

Rapport



Heijmans One - Ringovenpark  
bron: gemeente Peel en Maas

# Woningmarktonderzoek gemeente Peel en Maas

16 augustus 2023

**SWECO** 

**SWECO Nederland B.V.**  
**Business unit Stedelijke Planning**

**Onderwerp**  
**Projectnummer**  
**In opdracht van**  
**Datum**  
**Voor meer informatie**

**Versie**

De Holle Bilt 22  
3732 HM De Bilt  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)  
Handelsregister 30129769  
Woningmarktonderzoek gemeente Peel en Maas  
51014904  
Gemeente Peel en Maas  
29 juni 2023  
Annemarie van Hees  
[annemarie.vanhees@sweco.nl](mailto:annemarie.vanhees@sweco.nl)  
16-08-2023

# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Beleidskaders</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Demografie</b> .....	<b>7</b>
2.1 <i>Bevolkingsontwikkeling</i> .....	7
2.2 <i>Huishoudensamenstelling</i> .....	7
2.3 <i>Verhuizingen van en naar Peel en Maas</i> .....	8
2.4 <i>Buitenlandse migratie en arbeidsmigranten</i> .....	9
2.5 <i>Ouderen en Vergrijzing</i> .....	10
<b>3 Actuele Woningmarkt</b> .....	<b>12</b>
3.1 <i>Kenmerken woningvoorraad</i> .....	12
3.2 <i>Koopmarktontwikkelingen</i> .....	15
<b>4 Woningvraagontwikkeling</b> .....	<b>19</b>
4.1 <i>Huishoudensprognose</i> .....	19
4.2 <i>Doelgroepenprognoses</i> .....	20
<b>5 Woonvoorkeuren en verhuismotieven</b> .....	<b>22</b>
<b>6 Aanbodontwikkeling</b> .....	<b>26</b>
6.1 <i>Geplande woningvoorraad</i> .....	26
<b>7 Woonbehoefte</b> .....	<b>28</b>
7.1 <i>Marktruimte</i> .....	28
7.2 <i>Strategie tot 2030</i> .....	29
7.2.1 <i>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</i> .....	29
7.2.2 <i>NOVEX gebieden</i> .....	31
7.3 <i>Adviezen voor de komende periode</i> .....	31

## Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft door de ontwikkelingen de afgelopen jaren behoefte aan een actueel inzicht in de woningmarkt. In de eerste helft van 2019 is door Bureau Stedelijke Planning een woningmarktonderzoek uitgevoerd die in de eerste helft van 2021 is geactualiseerd.

Sindsdien is er veel veranderd, zowel op de woningmarkt, als in landelijk en regionaal beleid. De gemeente Peel en Maas heeft intensieve gesprekken in de verschillende kernen gevoerd en een woonagenda opgesteld op basis van de woningmarktonderzoeken. Om hierop voort te bouwen en te kunnen blijven sturen en monitoren is een integrale, brede actualisatie van het woningmarktonderzoek wenselijk, gezien de dynamiek in de markt en politiek/bestuurlijke ontwikkelingen zoals een nieuwe bestuursperiode (met een nieuw coalitieakkoord), de gemeentebrede kaderstelling en de totstandkoming van de nieuwe Woondeal van de provincie Limburg. Daarnaast staat in het coalitieakkoord 2022-2026 van Peel en Maas 'wonen' hoog op de agenda.

De gemeente Peel en Maas heeft Sweco gevraagd om het woningmarktonderzoek uit te voeren. In dit onderzoek staat de woonbehoefte centraal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Naast het brede marktonderzoek, wordt ingezoomd op een aantal strategische thema's.

### Leeswijzer

Het onderzoek is uitgevoerd via een combinatie van deskresearch en data analyses. In een tussentijdse presentatie met de gemeente en de woningcorporaties Antares en Wonen Limburg is de context van de woningmarkt in Peel en Maas gepresenteerd.

Het woningmarktonderzoek start met de nationale, regionale en lokale beleidscontext. Daarna volgt in hoofdstuk 2 en 3 een analyse van de demografische- en woningmarktontwikkelingen tot nu toe. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de vraagontwikkeling omschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de prognoses van Progneff en Primos gecombineerd met de actuele huishoudens- en inwonerregistraties. Op basis hiervan is een prognose voor Peel en Maas opgesteld. Voor de specifieke kwalitatieve woonwensen en verhuismotieven wordt gebruik gemaakt van het WoOn2021 en andere openbare bronnen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 het planaanbod omschreven. In hoofdstuk 7 wordt tot slot de woonbehoefte op basis van de vraag/aanbod analyse beschreven en aanvullend gaan we kort in op de strategische thema's betaalbaarheid en Novex gebieden de Peel en Brainport Eindhoven. Afsluitend geven we een aantal adviezen voor de komende periode.

### Kanttekeningen

Dit woningmarktonderzoek is uitgevoerd ten tijde van bijzondere en onzekere (markt)omstandigheden: zo staat de nieuwbouw sterk onder druk door gestegen bouwkosten en stijgende hypotheekrentes en is het bijvoorbeeld onzeker wat de invloed van de oorlog in Oekraïne is op de (permanente) instroom van buitenlandse migranten. Deze bijzondere omstandigheden beïnvloeden de woningmarkt sterk.

# 1 Beleidskaders

In dit hoofdstuk brengen we de huidige actuele beleidslijnen in beeld. Hierin maken we onderscheid naar Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De huidige actuele beleidslijnen geven de context voor de analyse van woonbehoeften die in het woningmarktonderzoek centraal staat.

## Wet Regie Versterking Volkshuisvesting (in consultatie)

In februari 2023 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in consultatie gegaan. Onderstaand zijn de belangrijkste voorgenomen wijzigingen benoemd:

- Gemeenten worden verplicht om een huisvestingsverordening met urgentieregeling op te stellen met daarin opgenomen een aantal verplichte urgentiecategorieën. Daarnaast moeten urgent woningzoekenden evenredig verdeeld worden over gemeenten in de regio.
- Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als onderdeel van de omgevingsvisie ter vervanging van de woonvisie verplicht vanaf 2026. Afstemming over de verdeling van sociale huur en middenhuur in de regio is hierin verplicht.
- Verbinding tussen fysiek en sociaal domein op het gebied van wonen en zorg in de volkshuisvestingsprogramma's, waarbij de woon- en zorgbehoefte van aandachtsgroepen en ouderen in kaart wordt gebracht.
- Gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de voorraad moeten toewerken naar dit streefpercentage. Gemeenten met meer dan 30% sociale huur in de voorraad bouwen 40% in het middensegment in hun nieuwbouwproductie.

## Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg getekend. In de Woondeal staan kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over de woningbouwopgave opgenoemd. De belangrijkste hiervan die van invloed zijn op Peel en Maas zijn:

- De streefnorm van 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad in het jaar 2030 geldt in principe voor alle gemeenten. De streefnorm wordt ingevuld door bij de totale nieuwbouwprogrammering per gemeente die nog niet aan deze norm voldoet een hoger percentage sociale huur na te streven dan op dat moment aanwezig is in de bestaande voorraad. Bij deze doelstelling die zowel op provinciaal, regionaal als lokaal niveau geldt wordt rekening gehouden met specifieke situaties in woonregio's waar het toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.
- In de Woondeal is een sociale huurwoning gedefinieerd als een woning die bereikbaar is voor de sociale doelgroep en een aanvangshuur heeft onder de liberalisatiegrens. Hieronder vallen dus zowel woningen van woningcorporaties als particuliere verhuurders.
- In de regio Noord Limburg worden per saldo (inclusief sloop) in de periode tot 2025 5.111 woningen en in de periode 2025-2030 5.328 toegevoegd.
- Het streven is om 2/3<sup>e</sup> van de nieuwbouwopgave te bouwen in het betaalbare segment: sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.023,- per maand (middenhuur) en koopwoningen onder de €355.000,- (goedkope koop). Gemeenten binnen een woonregio mogen onderling verevenen. Noord Limburg bouwt in de periode tot 2025 51% in het betaalbare segment, voor de periode daarna worden wijzigingen doorgevoerd in de programmering zodat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd.
- 42% van de Provinciale nieuwbouwopgave wordt gebouwd voor het middensegment (middenhuur en goedkope koop)
- Van het totale aantal te realiseren woningen in de provincie Limburg is ca. 46% geschikt voor ouderen, onderverdeeld in nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken.
- In de regio Noord Limburg worden in de periode tot 2025 1.608 woningen en in de periode 2025-2030 1.085 toegevoegd door middel van hergebruik / transformatie.
- In de regio Noord Limburg worden in de periode tot 2025 482 flexwoningen en in de periode 2025-2030 20 flexwoningen toegevoegd.
- Transformatie van bestaande vakantieparken naar permanente woonbestemming is niet wenselijk. Wel kunnen bestaande vakantieparken voor een tijdelijke periode permanent bewoond worden om pieken in de vraag naar huisvesting op te vangen.

## Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie Noord Limburg geeft richting aan het woonbeleid van de acht Noord-Limburgse gemeenten tot en met 2024. Een aantal van de speerpunten uit deze woonvisie zijn:

- Focus in de nieuwbouw op toekomstbestendig en flexibele woonsegmenten.
- Binden en boeien van internationale werknemers.
- Nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopbestendig.
- Starters zijn een beperkte doelgroep in de nieuwbouw, focus op doorstroming, splitsing bestaande voorraad en CPO's.
- Opgave om het aantal middenhuur woningen te vergroten.
- Leefbaarheid van kleine kernen staat onder druk: nieuwbouw alleen kleinschalig en gericht op doorstroming.

## Coalitieakkoord Peel en Maas 2022-2026

Hoewel het coalitieakkoord geen door de gemeenteraad vastgesteld kader is, staat wonen hoog op de agenda van de gemeente Peel en Maas. Specifieke aandacht is er voor:

- Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.
- Ruimte voor eigen initiatief van inwoners, voorrang bij uitgifte van kavels aan mensen met maatschappelijke of economische binding.
- Het toevoegen van nieuwbouw in alle elf dorpen.
- Splitsen van bestaande kavels en woningen.
- Transformatie van gebouwen met een ander functie tot woningen.
- Stimuleren van initiatieven gericht op wonen en zorg.
- Nieuwe woonvormen en creatieve woonconcepten faciliteren.
- 30% sociale huur in nieuwbouwplannen.
- Nieuwe instrumenten ontwikkelen, werken aan versnellen en uitnodigende dienstverlening.



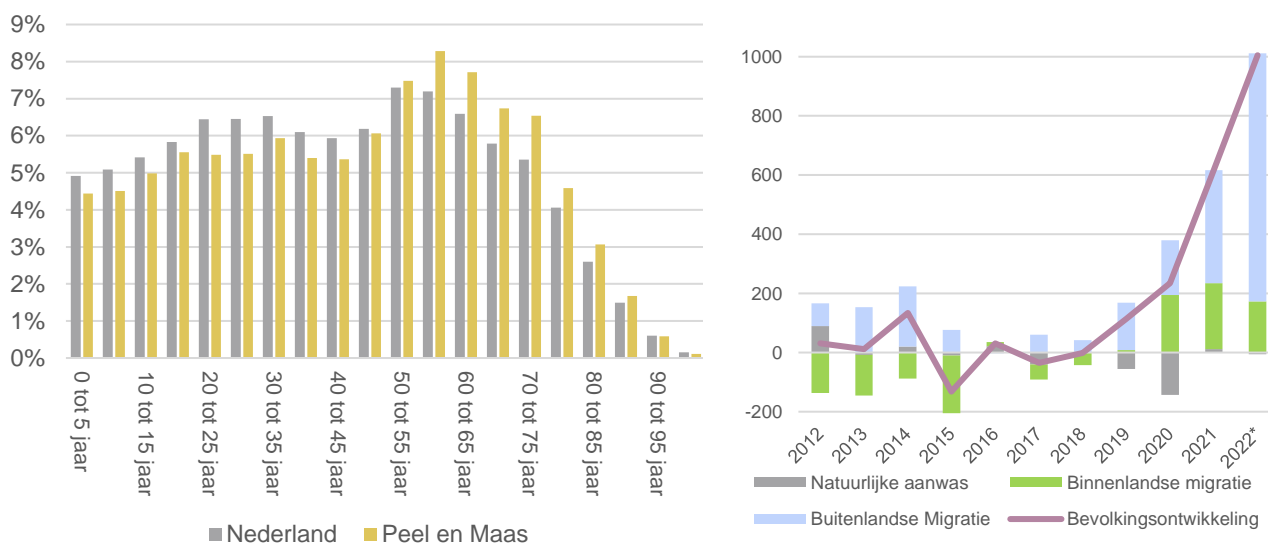
## 2 Demografie

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling en de samenstelling van de bevolking tot nu toe, waarbij ingegaan wordt op leeftijdsopbouw, huishoudensamenstelling en bevolkingsontwikkeling.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

Peel en Maas telt op 1 januari 2023, 45.283 inwoners. Peel en Maas heeft ten opzichte van het Nederlands gemiddelde veel inwoners in de leeftijd boven de 50 jaar en ouder en relatief weinig inwoners onder de 40 jaar. Met name de groep tussen de 55 en 75 jaar is relatief groot (Figuur 1). Peel en Maas zal in de komende jaren sterk gaan vergrijzen. Kijkend naar de bevolkingsontwikkeling in Peel en Maas in de periode 2012 t/m 2022 vallen de volgende zaken op:

- Sinds 2019 stijgt de bevolking sterk ten opzichte van de jaren ervoor. In de periode 2019 -2022 is de bevolking in Peel en Maas gestegen met 1.972 inwoners.
- Vanaf 2020 zijn er structureel meer verhuizingen naar Peel en Maas uit andere Nederlandse gemeenten. De trek van de stad naar platteland als gevolg van de relatief gunstige woningprijzen in Peel en Maas ten opzichte van de steden speelt hierin mogelijk een rol.
- Sinds 2019 is er een sterke stijging in het aantal geregistreerde buitenlandse migranten te zien. Het actieve beleid van de gemeente Peel en Maas om migranten in te schrijven in de BRP speelt hierin mee: voorheen meer ongeregistreerde (arbeids)migranten aanwezig in de gemeente.
- Het sterftecijfer was in 2019 en 2020 een stuk hoger dan het geboortecijfer. Een mogelijke verklaring hiervoor is de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Over de jaren 2021 en 2022 is de ontwikkeling als gevolg van natuurlijke aanwas weer in balans.

