopgeschikte woning. Met name incurante koopwoningen met grote verduurzamingsopgaven vormen een risico. Tegelijkertijd verwachten we juist dat nieuwbouw in het betaalbare segment ook huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken. In het duurdere segment verwachten we minder problemen. Deze voldoen nog vaker aan de woonwensen van huishoudens. Wel kan ontspanning op de koopwoningmarkt leiden tot een afname van de waarde van deze woningen.

Figuur 9: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

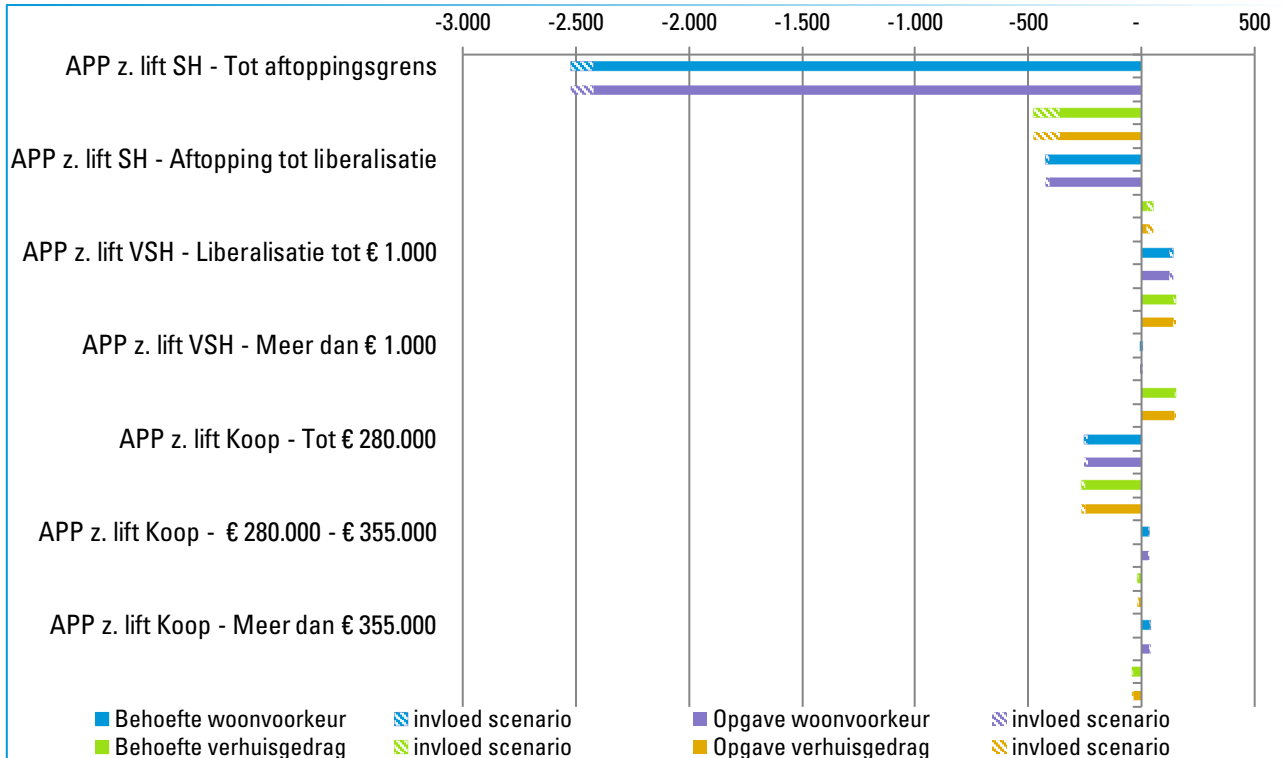


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- De overschotten bij **sociale huurappartementen** zonder lift zijn vrij fors. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Deze doelgroepen staan juist bovenaan de lijst met grootste dalers (zie tabel 5). Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de regio en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 10: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

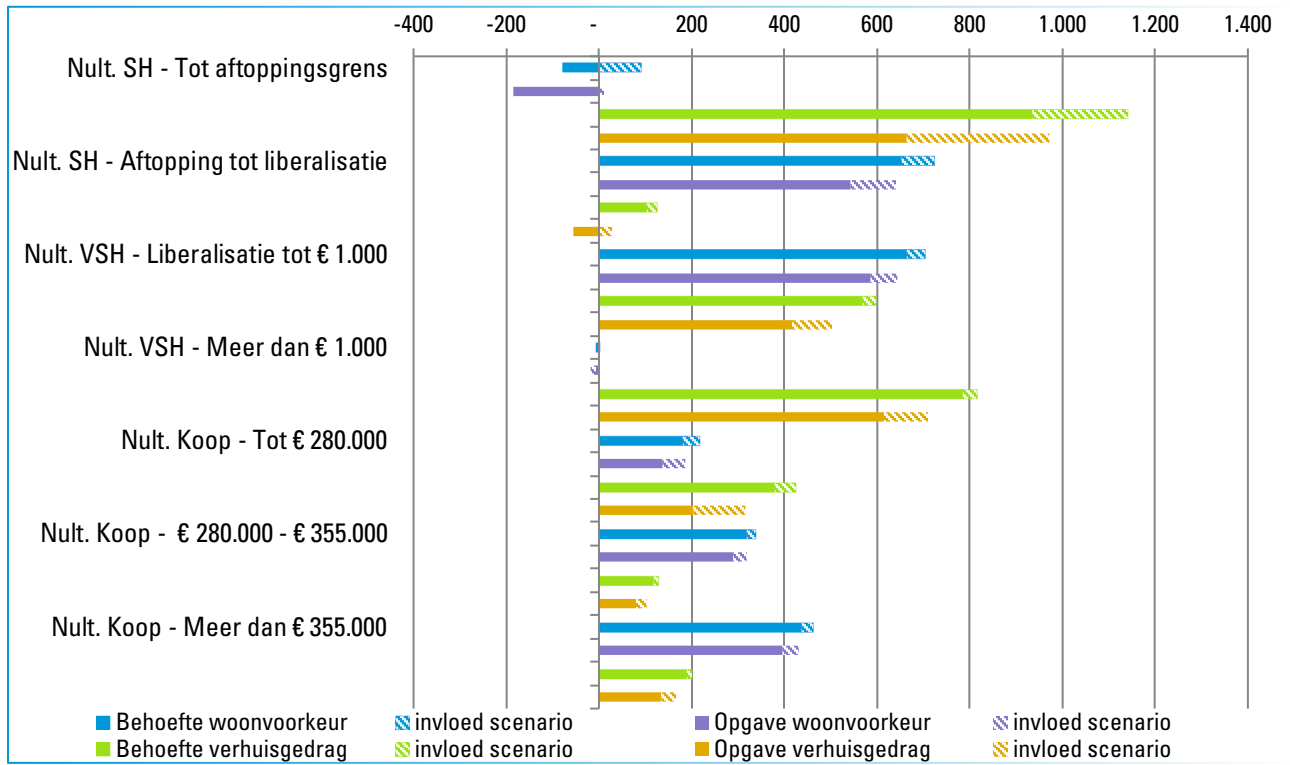


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Grote behoefte aan levensloopgeschikte huurwoningen tussen aftoppingsgrens en € 1.000

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment. De behoefte is het grootst tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. Dit komt voort uit de wens vanuit (met name) ouderen om relatief groot te kunnen blijven wonen. Over het algemeen zijn de goedkopere huurappartementen immers kleiner.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het koopsegment zien we vooral een behoefte aan duurdere nultredenwoningen terug. Dit komt ook doordat de koopappartementen die reeds in de gemeente staan vaak in het betaalbare segment worden aangeboden. Ook hier kan nieuwbouw in het betaalbare koopsegment er echter wel toe leiden dat huishoudens vanuit elders naar de regio trekken. Tegelijkertijd kan dit wel risico's teweegbrengen in de bestaande woningvoorraad. We schatten echter in dat deze risico's beperkter zijn dan in het reguliere grondgebonden segment. Immers voldoen deze woningen wel aan de woonwensen van een vergrijzende bevolking.

Figuur 11: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschild)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

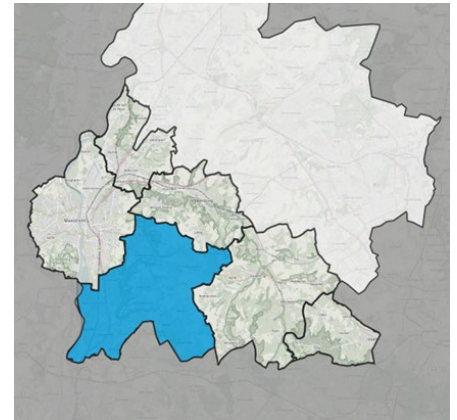
stec groep



Deel B: Verdieping per gemeente

5 Eijsden-Margraten

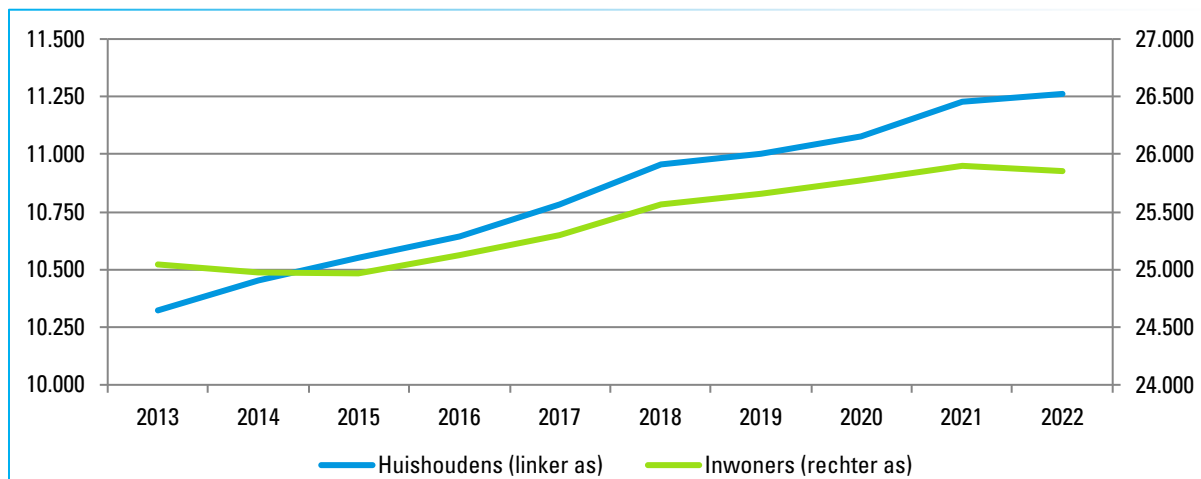
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Eijsden-Margraten. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



5.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Eijsden-Margraten telde in 2022 circa 25.855 inwoners, verdeeld over 11.260 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar fors is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog slechts circa 10.325 huishoudens in de gemeente. Dit is een toename van +940 huishoudens (+9%). Tegelijkertijd zien we dat ook het aantal inwoners is toegenomen, dan wel minder sterk. In totaal bedraagt de toename +810 inwoners vanaf 2013 (+3%). Ook in Eijsden-Margraten is er dus sprake van een huishoudensverdunding, maar de huishoudensontwikkeling is positief genoeg om ook een stijging van het aantal inwoners teweeg te kunnen brengen.

Figuur 12: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Eijsden-Margraten, 2013-2022



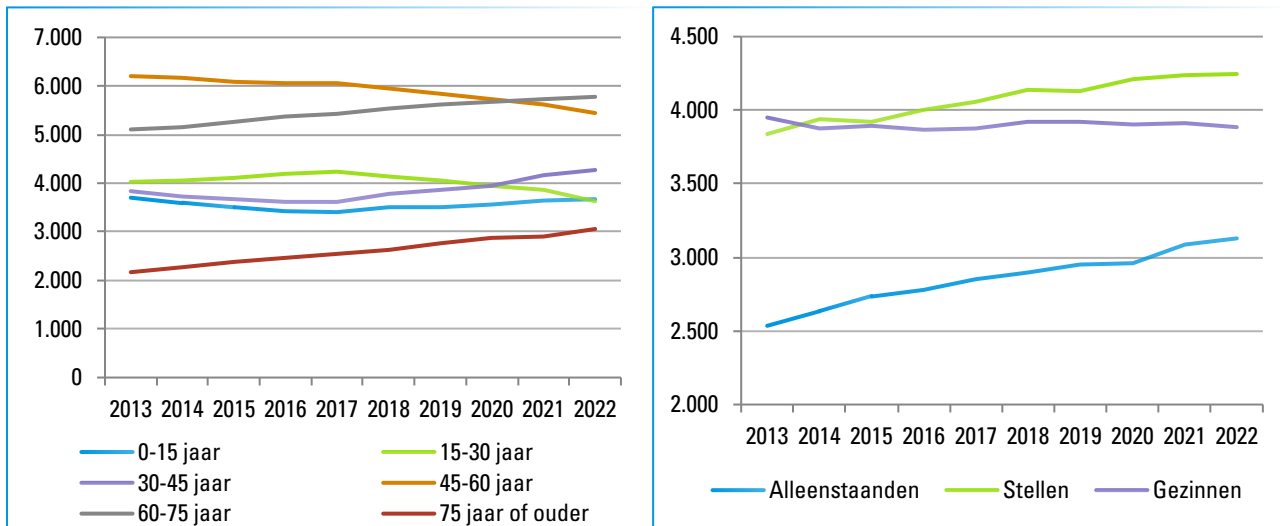
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunding ook in Eijsden-Margraten duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Opvallend is dat de leeftijdsgroep 30 tot 45 jaar vanaf 2017 ook sterk in omvang is toegenomen (+18%). In de leeftijdsgroep 15-30 jaar zien we tot 2018 ook een stijging terug, maar hierna zet dit juist weer om een in sterke daling. Wat betreft de huishoudensontwikkeling zien we dat zowel het aantal

stellen als alleenstaanden fors gestegen is. Het aantal gezinnen is daarentegen licht gedaald. Dit is echter wel een relatief lichte daling ten opzichte van omliggende gemeenten. Dit uit zich dan ook in een positievere huishoudensontwikkeling.

Figuur 13: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Eijsden-Margraten, 2013-2022

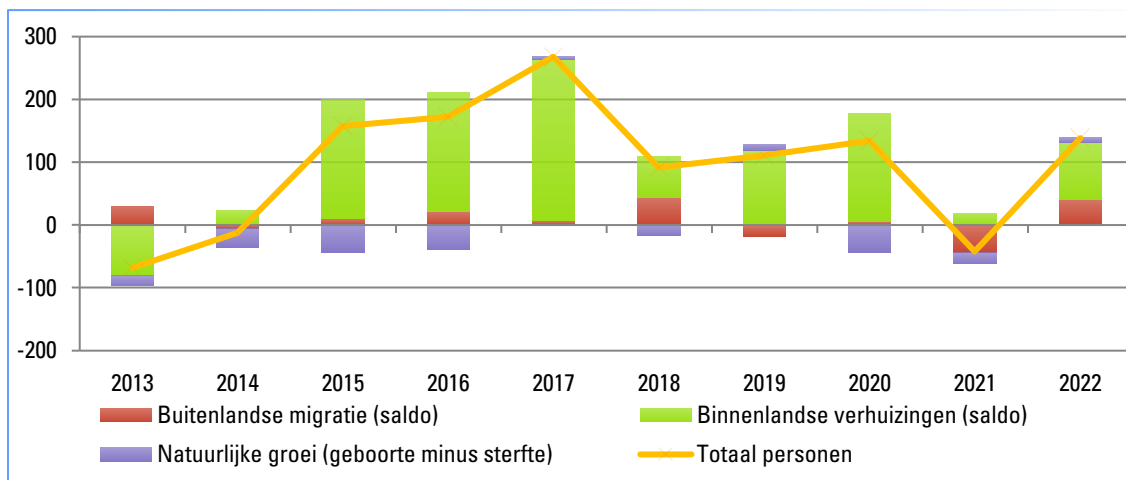


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief binnenlands migratiesaldo en slechts beperkte natuurlijke krimp

De bevolkingsontwikkeling van Eijsden-Margraten is de afgelopen tien jaar zeer positief in vergelijking met andere gemeenten in de regio. Dit komt met name door een zeer positief binnenlands verhuissaldo en door een slechts beperkte natuurlijke krimp. In enkele jaren was er zelfs sprake van een natuurlijke groei. Het binnenlands verhuissaldo was het positiefst tussen 2015 en 2017, in de laatste jaren lag dit iets lager. Verder valt op dat de gemeente in 2021 wel een bevolkingskrimp kende. Dit kwam door een negatief buitenlands verhuissaldo en een zeer beperkt positief binnenlands verhuissaldo. In 2022 is wel weer sprake van een omslag.

Figuur 13: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Eijsden-Margraten, 2013-2022



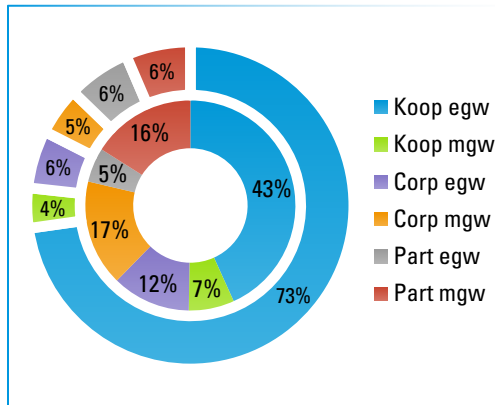
Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

5.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Eijsden-Margraten bestaat in totaal uit circa 11.425 woningen (CBS, 2022). Circa 73% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is meer dan in alle andere gemeenten

binnen de regio. Met name het aandeel corporatiewoningen is daarentegen juist relatief klein. Slechts 11% van de woningvoorraad is in het bezit van een corporatie. Ook het aandeel meergezinswoningen is beperkt in Eijsden-Margraten. Slechts 15% van de woningvoorraad bestaat uit dit type. In de gehele regio Maastricht-Heuvelland is dit 40%.

Figuur 15: Woningvoorraad Eijsden-Margraten (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

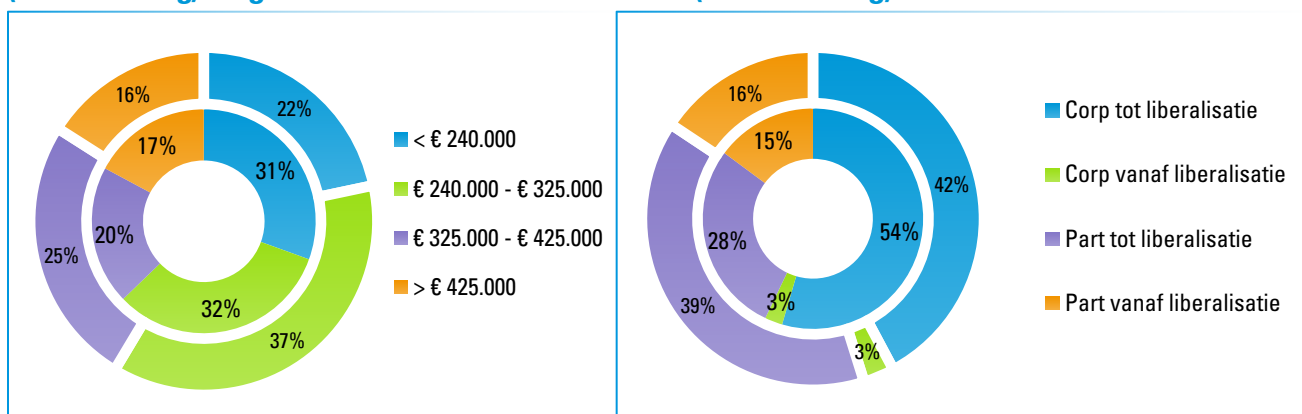


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad relatief duur, wel veel particuliere huur in sociale segment

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad relatief duur is in vergelijking met de gehele regio Maastricht Heuvelland¹¹. Met name koopwoningen met een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) tussen de € 240.000 en € 425.000 komen relatief vaak voor in de gemeente (62% van de gehele koopwoningvoorraad) in vergelijking met de regio (52%). Ook staan er relatief minder woningen met een WOZ-waarde tot € 240.000 in de gemeente dan elders in de regio. In het huursegment zien we dat de meeste huurwoningen worden aangeboden tot de liberalisatiegrens. Dit geldt ook voor de woningen in particulier bezit.

Figuur 16: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Eijsden-Margraten (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

5.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa +240 tot +250 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een toename van circa +240 huishoudens in Eijsden-Margraten (+2%). Dit is een positievere verwachting dan

¹¹ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

elders in de gemeente. Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent slechts een licht positievere ontwikkeling. Waar we elders in de regio de laatste jaren een zeer positiever migratiesaldo terugzien, valt dit in Eijsden-Margraten mee. Met name in 2021 was de ontwikkeling negatief ten opzichte van eerdere jaren. Dit zorgt ervoor dat het actuele migratiescenario een groei van +250 huishoudens laat zien tot 2033. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Eijsden-Margraten is daarmee +240 tot +250 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Eijsden-Margraten	11.290	+240	+250

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Eijsden-Margraten waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met circa 15%. Het aantal gezinnen blijft wel toenemen tot circa +125 huishoudens in het actuele migratiescenario (+3%). Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+15%).

Tabel 8: Huishoudensontwikkeling Eijsden-Margraten tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	875	-125 (-14%) tot -125 (-14%)	750 tot 750
Gezinnen	3.935	+120 (+3%) tot +125 (+3%)	4.055 tot 4.060
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.480	-365 (-15%) tot -365 (-15%)	2.110 tot 2.115
Alleenstaanden en stellen 65-plus	3.960	+610 (+15%) tot +610 (+15%)	4.565 tot 4.570
Overig	45	+5 (+9%) tot +5 (+9%)	50 tot 50
Totaal	11.290	+240 (+2%) tot +250 (+2%)	11.535 tot 11.545

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

De huishoudens in Eijsden-Margraten hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Eijsden-Margraten wonen 8.155 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is 72% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn gezinnen met een hoog inkomen. Tot 2033 zien we de positiefste ontwikkeling terug bij alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +280 huishoudens toe. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.
- De overige 3.090 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is de doelgroep gezinnen met een hoog inkomen verreweg de grootste doelgroep (32%). Ook in dit woonmilieu verwachten we echter de grootste groei onder alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. In een landelijk woonmilieu neemt deze doelgroep naar verwachting met +80 huishoudens toe.

Tabel 9: Doelgroepenontwikkeling Eijsden-Margraten tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ¹²	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	240	-35	-35
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		335	-50	-50
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		655	+20	+20
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		2.110	+65	+70
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		575	-85	-85
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		1.180	-175	-175
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.810	+280	+280
Ruim(t)e genieurs	A&S 65+	Midden en hoog		1.255	+195	+195
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag		125	-20	-20
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	180	-25	-25	
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag	210	+5	+5	
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog	960	+30	+30	
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag	235	-35	-35	
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	490	-70	-70	
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag	520	+80	80	
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog	375	+60	60	
Totaal				11.245	+240	+250

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

5.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoeftes komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredewoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- De behoefte aan **sociale huur** is relatief groot. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Eijsden-Margraten nog relatief weinig uit dit type woning bestaat en de koopwoningvoorraad van de gemeente ook relatief duur is. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.
- In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredewoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredewoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredewoning zijn als een appartement met lift.

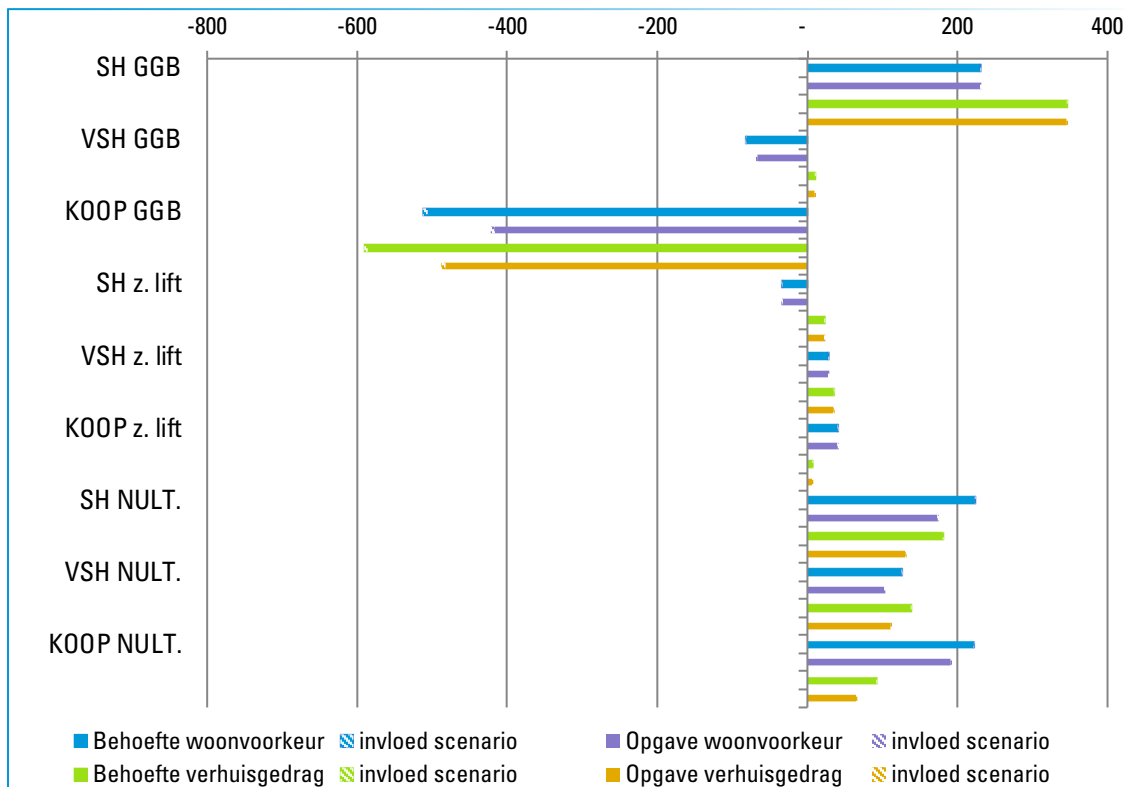
¹² De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Tabel 10: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+230	+230	+230	+230	+345	+345	+345	+345
GGB vrijesectorhuur	-80	-80	-70	-65	+10	+10	+10	+10
GGB koop	-510	-505	-420	-415	-590	-585	-490	-480
APP z. lift sociale huur	-30	-30	-30	-30	+25	+25	+25	+25
APP z. lift vrijesectorhuur	+25	+25	+25	+25	+35	+35	+35	+35
APP z. lift koop	+40	+40	+40	+40	+5	+5	+5	+5
NULT. sociale huur	+220	+225	+175	+175	+180	+180	+130	+130
NULT. vrijesectorhuur	+125	+125	+100	+100	+140	+140	+110	+110
NULT. koop	+220	+220	+190	+190	+90	+90	+65	+65
Totaal	+240	+250	+240	+250	+240	+250	+240	+250

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 17: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

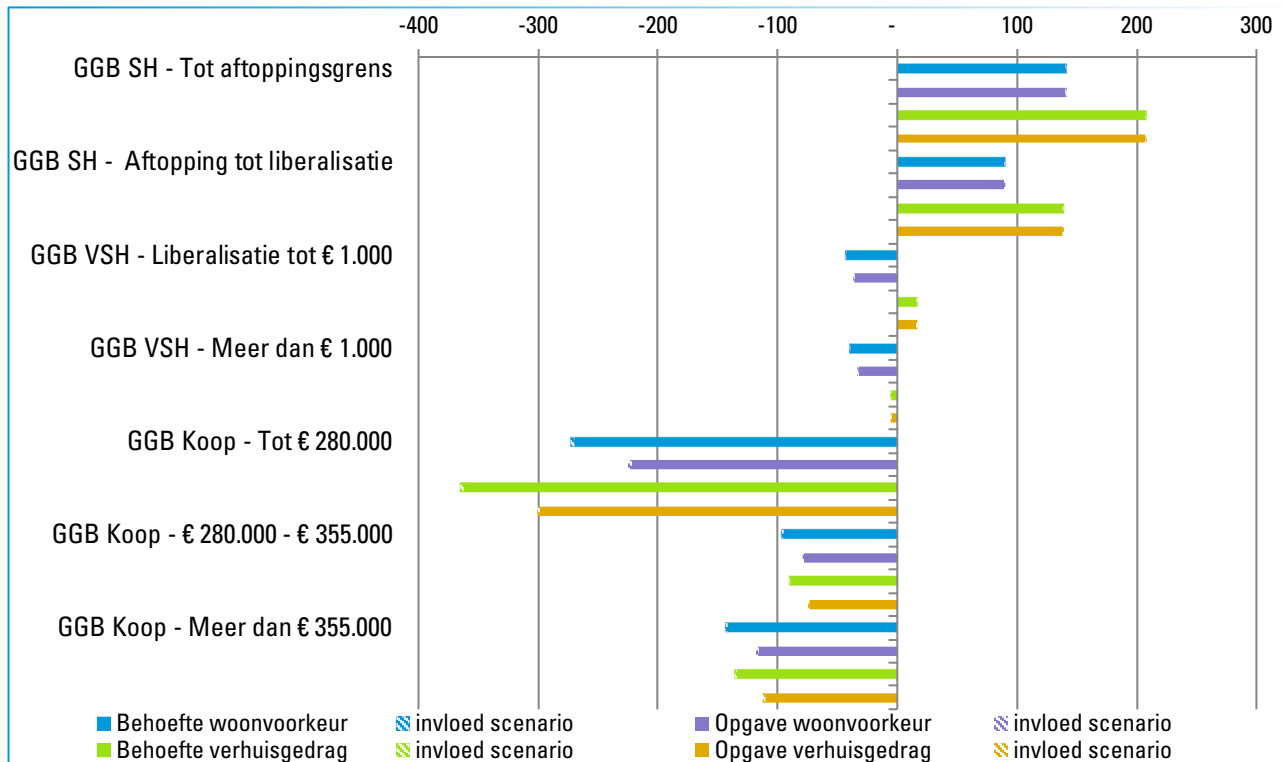
5.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een theoretisch overschot aan **vrijesectorhuur** ontstaan in Eijsden-Margraten, veroorzaakt door een krimp van jongere doelgroepen. Dit zijn vaak de huishoudens die (tijdelijk) op zoek zijn naar dit type woning. We zien dit overschot zowel in de middenhuur (tot € 1.000) als dure (vanaf € 1.000) ontstaan.

- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.

