

Woonbehoefteonderzoek Peel en Maas



Inhoudsopgave

Inleiding	3.
1. Beleid	4.
2. Demografie	8.
3. Woningvoorraad	13.
4. Mandje van prognoses	25.
5. Strategische thema's	30.
A. Ouderen, wonen en zorg	31.
B. Buitenlandse migratie: Oekraïners, Statushouders en Arbeidsmigranten	46.
C. Effect grootschalige ontwikkelingen in de regio	51.
D. Verschillen per kern	55.
6. Planaanbod	60.
7. Woonbehoefte en programma advies	64.

Inleiding

Aanleiding

Om de woningmarkt en de woonbehoefte te monitoren en daar waar nodig bij te sturen, voert de gemeente Peel en Maas periodiek onderzoek uit. Deze onderzoeken geven inzicht in de recente ontwikkelingen in beleid, demografie en woningmarkt en blikken vooruit op de geprognosticeerde vraag, aanbod en kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het vorige onderzoek is in 2023 uitgevoerd en is gebaseerd op data tot en met 31 december 2022. Dit voorliggende onderzoek omvat een actualisatie van de data tot 31 december 2024, geeft een doorkijk van de woonbehoefte tot 2030, 2040 en 2050 en zoomt in op een aantal actuele strategische thema's. Dit nieuwe woningmarktonderzoek geeft de gemeente Peel en Maas input voor een update van de lokale woonagenda, het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma en de lokale woonzorgvisie. Daarnaast vormt het de onderbouwing voor de inzet van Peel en Maas binnen actualisatie van de Woondeal Limburg en handvatten voor de implementatie van een regionale huisvestingsverordening.

Leeswijzer

Het onderzoek is uitgevoerd door middel 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 en input voor de strategische thema's verzameld.

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 wordt de vraagontwikkeling omschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de prognoses van Progneff (Provincie Limburg) en Primos (Abf Research) gecombineerd met de actuele huishoudens- en inwonerregistraties van het CBS. Op het moment van schrijven waren de meest actuele huishoudengegevens van 1-1-2024 en de meest actuele inwonergegevens van 1-1-2025. Op basis hiervan is een prognose voor Peel en Maas opgesteld.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal strategische thema's en de mogelijke aanvullende kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte die hieruit voortkomt.

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 geven we een advies voor het woningbouwprogramma.



1. Beleid

Nationaal beleid en regelgeving

Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2023 zijn een aantal nieuwe landelijke Wet en Regelgevingen in wording / van kracht, zijn er regionale afspraken gemaakt en heeft Peel en Maas daarnaast ook lokaal beleid op het gebied van volkshuisvesting. In dit hoofdstuk gaan we kort op de recente ontwikkelingen op dit vlak in:

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting

Op 13 februari 2025 is een aangepast wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Hierin is opgenomen dat gemeenten minimaal 2/3^e betaalbaar moeten bouwen en gemeenten met een minder of gelijk aandeel sociale huur in de woningvoorraad dan landelijk gemiddeld (27%), zoals Peel en Maas, minstens 30% sociale huurwoningen in de woningbouwprogrammering moeten opnemen. Er worden uniforme definities van betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) opgenomen in de wet, waarbij ook de instandhoudingstermijn verplicht wordt om ook op de langere termijn de betaalbaarheid te borgen. Gemeenten moeten deze instandhoudingstermijn vastleggen met initiatiefnemers en/of in omgevingsplannen om deze woningen ook mee te laten tellen in de Woondealafspraken. Een belangrijke nuancering ten opzichte van het initiële voorstel is dat gemeenten een lager percentage dan 30% sociaal mogen programmeren, indien op regionaal niveau wel gemiddeld 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar wordt geprogrammeerd en wanneer hier ontheffing voor wordt ontleend door de Provincie en het Rijk. Wat betreft de middenhuur en betaalbare koop gelden geen verplichte percentages, zolang maar voldaan wordt aan de 2/3^e betaalbaarheidseis. Daarnaast wordt in het aangepaste wetsvoorstel de Ladder voor duurzame verstedelijking afgeschaft en worden de regels verruimd voor het vergunningsvrij realiseren van mantelzorg- en familiewoningen op bestaande erven. Hierbij geldt niet meer de verplichte mantelzorgrelatie, maar kan ook gebouwd worden voor familieleden in de eerste lijn, zoals kinderen.

Aanpassing Huisvestingswet 2014 (2024)

Sinds 1 januari 2024 zijn er meer mogelijkheden om te sturen op de verdeling van betaalbare huur- en nieuwbouw koopwoningen. Zo is het mogelijk bij maximaal 50 procent van de toewijzingen woningzoekenden gebonden aan een kern, gemeente of regio of bepaalde beroepsgroepen voorrang te geven. Dit kan alleen als gemeente deze voorrangregels vast hebben gelegd in de Huisvestingsverordening, wanneer aangetoond is dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en er tegelijkertijd maatregelen worden getroffen om deze negatieve effecten te verhelpen, zoals het toevoegen van schaarse betaalbare woningen aan de voorraad.

Wet Betaalbare Huur (2024)

In de Wet betaalbare huur wordt naast de sociale huur ook de middenhuur met een maximum aantal WWS punten van 186 gereguleerd. Huurwoningen tot deze puntengrens hebben een maximum huurprijs van €1.184,82 (prijsspeil 2025). Hiermee worden huurwoningen ook voor middeninkomens weer betaalbaar. Per 1 januari 2025 wordt het verplicht om het aantal punten in het huurcontract op te nemen, zodat de huurder weet wat de maximale huurprijs van de woning is.

Wet Vaste Huurcontracten

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Hiermee is het afsluiten van tijdelijke huurcontracten alleen nog toegestaan voor specifieke doelgroepen, zoals studenten of urgent woningzoekenden. Daarnaast blijft het mogelijk om tijdelijk te verhuren onder de leegstandswet of tot einde omgevingsvergunning bij flexwoningen. Op 26 maart 2025 is wel een motie aangenomen om vóór de zomer onderzoek te doen in hoeverre de Wet aangepast kan worden om de belemmerende effecten voor verhuurders te beperken.

Wet Goed Verhuurderschap

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap, waarmee particuliere verhuurders en bemiddelaars aan regels gebonden worden om misstanden in de verhuurpraktijk voorkomen kunnen worden. Gemeenten zijn verplicht om een meldpunt te hebben, waar huurders terecht kunnen wanneer zij vermoeden dat er sprake is van een overtreding door de verhuurder. Daarnaast kunnen gemeenten een Verhuurverordening vaststellen, waarmee verhuurders verplicht wordt een vergunning aan te vragen om te mogen verhuren. Gemeenten kunnen een algemene gebiedsgebonden verhuurvergunning in het kader van leefbaarheid invoeren en / of een verhuurvergunning arbeidsmigranten om misstanden in de verhuurpraktijk van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten te voorkomen.

Regionale afspraken en samenwerking

De belangrijkste regionale afspraken met betrekking tot wonen zijn vastgelegd in de Woondeal Limburg. Daarnaast hebben de grootschalige ontwikkelingen vanuit NOVEX de Peel en Limburg Centraal ook effect op de woningmarkt in Peel en Maas. Binnen de regio Noord Limburg wordt daarnaast samengewerkt aan een regionale woon(zorg)visie en een huisvestingsverordening.

Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg getekend door het Ministerie van VRO, Provincie Limburg, Limburgse gemeenten, Waterschap en Woningcorporaties. In de Woondeal is afgesproken dat Limburg minimaal 26.550 woningen bouwt tot en met 2030, waarvan 2/3^e betaalbaar en wordt toegewerkt naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Hierbij geldt wel de kanttekening dat op provinciaal, regionaal en lokaal niveau rekening gehouden wordt met specifieke situaties, waarbij het toegroeien naar 30% sociaal niet haalbaar is. Hiermee liep de Woondeal al voorop op de voorgenomen aanpassing in het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting, maar wordt met de wet wel aan verdere voorwaarden gebonden. Voor Noord-Limburg, waar Peel en Maas onder valt, geldt dat tot 2025 5.239 worden toegevoegd en tussen 2025 en 2030 5.410. Binnen de Woondeal zijn sleutelprojecten aangewezen als locaties die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave, waarbij Woondealpartners zich inspannen om eventuele knelpunten te verhelpen en waarvoor financiële stimuleringsgelden beschikbaar zijn gemaakt. In Peel en Maas gaat het om één sleutelproject van 284 woningen. In 2025 wordt een addendum toegevoegd aan de Woondeal waarin een hogere woningambitie per regio en de woningbouwopgave voor ouderen wordt vastgelegd. Op het niveau van Noord-Limburg wordt daarnaast gewerkt aan een regionale woonzorgvisie en een regionaal volkshuisvestingsprogramma.

Limburg Centraal, NOVEX de Peel en ontwerpend onderzoek Noord-Limburg Veerkrachtig divers

Vanuit de aanvullende woningbouwambitie uit de Woondeal (+20.000 woningen) worden binnen Limburg Centraal de mogelijkheden verkend voor Limburg als grootschalige woningbouwlocatie. Het gaat hierbij om de realisatie van woningbouw in zes Limburgse steden met een IC-station na 2030. Peel en Maas heeft zelf geen intercitystation, maar is wel strategisch gelegen tussen Weert, Venlo en Roermond en zal daarom wel effecten ervaren van de beoogde grootschalige ontwikkelingen. Peel en Maas is daarnaast onderdeel van NOVEX de Peel. Dit programma heeft een focus op de relatie tussen natuur, energie, recreatie en landbouw, maar heeft ook effect op woningbouw.

Lokaal beleid

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de **Kaderstelling Ruimte** vastgesteld. Deze kaderstelling is op 1 juli 2025 op een aantal punten bijgesteld. Deze verruimde uitspraken krijgen een plek in de Omgevingsvisie en worden verder geconcretiseerd in een Volkshuisvestingsprogramma:

- De planvoorraad is afgestemd op de behoefte, waarbij kwaliteit leidend is
- We zetten ons in om ook zo veel mogelijk inwoners in de eigen kern te kunnen laten wonen. We voegen woningen toe in alle dorpen en spreiden de woningbouwopgave evenwichtig. Dit doen we door inbreiden én uitbreiden, met een gemengd aanbod aan woningen die passen bij de behoefte.
- We bouwen daarnaast extra om de autonome groei vanuit de regio deels op te kunnen vangen
- Voor inwoners met een zorgvraag combineren we wonen met zorgvoorzieningen op centrale en toegankelijke locaties.
- We kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendige woningen. We creëren een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
- Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig of anderszins toekomstbestendig
- Onze focus ligt op het continu ontwikkelen van woningbouwprojecten die passen bij de omvang en behoefte van iedere kern.
- We bouwen ook gestapeld waar het passend is. Dit past bij het gemengde aanbod dat we nastreven en biedt mogelijkheden om ook in te zetten op kwaliteit en een aantrekkelijke openbare ruimte met voldoende groen die ontmoeting, beweging en verbinding stimuleert.
- We faciliteren de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleren woningbouw die bijdraagt aan het zorgen voor elkaar.

- We faciliteren de omvorming van vrijkomende goede gebouwen tot kleine woonruimten/hofjes om tegemoet te komen aan de behoefte aan kleinere woningen.
- Er is voldoende aandacht voor betaalbare woningen. De verdeling sociale huur en betaalbare koopwoningen kan per kern gedifferentieerd worden, waarbij de grotere kernen in dat geval meer sociale huurwoningen opvangen. De landelijke richtlijnen worden op gemeenteniveau ingevuld.

In de **beleidsregel woningbouw Peel en Maas** worden verschillende onderwerpen over wonen uit de eerder genoemde kaderstellende stukken, als ook de regionale en lokale woonvisie en omgevingsvisie nader uitgewerkt. Op dit moment zijn alleen de regels over Woning- en Kavelsplitsing verder uitgewerkt. Deze regels bieden initiatiefnemers kaders waaraan splitsingsinitiatieven moeten voldoen. Het doel hiervan is om meer passende woonruimte binnen de bestaande voorraad te faciliteren. Daarnaast wordt de regeling voor (pré)mantelzorgwoningen onderdeel van de beleidsregel woningbouw Peel en Maas.

De gemeente Peel en Maas heeft daarnaast in 2021 het **beleid huisvesting van arbeidsmigranten** vastgesteld. Belangrijk hierin is de onderscheidende definitie tussen shortstay (<18 maanden verblijf) en longstay (>18 maanden verblijf) arbeidsmigranten. Voor de eerste categorie geldt dat zij in verblijfsaccomodaties worden gehuisvest, terwijl het beleid voor de tweede groep stuurt op huisvesting in reguliere woonruimte. De woonbehoefte van de tweede groep is relevant voor binnen dit onderzoek en komt terug in hoofdstuk 5.

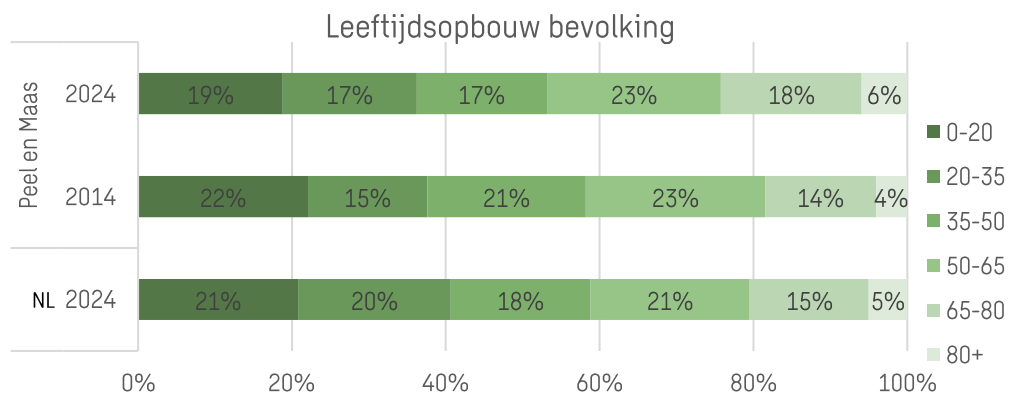
In de gemeentelijke **woonagenda** is omschreven hoe de woningbouwopgave binnen de kernen van Peel en Maas verdeeld wordt. Hierin staat per kern opgenomen welke plannen bekend zijn, waar kansen liggen en hoe de gemeente zich inzet op de eigen plannen en die van particuliere initiatiefnemers te realiseren. Op basis van actuele gegevens over het planaanbod, woningvraag en resterende woonbehoefte uit dit onderzoek kan de lokale woonagenda worden herijkt.

Naast de reguliere woningbouwopgave, wordt er separaat gewerkt aan de uitbreiding van het aantal standplaatsen voor woonwagens.



2. Demografie

Samenstelling en ontwikkeling bevolking



Peel en Maas telt op 31 december 2024 **45.899 inwoners**. Ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2023 is het aantal inwoners in één jaar met **616** toegenomen. Deze toename is grotendeels te verklaren door de instroom van Oekraïners en overige buitenlandse migratie.

Bevolkingsopbouw

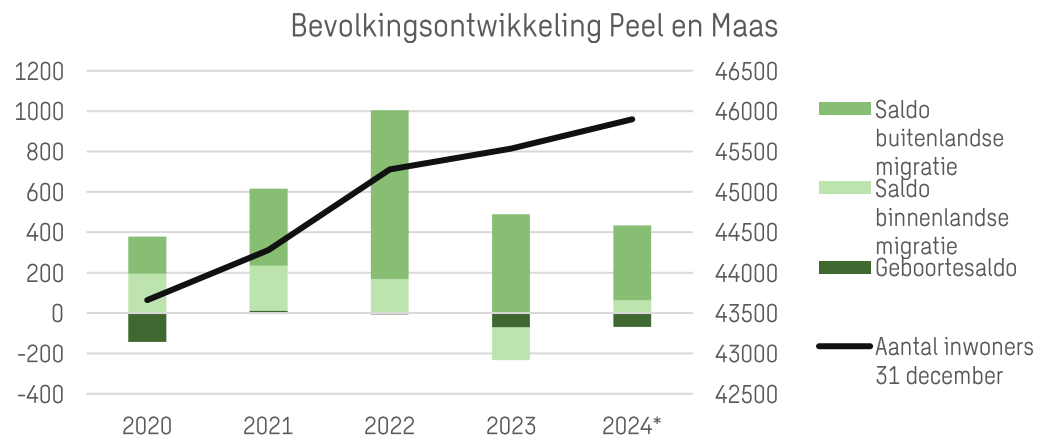
In de grafiek hiernaast is de leeftijdsopbouw van de bevolking van Peel en Maas in 2024 en 2014 en gemiddeld in Nederland in 2024 te zien. Hierin valt op dat:

- Het aandeel jongeren onder de 20 in tien jaar tijd met 3% gedaald is en ook lager is dan gemiddeld in Nederland.
- Het aandeel ouderen tussen de 65-80 en 80+ers zowel toegenomen is ten opzichte van 2014 als ook hoger is dan gemiddeld in Nederland. Bijna een kwart van de inwoners van Peel en Maas heeft de pensioengerechtigde leeftijd
- Het aandeel jongvolwassenen tussen 20-35 jaar sinds 2014 met 2% is gestegen, maar lager dan gemiddeld in Nederland is.
- Het aandeel 35-50 jarigen is met 4% afgenomen sinds 2014 en is vergelijkbaar met gemiddeld in Nederland.

Bevolkingsontwikkeling

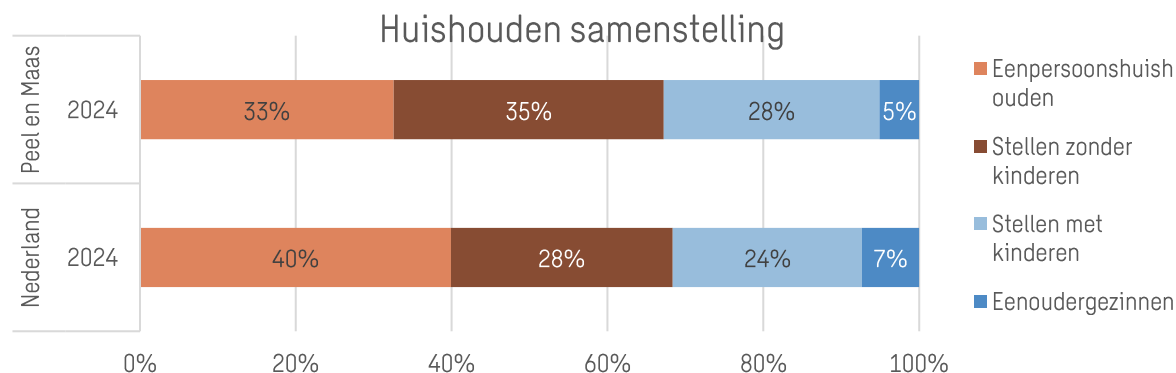
In de grafiek hiernaast is de bevolkingsontwikkeling uit migratie en natuurlijk verloop te zien. Het aantal inwoners van Peel en Maas groeit sterk. Kijkend naar de oorzaak van deze stijging valt op dat:

- De sterkste stijging van het aantal inwoners in Peel en Maas afkomstig is uit buitenlandse migratie. Na een piekjaar in 2022 –mede door de instroom van Oekraïners- ligt het buitenlands migratiesaldo in 2024 weer onder het niveau van 2021.
- Het binnenlands migratiesaldo was in 2023 voor het eerst sinds drie jaar weer negatief, maar was in 2024 weer licht positief.
- Na een balans tussen geboorte en sterfte in de jaren 2021 en 2022 is het geboortesaldo in 2023 en 2024 weer licht negatief.



Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Samenstelling en ontwikkeling huishoudens

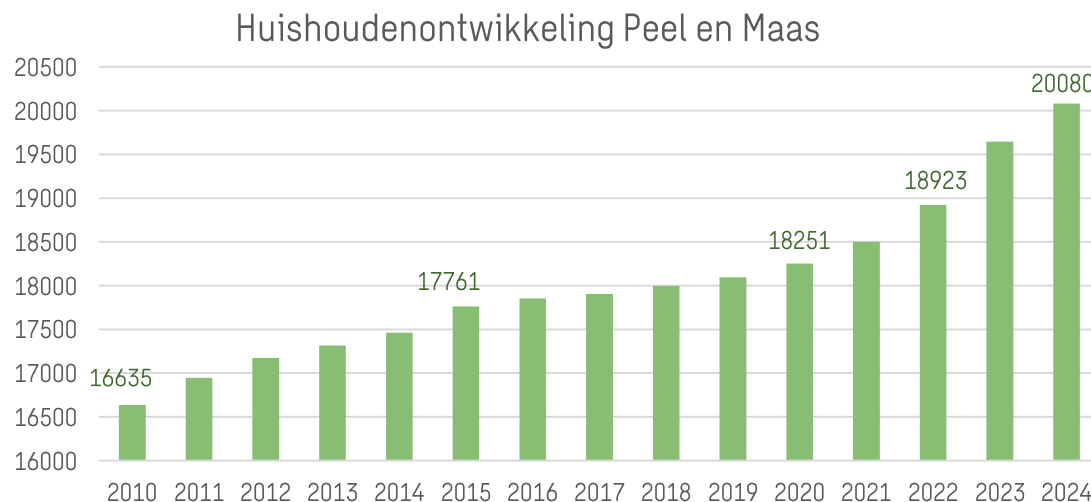


Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Peel en Maas telde op 1 januari 2024 **20.080 huishoudens**. Ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek met cijfers uit 2022 is het aantal huishoudens met **1.157** toegenomen. Het aantal huishoudens groeit sinds 2020 zeer sterk. Als gevolg van huishoudenverduunning groeit het aantal huishoudens sterker dan het aantal inwoners.

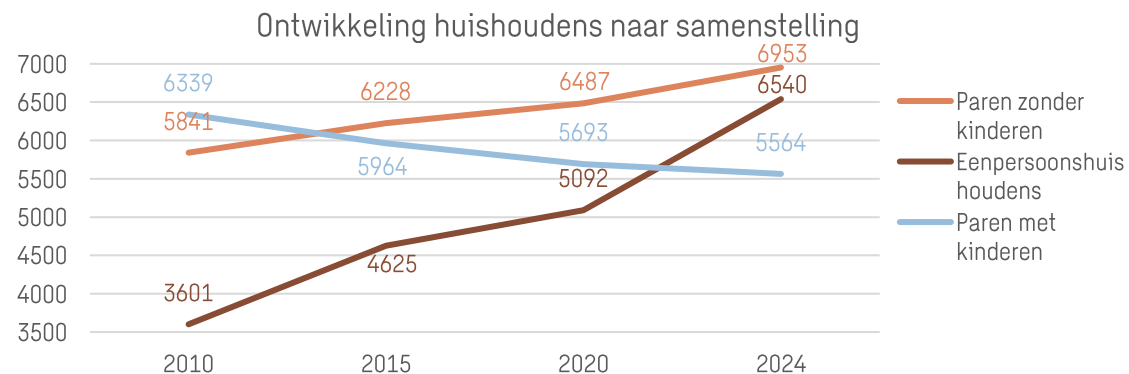
Kijkend naar de samenstelling van huishoudens valt op dat:

- Zowel in Peel en Maas als in Nederland bijna 70% van de huishoudens bestaat uit één en tweepersoons huishoudens zonder kinderen.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens sinds onder het landelijk gemiddelde ligt.
- Het aandeel twee persoons huishoudens ver boven het landelijk gemiddelde ligt.
- Het aandeel stellen met kinderen iets boven het landelijk gemiddelde ligt.
- Het aandeel eenoudergezinnen iets onder het landelijk gemiddelde ligt.