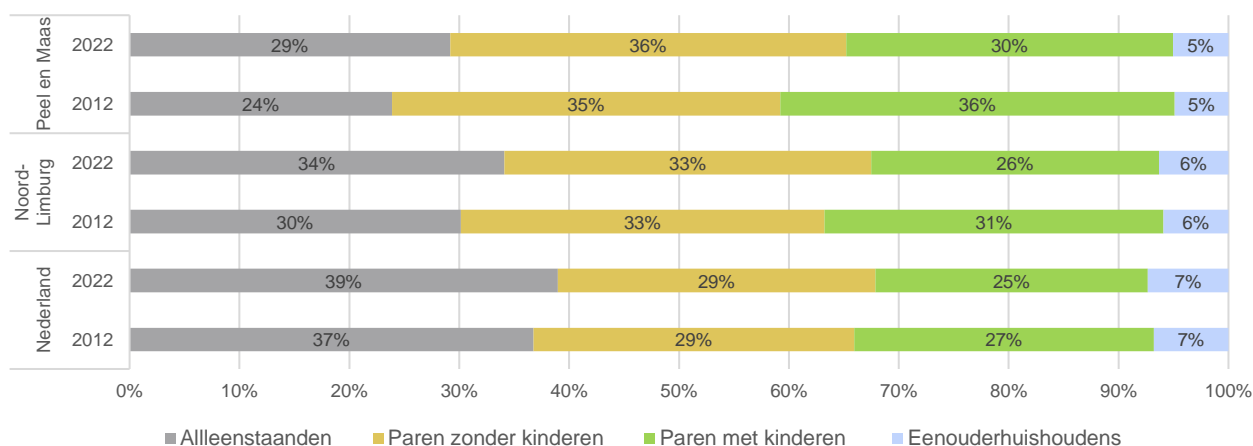


Figuur 1 Bevolkingspiramide Peel en Maas (links) en Bevolkingsontwikkeling 2012-2022 (rechts)

Bron: CBS

### 2.2 Huishoudensamenstelling

Peel en Maas telt op 1 januari 2022, 18.999 huishoudens. Ruim één derde van de huishoudens zijn paren zonder kinderen (Figuur 2). Peel en Maas heeft relatief weinig alleenstaanden en meer paren met- en zonder kinderen dan regionaal en landelijk gemiddeld. Het aantal alleenstaanden neemt echter sneller toe en het aantal paren met kinderen neemt sneller af dan regionaal en landelijk gemiddeld als gevolg van sterkere vergrijzing.



Figuur 2 huishoudensamenstelling 2012-2022  
Bron: CBS (2023)

## 2.3 Verhuizingen van en naar Peel en Maas

### Herkomst- en vertrekgemeenten

Peel en Maas heeft een sterke verhuisrelatie met Venlo, Leudal en Horst aan de Maas. Daarnaast ook met gemeenten als Eindhoven, Roermond en Deurne (Tabel 1). In de periode 2019-2021 heeft Peel en Maas een positief binnenlands verhuissaldo. Er zijn meer inwoners gevestigd dan vertrokken in Peel en Maas (+425 personen). In het voorgaande woningmarktonderzoek was het totale saldo nog negatief (-364 personen over de periode 2014-2018). Het positief binnenlands migratiesaldo van Peel en Maas komt door een lager vertrek uit Peel en Maas naar omliggende gemeenten ten opzichte van de periode voor 2019.

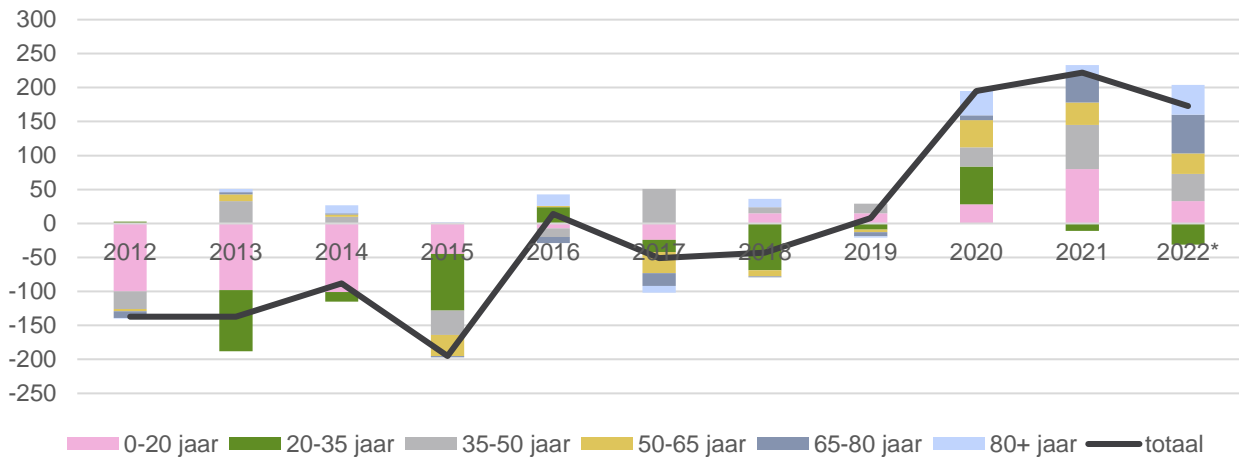
	Gevestigd in Peel en Maas	Vertrokken uit Peel en Maas	Saldo
Venlo	898	753	145
Leudal	360	319	41
Horst aan de Maas	230	302	-72
Eindhoven	156	170	-14
Roermond	152	194	-42
Deurne	138	90	48
Venray	112	93	19
Nijmegen	88	85	3
Maastricht	74	62	12
Helmond	73	72	1
<i>Overige gemeenten</i>	<i>1.534</i>	<i>1.250</i>	<i>284</i>
<b>Totaal alle gemeenten</b>	<b>3.815</b>	<b>3.390</b>	<b>425</b>

Tabel 1 Verhuizingen van en naar Peel en Maas 2019-2021  
Bron: CBS 2023



## Leeftijd vestiging en vertrek

In de periode 2012-2018 was er vooral een sterke afname van het aantal vestigingen van personen onder de 35 jaar in Peel en Maas. In de meest recente periode 2019-2022 nam het aantal vestigingen in alle leeftijdsgroepen weer toe, behoudens een lichte daling in de categorie 20-35-jarigen. De toename van personen onder de 20 jaar duidt er op dat Peel en Maas gezinnen met kinderen trekt.

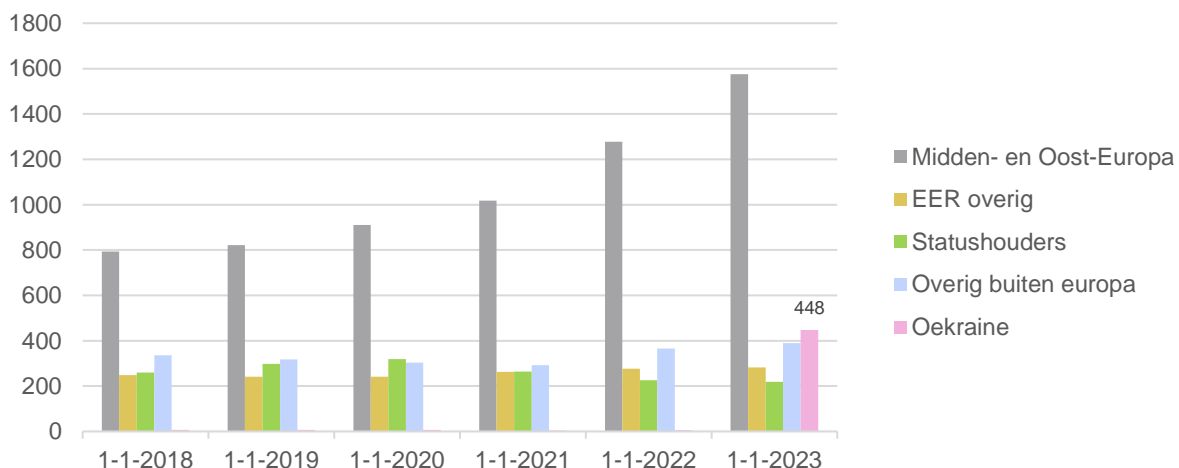


Figuur 3 Leeftijdsopbouw gevestigde en vertrokken personen  
Bron: CBS 2022

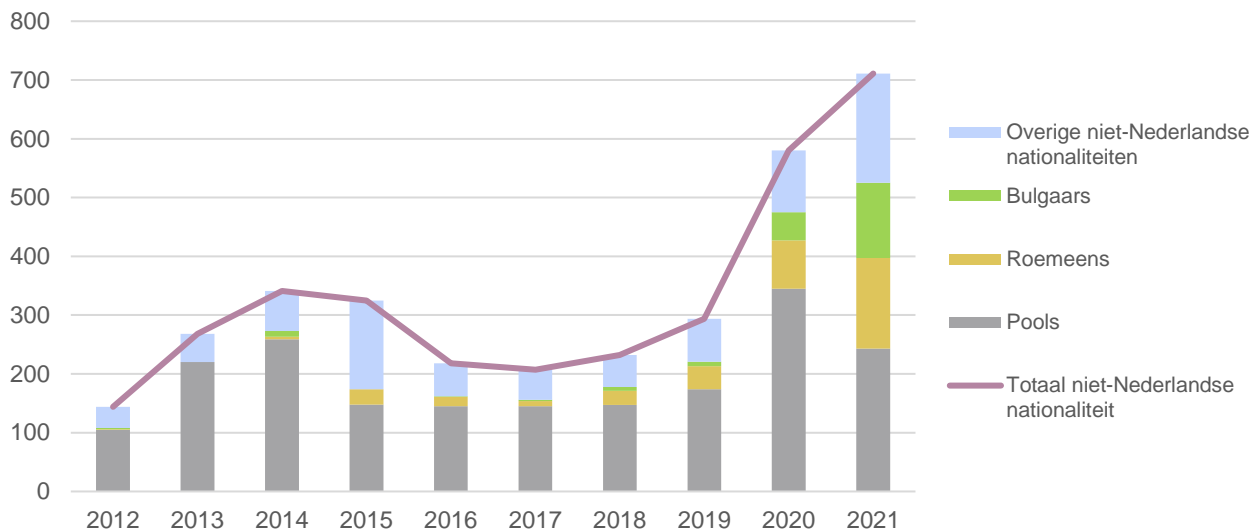
## 2.4 Buitenlandse migratie en arbeidsmigranten

Het aantal vestigingen in Peel en Maas vanuit buitenlandse migratie nam af in de periode 2016-2019 om daarna weer sterk te groeien. Waar Polen al langere tijd een groot aandeel hadden in de buitenlandse migratie is met name in de periode vanaf 2020 een sterke toename onder Bulgaren en Roemenen te zien. De gemeente Peel en Maas voert actief beleid op inschrijving in de BRP van arbeidsmigranten sinds 2019, dit geeft een vertekend beeld op de daadwerkelijke groei van het aantal arbeidsmigranten.

Uit de data van de gemeente Peel en Maas over het jaar 2022 valt op dat in 2022 448 Oekraïners gevestigd zijn in de gemeente als gevolg van de oorlog.



Figuur 4 Aantal ingeschreven inwoners van buitenlandse herkomst  
Bron: Gemeente Peel en Maas 2023



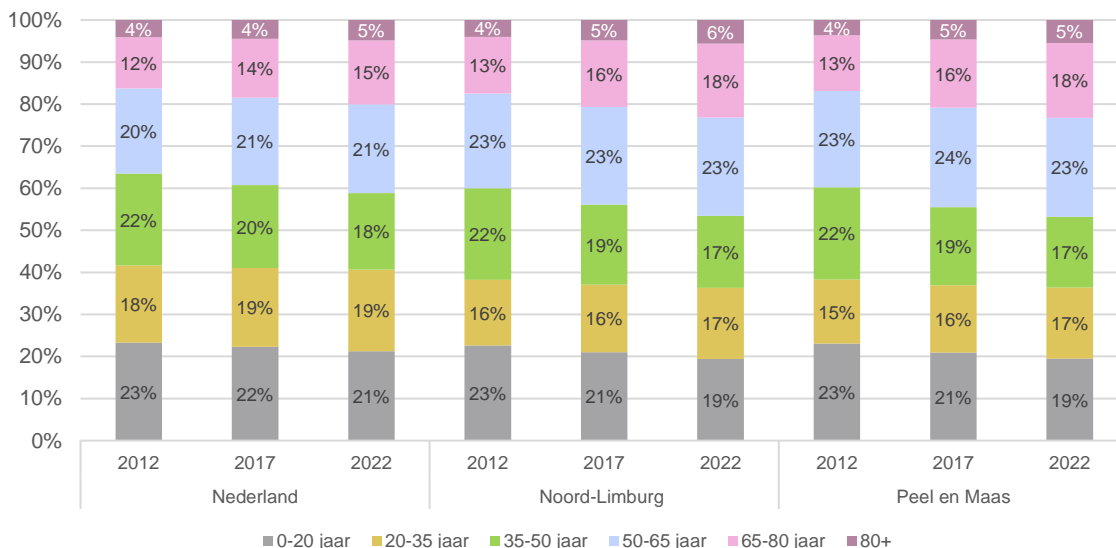
Figuur 5 Inschrijvingen per jaar vanuit buitenlandse migratie  
Bron: CBS 2022

## 2.5 Ouderen en Vergrijzing

### Leeftijdsopbouw

Kijkend naar de leeftijdsopbouw van Peel en Maas valt het volgende op over de periode 2012-2022:

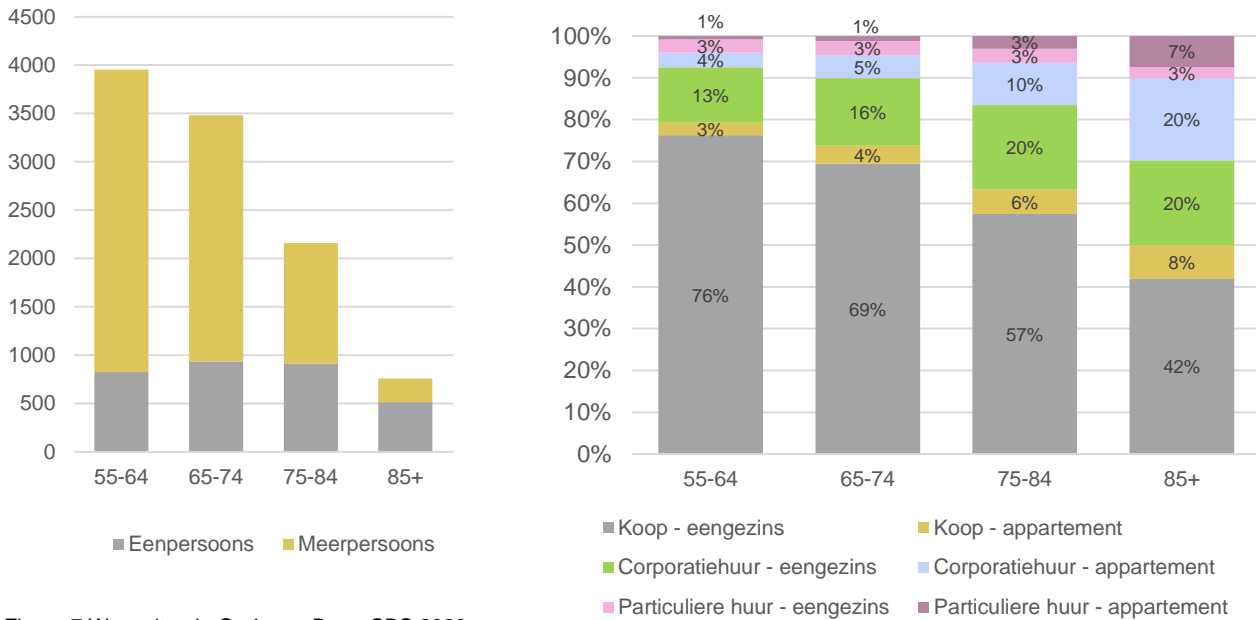
- De leeftijdsopbouw van Peel en Maas is redelijk vergelijkbaar met het regionaal gemiddelde.
- Er zijn in Peel en Maas relatief meer 65+ers dan landelijk gemiddeld. Ook is het aandeel 65+ers sneller gestegen dan landelijk gemiddeld. In 2012 was het aandeel 65+ nog 1% hoger dan landelijk gemiddeld, in 2022 was het aandeel al 3% hoger. Het aandeel 65+ers bedroeg in 2022, 23%.
- Het aandeel 50-65 jarigen is gelijk gebleven op 23%.
- Het aandeel 35-50 jarigen is met 5% afgenomen tot 17%.
- Het aandeel 20-35 jarigen is met 2% toegenomen tot 17%.
- Het aandeel jongeren onder de 20 jaar is met 4% afgenomen tot 19%.