Figuur 18: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

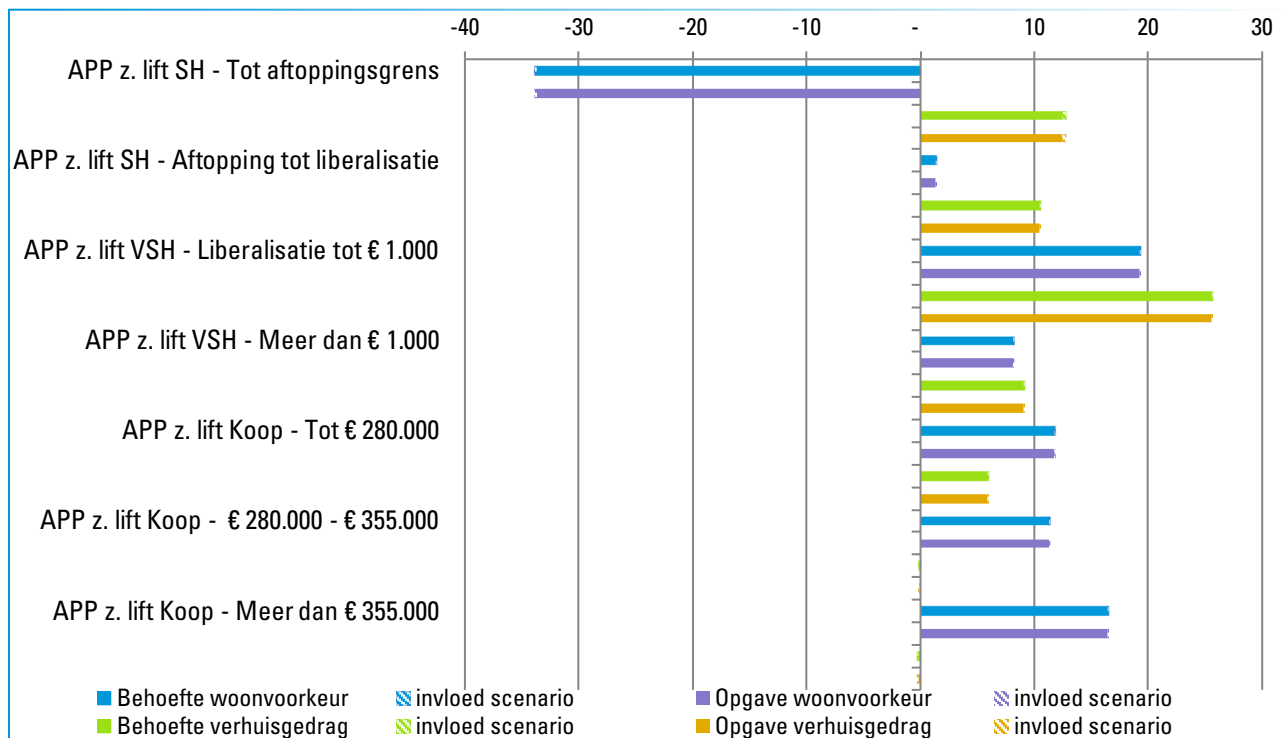


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooraf overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting kleine overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen. Het overschot is wel beperkt doordat de bestaande voorraad slechts voor een klein deel uit dit type bestaat.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 19: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

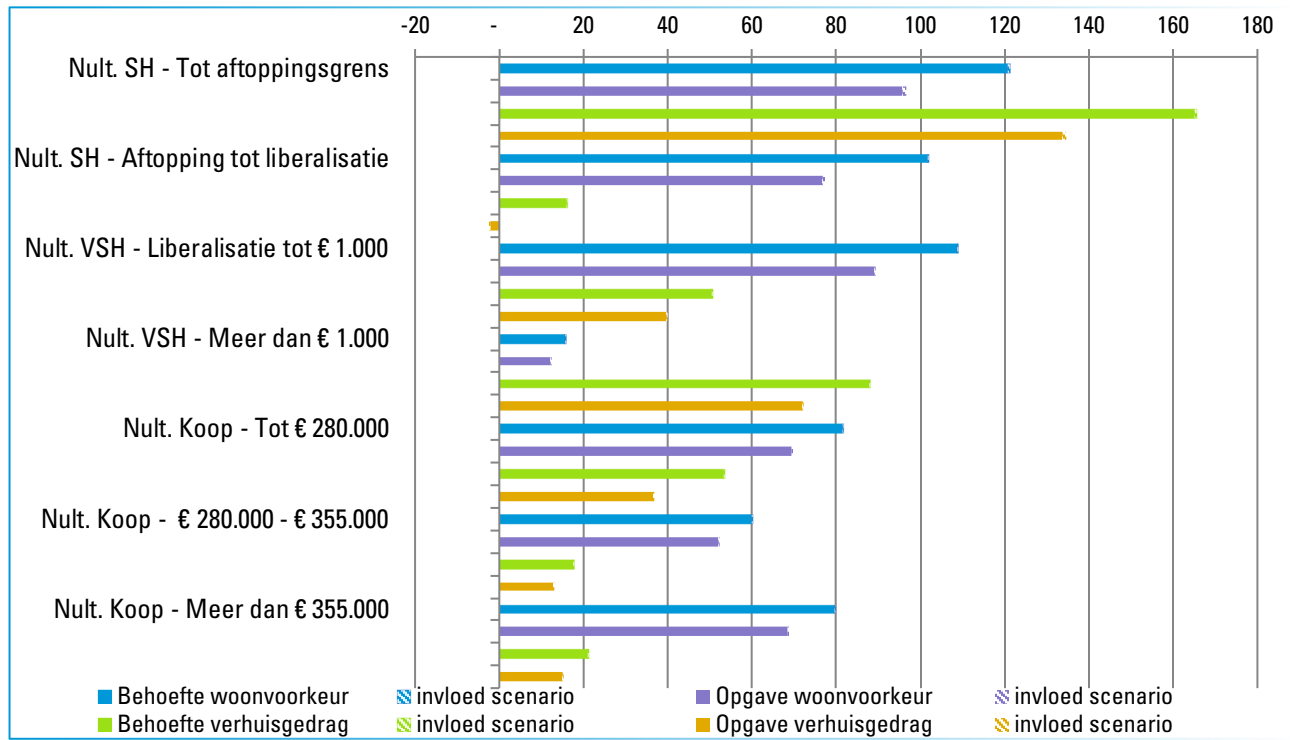


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredenwoningen is zeer divers

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

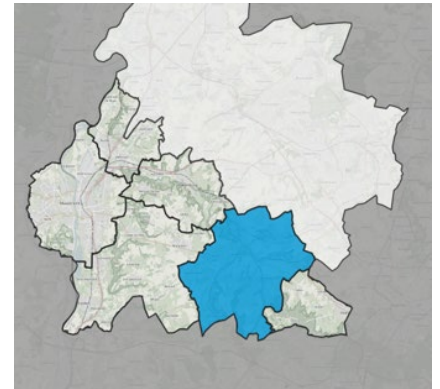
Figuur 20: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

6 Gulpen-Witterm

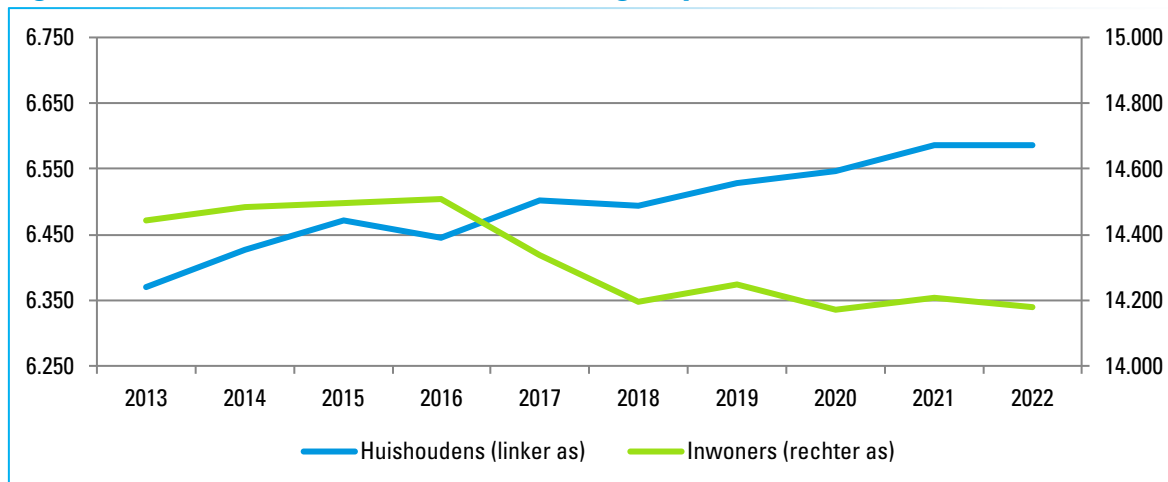
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Gulpen-Witterm. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroombmodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



6.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Gulpen-Witterm telde in 2022 circa 14.180 inwoners, verdeeld over 6.585 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 6.370 huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat er sprake is geweest van +215 huishoudens (+3%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -265 inwoners vanaf 2013 (-2%). Dit komt met name door een sterke afname tussen 2016 en 2018. De huishoudenstoename en bevolkingskrimp duidt op huishoudensverdunding als gevolg van vergrijzing.

Figuur 21: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Gulpen-Witterm, 2013-2022



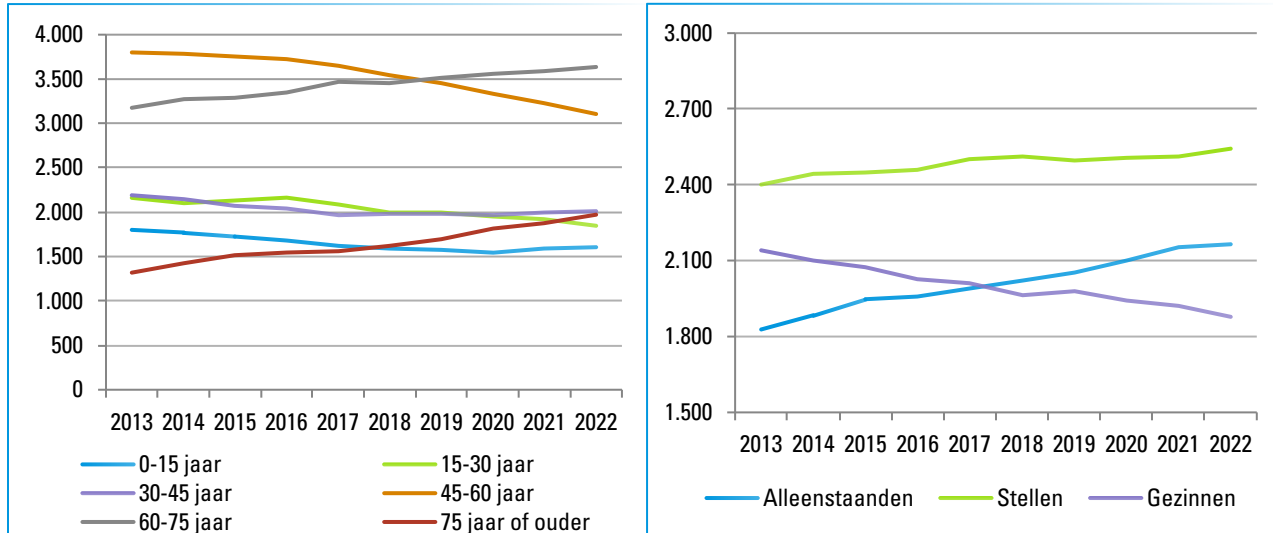
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunding in Gulpen-Witterm duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Opvallend is dat de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder nu zelfs de twee na grootste leeftijdsgroep in de gemeente is. Verder zien we dat de leeftijdsgroepen 0-15 jaar en 30-45 jaar vanaf 2013 eerst in omvang afnamen, maar de laatste jaren juist weer stabiliseren of zelfs licht toenemen. Deze ontwikkeling zien we in de samenstelling van de huishoudens nog niet direct terug. Met name het aantal

alleenstaanden is sterk toegenomen in de afgelopen tien jaar (+18%). Daar staat een forse daling van het aantal gezinnen tegenover (-12%).

Figuur 22: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Gulpen-Wittem, 2013-2022

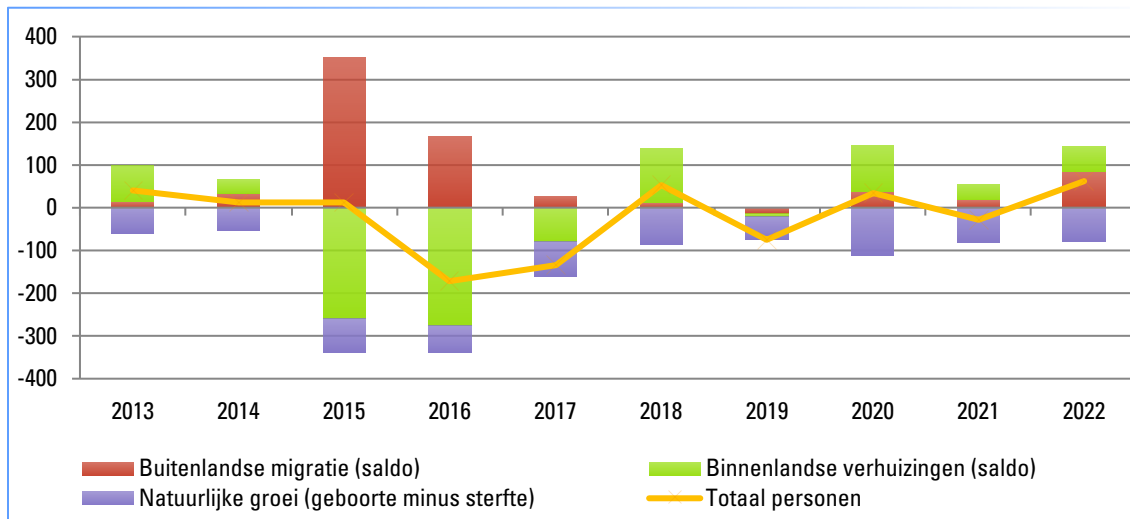


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief binnenlands migratiesaldo en slechts beperkte natuurlijke krimp

De bevolkingsontwikkeling van Gulpen-Wittem is negatief, gezien over de afgelopen tien jaar. Dit komt met name door een sterk negatief binnenlands verhuissaldo in 2015 en 2016. Daarnaast is er sinds 2013 elk jaar sprake geweest van een natuurlijke krimp. Er overlijden dus meer mensen dan dat er geboren worden. Een gevolg van de sterke vergrijzing. In 2022 zagen we dat het totaal aantal personen in Gulpen-Wittem weer licht toenam. Dit kwam door zowel een positief binnenlands als buitenlands migratiesaldo.

Figuur 23: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Gulpen-Wittem, 2013-2022



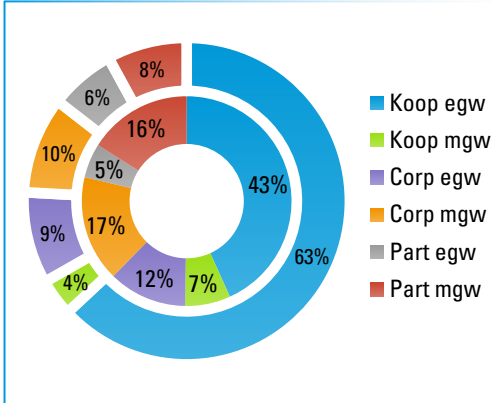
Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

6.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Gulpen-Wittem bestaat in totaal uit circa 6.885 woningen (CBS, 2022). Circa 63% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Zowel het aandeel corporatie- als particuliere huurwoningen is

daarentegen juist relatief klein. Slechts 33% van de woningvoorraad is een huurwoning. Dit is 50% in de gehele regio. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein (22%). In de gehele regio is dit 40%.

Figuur 24: Woningvoorraad Gulpen-Witterm (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

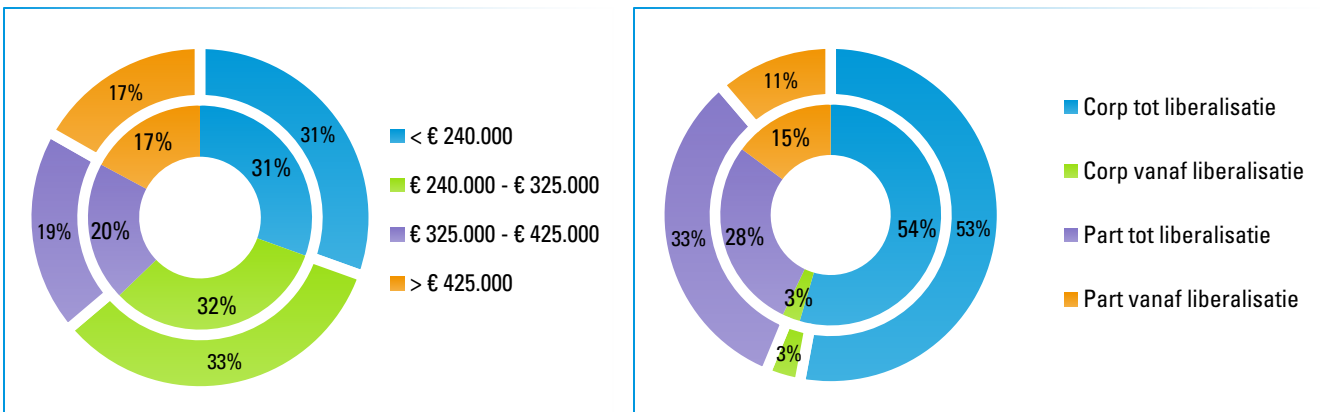


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad vergelijkbaar met regio, particuliere huur relatief goedkoop

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland¹³. Dit betekent dat het merendeel van de koopwoningen een WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) had tot de € 325.000 (64%). Verder zien we dat het merendeel van de huurwoningen worden aangeboden onder de liberalisatiegrens. Dit geldt zowel voor corporatie- als particuliere huurwoningen. Met name het aandeel particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens is relatief hoog in vergelijking met de regio als geheel.

Figuur 25: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Gulpen-Witterm (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

6.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -85 tot +265 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -85 huishoudens in Gulpen-Witterm (-1%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat de jaren 2015 en 2016, met een negatieve bevolkingsontwikkeling, niet zijn meegewogen. Dit zorgt ervoor

¹³ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

dat het actuele migratiescenario een groei van +265 huishoudens laat zien tot 2033. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Gulpen-Witter is daarmee -85 tot +265 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 11: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Gulpen-Witter	6.635	-85	+265

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Gulpen-Witter waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met meer dan 15%. Ook het aantal gezinnen neemt naar verwachting af, dan wel minder sterk (-6% tot -1%). Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+20 tot +26%).

Tabel 12: Huishoudensontwikkeling Gulpen-Witter tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	470	-70 (-15%) tot -50 (-10%)	400 tot 420
Gezinnen	1.925	-120 (-6%) tot -25 (-1%)	1.805 tot 1.900
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	1.655	-395 (-24%) tot -325 (-20%)	1.260 tot 1.330
Alleenstaanden en stellen 65-plus	2.555	+500 (+20%) tot +660 (+26%)	3.055 tot 3.215
Overig	35	0 (-4%) tot 0 (+1%)	35 tot 35
Totaal	6.635	-85 (-1%) tot +265 (+4%)	6.555 tot 6.900

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

De huishoudens in Gulpen-Witter hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Gulpen-Witter wonen 2.645 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is slechts 40% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn ouderen met een laag inkomen. Tot 2033 zien we bij deze doelgroep ook de positiefste ontwikkeling. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +145 tot +190 huishoudens toe. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.
- De overige 3.955 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. In Gulpen-Witter wonen daarmee relatief gezien de meer huishoudens in dit woonmilieu dan in de andere gemeenten. Ook in dit woonmilieu is de doelgroep ouderen met een laag inkomen het grootst. Wel zien we dat ook relatief veel gezinnen met een hoog inkomen in dit woonmilieu wonen. Verder verwachten we de grootste groei onder alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. In een landelijk woonmilieu neemt deze doelgroep naar verwachting met +195 tot +260 huishoudens toe.

Tabel 13: Doelgroepenontwikkeling Gulpen-Wittem tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ¹⁴	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	135	-20	-15
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		100	-15	-10
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		240	-15	-5
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		465	-30	-5
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		305	-75	-60
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		345	-80	-70
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		735	+145	+190
Ruim(t)je genietters	A&S 65+	Midden en hoog		320	+65	+85
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk	105	-15	-10
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		130	-20	-15
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		320	-20	-5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		900	-55	-10
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		395	-95	-80
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		605	-145	-120
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		1.005	+195	+260
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		495	+95	+130
Totaal				6.605	-80	+265

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

6.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredewoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- De behoefte aan **sociale huur** is relatief groot. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Gulpen-Wittem nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.
- In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Gulpen-Wittem uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredewoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredewoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredewoning zijn als een appartement met lift. Verder zien we dat met name in dit segment het verschil tussen het basisscenario en het migratiescenario relatief groot is. Meer dan de helft van het overschot wordt te niet gedaan, mocht het migratiescenario uitkomen.

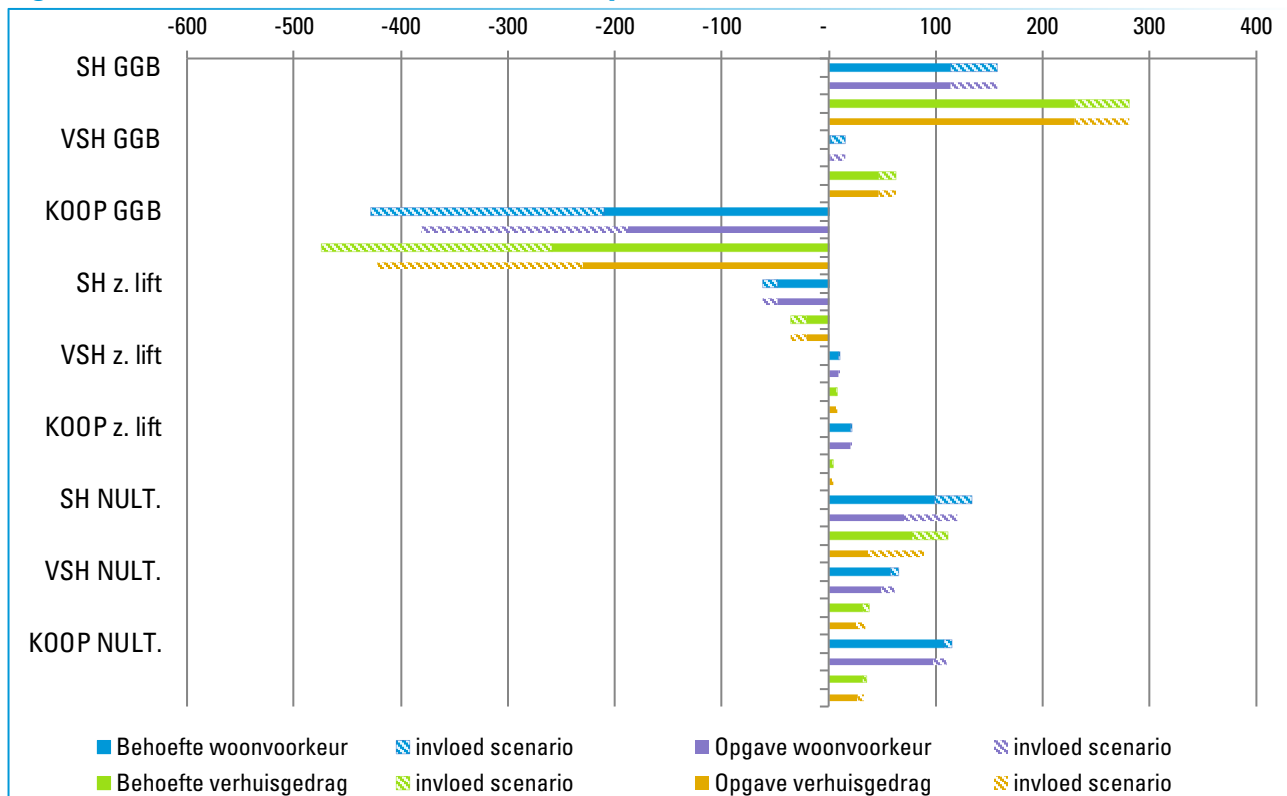
¹⁴ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Tabel 14: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+115	+160	+115	+160	+230	+280	+230	+280
GGB vrijesectorhuur	0	+15	0	+15	+45	+65	+45	+65
GGB koop	-430	-210	-380	-185	-475	-260	-425	-230
APP z. lift sociale huur	-60	-50	-60	-50	-35	-20	-35	-20
APP z. lift vrijesectorhuur	+10	+10	+10	+10	+5	+10	+5	+10
APP z. lift koop	+20	+20	+20	+20	+5	+5	+5	+5
NULT. sociale huur	+100	+135	+70	+120	+80	+110	+35	+90
NULT. vrijesectorhuur	+60	+65	+50	+60	+30	+40	+25	+35
NULT. koop	+110	+115	+100	+110	+30	+35	+25	+35
Totaal	-80	265	-80	+265	-80	265	-80	+265

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfthallen.

Figuur 24: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

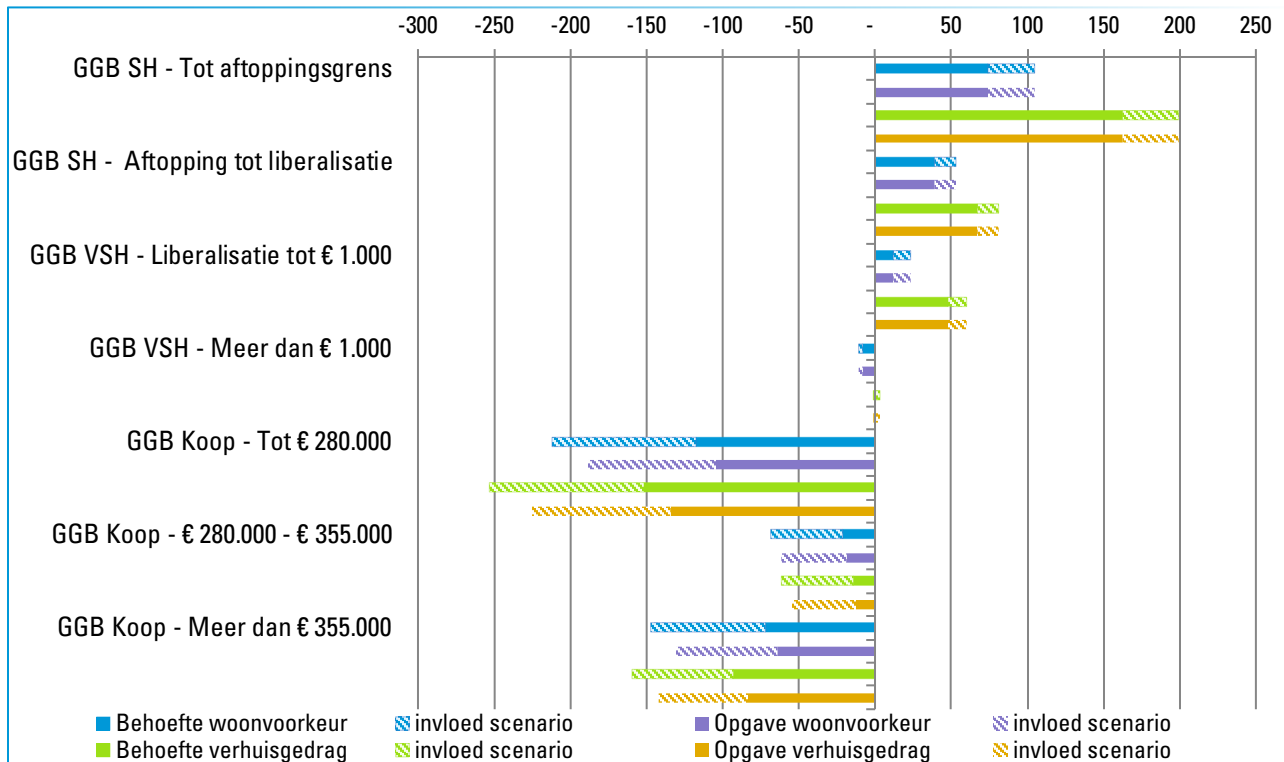
6.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een lichte behoefte naar middenhuurwoningen ontstaan in Gulpen-Wittem. Dit komt doordat het vrijesectorhuursegment op dit moment nog beperkt van omvang is in de gemeente. Naar dure huur zien we wel een licht overschot.

- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.

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

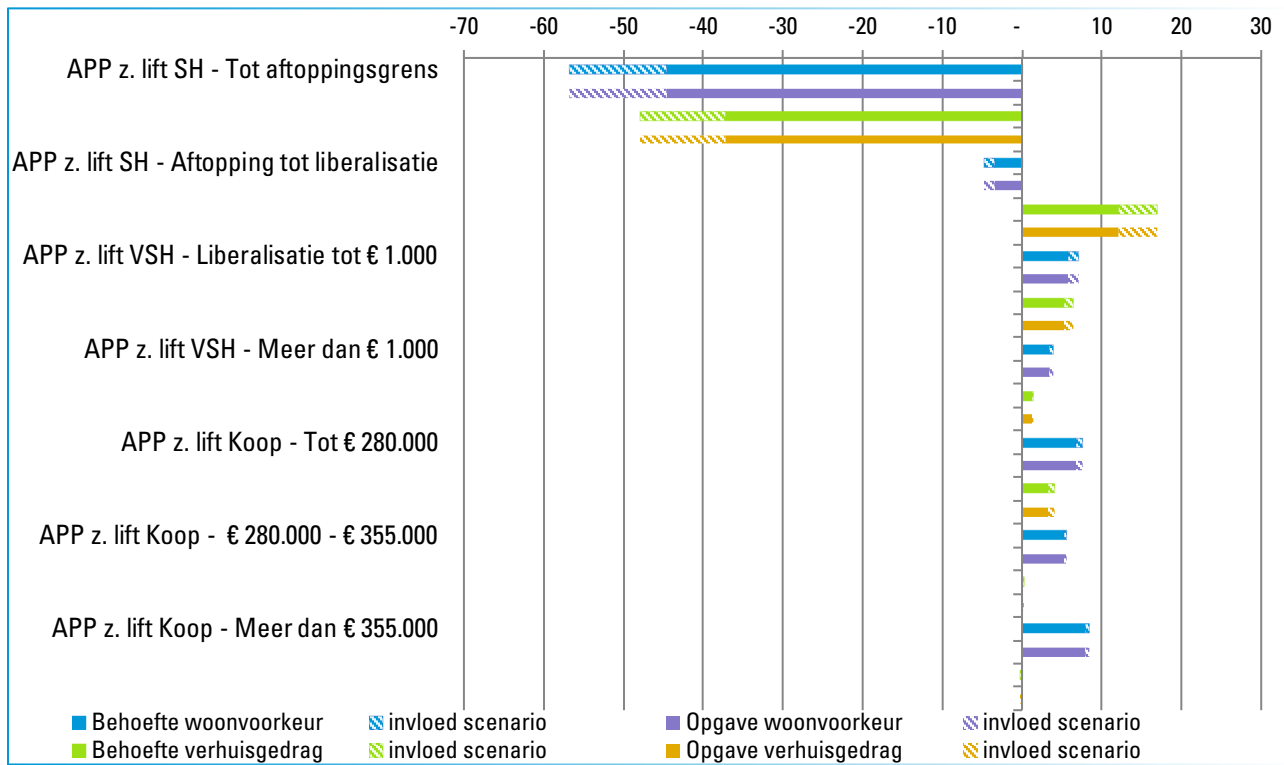


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooraf overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

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

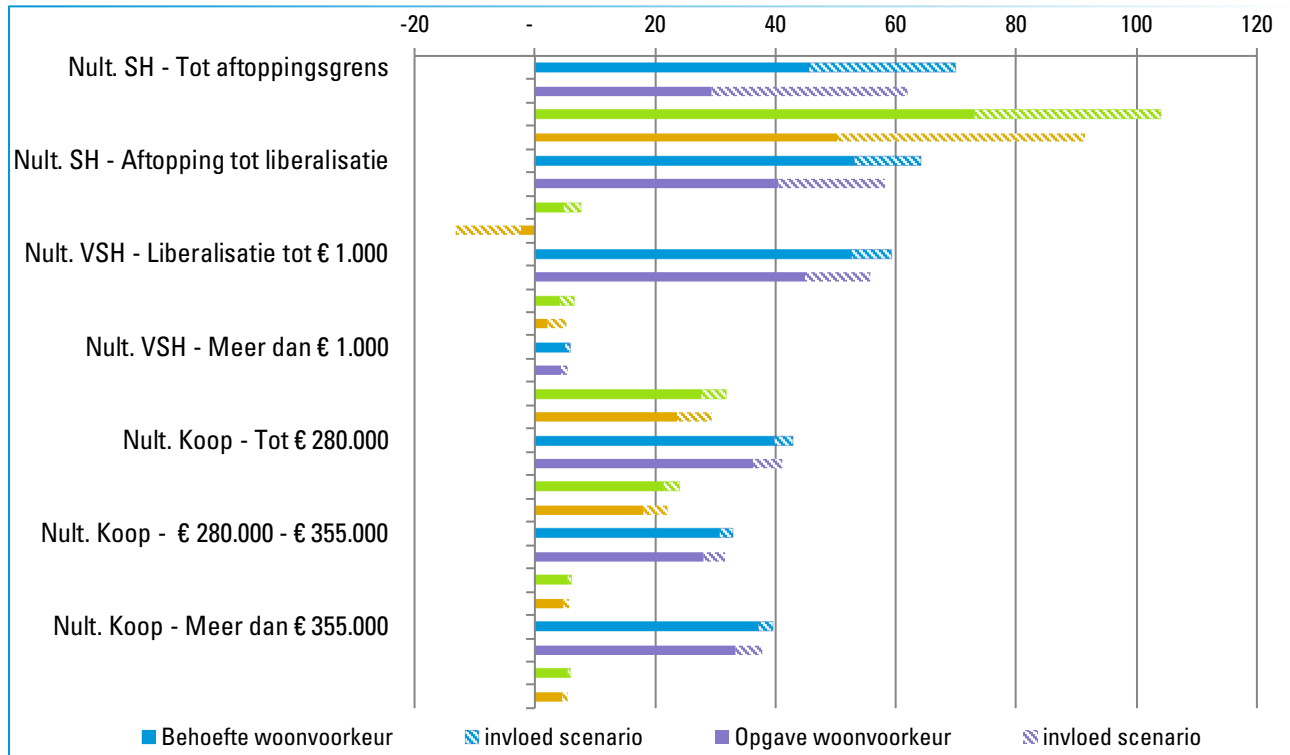


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredenwoningen is zeer divers

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

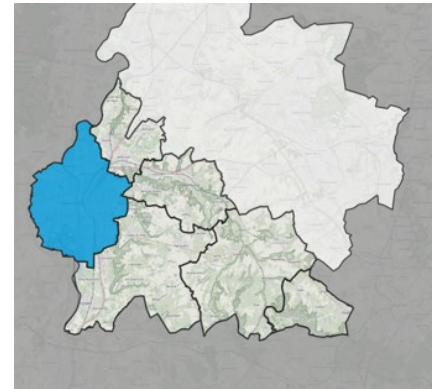
Figuur 27: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

7 Maastricht

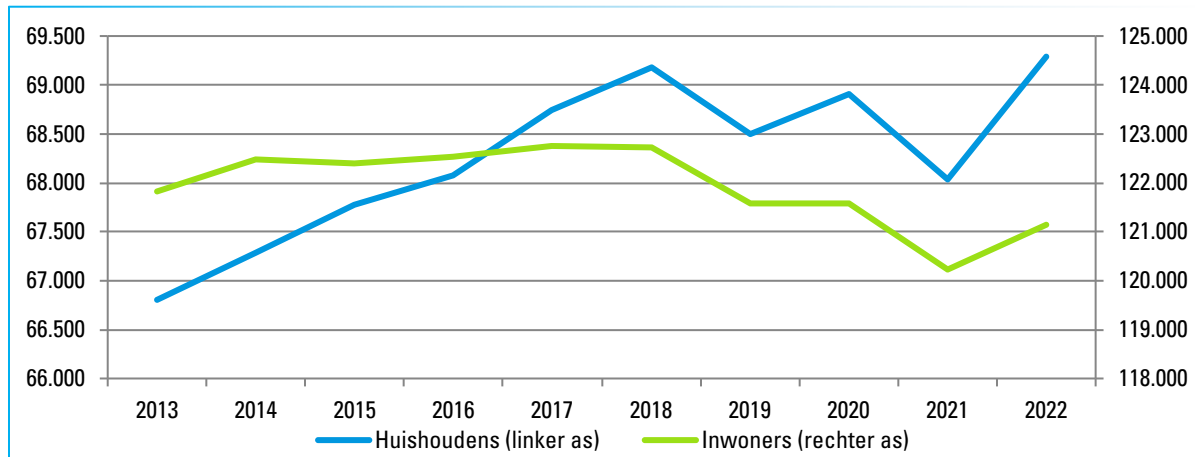
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Maastricht. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



7.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Maastricht telde in 2022 circa 121.150 inwoners, verdeeld over 69.290 huishoudens¹⁵ (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar fors is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog slechts circa 66.805 huishoudens in de gemeente. Dit is een toename van +2.485 huishoudens (+4%). Tegelijkertijd is het aantal inwoners in dezelfde periode juist afgenomen. In 2013 woonden er immers nog circa 121.820 inwoners in Maastricht. Dit is een afname van -670 inwoners (-1%). Opvallend is wel de forse stijging van 2021 naar 2022. In algemeenheid duiden deze op een huishoudensverduunning. Vergrijzing is de belangrijkste oorzaak van deze verduunning.