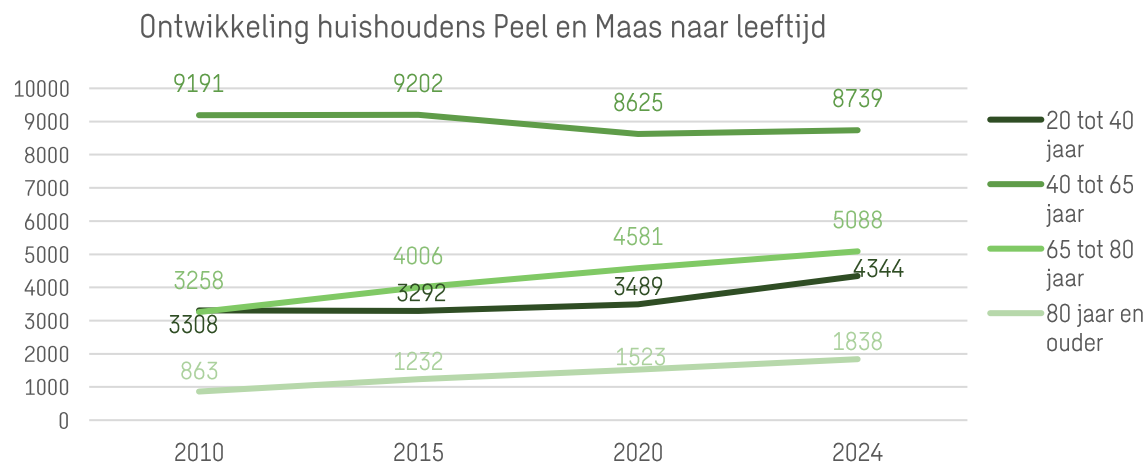


Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling en leeftijd



Excl. Eenoudergezinnen en overige huishoudens Bron: CBS (2024), bewerking Sweco



Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling

Kijkend naar de ontwikkeling van de huishoudens naar samenstelling zien we dat:

- Het aantal paren zonder kinderen sinds 2010 stabiel stijgt.
- Het aantal paren met kinderen sinds 2010 stabiel daalt,
- Het aantal eenpersoons huishoudens sinds 2010 stijgt, waarbij de stijging vanaf 2020 sterker is geworden.

Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd

Kijkend naar de leeftijdsontwikkeling van huishoudens zien we dat:

- Het aantal jonge huishoudens tussen de 20 en 40 tussen 2010 en 2015 redelijk stabiel is, maar vanaf 2015 weer stijgt. Deze toename van het aantal jonge huishoudens is gerelateerd aan de instroom van buitenlandse migranten die zich hier vanuit een werkmotief vestigen in Peel en Maas.
- Het aantal 40-65 jarige huishoudens is tussen 2010 en 2015 stabiel, is daarna vrij sterk gedaald tot 2020 en neemt tot 2024 weer toe.
- In de groep 65 tot 80 jarige en 80+ huishoudens zien we een gestage stijging in de afgelopen 14 jaar.

Binnenlandse migratie

Peel en Maas heeft een sterke verhuisrelatie met Venlo, Leudal en Horst aan de Maas en in mindere mate ook met nabijgelegen grotere gemeenten Deurne, Roermond en Venray en de grotere steden in de regio Eindhoven en Nijmegen. In de periode 2019-2023 hebben zich meer (+432) personen gevestigd in Peel en Maas dan dat er vertrokken zijn.

Peel en Maas heeft een positief migratiesaldo met de buurgemeenten Venlo, Leudal en Deurne, maar een negatief migratiesaldo met Horst aan de Maas, Eindhoven, Venray en Nijmegen. Mogelijk trekken er vanuit Venlo inwoners naar Peel en Maas vanwege de relatief gunstige prijs/kwaliteit verhouding van woningen en trekken vanuit Peel en Maas inwoners naar de overige grote gemeente vanwege een betere werkgelegenheid en bereikbaarheid.

We zien dat de binnenlandse migratie in de jaren 2020-2022 sterk verhoogd is geweest, in 2023 negatief is geweest en in 2024 weer licht positief is. Qua leeftijdsopbouw zien we dat er in de jaren 2023 en 2024 ten opzichte van voorgaande jaren een zeer sterke trek uit Peel en Maas van jongeren tussen de 20 en 35.

Conclusie

De bevolking van Peel en Maas is tussen 2014 en 2024 verder vergrijsd en is ook 'grijzer' dan het Nederlands gemiddelde. Opvallend is dat het aandeel 20-35 jarigen in Peel en Maas in 10 jaar is gestegen. Veruit de sterkste bevolkingsgroei is al jaren afkomstig uit buitenlandse migratie.

Ten opzichte van gemiddeld in Nederland zijn er in Peel en Maas relatief veel samenwonenden en gezinnen met kinderen en minder eenpersoons huishoudens. Wel neemt het aantal eenpersoons huishoudens als gevolg van vergrijzing en buitenlandse migratie sterk toe, terwijl het aantal gezinnen met kinderen juist daalt. Ook worden huishoudens gemiddeld steeds ouder: Het aantal huishoudens tussen de 65 en 80 en 80+ stijgt het sterkst.

Peel en Maas heeft een sterke verhuisrelatie met de buurgemeenten en de grotere steden in de omgeving. Opvallend is dat de afgelopen twee jaar veel jonge inwoners zijn vertrokken uit Peel en Maas.

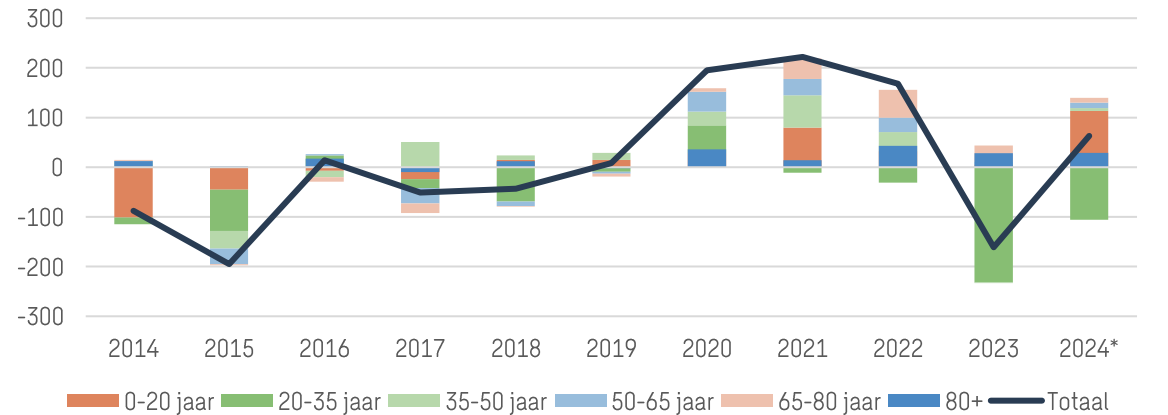
Top 10 verhuiscgemeenten (2019-2023)

	Gevestigd in Peel en Maas	Vertrokken uit Peel en Maas	Verhuissaldo
Venlo	1466	1255	211
Leudal	531	501	30
Horst aan de Maas	440	487	-47
Eindhoven	242	274	-32
Deurne	234	164	70
Roermond	222	326	-104
Venray	177	190	-13
Nijmegen	134	163	-29
Helmond	122	198	-76
Weert	121	134	-13
Overige gemeenten	2684	2249	435

Totaal alle gemeenten	6373	5941	432
-----------------------	------	------	-----

Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Leeftijdsopbouw gevestigde en vertrokken personen



Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

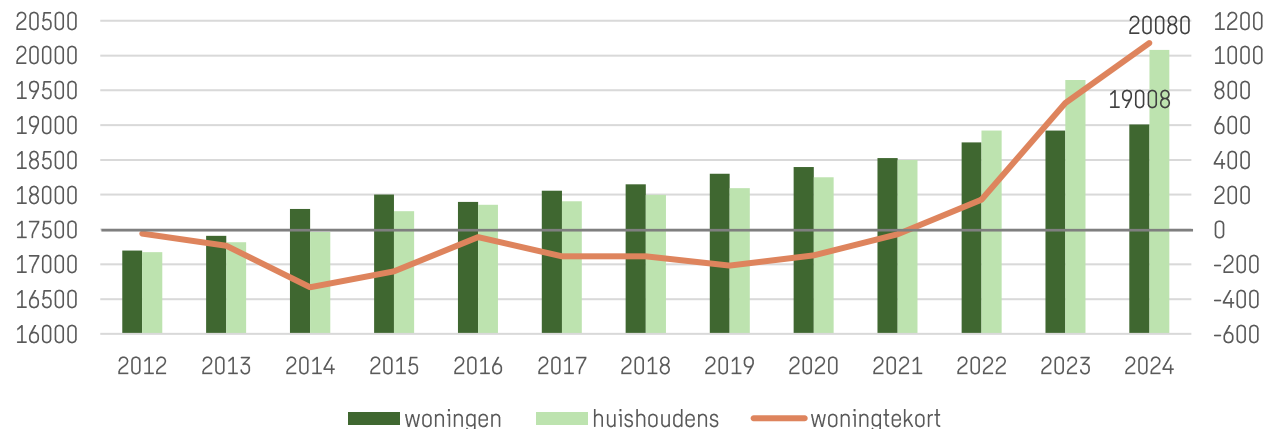




3. Woningvoorraad

Huidige totale woningvoorraad

Ontwikkeling woningtekort



Op 1 januari 2025 stonden er **19.196** woningen in Peel en Maas.

Ontwikkeling woningtekort

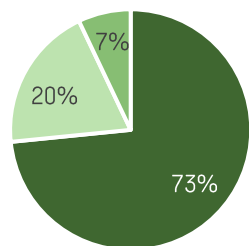
In de grafiek hiernaast op deze pagina is te zien dat tot 2021 het aantal woningen in Peel en Maas hoger was dan het aantal huishoudens. Sinds 2022 zien we dat het aantal huishoudens veel sterker stijgt dan het aantal woningen in de gemeente. Het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen op 1 januari 2024 lag op **1.072**. Het aantal woningen is in 2024 gestegen met 188. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat een deel van de stijging van huishoudens te verklaren is door de instroom van Oekraïners en arbeidsmigranten. Deze doelgroepen zijn grotendeels gehuisvest in tijdelijke verblijfsaccomodaties en niet in reguliere woonruimte. Slechts een beperkt deel van deze huishoudens zal uiteindelijk doorstromen naar reguliere zelfstandige woonruimte. Wanneer de invloed van Oekraïense huishouders buiten beschouwing gelaten wordt, zal het woningtekort zo'n 600 woningen minder zijn in 2024.

Samenstelling woningvoorraad

Kijkend naar de samenstelling van de huidige woningvoorraad valt op dat:

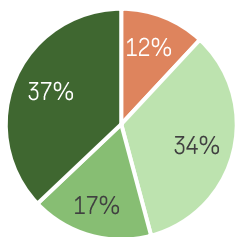
- 73% van de woningvoorraad is een koopwoning, 20% een huurwoning van een woningcorporatie en 7% een particuliere huurwoning. Deze verhouding is gelijk gebleven in vergelijking met het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2023
- 88% van de woningen in Peel en Maas is een eengezinswoning. Het aandeel vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen is gezamenlijk zo'n 70%
- Dit vertaalt zich in een groot aantal woningen met een gebruiksoppervlak van 150m² of meer.
- Het gemiddelde gebruiksoppervlak van eengezinswoningen in Peel en Maas is 170m² en van appartementen 105 m². Dit ligt beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde van 144m² voor eengezinswoningen en 79 m² voor appartementen.

Woningvoorraad naar eigendom



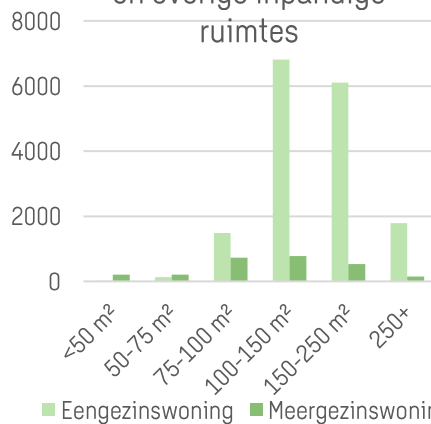
- Koopwoningen
- Huurwoning Woningcorporatie
- Huurwoning overige verhuurder

Woningvoorraad naar type



- Appartementen
- 2+1 Kap Woningen
- Rijwoningen
- Vrijstaande Woningen

Gebruiksoppervlak wonen en overige inpandige ruimtes

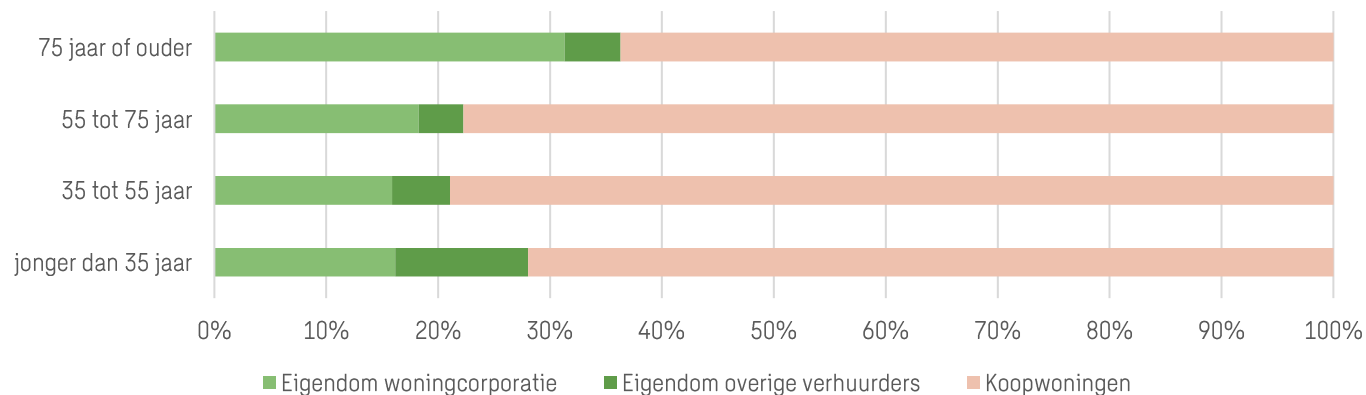


- Eengezinswoning
- Meergezinswoning

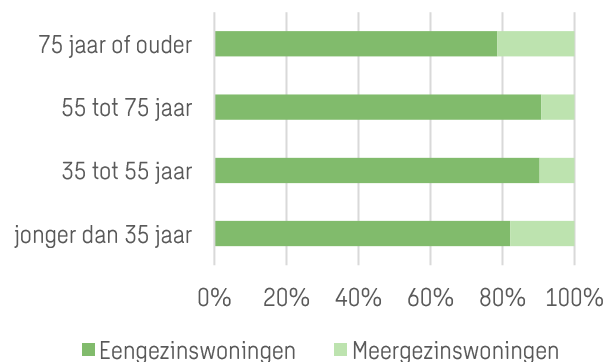
Bron: CBS, bewerking Sweco

Bewoning woningvoorraad

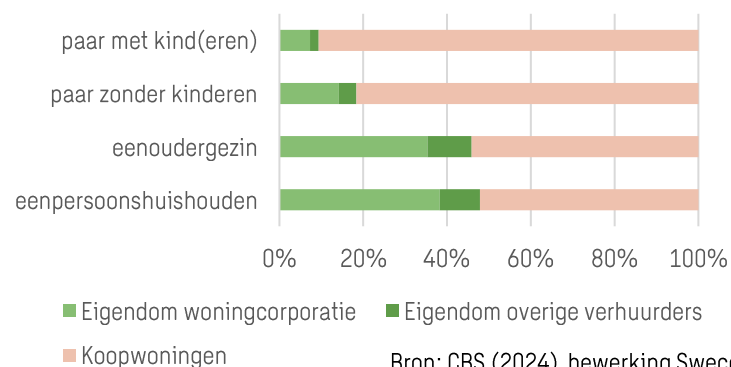
Leeftijden huishoudens naar eigendom



Verhouding leeftijden huishoudens per woningtype



Samenstelling huishoudens naar eigendom



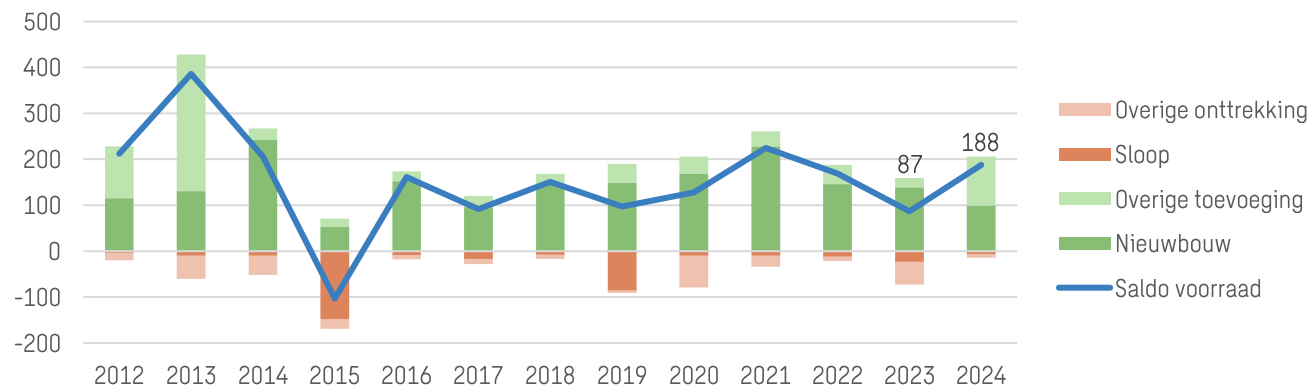
Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Kijkend naar de bewoning van woningen in Peel en Maas is te zien dat:

- zowel onder ouderen boven de 75 jaar als jongvolwassenen onder de 35 jaar het aandeel huishoudens dat in een huurwoning woont hoger is dan onder andere leeftijdsgroeperingen.
- Omdat het aandeel appartementen hoger is in het huur- dan in het koopsegment valt hiermee samen dat zowel ouderen als jongvolwassenen vaker in een appartement wonen dan andere leeftijdsgroepen.
- Het aandeel huishoudens dat een particuliere huurwoning bewoont is het hoogst onder jongeren. Mogelijk kiezen zij vaker noodgedwongen voor een woning in dit segment. Ofwel is hun inkomen te hoog voor een sociale huurwoning, maar kunnen ze nog geen woning betalen ofwel vanwege de lange benodigde inschrijftijd in de sociale huur. Zij zullen doorstromen wanneer er aanbod in de corporatiehuur of koop beschikbaar komt.
- Het eigen woningbezit hangt in Peel en Maas sterk samen met het aantal volwassenen per huishouden. Paren met en zonder kinderen bezitten vaker een woning dan alleenstaanden en éénoudergezinnen. Hierin zien we een sterke samenhang met de noodzaak van twee inkomens om een eigen woning te kunnen financieren.

Ontwikkeling woningvoorraad

Ontwikkeling woningvoorraad



Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek is de woningvoorraad met 275 (87+188) woningen toegenomen.

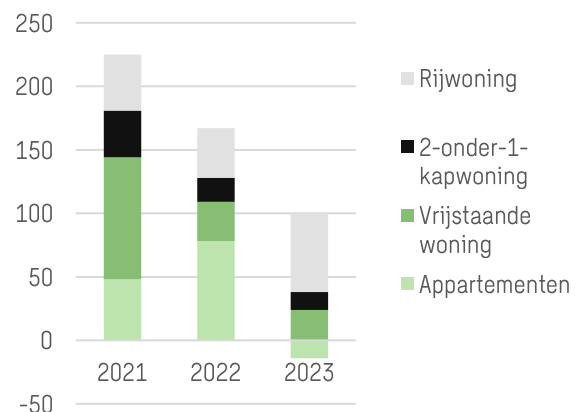
Sinds 2021 worden er ieder jaar iets minder woningen vanuit nieuwbouw toegevoegd in Peel en Maas. In 2024 is wel een sterke toename vanuit overige toevoegingen te zien. Onder overige toevoegingen vallen onder andere woningsplitsing en transformaties. Hierdoor is het saldo ten opzichte van voorgaande jaren in 2024 weer gestegen. Deze overige toevoegingen zijn met name afkomstig uit transformaties van panden met een andere functie naar wonen.

Sinds 2020 wordt er in Peel en Maas nog maar sporadisch woningen gesloopt. In 2020 en 2023 was er sprake van een relatief hoog aantal overige onttrekkingen, waaronder functiewijziging en samenvoeging van woningen vallen.

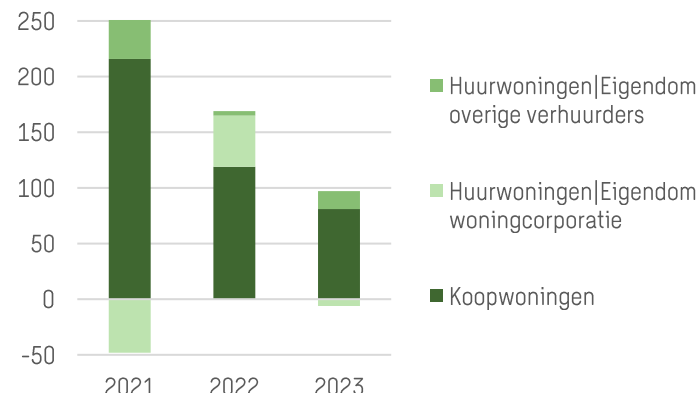
Het aantal toegevoegde woningen in 2022 en 2023 is gedaald ten opzichte van 2021. Met name het aantal toegevoegde vrijstaande woningen is sterk afgenomen, terwijl het aantal rijwoningen juist licht gestegen is. Ook zijn er in 2023 meer appartementen onttrokken aan de woningvoorraad dan er gebouwd zijn, terwijl in 2022 juist ca. 50% van de toevoegingen uit appartementen bestond.

De meeste toevoegingen in Peel en Maas vonden de afgelopen drie jaar plaats in het koopsegment, hoewel ook hier het aantal netto toegevoegde woningen de laatste jaren terugliep.