Figuur 6 Leeftijdsopbouw Nederland, Noord Limburg en Peel en Maas  
Bron: CBS 2022

## Woonsituatie Ouderen

De meeste ouderen in Peel en Maas maken onderdeel uit van een meerpersoonshuishouden. Het aandeel eenpersoons huishoudens neemt sterk toe vanaf 75 jaar (logischerwijs als gevolg van toenemende zorgbehoefte en het overlijden van een partner). De meeste ouderen wonen in een eengezinskoopwoning, hoewel het aandeel in dit type woning wel afneemt van 76% tot 42% naar mate de leeftijd vordert. Binnen alle andere woonsituaties neemt het aandeel juist toe naarmate de leeftijd vordert.



Figuur 7 Woonsituatie Ouderen, Bron: CBS 2020

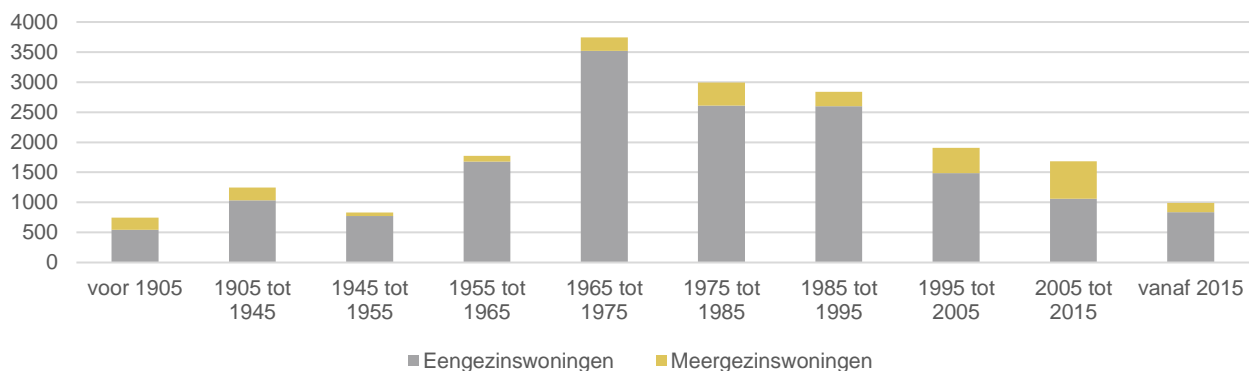
### 3 Actuele Woningmarkt

Het eerste deel van dit hoofdstuk bestaat uit de kenmerken van de huidige woningvoorraad in Peel en Maas. Het tweede deel van het hoofdstuk gaat in op de huidige marktontwikkelingen.

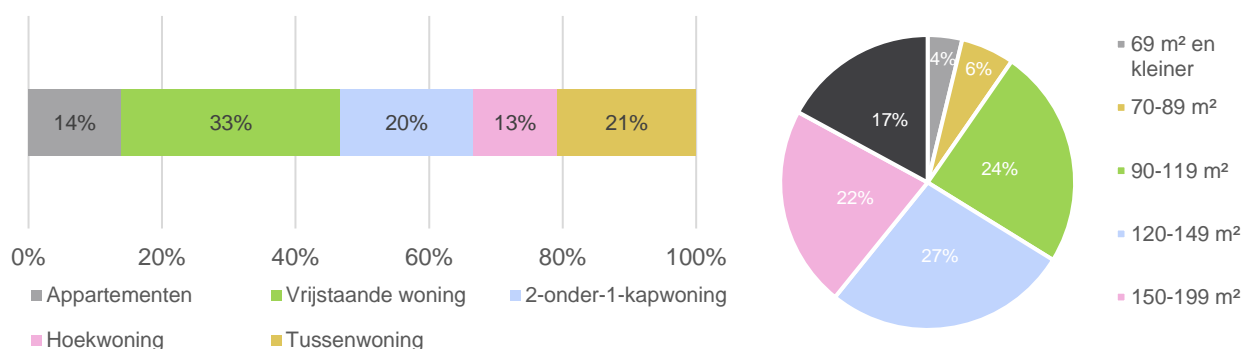
#### 3.1 Kenmerken woningvoorraad

Op 1 januari 2023 telt Peel en Maas 18.921 woningen.

- Veruit de meeste woningen zijn rond de jaren '70 en '80 gebouwd. 86% van de woningvoorraad is een eengezinswoning. De overige 14% zijn meergezinswoningen<sup>1</sup>. In de periode 2005 tot 2015 zijn de meeste meergezinswoningen gebouwd (37%). Vanaf de periode 2015 is dit gezakt naar gemiddeld 16%.
- De woningvoorraad bestaat uit grotendeels uit eengezinswoningen. Eén derde van het totaal is een vrijstaande woning (Figuur 9).
- De woningvoorraad van Peel en Maas bestaat uit 73% koopwoningen, 20% corporatie huurwoningen en 7% particuliere huurwoningen<sup>2</sup>.
- De gemiddelde woonoppervlakte van de totale woningvoorraad in Peel en Maas is 159m<sup>2</sup>, waarbij het gemiddelde woonoppervlak van een eengezinswoning 168m<sup>2</sup> is en van een meergezinswoning 107m<sup>2</sup>. Het gemiddelde woonoppervlak ligt fors hoger dan het Nederlands middelde van 120m<sup>2</sup>.
- Ruim een kwart van de woningen valt in de oppervlaktecategorie 120 -149m<sup>2</sup>. 17% van de woningen heeft een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> en hoger.



Figuur 8 Type woning naar bouwjaarklasse  
bron: CBS 2023

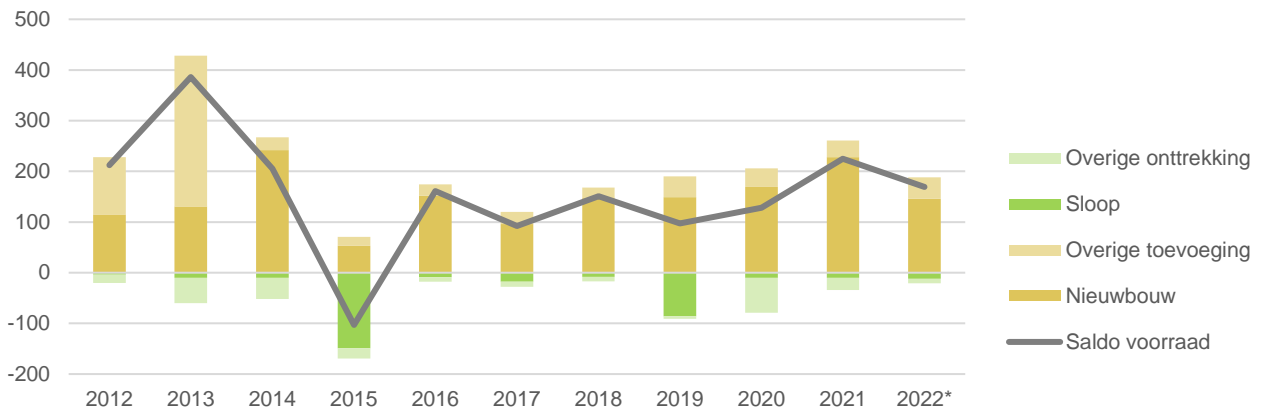


Figuur 9 Woningvoorraad naar type woning en grootte  
bron: CBS 2023

<sup>1</sup> Appartementen  
<sup>2</sup> Bron: CBS (2023)

### Ontwikkeling van de woningvoorraad

In de afgelopen periode (2019-2022) is de netto woningvoorraad gestegen met 619 woningen. In 2021 zijn de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd (228 woningen). In 2022 zijn er 146 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Opvallend is dat in 2019 en relatief veel sloop heeft plaats gevonden. Dit zijn voor het grootste deel woningen van Wonen Limburg die gesloopt zijn. In 2020 zijn er een hoog aantal overige onttrekkingen aan de voorraad. Dit is een correctie van het zorgvastgoed.

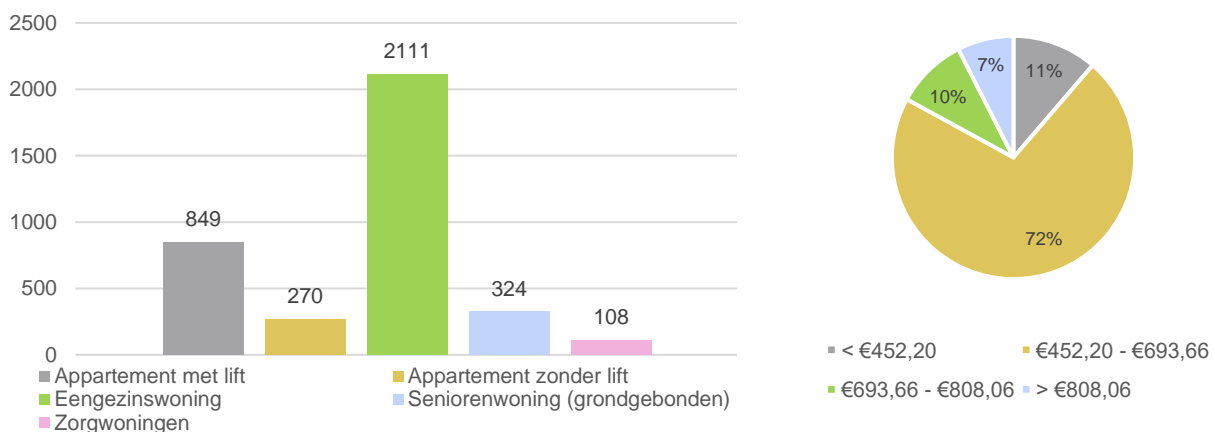


Figuur 10 Ontwikkeling woningvoorraad (inclusief tijdelijke woningen) 2016-2022  
bron: CBS 2022

### Sociale huursector

Van de totale woningvoorraad is 19,6% corporatiehuur. Dit ligt fors onder het landelijk gemiddelde van 28,6%.

- Van de totale corporatiehuur heeft Wonen Limburg het grootste deel in portefeuille (76%). Antares heeft de overige 24% in portefeuille.
- Van de corporatiewoningen van Wonen Limburg en Antares is 93% sociaal. De overige 7% is middenhuur (boven de €808,06; prijspeil 2023). Veruit het grootste aandeel bestaat uit woningen tot de tweede aftoppingsgrens van €693,66.
- Het merendeel van het bezit bestaat uit eengezinswoningen. Daarnaast bestaat 30% van het bezit uit appartementen, waarvan het grootste deel appartementen met lift. 9% van het bezit is specifiek voor senioren. Daarnaast heeft de corporatie 108 zorgwoningen.
- Per saldo is het aantal sociale huurwoningen in de periode 2018-2022 met 50 woningen afgenomen. De nieuwbouw bestond uit 77 woningen, met name in 2020 en 2022. Er heeft in elk jaar verkoop van woningen plaatsgevonden, in totaal 111 woningen. Daarnaast zijn er 83 woningen gesloopt en 66 woningen zijn in beheer genomen. Dit betreft zorgwoningen door Wonen Limburg.



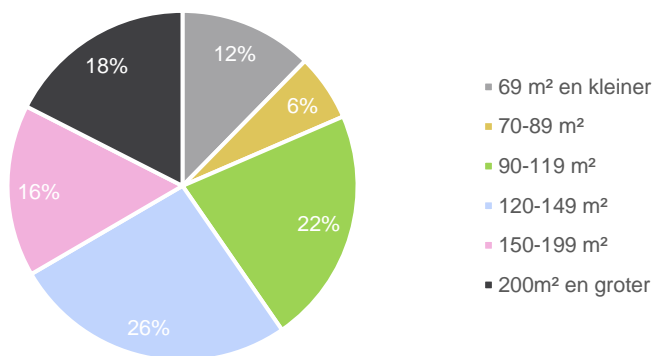
Figuur 11 Corporatiebezit naar woningtype en prijscategorieën  
Bron: Antares en WonenLimburg 2023 (peildatum dec-2022)

- De mutatiegraad in 2022 was bij Antares 7% en bij Wonen Limburg 5%. De meeste corporatiewoningen zijn het afgelopen jaar verhuurd aan alleenstaanden. Dit is ook verreweg de grootste groep (actief) woningzoekenden.
- Circa 30% van de woningen wordt bemiddeld en de overige 70% zijn reguliere verhuringen. De bemiddelingen variëren van afspraken met instanties of de huisvesting van statushouders, maar ook bijvoorbeeld woningruil en sturen op leefbaarheid.
- Op eengezinswoningen is de hoogste gemiddelde reactiegraad. Van de omliggende gemeenten is de reactiegraad vanuit Venlo het hoogst. De woningen worden echter verhuurd aan inwoners uit Peel en Maas.
- De gemiddelde actieve zoekduur<sup>3</sup> voor een corporatiehuurwoning is momenteel circa 3 jaar. De wachttijd is in de afgelopen vijf jaar met één jaar toegenomen.

### Particuliere huursector

Van de totale woningvoorraad bestaat 7,0% uit particuliere huurwoningen. Het Nederlands gemiddelde ligt op 14,1%.