Figuur 30: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Maastricht, 2013-2022



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

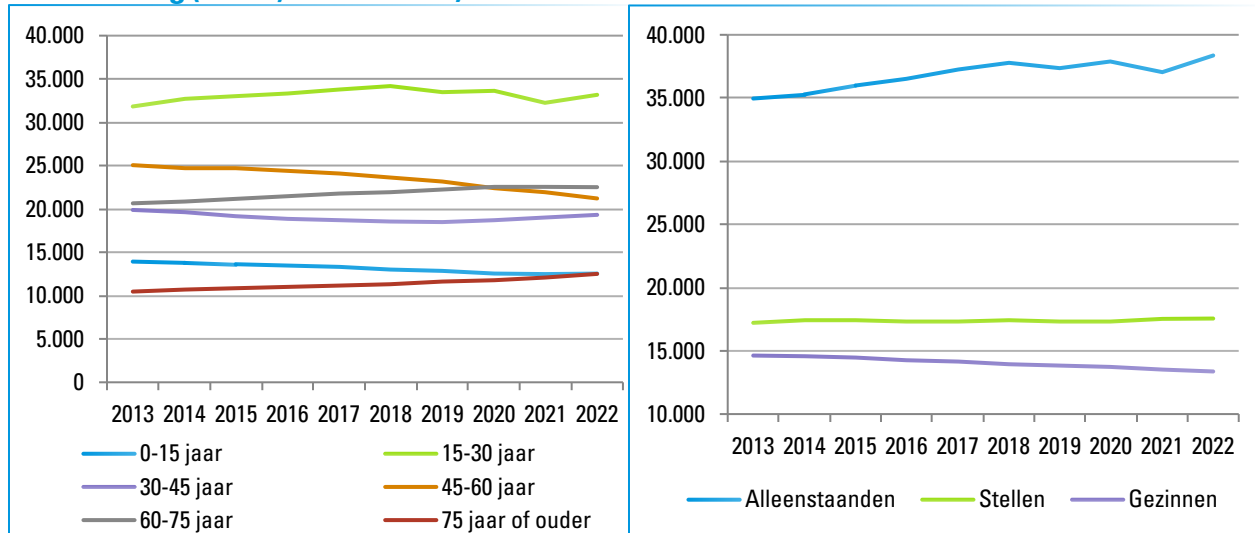
Vergrijzing en huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverduunning in Maastricht duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. De leeftijdsgroep tussen de 15 en 30 jaar blijft echter het sterkst vertegenwoordigd. Dit komt onder meer door de grote studentenpopulatie in deze stad. De omvang van deze leeftijdsgroep is

¹⁵ Met name in de gemeente Maastricht bestaan verschillen tussen het aantal huishoudens volgens CBS en volgens de Progneff2021. Dit wordt veroorzaakt onder invloed van in Maastricht woonachtige studenten. Zij wonen slechts deels in de reguliere woningvoorraad. Enkel wanneer dat het geval is, zijn zij meegewogen in de huishoudensprognose.

de afgelopen tien jaar ook vrij stabiel gebleven. Uitgesplitst naar huishoudenssamenstelling zien we dat het aandeel alleenstaanden in Maastricht zeer fors is (55%). Dit aandeel is de afgelopen tien jaar ook toegenomen. Het aantal gezinnen nam daarentegen juist licht af.

Figuur 31: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Maastricht, 2013-2022

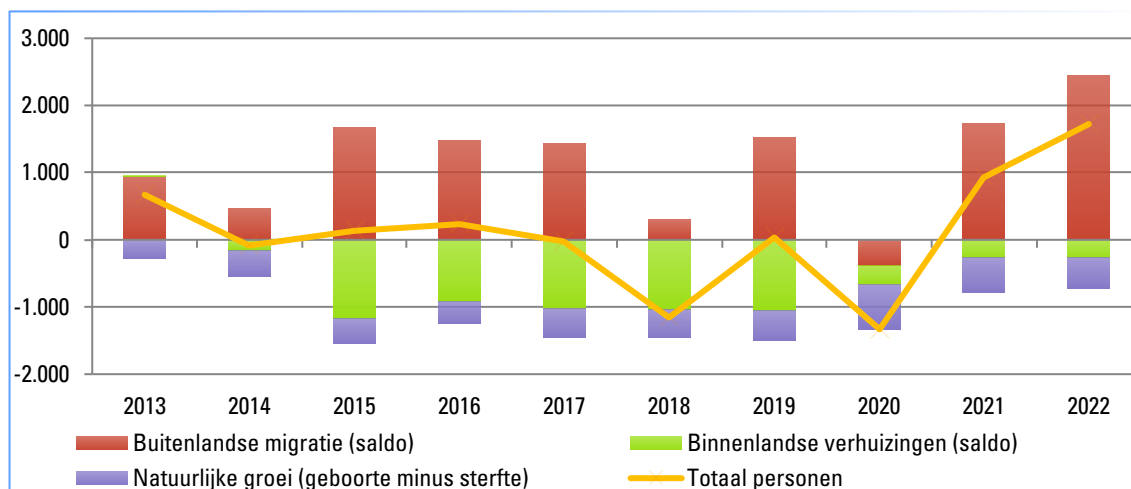


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief buitenlands migratiesaldo zorgt laatste jaren voor sterke bevolkingsgroei

De bevolkingsontwikkeling van Maastricht was over de laatste tien jaar gezien negatief. In 2021 en 2022 zien we echter een zeer positief beeld terug. Dit komt met name door een positief buitenlands migratiesaldo. Deze was juist tijdens de coronacrisis omgeslagen in een negatief saldo. Tegelijkertijd was ook het binnenlands verhuissaldo minder negatief dan in eerdere jaren. In alle afgelopen tien jaar zien we wel een natuurlijke krimp. Dat betekent dat er meer mensen overlijden dan geboren worden in Maastricht. Dit is het gevolg van de vergrijzing van de gemeente.

Figuur 32: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Maastricht, 2013-2022

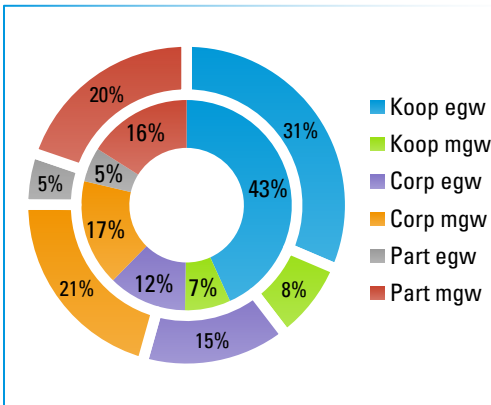


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

7.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Maastricht bestaat in totaal uit circa 67.625 woningen (CBS, 2022). Circa 31% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de overige gemeenten in de regio. De huurwoningvoorraad is daarentegen juist relatief groot. Zowel in corporatie- als in particulier bezit. Ook zien we door het stedelijke karakter van Maastricht dat de woningvoorraad relatief veel meergezinswoningen bevat.

Figuur 33: Woningvoorraad Maastricht (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

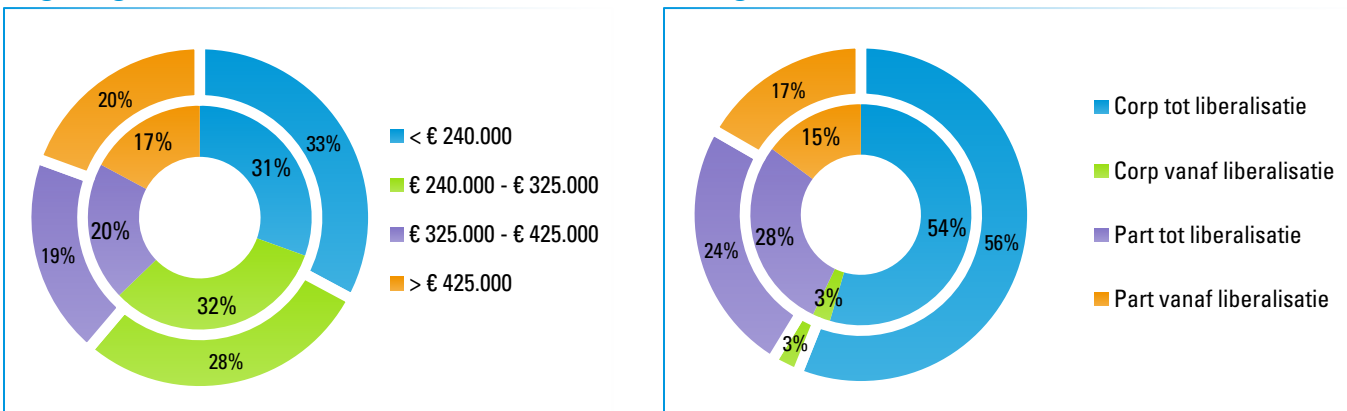


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke vertegenwoordiging Maastricht in regio zorgt voor vergelijkbare verdeling naar prijssegmenten

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland ¹⁶. Dit komt doordat de woningvoorraad van de gemeente Maastricht een groot deel uitmaakt van de totale regionale voorraad. Er zijn wel lichte verschillen. Zo zijn er in de gemeente Maastricht zowel relatief meer koopwoningen met een lage WOZ-waarde tot € 240.000 als koopwoningen met een hoge WOZ-waarde vanaf € 425.000 (peildatum 1 januari 2021). In het huursegment valt op dat een relatief groot deel van de particuliere huurwoningvoorraad boven de liberalisatiegrens wordt aangeboden.

Figuur 34: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Maastricht (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

¹⁶ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

7.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa +375 tot +835 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een toename van circa +375 huishoudens in Maastricht (+1%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat in 2021 en 2022, jaren met een positief migratiesaldo, enkel in het migratiescenario zijn meegewogen. Dit zorgt ervoor dat het actuele migratiescenario een groei van +835 huishoudens laat zien tot 2033. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Maastricht is daarmee +375 tot +835 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 15: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Maastricht	68.075	+375	+835

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Maastricht waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met circa 10%. Het aantal gezinnen neemt daarentegen toe met circa 7 tot 8%. Dit is meer dan in de overige gemeenten in de regio. Ook het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar neemt naar verwachting fors toe (+18% tot +19%).

Tabel 16: Huishoudensontwikkeling Maastricht tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	21.840	-2.240 (-10%) tot -2.110 (-10%)	19.600 tot 19.735
Gezinnen	13.640	+945 (+7%) tot 1.045 (+8%)	14.585 tot 14.685
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	14.720	-1.560 (-11%) tot -1.470 (-10%)	13.160 tot 13.250
Alleenstaanden en stellen 65-plus	17.525	+3.230 (+18%) tot +3.370 (+19%)	20.760 tot 20.900
Overig	345	-5 (-1%) tot 0 (0%)	345 tot 345
Totaal	68.075	+375 (+1%) tot +835 (+1%)	68.450 tot 68.910

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

De huishoudens in Maastricht hebben we verdeeld naar 25 doelgroepen. Het volgende valt op:

- In de gemeente Maastricht wonen 45.640 huishoudens in een stedelijk woonmilieu. Dit is het merendeel van alle huishoudens (62%). De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen. Circa 28% van de stedelijk wonende huishoudens behoort tot deze doelgroep. Tot 2033 zien we dat ouderen met een laag inkomen het sterkst in aantal toenemen (+1.420 tot +1.485 huishoudens).
- Verder wonen in de gemeente Maastricht 21.595 huishoudens in een suburbaan of dorps woonmilieu. Ook binnen dit woonmilieu is de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een laag inkomen het grootst. We zien ook in dit woonmilieu dat ouderen met een laag inkomen het sterkst in aantal toenemen tot 2033.
- De overige 495 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. 35% van hen zijn ouder dan 65 jaar. De grootste toename zien we ook onder ouderen. In totaal verwachten we in dit woonmilieu een toename van circa +35 huishoudens vanuit de oudere doelgroep.

Tabel 17: Doelgroepenontwikkeling Maastricht tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ¹⁷	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE	
JULB (jong urbaan, laag budget)	A&S < 35 jaar	Laag	Stedelijk	12.630	-1.295	-1.220	
Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	A&S < 35 jaar	Midden		1.070	-110	-105	
Yuppies	A&S < 35 jaar	Hoog		1.990	-205	-190	
Stadse drukte	Gezinnen	Laag en midden		4.035	+280	+310	
Stads-elite	Gezinnen	Hoog		4.385	+305	+335	
Stedelijke setting	A&S 35 – 64 jaar	Laag		5.925	-630	-590	
Midlife, Mid-City	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		4.420	-470	-440	
Oudere eenvoud Stedelijk	A&S 65+	Laag		7.715	+1.420	+1.485	
Stedelijk genieten	A&S 65+	Midden en hoog		3.470	+640	+670	
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag		Suburbaan /dorps	4.705	-480	-455
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	1.405		-145	-135	
Familie doorzon	Gezinnen	Laag	2.075		145	160	
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog	3.005		210	230	
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag	2.225		-235	-220	
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	2.015		-215	-200	
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag	4.050		+745	+780	
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog	2.120		+390	+410	
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag	Landelijk		25	-5	-5
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog			15	0	0
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag		40	+5	+5	
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog		105	+5	+10	
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag		65	-5	-5	
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		70	-5	-5	
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag		125	+25	+25	
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog		50	+10	+10	
Totaal					67.730	+380	+835

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfthallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

7.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoeftte komende tien jaar gaat zowel uit naar reguliere grondgebonden- als nultredewoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- De behoefte aan **sociale huur** is relatief beperkt. Dit komt door de relatief grote huurwoningvoorraad in de gemeente Maastricht. Er is daardoor eerder sprake van een kwalitatieve verschuiving. Er ontstaat namelijk tot 2033 een behoefte aan reguliere grondgebonden en nultreden sociale huurwoningen. Een overschot ontstaat juist aan sociale huurappartementen zonder lift.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.

¹⁷ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

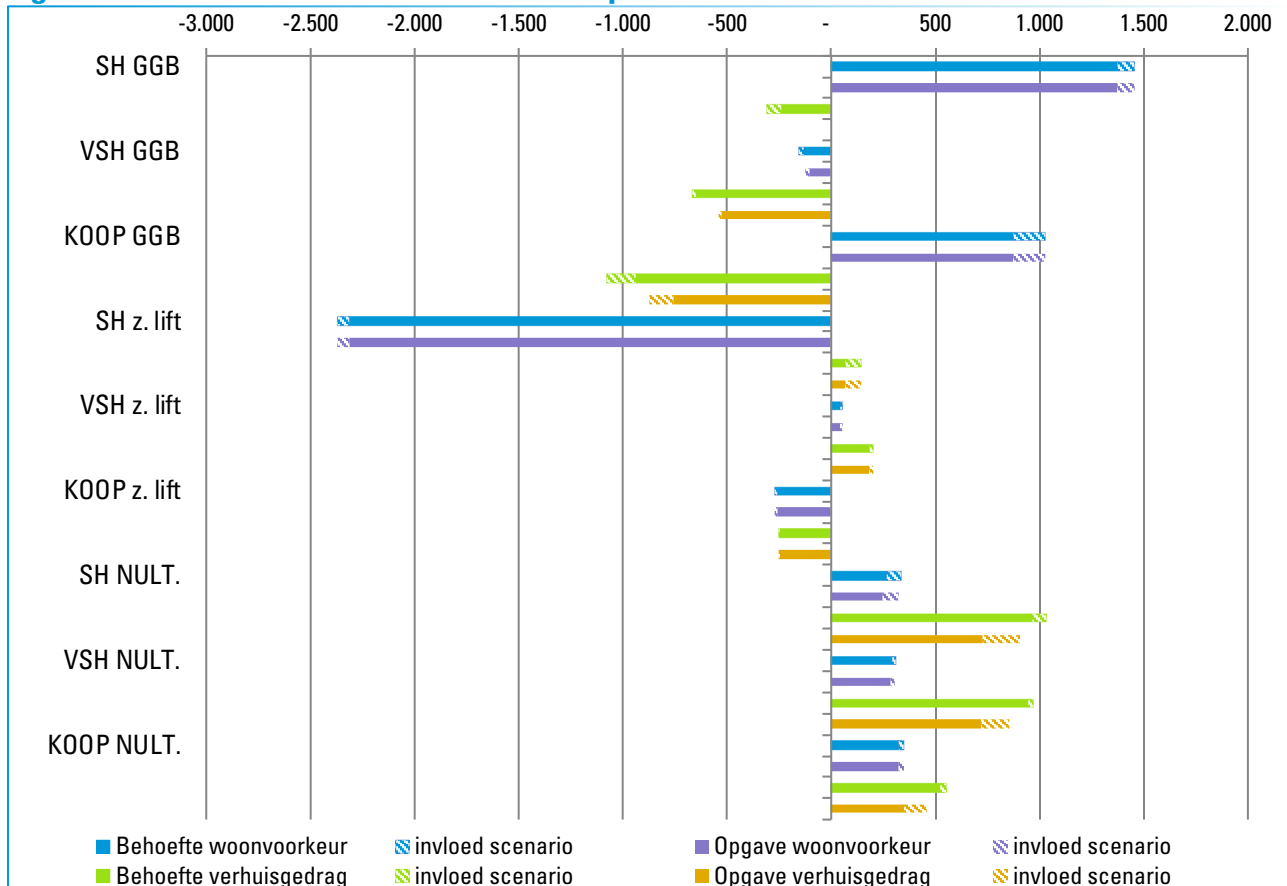
- De behoefte in het **koopsegment** onderscheidt zich van andere gemeenten in de regio. We zien namelijk in Maastricht volgens de woonwensen van de huishoudens een behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen ontstaan. Dit komt met name door de relatief kleine woningvoorraad in dit segment. Dit terwijl relatief veel huishoudens in dit woningtype willen wonen en het aantal gezinnen naar verwachting ook fors zal toenemen. Binnenstedelijk is het vaak moeilijk te voorzien in deze grondgebonden woonwens. Mogelijk kan dit deels worden opgevangen door realisatie van hybride woonvormen. Huishoudens wonen dan in een (gezins)appartement, maar hebben tevens de beschikking tot bijvoorbeeld een (gemeenschappelijke) tuin.

Tabel 18: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+1.375	+1.460	+1.375	+1.460	-310	-240	0	-195
GGB vrijesectorhuur	-155	-135	-125	-110	-670	-650	-545	-525
GGB koop	+875	+1.030	+875	+1.030	-1.075	-935	-875	-760
APP z. lift sociale huur	-2.370	-2.315	-2.370	-2.315	+70	+140	+70	+140
APP z. lift vrijesectorhuur	+40	+55	+40	+55	+185	+200	+185	+200
APP z. lift koop	-270	-260	-270	-260	-255	-245	-255	-245
NULT. sociale huur	+270	+340	+250	+320	+965	+1.035	+725	+910
NULT. vrijesectorhuur	+290	+310	+285	+310	+945	+970	+725	+855
NULT. koop	+325	+350	+320	+350	+525	+550	+345	+455
Totaal	+380	+835	+380	+835	+380	+835	+380	+835

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 35: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



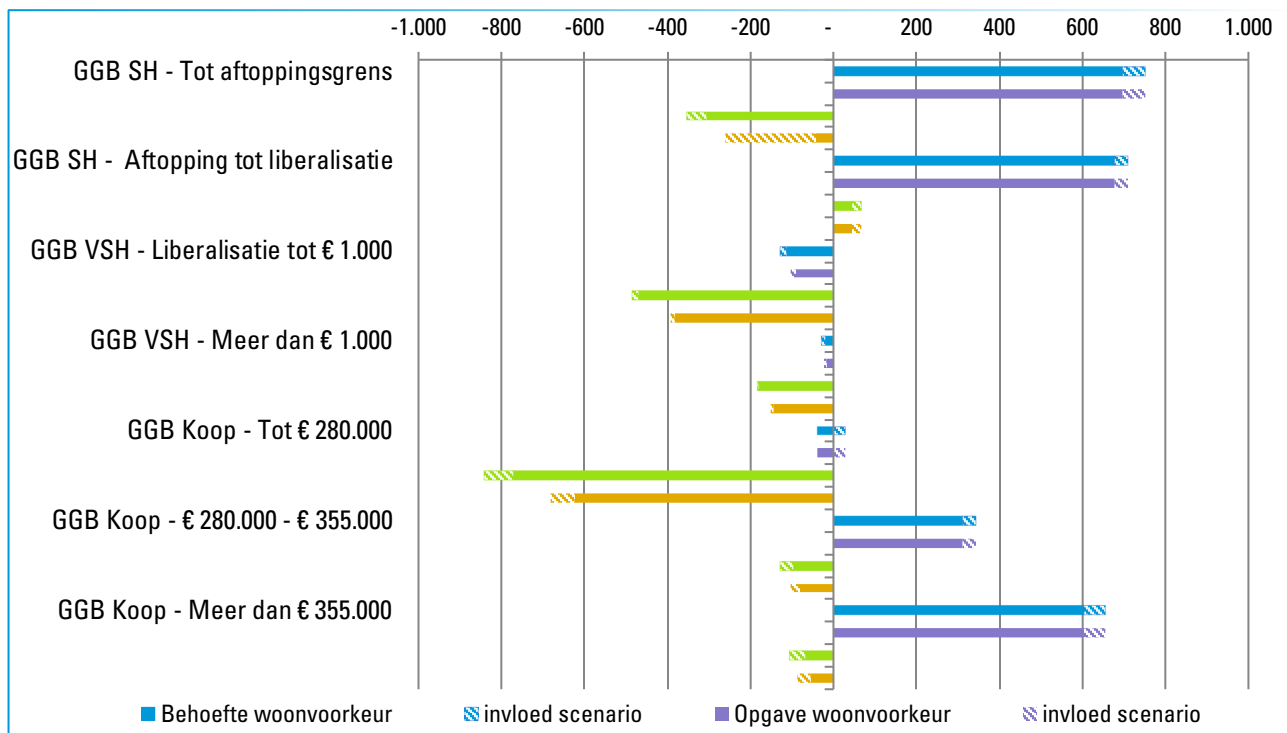
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

7.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Relatief veel behoefte aan sociale huurwoningen en duurdere koopwoningen

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een theoretisch overschot aan **vrijesectorhuur** ontstaan in Maastricht, veroorzaakt door een krimp van jongere doelgroepen. Dit zijn vaak de huishoudens die (tijdelijk) op zoek zijn naar dit type woning. We zien dit overschot zowel in de middenhuur (tot € 1.000) als dure (vanaf € 1.000) ontstaan.
- In de **koopsector** zien we een behoefte ontstaan. Met name naar duurdere grondgebonden koopwoningen is de vraag groot. Dit komt deels doordat in het doorstroombodem rekening wordt gehouden met een verminderde betaalbaarheid van het koopsegment. Huishoudens met een lager inkomen landen daardoor in het huursegment. Mocht zeer betaalbare koop gerealiseerd worden (tot € 250.000) dan is dit mogelijk uitwisselbaar met de behoefte naar huurwoningen.

Figuur 36: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

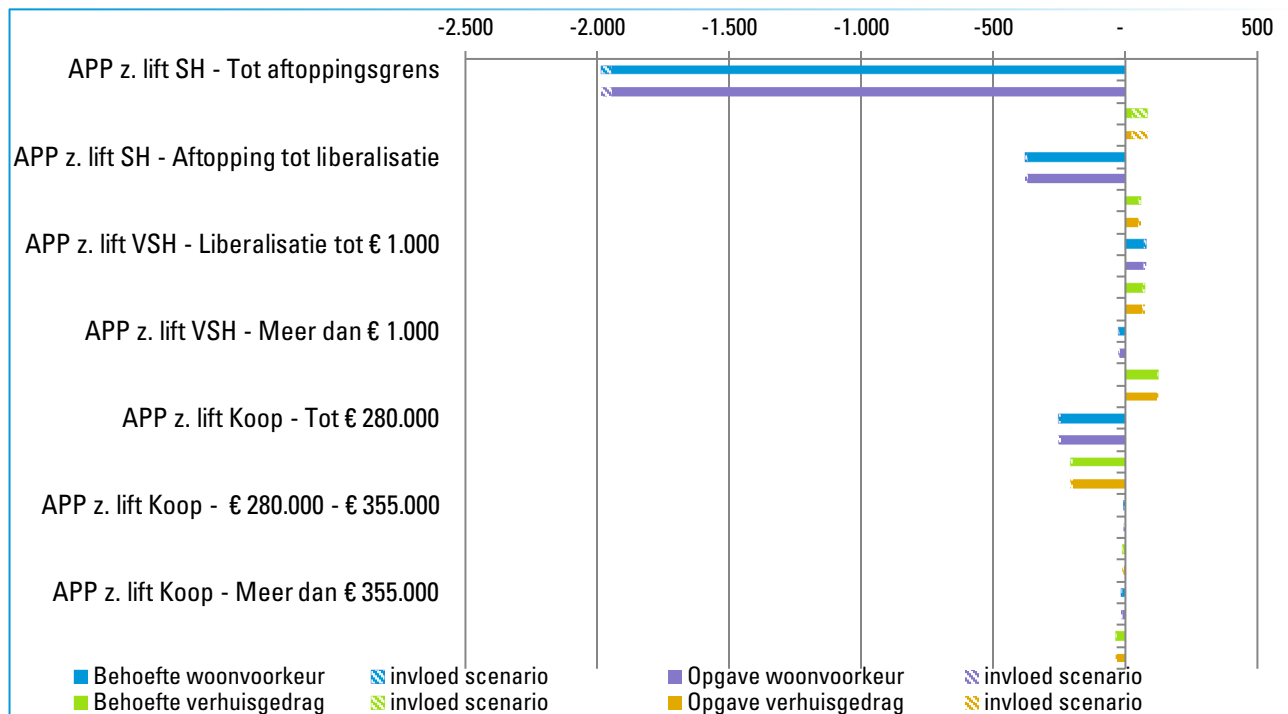


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting forse overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 37: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

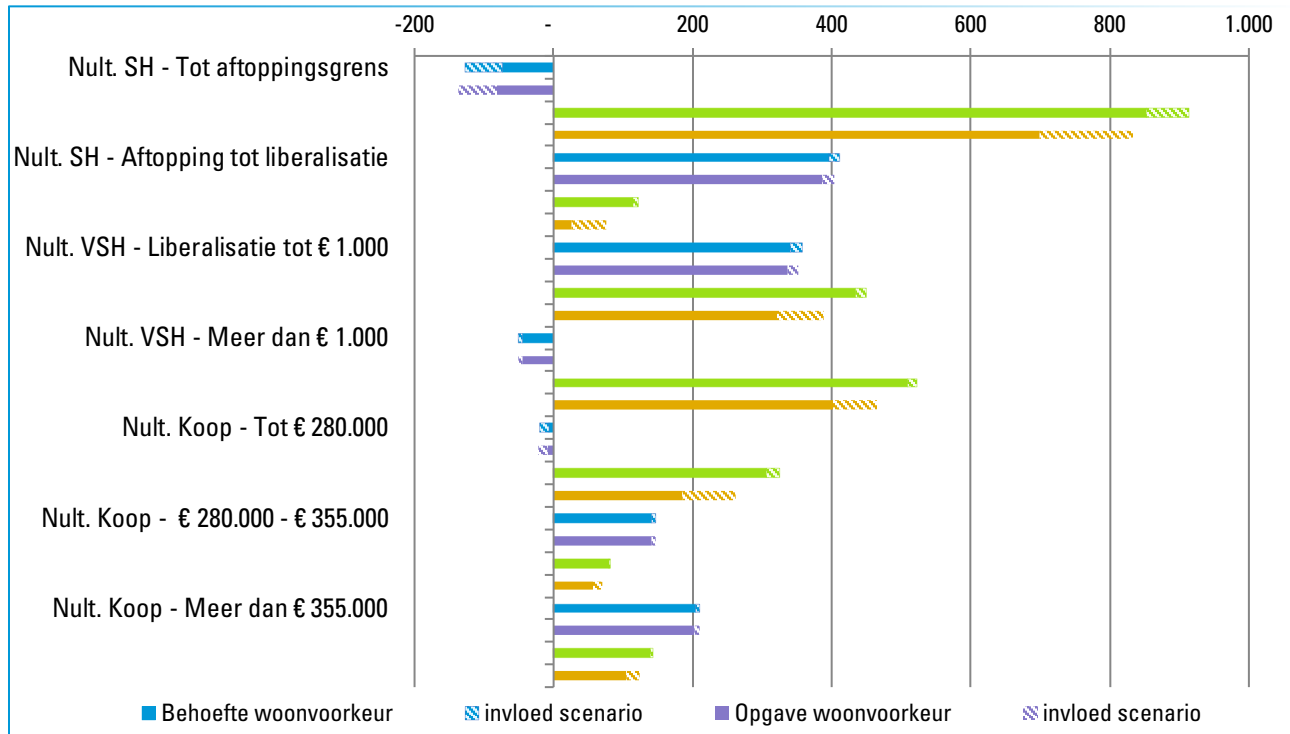


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredenwoningen is zeer divers

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten (aansluitend bij vraag vanuit daadwerkelijk verhuisgedrag). Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens enkel in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan koopwoningen vanaf € 215.000 terug. Ook hier geldt echter dat nieuwbouw van zeer betaalbare koopwoningen uitwisselbaar is met de behoefte naar huurwoningen. Een divers nieuwbouwaanbod van kooprijsegmenten sluit daarmee het beste aan op de vraag. Zo kan ook de doorstroming van ouderen het best gefaciliteerd worden.

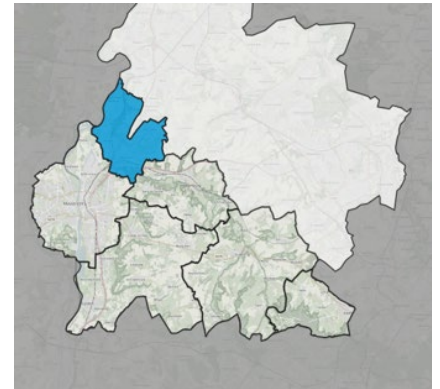
Figuur 38: Product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

8 Meerssen

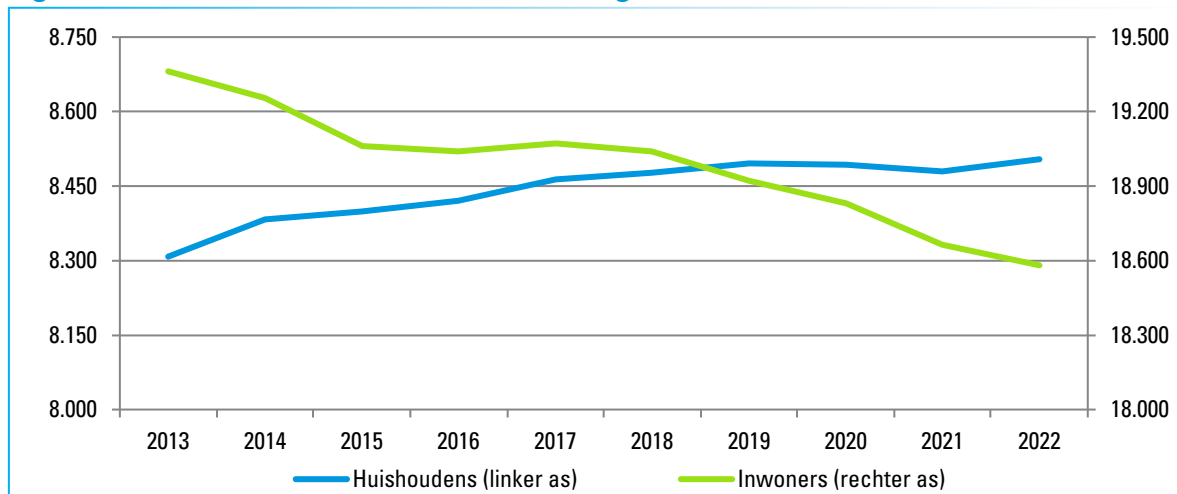
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Meerssen. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



8.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Meerssen telde in 2022 circa 18.580 inwoners, verdeeld over 8.505 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 8.310 huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat er sprake is geweest van +195 huishoudens (+2%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -780 inwoners vanaf 2013 (-4%). Dit duidt op een huishoudensverdunning in Meerssen. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 39: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Meerssen, 2013-2022

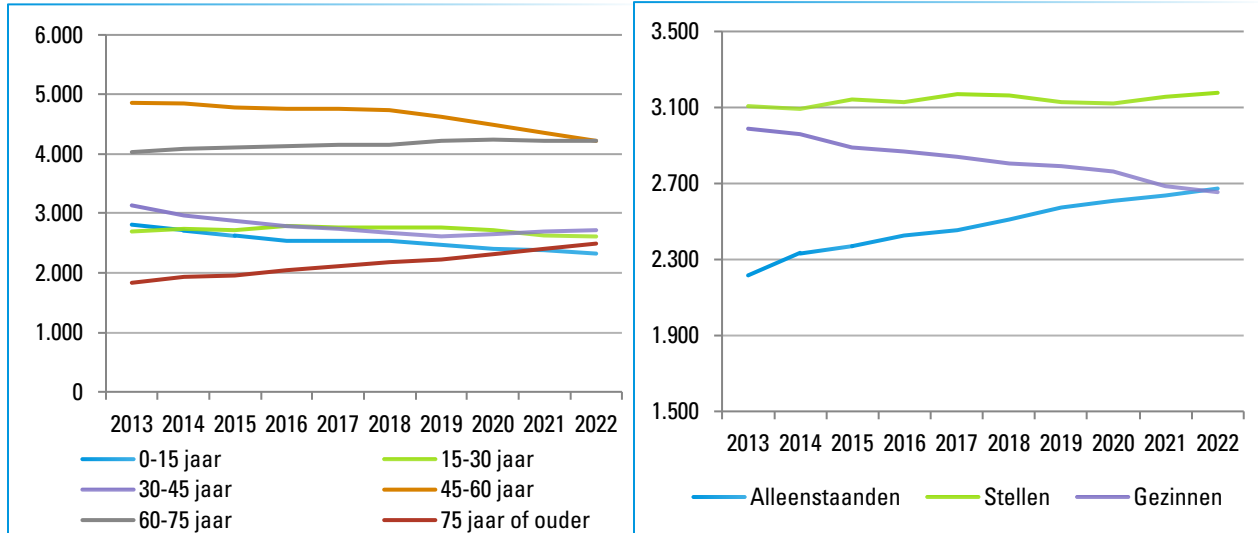


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunning duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunning in Meerssen duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Opvallend is dat er sinds kort ook meer inwoners ouder dan 75 jaar in Meerssen wonen dan inwoners jonger dan 15 jaar. Sinds kort is ook de leeftijdsgroep 60 tot 75 jaar het sterkst vertegenwoordigd. Uitgesplitst naar huishoudenssamenstelling zien we dat het aantal alleenstaanden sterk is toegenomen (+21%) en het aantal gezinnen juist sterk is afgenomen (-11%). Hierdoor wonen er nu meer alleenstaanden in de gemeente dan gezinnen.