Ontwikkeling woningvoorraad naar woningtype



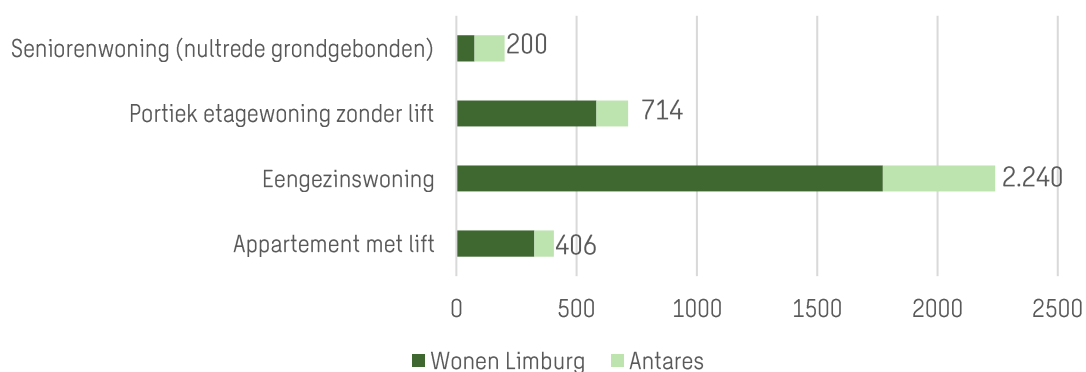
Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom



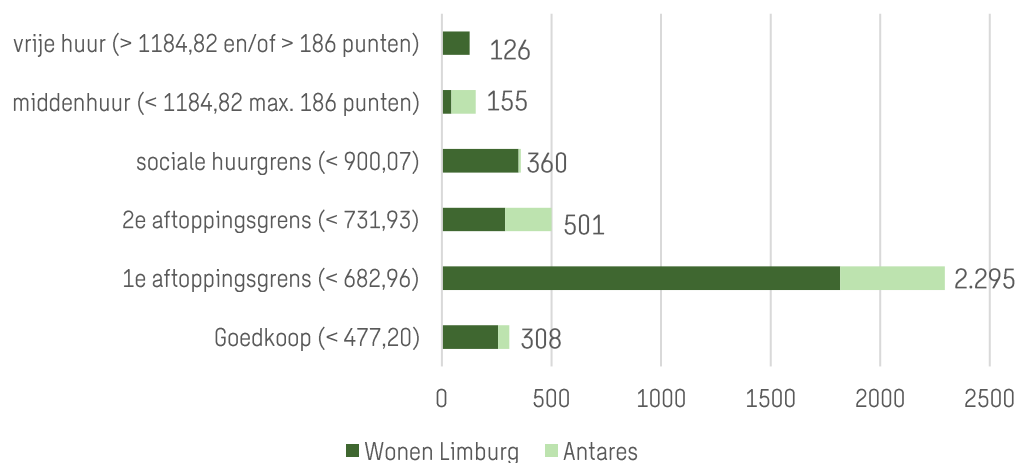
Bron: CBS 2024, bewerking Sweco

Woningvoorraad corporaties

Woningtypes



Betaalbaarheid huurwoningen



Bron: Antares en Wonen Limburg (2024), bewerking Sweco

Zo'n 20% van de woningvoorraad in Peel en Maas bestaat uit huurwoningen van corporaties. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van 28%. Vanuit de Woondeal heeft Limburg het streven om richting 2030 toe te werken naar 30% sociale huur in de voorraad in elke gemeente. In de Wet Regie wordt dit hoogstwaarschijnlijk op regionaal niveau wettelijk verplicht. In de nieuwbouwopgave zal daarom in Peel en Maas minimaal 30% sociale huur moeten worden gerealiseerd om te werken aan deze doelstelling.

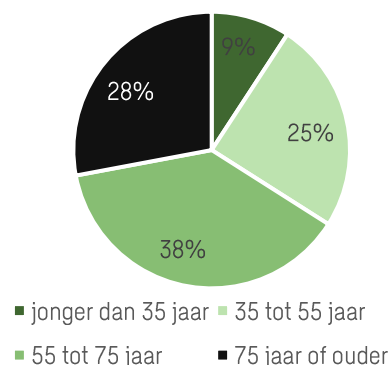
In Peel en Maas zijn twee woningcorporaties actief: Wonen Limburg met 2.883 (77%) woningen en Antares met 862 (23%) woningen.

De sociale woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Zo'n 30% van de sociale voorraad bestaat uit appartementen. Hiervan hebben ca. 650 portieketagewoningen geen lift. Deze woningen zijn mogelijk in de toekomst kwetsbaar, omdat de woningen moeilijk te bewonen zijn door steeds ouder wordende, zelfstandig wonende huishoudens.

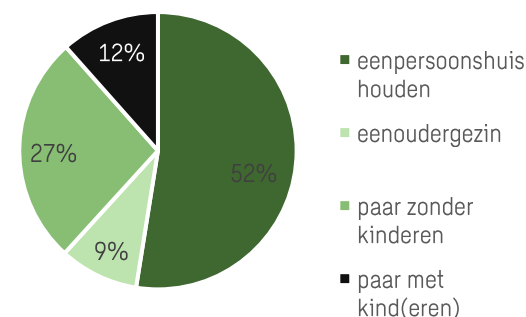
Het merendeel van de huurwoningen in Peel en Maas wordt verhuurd onder de 1^e aftoppingsgrens. De corporaties verhuren maar een zeer klein deel van de woningen in het middensegment en vrije sector.

Ten opzichte van gemiddeld in Peel en Maas zijn huishoudens in corporatiewoningen relatief ouder en kleiner: zo'n 2/3^e van het aantal huishoudens in corporatiewoningen is ouder dan 55 jaar. Daarnaast woont ruim de helft van de huurders van corporatiewoningen alleen.

Huishoudens naar leeftijd



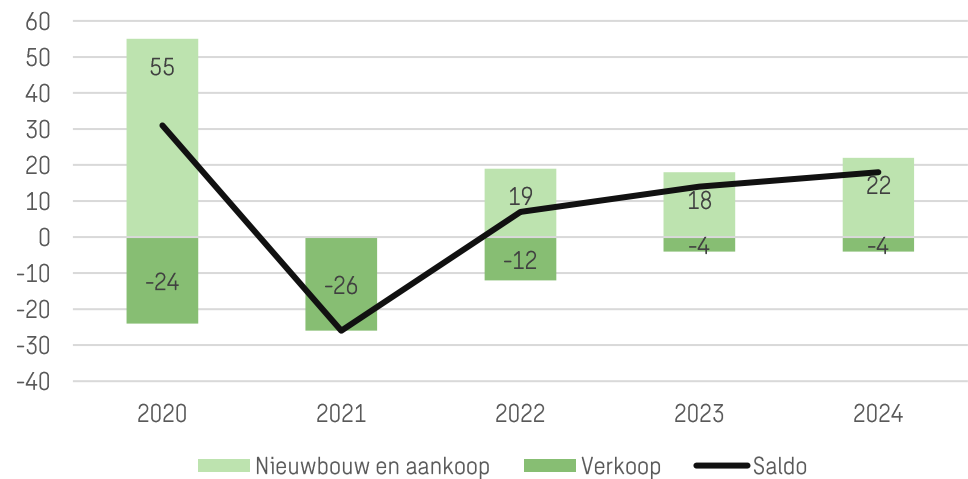
Huishoudens naar samenstelling



Bron: CBS 2024, bewerking Sweco

Woningvoorraad corporaties

Ontwikkeling sociale huurvoorraad



In de jaren 2022, 2023 en 2024 is het saldo sociale huurwoningen licht gestegen, na een daling in 2021 en een sterke stijging in 2020. Tussen 2022 en 2024 is de sociale huurvoorraad met 32 woningen toegenomen. De verkoop van het aantal woningen bleef in deze jaren beperkt tot 4 woningen per jaar, maar de nieuwbouw bleef sterk achter bij de vraag.

Het totaal aantal jaarlijkse verhuringen van beide corporaties ligt sinds 2021 rond de 200. Ten opzichte van 2020 en de jaren daarvoor is het aantal verhuringen gedaald, waarmee ook de mutatiegraad een neerwaartse trend vertoont. Als gevolg van de lage mutatiegraad en het stijgend aantal woningzoekenden loopt de gemiddelde inschrijfduur, zoekduur en het aantal reacties per vrijgekomen woning de laatste jaren op. De gemiddelde actieve zoekduur was in 2024 bijna vier jaar.

Het aandeel toewijzingen aan urgente doelgroepen, zoals statushouders, uitstroom MO/BW en overige urgent woningzoekenden vertoont sinds 2022 een dalende trend. Hiermee is de positie van regulier woningzoekenden licht verbeterd.

Aantal verhuringen en mutatiegraad					
	2020	2021	2022	2023	2024
Aantal verhuringen Wonen Limburg	232	152	125	162	180
Aantal verhuringen Antares	65	47	58	46	33
Totaal aantal verhuringen	298	199	188	208	213
Mutatiegraad	7,8%	5,8%	5,4%	5,8%	6,2%
Inschrijfduur in maanden	75	74	68	86	82
Zoekduur in maanden	29	30	33	43	45
Gemiddeld aantal reacties per woning	188	179	167	248	279

Directe bemiddelingen			
	2022	2023	2024
Toegewezen aan urgente doelgroepen	36	31	24
Totaal aantal verhuringen	183	208	213
% directe bemiddeling	20%	15%	11%

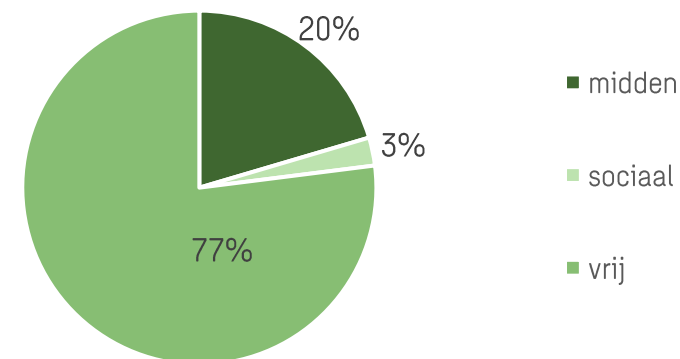
Bron: Antares en Wonen Limburg (2024), bewerking Sweco

Particuliere huursector

Er zijn **1.177 particuliere huurwoningen** in Peel en Maas. Op basis van de analyse van het oppervlak, energielabel en WOZ waarde uit de BAG gegevens kan een globale inschatting van de WWS punten worden gemaakt. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat de particuliere huurvoorraad voor zo'n **3%** uit woningen in het sociale segment (t/m 143 WWS punten) en **20%** uit woningen in het middensegment (144 – 187 WWS punten). In theorie gaat dit om zo'n **270** woningen in het betaalbare segment.

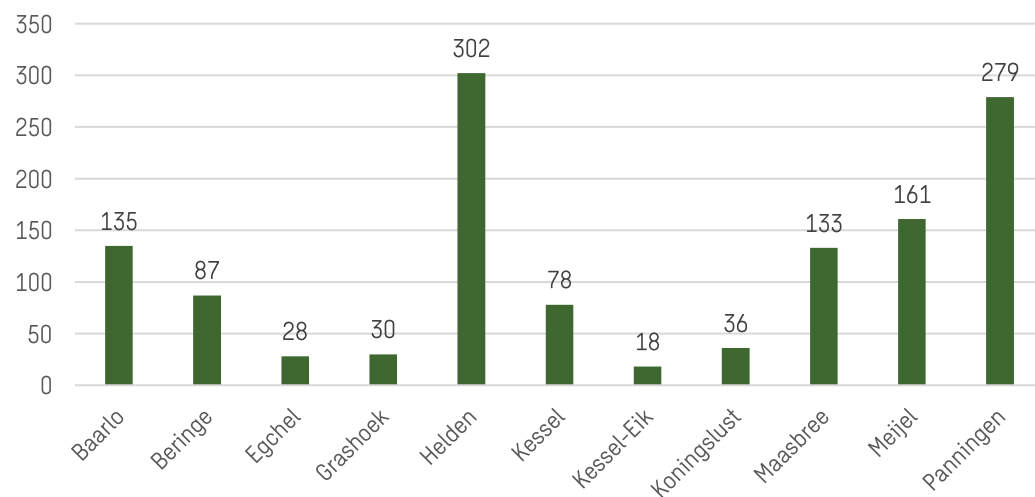
Dit relatief lage aandeel hangt samen met het hoge aantal particuliere huurwoningen met een hoge WOZ waarde en oppervlakte boven de 100 m2. De meeste particuliere huurwoningen staan in Helden en Panningen.

Betaalbaarheid particuliere huurwoningen op basis van WWS punten



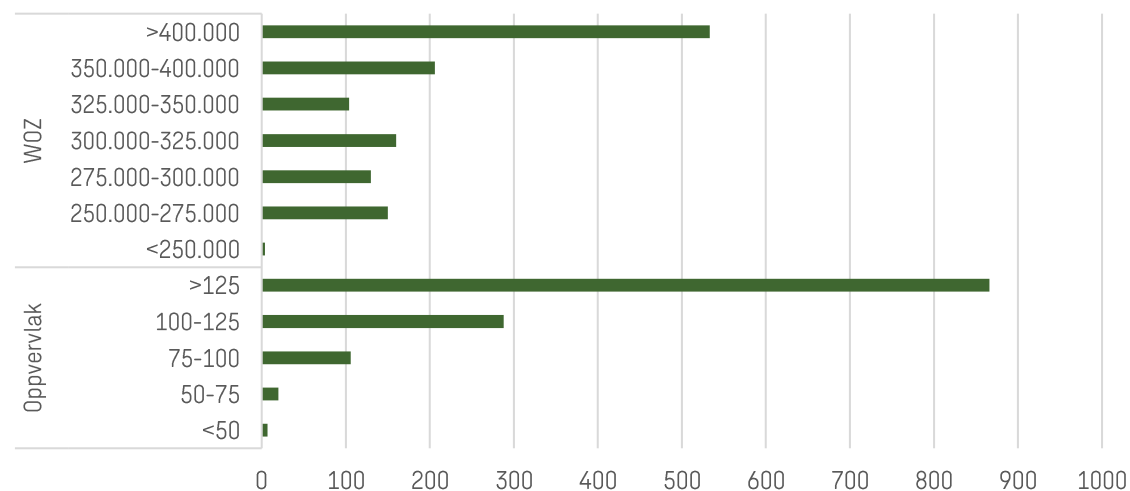
Bron: Marketresponse, op basis van BAG gegevens, bewerking Sweco

Particuliere huurwoningen naar kern



Bron: CBS (2024)

Particuliere huurwoningen naar WOZ en gebruiksoppervlak



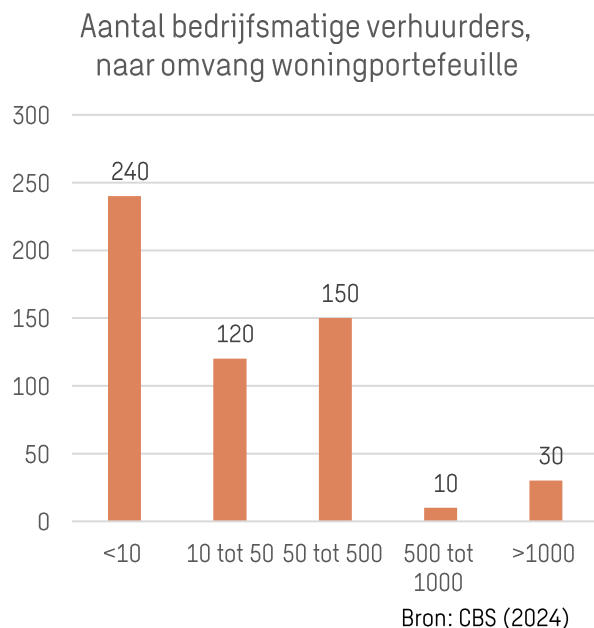
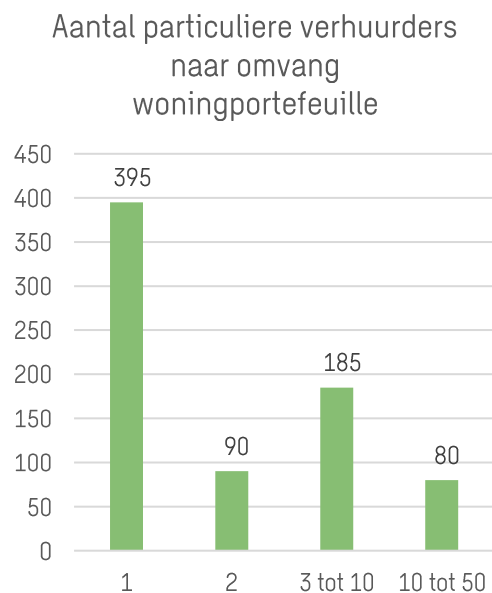
Bron: CBS (2024)

Particuliere huursector

Wie zijn particuliere verhuurders in Peel en Maas?

De meeste particuliere huurwoningen zijn in bezit van natuurlijke personen die slechts één woning verhuren. 185 woningen zijn in bezit van particuliere verhuurders met 3 tot 10 woningen. In het bedrijfsmatige huursegment zijn de meeste particuliere huurwoningen in bezit van verhuurders met een kleine portefeuille van minder dan 10 woningen.

In totaal is zo'n 33% van de particuliere huurwoningen in bezit van partijen die 10 of meer woningen verhuren. De meeste van deze woningen zijn in bezit van commerciële partijen. Vanuit de beschikbare data kan niet worden opgemaakt in welk prijssegment deze woningen van middelgrote en grote verhuurders vallen.

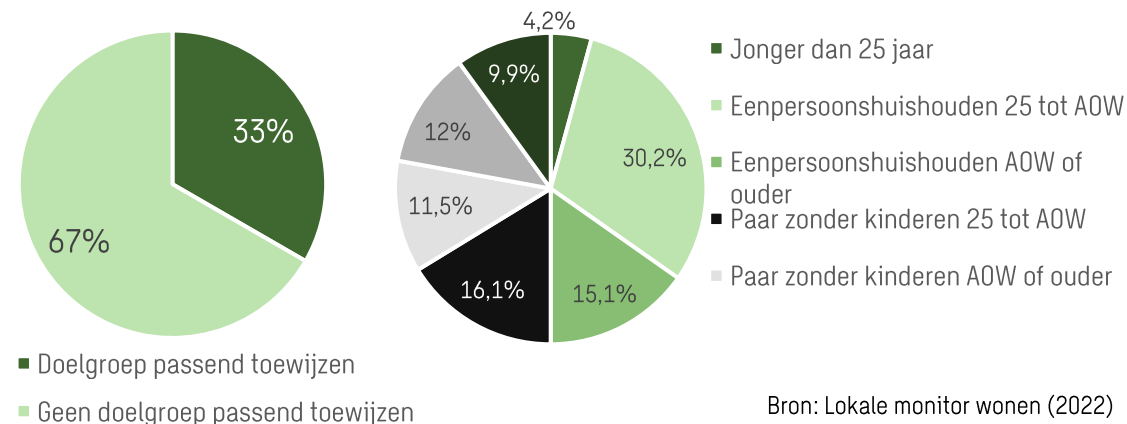


In regionaal verband wordt gewerkt aan de implementatie van een Huisvestingsverordening. Een van de mogelijkheden binnen de huisvestingsverordening is het sturen in de woonruimteverdeling van schaarse woningen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om ook betaalbare particuliere huurwoningen hieronder te laten vallen. Op basis van de beschikbare data valt echter slechts een beperkt deel van het aantal particuliere huurwoningen in Peel en Maas in het betaalbare segment (23%). Het aantal woningen dat zowel in het betaalbare segment valt én in het bezit is van verhuurders met een portefeuille van 10 woning of meer is daarom waarschijnlijk erg klein.

Wie zijn particuliere huurders in Peel en Maas?

Bijna de helft van de particuliere huurders bestaat uit één persoons huishoudens. De meeste daarvan zijn onder de AOW leeftijd. Het aandeel huishoudens met kinderen is in de particuliere huursector relatief laag.

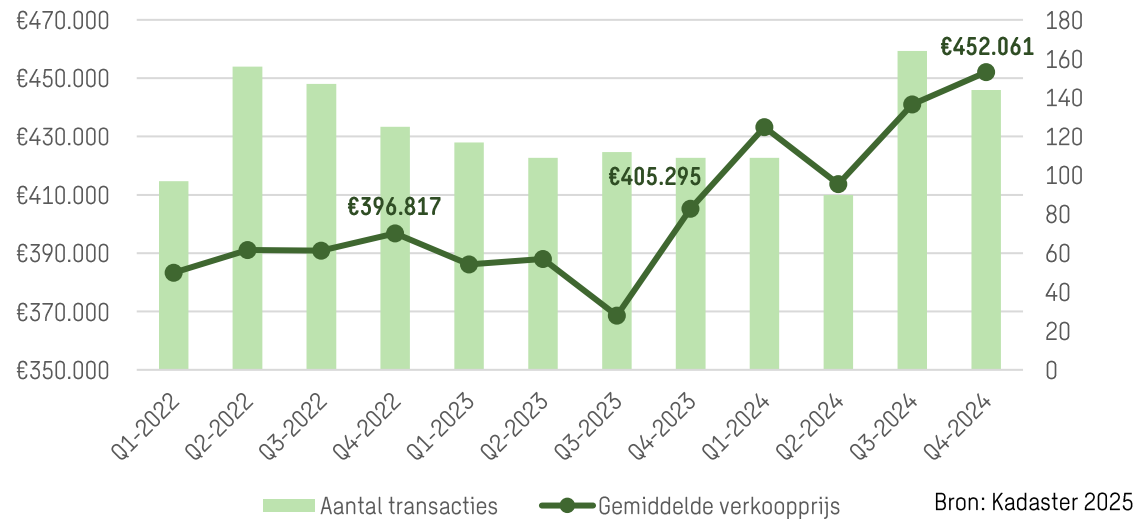
Zo'n 2/3^e van de particuliere huurders voldoet niet aan de doelgroep passend toewijzen* en komt daarmee niet in aanmerking voor een sociale huurwoning.



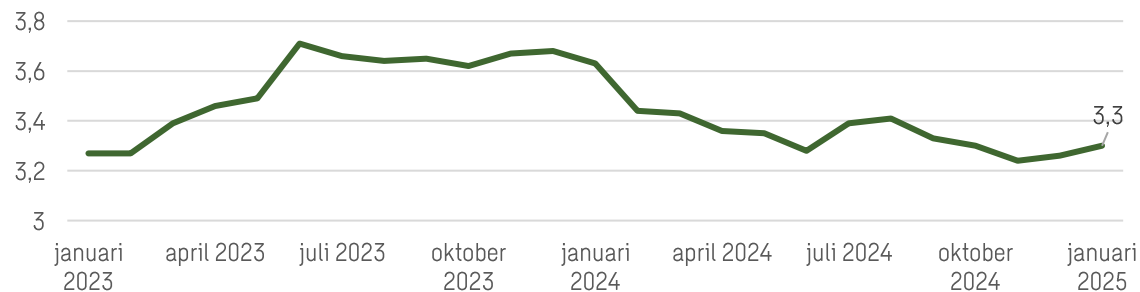
* Doelgroep passend toewijzen: Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 49.669 (prijspeil 2025). Voor meerpersoonshuishoudens is deze € 54.847 (prijspeil 2025).

Koopmarktsector

Aantal transacties en gemiddelde verkoopprijs



10-jaars rente op nieuw afgesloten annuïteitenhypotheken in procenten

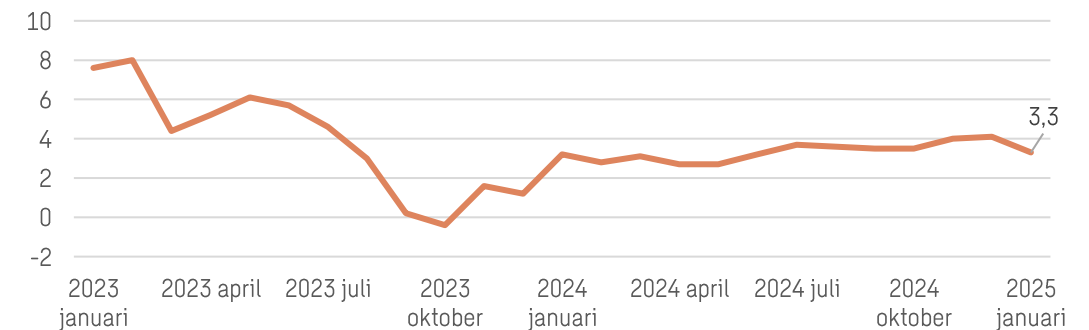


Marktontwikkelingen

Kijkend naar de ontwikkelingen in de koopmarkt valt het volgende op:

- Het aantal transacties was in het derde kwartaal van 2024 het hoogste sinds twee jaar tijd.
- De gemiddelde transactieprijs van woningen lag in het vierde kwartaal van 2024 op een historische hoogte van €451.061 in Peel en Maas.
- Na een lichte daling van de koopprijzen tussen Q4 2022 en Q3 2023 zitten de verkoopprijzen weer flink in de lift.
- De gemiddelde verkoopprijs is tussen Q4 2022 en Q4 2024 met ca. 14% gestegen.
- Deze stijging hangt mede samen met een lichte daling van de hypotheekrentes en stabilisatie van de inflatie in 2024, maar hangt vooral samen met een oververhitte woningmarkt, ook in Peel en Maas.
- Zowel de 10-jaars hypotheekrente op nieuwe hypotheekrentes als de inflatie lag in januari 2025 op 3,3%. De hypotheekrente is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 met 1,2% gedaald. De inflatie is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 met ca. 7% gedaald.