- Ruim een kwart van de woningen heeft een woonoppervlakte tussen de 120 en 150m<sup>2</sup>. Relatief weinig woningen hebben een oppervlakte onder de 90m<sup>2</sup>. De verdeling van de woningvoorraad in de particuliere huursector is vergelijkbaar met het algemene beeld in Peel en Maas.
- In 2022 was de gemiddelde huurprijs in de particuliere huursector van een woning €1.018<sup>4</sup>. De gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> loopt naar mate het aantal vierkante meters toeneemt af.
- Woningen met een oppervlakte onder de 90m<sup>2</sup> hebben een gemiddelde huurprijs van circa €11,00 per m<sup>2</sup>. Woningen met een oppervlakte boven de 120m<sup>2</sup> hebben een gemiddelde huurprijs van €8,60 per m<sup>2</sup>. De particuliere huur wordt
- Het is op basis van de verhuringen<sup>5</sup> aannemelijk dat enkel woningen met een oppervlakte kleiner dan 70m<sup>2</sup> binnen de sociale huurgrenzen vallen. Dit is in totaal circa 1% van de totale woningvoorraad en kan mogelijk worden toegerekend aan het sociale segment.
- De wet betaalbare huur is op dit moment in consultatie. Met deze wet worden de gereguleerde huurprijzen uitgebreid tot met het middensegment (WWS 187 punten / €1.021; prijspeil 2023). Dit gaat gelden voor nieuwe huurcontracten. Mensen met een middeninkomen kunnen hier voorrang op krijgen. De maximale huurprijzen worden dwingend. Als verhuurders meer vragen dan de maximale huur, zijn ze in overtreding. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om hierop te handhaven.



Figuur 12 Particulier huurbezit naar prijscategorie  
Bron: CBS 2023

<sup>3</sup> Periode van eerste reactie tot aan het tekenen van het huurcontract.

<sup>4</sup> Bron: Calcasa (2023)

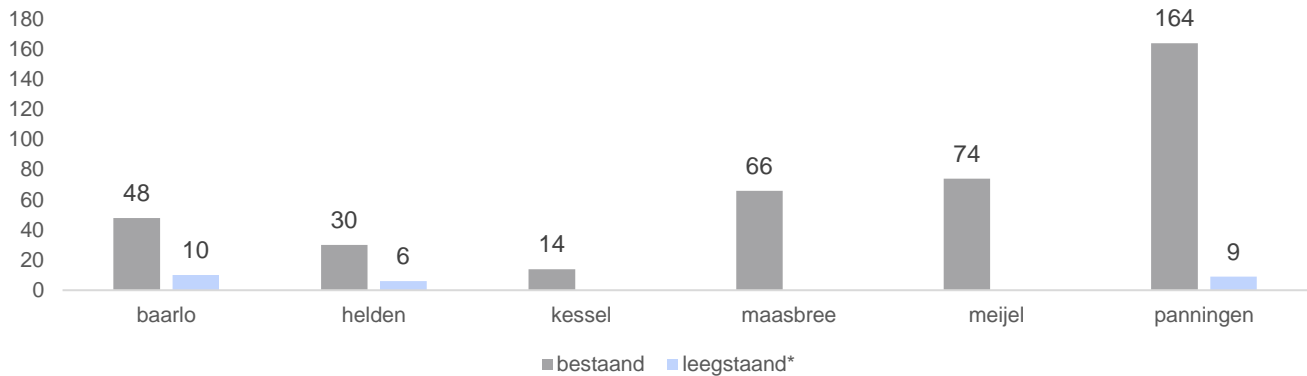
<sup>5</sup> Online verhuringen op basis van de afgelopen drie jaar



### Ouderenzorgwoningen – intramuraal en geclusterd volledig pakket thuis

Peel en Maas heeft in totaal 396 zorgwoningen voor ouderen. Daarnaast zijn er plannen voor 94 woningen met 24-uurs zorg. Van het totaal aantal woningen staan 25 woningen leeg als gevolg van personeelstekort.

- De meeste zorgwoningen staan in Panningen, gevolgd door Maasbree en Meijel.

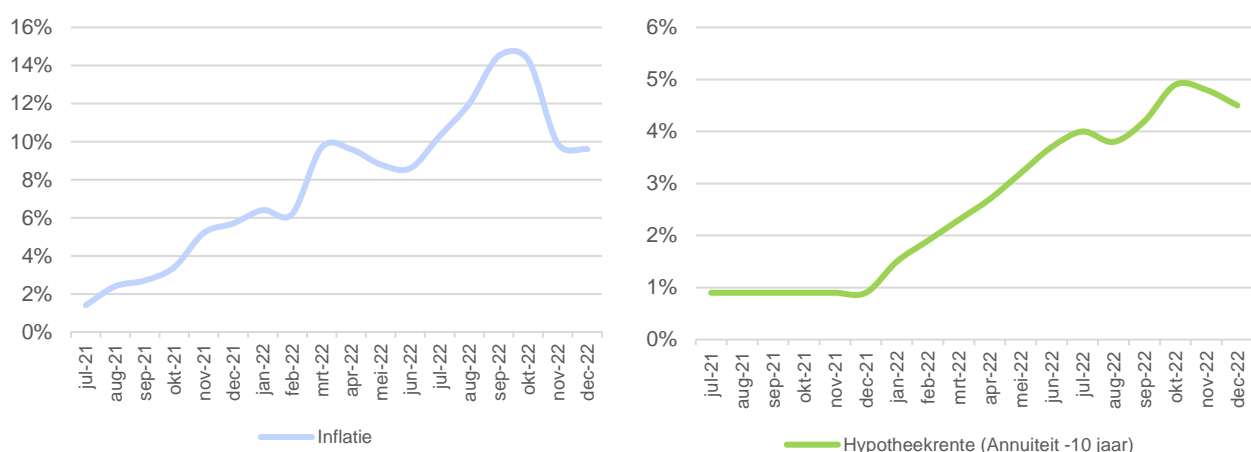


Figuur 13 woonzorgcentra voor ouderen: Intramuraal en geclusterd VPT  
Bron: Gemeente Peel en Maas

## 3.2 Koopmarktontwikkelingen

Demografische en economische ontwikkelingen beïnvloeden de staat van de woningmarkt. De hypotheekrente en de inflatie zijn hierin belangrijke factoren. De resultaten zie je daarvan terug in het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid.

- De inflatie was in de afgelopen tien jaar redelijk constant, met een gemiddelde jaarlijkse consumentenprijsindex (CPI) van 1,56%. In 2022 is de inflatie historisch hoog, met een CPI van 10%.
- De hypotheekrente is na een lange periode van daling (2013-2021) sinds januari 2022 gestegen. De hypotheekrente lag in Q4 van 2021 op 0,9%<sup>6</sup>. Een jaar later, in Q4 van 2022 stond de rentestand op 4,5%. Dit is een vergelijkbaar niveau met 2013. Dat is een enorme stijging, echter vanuit historisch perspectief normaliseert de rentestand. Ter vergelijking; in 2000 stond de rentestand op circa 6%.
- Door de gestegen inflatie en hypotheekrente neemt de koopbereidheid en het consumentenvertrouwen af. Deze factoren hebben effect op de koopsommen en het aantal transacties.



Figuur 14 Inflatie en hypotheekrente annuïteit 10 jaar  
bron: CBS 2023 en Verenging Eigen Huis 2023

<sup>6</sup> Annuïteitenhypotheek voor 10 jaar vast

De gestegen hypotheekrente heeft direct impact op de betaalbaarheid van de woning. Voor een woning van €355.000 lagen de bruto hypotheeklasten in Q4 2021 (met een hypotheekrente van 0,9%) op € 1.125 (Tabel 2). Een jaar later waarin de hypotheekrente is gestegen tot 4,5%, betekent dit een verhoging van de maandlasten met €673 tot een maandlast van €1.798. De wijzigingen in de hoogte van de rente hebben een negatieve invloed op de leencapaciteit van huishoudens. Daarnaast neemt de betaalbaarheid van een woning af.

Woningprijs € 355.000	Annuititeit 10 jaar vast	Maandlasten bruto per maand
Q4 2021	0,9%	€ 1.125
Q4 2022	4,5%	€ 1.798
<b>Verschil</b>	<b>+ 3,6%</b>	<b>+ € 673</b>

Tabel 2 Effect van hypotheekrente op de maandlasten voor een koopwoning van €355.000  
Bron: Sweco 2023

De gestegen woningprijzen hebben de afgelopen jaren de beschikbaarheid van een betaalbare woning voor steeds meer mensen onder druk gezet.

Huishoudens met een middeninkomen hebben geen toegang tot de sociale huursector en hebben veelal te weinig inkomen voor een koopwoning. Middeninkomens hebben een jaarinkomen tussen de circa €40.000 en €55.000 euro per jaar<sup>7</sup>. De huishoudenssamenstelling van middeninkomens hangt sterk samen met de woonwensen. Bij woonwensen gaat het onder andere om het soort woning en de grootte van de betreffende woning. De maximale leencapaciteit hangt samen met de huidige rentestand. Met de huidige rentestand van 4,32% kan een eenpersoonshuishouden met een middeninkomen tussen de €164.830 en €231.265 lenen. Voor een tweepersoonshuishouden met een modaal inkomen rijkt de maximale leencapaciteit tot circa €405.000. Dit komt overeen met de NHG-grens van 2023.

- In maart 2023 was er geen beschikbaar aanbod in Peel en Maas op Funda voor tot bedrag van €164.830. Tot een bedrag van €231.265 was het aanbod 2 woningen. Voor een eenpersoonshuishouden met een middeninkomen is een betaalbare woning lastig tot niet bereikbaar.
- De kansen op de koopwoningmarkt voor een tweepersoonshuishouden met een middeninkomen zijn aanzienlijk hoger. Tot een bedrag van €405.000 ligt het beschikbare aanbod op 22 woningen.

Huishoudtype	Inkomen	Maximale hypotheek 4,32% - 10 jaar annuïteit	Funda aanbod
Alleen	€ 40.000	€ 164.830	0
Alleen	€ 55.000	€ 231.265	2
Samen	€ 70.000	€ 323.775	10
Samen	€ 80.000	€ 383.485	21
Samen	€ 85.000	€ 405.000	22

Tabel 3 Effect van hypotheekrente op de maandlasten voor een koopwoning van €355.000  
Bron: ABN AMBRO, Funda (peildatum maart 2023); bewerking Sweco

<sup>7</sup> Circa 1,5x modaal in 2022

### Prognose koopwoningmarkt

De woningmarkt heeft een aantal prijsopdrijvende en verlagende factoren. In 2022 stegen de cao-lonen met 3,7% en in 2023 verwacht het Centraal Plan Bureau een loonstijging van 5.0%<sup>8</sup>. De stijging van lonen verhogen de leencapaciteit van huishoudens. Het structureel landelijk woningtekort zorgt ervoor dat de vraag naar woningen hoog is. Het landelijk woningtekort in 2022 is geschat op 3,9%. Vanuit de Primos-prognose komt naar voren dat in 2023 het woningtekort piekt met een tekort van 4,0% van de woningvoorraad. In deze berekening is overigens de komst van Oekraïense vluchtelingen niet verwerkt. Het Rijk heeft het doel gesteld om het woningtekort terug te brengen tot 2%. Het woningtekort in de ABF-woningmarktregio Venlo ligt op 2,4% en loopt in de komende jaren op tot 2,7%.

In 2022 heeft er een correctie op de woningmarkt plaats gevonden door de sterk gestegen inflatie (als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen en energieschaarste). Huishoudens zien hun besteedbaar inkomen teruglopen als gevolg van de hoge inflatie. De overheid heeft via koopkrachtmaatregelen een deel van de klap opgevangen voor huishoudens.

De Europese Centrale Bank verhoogt de rente om de hoge inflatie in te perken. Deze verhoging heeft direct invloed op de hypotheekrente. Een stijgende hypotheekrente heeft zoals hierboven beschreven een negatieve invloed op de leencapaciteit van huishoudens.

Door invoering van de opkoopbescherming en de verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers, is het voor opkopen van woningen om tegen een hoge prijs te verhuren minder aantrekkelijk geworden. De overdrachtsbelasting bedraagt in 2023 10,4% voor woningen die gekocht worden als belegging, terwijl voor die voor eigenaar bewoners slechts 2% bedraagt en starters zelfs vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting<sup>9</sup>. Daarnaast wordt via de wet betaalbare huur (in consultatie) de regulering van huurprijzen uitgebreid tot het middensegment en kunnen beleggers niet meer zelf hun huurprijs bepalen.

De combinatie van deze factoren hebben invloed op de woningmarkt.

Prijsopdrijvende factoren ++	Prijs verlagende factoren --
Gestegen lonen	Gestegen inflatie en energielasten
Structureel woningtekort	Stijgende hypotheekrente
Koopkrachtpakket door kabinet	Kopen om te verhuren minder interessant door hogere overdrachtsbelasting en regulering middenhuur
Gestegen bouwkosten onder andere gestuurd door verscherpte regelgeving mbt energiezuinigheid, stikstof, klimaatadaptatie etc.	

Tabel 4 Prijsbepalende factoren voor koopwoningen

Algemeen is de verwachting dat de koopwoningprijzen in 2023 zullen dalen. ABN Ambro en ING verwachten in 2023 een daling van 6%. De mate van daling in 2024 varieert tussen 1% en 4%. Ernstiger is dat ook de gewenste bouwproductie landelijk niet goed op gang komt. Lagere verkoopprijzen bij nog steeds stijgende bouwkosten (+10%) zullen tot lagere residuele grondwaarden leiden. Dat maakt het voor grondeigenaren lastig om tot de ontwikkeling over te gaan en kan het bouwplannen onhaalbaar maken. Verder zal de stikstofproblematiek invloed hebben op de bouwproductie.

Toch zal de nog steeds grote woningvraag, de krapte op de woningmarkt, de te verwachten stijging van de huishoudeninkomens en het inmiddels weer stabiliserende vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten, op de middellange termijn zorgen voor stabilisatie en zijn opnieuw kooprijstijgingen niet uitgesloten.