Figuur 40: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Meerssen, 2013-2022

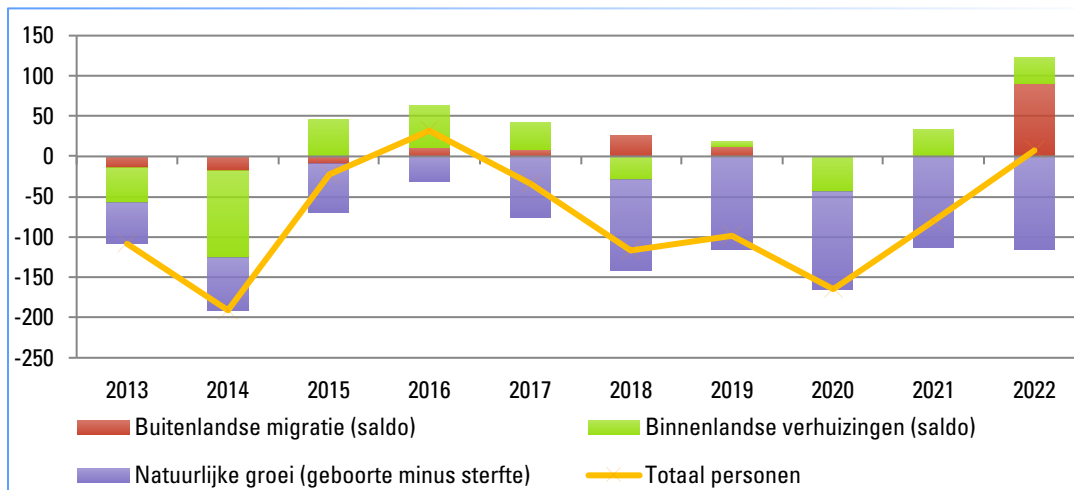


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief binnenlands migratiesaldo en slechts beperkte natuurlijke krimp

De bevolkingsontwikkeling van Meerssen was de laatste jaren veelal negatief. Dit kwam met name door een sterke natuurlijke krimp. Er overleden meer mensen in Meerssen dan er geboren werden. Dit is een gevolg van de sterke vergrijzing in de gemeente. Verder zien we dat het migratiesaldo soms negatief en soms positief uitsloeg. Het buitenlands migratiesaldo speelde hierin vaak een kleine rol. In 2022 zien we echter dat dit saldo in Meerssen zeer positief was. Dit zorgde ervoor dat er in het afgelopen jaar sprake was van een lichte bevolkingsgroei. Dat was voor het eerst sinds 2016.

Figuur 81: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Meerssen, 2013-2022



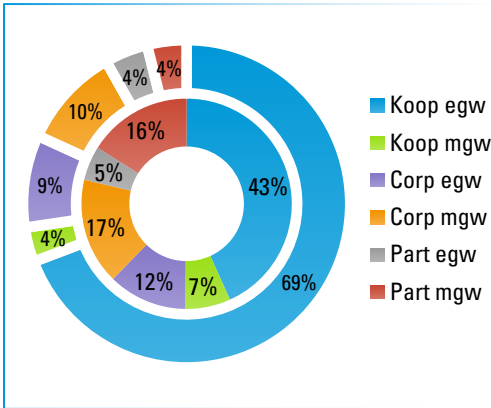
Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

8.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Meerssen bestaat in totaal uit circa 8.675 woningen (CBS, 2022). Circa 69% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Met name de particuliere huurwoningvoorraad is daarentegen juist relatief klein.

Slechts 8% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere verhuurders. Dit is 21% in de gehele regio. Ook het aandeel meergezinswoningen is relatief klein (18%). In de gehele regio is dit 40%.

Figuur 42: Woningvoorraad Meerssen (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

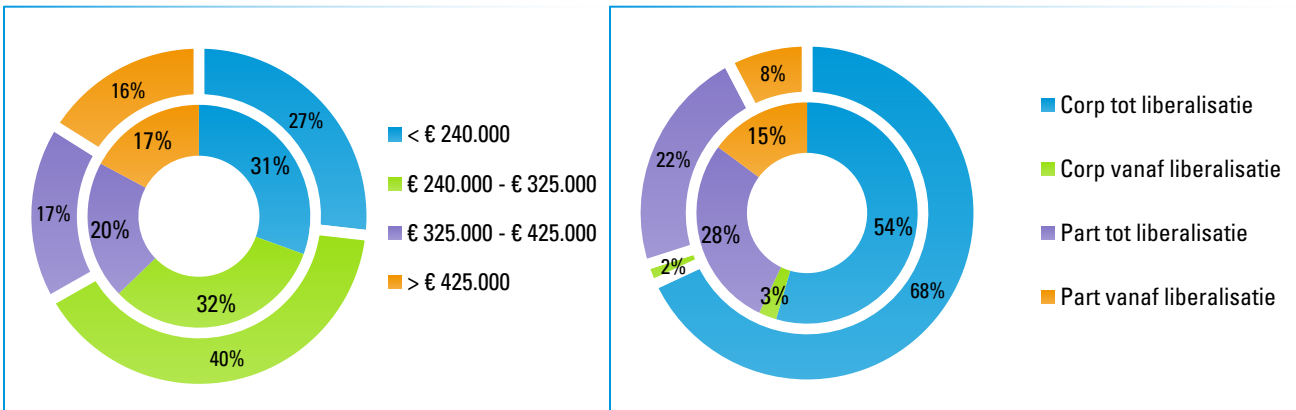


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad vergelijkbaar met regio, particuliere huur relatief goedkoop

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland¹⁸. Wel zijn er relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 325.000 (peildatum 1 januari 2021). In het huursegment valt op dat binnen de particuliere huurwoningvoorraad relatief veel woningen worden aangeboden tot de liberalisatiegrens. Dit zorgt ervoor dat het vrijesectorhuursegment relatief klein is in Meerssen.

Figuur 43: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Meerssen (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

8.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -355 tot -105 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -355 huishoudens in Meerssen (-4%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat 2022, met een positieve bevolkingsontwikkeling, hierin is meegewogen. Wel zien we ook in dit scenario

¹⁸ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

een afname van -105 huishoudens tot 2033 terug. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Meerssen is daarmee -355 tot -105 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 19: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Meerssen	8.465	-355	-105

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Meerssen waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met circa 15%. Ook het aantal gezinnen neemt naar verwachting af, dan wel minder sterk (-8% tot -5%). Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+12 tot +15%). Deze toename is echter relatief minder sterk dan in veel andere gemeenten in de regio.

Tabel 20: Huishoudensontwikkeling Meerssen tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	625	-75 (-12%) tot -60 (-9%)	550 tot 565
Gezinnen	2.685	-205 (-8%) tot -130 (-5%)	2.480 tot 2.555
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.035	-440 (-22%) tot -390 (-19%)	1.595 tot 1.645
Alleenstaanden en stellen 65-plus	3.095	+360 (+12%) tot +470 (+15%)	3.460 tot 3.565
Overig	25	0 (+3%) tot 0 (+6%)	30 tot 30
Totaal	8.465	-355 (-4%) tot -105 (-1%)	8.110 tot 8.355

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

De huishoudens in Meerssen hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Meerssen wonen 6.130 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is 73% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn gezinnen met een hoog inkomen. Tot 2033 zien we bij de doelgroep ouderen met een laag inkomen de positiefste ontwikkeling. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +165 tot +215 huishoudens toe. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.
- De overige 2.305 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. Ook in dit woonmilieu is de doelgroep gezinnen met een hoog inkomen het grootst. We verwachten ook in dit woonmilieu de grootste groei onder alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. In een landelijk woonmilieu neemt deze doelgroep naar verwachting met +50 tot +60 huishoudens toe.

Tabel 21: Doelgroepenontwikkeling Meerssen tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ¹⁹	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	170	-20	-15
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		240	-30	-20
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		445	-35	-20
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1440	-110	-70
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		470	-100	-90
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		970	-210	-185
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1415	+165	+215
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		980	+115	+150
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag		Landelijk	90	-10
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	125		-15	-10
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag	140		-10	-5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog	655		-50	-30
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag	195		-40	-35
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	400		-85	-75
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag	405		+50	+60
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog	295		+35	+45
Totaal					8.435	-355

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

8.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoeftte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredenhoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- De behoefte aan **sociale huur** is relatief groot. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Meerssen nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.
- In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Meerssen uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenhoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenhoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenhoning zijn als een appartement met lift. Verder zien we dat met name in dit segment het verschil tussen het basisscenario en het migratiescenario relatief groot is.

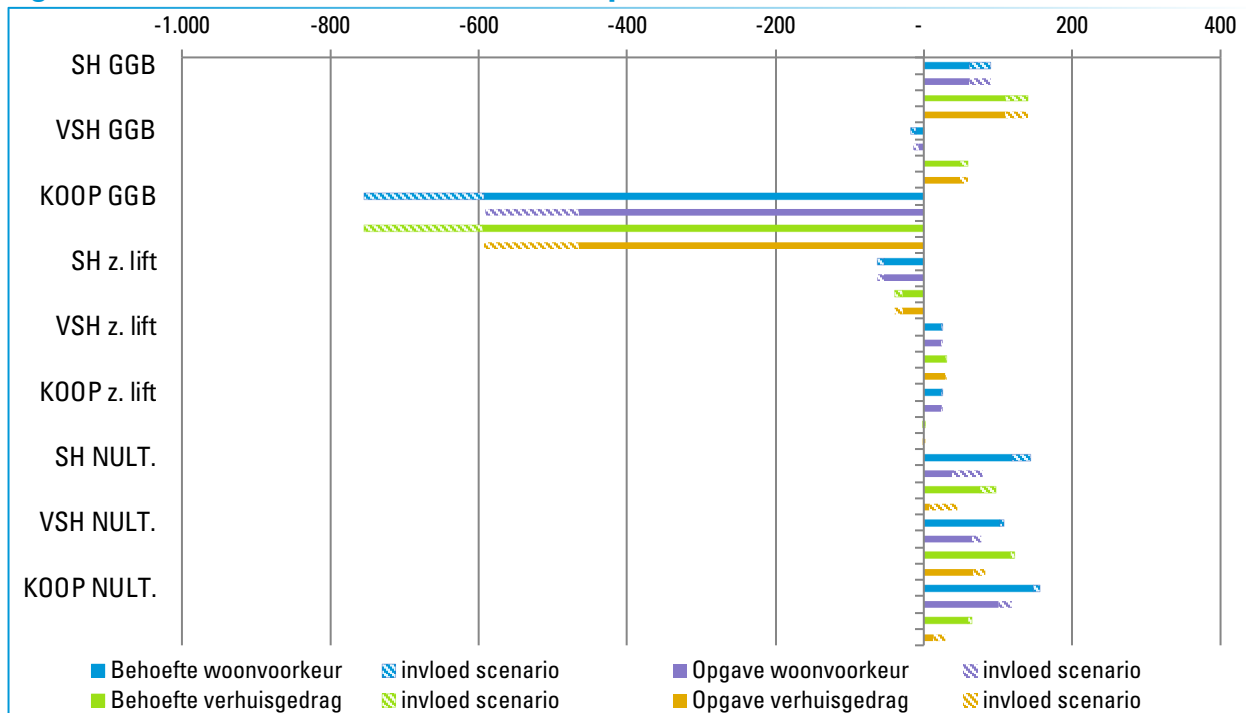
¹⁹ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Tabel 22: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+60	+90	+60	+90	+110	+140	+110	+140
GGB vrijesectorhuur	-20	-10	-15	-10	+50	+60	+50	+60
GGB koop	-755	-595	-590	-465	-755	-595	-590	-465
APP z. lift sociale huur	-60	-55	-60	-55	-40	-30	-40	-30
APP z. lift vrijesectorhuur	+25	+25	+25	+25	+30	+30	+30	+30
APP z. lift koop	+25	+25	+25	+25	0	0	0	0
NULT. sociale huur	+120	+145	+40	+80	+75	+100	+5	+45
NULT. vrijesectorhuur	+105	+110	+65	+80	+115	+120	+65	+80
NULT. koop	+150	+155	+100	+120	+60	+65	+15	+30
Totaal	-355	-110	-355	-110	-355	-110	-355	-110

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 44: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

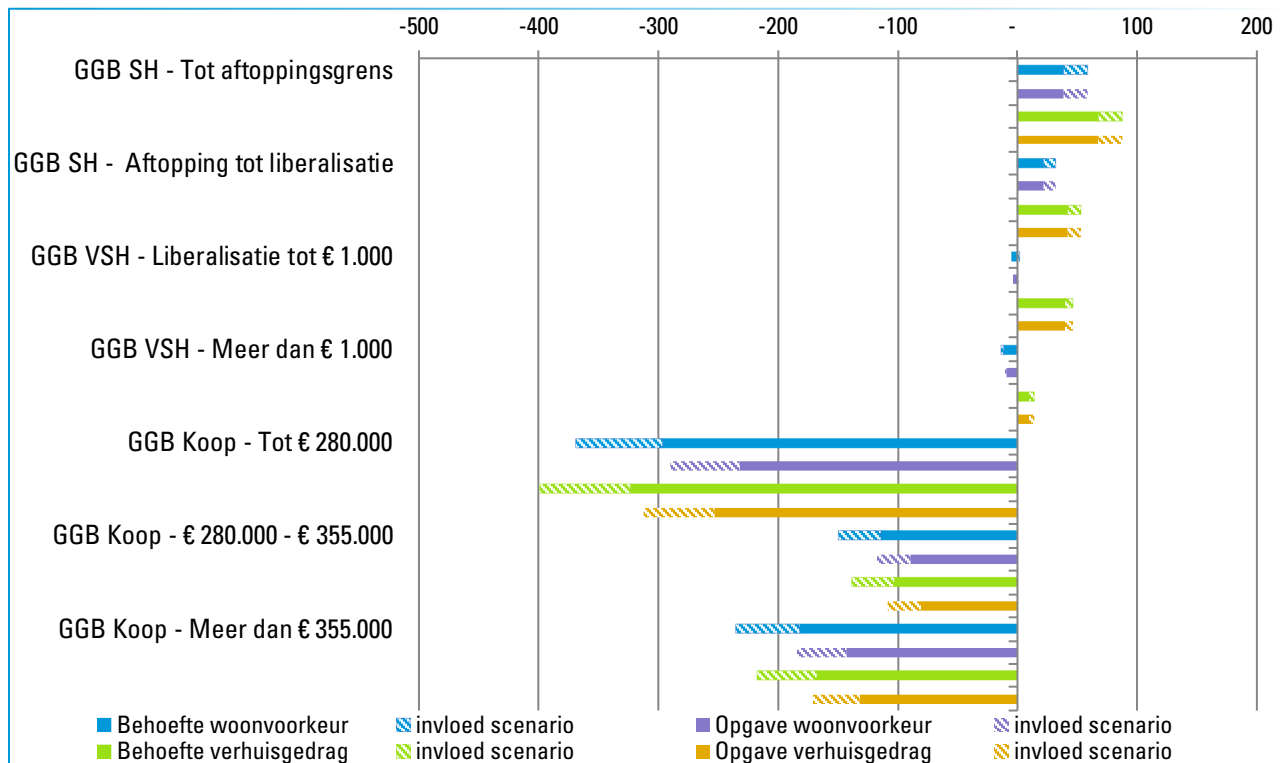
8.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een licht overschot aan zowel **middenhuur-** als **dure huurwoningen** ontstaan. Dit terwijl de huidige woningvoorraad aan dit type al vrij beperkt is. Dit komt met name doordat dit type woning vaak niet als de primaire woonwens wordt gezien door huishoudens. Wel is het vaak een geschikte tussenoplossing. Hierdoor is de behoefte vanuit daadwerkelijk verhuisgedrag wel positief. Ook in dat geval is de behoefte echter beperkt. Dit komt met name door de sterke afname van jongere doelgroepen. Zij betrekken vaak dit type woning.
- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang

afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.

Figuur 45: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

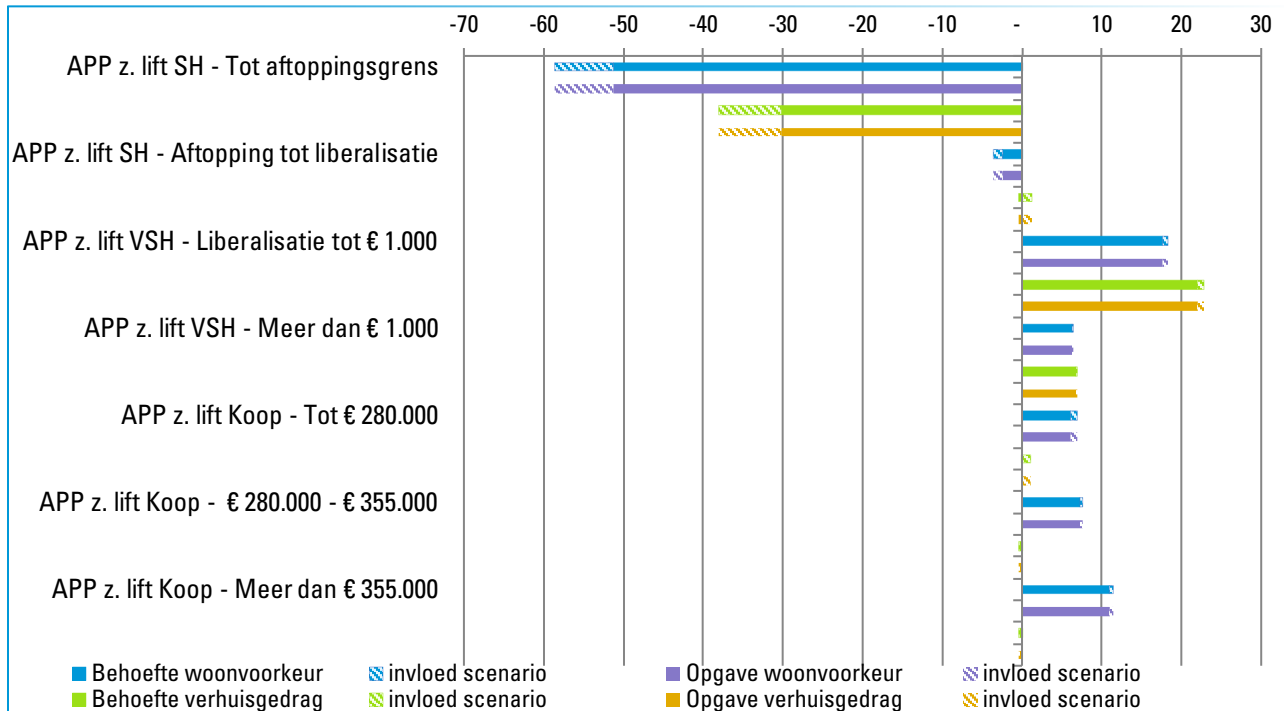


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooraf overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 46: product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

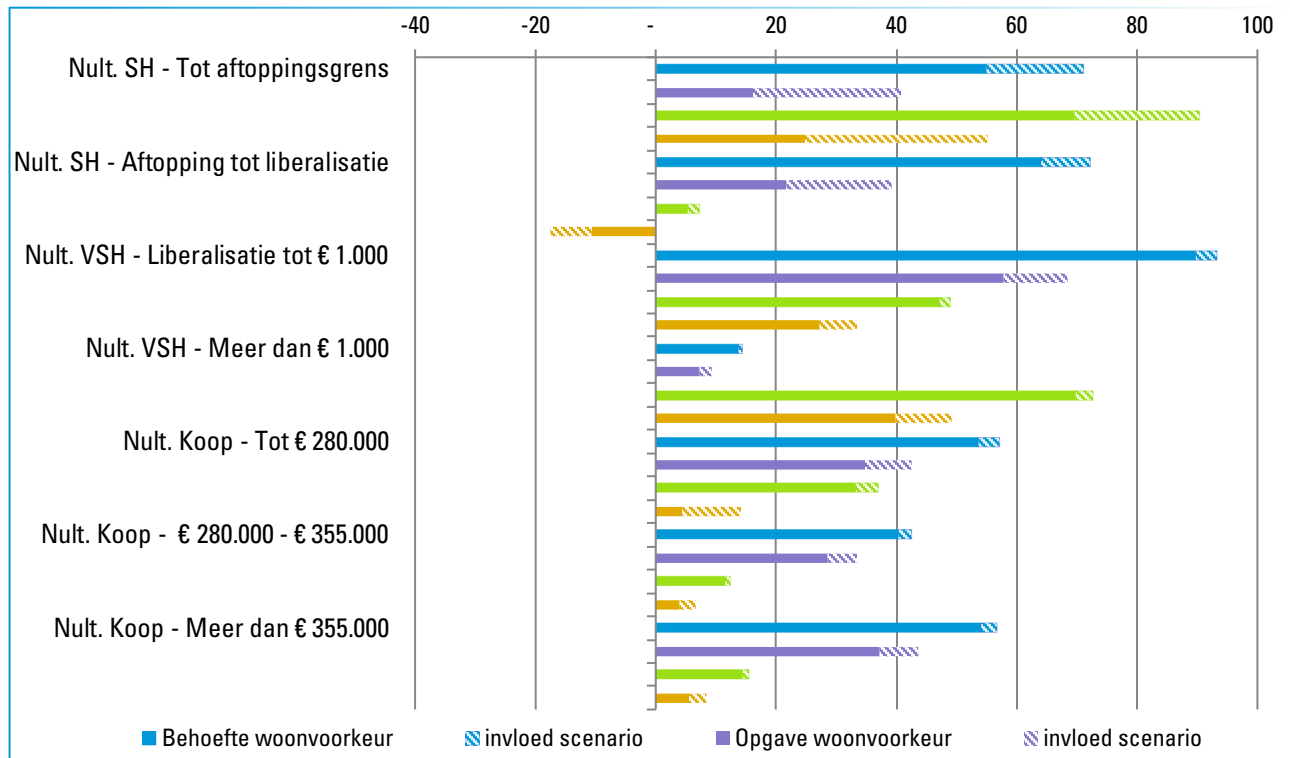


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredenwoningen is zeer divers

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer er voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

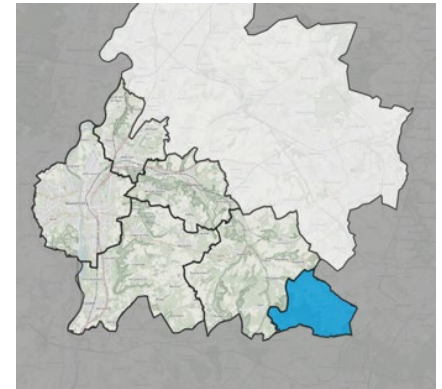
Figuur 47: product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschild)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

9 Vaals

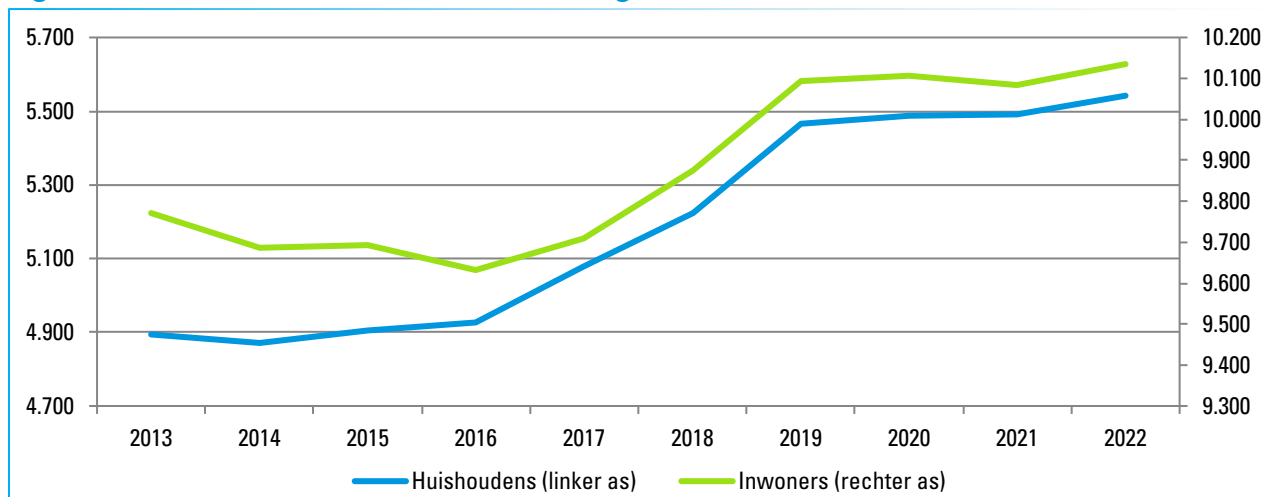
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Vaals. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroommodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



9.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Vaals telde in 2022 circa 10.135 inwoners, verdeeld over 5.540 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar fors is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 4.895 huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat er sprake is geweest van +650 huishoudens (+13%) tot 2022. Ook het aantal inwoners is in dezelfde periode toegenomen, namelijk met +365 (+4%). Aangezien het aantal inwoners minder sterk is toegenomen dan het aantal huishoudens betekent dit dat er sprake was van huishoudensverdunding in Vaals. Dit komt deels door de sterke vergrijzing. De instroom van studenten, die vaak in een kleiner huishouden wonen, speelt echter ook een rol.

Figuur 48: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Vaals, 2013-2022



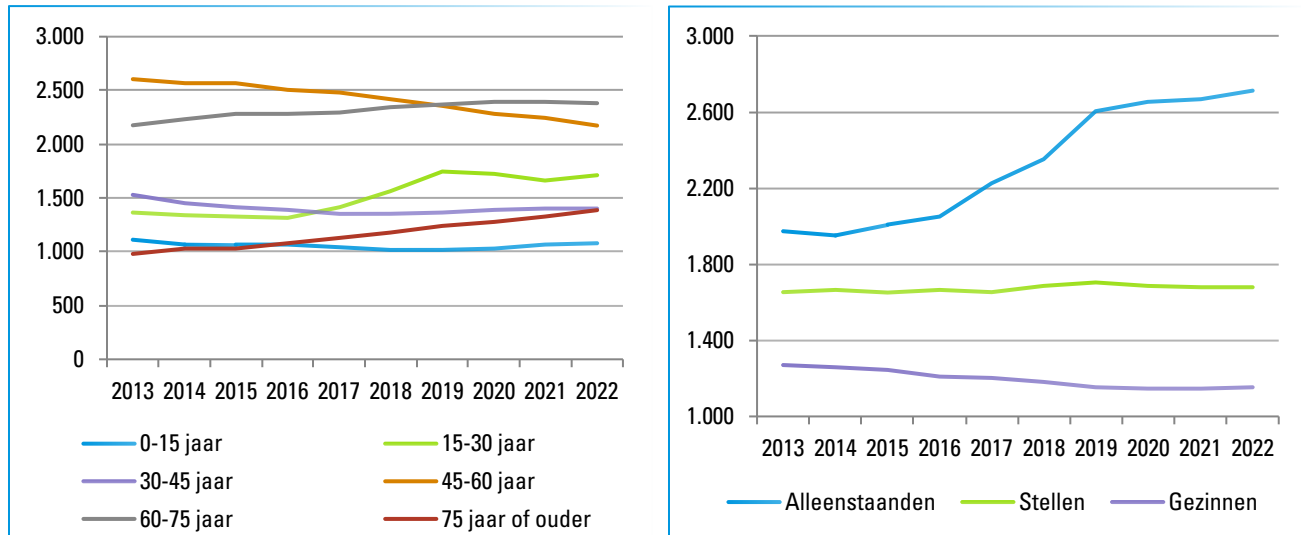
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing huishoudensverdunding en instroom studenten duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing, huishoudensverdunding en instroom van studenten in Vaals duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar in aantal afneemt. Opvallend is ook de forste toename van het aantal 15 tot 30 jarigen. Deze

groei wordt veroorzaakt door studenten die in Vaals zijn komen te wonen. Met name in de periode 2016-2019 heeft dit een grote invloed gehad. Ook in de huishoudenssamenstelling zijn de hiervoor genoemde ontwikkelingen terug te zien. Vergrijzing en de instroom van studenten dragen eraan bij dat het aantal alleenstaanden fors is toegenomen in de gemeente. Sinds 2013 gaat het om een toename van +38%. Het aantal gezinnen is daarentegen juist gedaald, met -9% in totaal.

Figuur 49: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Vaals, 2013-2022

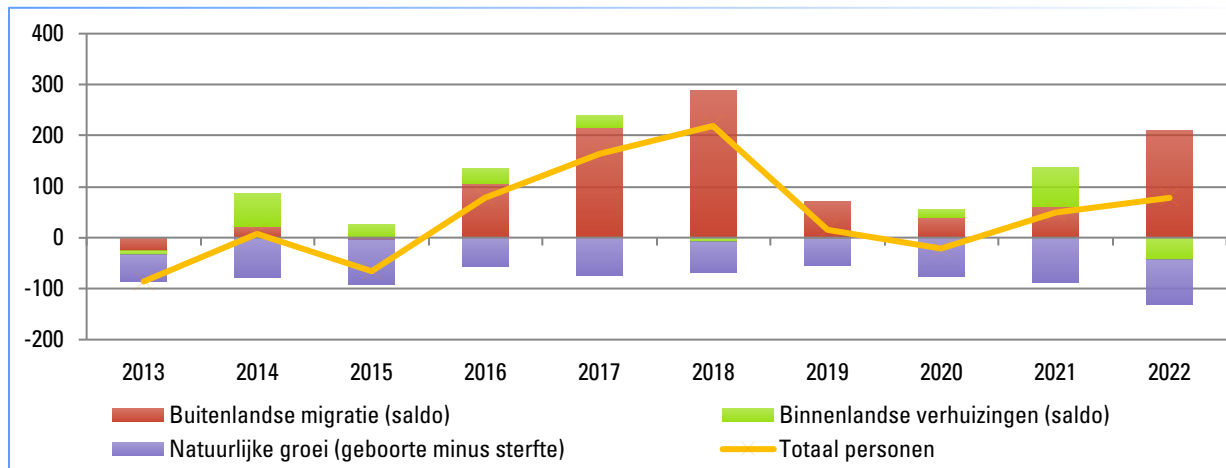


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterk positief buitenlands migratiesaldo zorgt voor bevolkingsgroei

De bevolkingsontwikkeling van Vaals was de afgelopen tien jaar gemiddeld gezien positief. Dit kwam hoofdzakelijk door een sterk positief buitenlands migratiesaldo. De instroom van studenten, arbeidsmigranten, statushouders en reguliere verhuizingen vanuit België en Duitsland dragen hieraan bij. Tegelijkertijd is er al voor langere tijd sprake van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er meer mensen overlijden dan geboren worden in de gemeente. Dit is een gevolg van de vergrijzing. Een positief migratiesaldo zal daarmee benodigd zijn om ook in de toekomst een stabiel bevolkingsaantal te kunnen houden.

Figuur 50: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Vaals, 2013-2022

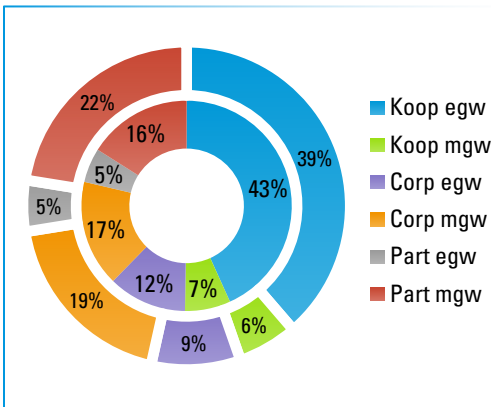


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

9.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Vaals bestaat in totaal uit circa 5.850 woningen (CBS, 2022). Circa 39% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief weinig in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Met name de particuliere huurwoningvoorraad is daarentegen juist relatief groot. Maar liefst 27% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere verhuurders. Daarnaast zien we dat ook een relatief groot deel van de woningvoorraad van Vaals uit meergezinswoningen bestaat (47%). In de gehele regio is dit slechts 40%.

Figuur 51: Woningvoorraad Vaals (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

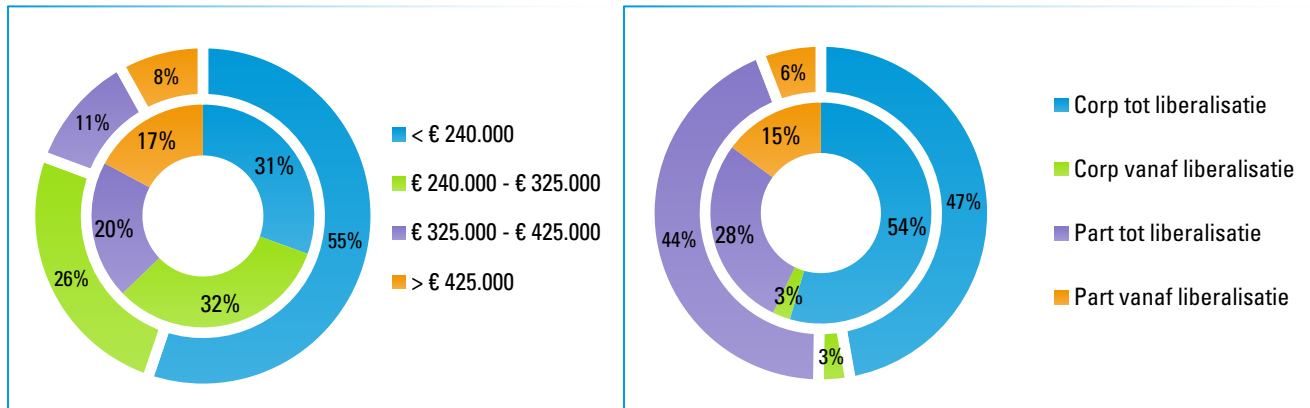


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Woningvoorraad relatief goedkoop in vergelijking met de regio

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad relatief goedkoop is in vergelijking met de gehele regio Maastricht Heuvelland²⁰. Zo heeft 55% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 240.000 (peildatum 1 januari 2021). Dit is ruim meer dan in de overige gemeenten in de regio. Ook de huurwoningvoorraad is relatief goedkoop. Veruit het merendeel van de huurwoningen wordt aangeboden onder de liberalisatiegrens (91%). Ook binnen de particuliere huur is daarmee het aandeel sociale huurwoningen groot.