Inflatieontwikkeling in procenten

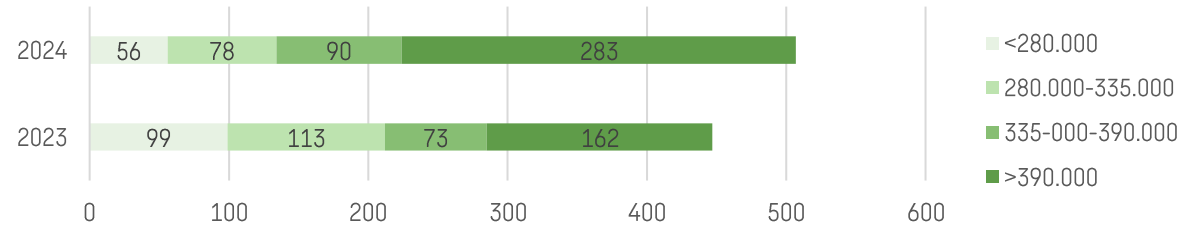


Koopsector

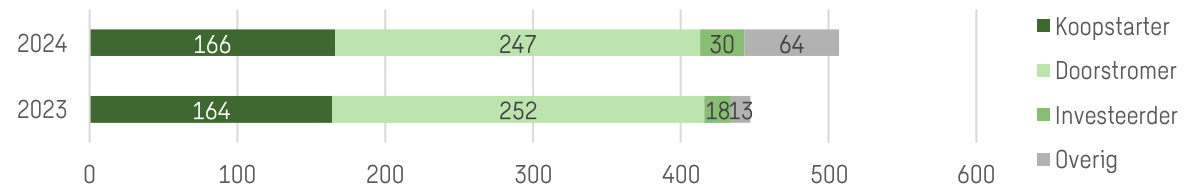
Transacties per prijsklasse en type koper

- Het aantal transacties van woningen onder de €280.000 en tussen de €280.000 en €355.000 lag in 2024 een stuk lager dan in 2023, terwijl met name het aantal transacties van woningen boven de €390.000 sterk is gestegen.
- In 2024 werd zo'n 1/3^e van de woningaankopen gedaan door een koopstarter in Peel en Maas. Dit aandeel ligt een stuk lager dan gemiddeld in Nederland (ca. 47%).
- Hoewel het aantal transacties in lagere prijsklassen dus is afgenomen, is het aantal transacties van woningen aan koopstarters gelijk gebleven. Mogelijk valt dit te verklaren door de verhoogde leencapaciteit en loonstijgingen onder starters. Met name het aantal transacties aan overige doelgroepen is in 2024 ten opzichte van 2023 gestegen. Hieronder vallen onder andere tweede woningbezitters.
- Kijkend naar de leeftijden van kopers valt op dat het aantal jonge kopers onder de 24 is afgenomen in 2024 ten opzichte van 2023 en het aantal kopers tussen de 25 en 34 juist is gestegen. Dit komt overeen met de landelijke trend waarbij starters op de woningmarkt gemiddeld steeds ouder worden. De overige leeftijdsgroeperingen zijn tussen 2023 en 2024 ongeveer gelijk gebleven.

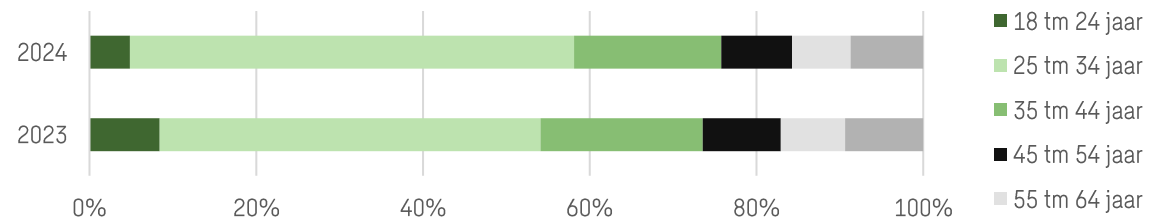
Aantal transacties per prijsklasse



Aantal transacties per type koper



Aantal transacties naar leeftijd koper



Koopsector

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gestegen woningprijzen hebben de afgelopen jaren de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen onder druk gezet.

- Huishoudens zonder eigen vermogen met een modaal inkomen kunnen in Peel en Maas, net als in de meeste gemeenten in Nederland, nauwelijks meer een koopwoning kopen. Het afgelopen jaar werden er slechts 12 woningen onder de € 218.000 te koop aangeboden.
- Huishoudens zonder eigen vermogen met een inkomen tussen 1 en 1,5x modaal en 1,5x en 1,75x modaal hebben beduidend meer te kiezen. Het afgelopen jaar werden respectief 112 en 116 woningen tussen de € 218.000 en € 325.000 en tussen de € 325.000 en € 399.000 te koop aangeboden in Peel en Maas.
- Het aanbod van woningen bereikbaar voor inkomens tussen de 1,75-2x modaal met een maximale koopsom van € 450.000 lag een stuk lager met 46 woningen.
- Ongeveer 33% van het aanbod bestond uit woningen boven de € 450.000, bereikbaar voor huishoudens met inkomens vanaf 2x modaal of voldoende aanvullend eigen vermogen.

	Inkomen	Maximale hypotheek o.b.v. 10 jaar rentevast annuïtair	Funda aanbod	Afgelopen jaar verkocht	Totaal aanbod + verkocht	Aandeel te koop / verkocht
Tot 1x modaal	€46.500	€ 218.000	0	12	12	3%
1-1,5x modaal	€69.750	€ 325.000	19	93	112	26%
1,5-1,75x modaal	€81.375	€ 399.000	21	95	116	27%
1,75-2x modaal	€93.000	€ 450.000	11	35	46	11%
>2x modaal	>€93.000	>€ 450.000	36	103	139	33%
Totaal			87	338	425	

Prognose

[ABN Amro](#) verwacht in voor 2025 een verdere prijsstijging van 7% en voor 2026 een verdere stijging van 3%. [Rabobank](#) verwacht een iets hogere prijsstijging van respectievelijk 8,6% in 2025 en 5,7% in 2026.

Zowel ABN Amro als Rabobank verwachten een toename van het aantal woningtransacties. De Rabobank verwacht de sterkste prijsstijging onder andere in de regio Noord- en Midden-Limburg.

Beide banken verwachten een verdere toename van het aantal transacties, hoewel de groei van het aantal transacties waarschijnlijk in 2026 zal afvlakken door afnemend aanbod en beperkte toevoeging in de nieuwbouw.

Drijvende factoren voor de stijgende woningprijzen zijn:

- Stijgende Cao lonen (gemiddeld 6,7% afgelopen jaar)
- Sterke toename van het aantal huishoudens en achterblijvende woningbouw
- Aanhoudend lage werkloosheid
- Soepelere leennormen en dalende hypotheekrentes

De tabel hiernaast geeft een momentopname weer van de leencapaciteit van huishoudens met een verschillend inkomen tot 2x modaal op basis van een 10 jaars rentevaste annuïtaire hypotheek. Daarnaast is weergegeven hoeveel woningen te koop stonden en het afgelopen jaar verkocht waren binnen deze prijsklassen.

Bron: Funda, Hypotheker 2-4-2025, bewerking Sweco

Conclusie

De afgelopen jaren is er sprake van een woningtekort in Peel en Maas. Op 1 januari 2024 was het aantal huishoudens ca. 1.000 hoger dan het aantal woningen in Peel en Maas. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het daadwerkelijke woningtekort lager zal liggen, omdat het aantal huishoudens inclusief doelgroepen is die in tijdelijke accommodaties verblijven, zoals Oekraïners en arbeidsmigranten.

De woningvoorraad van Peel en Maas bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden koopwoningen. Ook is het gemiddelde gebruiksoppervlak van woningen in Peel en Maas een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde. Vooral ouderen, jongeren en eenverdieners en alleenstaanden wonen vaker in een huurwoning of een appartement.

Sinds 2021 worden er ieder jaar iets minder woningen toegevoegd vanuit nieuwbouw. Wel is in 2023 het aantal toegevoegde woningen vanuit transformaties sterk gestegen. Waar in 2021 verhoudingsgewijs nog veel vrijstaande woningen werden toegevoegd, zien we in 2022 en 2023 een verschuiving naar overwegend appartementen en rijwoningen. Veruit de meeste toevoegingen betroffen woningen in het koopsegment.

Zo'n 20% van de woningvoorraad bestaat uit corporatie huurwoningen. Van de huurwoningen van Antares en Wonen Limburg wordt het merendeel verhuurd onder de 1^e aftoppingsgrens. De sociale woningvoorraad neemt sinds 2022 weer licht toe, maar de gemiddelde zoekduur en het gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning blijven gestaag stijgen.

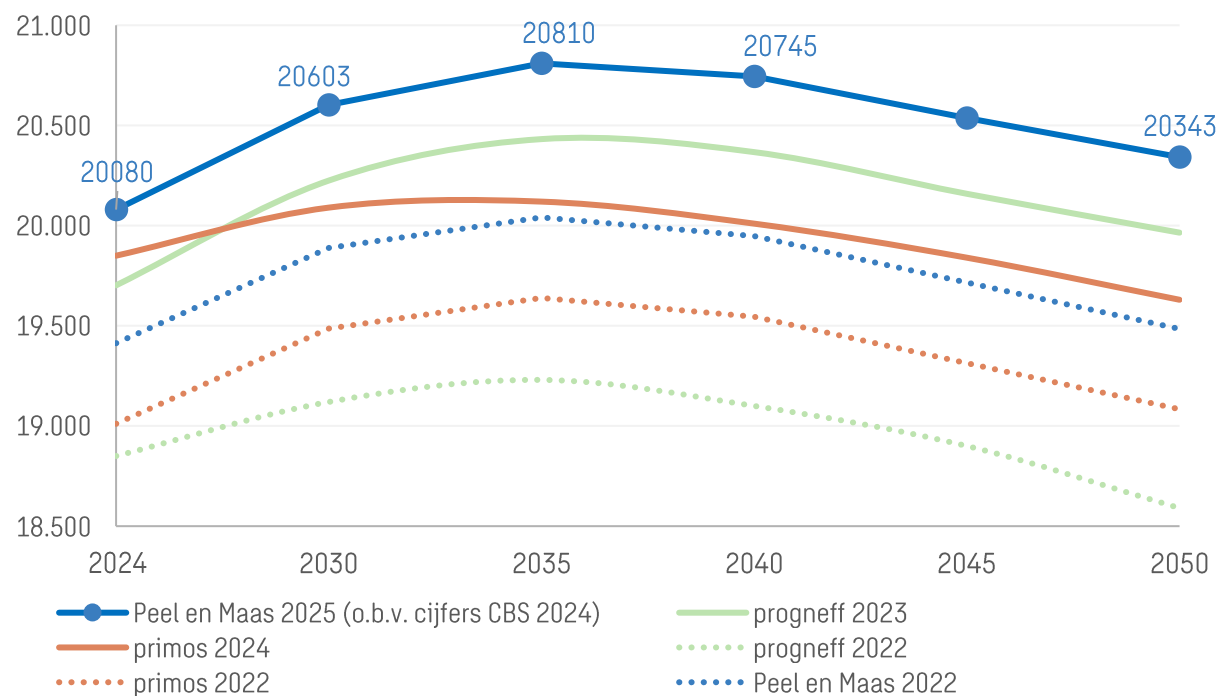
Zo'n 7% van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen. Omdat een groot deel van de particuliere huurwoningen een relatief groot woonoppervlak heeft, is de verwachting dat slechts een klein aandeel in het betaalbare segment (maximaal 187 WWS punten) zal vallen. In totaal is zo'n 33% van de particuliere huurwoningen in bezit van partijen die 10 of meer woningen verhuren. De meeste van deze woningen zijn in bezit van commerciële partijen.

De gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen lag in het laatste kwartaal van 2024 op een historische hoogte van €451.061. Zowel het aantal transacties als de gemiddelde verkoopprijs zit sinds Q2 2024 weer in de lift. Voor 2025 wordt een verdere stijging van 7-9% verwacht, en ook in 2026 zetten de prijsstijgingen naar verwachting door. Het aantal aangeboden woningen onder de €355.000 is ten opzichte van 2023 afgenomen, maar het aantal koopstarters is nagenoeg gelijk gebleven.



4. Mandje van prognoses

Mandje van prognoses



	2024-2030	2030-2040	2040-2050
Toename huishoudens	523	142	-402

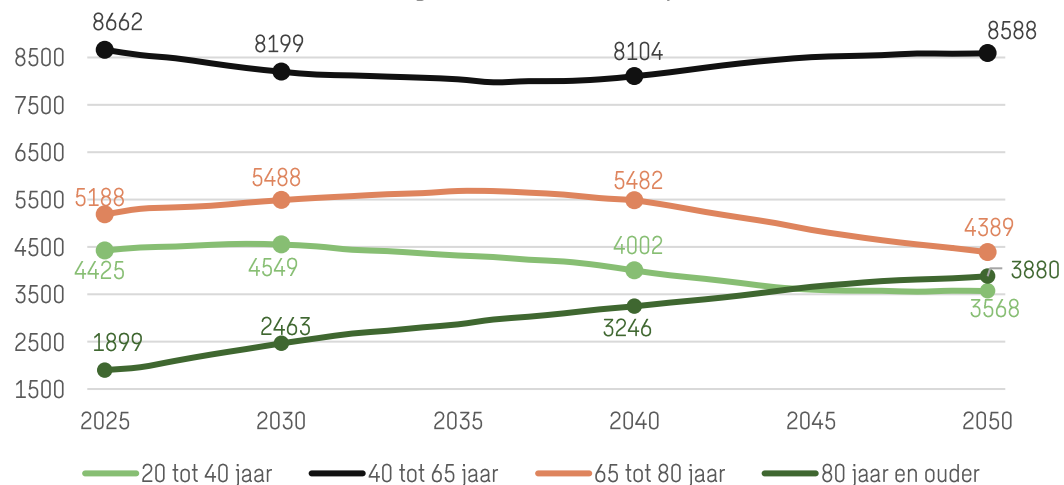
Bron: CBS 2024, Primos/Progneff, bewerking Sweco

In dit hoofdstuk bekijken we de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas. De huishoudensontwikkeling is leidend voor de toekomstige woonbehoefte in Peel en Maas.

- In het voorgaande onderzoek met cijfers uit 2022 is op basis van de actuele huishoudenstand en de meest positieve huishoudensprognose (Progneff 2022) de Peel en Maas prognose 2022 geplot.
- De meest recente huishoudenprognoses die hierna zijn gepubliceerd door Primos (2024) en en Progneff (2023) laten beiden een positiever saldo zien.
- Het daadwerkelijk aantal huishoudens lag in Peel en Maas op 1 januari 2024 echter hoger dan beide recente prognoses. Dit is te verklaren door de sterk verhoogde instroom vanuit buitenlandse migratie, waaronder met name Oekraïners.
- Op basis van het meest positieve prognoses scenario (Progneff 2023) en het actuele aantal huishoudens is de Peel en Maas prognose 2024 geplot.
- Op basis van de Peel en Maas 2024 prognose neemt het aantal huishoudens tussen 2024 en 2030 met 523 nog sterk toe. Tussen 2030 en 2035 is nog een lichte stijging van 207 voorzien. Na 2035 laten de prognoses een daling van het aantal huishoudens zien.
- Het aantal huishoudens is tussen 2022 en 2024 met 1.157 toegenomen en de woningvoorraad met 275 woningen gegroeid.
- De marktruimte tussen 2024 en 2030 ligt op basis van de Peel en Maas prognose op 523 woningen, terwijl de marktruimte in het vorige onderzoek tussen 2022 en 2030 890 woningen was.
- De marktruimte op basis van de prognose is dus afgenomen, echter is de groei van het aantal woningen de afgelopen jaren achtergebleven bij de huishoudensgroei en is het woningtekort theoretisch toegenomen met 882. Een groot deel van deze huishoudensgroei wordt echter verklaard door de instroom van Oekraïners en arbeidsmigranten uit andere Europese landen die (vooral nog) tijdelijk verblijven in Nederland. Zij verblijven veelal niet in reguliere woningen.

Huishoudenprognose naar leeftijd en samenstelling

Prognose naar leeftijd



Prognose naar leeftijd

De prognose naar leeftijd is uitgezet op basis van de Progneff 2023, herijkt naar de meest recente cijfers van 1 januari 2024 van het CBS. Kijkend naar de prognose van de huishoudens verdeeld naar leeftijd valt op dat:

- het aantal huishoudens tussen de 20 en 40 jaar tot 2030 licht stijgt en daarna sterk daalt.
- Het aantal huishoudens tussen de 40 en 65 tot 2030 sterk daalt, tussen 2030 en 2040 licht daalt en na 2040 weer sterk stijgt.
- Het aantal huishoudens tussen de 65 en 80 jaar tot 2030 sterk stijgt, tussen 2030 en 2040 stabiel blijft en na 2050 zeer sterk daalt.
- Het aantal 80+ers stijgt gestaag tot 2050.

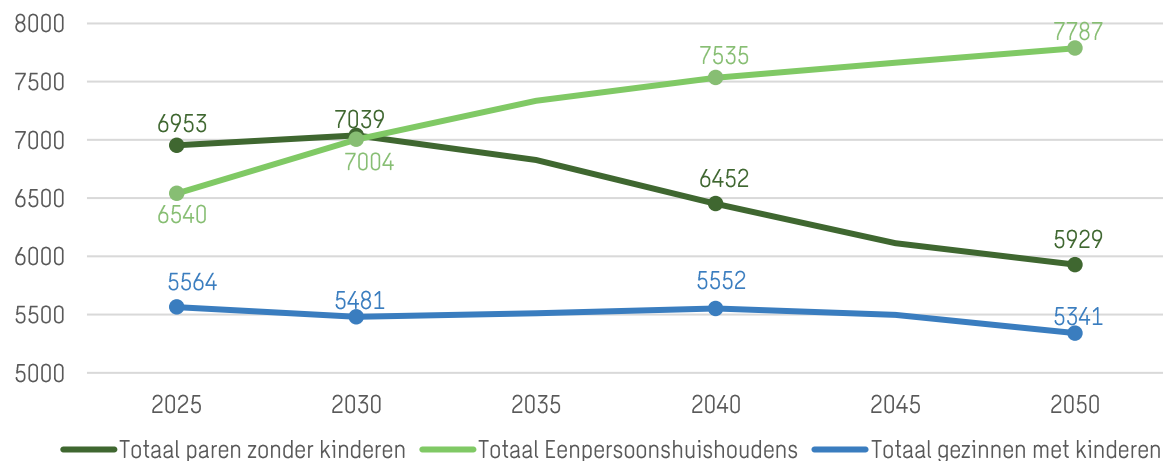
Op basis van deze prognose is de verwachting dat de vraag naar levensloopbestendige of aanpasbare woningen voor empty-nest huishoudens sterk zal toenemen. Hier staan we meer bij stil in hoofdstuk 4. Verder is de verwachting dat de vraag naar betaalbare starterswoningen tot 2030 nog zal toenemen en daarna sterk zal afnemen.

	2024-2030	2030-2040	2040-2050
20-40 jaar	205	-547	-434
40-65 jaar	-540	-95	484
65-80 jaar	400	-6	-1093
>80 jaar	625	783	634

Bron: CBS 2024, Progneff 2023, bewerking Sweco

Huishoudenprognose naar leeftijd en samenstelling

Prognose huishoudens naar samenstelling



Prognose huishoudens naar samenstelling

Voor de prognose van huishoudens naar type en leeftijd maken we gebruik van de Progneff prognose uit 2023, herijkt naar de meest recente huishoudenstand van het CBS op 1 januari 2024. Kijkend naar de prognose van de huishoudens verdeeld naar samenstelling valt op dat:

- Het aantal paren zonder kinderen tot 2030 stabiel blijft en tot 2050 met 16% afneemt.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040 sterk (15%) stijgt en tussen 2040 en 2050 ook nog licht stijgt
- Het aantal stellen met kinderen tot 2040 redelijk stabiel blijft en tussen 2040 en 2050 weer daalt.
- Het aantal eenoudergezinnen tot 2050 licht blijft stijgen (zie tabel).

	2024-2030	2030-2040	2040-2050
Paren zonder kinderen	86	-587	-523
Eenpersoonshuishoudens	464	531	252
Paren met kinderen	-83	71	-211
Eenoudergezinnen	48	119	76

Bron: CBS 2024, Progneff 2023, bewerking Sweco

Conclusie

De Peel en Maas prognose op basis van de meest recente huishoudenprognoses van Primos (2024) en Progneff (2023), herijkt naar de huishoudenstand op 1 januari 2024 is ten opzichte van de Peel en Maas prognose uit het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2023 naar boven bijgesteld.

Met name tot 2030 neemt het aantal huishoudens nog sterkt toe. Tot 2035 zwakt de groei van het aantal huishoudens af en vanaf 2035 is een daling van het aantal huishoudens geprognosticeerd. Het aantal oudere huishoudens boven de 80 jaar blijft tot 2025 gestaag stijgen. Het aantal huishoudens tussen de 40 en 65 neemt tot 2030 af en stabiliseert daarna. Het aantal jonge huishoudens stijgt nu nog licht en zal na 2030 afnemen.

Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens zal veruit de grootste stijging plaatsvinden onder alleenstaanden. Het aantal stellen stijgt tot 2030 nog licht, maar zal daarna sterk afnemen. Het aantal gezinnen met kinderen blijft tot 2030 redelijk stabiel, en stijgt weer enigszins vanaf 2030.

Op basis van deze prognose zal de vraag naar kleine, betaalbare woningen tot 2050 blijven stijgen. De vraag naar grotere woningen geschikt voor gezinnen, zal waarschijnlijk beperkt blijven. Ook in dit segment is het belangrijk om te voorzien in betaalbaarheid, om de groep eenoudergezinnen te kunnen faciliteren. Deze groep is weliswaar klein in aantal, maar zal tot 2025 wel licht in aantal toenemen.