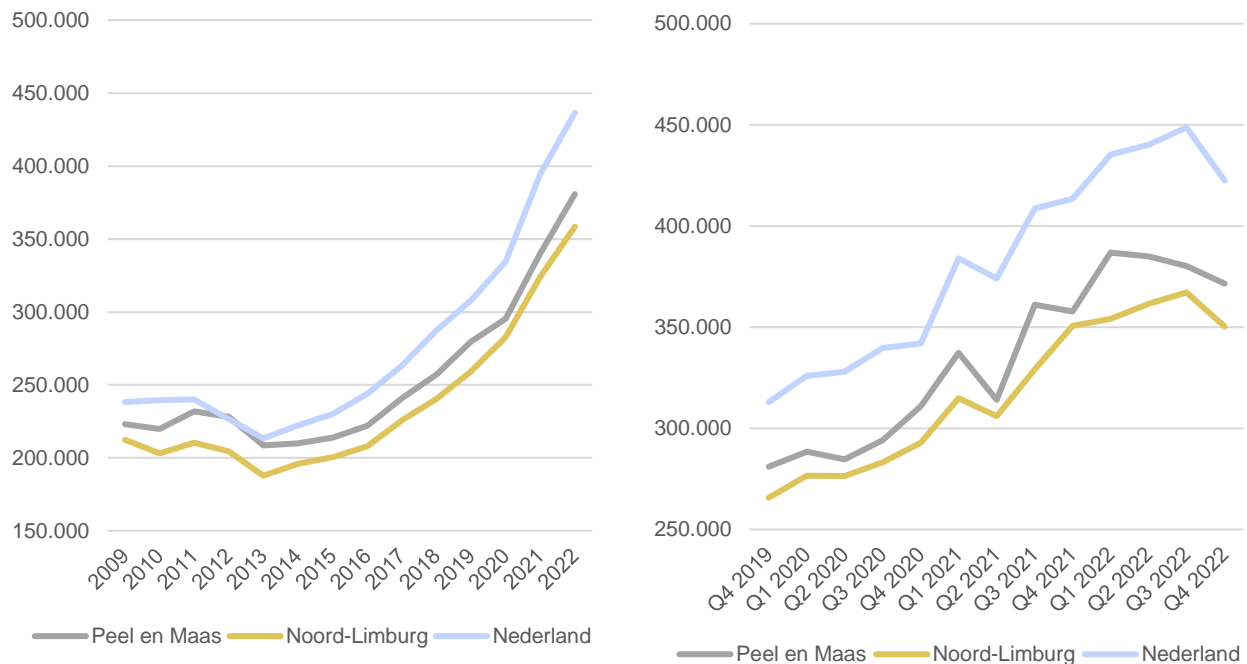
### Woningprijzen in Peel en Maas

De woningprijzen in Peel en Maas zijn in de periode 2014-2022 sterk gestegen (+81%). Dit is in lijn met Noord-Limburg (83%) en Nederland (93%). De woningprijzen in Peel en Maas zijn het sterkst gestegen in de laatste drie jaar (Figuur 15). Sinds het tweede kwartaal van 2022 dalen de prijzen in Peel en Maas licht. De gemiddelde koopsom in Peel en Maas in 2022 is gedaald met €15.379 naar €371.458. Dit is een daling van

<sup>8</sup> Raming CPB Maart 2023

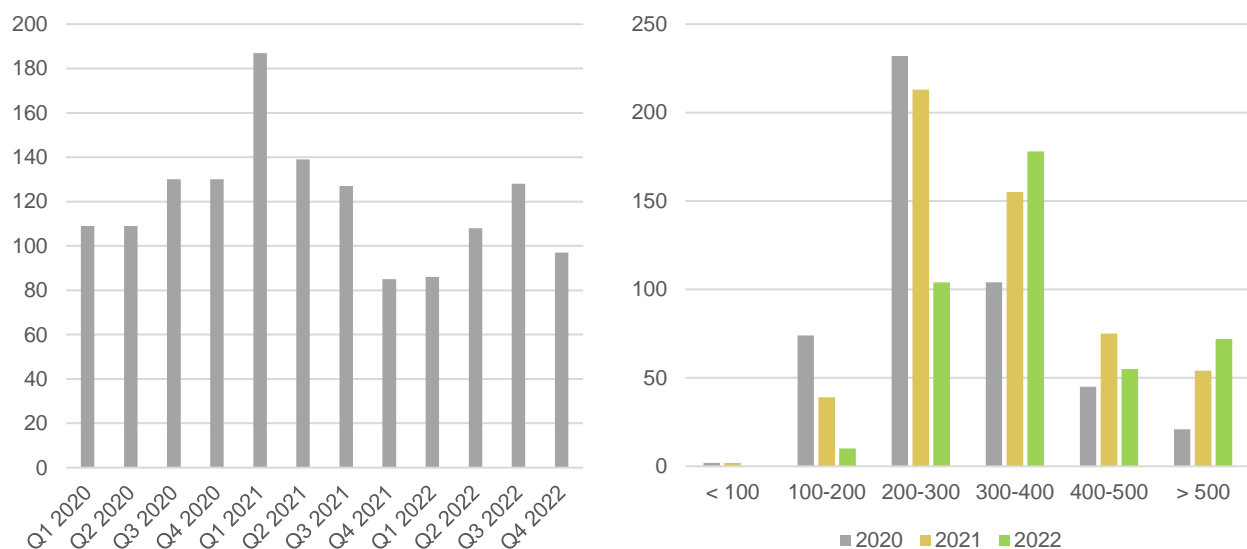
<sup>9</sup> Voor starters onder de 35 jaar, met een koopwoning onder de €440.000,-

4,0%. De gemiddelde koopsom lag in het laatste kwartaal van 2022 nog hoger dan het laatste kwartaal in 2021.



Figuur 15 Gemiddelde koopsom per jaar (links) en per kwartaal (rechts)  
Bron: Kadaster 2023

Het aantal woningtransacties in Peel en Maas is sinds 2017 gemiddeld 480 transacties per jaar. In de periode 2011-2016 lag het gemiddelde per jaar op 306 transacties. De meeste transacties in 2020 en 2021 liggen tussen de €200.000 en €300.000. In 2022 is deze verschoven naar de categorie €300.000 tot €400.000. De algemene prijsstijgingen van de woningen zijn hierin terug te zien.



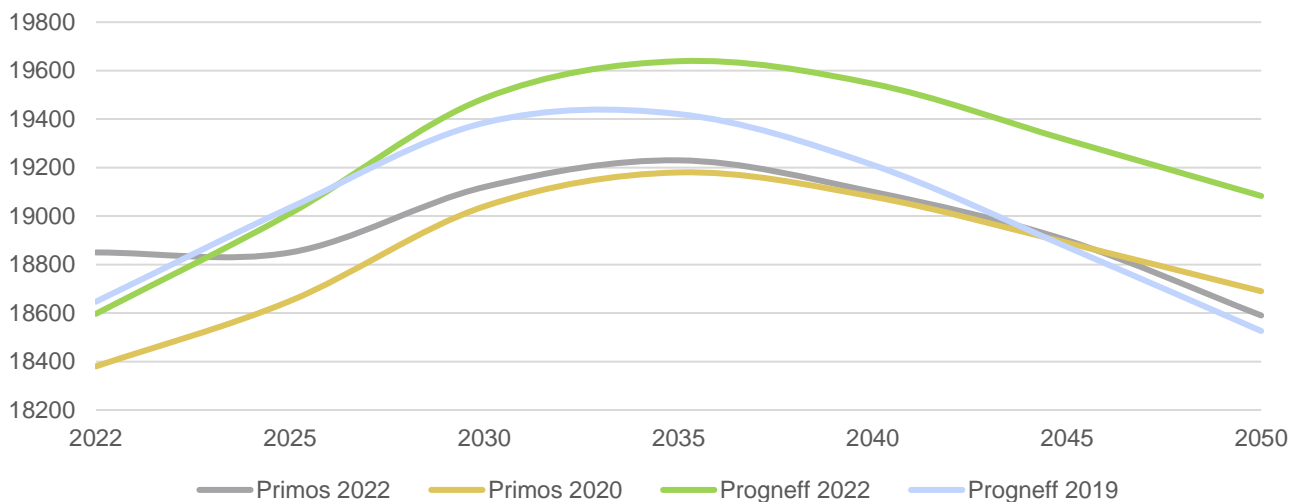
Figuur 16 Transacties Peel en Maas 2022-2022 naar aantallen en prijsklassen  
Bron: Kadaster 2023

## 4 Woningvraagontwikkeling

In dit hoofdstuk bekijken we de huishoudensontwikkeling in de gemeente Peel en Maas. We hanteren het uitgangspunt dat één extra huishouden één extra woning betekent. De huishoudensontwikkeling is leidend voor de toekomstige woningbehoefte in Peel en Maas.

### 4.1 Huishoudensprognose

We brengen de huishoudensontwikkeling tot 2030 en 2040 in beeld door verschillende prognoses naast elkaar te zetten (het mandje van prognoses). Het is een bandbreedte tussen de Primos<sup>10</sup>- en Progneff<sup>11</sup> prognoses. Op 1 januari 2022 telde Peel en Maas 18.999 huishoudens. Het werkelijke aantal huishoudens (18.999) in 2022 lag hoger dan alle vier de prognoses (Figuur 17). De twee Progneff prognoses een hogere huishoudensgroei voor de komende jaren dan de prognoses van Primos (Tabel 5).



Figuur 17 Mandje van huishoudensprognoses 2022 – 2050  
Bron: ABF-Research en Etil (2022)

Mandje van prognose 2022	2022	2030	2035	2040	2022-2030	2030-2035	2035-2040
Primos 2022	18.850	19.120	19.230	19.100	270	110	-130
Primos 2020	18.380	19.040	19.180	19.080	660	140	-100
Progneff 2022	18.597	19.486	19.639	19.546	889	153	-93
Progneff 2019	18.645	19.385	19.241	19.211	740	-144	-30

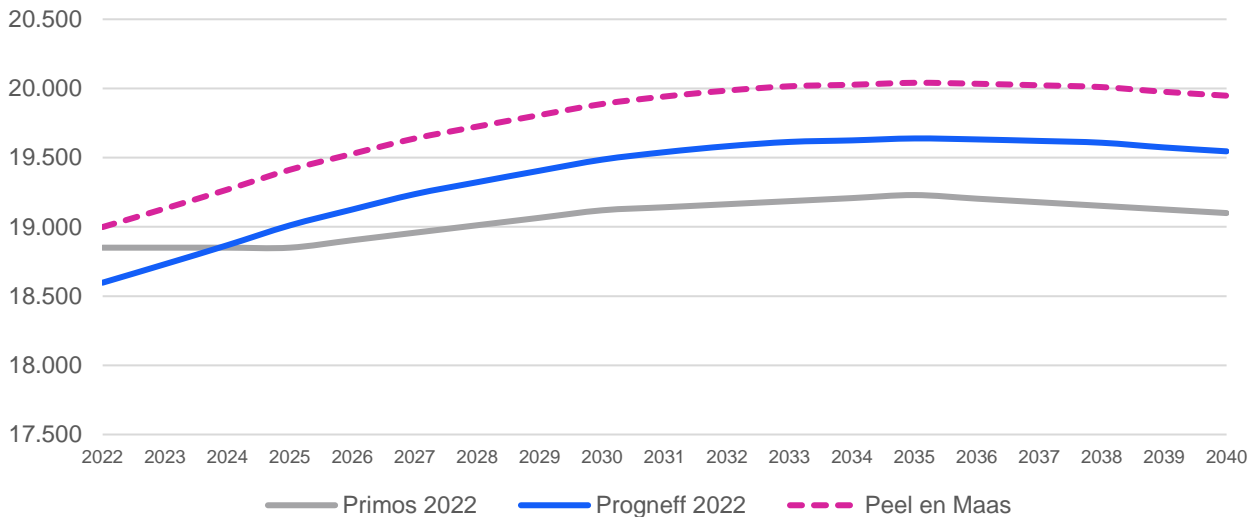
Tabel 5 Mandje van huishoudensprognoses 2022 – 2050  
Bron: ABF-Research en Etil (2022)

Om de vraag in beeld te brengen, brengen we de twee meest recente prognoses in beeld (Primos 2022 en Progneff 2022). Het daadwerkelijke aantal huishoudens in 2022 is al echter al hoger is in alle prognoses. Daarom is een aparte Peel en Maas-prognoselijngeschetst die uitgaat van een gelijkmatige huishoudensgroei zoals de Progneff 2022 en start op het werkelijk aantal huishoudens van 2022 (Figuur 18). Het hogere aantal huishoudens dan geprognostiseerd is te verklaren door een hoger migratiesaldo, zowel binnenlands als buitenlands. In de periode tot 2030 wordt er een licht negatief binnenlands migratiesaldo en negatief geboortesaldo verwacht. Daarnaast wordt er een licht positief buitenlands migratiesaldo verwacht. De prognoses maken echter geen onderscheid tussen permanent en tijdelijk gevestigde buitenlandse migranten, waaronder seizoensarbeiders.

<sup>10</sup> ABF-Research, regionale en lokale vertaling van de nationale CBS prognose

<sup>11</sup> Provincie Limburg

In de prognoses is de toestroom van Oekraïense vluchtelingen wegens de uitbraak van de oorlog in Oekraïne niet meegenomen. Sinds februari 2022 zijn er ca. 450 Oekraïners gevestigd in de gemeente als gevolg van de oorlog. Het is van belang om de instroom in de gaten te houden en te blijven monitoren of er doorstroom plaatsvindt naar reguliere woningen (anders dan inwonend of in de tijdelijke noodopvang).



Figuur 18 Mandje van huishoudensprognoses 2022 – 2050  
Bron: Bewerking door Sweco met cijfers van ABF-Research en Etil (2022)

In de eerste jaren tot 2026 wordt een gemiddelde huishoudensgroei van circa 138 huishoudens per jaar verwacht, daarna is de verwachting dat dit een fractie terugloopt. In 2030 telt Peel en Maas naar verwachting 19.888 huishoudens. De toename in het aantal huishoudens is vooral afkomstig uit buitenlandse migratie en huishoudensverdunding.

De marktruimte tot 2030 ligt op maximaal 890 woningen. In het vorige woningmarktonderzoek uit 2021 lag deze op maximaal 1.085 woningen tot 2030. Dit betekent dat ondanks de 619 gerealiseerde nieuwbouwwoningen sinds 2019 de nieuwbouwpoging tot 2030 slechts beperkt is afgenomen en de jaarlijkse opgave ongeveer gelijk is gebleven.