Figuur 52: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Vaals (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

²⁰ De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

9.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -360 tot -45 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -360 huishoudens in Vaals (-7%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat 2021 en 2022, met een positieve bevolkingsontwikkeling, hierin zijn meegewogen. Wel zien we ook in dit scenario een afname van -45 huishoudens tot 2033 terug. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Vaals is daarmee -360 tot -45 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 33: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Vaals	5.440	-360	-45

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Vaals waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met meer dan 15%. Het aantal gezinnen blijft wel redelijk stabiel (-1% tot +6%). Met name het aantal ouderen neemt naar verwachting juist sterk toe (+9% tot +16%). Deze toename is wel minder sterk dan in de overige gemeenten in de regio.

Tabel 24: Huishoudensontwikkeling Vaals tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	900	-135 (-15%) tot -85 (-9%)	765 tot 815
Gezinnen	1.140	-5 (-1%) tot +65 (+6%)	1.130 tot 1.200
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	1.500	-380 (-25%) tot -310 (-21%)	1.115 tot 1.185
Alleenstaanden en stellen 65-plus	1.880	+165 (+9%) tot +295 (+16%)	2.045 tot 2.170
Overig	25	-5 (-17%) tot -5 (-12%)	20 tot 25
Totaal	5.440	-360 (-7%) tot -45 (-1%)	5.080 tot 5.400

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

De huishoudens in Vaals hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Vaals wonen 3.905 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is 72% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn ouderen met een laag inkomen. Tot 2033 zien we bij deze doelgroep ook de sterkste toename, namelijk naar verwachting +75 tot +135 huishoudens. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.
- De overige 1.510 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is de doelgroep alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar met een hoog inkomen het grootst. Vergrijzing zorgt ervoor dat deze doelgroep juist ook het sterkst in omvang afneemt. Daarentegen zien we juist de sterkste groei terug bij ouderen met een laag inkomen. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +20 tot +40 huishoudens toe.

Tabel 25: Doelgroepenontwikkeling Vaals tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ²¹	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	245	-35	-25
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		345	-50	-35
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		190	0	+10
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		610	-5	+35
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		345	-90	-70
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		715	-180	-150
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		860	+75	+135
Ruim(t)e genieters	A&S 65+	Midden en hoog		595	+50	+95
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag		Landelijk	130	-20
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	185		-25	-15
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag	60		0	+5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog	280		0	+15
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag	140		-35	-30
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	295		-75	-60
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag	245		+20	+40
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog	180		+15	+30
Totaal					5.415	-355

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfthallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

9.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoeftte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredewoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- De behoefte aan **sociale huur** is met name kwalitatief van aard. We zien met name een vraag naar grondgebonden woningen en juist een overschot aan appartementen. Dit komt met name door de verdeling van de bestaande woningvoorraad waarin relatief veel sociale huurappartementen voorkomen. Vaak zien we juist dat veel jongere doelgroepen liever in een grondgebonden woning wonen. Met name in het appartementensegment zonder lift, en daarmee niet aanpasbaar, verwachten we de grootste overschotten. Deze woningen zijn namelijk ook niet geschikt voor de oudere doelgroep.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we ook een behoefte terug, dan wel in mindere mate.
- In de **koopsector** zien we grotere verschillen terug. Al is dat minder sterk dan in veel andere gemeenten. Zo is er op basis van het migratiescenario zelfs een lichte behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Aan levensloopgeschikte woningen zien we in beide scenario's een behoefte terug.

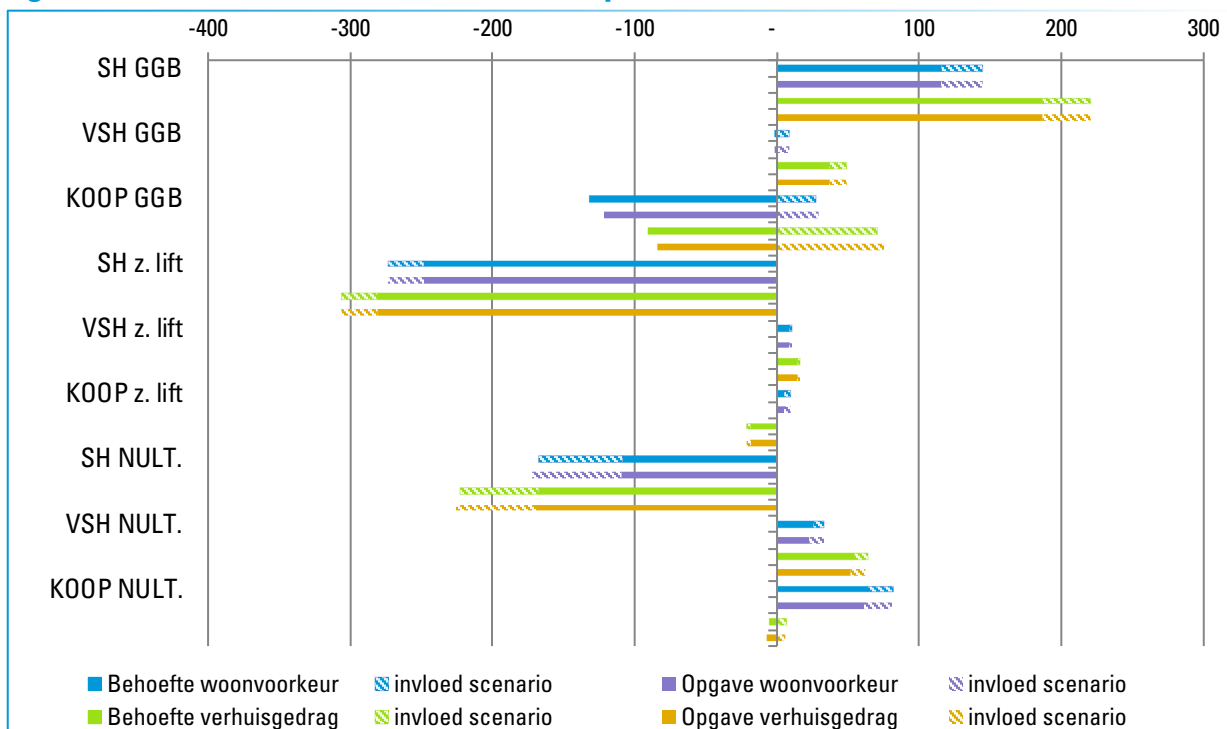
²¹ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Tabel 26: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+115	+145	+115	+145	+185	+220	+185	+220
GGB vrijesectorhuur	0	+10	0	+10	+35	+50	+35	+50
GGB koop	-130	+25	-120	+30	-90	+70	-85	+75
APP z. lift sociale huur	-275	-250	-275	-250	-305	-280	-305	-280
APP z. lift vrijesectorhuur	+10	+10	+10	+10	+15	+15	+15	+15
APP z. lift koop	+5	+10	+5	+10	-20	-20	-20	-20
NULT. sociale huur	-170	-110	-170	-110	-220	-170	-225	-170
NULT. vrijesectorhuur	+25	+35	+25	+35	+55	+65	+50	+60
NULT. koop	+65	+80	+60	+80	-5	+5	-5	+5
Totaal	-355	-40	-355	-40	-355	-40	-355	-40

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 53: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



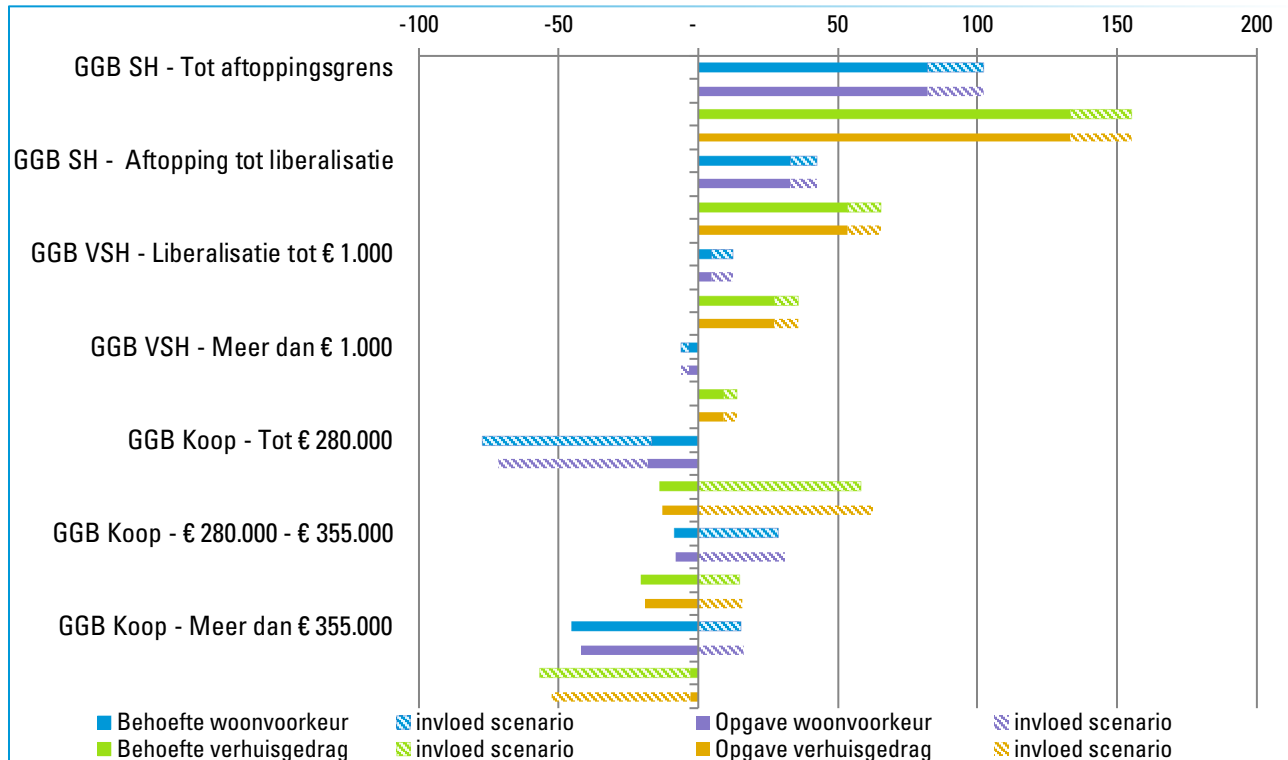
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

9.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een lichte behoefte aan **middenhuurwoningen** ontstaan. De huidige woningvoorraad van dit type is dan ook vrij beperkt. Met name vanuit jongere doelgroepen is er vaak de wens om (tijdelijk) in een middenhuurwoning te wonen. Dit kan bijvoorbeeld als tussenstap richting een voor nu nog onbetaalbare koopwoning.
- In de **koopsector** zien we in de meeste prijssegmenten een licht overschot tot lichte behoefte ontstaan, met name ook afhankelijk van het scenario. Wanneer jongere doelgroepen meer voor de gemeente behouden blijven, zullen zij voor een groot deel ook in dit woningtype willen wonen.

Figuur 54: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschild)

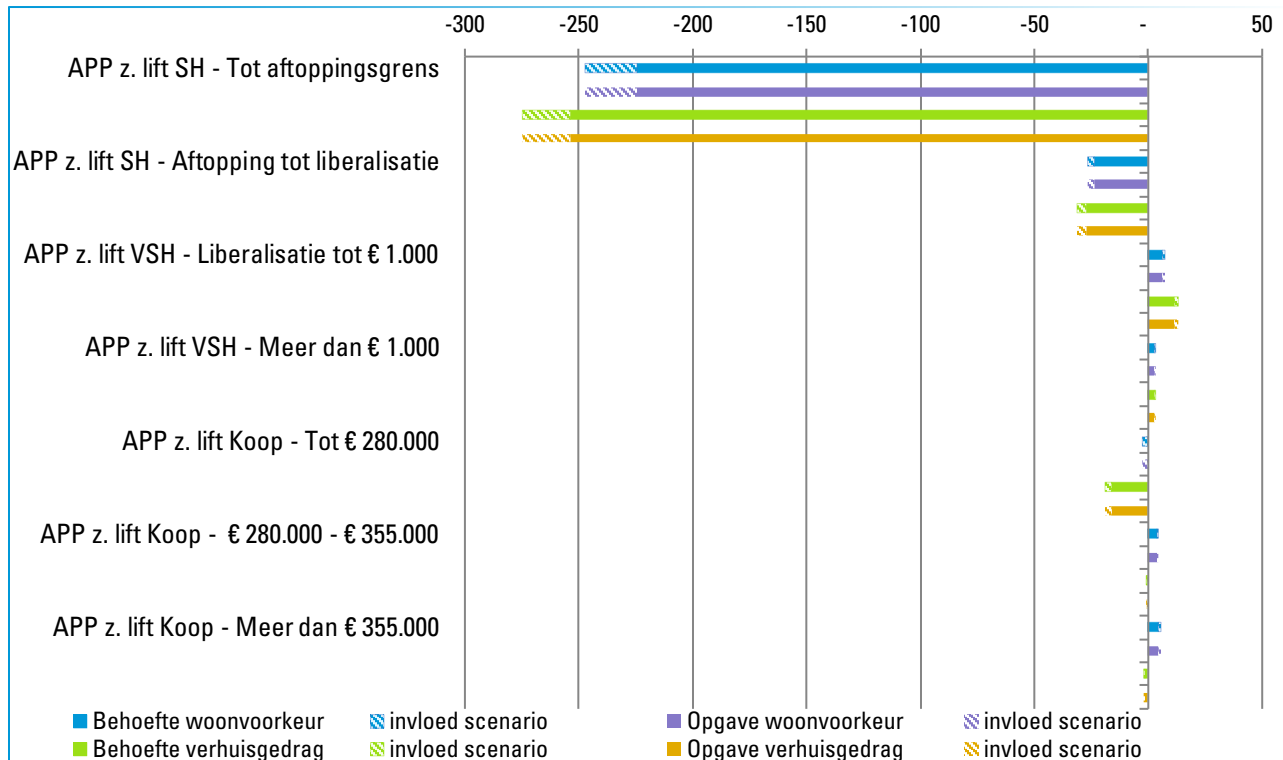


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschild)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 55: Product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

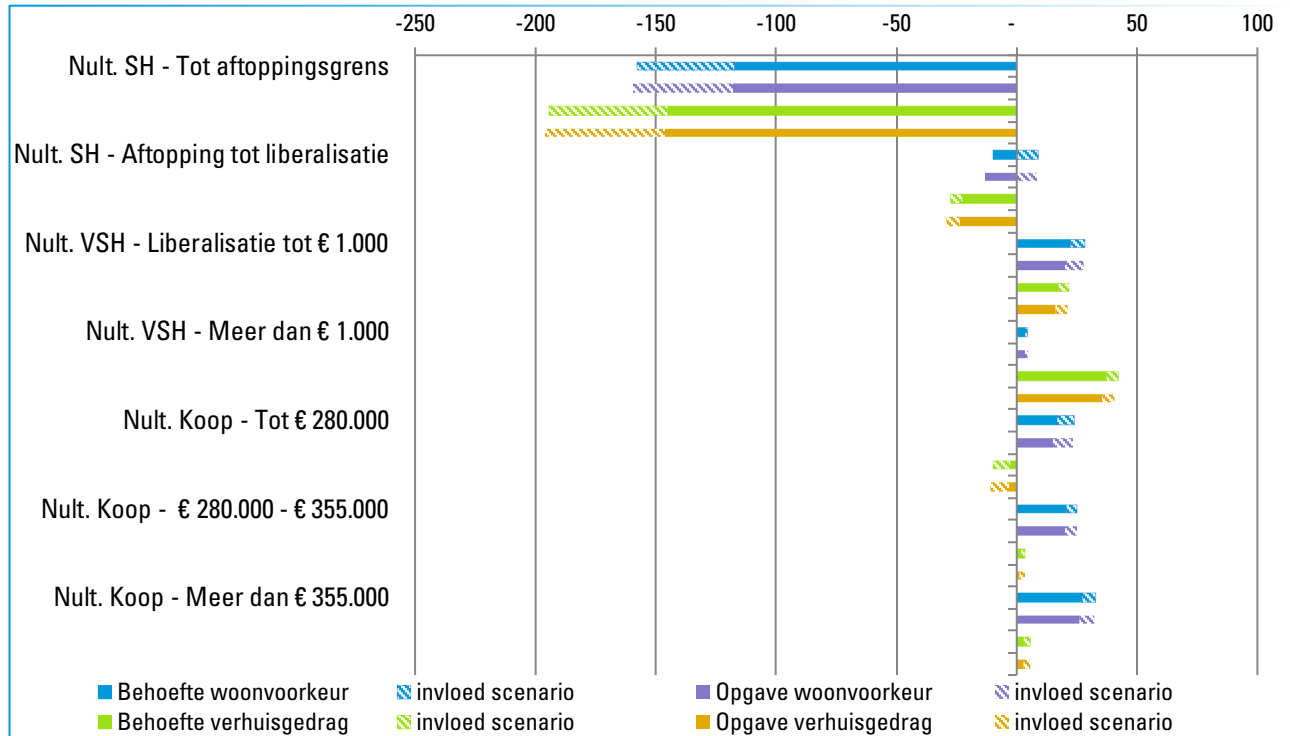


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoeftes aan vrijesectorhuur- en koopwoningen, maar overschot aan levensloopgeschikte sociale huur

- Er ontstaat de komende jaren naar verwachting een overschot aan **sociale huurwoningen** in het nulredensegment. Dit komt door de afnemende groep jongeren die nu nog vaak in een appartement met lift wonen. Daarnaast geeft een deel van hen aan liever in een grondgebonden woning te wonen. Wanneer er voor gekozen wordt deze behoefte niet in het geheel in te vullen zal het overschot aan dit type woning ook lager uit vallen. Tegelijkertijd neemt namelijk de vergrijzing verder toe. Vanuit die doelgroep verwachten we wel een blijvende, en zelfs toenemende, vraag naar dit woningtype.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nulredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we behoefte aan alle prijssegmenten terug. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

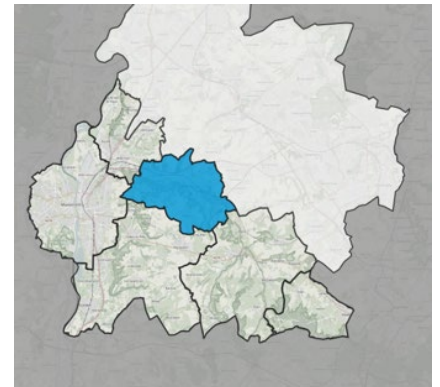
Figuur 56: product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

10 Valkenburg a/d Geul

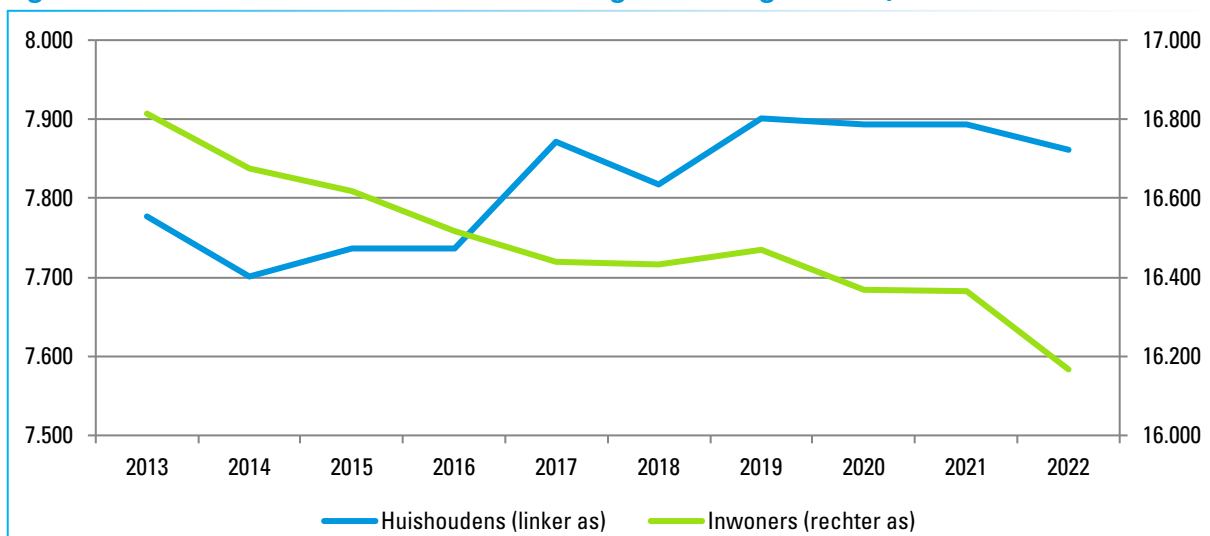
In dit hoofdstuk bespreken we de verwachte woningbehoefte van de gemeente Valkenburg a/d Geul. Ter ondersteuning van deze behoefte brengen we eerst de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in de regio in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudens-ontwikkeling aan de hand van onze Stec-Doelgroepenindeling en de twee scenario's. Vervolgens zetten we ons Stec-Doorstroombmodel in om de demografische inzichten en huidige woningvoorraad te vertalen naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2033. Dit doen we voor beide scenario's en zowel naar woonwensen als daadwerkelijk verhuisgedrag. Ook maken we een vertaalslag naar een bouw- en sloopopgave voor de gemeente.



10.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Valkenburg a/d Geul telde in 2022 circa 16.165 inwoners, verdeeld over 7.860 huishoudens (CBS). Aan de hand van onderstaande figuur zien we dat het aantal huishoudens in de afgelopen tien jaar licht is toegenomen. In 2013 woonden er namelijk nog circa 7.775 huishoudens in de gemeente. Dit betekent dat er sprake is geweest van +85 huishoudens (+1%) tot 2022. Tegelijkertijd zien we dat het aantal inwoners juist is afgenomen. In totaal bedraagt de afname -645 inwoners vanaf 2013 (-4%). Dit duidt op een huishoudensverdunding in Valkenburg a/d Geul. De belangrijkste oorzaak hiervan lijkt vergrijzing te zijn.

Figuur 57: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Valkenburg a/d Geul, 2013-2022



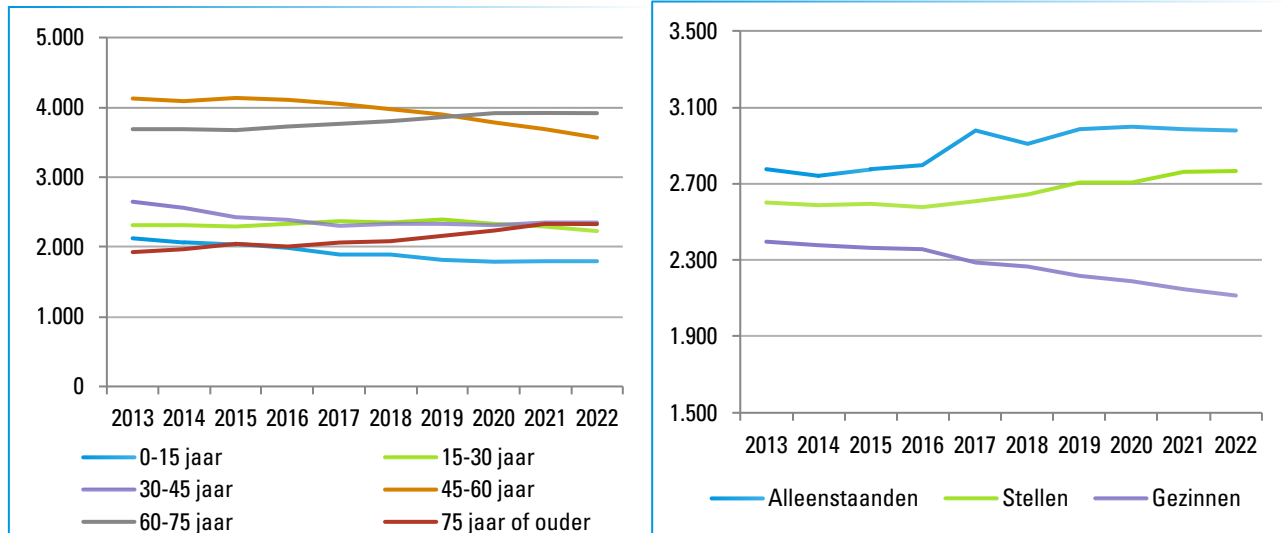
Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Vergrijzing en huishoudensverdunding duidelijk zichtbaar in bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wanneer we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en samenstelling is de vergrijzing en huishoudensverdunding in Valkenburg a/d Geul duidelijk zichtbaar. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in aantal toe, terwijl met name de leeftijdsgroep 45 tot 60

jaar in aantal afneemt. Verder valt op dat leeftijdsklassen onder de 45 jaar juist weer relatief stabiel zijn. De grootste verschuivingen vinden dus bij een hogere leeftijd plaats.

Figuur 58: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Valkenburg a/d Geul, 2013-2022

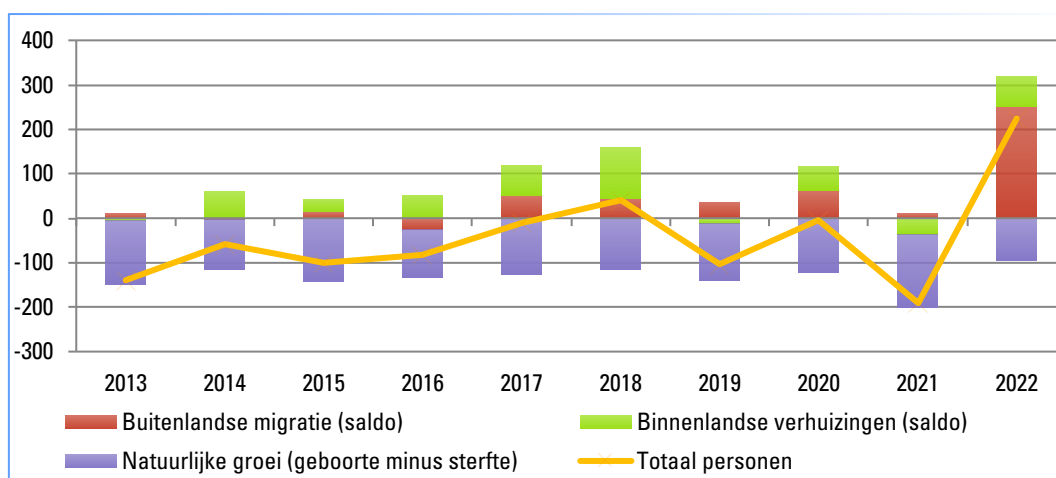


Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke verandering bevolkingsontwikkeling in 2022 door migratie

De bevolkingsomvang van Valkenburg a/d Geul krimpt tussen 2013 en 2022 licht. Met name een natuurlijke krimp lag hieraan ten grondslag. Dit betekent dat er meer mensen overleden in Valkenburg a/d Geul dan dat er geboren werden. Tegelijkertijd zagen we dat migratie vaak onvoldoende tegenwicht kon bieden om een krimp van de bevolking te voorkomen. In 2022 zien we echter een zeer hoge toename van het aantal personen. Dit komt met name door een hoog positief migratiesaldo vanuit het buitenland. Zij komen vaak om diverse redenen richting Nederland (bijvoorbeeld vluchtelingen of arbeidsmigranten). Daarnaast was echter ook het binnenlands verhuissaldo positief.

Figuur 59: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in Valkenburg a/d Geul, 2013-2022

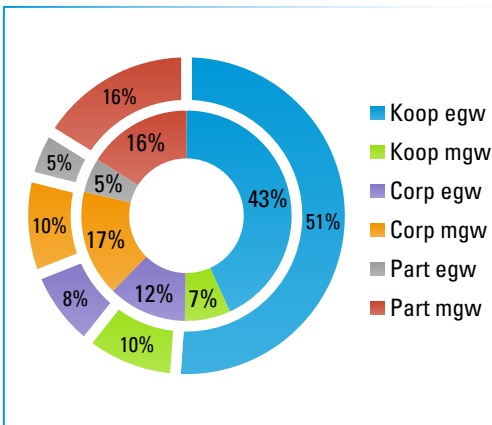


Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

10.2 Bestaande woningvoorraad

De reguliere woningvoorraad van Valkenburg a/d Geul bestaat in totaal uit circa 8.392 woningen (CBS, 2022). Circa 51% daarvan bestaat uit eengezinskoopwoningen. Dit is relatief veel in vergelijking met de regio Maastricht Heuvelland als geheel. Met name de corporatiewoningvoorraad is daarentegen juist relatief klein. Slechts 18% van de woningvoorraad is in bezit van corporaties. Dit is 29% in de gehele regio. Verder valt het relatief hoge aandeel meergezinskoopwoningen op (10%). Dit is zelfs een hoger aandeel dan in een stedelijke gemeente zoals Maastricht.

Figuur 60: Woningvoorraad Valkenburg a/d Geul (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)

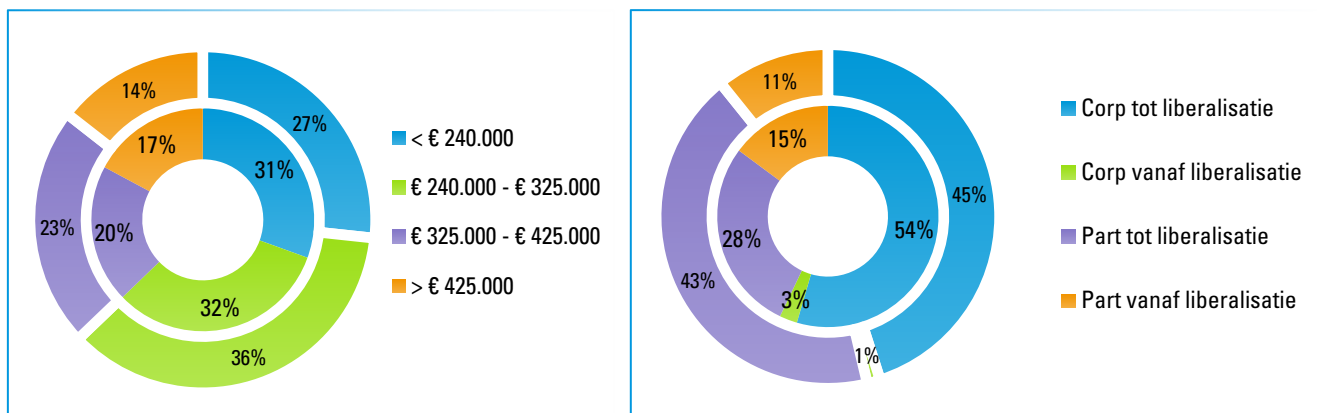


Bron: LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023).

Koopwoningvoorraad vergelijkbaar met regio, particuliere huur relatief goedkoop

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat de koopwoningvoorraad vergelijkbaar is met de gehele regio Maastricht Heuvelland²². Wel zijn er relatief veel koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 240.000 en € 425.000 (peildatum 1 januari 2021). In het huursegment valt op dat binnen de particuliere huurwoningvoorraad relatief veel woningen worden aangeboden tot de liberalisatiegrens. Hierdoor is de huurwoningvoorraad relatief goedkoop ondanks dat de corporatiewoningvoorraad relatief klein is.

Figuur 61: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in Valkenburg a/d Geul (buitenste ring) vergeleken met Maastricht-Heuvelland (binnenste ring)



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

²² De WOZ-waarde van de koopwoningen is gebaseerd op de cijfers van 1 januari 2021. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de regionale trend.

10.3 Verwachte huishoudensontwikkeling

Tot 2033 huishoudensontwikkeling verwacht van circa -330 tot +30 huishoudens

Voor de komende tien jaar gaat de meest actuele Progneff2021 prognose – het basisscenario – uit van een afname van circa -330 huishoudens in Valkenburg a/d Geul (-4%). Het migratiescenario (wat een variant is van de actuele Progneff 2021 prognose) kent een beduidend positievere ontwikkeling. Dit komt met name doordat 2022, met een zeer positieve bevolkingsontwikkeling, hierin is meegewogen. In dit scenario zien we een toename van +30 huishoudens tot 2033 terug. De bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in Valkenburg a/d Geul is daarmee -355 tot +30 huishoudens tussen 2023 en 2033. Zie onderstaande tabel.

Tabel 47: Huishoudensontwikkeling 2023-2033 op basis van twee scenario's

Gemeente	Stand huishoudens 2023*	Ontwikkeling 2023-2033 BASISSCENARIO	Ontwikkeling 2023-2033 MIGRATIESCENARIO
Valkenburg a/d Geul	7.965	-330	+30

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief bevolkingsontwikkeling in 2022.

In beide scenario's is sprake van ontgroening en vergrijzing

De komende tien jaar krijgt de gemeente Valkenburg a/d Geul waarschijnlijk te maken met verdere ontgroening en vergrijzing. We zien deze trends namelijk zowel in het basis- als het migratiescenario terug. Zo neemt het aantal alleenstaanden en stellen tot 65 jaar fors af met meer dan 15%. Ook het aantal gezinnen neemt naar verwachting af, dan wel minder sterk (-7% tot -3%). Tegelijkertijd zien we een forse toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar (+13 tot +19%). Deze ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met die in veel andere gemeenten in de regio.