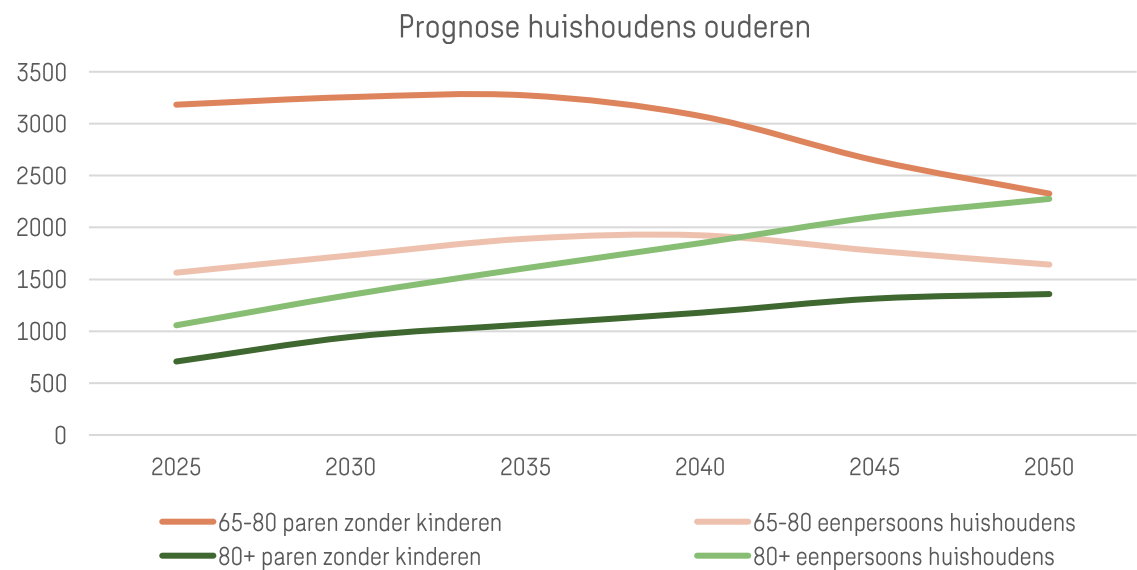


5. Strategische thema's



A. Ouderen, wonen en zorg

Prognose huishoudens ouderen



Om de ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens specifiek in kaart te brengen maken we gebruik van de Progneff prognose 2023 herijkt naar de meest recente cijfers van 1 januari 2024 van het CBS. Kijkend naar de onderverdeling in leeftijdscategorieën en huishoudens valt op dat:

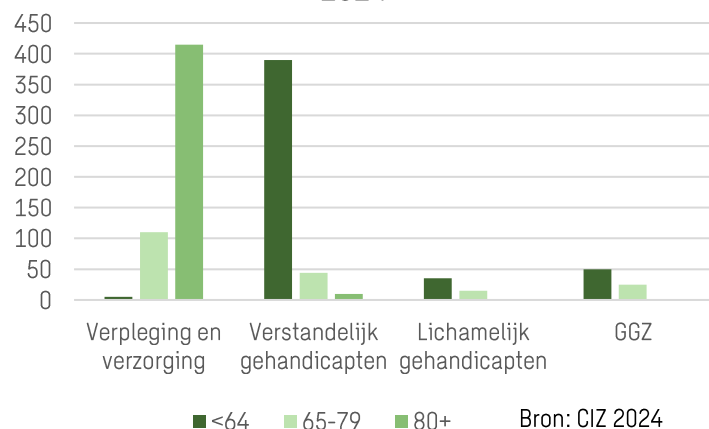
- In de leeftijdsgroep 65-80 jaar het aantal huishoudens onder zowel paren als eenpersoonshuishoudens tot 2030 nog stijgt, maar dat tussen 2030 en 2040 het aantal paren afneemt, terwijl het aantal eenpersoons huishoudens stijgt. Het totaal van een- en twee persoons huishoudens is ongeveer in balans. Tussen 2040 en 2050 neemt het aantal paren zonder kinderen zeer sterk af en daalt ook het aantal eenpersoonshuishoudens in deze leeftijdscategorie.
- In de leeftijdsgroep 80+ blijft het aantal paren tot 2050 groeien, hoewel de stijging wel iets afvlakt. Het aantal éénpersoonshuishoudens groeit sterk richting 2050 en de stijging neemt ook toe.

	2025	2025-2030	2030-2040	2040-2050
65-80 paren zonder kinderen	3183	73	-182	-748
65-80 eenpersoons huishoudens	1564	167	193	-282
80+ paren zonder kinderen	708	237	233	180
80+ eenpersoons huishoudens	1057	294	497	427

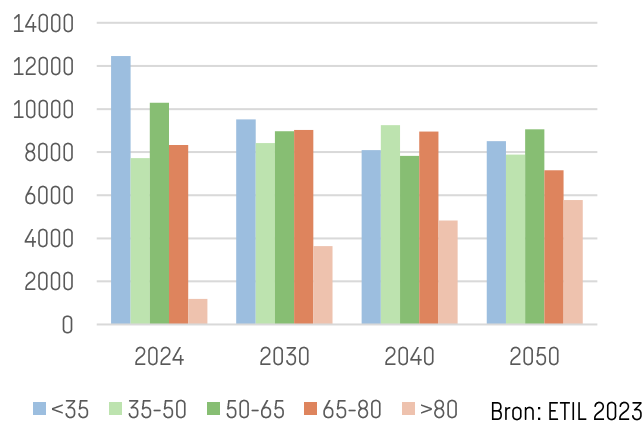
Bron: CBS 2024, Etil 2023, bewerking sweco, exclusief huishoudens met kinderen en overige huishoudens

Prognose Wlz indicaties

Leeftijdsopbouw Wlz indicaties Peel en Maas 2024



Bevolkingsprognose naar leeftijd



Op basis van de leeftijdsopbouw van Wlz indicaties in Peel en Maas uit 2024 en de bevolkingsprognose naar leeftijd kan een inschatting gemaakt worden van de zorgbehoefte in de toekomst.

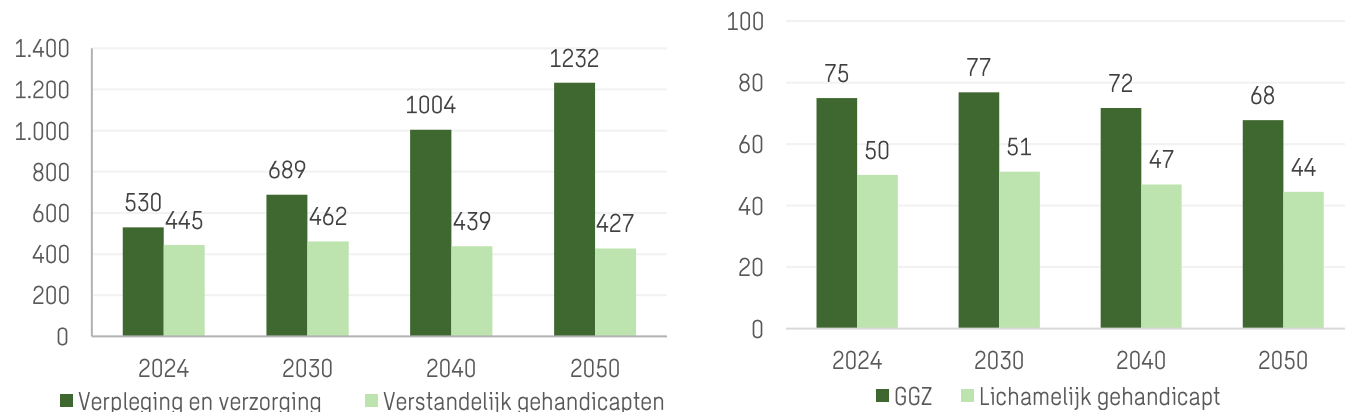
- In de Wlz zorg zijn binnen de profielen verpleging en verzorging en verstandelijk gehandicapten op dit moment de meeste indicaties verleend in Peel en Maas.
- Binnen het Wlz profiel verpleging en verzorging zien we een sterk stijgende behoefte naarmate men ouder wordt.
- Binnen het Wlz profiel verstandelijk gehandicapten zien we juist een groter zorggebruik onder '65-'ers. Dit is ook bij de profielen lichamelijk gehandicapten en GGZ zorg het geval.

Kijkend naar de bevolkingsprognose zien we met name een grote stijging in het aantal '80+'ers tot 2050. 35-50 jarigen en 65-80 jarigen nemen licht in aantal toe tot 2040 en dalen daarna weer, terwijl '35-'ers en 50-65 jarigen tot 2040 in aantal afnemen en na 2040 weer licht stijgen.

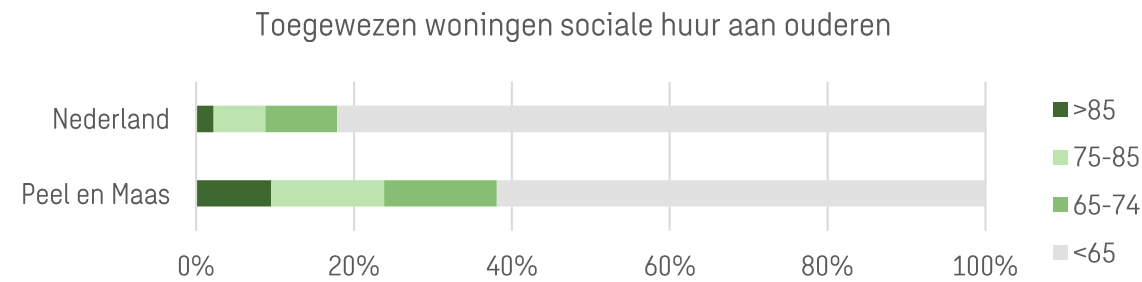
Op basis hiervan zal het aantal mensen met een Wlz zorgprofiel indicatie verpleging en verzorging richting 2050 zeer sterk toenemen, terwijl de overige zorgprofielen redelijk stabiel blijven.

Overigens zal ontwikkeling dat ouderen langer vitaal blijven de Wlz zorgbehoefte in de toekomst ietwat temperen. Echter is deze trend moeilijk in cijfers uit te drukken.

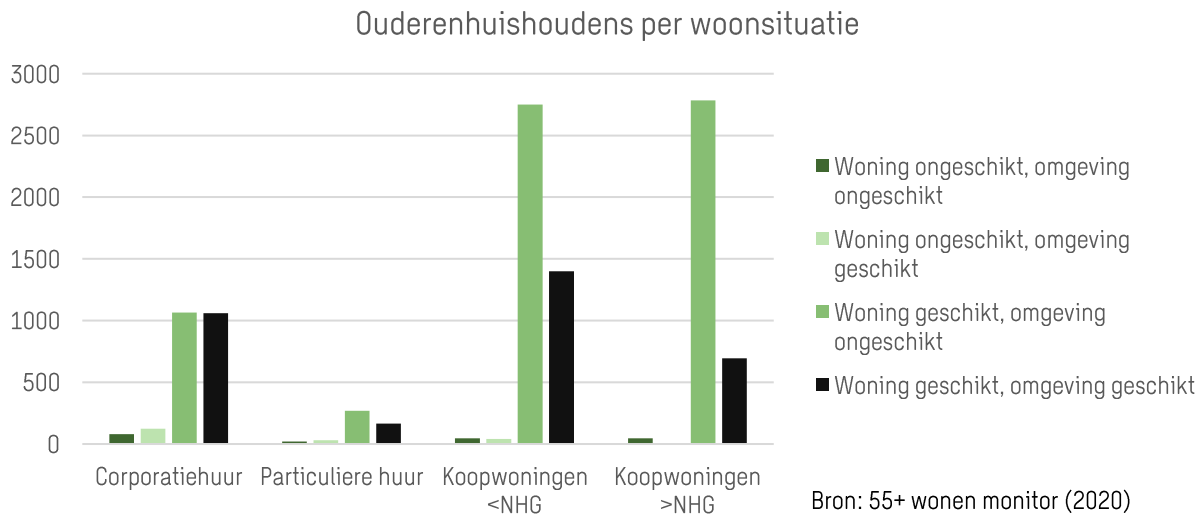
Prognose Wlz indicaties



Geschiktheid woningvoorraad



Bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen (2022)



Bron: 55+ wonen monitor (2020)

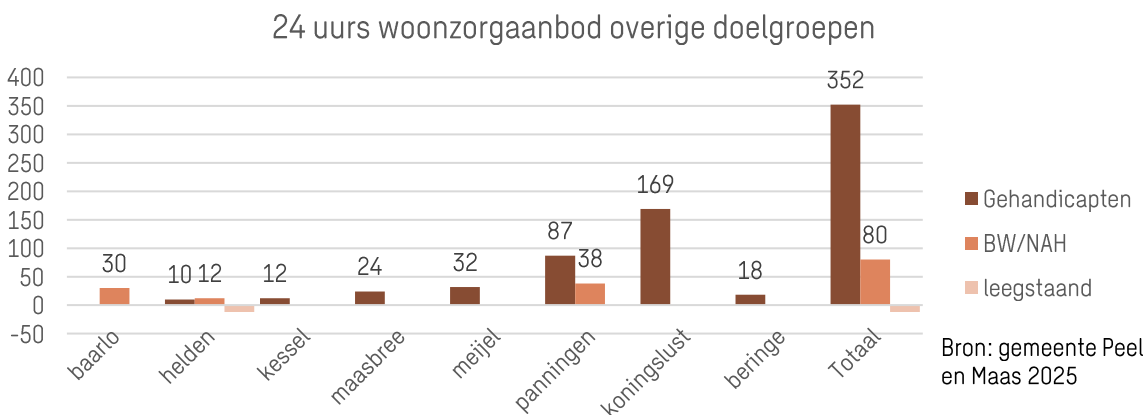
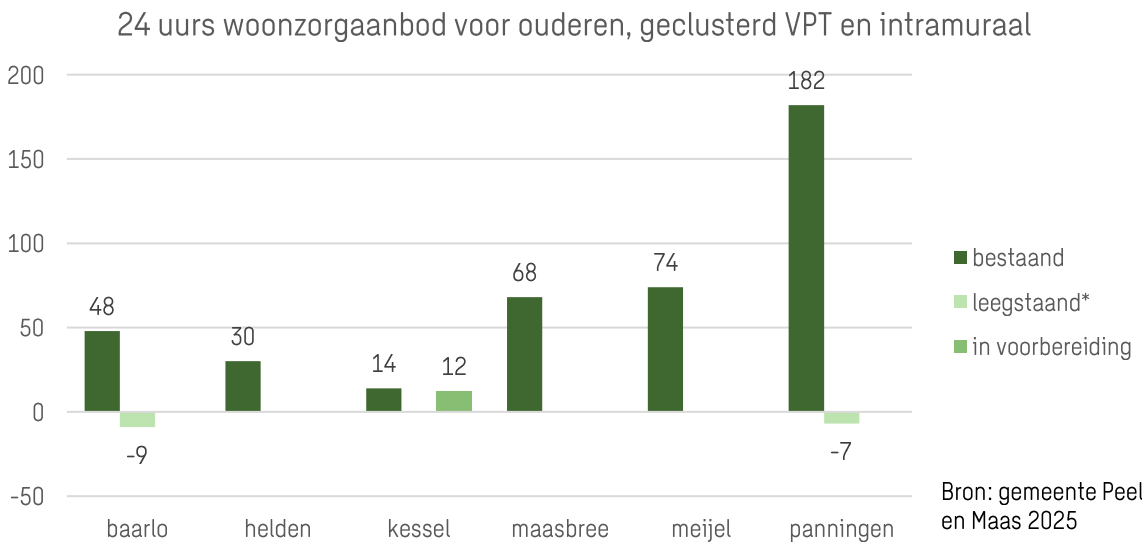
In Peel en Maas worden vergeleken met gemiddeld in Nederland verhoudingsgewijs meer sociale huurwoningen toegewezen aan oudere huishoudens. In 2022 werd in Peel en Maas bijna 40% van de vrijkomende woningen toegewezen aan een huishouden van 65 jaar of ouder. In Peel en Maas bestaat zo'n 17% van de sociale woningvoorraad uit appartementen met lift of seniorenwoningen, waarvan aangenomen mag worden dat ze levensloopbestendig zijn. Daarnaast bestaat 63% uit eengezinswoningen, die grotendeels aanpasbaar zijn. 20% van de sociale voorraad bestaat uit portieketagewoningen zonder lift, die mogelijk niet aanpasbaar zijn.

Op basis van indicatoren van woningen en woonomgeving kan een inschatting worden gedaan in hoeverre ouderen op dit moment in een geschikte woning en woonomgeving wonen. Op basis van de criteria uit onderstaande tabel kan opgemaakt worden dat in Peel en Maas relatief veel woningen geschikt zijn of geschikt zijn te maken. Hoewel er weinig nultredenwoningen in Peel en Maas zijn, biedt het gemiddeld grote woonoppervlak van eengezinswoningen voldoende mogelijkheden tot woningaanpassingen. Wanneer we kijken naar de woonomgeving zien we echter dat veel woningen niet 2 of meer essentiële voorzieningen binnen een straal van 500 meter bereikbaar hebben, waardoor niet de woning, maar de woonomgeving eerder ongeschikt is om oud in te worden voor de ouderen in Peel en Maas. Dit is te verklaren door het relatief grote aantal woningen in het buitengebied en in kleine kernen. Door de mogelijkheid van thuisbezorging van boodschappen en medicijnen en de beschikbaarheid van dorpsvervoer, zijn in de praktijk ook meer landelijk gelegen woningen in Peel en Maas tot op hoge leeftijd door ouderen te bewonen. Binnen de sociale huursector zijn relatief de meeste woningen die zowel bouwkundig als qua woonomgeving geschikt zijn om oud te worden.

	Niet geschikt	Geschikt
Woning	Bovenwoningen en portieketagewoningen, zeer kleine eengezinswoningen	Een woning die reeds geschikt is, of met een beperkte investering geschikt te maken is: Begane grond woningen, woningen met lift en brede eengezinswoningen.
Woonomgeving	Geen essentiële voorzieningen (supermarkt, huisarts, ov halte, apotheek) in de nabijheid	Minimaal 2 essentiële voorzieningen binnen 500 meter bereikbaar.

Bron: 55+ wonen monitor (2020)

Aanbod wonen en zorg



Wanneer we kijken naar het huidige woonzorg aanbod zien we met name in de grotere kernen Panningen, Meijel en Maasbree een groter aanbod aan 24 uren woonvormen voor ouderen.

Voor de overige doelgroepen is het grootste aanbod in Koningslust en Panningen te vinden.

Op basis van het aantal huidige Wlz beschikkingen in Peel en Maas en het aandeel Wlz beschikkingen met een zorgzwaartepakket van 5 of meer in de zorgkantorregio Noord- en Midden Limburg kan de aanvullende 24-uurs zorgbehoefte indicatief worden bepaald. In deze aanvullende 24-uurs zorgbehoefte wordt niet intramuraal voorzien. Sinds de beperking op het toevoegen van nieuwe verpleeghuisplekken vanuit Rijksbeleid blijven doelgroepen vanuit deze aanvullende 24-uurs zorgbehoefte steeds vaker thuis wonen.

Huidige aanbod, vraag en behoefte aan wonen en zorg

	24-uurs woonzorg aanbod	Wlz beschikkingen	Aandeel ZZP 5 of meer	Thuiswonend / alternatief ingevuld
GGZ-wonen	80	80	100%	0
gehandicapten	376	515	68%	-26
verpleging en verzorging	428	530	86%	28

Bron: gemeente Peel en Maas, CBS 2023, CIZ 2025, bewerking Sweco

Behoefte zorggeschikte woonvormen

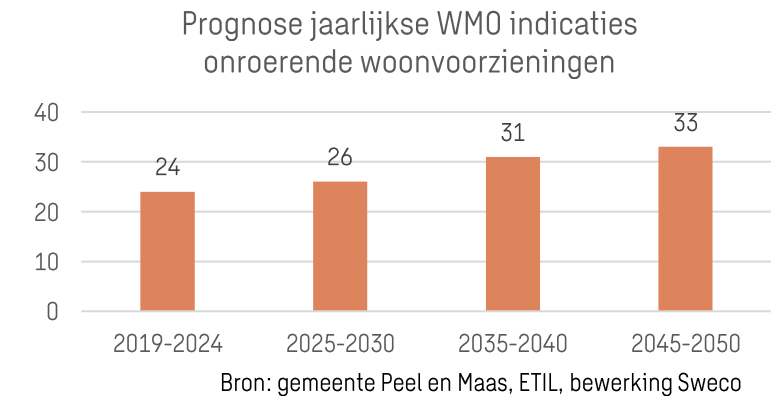
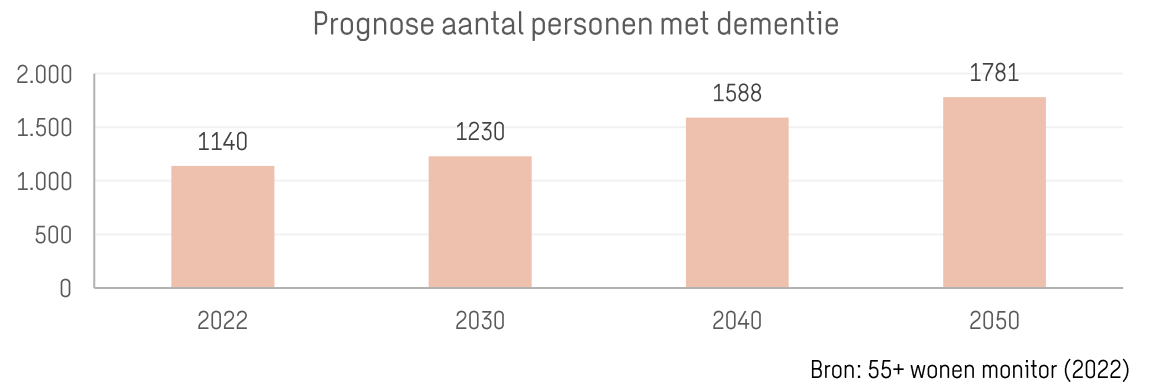
Huidige en geprognosticeerde behoefte **zorggeschikte woonvormen** met 24 uren verpleging en verzorging (intramuraal én geclusterd VPT)

	2025	2030	2040	2050
Aanbod	428	428	440	440
Plancapaciteit		12	?	?
Prognose Wlz beschikkingen	530	689	1.004	1.232
Waarvan Zzp 5 of meer	456	593	863	1.060
Aanvullende zorghuisvestingsbehoefte (zelfstandig zorggeschikt, mantelzorg etc.)	28	153	423	620

Bron: gemeente Peel en Maas, CBS 2023, CIZ 2025, bewerking Sweco

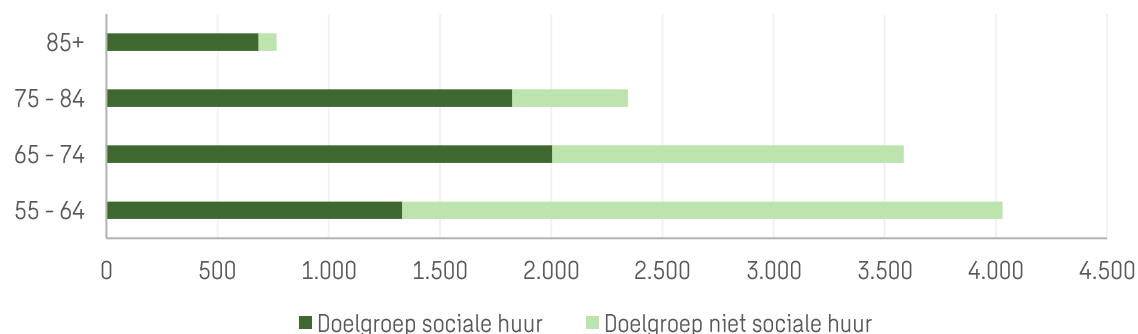
Richting de toekomst zal met name de zware zorgvraag van ouderen (met dementie) sterk stijgen. Het huidige aanbod aan intramurale zorgvoorzieningen zal naar de toekomst toe niet toereikend zijn. Echter is het landelijke beleid erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, waardoor er maar in zeer beperkte mate intramurale woonzorgvoorzieningen zullen worden toegevoegd. Daarom zal naar de toekomst toe ingezet moeten worden op een flexibel aanvullend aanbod aan levensloopbestendige, geclusterde en zorggeschikte woonvormen voor de ouder wordende en steeds vaker zorg behoevende bevolking in Peel en Maas.

Mensen met een lichtere zorgvraag zullen langer thuis blijven wonen. Daarom zal ook een groter deel van de huishoudens in Peel en Maas een beroep doen op roerende en onroerende woonvoorzieningen vanuit de WMO om zelfstandige woningen aan te passen op de veranderende zorgvraag. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het plaatsen van trapliften en badkameradaptaties om de woning toegankelijk te maken. Op basis van de huidige leeftijdsopbouw van aanvragers van onroerende woonvoorzieningen kan richting de toekomst een inschatting van het aantal jaarlijkse aanvragen worden gedaan.