Mandje van prognose 2022	2022	2030	2035	2040	2022-2030	2030-2035	2035-2040
Primos 2022	18.850	19.120	19.230	19.100	270	110	-130
Progneff 2022	18.597	19.486	19.639	19.546	890	155	-95
Peel en Maas 2022	18.999	19.888	20.041	19.948	890	155	-95

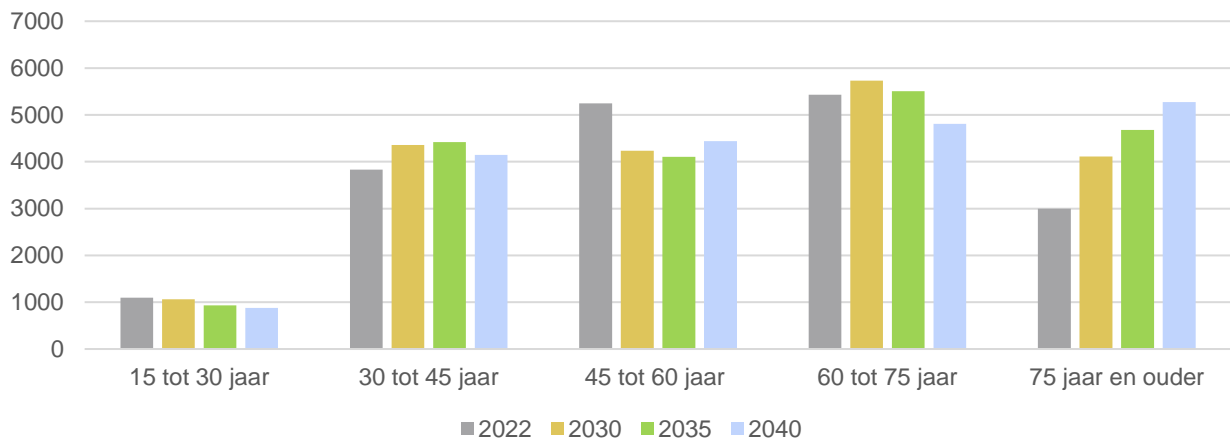
Tabel 6 Mandje van huishoudensprognoses 2022 – 2040  
Bron: Bewerking door Sweco met cijfers van ABF-Research en Etil (2022) \* groei afgerond op vijftallen

## 4.2 Doelgroepenprognoses

Voor de prognoses van huishoudens naar type en leeftijd gebruiken we de Progneff 2022.

- In de komende jaren staat de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas in het teken van vergrijzing. De huishoudensgroep 75 jaar en ouder neemt met ruim 75% toe (Figuur 19). De huishoudensgroep tot 30 jaar neemt de aankomende jaren licht af. Dit geldt eveneens voor de groep 45 tot 60 jarigen.
- Het aantal gezinnen met kinderen neemt af en het aantal alleenstaanden stijgt tot de periode 2040 (Tabel 7).





Figuur 19 Huishoudontwikkeling naar leeftijden  
bron: Etil 2022

Huishoudens	2022	2022-2030	2030-2035	2035-2040
Alleenstaanden	5522	845	340	215
Paren met kinderen	5629	-110	10	0
Paren zonder kinderen	6818	95	-245	-365
Eenouderhuishoudens	954	55	45	50
Overige huishoudens	76	5	5	5
<b>Totaal</b>	<b>18.999</b>	<b>890</b>	<b>155</b>	<b>-95</b>

Tabel 7 Huishoudensprognoses 2022 – 2040

Bron: Bewerking door Sweco met cijfers van ABF-Research en Etil (2022) \* groei afgerond op vijftallen

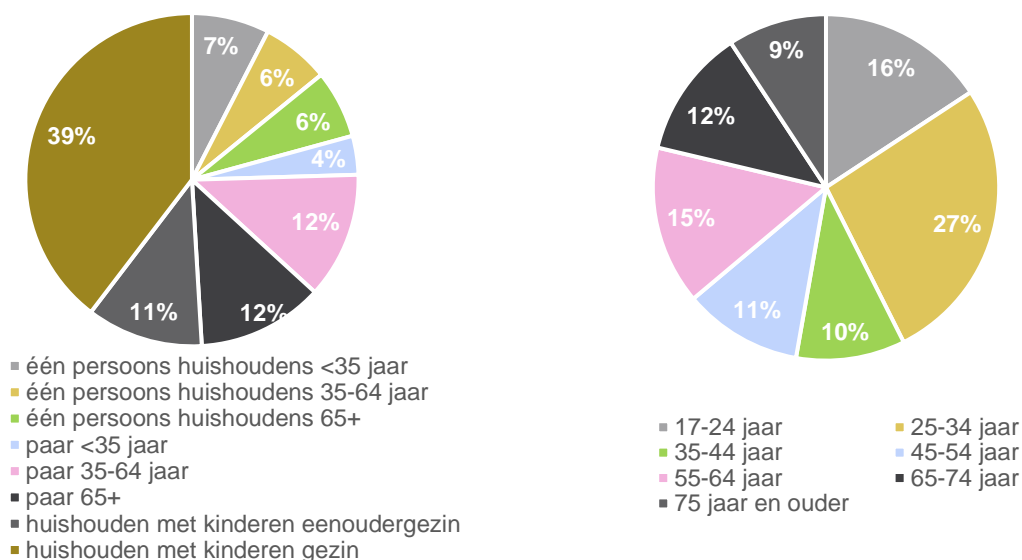
## 5 Woonvoorkeuren en verhuismotieven

Dit hoofdstuk gaat in op de woonvoorkeuren en verhuismotieven van verhuiscapabele inwoners van Peel en Maas en omliggende gemeenten. Het Woon Onderzoek Nederland 2021 (WoOn2021) vormt hiervoor de basis<sup>12</sup>. Het WoOn2021 maakt onderscheid tussen verschillende woonmilieus, waarvan in Peel en Maas de woonmilieus 'centrum dorps' en 'landelijk' voorkomen. Om een beeld te krijgen van de woonvoorkeuren in Peel en Maas en omliggende gemeenten wordt binnen het WoOn2021 ingezoomd op de verhuiscapabele groep respondenten uit de Corop Noord-Limburg met een voorkeur voor een centrum dorps of landelijk woonmilieu. Deze respondentenselectie is verder gedefinieerd als de verhuiscapabele doelgroep.

### Samenstelling verhuiscapabele doelgroep

Uit de analyse van de verhuiscapabele doelgroep vallen de volgende zaken op:

- Binnen de verhuiscapabele personen is circa 20% alleenstaand, gevolgd door paren zonder kinderen met circa 30%. Het hoogste aandeel verhuiscapablen zijn paren met kinderen (ca. 39%). Verhuiscapabele doelgroepen willen binnen twee jaar verhuizen. Binnen de sociale huursector is ongeveer 50% van de woningzoekende huishoudens alleenstaand<sup>13</sup>.
- Onder de verhuiscapabele doelgroep bevinden zich relatief veel jongere huishoudens onder de 35 jaar (ca. 43%) Binnen deze groep bevinden zich logischerwijs veel starters op de woningmarkt.



Figuur 20 Huishoudensamenstelling en leeftijden verhuiscapabele doelgroep, Bron: WoOn2021

### Verhuismotieven

Onder de verhuiscapabele doelgroep geeft 38% aan te willen verhuizen vanwege ontevredenheid over de huidige woning, 23% zegt te willen verhuizen vanwege hun gezondheid of (op termijn) veranderende behoefte aan zorg en 11% vanwege ontevredenheid over de woonomgeving.

<sup>12</sup> In diverse kernen zijn enquêtes afgenomen over woonwensen en verhuismotieven door inwoners zelf, maar deze worden in deze rapportage niet verder uitgelicht.

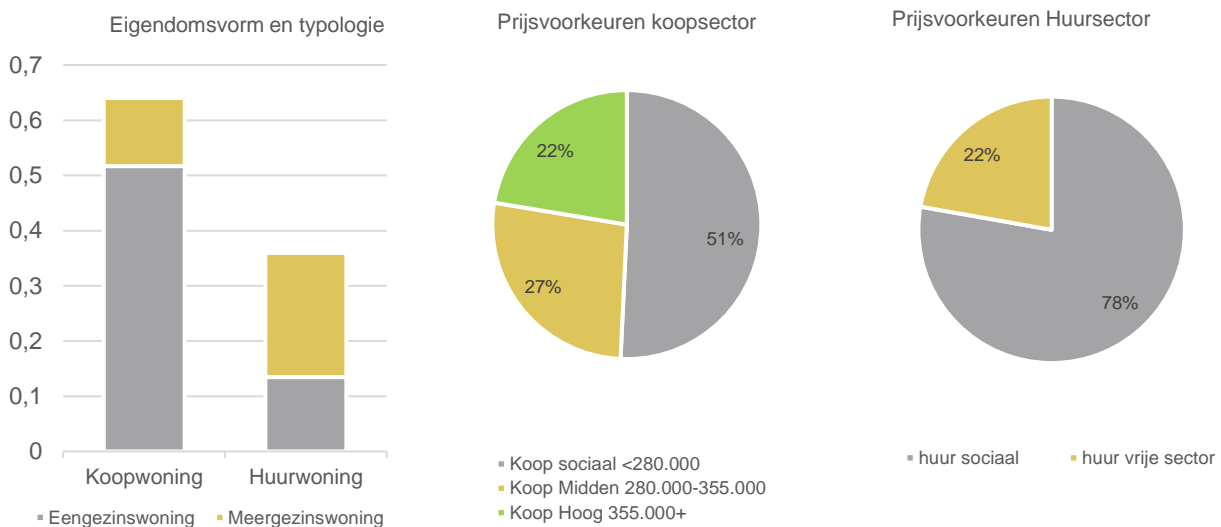
<sup>13</sup> Bron: Antares en Wonen Limburg

## Woonvoorkeuren

Onder de verhuiscandidate doelgroep heeft het merendeel de voorkeur voor een koopwoning (ca. 62%), waarvan ca. 80% voorkeur heeft voor een eengezinswoning. Binnen de verhuiscandidate doelgroep met de voorkeur voor een huurwoning is het aandeel geïnteresseerden in een appartement hoger (ca. 63%).

Binnen de verhuiscandidate doelgroep met interesse in een koopwoning heeft 51% de voorkeur voor een woning onder de €280.000, 27% de voorkeur voor een woning tussen de €280.000 en €355.000 V.O.N. en 22% de voorkeur voor een woning boven de €355.000. De grote voorkeur voor betaalbare koopwoningen is te relateren aan het hoge aandeel starters binnen de verhuiscandidate doelgroep. Een kanttekening hierbij is dat het WoOn in 2021 is uitgevoerd. Sinds die tijd heeft er veel verandering plaatsgevonden in zowel de kooprijontwikkeling als de huishouden inkomens.

Binnen de verhuiscandidate doelgroep met interesse in een huurwoning heeft 78% de voorkeur voor een sociale huurwoning en 22% de voorkeur voor een vrije sector huurwoning.

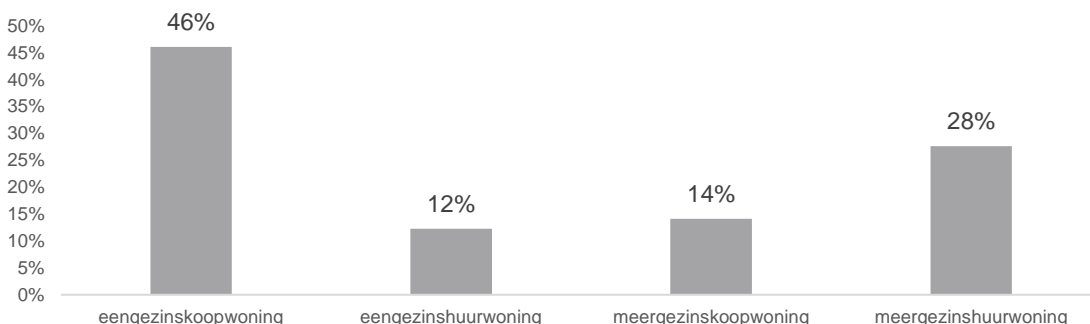


Figuur 21 Woonvoorkeuren verhuiscandidate doelgroep  
Bron: WoOn 2021

## Ontwikkeling Woonvoorkeuren

Ten opzichte van het WoOn2018 is de verhuiscandidate gelijk gebleven. Circa 28% geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen.

- 40% van de respondenten heeft een voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu en 23% heeft een voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Centrum-dorps en landelijk woonmilieu zijn voorkomende woonmilieus in Peel en Maas.
- Circa de helft van de respondenten heeft een voorkeur voor een eengezinskoopwoning. 28% heeft een voorkeur voor een meergezinshuurwoning.



Figuur 22 Woonvoorkeuren naar woningtype en segment  
Bron: WoOn2021

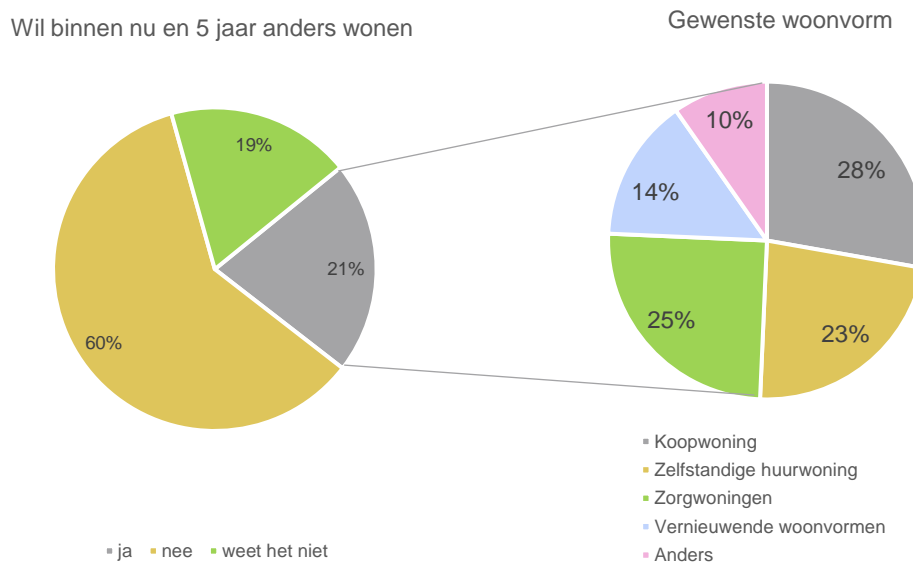
## Woonvoorkeuren Ouderen

Uit de landelijke Monitor Langer Thuis 2021 (RIVM) blijkt dat de verhuiscgenigheid van ouderen met de verder oplopende leeftijd sterk afneemt: slechts 17% van de 75+ers overweegt om ooit nog te verhuizen, bij 55- tot 65 jarigen is dat nog 43%. Veelgenoemde redenen voor 75+ers voor een verhuizing zijn beperkingen door gezondheids- of ouderdomsklachten, de grootte van de huidige woning (te groot) en de wens om geen tuin meer te hebben.

Op basis van de peiling 'Senioren Wonen Langer Thuis' van Burgerkracht Limburg uitgevoerd in december 2021 is data beschikbaar over de woonvoorkeuren van de doelgroep 50+ers. Deze peiling onder 700 ouderen in de provincie Limburg geeft een representatief beeld van deze doelgroep. Onder de respondenten bevonden zich 31% 50-69 jarigen, 51% 69-77 jarigen en 18% 78-92 jarigen.

79% van de respondenten heeft geen actieve verhuiscwens. Veel genoemde redenen hiervoor zijn de tevredenheid met de huidige woning, de levensloopbestendigheid of de mogelijkheid daartoe van de huidige woning is voldoende of het ontbreken van gezondheidsklachten.

Binnen de verhuiscgenigden personen is de grootste groep geïnteresseerd in een zelfstandige koopwoning (28%), zorgwoning (25%) of zelfstandige huurwoning (23%).