Tabel 28: Huishoudensontwikkeling Valkenburg a/d Geul tot 2033

	Stand 2023*	Ontw. 2023 tot 2033	Stand 2033
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	745	-140 (-19%) tot -110 (-15%)	610 tot 635
Gezinnen	2.140	-155 (-7%) tot -60 (-3%)	1.985 tot 2.080
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.035	-445 (-22%) tot -370 (-18%)	1.590 tot 1.665
Alleenstaanden en stellen 65-plus	3.015	405 (13%) tot 565 (19%)	3.420 tot 3.580
Overig	30	0 (0%) tot 0 (5%)	30 tot 30
Totaal	7.965	-330 (-4%) tot +30 (0%)	7.635 tot 7.995

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

De huishoudens in Valkenburg a/d Geul hebben we verdeeld naar 16 doelgroepen. Dit zijn er minder dan op regionaal niveau. In de gemeente komt namelijk geen stedelijk woonmilieu voor. Het volgende valt op:

- In de gemeente Valkenburg a/d Geul wonen 5.765 huishoudens in een dorps woonmilieu. Dat is 73% van de totale huishoudensomvang. De grootste doelgroep in dit woonmilieu zijn ouderen met een laag inkomen. Tot 2033 zien we bij de doelgroep ouderen met een laag inkomen de positiefste ontwikkeling. Deze doelgroep neemt naar verwachting met +185 tot +260 huishoudens toe. De grootste afname verwachten we juist bij alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar met een hoog inkomen.
- De overige 2.170 huishoudens wonen in een landelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is de doelgroep gezinnen met een hoog inkomen het grootst. We verwachten ook in dit woonmilieu de grootste groei onder alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar met een laag inkomen. In een landelijk woonmilieu neemt deze doelgroep naar verwachting met +55 tot +75 huishoudens toe.

Tabel 29: Doelgroepenontwikkeling Valkenburg a/d Geul tot 2033

Naam doelgroep	Samenstelling ²³	Inkomen	Woon- milieu	2023*	Ontw. 2023- 2033 BASIS	Ontw. 2023-2033 MIGRATIE
Vroeg volwassen	A&S < 35 jaar	Laag	Dorps	205	-40	-30
Veel voor weinig	A&S < 35 jaar	Midden en hoog		285	-55	-40
Familie doorzon	Gezinnen	Laag		355	-25	-10
Ruimte en gemak	Gezinnen	Midden en hoog		1.150	-85	-35
Jong geleerd, oud gedaan	A&S 35 – 64 jaar	Laag		470	-100	-85
Woonerf welgestelden	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog		970	-210	-175
Suburbane senioren	A&S 65+	Laag		1.375	+185	+260
Ruim(t)e genieurs	A&S 65+	Midden en hoog		955	+130	+180
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	A&S < 35 jaar	Laag		Landelijk	105	-20
Blijvers en terugkeerders	A&S < 35 jaar	Midden en hoog	150		-30	-20
Rurale ruimtezoekers	Gezinnen	Laag	115		-10	-5
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	Midden en hoog	525		-40	-15
Blijf-in-de-wijkers	A&S 35 – 64 jaar	Laag	195		-40	-35
Stadsontwijkers	A&S 35 – 64 jaar	Midden en hoog	400		-85	-75
Landelijke eenvoud	A&S 65+	Laag	395		+55	+75
Landelijke luxe	A&S 65+	Midden en hoog	285		+40	+55
Totaal					7.935	-330

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), ABF (2021), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Inclusief ontwikkeling 2022 en exclusief overige doelgroepen.

10.4 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Behoefte komende tien jaar gaat vooral uit naar nultredenhoningen

Onderstaand figuur toont de kwalitatieve behoefte aan verschillende woningtypen voor de komende tien jaar. Hierin is inzichtelijk wat de behoefte is vanuit woonvoorkeuren (blauw) en recent verhuisgedrag (groen) van huishoudens. Daarnaast is de invloed van het scenario zichtbaar: in het geval van een behoefte komt de arcering erbij, in het geval van een overschot valt de arcering eraf. Onder elk segment is ook een vertaling gemaakt naar de bouw- en sloopopgave. Toelichting hierover is in te zien in bijlage A. Hieronder lichten we de behoefte per segment toe:

- Er is een kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Valkenburg a/d Geul nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden. Wanneer de koopwoningmarkt bijvoorbeeld betaalbaarder wordt, verkleint dit mogelijk de behoefte aan sociale huurwoningen.
- De behoefte aan woningen in de **vrijesectorhuur** manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we vanuit woonwensen juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.
- In de **koopsector** zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Valkenburg a/d Geul uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenhoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenhoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenhoning zijn als een appartement met lift. Verder zien we dat met name in dit segment het verschil tussen het basisscenario en het migratiescenario relatief groot is.

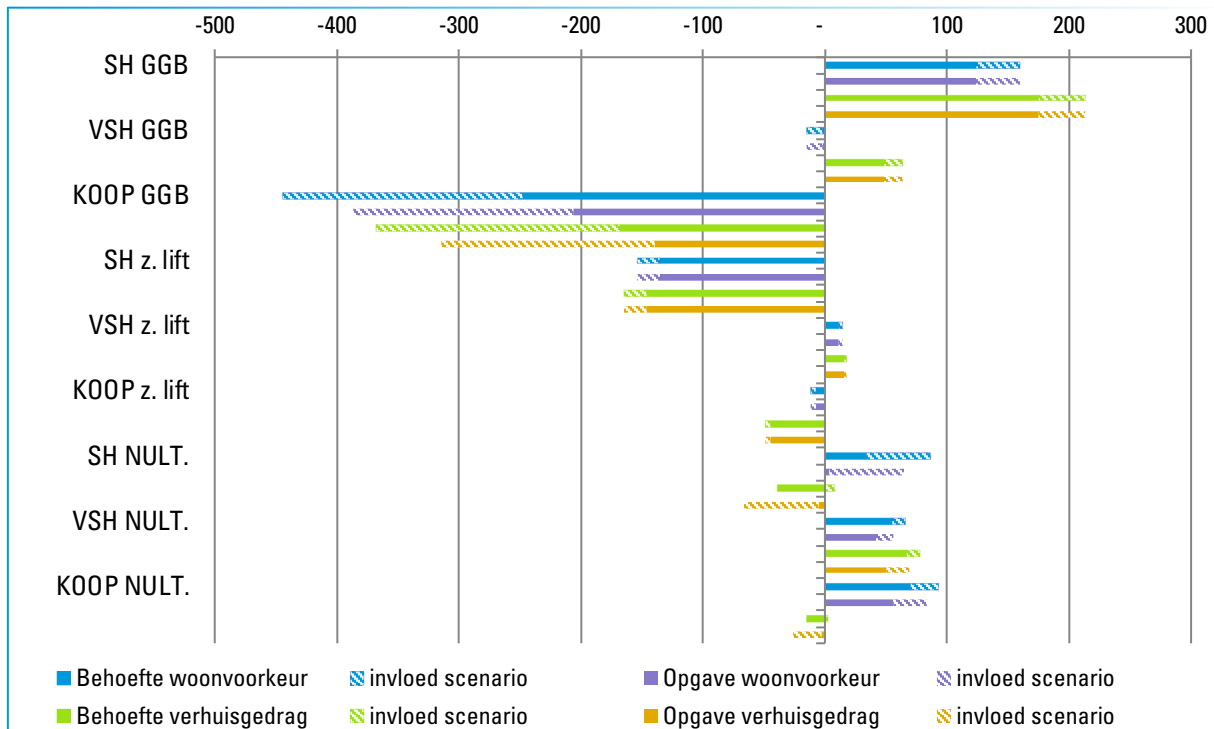
²³ De afkorting A&S staat voor Alleenstaanden en Stellen

Tabel 30: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB sociale huur	+125	+160	+125	+160	+175	+215	+175	+215
GGB vrijesectorhuur	-15	0	-15	0	+50	+65	+50	+65
GGB koop	-445	-250	-385	-205	-370	-170	-315	-140
APP z. lift sociale huur	-155	-135	-155	-135	-165	-145	-165	-145
APP z. lift vrijesectorhuur	+10	+15	+10	+15	+15	+20	+15	+20
APP z. lift koop	-10	-5	-10	-5	-50	-45	-50	-45
NULT. sociale huur	+35	+85	+5	+65	-40	+10	-65	-5
NULT. vrijesectorhuur	+55	+65	+40	+55	+65	+80	+50	+70
NULT. koop	+70	+95	+55	+85	-15	+5	-25	0
Totaal	-330	+25	-330	+25	-330	+25	-330	+25

Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Figuur 92: Kwalitatieve behoefte 2023 tot 2033 op basis van Stec-doorstroommodel



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

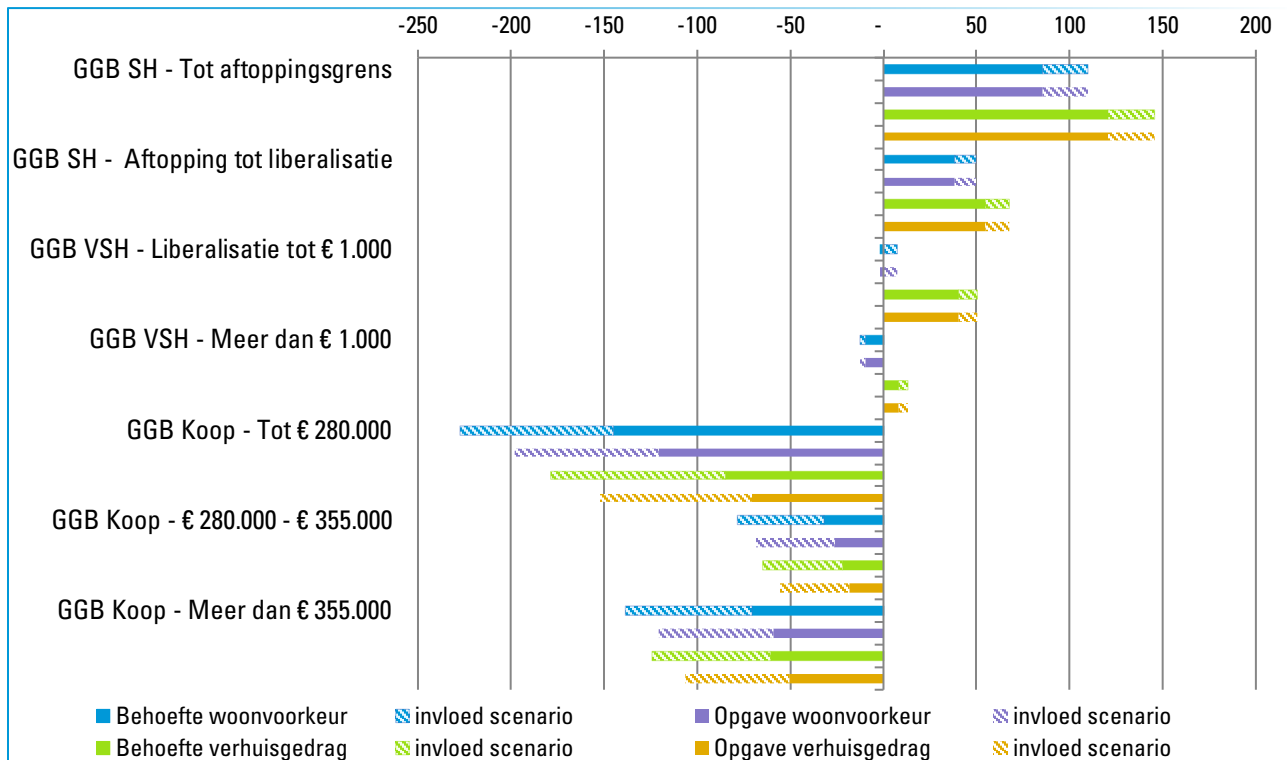
10.5 Kwalitatieve woningbehoefte naar product-marktcombinaties

Grootste overschot grondgebonden woningen aanwezig in koopsegment

- De behoefte aan grondgebonden **sociale huur** landt zowel in het segment tot de aftoppingsgrens (tot circa € 647,19) als tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 647,19 tot € 808,16). De behoefte aan dit segment is ook groter doordat de mogelijkheden in de koopsector door sterk opgelopen prijzen zijn afgenomen.
- We zien een lichte behoefte aan grondgebonden **middenhuurwoningen** ontstaan. Aan dure huurwoningen ontstaat juist een licht overschot. Deze lichte behoefte komt voornamelijk vanuit jongere huishoudens. We zien een behoefte ondanks een ontgroening van de gemeente. Dit komt met name doordat er nu nog relatief weinig vrijsectorhuurwoningen in de gemeente staan. Dit terwijl het voor veel huishoudens een geschikte (tussen)oplossing is. Bijvoorbeeld voor middeninkomens die een koopwoning (nog) niet kunnen betalen.

- In de **koopsector** zien we een theoretisch overschot ontstaan. Dit zien we terug in alle prijssegmenten. Dit komt doordat jongere huishoudens, die graag in dit type woning willen wonen, in omvang afnemen. Wel verwachten we dat bijvoorbeeld nieuwbouw van betaalbare koopwoningen juist ook jonge huishoudens van buiten de gemeente kan aantrekken, gezien de hoge woningprijzen elders in het land.

Figuur 63: Product-marktcombinatie: grondgebonden woningen (niet levensloopgeschikt)

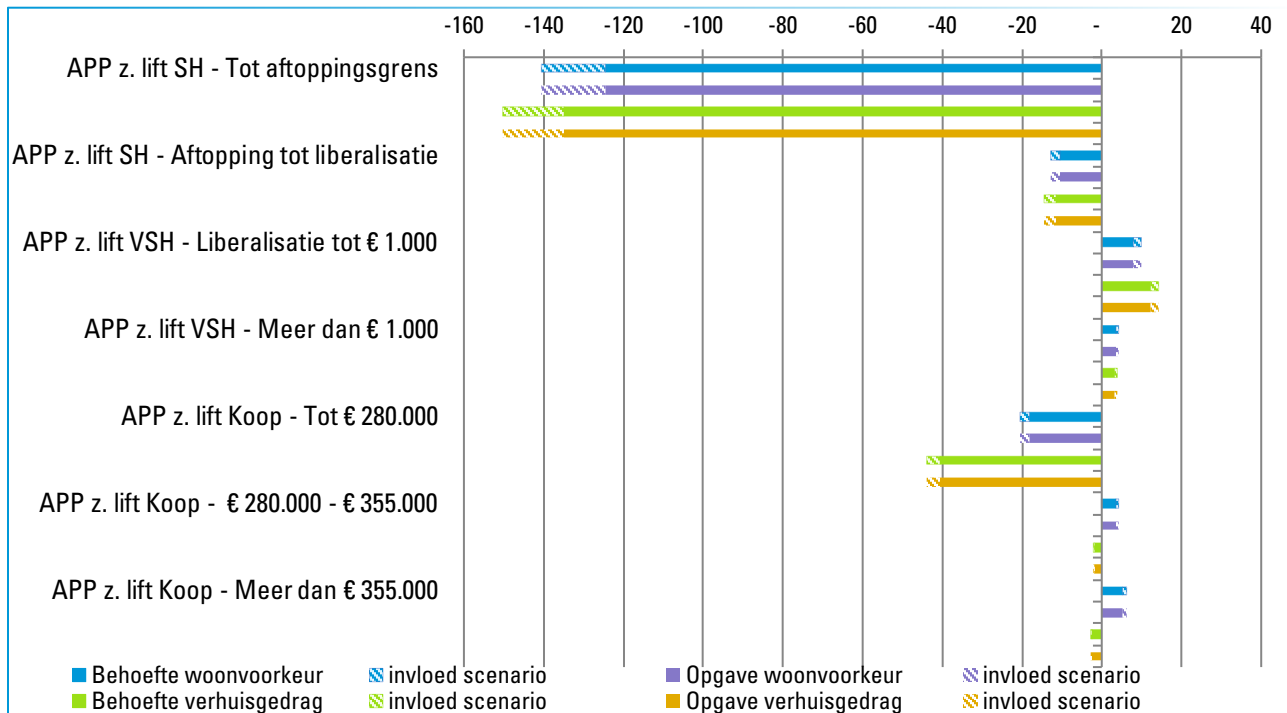


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Vooral overschotten in goedkopere sociale huur appartementen (niet levensloopgeschikt)

- Er ontstaan naar verwachting overschotten aan **sociale huurappartementen** zonder lift. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds neemt het aantal huishoudens dat in dit type woning wil wonen/woont af. Dit zijn namelijk vaak jongere huishoudens (<65 jaar) met een laag inkomen. Anderzijds neemt het aantal ouderen toe. Zij willen liever in een ander type woning wonen. Appartementen zonder lift zijn namelijk ook zeer lastig aan te passen naar de woonwensen van ouderen.
- Naar **overige woningtypen** zien we slechts een beperkt overschot/behoefte terug. Op dit moment komen deze woningtypen relatief weinig voor in de gemeente en ook de behoefte naar dit type is beperkt. We adviseren dan ook niet primair in te zetten op deze segmenten. Wel kan in het geval van transformatieprojecten (zoals herinvulling van andere functies) dit type soms uitkomst bieden. Wees er dan wel van bewust dat dit mogelijk elders op de woningmarkt kan zorgen voor overschotten, met name in de meer incurante voorraad.

Figuur 64: product-marktcombinatie: appartementen (niet levensloopgeschikt)

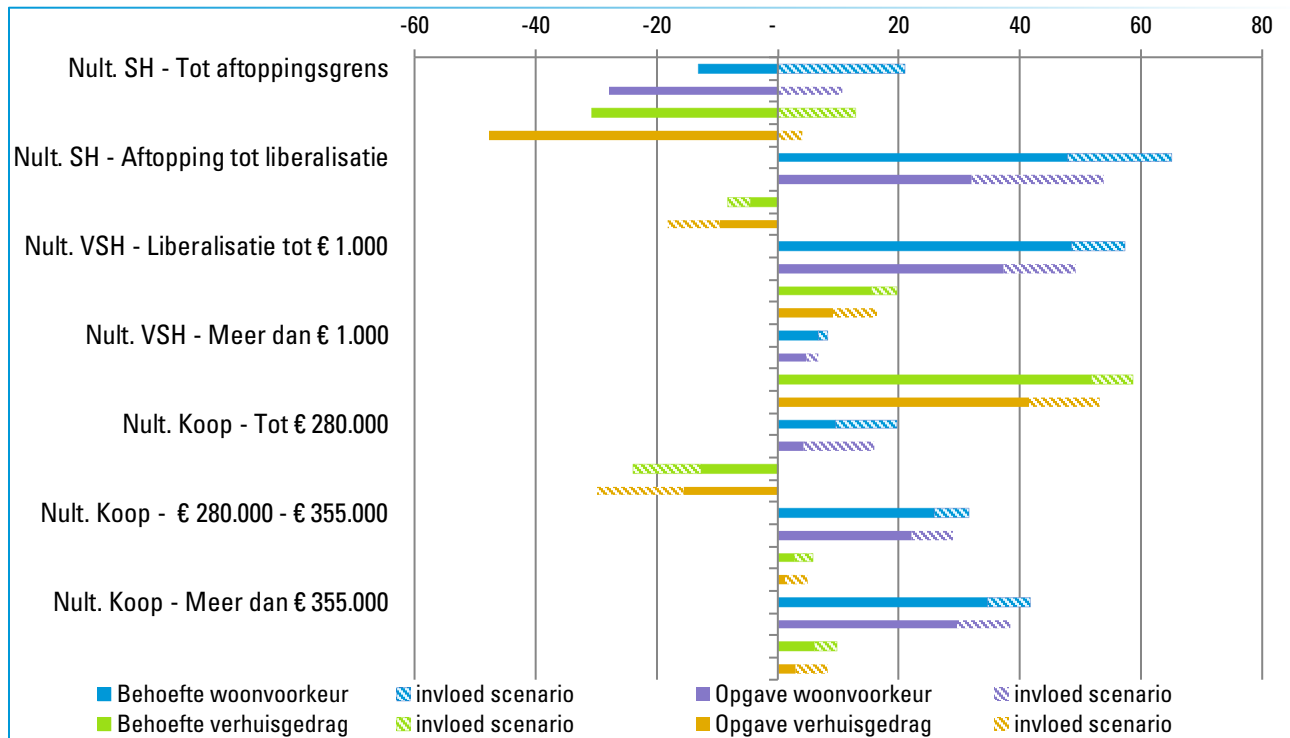


Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Behoefte aan nultredenwoningen is zeer divers en afhankelijk van scenario

- Er bestaat de komende jaren naar verwachting een behoefte aan **sociale huurwoningen** in het nultredensegment. Zeker wanneer het migratiescenario uitkomt en er daarnaast voor wordt gekozen een deel van de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen in te vullen met levensloopgeschikte woonproducten. Dit kan dan zowel in het grondgebonden nultreden- als appartementensegment.
- De behoefte aan **vrijesectorhuurwoningen** in het nultredensegment landt volgens de woonwensen van huishoudens voornamelijk in de middenhuur. Wel zien we dat het daadwerkelijk verhuisgedrag laat zien dat een groot deel echter in de dure huur belandt. Ook hierin maken huishoudens vaak afwegingen op basis van de verhouding tussen prijs en kwaliteit (onder andere woninggrootte).
- In het **koopsegment** zien we met name behoefte aan duurdere koopappartementen. Een divers nieuwbouwaanbod helpt om zoveel mogelijk huishoudens te kunnen bedienen en daarmee de doorstroming op gang te brengen en houden.

Figuur 65: product-marktcombinatie: nultredenwoningen (levensloopgeschikt)



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen

De uitkomsten van voorliggende analyse hebben we visueel weergegeven in de tabellen en figuren op regio- en gemeenteniveau in het hoofdrapport. Dit is de bouw- en sloopopgave (de oranje en paarse staafjes in de figuren).

We zien dat op basis van het voorliggende onderzoek in Maastricht Heuvelland aan enkele woningtypen een theoretisch overschot zal ontstaan en aan andere woningtypen juist een behoefte. U vraagt zich af welk deel van deze behoefte kan worden ingevuld door overschotten binnen de bestaande woningvoorraad te transformeren tot woningen die voorzien in deze behoefte. Dit gaat dan met name om het aanpassen van reguliere grondgebonden woningen naar de levensloopgeschikte wensen van oudere doelgroepen. Denk aan het toevoegen van een traplift, het aanpassen van de badkamer en het drempelloos maken van de vloer. In deze bijlage schetsen we indicatief de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad.



Circa 41% van de grondgebonden woningen is geschikt als nultredenwoning

We hebben eerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande woningvoorraad van de gemeenten in de subregio Maastricht Heuvelland. Niet alle reguliere grondgebonden woningen zijn immers geschikt om aan te passen. We maken hierin onderscheid naar de geschiktheid van de woning en de omgeving²⁴:

- **Woning:** we sluiten voor de woninggeschiktheid aan op de definities van TNO (Langer thuis, 2017). Niet geschikte woningen zijn bijvoorbeeld: meergezinswoningen zonder lift (benedenwoning is wel geschikt), eengezinswoningen met een woning- én winkelfunctie (woning bevindt zich vaak boven winkel) en eengezinswoningen met meer dan één bouwlaag, een beukmaat van minder dan 5 meter en een footprint van minder dan 45 m².
- **Omgeving:** we sluiten voor de omgevingsgeschiktheid aan bij de methodiek die door PBL (2019) wordt toegepast. PBL bepaalt de omgevingsgeschiktheid op basis van de nabijheid van voorzieningen. Dit betreft de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek, huisartsenpraktijk en ov-halte. Voorzieningen binnen 500 meter worden beschouwd als goed bereikbaar voor ouderen. Indien ten minste twee van bovengenoemde voorzieningen zich binnen 500 meter van de woning bevinden, bestempelen we de omgeving geschikt voor nultredenwoningen.

We constateren dat het aandeel geschikte grondgebonden woningen bewoond door 55+ huishoudens in Maastricht Heuvelland rond de 41% ligt. We baseren ons hiervoor op de monitor ouderenhuisvesting 2020 van ABF (2021), waarin de woning- en omgevingsgeschiktheid van woningen bepaald is.



²⁴ We baseren ons hierbij op landelijke onderzoeken die ook gebruik maken van algemene indicatoren. Geschiktheid van woningen die specifiek voor bijvoorbeeld Maastricht Heuvelland gelden (zoals hoogteverschillen) zijn hierin niet meegewogen.

Aanpassingen vaker gewenst in Maastricht en Meerssen, relatief weinig in Vaals en Gulpen-Witterm

Op basis van de hiervoor benoemde uitgangspunten zien we duidelijke verschillen tussen gemeenten. Met name de omgeving van woningen veroorzaakt deze verschillen. In sommige gemeenten staan er namelijk minder woningen in een geschikte omgeving. In Maastricht Heuvelland zijn de laagste geschiktheid in de gemeente Vaals, waar slechts 16% van de woningen wat betreft woning en omgeving voldoen aan de hiervoor gestelde eisen en in Gulpen-Witterm (23%). Daartegenover staat een relatief hoge geschiktheid in de gemeenten Maastricht (47%) en Meerssen (48%). In tabel A1 geven we het volledige overzicht.

Alleen woningen reeds in het bezit van ouderen zijn beschikbaar voor aanpassing

Niet het gehele overschot aan reguliere grondgebonden woningen wordt in Maastricht Heuvelland veroorzaakt door een verhuishwens van ouderen. Wanneer andere doelgroepen in omvang afnemen zullen zij ook regelmatig een reguliere grondgebonden woning achterlaten. Om te bepalen welk deel van de bestaande woningvoorraad kan worden aangepast, richten we ons daarom enkel op de woningen die reeds in het bezit zijn van ouderen en dus beschikbaar zijn voor aanpassing. We rekenen hiertoe ook 50% van de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar mee. Zo'n 40% van de huishoudens in deze doelgroep behoort binnen tien jaar immers ook tot de 65-plus doelgroep en is daarom eventueel bereid zijn woning aan te passen. Daarnaast verwachten we dat een klein aandeel huishoudens jonger dan 65 jaar om uiteenlopende redenen bereid is zijn woning aan te passen. Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen in eigendom van de oudere doelgroep en dus beschikbaar voor aanpassing. Ook hierin zien we lichte verschillen tussen de gemeenten.

Tabel A1. Geschiktheid woningen voor aanpassing per gemeente

Gemeente	Geschikte woning en omgeving (%)	In bezit van oudere doelgroep (%)
Eijsden-Margraten	41%	43%
Gulpen-Witterm	23%	48%
Maastricht	47%	40%
Meerssen	48%	45%
Vaals	16%	49%
Valkenburg a/d Geul	36%	46%
Maastricht Heuvelland	41%	43%

Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF (2021). TNO (2017). Progneff (2021). LMW (2020). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfdecimalen.

Aanpassing met name wenselijk in grondgebonden koopsegment, soms ook in andere segmenten

We zien dat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment tot 2033 overschotten zullen ontstaan, op basis van de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente zien. Inzetten op aanpassing van de bestaande woningvoorraad lijkt daarom met name in dit segment wenselijk. Daarnaast zien we in sommige gemeenten ook overschotten in andere reguliere grondgebonden segmenten. In dat geval brengen we ook de aanpassingskansen in deze segmenten in beeld. We gebruiken de huidige woonsituatie van ouderen om de aanpassingskansen te bepalen.

Ook huishoudens woonachtig in grondgebonden woningen waar geen overschot naar lijkt te ontstaan zullen voor een deel hun woning willen aanpassen. Hiervoor adviseren we meer te sturen op doorstroming om zo deze woningen vrij te spelen voor jongere doelgroepen. Om die reden houden we voor huishoudens in deze woningen vast aan de huidige verhuisgeneigdheid. Dit betekent dat we niet extra inzetten op aanpassing van deze woningen, maar dat ondanks dat een gelijk aandeel van de oudere huishoudens haar woning blijft aanpassen. Let op: door vergrijzing betekent dit dus alsnog een toename van het aantal aanpassingen.

Vermindering theoretisch woningoverschot tot 1.020 woningen door extra stimuleren aanpassing

Op basis van de beschikbaarheid en geschiktheid van woningen en de kwalitatieve woningbehoefte zien we kansen om het theoretisch woningoverschot van reguliere grondgebonden koopwoningen met circa 25

tot 1.020 woningen terug te dringen door het extra stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen. We geven in onderstaande tabel de bandbreedte weer. Hierbij houden we rekening met het totale theoretische overschot aan reguliere grondgebonden woningen per scenario en of het overschot op gemeente- of regioniveau wordt aangepakt (in het hoofdrapport is dit op gemeenteniveau). We benoemen hierbij enkel in welke mate het theoretisch overschot potentieel kan worden teruggedrongen door het extra stimuleren van het aanpassen van de woningvoorraad. De aanpasbare woningvoorraad is nog groter. Hier wordt echter ook in het doorstroommodel al rekening mee gehouden. De uitkomsten van deze analyse hebben we visueel weergegeven in de tabellen en figuren per gemeente als de bouw- en sloopopgave. Uit onderstaande tabel blijkt verder dat een positievere huishoudensontwikkeling zorgt voor een lagere terugdringing van het overschot aan reguliere grondgebonden woningen. Dit komt doordat in dit scenario er meer vraag naar dit type woning blijft bestaan. Doorstroming van ouderen zorgt er dan voor dat andere doelgroepen deze woning kunnen bewonen. Dat is in dat geval gewenster dan verdere stimulering van aanpassingen aan de woning.

Tabel A2. Terugdringing overschot reguliere grondgebonden woningen per scenario

Gemeente	Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Eijsden-Margraten	105	105	105	105
Gulpen-Wittem	45	25	50	30
Maastricht	30	25	640	345
Meerssen	165	130	165	130
Vaals	10	0	5	5
Valkenburg a/d Geul	60	40	55	30
Maastricht Heuvelland*	155 (415)	25 (325)	515 (1.020)	395 (645)

Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF (2021). TNO (2017). Progneff (2021). LMW (2020). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Overschot afhankelijk van methode. Bij optelling van gemeenten (tussen haakjes) is er een hogere terugdringing dan bij onafhankelijk onderzoek op regioniveau. Dit komt doordat op regioniveau bijvoorbeeld overschotten in de ene gemeente te niet worden gedaan door behoefte in een andere gemeente.

We benadrukken dat transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, niet vanzelf plaats zal vinden. Dit omdat transformatie of sloop financieel onhaalbaar zijn. Bovenstaande tabel laat dan ook enkel een eerste indicatie van de kansen voor transformatie zien, mits daar bewust door overheden op ingezet wordt (inclusief beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten). Als hier niet op ingezet wordt – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw (de blauwe en groene staven in de figuren).

Met meer aanpassing van bestaande woningen ook minder behoefte aan nultredenwoningen

Wanneer ouderen hun huidige woning aanpassen betekent dit dat zij geen verhuizing maken naar een nultredenwoning. De behoefte aan dit type woning zal dus lager uitvallen. Om een inschatting te kunnen maken van de afname van de behoefte per woningtype gebruiken we het gewenste woningtype van ouderen die in een reguliere grondgebonden koopwoning wonen. Wat opvalt is dat een relatief groot deel van hen de stap wil maken naar een sociale huur- (circa 45%) of vrijesectorhuurwoning (circa 30%) in het nultredensegment. Met name onder ouderen met een lager inkomen is dit aandeel groot. Dit zorgt ervoor dat de behoefte dus niet enkel afneemt in het koopsegment. De behoefte in het huursegment neemt zelfs sterker af. Het aanpassen van de woningvoorraad zorgt dus op twee manieren voor veranderingen aan de bouw- en sloopopgave van woningen.

Bijlage B: Indicatieve behoefte tijdelijke woningen

In het woningbehoefteonderzoek richten we ons op de behoefte aan reguliere woningen. Deze vraag komt voort uit de woonwensen van reguliere huishoudens op de woningmarkt. In deze bijlage verdiepen we ons op hoofdlijn op de behoefte aan tijdelijke woningen in Maastricht Heuvelland en bijbehorende gemeenten. De nood aan dit type woning lijkt hoog, zo blijkt ook uit de ambitie van het Rijk om tot en met 2024 37.500 flexwoningen te bouwen.



In deze analyse schetsen we enkele kansrijke doelgroepen, maken een indicatie van de vraag per doelgroep en berekenen vervolgens een maximaal potentieel waarin de subregio Maastricht Heuvelland kan voorzien. De analyse is nadrukkelijk een quick-scan op hoofdlijnen. We gaan hierbij uit van het migratiescenario en het optimaal voorzien in de woonwensen van de doelgroepen.

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

QUICKSCAN BEHOEFTE TIJDELIJKE WONINGEN OP BASIS VAN AANPAK PROVINCIAAL WBO

Harde cijfers over de vraag naar flexibele woonvormen ontbreken. We brengen daarom beargumenteerd onze uitgangspunten in beeld voor de regio Maastricht Heuvelland en bijbehorende gemeenten. We benoemen bondig de vraag per doelgroep en de hieruit voortvloeiende totale vraag naar tijdelijke woningen. We houden hierbij geen rekening met het huidige aanbod. We hanteren dezelfde uitgangspunten en aanpak als in ons provinciaal woningbehoefteonderzoek. Zo sluit deze quickscan goed aan op wat op een hoger schaalniveau al beschikbaar is.

B1. Tijdelijke woningen inzetbaar voor brede doelgroep

Tijdelijke woningen kunnen voor meerdere doeleinden en doelgroepen gebruikt worden. We lichten deze doelgroepen kort toe en benoemen hun kenmerken:

- **Starters/thuiswonende kinderen:** deze doelgroep woont nu hoofdzakelijk nog thuis bij zijn of haar ouders. Ze zijn wel op zoek naar een woning, maar hun budget is beperkt. Zeker gezien het geringe aanbod in een passend prijssegment kunnen ze moeilijk een woning vinden. Tijdelijke woningen kunnen voor hen door de flexibiliteit en betaalbaarheid een eerste stap op de woningmarkt zijn.
- **Woonurgenten zonder voorrang:** deze doelgroep is om zeer uiteenlopende redenen dringend en snel op zoek naar een woonruimte. Zij bevinden zich vaak in een lastige situatie. Hun woonwens komt voort

uit noodzaak en is daarmee extrinsiek gemotiveerd. Ondanks hun noodzaak hebben ze geen voorrang bij bijvoorbeeld een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn studenten en scheidingsgevallen.

- **Woonurgenten met voorrang:** net als overige woonurgenten is deze doelgroep vaak niet op zoek naar een tijdelijke woning. Ook voor hen geldt dat een tijdelijke woning uit noodzaak uitkomst kan bieden. In tegenstelling tot andere woonurgenten hebben zij wel voorrang op een sociale huurwoning. Voorbeelden hiervan zijn statushouders en mantelzorg- of sociaal-medische urgenten.
- **Internationale werknemers:** uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat het aantal internationale werknemers de laatste jaren fors is opgelopen. Deze doelgroep is snel op zoek naar een woning en werkt voor een groot deel slechts een beperkte tijd in Nederland. Een tijdelijke woning ligt dan het meest voor de hand.