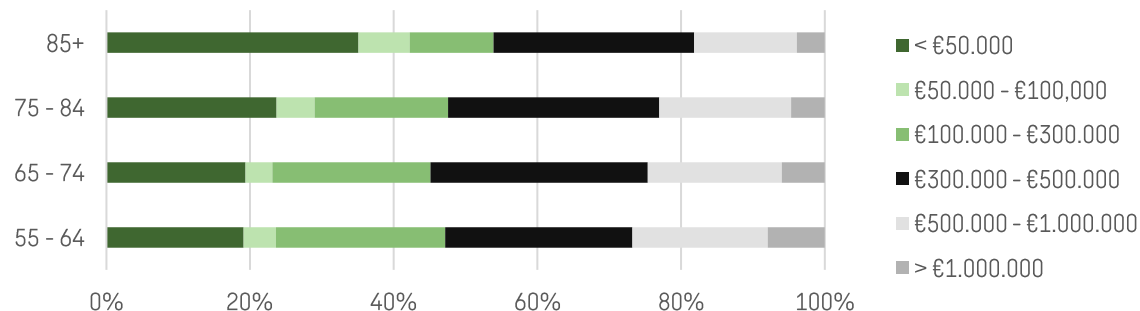


Ouderen – woonbehoefte naar financiële draagkracht

Inkomens van ouderen per leeftijdsklasse



Vermogen inclusief eigen woning oudere huishoudens



Bron: 55+ wonen monitor (2022)

Inkomen, vermogen en woonsituatie van ouderen

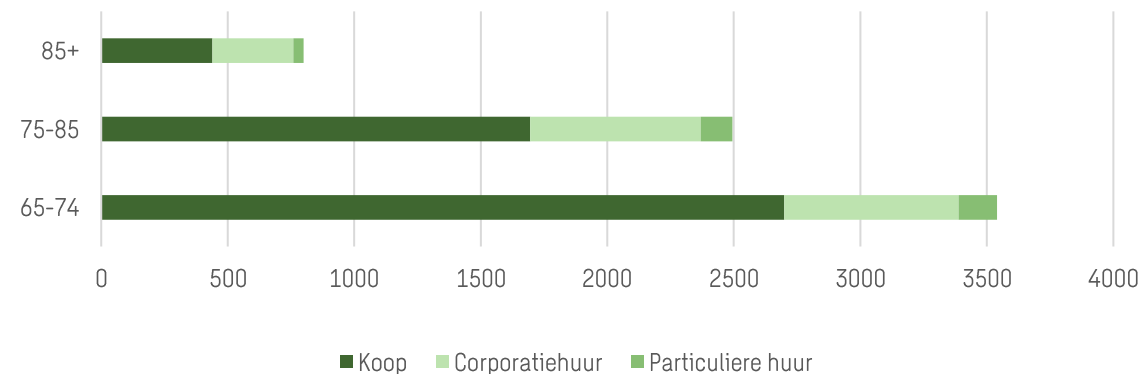
Wanneer we kijken naar het inkomen van ouderen zien we dat naar mate de leeftijd vordert, ouderen naar verhouding vaker binnen de doelgroep sociale huur vallen qua inkomen.

Wanneer we kijken naar het vermogen van ouderen inclusief de eigen woning zien we dat ook onder de oudere huishoudens bijna de helft een vermogen heeft van €300.000 of meer, wat gebruikt kan worden voor de aankoop van een passende woning. Een groot deel van de ouderen heeft echter een vermogen van €50.000 of minder, en is niet in staat is een woning te kopen.

Ouderen in Peel en Maas wonen veelal in een koopwoning. Naarmate ouderen ouder worden wonen ze vaker in een corporatie huurwoning.

De woonbehoefte van ouderen zal op basis hiervan met name liggen in het betaalbare en/of middeldure koopsegment. Oudere ouderen met een zorgvraag zullen vaker aanspraak maken en behoefte hebben aan een sociale huurwoning.

Woonsituatie ouderen



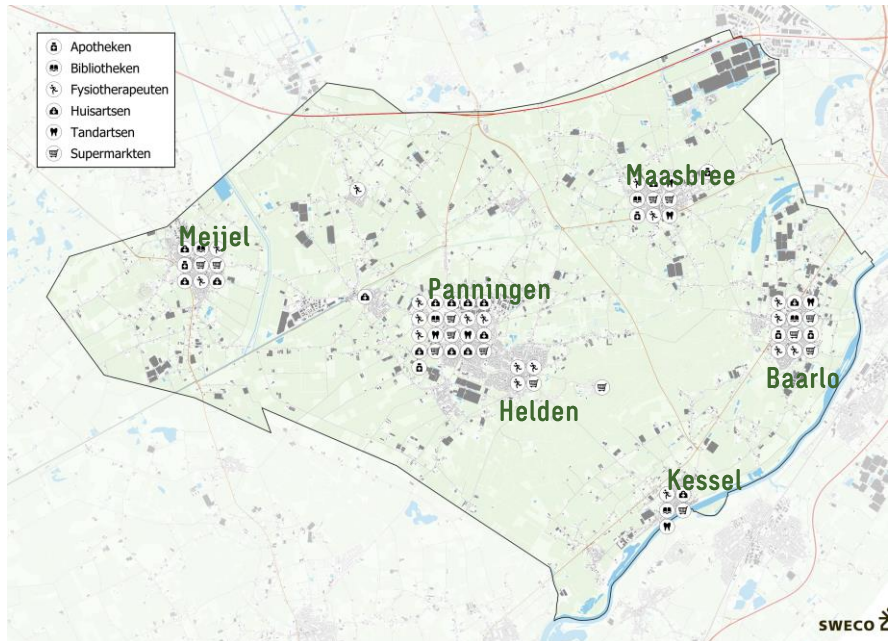
Bron: Monitor huisvesting aandachtsgroepen (2022)

Woonzorg aanbod en voorzieningen

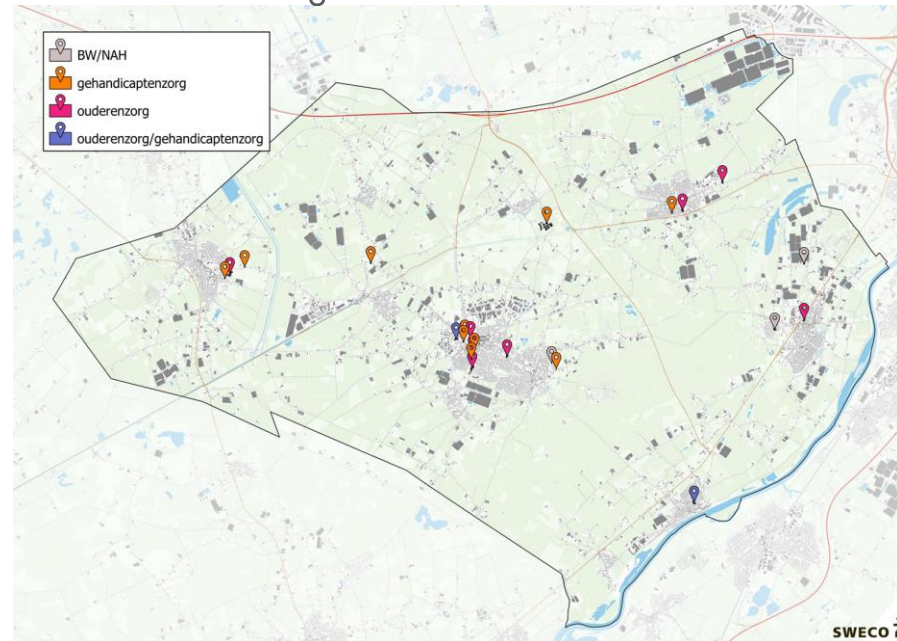
De kernen met de meeste dagelijkse voorzieningen in Peel en Maas zijn Panningen, Meijel, Maasbree, Baarlo, Kessel en Helden. We zien dat de meeste woonzorgvoorzieningen ook geconcentreerd zijn in deze kernen. Een aantal woonzorgvoorzieningen voor specifieke doelgroepen zijn juist buiten de kernen gesitueerd, vanwege de prikkelarme omgeving. Naar de toekomst toe kan het zinvol zijn om bij het toevoegen van woonvormen voor ouderen met een variërende zorgvraag te letten op locatie specifieke kenmerken.

Hoewel ouderen met een zware zorgvraag minder gebruik maken van voorzieningen en is het niet noodzakelijk dat deze specifieke zware zorg voorzieningen in kernen met voorzieningen gerealiseerd worden, maar voor andere woonvormen waar ouderen voor een groot deel zelfstandig wonen is de nabijheid van voorzieningen óf een goed informeel zorgnetwerk essentieel.

Voorzieningenaanbod in Peel en Maas



24-uurs woonzorgaanbod in Peel en MAas



Introductie BSR-leefstijlen

Over de BSR-leefstijlen

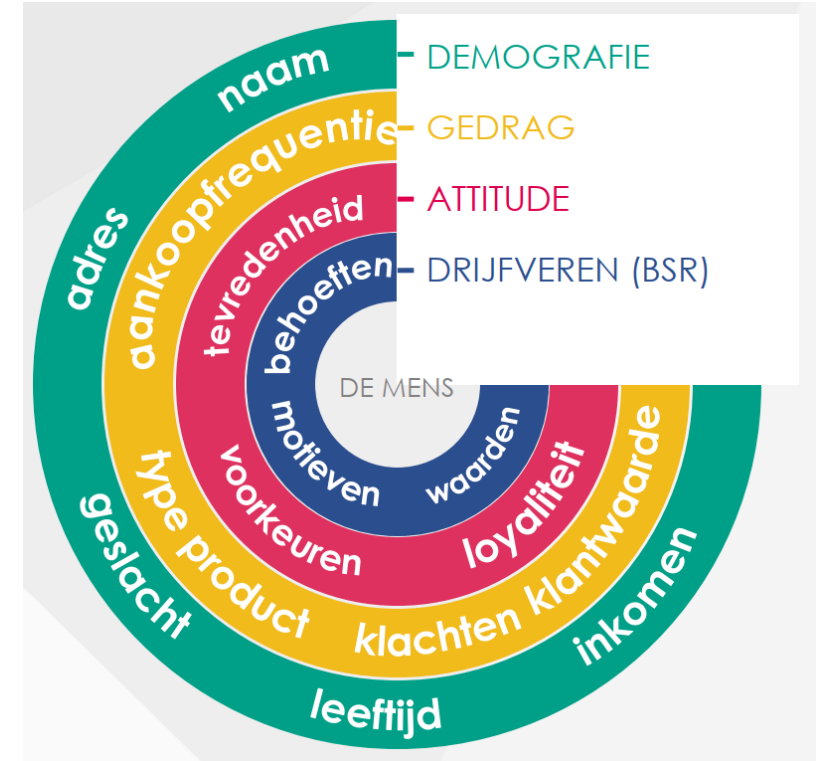
Een fijne, gezonde leefomgeving is meer dan de gebouwde omgeving. Het zijn de mensen die geluk en gezondheid ervaren in hun buurt, die het wonen werkelijk beleven. Vierkante meters en prijs zijn essentiële aspecten van gebiedsontwikkeling en woningbouw, maar ze voldoen niet om leefbare gebieden vorm te geven met een duurzame blik op samenleven in de toekomst. Juist die perceptie van bewoners meten wij met onze BSR-leefstijlsegmentatie Woonbeleving.

Het wetenschappelijk onderbouwde BSR-model biedt de mogelijkheid om doelgroepen te definiëren op verschillende thema's. In de Woonbeleving segmentatie zien we zes onderscheidende belevingswerelden ten aanzien van thema's als woonomgeving, duurzaamheid, mobiliteit, participatie, verhuizen en levensloopbestendigheid.

Voordelen

Segmentatie biedt inzicht in hoe verschillende doelgroepen aankijken tegen thema's als:

- Ontmoeting in de wijk
- Ideale woning
- Ideale buurt
- Voorziening
- (Deel)mobiliteit
- Duurzaamheid
- Levensloopbestendigheid
- Motieven voor verhuizen
- Gezondheid en geluk in relatie tot de leefomgeving



BSR leefstijlen

Eigenzinnige bewoners

Persoonlijkheid: creatief, evenwichtig, avontuurlijk en intelligent.
Woon- en leefstijl: milieubewust, inspiratie, authentiek, bijzonder, exclusief, ruimte, sfeervol en licht.
Locatie: locatie is belangrijker dan de woning zelf, dichtbij openbaar vervoer en uitvalswegen.
Buurt: actief in de buurt en open voor ontmoetingen.

Actieve bewoners

Persoonlijkheid: gezellig, spontaan, vrolijk, creatief, avontuurlijk en impulsief. Sterk karakter en geïnteresseerd in anderen.
Woon- en leefstijl: gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier en actie.
Locatie: aan een park, in het centrum of aan het water, kindvriendelijk en mogelijkheden voor sport en ontspanning
Buurt: levendig en iedereen is welkom.

Exclusieve bewoners

Persoonlijkheid: doelgericht, ondernemend, zelfverzekerd en sterk, eigenzinnig karakter.
Woon- en leefstijl: ruimte, luxe, modern, bijzonder en exclusief.
Locatie: aan de rand van het centrum of in een buitenwijk. Bij voorkeur locatie dichtbij werk. Privacy en eigen parkeerplaats belangrijk.
Buurt: ruim en lommerrijk. Wonen met gelijkgestemden, herkenbaarheid belangrijker dan diversiteit qua mensen en woningen. Mensen zijn op zichzelf, contact met burens blijft beperkt.

Comfortabele bewoners

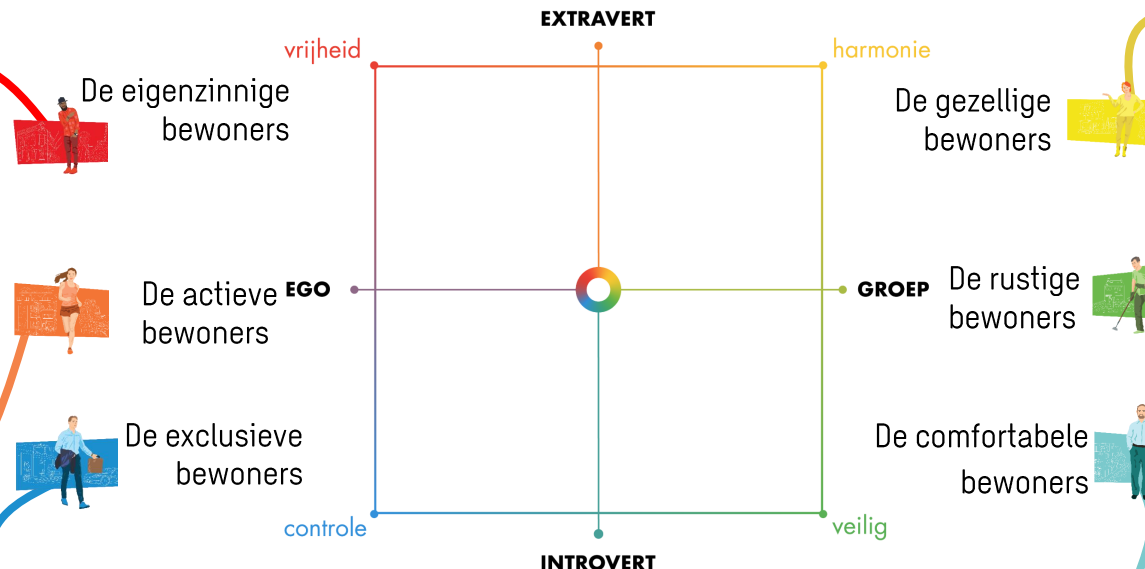
Persoonlijkheid: bedachtzaam, evenwichtig, serieus, kalm en intelligent.
Woon- en leefstijl: privacy, vertrouwd, comfort, open voor duurzaamheid.
Locatie: goede praktische voorzieningen
Buurt: rust en veiligheid in de buurt, weinig contact met burens, wonen met gelijkgestemden.

Gezellige bewoners

Persoonlijkheid: Hartelijk, gezellig, behulpzaam, spontaan, vrolijk en zachttaardig.
Woon- en leefstijl: gezelligheid, gezinsvriendelijk, sociaal contact, vertrouwd, warm, genieten, gemoedelijk en knus.
Locatie: kindvriendelijk en nabij scholen en winkels
Buurt: het is belangrijk om onderdeel te zijn van een buurt, dat je altijd kunt aankloppen bij de burens en dat je voor elkaar zorgt.

Rustige bewoners

Persoonlijkheid: bedachtzaam, gemoedelijk, gewoon, kalm en serieus, niet ondernemend.
Woon- en leefstijl: privacy, rust, praktisch en vertrouwd. Niet veeleisend of uitgesproken. Minder open voor duurzaamheid.
Locatie: rustig en veilig, netjes en schoon.
Buurt: niet veel contact, leven in kleine kring.



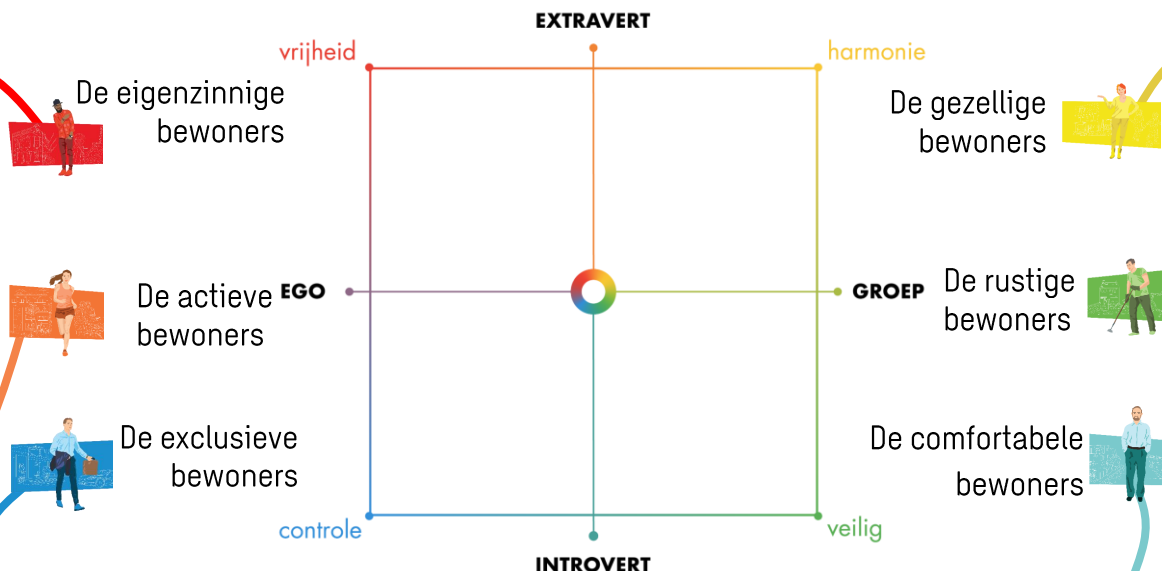
BSR leefstijlen - ouderen

Eigenzinnige bewoners

Eigenzinnige ouderen staan nog **volop in het leven**. Deze ouderen willen zich dan ook absoluut niet laten tegenhouden door het ouder worden. De rode oudere is niet oud en wordt ook niet oud, vinden zij zelf. Ze zullen ouder worden eerder **ontkennen** dan omarmen, ook al is het soms beter als ze toch de nodige maatregelen nemen.

Actieve bewoners

Actieve bewoners **denken liever niet na over het ouder worden**, maar zal het minder sterk ontkennen. Ze zijn wat **afwachtend**, maar niet bang om de touwtjes in handen te nemen als ze iets moeten organiseren. Deze groep heeft goede contacten met de buurt en een hechte vriendenkring, dit **vangnet** geeft de oranje oudere een gevoel van steun en zekerheid.



Gezellige bewoners

Gezellige ouderen worden sterk **beïnvloed door de mening van hun omgeving** en dan vooral die van familie. Ze **weten dat ze ouder en minder mobiel worden**, maar ze zijn wat **afwachtend** ingesteld. Ze zullen niet snel zelf initiatief nemen, maar als een familielid aandringt zullen zij toch overstag gaan om bijvoorbeeld een woningaanpassing te doen.

Exclusieve bewoners

Exclusieve bewoners gaan het meest **pragmatisch en proactief** met ouder worden. Ze **houden niet van verrassingen**, houden graag de controle en zorgen dat ze goed voorbereid zijn. Niks is erger dan gezichtsverlies en afhankelijkheid. Zij **beginnen eerder met oriënteren** dan de andere leefstijlgroepen en nemen vooral zelfstandig beslissingen.

Comfortabele bewoners

De meeste ouderen met een comfortabele leefstijl vinden het **erg belangrijk dat hun woning levensloopbestendig is**. Ze zijn zich **bewust van het ouder worden** en zorgen ervoor dat ze zo comfortabel mogelijk kunnen leven. Ze wonen graag **zo lang mogelijk zelfstandig** en nemen daar **op tijd maatregelen** voor.

Rustige bewoners

Tot slot zijn er de ouderen met een rustige leefstijl. Deze groep **voelt zich al vroeg oud**. Ze laten het ouder worden over zich heen komen en **durven geen risico's te nemen**. Het liefst **veranderen ze zo min mogelijk** aan hun huidige situatie en houden alles zoals het nu is. Want nu gaat het goed.