Figuur 23 Woonvoorkeuren Ouderen, Bron: Burgerkracht Limburg, bewerking Sweco

### Woonconcepten geschikt voor ouderen

Veel ouderen zijn honkvast en geven veelal de voorkeur voor het aanpassen van de huidige woning boven een verhuizing en zijn erg gehecht aan de eigen woonomgeving. Een overgang van een ruime eengezinswoning met tuin naar een kleiner appartement wordt vaak als een te grote achteruitgang in woongenot ervaren. Daarnaast hechten ouderen zich vaak aan de buurt waarin ze wonen en hebben ze een sociaal netwerk daarbinnen. Een levensloopbestendige, grondgebonden woning met een onderhoudsvriendelijke buitenruimte geniet de voorkeur. Geschikte woonconcepten zijn bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen, patiowoningen en hofjeswoningen. Naast geschikte woningen, is het de nabijheid van dagelijkse voorzieningen, zorg en OV verbindingen van belang, zodat ouderen ook langer zelfstandig kunnen wonen.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Zelfstandig thuis op hoge leeftijd, Verkenning van Knelpunten en Handelingsperspectieven in beleid en praktijk, PBL (juni 2017)



Figuur 24 ParkEntree Schiedam, Senior Smart Living, Blauwhoed

## Woonvoorkeuren Arbeidsmigranten

Uit de prognoses scenario's blijkt voor de provincie Limburg dat het aantal internationale arbeidsmigranten de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting ruim 65 tot 75 duizend arbeidsmigranten in 2030. Peel en Maas is op dit moment al een van de gemeenten met de sterkste jaarlijkse groei van arbeidsmigranten het aantal arbeidsmigranten in Limburg<sup>15</sup>. Deze trend zet zich naar verwachting voort: de bevolkingsprognose van Peel en Maas voorziet een groei van het aantal inwoners welke voor en groot deel afkomstig is uit buitenlandse migratie.

Uit onderzoek van Companen en Decisio uit 2020 in opdracht van de provincie Limburg blijkt dat in de regio Noord Limburg respectievelijk 47% van de arbeidsmigranten korter dan een jaar (shortstay), 28% tussen één en drie jaar (midstay) en 25% langer dan drie jaar (long stay) op een adres staat ingeschreven. Kanttekening hierbij is dat slechts een beperkt aantal arbeidsmigranten staat ingeschreven in de BRP. In de regio Noord-Limburg was dit in 2018 slechts 25%-36% van het aantal arbeidsmigranten. Hoewel gemeente Peel en Maas sinds 2019 actief beleid voert op de registratie van arbeidsmigranten en het aantal geregistreerde arbeidsmigranten sindsdien is gestegen, is het exacte aantal niet bekend. Te verwachten valt dat het aantal short- en midstay arbeidsmigranten in werkelijkheid wat hoger ligt. Een deel van de arbeidsmigranten zal zich voor langere tijd vestigen in de gemeente en zal instromen op de reguliere huur- en koopmarkt. Voor short en midstay arbeidsmigranten zijn meer flexibele vormen van huisvesting ook geschikt. Om een beter beeld te krijgen van de verhouding longstay vs short- en midstay is het aan te raden te blijven monitoren op de inschrijfduur van sociale huurwoningen, en de BRP registratie te blijven stimuleren.

	Short-stay (<1 jaar)	Mid-stay (1-3 jaar)	Long-stay (>3 jaar)
Verblijfsduur arbeidsmigranten Noord-Limburg	47%	28%	25%

Figuur 25 Companen (2020) op basis van CBS Microdata, bewerking Sweco

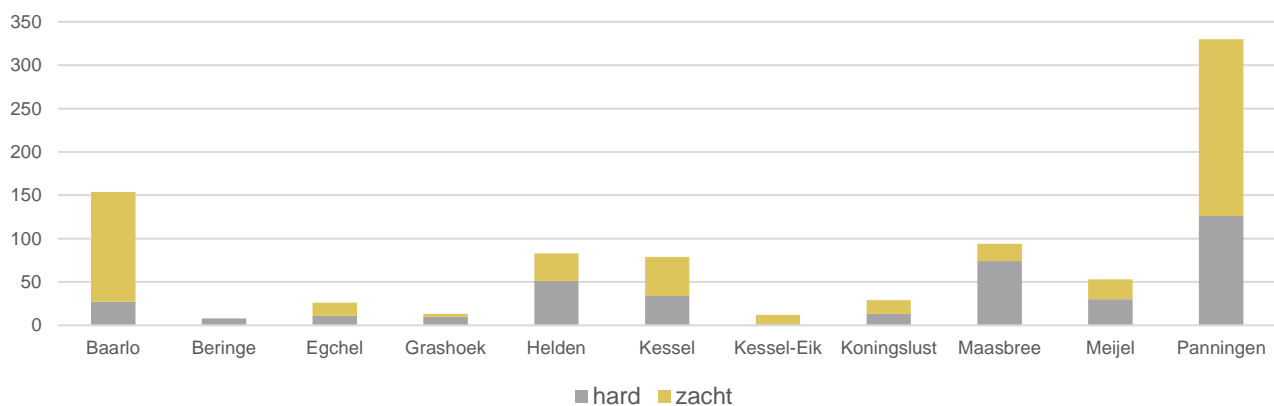
<sup>15</sup> Arbeidsmigranten in Provincie Limburg, Factsheet Kernegegevens 5 april 2023, Decisio

## 6 Aanbodontwikkeling

In dit hoofdstuk brengen we de aanbodontwikkelingen van Peel en Maas in beeld, zowel kwantitatief als kwalitatief.

### 6.1 Geplande woningvoorraad

De totale plancapaciteit bestaat uit 881 woningen, waarvan 385 woningen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit (44%). Dit betekent dat deze woningen zijn vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan. De zachte plancapaciteit bestaat uit 496 woningen. Van de zachte plancapaciteit zijn de woningen nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het is daardoor nog onzeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. 37% van de plancapaciteit is geprogrammeerd in Panningen. De kernen Baarlo en Helden, Kessel en Maasbree zijn de kernen waar na Panningen de meeste woningen zijn gepland.



Figuur 26 Aantal woningen naar planstatus per kern  
Bron: Sweco met data van gemeente Peel en Maas.

#### *Aantal projecten/initiatieven*

De totale plancapaciteit bestaat uit 881 woningen, onderverdeeld onder ruim 120 projecten. 85% van de projecten betreffen woningbouwplannen onder de 12 woningen. Bij projecten onder de 12 woningen is kwalitatieve sturing lastig. Wanneer we verder inzoomen, zijn plannen van 12 tot 50 woningen goed voor in totaal 380 woningen. Dit is 43% van de totale plancapaciteit en onderverdeeld in 17 projecten. Peel en Maas kent twee grote woningbouwontwikkelingen; Kuukven in Baarlo en Panningen Zuid. Samen zijn ze goed voor 250 woningen.

#### *Betaalbaarheid in de plancapaciteit*

De plancapaciteit bestaat uit 50% koopwoningen en 50% huurwoningen (Tabel 8). Binnen de plannen voor koopwoningen is meerendeel onder de €355.000. Binnen de huurwoningen is merendeel in het sociale segment gepland. In de totale plancapaciteit is 72% van het programma in het betaalbare segment gepland. 40% van de plancapaciteit is gepland in het sociale huursegment.



		Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal aandeel
koop	< €280.000	32	63	11%
	€280.000 en €355.000	59	127	21%
	> €355.000	110	15	14%
	Onbekend	29	6	4%
Subtotaal koopwoningen		230	211	50%
Huur	< €693,60	56	15	8%
	€693,60 en €808,06	85	200	32%
	> €808,06	14	70	10%
	Onbekend	0	0	0%
Subtotaal huurwoningen		155	285	50%
<b>Totaal</b>		<b>385</b>	<b>496</b>	<b>100%</b>

Tabel 8 Plancapaciteit Peel en Maas

Bron: Sweco, met data van gemeente Peel en Maas

## 7 Woonbehoefte

In dit hoofdstuk bepalen we de marktruimte en brengen we de status van de woningmarkt in Peel en Maas in beeld, waarin we richtingen en adviezen voor de komende periode zijn opgenomen.

### 7.1 Marktruimte

Tot 2030 neemt de huishoudensgroei en daarmee de woningvraag verder toe in Peel en Maas. Op basis van het aantal huishoudens en de meest recente prognoses is de marktruimte voor de komende jaren tot 2030 berekend. De twee meest recente prognoses verwachten een hogere groei voor Peel en Maas tot 2030 dan de voorgaande prognoses. In eerdere prognoses werd er rond 2030 een krimp verwacht. De verwachte krimp vindt jaár op jaar later plaats vanwege een hoger migratiesaldo, zowel binnenlands als buitenlands.

In lijn met het marktonderzoek uit 2019 en 2021 brengen we twee scenario's voor Peel en Maas in beeld. Marktruimte basis is gebaseerd op de voorspelde huishoudensontwikkeling van de Progneff 2022.

Marktruimte plus gaat uit van het aantrekken van extra instroom en het beperken van de uitstroom door gerichte woningbouw. Marktruimte plus gaat uit van het aantrekken van 25 tot 35 extra huishoudens naar Peel en Maas. De schatting van het plusscenario blijkt uit voorgaande jaren een reële schatting. Het vergroten van het aanbod leidt tot extra instroom, zeker in combinatie met de druk op de woningmarkt.

#### *Groeiend woningtekort*

Achterstanden in de woningbouwproductie bepalen mee in de vraag. Het geschatte woningtekort in de ABF-woningmarktregio Venlo ligt op 2,4% en loopt in de komende jaren op tot 2,7%. Om het woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren, ook omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt. We houden rekening met 130% van de vraag.

	Marktruimte tot 2030		Minus harde plannen 385 wo		Minus harde en zachte plannen 385 + 496 = 881	
	100%	130%	100%	130%	100%	130%
Basis scenario	890	1.157	+ 505	+ 772	+9	+ 276
Plus scenario	1.090 tot 1.130	1.417 tot 1.469	+ 705 tot +745	+ 1.032 tot + 1.084	+ 209 tot +249	+536 tot +588

Tabel 9 Marktruimte Peel en Maas tot 2030

#### *Basis scenario*

In het basisscenario is er een woningbouwopgave van circa 890 woningen, met een gemiddelde tot 2026 van 130-140 woningen per jaar en de periode 2026-2030 een gemiddelde van 90 tot 100 woningen per jaar. De marktruimte minus de harde plannen maakt inzichtelijk dat er aanvullende marktruimte is voor circa 505 woningen. De marktruimte minus harde en zachte plannen geeft weer dat binnen dit scenario ruimte is voor aanvullende plannen voor ca. 275 woningen in de periode tot 2030 (uitgaande van 130%).

In de periode 2030-2035 is er een additionele woningbouwopgave van 155 woningen. Na 2035 wordt een krimp verwacht.

#### *Plus scenario*

In het plusscenario is er een woningbouwopgave tot 2030 van circa 1.090 tot 1.130 woningen, met een gemiddelde tot 2026 van 140-150 woningen per jaar en de periode 2026-2030 een gemiddelde van 100 tot 110 woningen per jaar. De marktruimte minus de harde plannen laat zien dat er ruimte is tussen de 705 en 745 woningen. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% heeft Peel en Maas niet voldoende harde en zachte plannen voor het plusscenario, zodat er voldoende plannen beschikbaar blijven als plannen vertragen of vervallen.

In de periode 2030-2035 is er een additionele woningbouwopgave van 155 woningen, echter wordt er na 2035 een krimp van het aantal huishoudens verwacht. Wanneer het plus-scenario een reële weerspiegeling is van de werkelijke huishoudensgroei zijn er mogelijk additionele woningbouwplannen noodzakelijk om de woningvraag te accommoderen.

## 7.2 Strategie tot 2030

De woningmarkt in Peel en Maas kenmerkt zich door enerzijds een aanzienlijk woningtekort aan met name betaalbare woningen op dit moment en anderzijds een aanstaande krimp van het aantal inwoners en huishoudenverdunding vanaf 2035. Het is voor Peel en Maas zoeken naar de balans tussen voorzien in de behoefte van nu en de toekomst. Daarnaast kan de gemeente ook actief sturen om de aanstaande krimp uit te stellen of te verminderen: Zo blijft de agrarische sector en daarmee de vraag naar buitenlandse werknemers groot en vraagt de landbouwtransitie om het aantrekken van meer kenniswerkers. Daarbij biedt de groei van Brainport regio Eindhoven een kans voor de vestiging van meer (hoogopgeleid) jonge huishoudens in Peel en Maas. Hieronder lichten we de thema's Beschikbaarheid en betaalbaarheid en ontwikkeling NOVEX gebieden toe.

### 7.2.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

#### Betaalbare koop

De gemeente Peel en Maas hanteert in haar nieuwbouwprogrammering een grens voor goedkope koopwoningen van €280.000,- V.O.N. In Wet Versterking Regie Woningbouw wordt betaalbare koop gedefinieerd t/m een koopsom van €355.000,- V.O.N. Hoewel vanuit de analyse van het WoOn blijkt dat 51% van de verhuis geneigde doelgroep voorkeur heeft voor een koopwoning tot €280.000,- V.O.N, staat de haalbaarheid van nieuwbouw eengezinswoningen in dit prijssegment onder druk door toename van bouwkosten, gestegen financieringskosten en hoge grondprijzen. Daarnaast zullen gemeenten moeten aantonen dat zij 2/3<sup>e</sup> van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment volgens de definitie van het Rijk bouwen. Dit is zowel opgenomen in de Woondeal Noord-Limburg als het Rijksbeleid.

De groei van het aantal jonge huishoudens tot 30 jaar neemt t/m 2035 licht af, terwijl t/m 2035 nog wel een groei zit in het aantal huishoudens vanaf 75 jaar (+ ca. 1.700) en huishoudens tussen 30-45 jaar (+ ca. 600). Door natuurlijk verloop, betreden jaar op jaar starters de woningmarkt. Wel blijkt uit de analyse van het WoOn dat zich onder de verhuis geneigde doelgroep zich vooral veel jongere huishoudens bevinden, waaronder logischerwijs veel starters. Daarnaast bestaat een groot deel van de verhuis geneigde huishoudens uit stellen of gezinnen met kinderen met een voorkeur voor eengezinswoningen. Wanneer dit tweeverdieners betreffen met een middeninkomen kunnen zij woningen tussen de €325.000,- en €405.000,- hypotheair financieren. Er is weinig koopaanbod voor deze huishoudens, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande en zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze doelgroep valt tussen wal en schip. Dit is een landelijk probleem en is niet uniek voor Peel en Maas.