B2. Potentieel vraag naar 4.350 tijdelijke woningen

Behoeftte vanuit starters afhankelijk van bediening woonwensen, potentieel vraag naar 560 woningen

Het bepalen van de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit starters is lastig. Deze doelgroep heeft immers een woning (bij de ouders) en is daardoor kritischer in de woningkeuze dan overige doelgroepen. Tijdelijke woningen dienen daarom niet alleen goedkoop te zijn, maar ook aan te sluiten op de woonwensen vanuit deze jongere doelgroep. Om de potentiële doelgroep in kaart te brengen maken we gebruik van cijfers over thuiswonende kinderen die verhuisgeneigd zijn per gemeente. Eind 2020 waren dit er in de gehele regio 8.055 (LMW, 2022).

De toekomstige vraag vanuit deze doelgroep is afhankelijk van enkele factoren:

- **Voorkeur voor tijdelijke woning:** een groot deel van de verhuisgeneigde thuiswonende kinderen zal het betrekken van een tijdelijke woning uitsluiten en enkel bij een permanente (studenten)woning het ouderlijk huis verlaten. We schatten het aandeel starters dat mogelijk in een tijdelijke woning wil wonen op circa 10%, dit sluit aan bij recent woonwensenonderzoek van ons bureau.
- **Huishoudensvorming:** een deel van de starters zal er voor kiezen om samen te gaan wonen, wanneer zij de woningmarkt betreden. We houden daarom rekening met de gemiddelde huishoudensgrootte van startende huishoudens op 1,3, in lijn met de gemiddelde huishoudensgrootte van jonge huishoudens in Maastricht Heuvelland.
- **Huishoudensontwikkeling:** de vraag vanuit starters is ook afhankelijk van de verwachte huishoudensontwikkeling van deze doelgroep. We nemen aan dat de omvang van de groep starters zich hetzelfde ontwikkelt als de categorie huishoudens 'alleenstaanden en stellen tot 35 jaar' tot 2033. Deze doelgroep neemt in Maastricht Heuvelland naar verwachting met circa 10% af. Een zelfde ontwikkeling passen we toe op de potentiële vraag vanuit starters.
- **Verhuisgeneigd naar andere regio of provincie:** een deel van de thuiswonende kinderen zal niet op zoek zijn naar een woning in de eigen regio. Mogelijk studeren of werken zij in een andere plaats. We gebruiken de verhuisgegevens van jongeren (15 tot 25 jaar) in Maastricht Heuvelland om hiervan een inschatting te kunnen maken. We zien dat er in de afgelopen 5 jaar (2017-2021) ongeveer evenveel jongeren zich vestigden in de regio als dat er jongeren vertrokken. Voor Maastricht Heuvelland houden we daarom vast aan 100%.

Rekening houdend met de genoemde uitgangspunten gaan we ervan uit dat er in Maastricht Heuvelland een maximale potentiële vraag vanuit starters/thuiswonende kinderen naar circa 560 tijdelijke woningen bestaat in de periode tot 2033. Veel is echter afhankelijk van de ruimte op de reguliere woningmarkt. Starters zouden immers vaak het liefst een reguliere woning betrekken. Wanneer ontspanning op de reguliere woningmarkt optreedt, zal de behoefte vanuit deze doelgroep naar waarschijnlijkheid ook lager uitvallen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer per gemeente.

Tabel B1: Potentiële behoefte vanuit starters naar tijdelijke woningen

Gemeente	Verhuiscandidate jongeren	Behoeft aan tijdelijke woningen
Eijsden-Margraten	1.295	90
Gulpen-Wittem	715	50
Maastricht	4.045	280
Meerssen	915	65
Vaals	340	25
Valkenburg a/d Geul	745	50
Maastricht Heuvelland	8.055	560

Bron: LMW (2020). Progneff (2021). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Potentieel vraag naar 575 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten zonder voorrang

Ter bepaling van de potentiële vraag naar tijdelijke woningen vanuit woonurgenten maken we gebruik van de ontwikkeling van het aantal studenten en echtscheidingen in Maastricht Heuvelland.

Volgens de Apollo-prognose uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS, 2021) komen er naar verwachting 3.060 extra studenten te wonen in Maastricht tot collegejaar 2028-2029. Tot 2033 zal dit aantal mogelijk nog verder oplopen. Een deel hiervan kan onderdak vinden in reguliere (on)zelfstandige studentenkamers. Gezien de huidige tekorten en verdere ontwikkeling van de behoefte, verwachten we echter dat een deel van de studenten niet op korte termijn in structurele studentenwoningen terecht kunnen (50%). Tijdelijke woningen kunnen voor hen uitkomst bieden. We verwachten dat studenten niet lang in een tijdelijke woning (willen) wonen. Daarom gaan we uit van een woontijd van circa 2 jaar. In dat geval verwachten we een potentiële vraag naar circa 305 woningen vanuit deze doelgroep. Zij zullen waarschijnlijk het liefst in de gemeente Maastricht willen wonen, maar mogelijk kan een deel van deze behoefte voorzien worden in omliggende gemeenten.

Uit cijfers van het CBS (2021) blijkt dat in de periode 2016-2020 jaarlijks zo'n 340 huishoudens scheiden in de Maastricht Heuvelland. We gaan ervan uit dat elke echtscheiding één herstarter met zich meebrengt. Verder houden we er rekening mee dat circa 60% van de herstarters binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt. Zo'n 135 herstarters zullen daarom jaarlijks op zoek zijn naar een tijdelijke woning. We nemen aan dat deze herstarters gemiddeld gezien twee jaar in een tijdelijke woning wonen voor ze kunnen doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Dit zorgt voor een potentiële behoefte aan circa 270 woningen vanuit deze doelgroep.

In totaal is er daarmee vanuit woonurgenten zonder voorrang een potentiële vraag naar 575 woningen. In onderstaande tabel geven we de behoefte weer per gemeente.

Tabel B2: Potentiële behoefte vanuit studenten en herstarters naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoeft vanuit studenten	Behoeft vanuit herstarters
Eijsden-Margraten	0	30
Gulpen-Wittem	0	20
Maastricht	305	160
Meerssen	0	25
Vaals	0	15
Valkenburg a/d Geul	0	20
Maastricht Heuvelland	305	270

Bron: CBS (2022). LMS (2021). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Potentieel vraag naar minimaal 295 tijdelijke woningen vanuit woonurgenten met voorrang

Op grond van de Huisvestingswet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Dit dient met het oog op integratie in principe in reguliere woningen te gebeuren. Door de huidige woningnood kunnen zij nu vaak echter niet direct in een woning terecht. Om die reden is vanuit het Rijk de oproep gekomen om ook voor deze doelgroep aan de slag te gaan met tijdelijke woningen. Hierdoor wordt namelijk ook de druk op de asielzoekerscentra (waar statushouders nu vaak nog verblijven) verlicht. In totaal gaat het op de korte termijn om minimaal 7.500 tijdelijke woningen in heel Nederland. Dit aantal zal de komende jaren nog verder verhoogd moeten worden. Op basis van gegevens van de taakstelling statushouders blijkt dat in de periode 2020-2022 gemiddeld 240 statushouders per jaar zijn toegewezen aan gemeenten in Maastricht Heuvelland.

De taakstelling voor de eerste helft van 2023 komt voor de gemeenten in Maastricht Heuvelland neer op 250 te huisvesten personen. Om snel woningen beschikbaar te maken voor deze urgente doelgroep en de druk op de sociale huurmarkt voor de korte termijn te verlichten adviseren wij om een deel van deze doelgroep in eerste instantie via tijdelijke woningen op te vangen. Wel is het vanuit het oogpunt van integratie van belang dat statushouders samen met andere autochtone doelgroepen gehuisvest worden. Dat geldt ook voor tijdelijke bewoning, waarbij in het geval van statushouders een maximale verblijfstermijn zou moet worden gehanteerd van maximaal twee jaar voordat mensen een reguliere woning betrekken. Dat geldt zeker voor gezinnen met kinderen, waarbij voor deze subgroep tijdelijke woningen over het algemeen minder geschikt zijn dan reguliere woningen. Het Rijk heeft reeds gesteld dat van de tijdelijke woningen die de komende jaren gerealiseerd worden, 1/3 beschikbaar moet zijn voor statushouders. We zien daarom een grote potentiële vraag vanuit deze doelgroep, die met name de komende jaren zeer urgent is. Het Rijk heeft dit jaar nog geen prognose gegeven voor de taakstelling voor de tweede helft van 2023. De taakstelling in de periode 2020-2022 viel mede door beperkte instroom als gevolg van corona laag uit. Wij zien geen redenen om aan te nemen dat de taakstelling in de komende jaren lager zal uitvallen. Om die reden houden wij voor de doorrekening vast aan de cijfers van de eerste helft van 2023. Ervan uitgaande dat een deel wel in de reguliere woningvoorraad kan landen, zien we een potentiële vraag naar 295 tijdelijke woningen voor statushouders. In onderstaande tabel geven we de potentiële behoefte vanuit statushouders per gemeente. Deze zijn verdeeld op basis van de huishoudensomvang van de gemeenten.

Tabel B3: Potentiële behoefte vanuit statushouders naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoeftte vanuit statushouders
Eijsden-Margraten	35
Gulpen-Wittem	20
Maastricht	170
Meerssen	25
Vaals	15
Valkenburg a/d Geul	25
Maastricht Heuvelland	295

Bron: Rijksoverheid (2023). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Door de hoge druk op korte termijn adviseren we prioriteit te geven aan het waarmaken van deze behoefte. Aansluitend op het advies van het Rijk komt dit er op neer dat bij de ontwikkeling van tijdelijke woningen in de komende paar jaar 1/3de bestemd wordt voor statushouders. Gezien de grote conjunctuurschommelingen betreffende deze doelgroep is het echter van groot belang dit goed te monitoren. Er bestaan naast statushouders nog andere woonurgenten met voorrang op een sociale huurwoning die niet binnen deze doelgroep vallen. Denk met name aan mantelzorg- of sociaal-medische urgenten. Harde cijfers hierover ontbreken, maar het totale aantal woonurgenten met voorrang ligt dus in elk geval hoger.

Potentieel vraag naar 2.920 tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers

Om de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit internationale werknemers te bepalen maken we gebruik van enkele uitgangspunten:

- Uit onderzoek van Decisio (2022) blijkt dat er in 2020 3.490 internationale werknemers in Maastricht Heuvelland geregistreerd woonden. Dit is ruim meer dan in 2010. Toen woonden er nog slechts 1.720 internationale werknemers in de regio. Dit betekent dat het aantal internationale werknemers met circa 175 werknemers per jaar is toegenomen in de periode 2010-2020.
- Daarnaast schat Decisio dat een groot deel van de internationale werknemers niet geregistreerd zijn. Voor heel Limburg schat Decisio dat circa 40% geregistreerd in Limburg woont. Wanneer we een zelfde percentage aanhouden voor de regio Maastricht Heuvelland, betekent dit dat in totaal 8.725 internationale werknemers in de regio wonen.
- Rekening houdend met conjunctuurschommelingen houden we in de behoeftebepaling vast aan de huidige standcijfers. Hiervoor rekenen we de cijfers van 2020 door met de jaarlijkse absolute groei in de periode 2010-2020. In 2022 komen we dan in totaal op 9.610 internationale werknemers die in de Maastricht Heuvelland wonen.
- Een deel van hen is op zoek naar een permanente woning. Dit zijn internationale werknemers die voor langere tijd economisch actief zijn in Nederland. In totaal is circa 32% van de internationale werknemers nog actief na 2 jaar. Voor deze quick-scan gaan we ervanuit dat driekwart van hen dan op zoek is naar permanente bewoning. Circa 770 internationale werknemers die langer dan 2 jaar in Nederland wonen willen dan alsnog in een tijdelijke woning wonen.
- 68% is dus korter in Nederland en rekenen we daarom onder de zoekenden naar een tijdelijke woning. Dit zijn circa 6.535 internationale werknemers in Maastricht Heuvelland.
- Ten slotte zien we dat internationale werknemers relatief vaak met meerderen een woning bewonen. We houden in deze quick-scan rekening met gemiddeld 2,5 werknemers in een woning.
- Een deel van de internationale werknemers is (veel) korter dan 2 jaar actief in Nederland. We nemen in deze quick-scan aan dat deze groep gemiddeld elk jaar kan 'doorwisselen'.

Aan de hand van deze uitgangspunten komen we tot een potentiële behoefte aan 2.920 tijdelijke woningen vanuit deze doelgroep. Of deze behoefte ook door reguliere tijdelijke woningen kan worden ingevuld is afhankelijk van een aantal factoren waar wij nog onvoldoende inzicht in hebben. De dynamische woonwensen van de internationale werknemer zelf spelen hierin een belangrijke rol. Maar ook in hoeverre er wordt gehandhaafd op ongewenste woonsituaties op bijvoorbeeld vakantieparken. Daarnaast spelen ook ruimtelijke (on)mogelijkheden een rol. Om tot een gegronde schatting te komen zal verdiepend onderzoek nodig zijn.

We zien wel grote verschillen terug. Veruit het merendeel van de geregistreerd woonachtigen woont in de gemeente Maastricht. We houden voor onze verdere doorrekening vast aan deze huidige verdeling. Hieruit volgt onderstaande behoefte vanuit internationale werknemers per gemeente.

Tabel B4: Potentiële behoefte vanuit internationale werknemers naar tijdelijke woningen

Gemeente	Behoefte vanuit internationale werknemers
Eijsden-Margraten	125
Gulpen-Wittem	90
Maastricht	2.315
Meerssen	80
Vaals	165
Valkenburg a/d Geul	150
Maastricht Heuvelland	2.920

Bron: Decisio (2020). Analyse Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Behoeftte veruit het grootst in Maastricht, met name vanuit internationale werknemers

Op basis van de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen zien we dat er met name in Maastricht in potentie vraag is naar tijdelijke woningen in de komende jaren. Zowel in absolute als relatieve aantallen zien we dit terug. Dit komt met name voort uit de relatief grote vraag vanuit internationale werknemers (zowel arbeidsmigranten als kenniswerkers) en studenten die relatief veel in Maastricht wonen. Hierdoor bedraagt de behoefte aan tijdelijke woningen vanuit alle doelgroepen circa 4,7% van de huidige huishoudensomvang. In heel Maastricht Heuvelland is dit 4,0%.

Tabel B5: Vraag naar tijdelijke woningen per doelgroep

Gemeente	Totale behoefte aan tijdelijke woningen	% van huidige huishoudensomvang
Eijsden-Margraten	280	2,5%
Gulpen-Witter	180	2,7%
Maastricht	3.230	4,7%
Meerssen	195	2,3%
Vaals	220	4,0%
Valkenburg a/d Geul	245	3,1%
Maastricht Heuvelland	4.350	4,0%

Bron: Rijksoverheid (2022). CBS (2022). Decisio (2020). LMW (31 december 2020). Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijfthallen.

Bijlage C: Werkgelegenheids- scenario

C1. Uitgangspunt: Einstein Telescope en Brightlands Campus zorgen gezamenlijk voor 7.000 extra banen

Er spelen op dit moment diverse ontwikkelingen in Zuid-Limburg die kunnen leiden tot een toename van het aantal banen en daarmee ook tot een extra huishoudenstoename in de subregio Maastricht Heuvelland. We lichten er in dit werkgelegenheidsscenario twee uit.

De gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, Chemelot, Brightlands Campus en DSM hebben gezamenlijk een toekomstbeeld geschetst voor de Brightlands Campus en omgeving. Een van de uitgesproken verwachtingen is dat Brightlands Campus uitbreidt met 5.000 arbeidsplaatsen in de komende 8 jaar (t/m 2030) en 9.000 banen in de komende 17 jaar (tot 2040). In de 'Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot' wordt gesproken over '8.000 tot 16.000 banen binnen de regio' in de komende 10 jaar, rekening houdend met directe en indirecte werkgelegenheid.

Wat betreft de Einstein Telescope zijn de verwachtingen nog zeer onzeker. Op dit moment is er een taskforce vanuit België, Duitsland en Nederland bezig om een gezamenlijke kandidatuur uit te werken. In 2025 dient hiervoor een bidbook ingediend te worden. Mocht daarna de Einstein Telescope aan de regio worden toegewezen, dan kan dit leiden tot circa 1.700 directe en indirecte banen.

Om het potentiële effect van beide ontwikkelingen op de huishoudensgroei in de regio Maastricht Heuvelland in beeld te brengen hebben we een scenarioschets opgesteld. Hierin baseren we ons zo veel mogelijk op bestaand onderzoek en kengetallen. Ook doen we enkele (zo goed mogelijk gemotiveerde) aannames. Op basis daarvan brengen we een potentiële extra huishoudensgroei tot en met 2033 in beeld.

DISCLAIMER

We benadrukken dat de inschatting van de huishoudensgroei in de regio Maastricht Heuvelland, als gevolg van de uitbreiding van de Brightlands Campus en installatie van de Einstein Telescope een scenarioverkenning op hoofdlijn betreft. Dit doen we op basis van informatie die op dit moment (maart 2023) beschikbaar is. Het zijn echter dermate relevante ontwikkelingen voor de woningmarkt in de regio dat het ondanks het indicatieve karakter van het scenario in de toekomstige afwegingen over de woningmarkt betrokken dient te worden.

We raden u aan de baanontwikkeling en de instroom van huishoudens gekoppeld aan de Telescope en de Campus goed te monitoren, zodat u hierin uw woonbeleid naar de toekomst toe beter op kunt inspelen. Ook andere ontwikkelingen die leiden tot een extra vraag naar arbeidskrachten zijn belangrijk om in de gaten te houden. Denk aan tekorten in de zorg, horeca en bouw.

Op dit moment geven de resultaten van de scenario-verkenning een goede doorkijk van de mogelijke consequenties van extra werkgelegenheid voor de woningmarkt.

Circa 35% van werkgelegenheid op Brightlands Campus en Einstein Telescope wordt ingevuld door inwoners Maastricht Heuvelland

Op basis van werk- en pendelstromen (zie tabel C1) blijkt dat werknemers in Maastricht Heuvelland (Einstein Telescope) of Westelijke Mijnstreek (Brightlands Campus) voor een deel ook in Maastricht Heuvelland wonen. Gemiddeld voor beide ontwikkelingen komt dit neer op 35%.

Indicatief circa 2.450 extra banen voor (toekomstige) inwoners van Maastricht Heuvelland verwacht

Op basis van deze verdeling in huidige pendelstromen zullen van de 7.000 extra banen die de Einstein Telescope en de Brightlands Campus met zich mee kunnen brengen, theoretisch zo'n 2.450 banen en daarmee huishoudens in de regio terecht komen.

Daarbij verwachten we dat een deel van deze werkgelegenheid wordt ingevuld door inwoners die momenteel al in deze regio wonen. Momenteel is de werkloosheid in de regio circa 4,1%. Het gaat hierbij in totaal om circa 4.440 personen die onlangs naar werk hebben gezocht. Als we ervan uit gaan dat circa 20% van deze mensen in de komende jaren een baan vindt op de Brightlands Campus dan resteren er circa 135 banen die nog door 'nieuwe inwoners' van Valkenburg a/d Geul kunnen worden ingevuld.

Tabel C1: Inkomende werkpendelstromen Brightlands Campus en Einstein Telescope

Woonregio	Einstein Telescope*	Brightlands Campus**	Totaal
Eijsden-Margraten	7.700 (8%)	800 (1%)	8.500 (5%)
Gulpen-Wittem	3.000 (3%)	400 (1%)	3.400 (2%)
Maastricht	30.700 (32%)	3.700 (5%)	34.400 (21%)
Meerssen	4.300 (5%)	1.400 (2%)	5.700 (3%)
Vaals	1.000 (1%)	100 (0%)	1.100 (1%)
Valkenburg a/d Geul aan de Geul	3.600 (4%)	800 (1%)	4.400 (3%)
Maastricht Heuvelland	50.300 (53%)	7.200 (10%)	57.500 (35%)
Overig (binnen- en buitenland)	44.600 (47%)	62.800 (90%)	107.400 (65%)

Bron: CBS (2023, cijfers december 2020). *Werkregio is Maastricht Heuvelland. **Werkregio is Westelijke Mijnstreek. Afgerond op honderdtallen.

Internationale werknemers vormen aanzienlijk deel van extra huishoudens in Maastricht Heuvelland

Beide ontwikkelingen zetten in op goed opgeleid personeel (met name kenniswerkers). De Nederlandse arbeidsmarkt is echter zeer krap, zeker voor hoger opgeleiden. Om die reden zal de extra werkgelegenheid voor een groot deel moeten worden ingevuld door internationale werknemers. Onderzoek van Decisio (2022) laat zien dat in de periode 2010-2020 het aantal internationale werknemers in Maastricht Heuvelland met 103% is toegenomen. Oftewel meer dan een verdubbeling van deze populatie. We schatten voor deze verkenning op grond van deze gegevens in dat circa 50% van de huishoudensgroei door de ontwikkeling van de Einstein Telescope en uitbreiding van de Brightlands Campus ingevuld zal worden door internationale werknemers. Dit kan in werkelijkheid afwijken, onder meer afhankelijk van economische ontwikkelingen en het type werkgelegenheid dat daadwerkelijk wordt toegevoegd op de Campus.

Tijdelijke huisvesting voorziet deels in wens internationale werknemers

Internationale werknemers kunnen zowel op tijdelijke als niet-tijdelijke basis naar Nederland verhuizen. Uit onderzoek van Decisio blijkt dat 42% van de internationale kenniswerknemers (de groep internationale werknemers die waarschijnlijk op de campus komt te werken) die in 2015 gestart waren in Maastricht Heuvelland na 3 jaar nog in de regio actief waren. We schatten in dat een vergelijkbaar percentage internationale kenniswerkers bij ontwikkeling van de Einstein Telescope of de uitbreiding van de Brightlands Campus op zoek zal zijn naar een permanente woning (circa 42%). Dit is circa 21% van het totaal aantal extra huishoudens. We adviseren om voor de overige werknemers in te zetten op specifiek voor hen bedoelde tijdelijke huisvesting. Op deze manier concurreren zij niet met huishoudens op de

reguliere woningmarkt en doen verdringingseffecten in met name de betaalbare sector zich minder voor. We nemen deze groep (29% van de totale huishoudenstoename) dan ook niet mee in onze uitwerking van de reguliere woningbehoefte.

Naar verwachting behoefte aan 1.230 reguliere woningen in Maastricht Heuvelland tot 2033

Op basis van bovenstaande aannames verwachten we dat de groei van 7.000 banen door de ontwikkeling van de Einstein Telescope en uitbreiding van de Brightlands Campus een woningbehoefte van +1.230 reguliere woningen op zal kunnen leveren tot 2033. Voor deze doorrekening verdelen we deze huishoudens gelijk aan de pendelstromen in C1 over de gemeenten. De huishoudensgroei per gemeente noemen we in onderstaande tabel.

Tabel B2: Verwachte reguliere woningbehoefte per gemeente bij tot stand koming ontwikkelingen

Gemeente	Reguliere woningbehoefte
Eijsden-Margraten	180 (15%)
Gulpen-Wittem	75 (6%)
Maastricht	735 (60%)
Meerssen	120 (10%)
Vaals	25 (2%)
Valkenburg a/d Geul	95 (8%)
Maastricht Heuvelland	1.230 (100%)

Bron: CBS (2023, cijfers december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

B2. Woningbehoefte: meer vraag naar reguliere huur- en koopwoningen

We nemen aan dat er op basis van voorgaande aannames 1.230 extra woningen toegevoegd dienen te worden in de regio Maastricht Heuvelland. We gebruiken daarbij ook bovenstaande verdeling naar gemeenten. Deze huishoudens zijn nog niet meegenomen in de verwachte huishoudensontwikkeling zoals beschreven in het woningbehoefteonderzoek. Dit betekent dat deze huishoudens bovenop de eerder benoemde bandbreedte (zowel basis als migratie) worden toegevoegd²⁵.

Behoefte vergelijkbaar met al in Maastricht Heuvelland wonende doelgroepen

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

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

²⁵ In beginsel kunnen het hoge migratiescenario en dit extra scenario deels overlap vertonen. Wanneer het migratiesaldo zich immers zo positief doorzet als de afgelopen jaren, kan dit deels komen door de uitbreiding van de werkgelegenheid op de Brightlands Campus. Het uitgangspunt dat in deze scenario-verkenning centraal staat is echter de extra uitbreiding aan arbeidsplaatsen die bij de Einstein Telescope of op de Campus worden beoogd. Het is belangrijk om te monitoren of de werkgelegenheidsontwikkeling werkelijk het patroon vertoont, dit kan in werkelijkheid natuurlijk hoger of lager zijn.

PERMANENT WONENDE INTERNATIONALS VERGELIJKBAAR MET NEDERLANDSE HUISHOUDENS

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

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

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

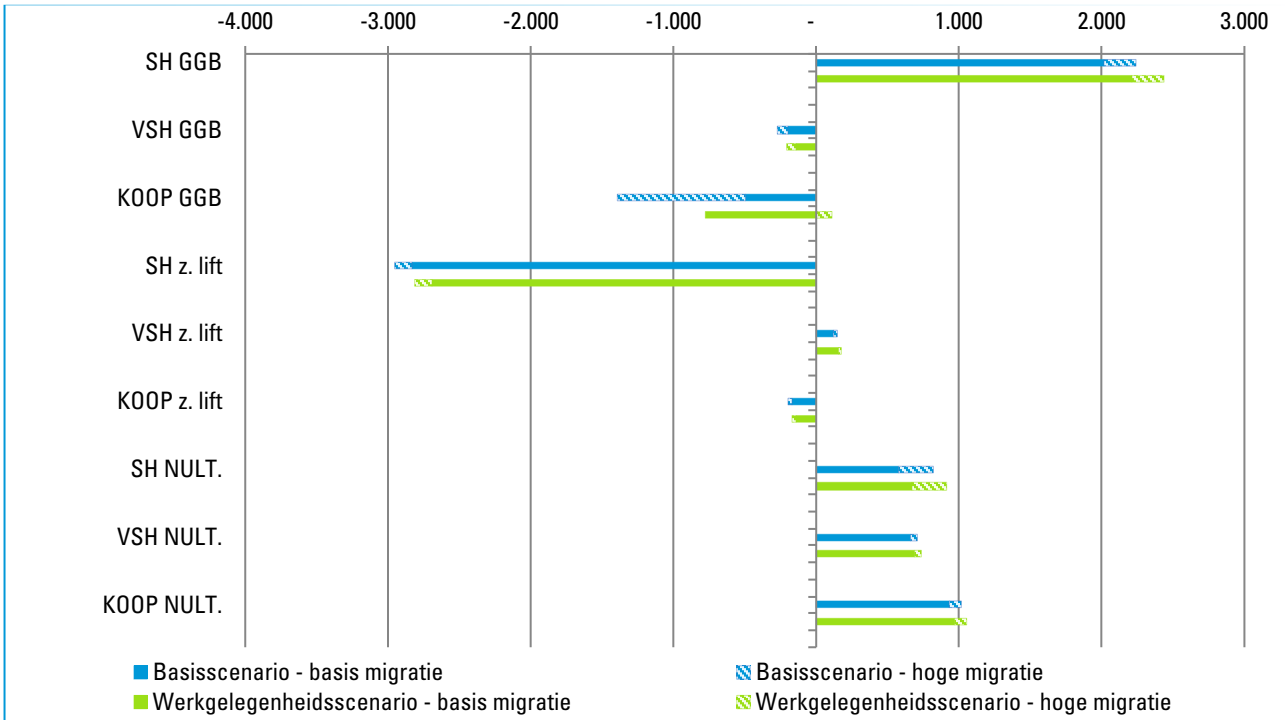
Meer vraag naar reguliere grondgebonden koopwoning, daardoor mogelijk lichte behoefte aan dit type

We verdelen de huishoudens evenredig over de periode tot 2033. Aan de hand van ons Stec-Doorstroommodel komen we tot een kwalitatieve woningbehoefte voor Maastricht Heuvelland en de zes gemeenten die tot deze regio behoren. In onderstaande figuren is te zien dat de extra huishoudens met name effect hebben op de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen. Onderstaande figuren zijn uitgewerkt voor de woningbehoefte vanuit de woonvoorkeuren van huishoudens. We houden hierbij geen rekening met de aanpasbaarheid van de woningvoorraad en de vertaling hiervan in de bouw- en sloopopgave. Op deze manier proberen we de doorrekening overzichtelijk te houden.

In het basisscenario, zowel met een laag als hoog migratiesaldo, zien we een theoretisch overschot van -1.395 tot -500 reguliere grondgebonden koopwoningen. In het werkgelegenheidsscenario is deze behoefte veel positiever door de instroom van jonge huishoudens. In dat geval zien we een woningbehoefte in de bandbreedte van -780 tot +115 reguliere grondgebonden koopwoningen, afhankelijk van verdere instroom van migranten. In andere segmenten zijn de verschillen beduidend kleiner. Dit komt doordat jonge huishoudens relatief vaak in een reguliere grondgebonden koopwoning willen wonen ten opzichte van de overige woningtypen.

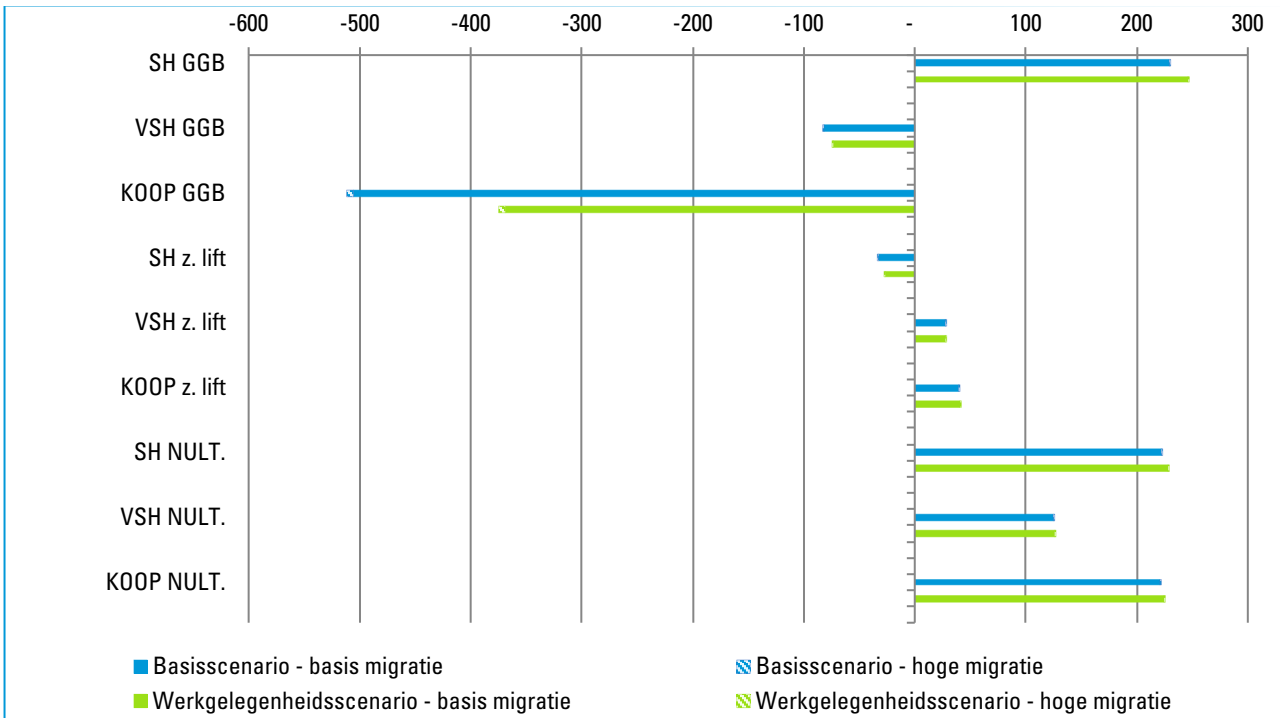
Uitgesplitst naar gemeenten zien we dit beeld overal terug. De mate waarin is met name afhankelijk van de vestigingsgemeente van de werknemers. In onderstaande doorrekeningen is de extra woningbehoefte uit tabel C2 gebruikt. In werkelijkheid kan dit hiervan afwijken. Ook bijvoorbeeld afhankelijk van de daadwerkelijke locatie van de Einstein Telescope.