BSR leefstijlen >55 in Peel en Maas

EXTRAVERT

vrijheid

harmonie

De eigenzinnige bewoners

De gezellige bewoners

De actieve bewoners

De rustige bewoners

De exclusieve bewoners

De comfortabele bewoners

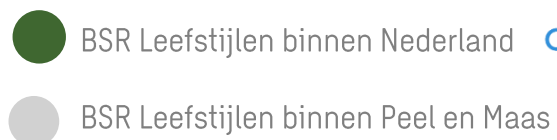
EGO

GROEP

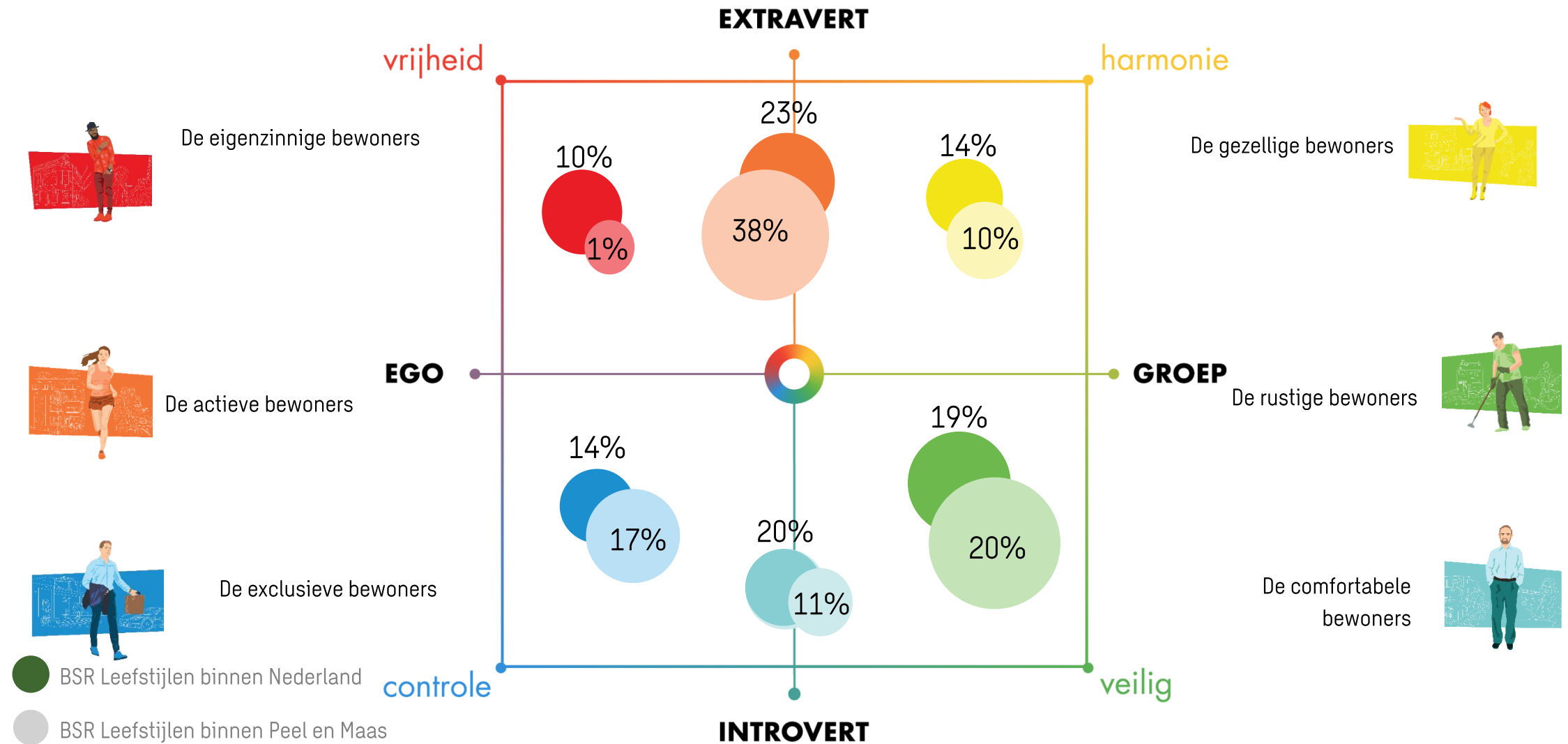
controle

veilig

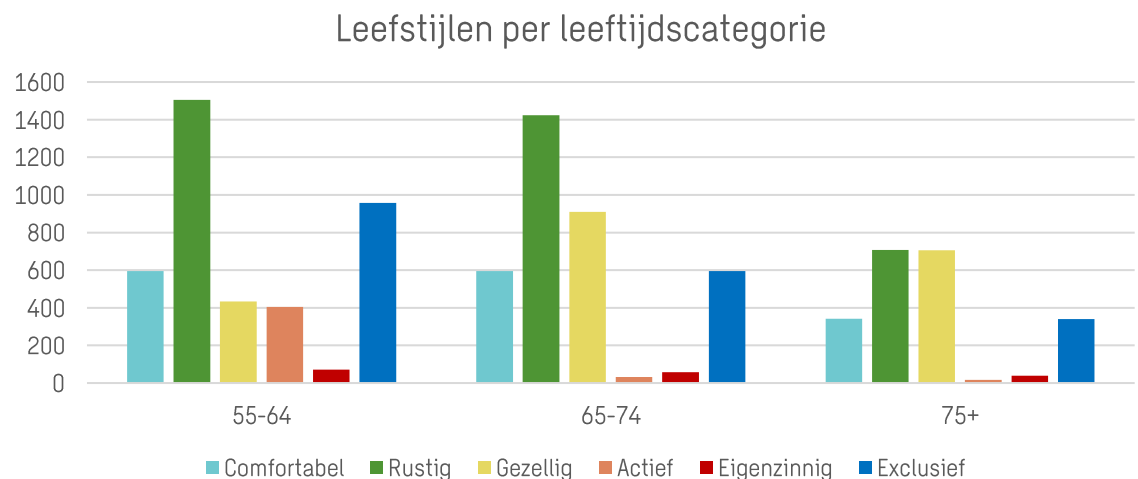
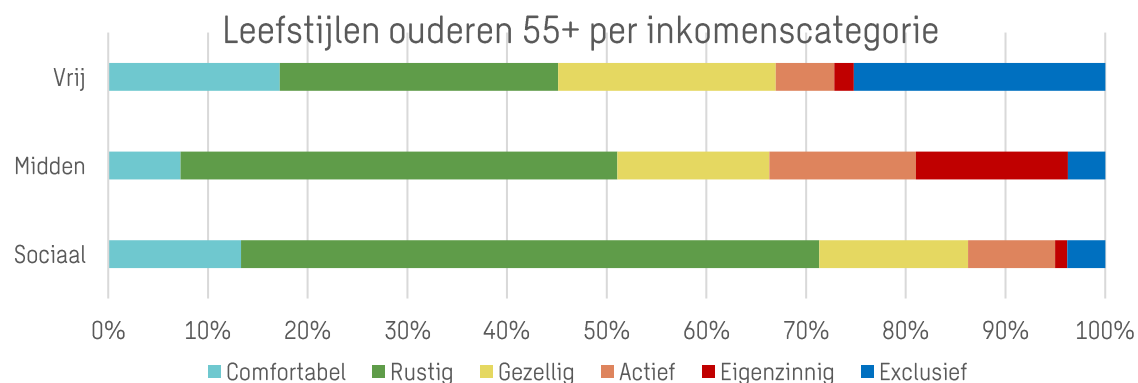
INTROVERT



BSR leefstijlen <55 in Peel en Maas



BSR leefstijlen ouderen in Peel en Maas



Verdeling BSR-leefstijlen per inkomenscategorie

In Peel en Maas zien we onder ouderen met een hoger inkomen relatief veel exclusieve bewoners. Daarnaast is ten opzichte van andere inkomenscategorieën het aandeel gezellige en comfortabele bewoners groter. In absolute zin is ook de groep rustige bewoners nog groot. Onder ouderen met een middeninkomen zien we opvallend meer actieve en eigenzinnige bewoners en relatief minder exclusieve en comfortabele bewoners. In absolute zin is de groep rustige bewoners de grootste groep. Onder ouderen in de doelgroep sociale huur hebben het vaakst een rustige leefstijl. Dit is onder 55-plussers in Peel en Maas sowieso de grootste leefstijlgroep.

Verdeling BSR-leefstijlen per leeftijdscategorie

Rustige bewoners zijn onder alle leeftijdsgroepen het meest aanwezig. Onder de ouderen onder de AOW leeftijd is daarnaast het aandeel exclusieve bewoners vrij hoog. Onder ouderen boven de 65 is het aandeel gezellig bewoners vrij hoog.

Behoefte ouderen op basis van BSR-leefstijlen

Rustige bewoners zijn eerder zorgbehoefstig dan gemiddeld en hebben minder vaak een netwerk waar ze op terug kunnen vallen. Zij zijn vaker afhankelijk van de hulp en zorg die vanuit de 'formele' instanties wordt geboden. Dit is voor het gemeentelijk beleid dus mogelijk een aandachtspunt. Het aandeel gezellige bewoners onder de oudere huishoudens zal meer dan gemiddeld informele zorg uit het eigen netwerk ontvangen. Zij zullen het eerst op deze manier willen oplossen en doen daarna een beroep op de formele aanbieders van zorg. Dit geldt ook voor de actieve bewoners. De exclusieve ouderen in Peel en Maas zijn het meest pragmatisch en zullen in meer dan gemiddeld zelf in staat zijn hun woon/zorg situatie aan te passen aan hun behoeften. Dit geldt ook voor de comfortabele bewoners.

Conclusie woonbehoefte van ouderen

- Het aantal oudere huishoudens in de leeftijd 65-80 neemt tot 2040 nog toe en zwakt daarna af, terwijl het aantal 80+ huishoudens tot 2050 gestaag blijft stijgen.
- Hoewel ouderen steeds langer vitaal blijven, blijft over het algemeen gelden: hoe ouder, hoe groter de zorgbehoefte. De verwachting is dan ook dat richting 2050 de Wlz zorgvraag vanuit ouderen verdubbeld is ten opzichte van 2024 (+ca. 550 indicaties).
- De huidige woningvoorraad in Peel en Maas is relatief eenvoudig aan te passen op een toenemende zorgbehoefte, omdat veel woningen een relatief groot woonoppervlak hebben. De bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen in sommige kernen is wel een uitdaging, maar kan door een goed netwerk aan informele zorg en bezorg en vervoersdiensten worden ondervangen.
- In de zachte plancapaciteit kan ruimte gezocht worden voor een flexibel aanvullend aanbod aan 0-treden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Over het algemeen geldt hoe ouder de oudere, hoe lager het inkomen en vermogen. Woonvormen voor oudere ouderen met een zwaardere zorgvraag zullen een accent op sociale huur en goedkope koop hebben, en woonvormen voor vitale ouderen zonder zware zorgvraag eerder op reguliere koop. Een flexibel woonzorgaanbod is toekomstbestendig: Immers een 0-tredenwoning waar nu iemand woont met een lichte zorgvraag, zou in de toekomst ook 24 uren zorg kunnen ontvangen of juist bewoond kunnen worden door een starter.
- Hoewel ouderen over het algemeen minder verhuiscapabel zijn, kan een woonaanbod dat aansluit op hun (toekomstige) woonzorgbehoefte hen over de streep trekken. Met name de pragmatische ouderen met een comfortabele of exclusieve leefstijl sorteren hier eerder op voor en zullen al voordat ze zwaar zorgbehoevend zijn willen doorstromen naar een meer passende woning. Gezellige bewoners zullen eerder doorstromen wanneer ze hiertoe worden aangespoord door hun eigen netwerk, of wanneer ze een woonalternatief geboden wordt, waarbij hun eigen netwerk bereikbaar blijft.

Praktijkvoorbeelden



Binnentuin Hof Lindebeek – Stevensbeek

24 woningen, koop en huur inclusief ontmoetingshuis en gezamenlijke tuin
Binnentuin Hof Lindebeek is een zorgzame woongroep waar men naar elkaar omkijkt en zorg draagt voor de omgeving en natuur. Er geldt geen specifieke doelgroep, maar men omarmt het zorgen voor elkaar. Hierdoor zou de druk op formele zorg ontzien kunnen worden wanneer lichte zorgtaken voor de oudere bewoners door de jongere bewoners kunnen worden uitgevoerd. Woningen kunnen door de initiatiefnemers zelf levensloopbestendig gerealiseerd worden. Dit woningtype sluit aan bij de relatief grote groep gezellige ouderen in de landelijke kernen van Peel en Maas.



Brinkpark - Blokker

In Blokker is een voormalig verzorgingshuis getransformeerd naar 68 geclusterde woningen voor ouderen. De woningen worden in het sociale segment verhuurd door Woonzorg Nederland. Er is een ontmoetingsruimte waar activiteiten voor en door bewoners worden georganiseerd. Het complex is gelegen vlakbij dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer. Door de clustering van de woningen kan zorg efficiënt aan huis geleverd worden. Dit woningtype sluit aan bij een grote groep rustige ouderen in Peel en Maas in de centrumdorps kernen nabij voorzieningen.



De Borgstee - Vledder

De Borgstee bestaat uit 16 koop en 16 huurappartementen, die het dorp zelf heeft ontwikkeld. In de Borgstee is zowel ruimte voor informele (mantel)zorg als professionele 24 uren zorg. Een deel van de bewoners in De Borgstee woont in kleine woonleefgroepen, waarmee privacy van het eigen appartement wordt gecombineerd met structuur, opvang, veiligheid en de dagelijkse activiteiten binnen de woonleefgroep. De andere bewoners hebben eigen appartementen en kunnen indien gewenst gebruik maken van de algemene ruimtes en gezamenlijke activiteiten. Dit woningtype sluit aan bij de groep comfortabele ouderen in Peel en Maas.

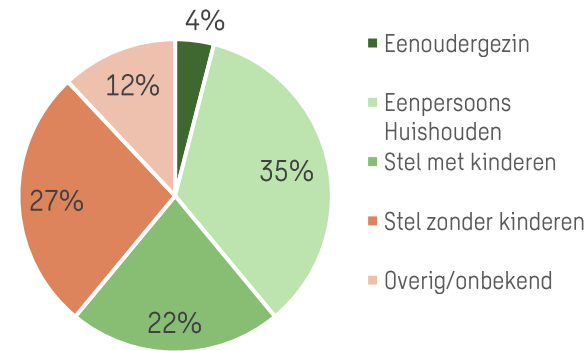


B. Buitenlandse Migratie

Arbeidsmigranten

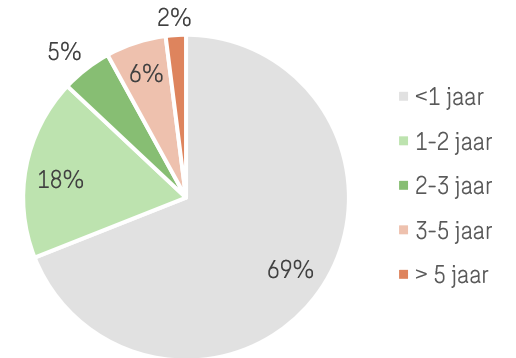
- Om de potentiële permanente huisvestingsbehoefte vanuit arbeidsmigranten te bepalen maken we gebruik van het [onderzoek van Decisio uit 2024](#) voor de provincie Limburg. Dit onderzoek is gebaseerd op data uit 2022.
- In 2022 zijn er 1.785 BRP geregistreerde arbeidsmigranten in Peel en Maas. Tussen 2017 en 2022 was de groei van het aantal BRP geregistreerde arbeidsmigranten in Peel en Maas 17%. Naast een grotere instroom heeft ook de wettelijke verplichting om arbeidsmigranten met een verblijfsduur van +4 maanden zich in te laten schrijven in de BRP hieraan bijgedragen. Arbeidsmigranten vormen 4% van het totaal aantal inwoners van Peel en Maas in 2022.
- De geprognosticeerde groei tussen 2022 en 2030 in Noord Limburg is **5.575** arbeidsmigranten. Naar rato van het aantal arbeidsmigranten in Peel en Maas in 2022, zou de geprognosticeerde groei voor Peel en Maas uitkomen op een toename van **871** arbeidsmigranten tot 2030.
- Rekening houdend met een permanente huisvestingsbehoefte van **13-22%** (niet-short-stay) en een gemiddelde bezetting van 1,5 arbeidsmigranten per woning is de woonbehoefte voor deze doelgroep zo'n **75-128** woningen tussen 2022 en 2030. We gaan er vanuit dat 50% hiervan reeds is opgenomen in de huishoudenprognoses en voor 50% aanvullende behoefte is. Dit komt neer op een aanvullende behoefte van **5-10 woningen per jaar**.
- Deze aanvullende woningvoorraad zou grotendeels uit betaalbare huurwoningen van corporaties en/of andere verhuurders moeten bestaan. Een deel van deze behoefte zou in de vorm van flex-woningen gerealiseerd kunnen worden. De vraag in het koopsegment zal naar verwachting beperkt zijn. In de praktijk hebben alleen arbeidsmigranten die 5 jaar of langer in Peel en Maas wonen een koopwoning. Hoewel arbeidsmigranten gemiddeld langer blijven wonen, is het aandeel arbeidsmigranten dat langer dan 5 jaar in de gemeente woont beperkt (2%).

samenstelling huishoudens
arbeidsmigranten Noord-Limburg



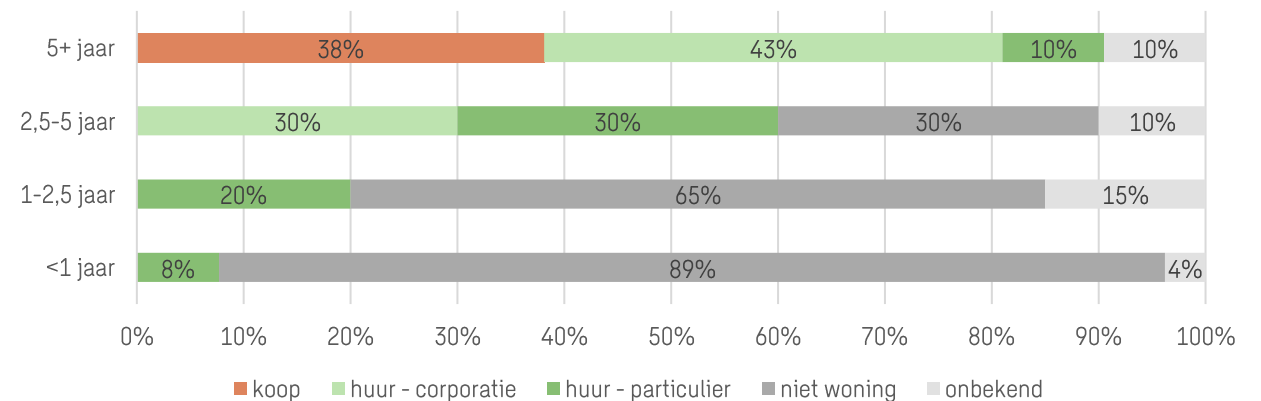
Bron: decisio 2024

Arbeidsmigranten naar verblijfsduur



Bron: decisio 2024

woonsituatie arbeidsmigranten naar verblijfsduur 2022

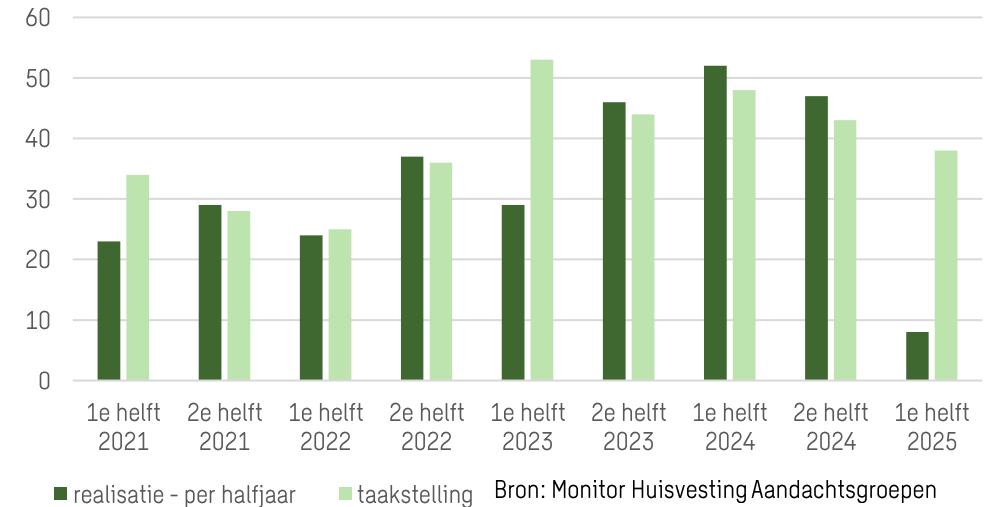


Bron: Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen (2022)

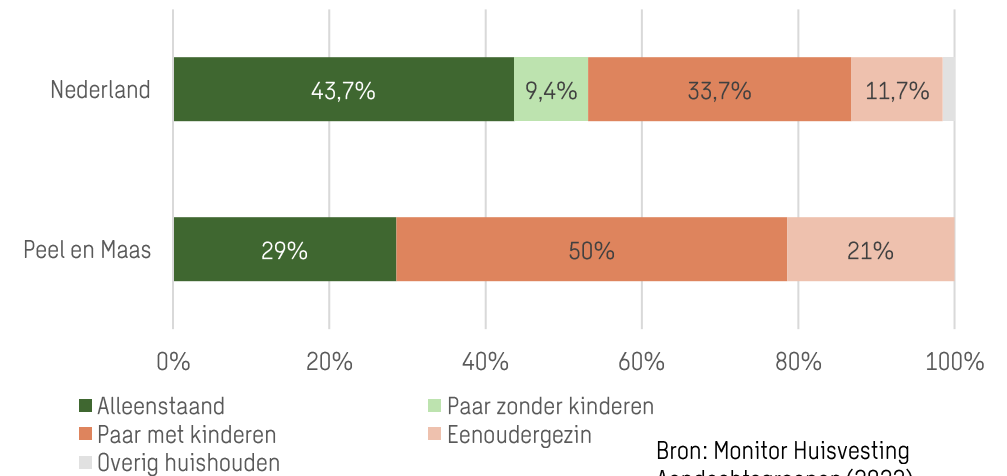
Statushouders

- De gemiddelde taakstelling in Peel en Maas was tussen 2021 en 2025 tussen de **25 en 50 statushouders per half jaar**. Dit betekent een jaarlijkse huisvestingsbehoefte van tussen de 50 en 100 statushouders.
- De meest recente cijfers van de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen uit 2022 geven weer dat ten opzichte van gemiddeld in Nederland er relatief veel huishoudens met kinderen onder statushouders in Peel en Maas waren. Recente ontwikkelingen laten echter een veel hogere instroom vanuit alleenstaanden en alleengaanden zien.
- Alle statushouders in Peel en Maas worden regulier gehuisvest. Rekening houdend met een gemiddelde huishoudengrootte van 2,7 statushouders per huishouden, betekent dit een woonbehoefte van **18-37** woningen per jaar. In de prognoses wordt deels rekening gehouden met migratie. We gaan er van uit dat hierin rekening is gehouden met zo'n 50% van de woonbehoefte vanuit statushouders. Aanvullend is dus behoefte aan **9-18** woningen per jaar vanuit statushouders.
- De woonbehoefte bestaat deels uit grote woningen voor grote gezinnen en deels uit kleine appartementen voor kleine huishoudens.
- **N.B. In deze benadering is geen rekening gehouden met het huidige voornemen van de rijksoverheid om het asielbeleid te herzien.**

Taakstelling en realisatie huisvesting



Samenstelling huishoudens statushouders

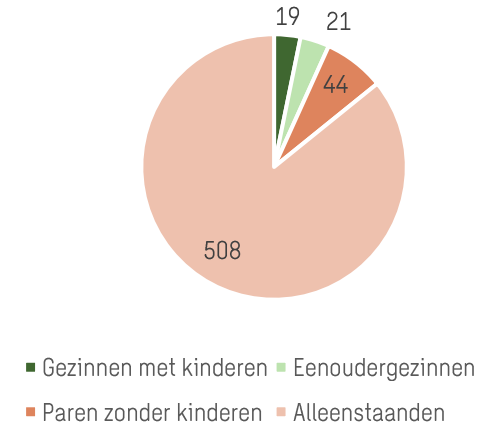


Oekraïners

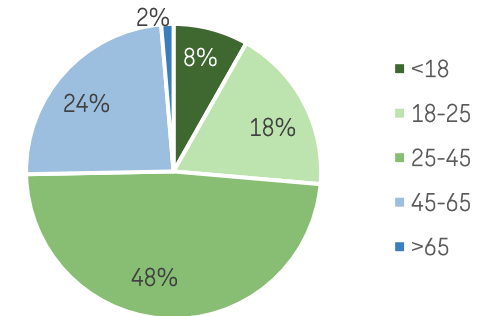
- Er waren in 2024 **773 Oekraïners** ingeschreven in Peel en Maas, verdeeld over ca. **600 huishoudens**.
- De Oekraïners in Peel en Maas wonen op **419 adressen**. Bij **93 adressen** is het aantal bewoners ten opzichte van 1 januari 2022 verminderd of gelijk gebleven. Hierbij is waarschijnlijk sprake van zelfstandige bewoning.
- 30%* van de Oekraïners wil in Nederland blijven, ook als Oekraïne weer veilig is.
- Bovenop de 93 adressen waarbij vermoedelijk al sprake is van zelfstandige bewoning, leidt dit tot een aanvullende potentiële permanente woonvraag van **87 woningen**
- **Het is echter onduidelijk welke mogelijkheden Oekraïners zullen hebben om in Nederland te blijven wonen wanneer de Richtlijn Tijdelijke Bescherming komt te vervallen. In de behoefteberekening is de woonbehoefte van Oekraïners daarom opgenomen in de marktruimte voor tijdelijke woningen.**

* Volgens WODC onderzoek Tijdelijk thuis (november 2024)

Oekraïense huishoudens naar samenstelling

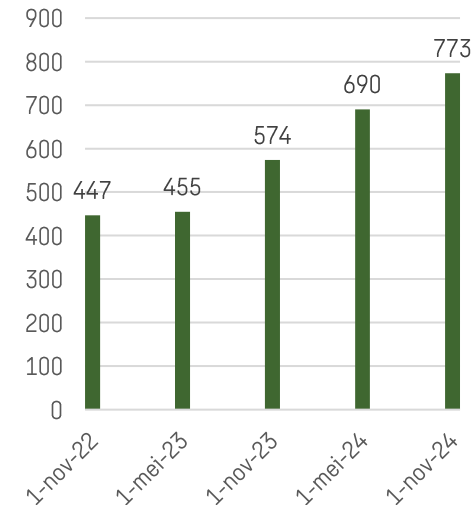


Leeftijdsoopbouw Oekraïners in Peel en Maas

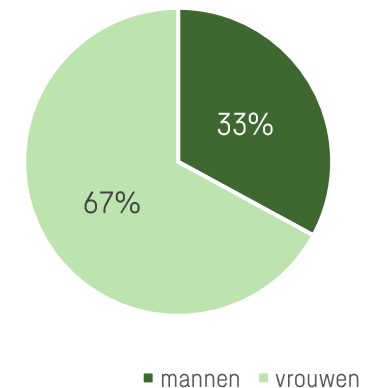


Bron: CBS 2024

Aantal Oekraïners gevestigd in Peel en Maas



Verhouding Oekraïense Mannen / Vrouwen



Bron: CBS 2024

Conclusie

Buitenlands migratie naar Peel en Maas bestaat de afgelopen jaren hoofdzakelijk uit arbeidsmigranten, statushouders en Oekraïners. Arbeidsmigranten en Oekraïners verblijven veelal in eerste instantie in tijdelijke verblijfsaccomodaties. Statushouders in Peel en Maas worden regulier gehuisvest.