Een strategie zou kunnen zijn om via regels in een het omgevingsplan<sup>16</sup> betaalbare nieuwbouw koopwoningen te reserveren voor huishoudens met een beperkt inkomen gerelateerd aan de Daeb inkomensgrens, die jaarlijks geïndexeerd wordt. De doelgroepenverordening borgt eventuele afspraken hierover in Antieure overeenkomsten met initiatiefnemers voor een langere termijn. Per project of locatie kan hiervoor maatwerk worden geleverd.. Een risico hierbij is dat door de ontwikkelingen in de markt de nieuwbouwproductie van koopwoningen in het segment verder onder druk komt. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn hier specifiek op in te zetten bij de verkoop van sociale huurwoningen. De huidige sociale huurwoningvoorraad bestaat namelijk veelal uit grotere eengezinswoningen, terwijl zich onder de woningzoekenden vooral éénpersoons huishoudens bevinden. Sociale huurwoningen kunnen door Woningcorporaties verkocht worden aan starters die passen binnen de beoogde doelgroep met een zelfbewoningsplicht en/of antispeculatiebeding en eventueel met terugkoopregeling. Hierbij koopt de corporatie de woning terug bij verkoop, zoals de woning weer binnen de betaalbare voorraad opnieuw verkocht of verhuurd kan worden. Een voorbeeld hiervan is de Koopgarant regeling, waarbij woningen teruggekocht worden door de corporatie, en eventuele winst/verlies gedeeld worden tussen de corporatie en de eigenaar<sup>17</sup>. Wel zou het uitponden gecompenseerd moeten worden met de bouw van een evenredig aantal sociale huurwoningen om de sociale voorraad op peil te houden. Dergelijke afspraken tussen de gemeente en de corporatie kunnen een plek krijgen in de prestatieafspraken.

Naast de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor koopstarters is in februari 2023 ook een nieuw op te richten Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen aangekondigd door minister de Jonge, in nieuwe vorm

<sup>16</sup> Per 1 januari 2024, voorheen via de doelgroepenverordening en betstemmingsplan

<sup>17</sup> Afwegingskader instrumenten betaalbare koop voor starters, Handreiking voor gemeentes, RIGO (januari 2023)

van de voormalige Premie A woningen in samenwerking met stichting OpMaat. Voorgesteld wordt om starters met een inkomen van 1,5 tot 2 keer modaal maximaal €50.000,- korting te geven bij aankoop van een nieuwbouwwoning tot €355.000,- V.O.N. Met deze regeling wordt tegemoet gekomen aan de druk op de betaalbaarheid en maakt sturen op ontwikkeling van nieuwbouwwoningen onder de €280.000,- V.O.N minder urgent.

Het stimuleren van doorstroming zorgt er daarnaast voor dat grote, verouderde eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen en starters. Woningen in de bestaande bouw zijn op dit moment aantrekkelijker voor starters door een lagere koopsom per vierkante meter, afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters en lange doorlooptijden en financieringslasten bij nieuwbouw. Bij de nieuwbouw in het betaalbare koopsegment kan ingezet worden op de kleinere woningtypes, geschikt voor ouderen die overwaarde meenemen uit hun vorige woning of anderszins vermogen hebben kunnen opbouwen. Belangrijk is dat deze woningen in kernen staan met dagelijkse voorzieningen, zorgaanbod en goede OV verbindingen, zodat ouderen ook langer thuis kunnen blijven wonen. Hoe ouder mensen worden hoe minder verhuigeneigd ze zijn. Vaak spelen naast beschikbaarheid van geschikte woningen ook praktische bezwaren een rol, zoals opzien tegen een verhuizing en het doorbreken van dagelijkse routines. Een verhuiscoach/doorstroommakelaar kan belemmeringen wegnemen en ouderen stimuleren door te stromen naar een levensloopbestendige woonvorm.

### Betaalbare huur en flexwonen

De gemeente Peel en Maas heeft op dit moment zo'n 20% sociale huurwoningen binnen de bestaande woningvoorraad. In de nieuwbouwprogrammering voldoet Peel en Maas aan de afspraken binnen de Woondeal Noord-Limburg 30% sociale huur in de plancapaciteit en groeit daarmee toe naar een aandeel van 30% sociaal in de gehele voorraad.

Mensen met een middeninkomen komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben in de huidige markt weinig kans om te starten de koopmarkt. Dit is met name bij eenverdieners een groot probleem. Voor hen kan een huurwoning in het middensegment een uitkomst bieden als opstapje naar een eigen woning. De verwachting is dat het aantal jonge huishoudens tussen de 15 en 30 jaar tot 2040 jaar zal dalen, maar er relatief meer alleenstaande jonge huishoudens zullen zijn. Een strategie zou kunnen zijn om op deze doelgroep in te zetten bij de bouw van tijdelijke woningen: Op dit moment wordt deze doelgroep niet of nauwelijks bediend op de woningmarkt, maar op de lange termijn neemt hun vraag af. Flexwoningen kunnen relatief snel gebouwd worden en weer verplaatst worden wanneer ze niet meer nodig zijn. Het aantal aanbieders van verplaatsbare woningen is enorm gegroeid en de bouwkwaliteit de laatste jaren enorm verbeterd: Herplaatsbare woningen voldoen veelal aan nieuwbouw bouwbesluit. Flexwoningen kunnen daarnaast ook een uitkomst bieden voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte, maar geen aanspraak maken op woonurgentie, zoals mensen in echtscheiding. Ook Statushouders en Midstay arbeidsmigranten kunnen gehuisvest worden in flexwoningen. Wel is het daarbij belangrijk een voldoende evenwichtige verhouding na te streven tussen 'vragende' en 'dragende' bewoners, de zogenoemde Magic Mix<sup>18</sup>. De gemeente Peel en Maas heeft al een aantal projecten met flexwoningen uitgevoerd. Het is gebleken dat het lastig is de businesscase voor sociale huurwoningen voor een tijdelijke periode rond te rekenen en geschikte locaties zijn schaars. De nieuwe middelen vanuit het Rijk zouden soelaas kunnen bieden: Er geldt een herplaatsingsgarantie ter dekking van het risico dat flexwoningen niet doorgeëxploiteerd kunnen worden na de eerste plaatsingsperiode, waarbij het Rijk 60% van de risico's dekt, en de betreffende gemeente en de investeerder respectievelijk 25% en 15%.<sup>19</sup>

### Beter benutten bestaande woningvoorraad

De gemeente Peel en Maas kent relatief veel grote woningen in de bestaande woningvoorraad. Een mogelijkheid om meer woningen toe te voegen is het splitsen van deze grote bestaande woningen. Het bouwkundig splitsen biedt daarnaast koppelkansen voor het levensloopbestendig en energiezuiniger maken van de woning. De geprognosticeerde daling van het aantal huishoudens na 2035, de wens van ouderen om in de eigen woning/woonomgeving te blijven wonen en het tekort aan betaalbare starterswoningen, maken dat het (tijdelijke) splitsen van woningen een waardevolle toevoeging kan zijn voor Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas heeft in 2022 beleid vastgesteld om het splitsen van woningen te faciliteren als pilot

<sup>18</sup> De Magic Mix – Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen, Platform 31 (2017)

<sup>19</sup> Toelichting op de voorwaarden financiële herplaatsingsgarantie, Werkgroep FHG in opdracht van BZK, 17 maart 2023

voor maximaal 50 aanvragen. Het informeren van inwoners over de mogelijkheden, monitoren van de aanvragen en evalueren van de pilot verdient de aanbeveling om te onderzoeken of er inderdaad woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

### 7.2.2 NOVEX gebieden

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Binnen dit programma zijn zestien aandachtsgebieden benoemd, waarvan er twee mogelijk van invloed zijn op de ontwikkeling van Peel en Maas: De Peel en Stedelijk Brabant.

#### De Peel

Naar verwachting zal 50% van de landbouwbedrijven in de regio binnen vijf jaar stoppen en verdwijnt 5-10% van het productievolume<sup>20</sup>. Stoppende bedrijven worden deels overgenomen door grotere bedrijven, wat tot schaalvergroting leidt. De afname van het aantal bedrijven zet de leefbaarheid van de Peel onder druk, maar de Peel blijft ook in de toekomst van nationaal belang bij de omslag van intensieve landbouw en veehouderij naar kringlooplandbouw en duurzame voedselvoorziening. Deze transitie zal ervoor zorgen dat er andere economische dragers actief worden in het gebied en vraagt om innovatiekracht, waardoor de landbouwsector en kenniseconomie in steeds grotere mate met elkaar in verbinding staan. Hoewel met de blijvende significante rol van de Peel in de agrarische sector ook in toekomst de vraag naar praktisch geschoolde arbeidsmigranten blijft toenemen, zal ook de behoefte aan hoger- en technisch opgeleiden groeien om deze landbouwtransitie tot stand te brengen.

#### Brainport Eindhoven

Brainport Eindhoven is onderdeel van Novex Stedelijk Brabant. Het aantal arbeidsplaatsen groeit naar verwachting met ca. 50.000-75.000, tegelijkertijd is er in het directe gebied behoefte aan zo'n 47.500 tot 62.000 woningen. Buiten hoog stedelijke verdichting in en om Eindhoven ontstaat de mogelijkheid voor de kleinere kernen om de eigen woningvoorraad uit te breiden of te verdichten, want naast de stedelijke woonmilieus in de centra van Eindhoven en Helmond is er ook behoefte aan complementaire groene woonomgevingen. Er liggen daarom ook kansen voor verbetering van de leefbaarheid en verduurzaming van de dorpen in de omliggende regio, zonder dat hun eigen identiteit daaronder lijdt<sup>21</sup>. Op dit moment zijn er al relatief veel verhuisbewegingen tussen Peel en Maas en gemeente Eindhoven en Helmond. Peel en Maas ligt op zo'n 30 autominuten van grote werkgevers in de kenniseconomie als de High Tech campus in Eindhoven en de Automotive Campus in Helmond en is daarmee een aantrekkelijke woonregio voor mensen werkzaam in Brainport Eindhoven.

## 7.3 Adviezen voor de komende periode

### Woningbouwproductie

Sinds de zomer van 2022 koelt de oververhitte woningmarkt licht af. In het eerste kwartaal van 2023 zijn de prijzen licht gedaald en naar verwachting zet die daling door. Echter blijft de woningvraag in Peel en Maas hoog tot medio 2035, en neemt daarna naar verwachting af. De huidige marktontwikkelingen maken het betaalbaarheidsvraagstuk des te belangrijker. De signalen bieden ruimte aan versnelling van de woningbouwproductie van de bouw van kwalitatief passende nieuwbouw.

- Streef richting een netto oplevering van circa 140 tot 150 woningen per jaar tot 2026. Vooral in de eerstkomende jaren is de vraag naar woningen het hoogst. Aan te raden is om te kijken waar de woningbouwproductie versneld kan worden en hoe zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is belangrijk hierbij om een overmaat van 130% aan te houden in de plancapaciteit om te kunnen voorzien in plantuitval. Daarnaast staan in de Woondeal Limburg t/m 2024 alleen al zo'n 600 woningen opgenomen aan bruto woning toevoegingen. Maak gebruik van monitoring en pas aan de hand van de monitoring de bouwsnelheid aan.
- Het inzetten op flexwonen biedt kansen om (relatief) snel tot betaalbare woningbouwproductie te komen om te voorzien in de vraag die er nu is. In combinatie met de financiële herplaatsingsgarantie voor

<sup>20</sup> Plan van Doorgaan gebiedssamenwerking De Peel, 2020

<sup>21</sup> Integraal MIRT-Onderzoek Verstedelijking en Bereikbaarheid Brainportregio, BMC (2020)

flexwoningen is dit een interessante optie om verschillende doelgroepen te huisvesten voor een periode van 10 -15 jaar. Bij een afnemende vraag kunnen de woningen eenvoudig worden herplaatst.

- Van 2030 t/m 2035 is een beperkte vraagontwikkeling geprognosticeerd, voor de periode 2035-2040 neemt de vraag volgens de huidige prognose af. Het is aan te raden het zachte planaanbod te prioriteren en in te zetten op specifieke woningtypes waar de vraag hoog naar blijft, zoals woningen voor éénpersoons huishoudens en levensloopbestendige ouderenwoningen in nabijheid van voorzieningen. Kanttekening hierbij is dat de krimp in elke nieuwe prognose steeds later inzet, aan te raden is daarom om de prognoses ieder jaar te blijven monitoren, om hier in een vroeg stadium op te kunnen sturen.
- Programmeer adaptief en bouw flexibiliteit in voor de buitenlandse migratie. Breng parallel hieraan de behoefte aan woningen verder in beeld, door te blijven monitoren op inschrijfduur bij woningcorporaties en BRP registratie. Vooral nog is te verwachten dat een deel van de buitenlandse migranten doorstroomt naar een reguliere huur- of koopwoning en in de toekomst een groot deel van de huishoudensgroei uit deze bevolkingsgroep afkomstig blijft. Echter is de groep ook minder gebonden aan Peel en Maas, waardoor flexibiliteit noodzakelijk is.

### Uitgangspunten programma-advies

Wij adviseren voor een kansrijk programma-advies de volgende uitgangspunten:

- In lijn met de Woondeal Limburg en het Rijksbeleid, zet in op een nieuwbouwproductie waarbij 2/3<sup>e</sup> betaalbaar is<sup>22</sup>, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Peel en Maas is hier al goed mee op weg.
- Houdt een verdeling van 60% grondgebonden en 40% appartementen aan. Concentreer appartementen in de grotere kernen van Peel en Maas zoals Panningen, Maasbree, Meijel, Helden en Baarlo.
- In de overige kernen ligt de nadruk meer op grondgebonden woningen. Stuur zoveel mogelijk op levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zoals bijvoorbeeld patiowoningen kunnen ouderen verleiden om door te stromen.
- Houdt rekening met een verdeling van circa 55-60% koop en 40-45% huur. Om te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen uit de Woondeal, bouw 30% sociale huur, de overige 10-15% gericht op middenhuur en 20-25% betaalbare koop.
- Ook in de kleine kernen bestaat een woningbehoefte. Breng deze behoefte in beeld en sta woningbouwproductie toe. Denk hierbij aan kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

Segement	Aandeel	Segment
Sociale huur tot € 808	30%	Focus op appartementen
Middenhuur € 808 - € 1.023	10 – 15%	Appartementen / grondgebonden
Dure huur vanaf € 1.023	0%	
<b>Totaal huur</b>	<b>40 – 45 %</b>	
Betaalbare koop tot € 355.000	20 – 25%	Appartementen / grondgebonden
Dure koop vanaf € 355.000	35 – 40%	Focus op grondgebonden
<b>Totaal koop</b>	<b>55 – 60%</b>	

Tabel 10 Overzicht kansrijk woningbouwprogramma  
bron: Sweco

<sup>22</sup> Sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.023,- per maand (middenhuur) en koopwoningen onder de €355.000,- (goedkope koop).