Figuur C1: Indicatieve woningbehoefte Maastricht Heuvelland tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



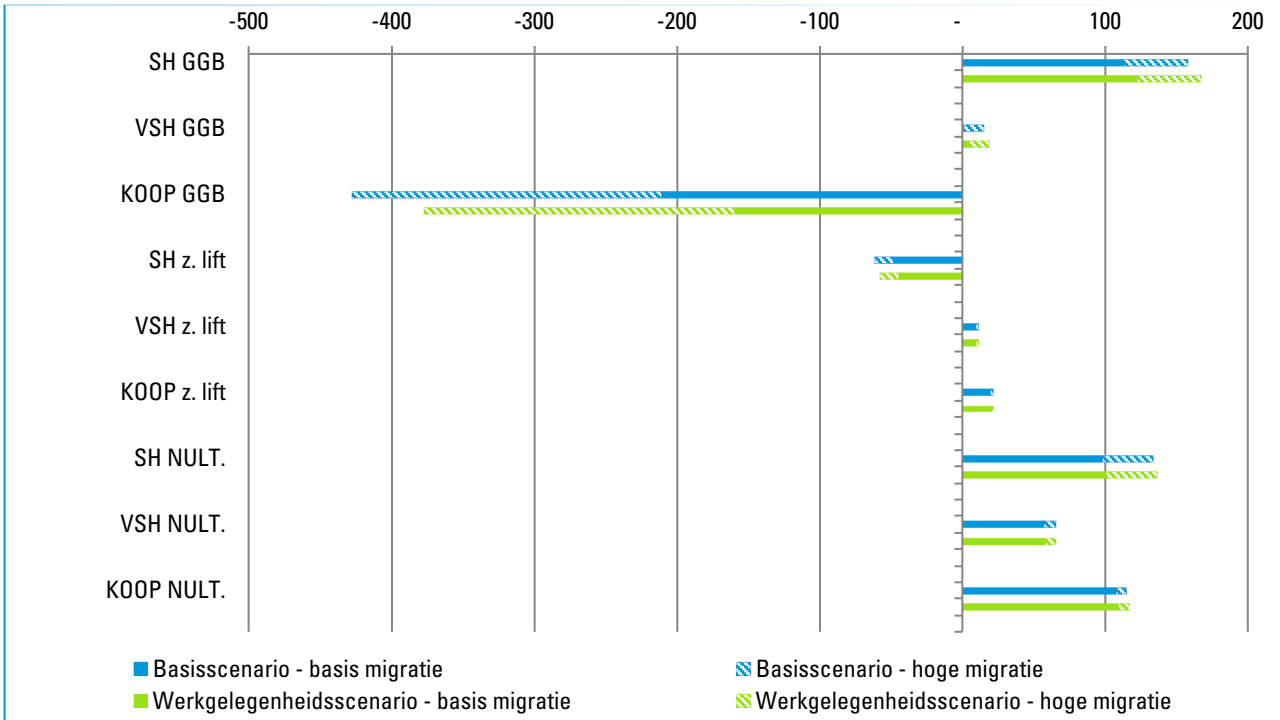
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C2: Indicatieve woningbehoefte Eijsden-Margraten tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



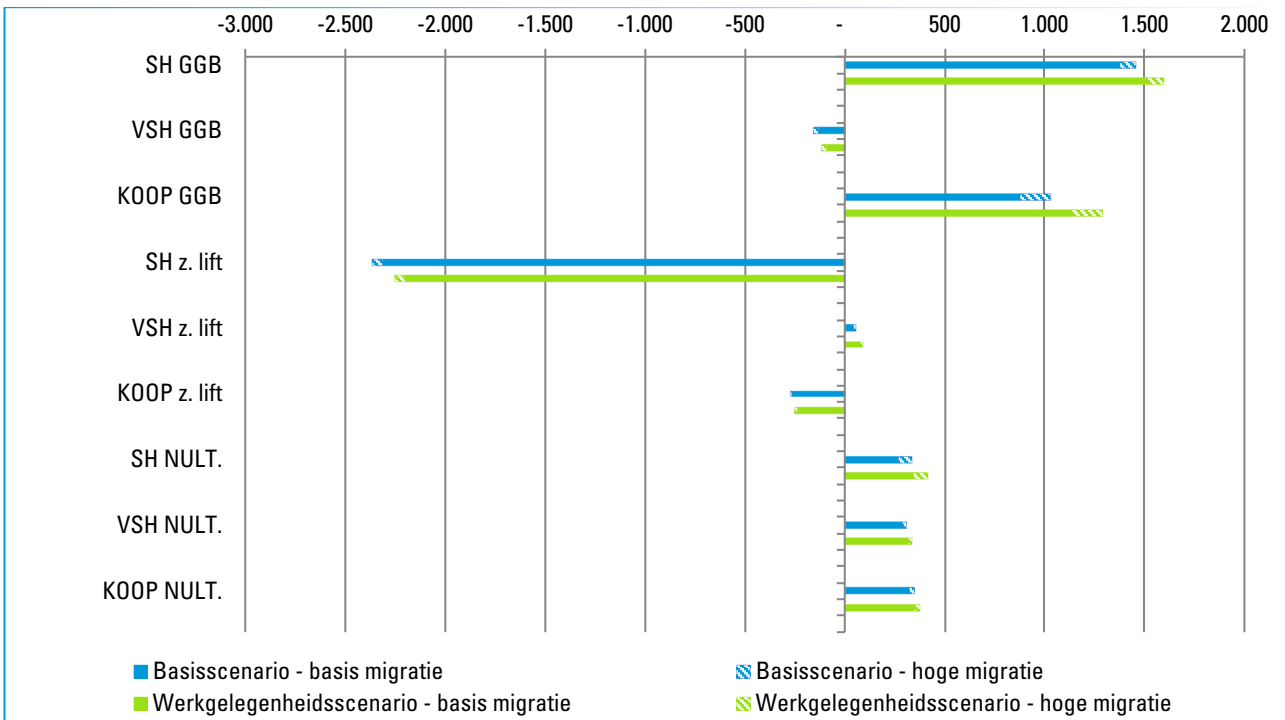
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C3: Indicatieve woningbehoefte Gulpen-Wittem tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



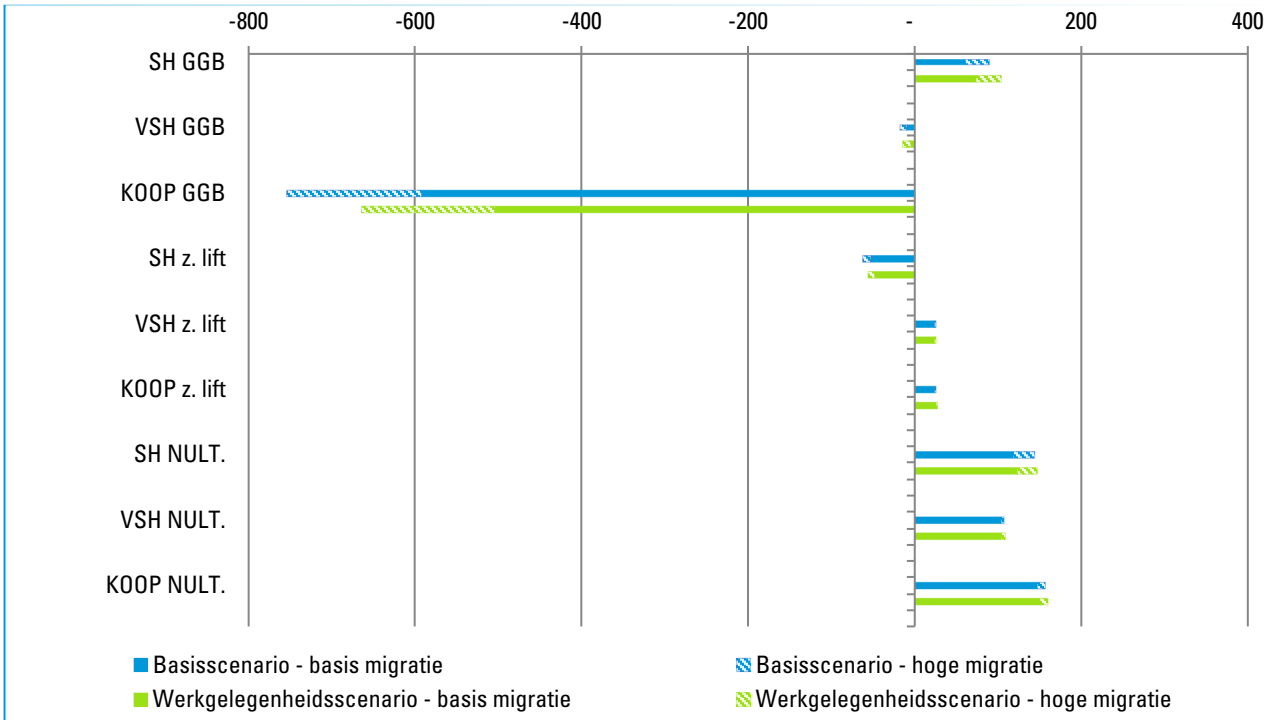
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C4: Indicatieve woningbehoefte Maastricht tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



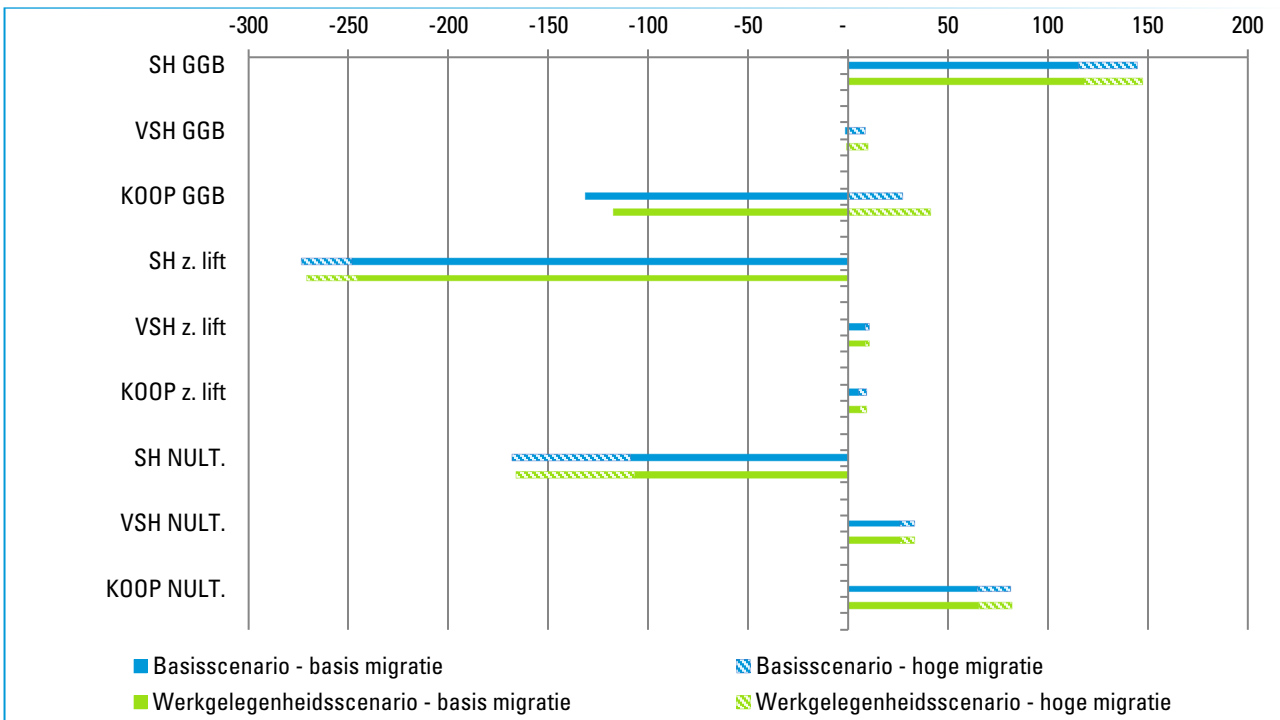
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C5: Indicatieve woningbehoefte Meerssen tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



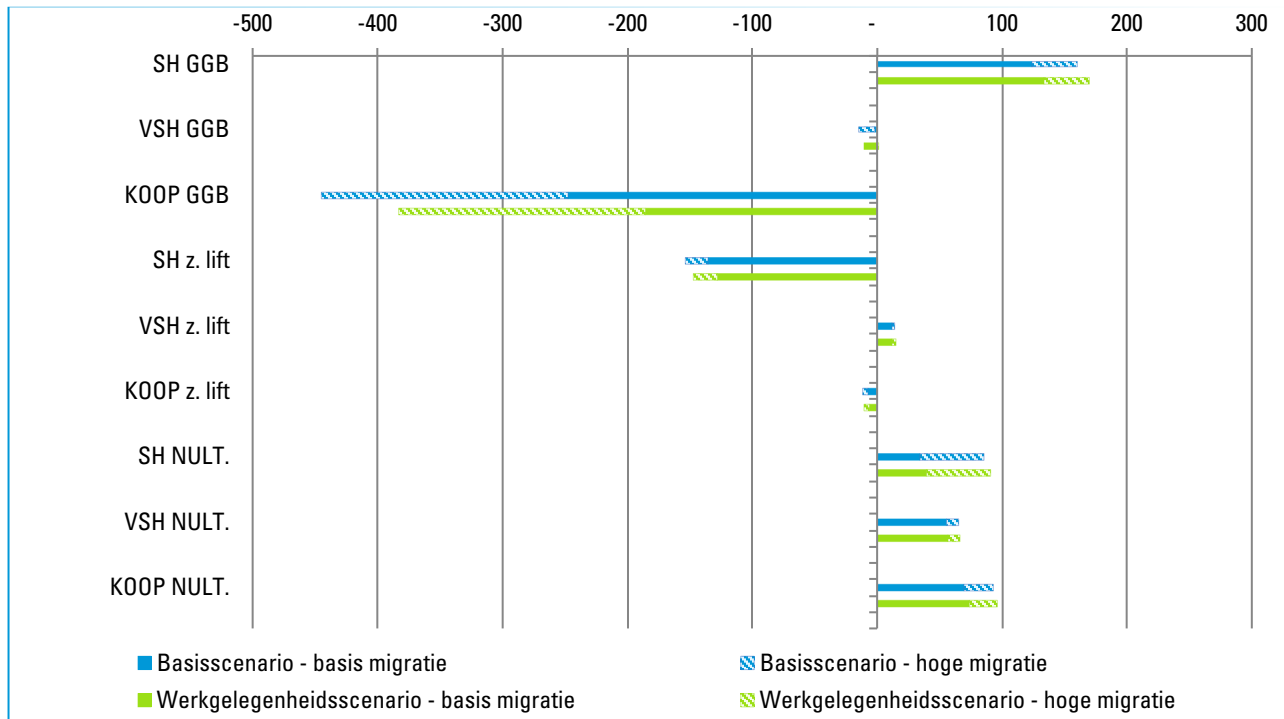
Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C6: Indicatieve woningbehoefte Vaals tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur C7: Indicatieve woningbehoefte Vallenburg a/d Geul tot 2033, vergelijking woonvoorkeur in basisscenario en werkgelegenheidsscenario



Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Bijlage D: Woonvoorkeur en verhuisgedrag

D.1 Primaire woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2023*	Ontwikkeling 2023 – 2033 MIGRATIE	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	12.630	-1.220	15%	4%	38%	20%	14%	9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		1.070	-105	6%	2%	66%	6%	6%	14%
Yuppies		1.990	-190	1%	5%	81%	1%	5%	8%
Stadse drukte		4.035	+305	45%	9%	31%	11%	1%	4%
Stads-elite		4.385	+335	5%	3%	83%	2%	2%	5%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		5.925	-590	22%	3%	21%	44%	5%	6%
Midlife, Mid-City		4.420	-440	5%	3%	63%	11%	3%	15%
Oudere eenvoud stedelijk		7.715	+1.480	12%	1%	2%	68%	9%	8%
Stedelijk genieten		3.470	+670	4%	3%	20%	22%	18%	32%
Vroeg Volwassen		Suburbaan/ dorps	5.695	-570	12%	4%	51%	21%	5%
Veel voor weinig	2.705		-290	2%	4%	88%	0%	2%	4%
Familie doorzon	3.955		+155	38%	4%	51%	5%	0%	2%
Ruimte en Gemak	8.785		+220	4%	2%	86%	2%	1%	6%
Jong geleerd, oud gedaan	4.390		-615	25%	2%	36%	30%	2%	5%
Woonerf Welgestelden	6.195		-950	6%	3%	61%	6%	5%	19%
Suburbane Senioren	10.245		+1.855	15%	4%	6%	50%	12%	13%
Ruim(t)le genietters / zilveren rand	6.225		+1.105	3%	3%	28%	12%	18%	36%
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	580	-65	19%	4%	76%	0%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		785	-90	9%	10%	74%	1%	3%	4%
Rurale ruimtezoekers gezin		880	0	43%	16%	38%	0%	3%	0%
Gegoed ruraal gezin		3.420	-5	6%	2%	83%	3%	2%	4%
Blijf-in-de-wijkers		1.225	-220	37%	5%	20%	27%	0%	12%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		2.265	-410	6%	4%	71%	6%	3%	11%
Landelijke eenvoud		2.695	+535	19%	3%	16%	40%	9%	13%
Landelijke luxe		1.680	+325	12%	1%	48%	11%	12%	16%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, WoOn2021, LMW (2020), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Maastricht Heuvelland.

D.2 Gerealiseerd verhuisgedrag van verschillende doelgroepen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2023*	Ontwikkeling 2023 – 2033 MIGRATIE	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP APP/ NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	12.630	-1.220	7%	1%	3%	70%	15%	4%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		1.070	-105	3%	0%	16%	21%	45%	15%
Yuppies		1.990	-190	6%	7%	38%	18%	26%	4%
Stadse drukte		4.035	+305	38%	0%	8%	45%	0%	9%
Stads-elite		4.385	+335	11%	6%	71%	0%	9%	4%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		5.925	-590	20%	0%	14%	49%	2%	15%
Midlife, Mid-City		4.420	-440	12%	9%	31%	5%	30%	14%
Oudere eenvoud stedelijk		7.715	+1.480	5%	0%	4%	54%	22%	15%
Stedelijk genieten		3.470	+670	3%	8%	33%	0%	15%	42%
Vroeg Volwassen		Suburbaan/ dorps	5.695	-570	25%	3%	10%	51%	6%
Veel voor weinig	2.705		-290	3%	5%	67%	9%	13%	4%
Familie doorzon	3.955		+155	43%	8%	36%	13%	0%	0%
Ruimte en Gemak	8.785		+220	7%	4%	85%	0%	4%	0%
Jong geleerd, oud gedaan	4.390		-615	16%	5%	22%	54%	1%	0%
Woonerf Welgestelden	6.195		-950	7%	10%	68%	1%	8%	5%
Suburbane Senioren	10.245		+1.855	13%	7%	11%	43%	16%	11%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	6.225		+1.105	3%	7%	51%	6%	11%	23%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	580	-65	54%	0%	20%	26%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		785	-90	12%	12%	69%	0%	7%	0%
Rurale ruimtezoekers gezin		880	0	82%	0%	18%	0%	0%	0%
Gegoed ruraal gezin		3.420	-5	8%	7%	85%	0%	0%	0%
Blijf-in-de-wijkers		1.225	-220	42%	0%	27%	31%	0%	0%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		2.265	-410	14%	1%	83%	0%	2%	0%
Landelijke eenvoud		2.695	+535	4%	44%	0%	52%	0%	0%
Landelijke luxe		1.680	+325	4%	0%	96%	0%	0%	0%

Bron: WoOn2021, LMW (2020), Prognef 2021. Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Maastricht Heuvelland.

D.3 Verschil tussen primaire woonvoorkeur en gerealiseerd verhuisgedrag

Naam doelgroep	Woonmilieu	Stand 2023*	Ontwikkeling 2023 – 2033 MIGRATIE	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP/ NULT	VSH APP/ NULT	KOOP NULT
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	12.630	-1.220	8%	3%	35%	-50%	-1%	5%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		1.070	-105	3%	2%	50%	-15%	-39%	-1%
Yuppies		1.990	-190	-5%	-3%	43%	-17%	-22%	4%
Stadse drukte		4.035	+305	7%	9%	22%	-34%	1%	-6%
Stads-elite		4.385	+335	-6%	-2%	13%	2%	-7%	1%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		5.925	-590	3%	3%	7%	-5%	3%	-10%
Midlife, Mid-City		4.420	-440	-7%	-5%	32%	5%	-26%	1%
Oudere eenvoud stedelijk		7.715	+1.480	7%	1%	-2%	14%	-13%	-7%
Stedelijk genieten		3.470	+670	1%	-5%	-12%	22%	3%	-9%
Vroeg Volwassen		Suburbaan/ dorps	5.695	-570	-13%	1%	42%	-30%	-1%
Veel voor weinig	2.705		-290	-1%	0%	21%	-9%	-11%	0%
Familie doorzon	3.955		+155	-5%	-4%	15%	-8%	0%	2%
Ruimte en Gemak	8.785		+220	-3%	-3%	1%	2%	-3%	6%
Jong geleerd, oud gedaan	4.390		-615	9%	-3%	14%	-24%	0%	4%
Woonerf Welgestelden	6.195		-950	-1%	-8%	-7%	5%	-2%	14%
Suburbane Senioren	10.245		+1.855	2%	-3%	-4%	8%	-4%	2%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	6.225		+1.105	0%	-4%	-23%	6%	7%	13%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	580	-65	-35%	4%	56%	-26%	0%	0%
Blijvers en Terugkeerders		785	-90	-4%	-2%	6%	1%	-5%	4%
Rurale ruimtezoekers gezin		880	0	-39%	16%	20%	0%	3%	0%
Gegoed ruraal gezin		3.420	-5	-2%	-5%	-2%	3%	2%	4%
Blijf-in-de-wijkers		1.225	-220	-5%	5%	-8%	-4%	0%	12%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		2.265	-410	-8%	2%	-12%	6%	1%	11%
Landelijke eenvoud		2.695	+535	15%	-41%	16%	-12%	9%	13%
Landelijke luxe		1.680	+325	8%	1%	-48%	11%	12%	16%

Bron: WoOn2015, WoOn2018, WoOn2021, LMW (2020), Progref 2021. Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 en 4 afgerond op vijftallen. Kolom 5 t/m 10 afgerond op hele percentages. * Stand en ontwikkeling van doelgroepen op niveau van regio Maastricht Heuvelland.

Bijlage E: Vergelijking uitkomsten met factsheet

Begin 2023 hebben we een factsheet opgeleverd met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio Maastricht Heuvelland ten behoeve van de Woondeal Limburg. We hebben hierin de behoefte in beeld gebracht van 2022 tot en met 2030. In deze bijlage benoemen we de uitkomsten van deze factsheet. Zo is het mogelijk de behoefte voor de periode tot 2033 goed te vergelijken met de behoefte tot en met 2030. De behoefte in de periode 2031 tot 2033 is in beide scenario's negatief door een sterke vergrijzing die in deze jaren doorzet. Ook is in voorliggend onderzoek het startjaar opgeschoven van 2022 naar 2023. Hiervoor geldt dat in 2022 juist een positieve huishoudensontwikkeling plaatsvond. Dat zorgt ervoor dat de huishoudensgroei in de nog komende periode lager uitvalt.

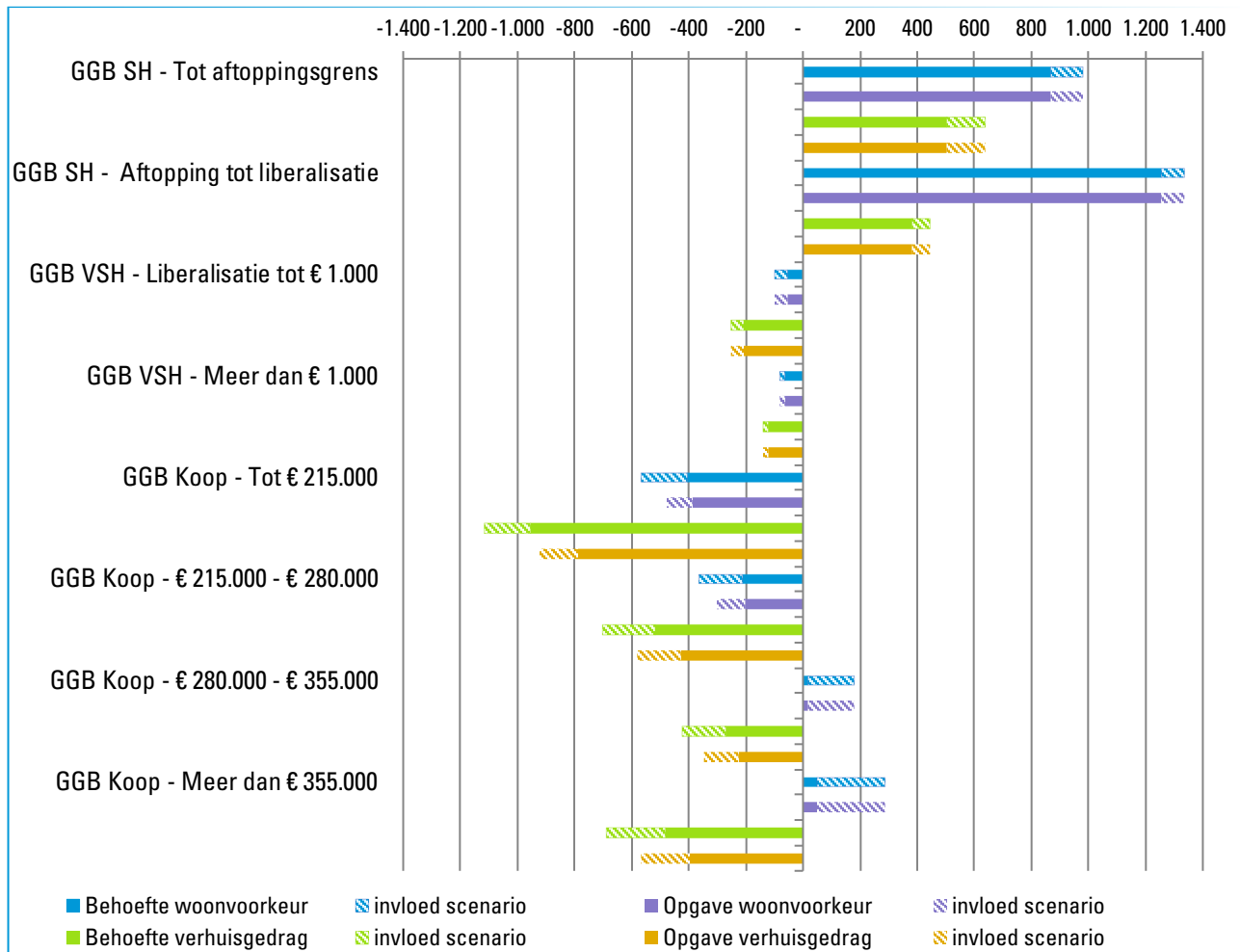
Tabel E1: Huishoudensontwikkeling Maastricht Heuvelland t/m 2030*

	Stand 2022	Ontw. 2022 t/m 2030	Stand ultimo 2030
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	25.295	-1.935 (-8%) tot -1.730 (-7%)	23.360 tot 23.565
Gezinnen	25.490	+375 (+1%) tot +730 (+3%)	25.865 tot 26.220
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	24.675	-3.070 (-12%) tot -2.775 (-11%)	21.600 tot 21.900
Alleenstaanden en stellen 65-plus	31.460	+5.100 (+16%) tot +5.655 (+18%)	36.560 tot 37.115
Overig	505	+10 (+2%) tot +15 (+3%)	515 tot 520
Totaal	107.425	+475 (0%) tot +1.895 (+2%)	107.900 tot 109.320

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

*Voor de migratieperiode 2018 t/m 2022 is het migratiescenario positiever dan het basisscenario (Progneff 2021).

Figuur E1: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen Maastricht Heuvelland t/m 2030*



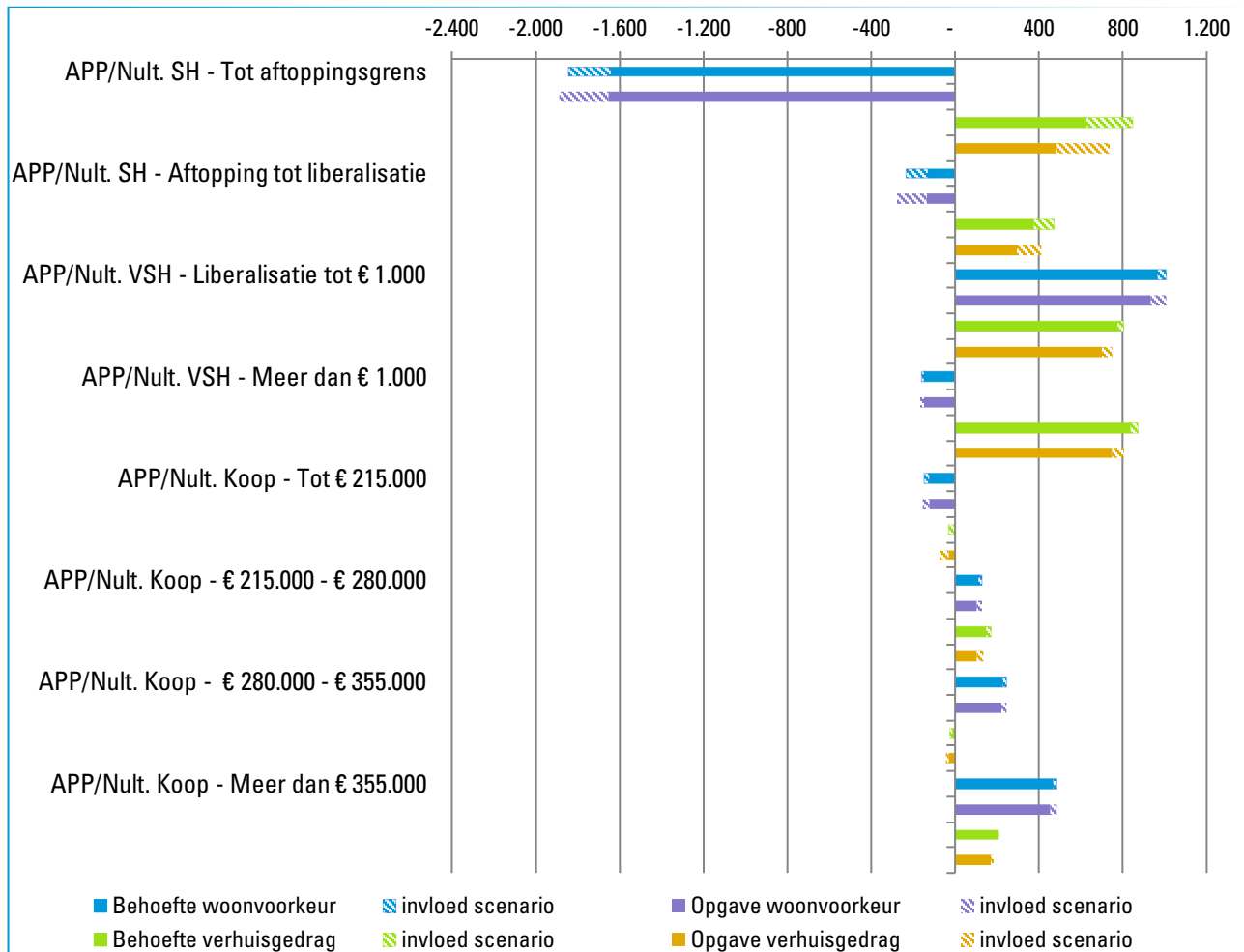
Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Reguliere grondgebonden woningen zijn niet nultreden (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting). *Het gestreepte deel beschrijft de invloed van het migratiescenario. Voor de migratieperiode 2018 t/m 2022 is dit aandeel positief ten opzichte van het basisscenario (Progneff 2021).

Tabel E2: Woningbehoefte regulier grondgebonden in Maastricht Heuvelland t/m 2030

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
GGB SH – Tot aftoppingsgrens	+870	+980	+870	+980	+500	+640	+500	+640
GGB SH – Aftopping tot liberalisatie	+1.255	+1.335	+1.255	+1.335	+385	+445	+385	+445
GGB VSH – Liberalisatie tot € 1.000	-100	-55	-100	-55	-255	-205	-255	-205
GGB VSH – Meer dan € 1.000	-80	-65	-80	-65	-140	-125	-140	-125
GGB Koop – Tot € 215.000	-570	-405	-475	-390	-1.120	-955	-920	-785
GGB Koop - € 215.000 - € 280.000	-365	-210	-305	-200	-705	-520	-580	-430
GGB Koop - € 280.000 - € 355.000	+15	+175	+15	+175	-420	-270	-350	-225
GGB Koop – Meer dan € 355.000	+50	+285	+50	+285	-685	-480	-565	-395
Totaal	+1.080	+2.050	+1.230	+2.075	-2.440	-1.475	-1.925	-1.085

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Figuur E2: Woningbehoefte appartementen/nultredenwoningen in Maastricht Heuvelland t/m 2030*



Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Nultredenwoningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of grondgebonden woning (zie tekstkader pagina 4 voor toelichting). *Het gestreepte deel beschrijft de invloed van het migratiescenario. Voor de migratieperiode 2018 t/m 2022 is dit aandeel positief ten opzichte van het basisscenario (Progneff 2021).

Tabel E3: Woningbehoefte appartementen/nultredenwoningen in Maastricht Heuvelland t/m 2030

Woningtype	Woonvoordeur - behoefte		Woonvoordeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
APP/Nult. SH – Tot aftoppingsgrens	-1.845	-1.645	-1.885	-1.650	+630	+850	+480	+740
APP/Nult. SH – Aftopping tot liberalisatie	-235	-130	-275	-135	+375	+470	+295	+410
APP/Nult. VSH – Liberalisatie tot € 1.000	+965	+1.010	+935	+1.005	+775	+800	+705	+750
APP/Nult. VSH – Meer dan € 1.000	-160	-145	-165	-145	+835	+870	+750	+805
APP/Nult. Koop – Tot € 215.000	-145	-120	-155	-125	-30	0	-70	-30
APP/Nult. Koop - € 215.000 - € 280.000	+115	+130	+105	+130	+150	+170	+105	+135
APP/Nult. Koop - € 280.000 - € 355.000	+225	+245	+220	+245	-25	-15	-45	-30
APP/Nult. Koop – Meer dan € 355.000	+465	+485	+455	+485	+200	+205	+175	+185
Totaal	-615	-165	-765	-195	+2.905	+3.360	+2.390	+2.965

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel E4: Samenvatting van tekorten en overschotten in Maastricht Heuvelland t/m 2030

Opgave	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Tekorten	+3.960	+4.645	+3.905	+4.640	+3.850	+4.450	+3.395	+4.110
Overschotten	-3.500	-2.775	-3.440	-2765	-3.380	-2.570	-2.925	-2.225
Kwantitatieve woningbehoefte	+465	+1.880	+465	+1.875	+465	+1.880	+465	+1.880

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Tabel E5: Samenvatting van tekorten per prijsklasse in Maastricht Heuvelland t/m 2030

Tekorten*	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave		Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie	Basis	Migratie
Sociale huur	2.125	2.315	2.125	2.315	1.890	2.405	1.660	2.235
Middeldure huur	965	1.010	935	1.005	775	800	705	750
Betaalbare koop	355	550	340	550	150	170	105	135
Dure huur	0	0	0	0	835	870	750	805
Dure koop	515	770	505	770	200	205	175	185
Totaal tekort	3.960	4.645	3.905	4.640	3.850	4.450	3.395	4.110

Bron: Progneff (2021). LMW (2019). WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen. *Het tekort geeft enkel een cijfer voor de gewenste nieuwbouw per prijsklasse. We zien voor sommige prijssegmenten tegelijkertijd een overschot/sloopopgave. Zie hiervoor figuur 3 en 4 en tabel 7 en 8.