Voor de doelgroepen arbeidsmigranten en statushouders wordt tot 2030 een groei verwacht. Een deel van deze groei wordt al opgevangen door de reguliere huishoudenprognoses. In de laatste prognoses wordt buitenlandse migratie echter structureel te laag ingeschat. In de behoefteberekening richting 2030 gaan we er vanuit dat de huishoudenprognose slechts 50% van de geprognosticeerde huishoudengroei vanuit arbeidsmigratie en statushouders dekt. Voor Oekraïners nemen we aan dat de instroom de komende jaren afzwakt. Omdat hun verblijfsstatus onzeker is, gaan we er van uit dat hun woonbehoefte in tijdelijke / flexibele woonvormen kan worden opgevangen.

In de naastgelegen tabel is de woonbehoefte vanuit verschillende doelgroepen vanuit buitenlandse migratie uiteengezet.

	2025-2030	Jaarlijkse behoefte
Arbeidsmigranten	50-100 woningen	5-10 woningen
Statushouders	30-80 woningen	6-8
Permanente woonbehoefte buitenlandse migratie	80-180woningen	11-18 woningen
Oekraïners*	87 woningen	
Tijdelijke woonbehoefte buitenlandse migratie	87 woningen	

*Vanwege de onzekere verblijfsstatus van Oekraïners is de woonbehoefte van deze doelgroep niet opgenomen in de permanente woonbehoefte, maar in tijdelijke woonbehoefte.



C. Impact grootschalige regionale ontwikkelingen

Novex de Peel, Limburg Centraal en ontwerpend onderzoek Noord-Limburg ‘Veerkrachtig Divers’

NOVEX de Peel

Het NOVEX de Peel programma is voornamelijk gericht op thema's als natuur, landbouw en recreatie. Toch heeft het ook effect op de woningbouwopgave. In het ontwikkelperspectief Novex de Peel worden verschillende woonmilieus onderscheiden: centrale steden, verstedelijkte kernen, leefbare dorpen en schaalsprong brainport. Alle kernen binnen Peel en Maas vallen qua schaal en ligging onder de categorie 'leefbare dorpen'. Voor dit type woonmilieu worden de volgende denkrichtingen voor de woonomgeving genoemd:

- Beperkte woningbouw, primair binnensdorps, geen grootschalige woningbouw.
- Kleinschalige biobased uitbreiding voor de lokale bevolking
- Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing
- Behoud basale voorzieningen in het dorp met goed bereikbare stedelijke voorzieningen.

Vooralsnog zijn grootschalige woningbouwontwikkelingen geen logische stap voor Peel en Maas. Dat blijkt ook uit het ontwerpend onderzoek Noord-Limburg 'Veerkrachtig divers'.

Limburg Centraal

De Provincie Limburg, Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht werken samen om de regio te versterken rondom de zes Limburgse OV-Knooppunten binnen Limburg Centraal. In potentie is hier binnen 1,5 km rondom de treinstations een aanvullende ontwikkelpotentie van 20-25 duizend woningen bovenop de Woondeal afspraken. Venlo, Weert en Roermond vormen de belangrijkste centrumsteden in Noord-Limburg, waar Peel en Maas strategisch tussen is gelegen. De kwaliteitsimpuls vanuit Limburg Centraal zal enerzijds zorgen voor een trek naar de steden vanuit Peel en Maas, vanwege werk of studie. Anderzijds zullen hogere vierkante meter prijzen en een meer stedelijk woningaanbod in deze steden ook inwoners naar het landelijker gelegen Peel en Maas trekken.



Potentiële instroom vanuit regiogemeenten

Binnen de regio van Peel en Maas zijn er enkele gemeenten met een sterke verhuisrelatie naar Peel en Maas die nog niet aan hun benodigde harde plancapaciteit zitten, zoals bijvoorbeeld Deurne, Horst aan de Maas en Roermond.

Venlo, Leudal, Deurne, Horst aan de Maas, Eindhoven en Roermond zijn de zes gemeenten met de grootste verhuisbewegingen naar Peel en Maas tussen 2019 en 2024.

Op basis van de harde plancapaciteit uit 2023, aangevuld met 25% van de zachte plannen en rekening houdend met een planuitval van 30% is de aangenomen reële plancapaciteit van deze gemeenten in totaal **18.157** woningen tot 2040.

De huishoudenontwikkeling van deze gemeenten tussen 2024 en 2040 is **33.450**. Het totale tekort aan plannen komt hiermee op **15.293** woningen.

Op basis van het historisch aandeel verhuizingen naar Peel en Maas binnen het totaal aantal verhuizingen vanuit deze zes gemeenten tussen 2019 en 2023 kan de verhuiskans worden ingeschat.

Door de verhuiskans met het potentiële tekort aan plannen te vermenigvuldigen ontstaat de potentiële instroom vanuit deze zes gemeenten naar Peel en Maas. Tot 2040 is deze potentiële instroom zo'n **99** huishoudens.

Dit komt neer op een aanvullende potentiële jaarlijkse behoefte tot 2035 van **10** woningen per jaar.

De berekening van de potentiële jaarlijkse behoefte vanuit regiogemeenten naar Peel en Maas is een momentopname en sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het planaanbod. Monitoring en regionale afstemming is essentieel om de toekomstige overloop beter te kunnen inschatten.

	Reële plancapaciteit 2023-2040	Huishouden prognose 2024- 2040	Resterende woon behoefte	Aandeel verhuizingen naar Peel en Maas 2019-2023	Potentiële instroom Peel en Maas
Venlo	1612	1240	-372	11,1%	-41
Leudal	242	-300	-542	6,4%	-35
Deurne	614	1730	1116	5,1%	57
Horst aan de Maas	641	1330	689	7,1%	49
Eindhoven	13709	27000	13291	0,4%	48
Roermond	1340	2450	1110	1,9%	21
Totaal	18.157	33.450	15.293		99

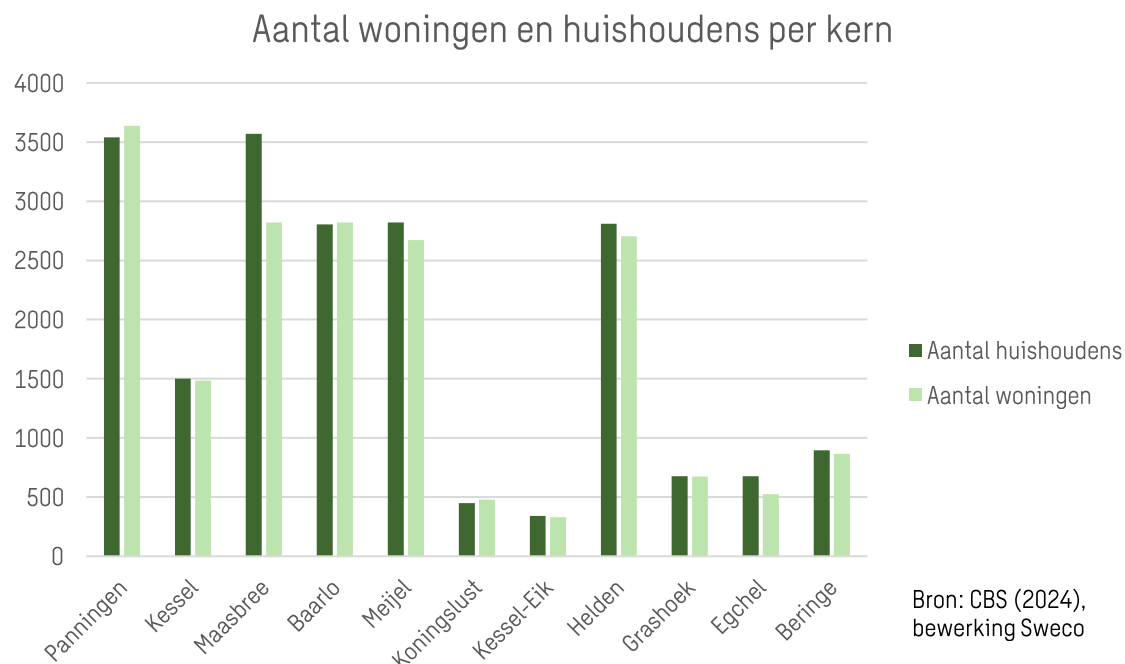
Conclusie

Vooralsnog zijn er voor Peel en Maas geen grootschalige woningbouwontwikkelingen voorzien vanuit NOVEX de Peel. De kwaliteitsimpuls vanuit Limburg Centraal zal enerzijds zorgen voor een trek naar de steden vanuit Peel en Maas, vanwege werk of studie. Anderzijds zullen hogere vierkante meter prijzen en een meer stedelijk woningaanbod in deze steden ook inwoners naar het landelijker gelegen Peel en Maas trekken. Kijkend naar de huidige plancapaciteit en huishoudenprognoses in gemeenten met een grote verhuisrelatie met Peel en Maas is de verwachting dat vooral vanuit Deurne, Horst aan de Maas, Eindhoven en Roermond instroom naar Peel en Maas zal plaatsvinden. De berekening van de potentiële instroom naar Peel en Maas is echter een momentopname en is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het planaanbod en het aantal huishoudens.



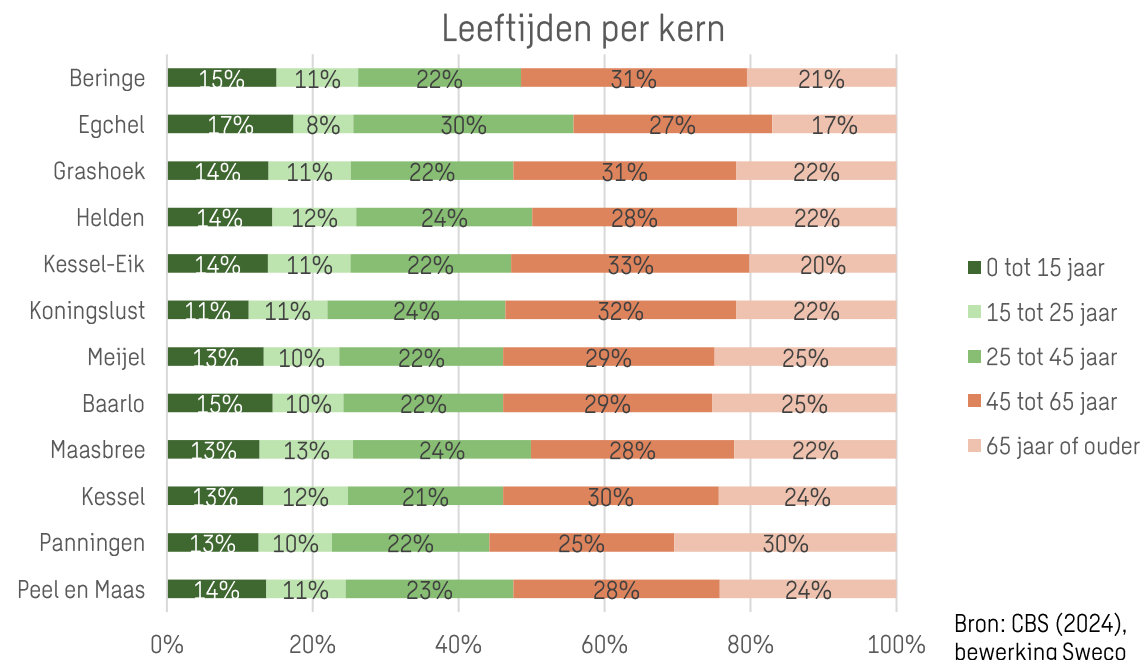
D. Verschillen per kern

Huishoudens en bevolking per kern



De meeste huishoudens wonen in de grotere kernen Panningen, Maasbree, Baarlo, Meijel en Helden.

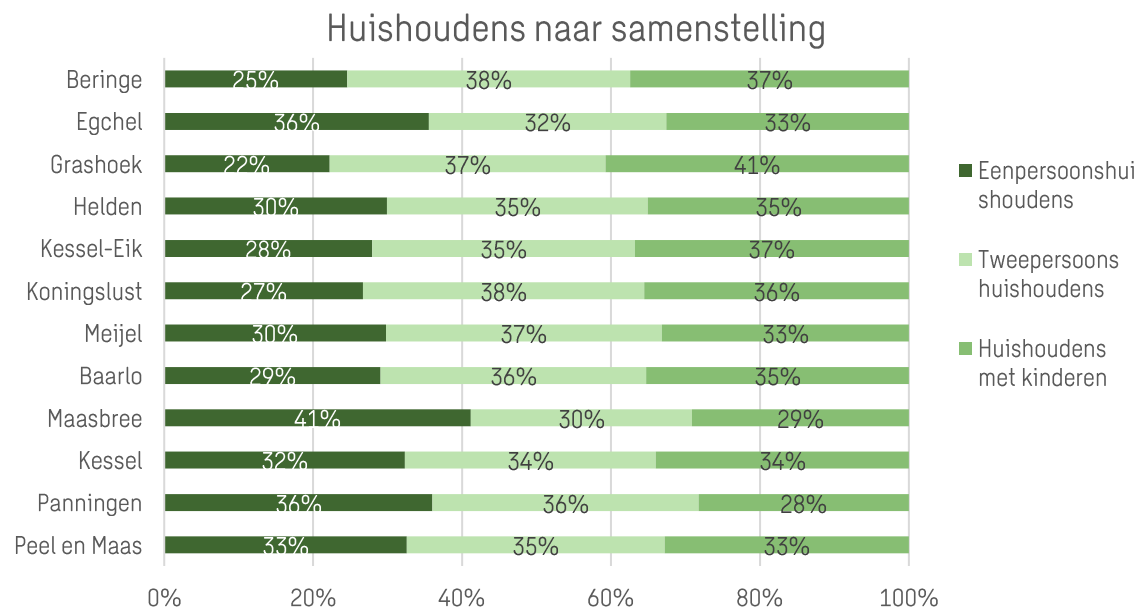
Op basis van de gegevens van het CBS is vooral in Maasbree en in mindere mate ook in Meijel, Egchel en Helden een groter woningtekort te zien, op basis van de verhouding van het aantal woningen en huishoudens in 2024. Verschillen in het aantal huishoudens en woningen worden naast een tekort aan woningen ook verklaard door grote aantallen huishoudens die gehuisvest zijn in verblijfsaccomodaties die niet tot de reguliere woningvoorraad behoren, zoals dat bijvoorbeeld het geval is bij Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten. In Maasbree zijn bijvoorbeeld 1.200 arbeidsmigranten gehuisvest en 20 Oekraïners en in Meijel, Helden en Egchel zijn ook verblijfsaccomodaties voor arbeidsmigranten te vinden.



Kijkend naar de verhouding in leeftijden per kern valt op dat:

- Verhoudingsgewijs de meeste kinderen wonen in Egchel, Beringe en Baarlo.
- Verhoudingsgewijs in Maasbree, Helden en Kessel de meeste jongvolwassenen wonen
- Verhoudingsgewijs in Egchel de meeste volwassenen wonen
- Verhoudingsgewijs in Kessel-Eik, Beringe en Grashoek de meeste middelbaren wonen
- Verhoudingsgewijs in Panningen veruit de meeste ouderen wonen

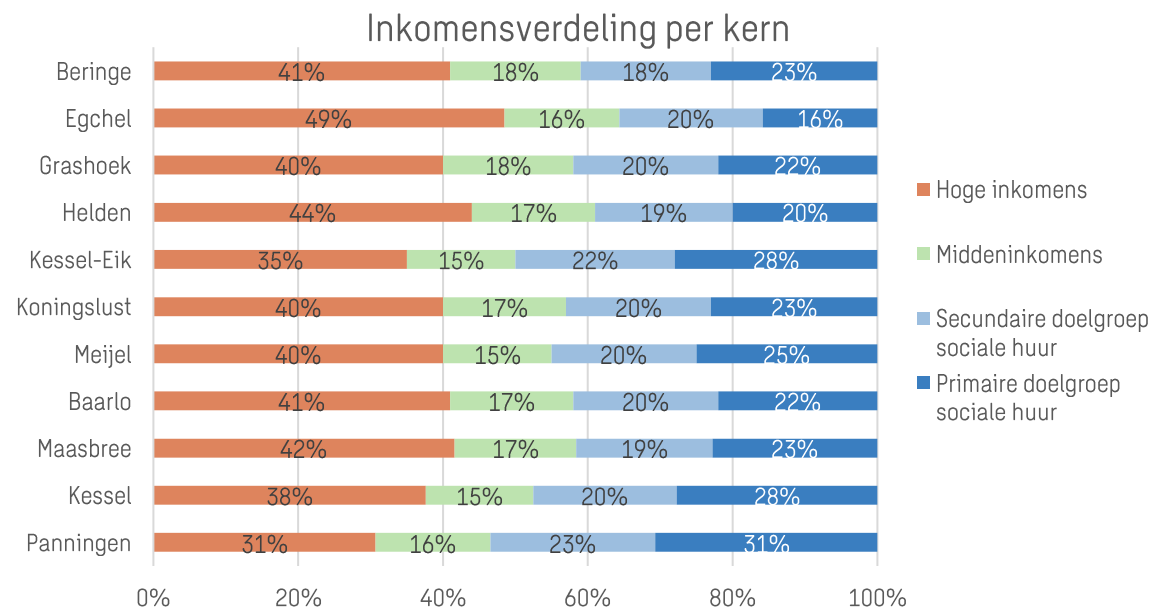
Huishoudens per kern



Bron: CBS (2024), bewerking Sweco

Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens valt op dat:

- In Maasbree verhoudingsgewijs veruit de meeste eenpersoonshuishoudens wonen, maar het aandeel eenpersoonshuishoudens in Egchel en Panningen ook hoger is dan gemiddeld in Peel en Maas
- Het aandeel tweepersoonshuishoudens in Beringe, Grashoek, Koningslust en Meijel het hoogst is.
- Het aandeel huishoudens met kinderen in Panningen en Maasbree veel lager is dan gemiddeld in Peel en Maas en het aandeel huishoudens met kinderen in Grashoek, Beringe, Kessel-Eik, Koningslust, Helden en Baarlo juist hoger is dan gemiddeld.



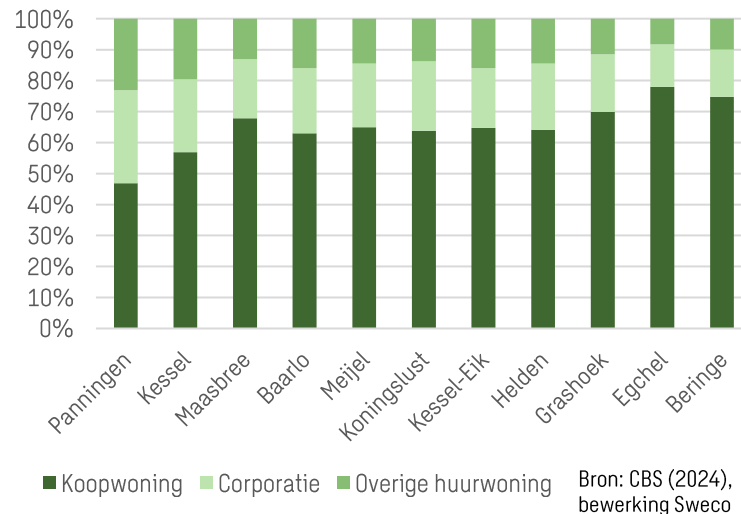
Bron: STEC 2024, op basis van CBS Microdata 2022

Kijkend naar de verhouding in inkomensverdeling valt op dat:

- Het aandeel hoge inkomens in Egchel, Beringe, Helden, Baarlo en Maasbree het hoogst is, en in Panningen en Kessel-Eik juist lager ligt dan gemiddeld in Peel en Maas.
- Het aandeel middeninkomens in Kessel-Eik en Kessel lager ligt dan gemiddeld in Peel en Maas en in Baarlo met 20% het hoogst is.
- Het aandeel huishoudens dat tot de primaire- en secundaire doelgroep voor sociale huur behoort is in Panningen, Kessel en Kessel-Eik het hoogst.

Woningvoorraad per kern

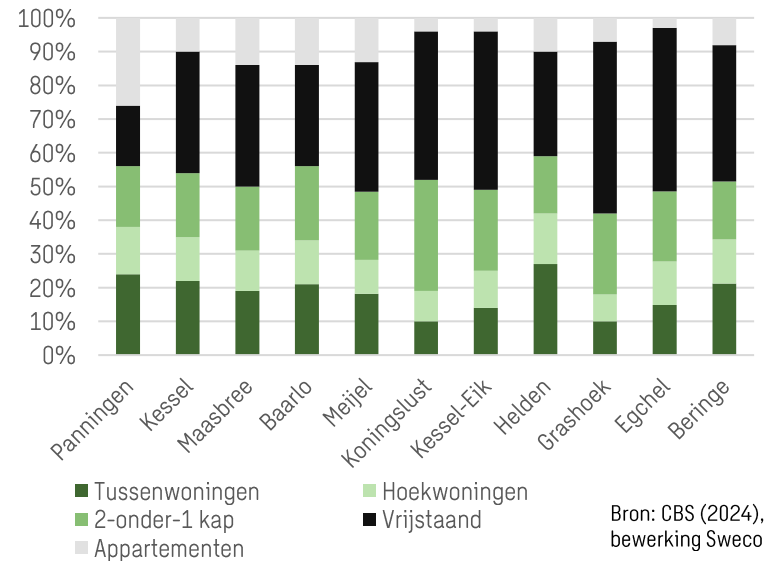
Verhouding eigendomssegmenten per kern



Kijkend naar de verdeling in eigendom valt op dat:

- Verhoudingsgewijs in Panningen en Kessel de meeste huurwoningen zijn, zowel van een corporatie als van particuliere eigenaren.
- In Maasbree, Grashoek, Egchel en Beringe is het aandeel koopwoningen het hoogst.

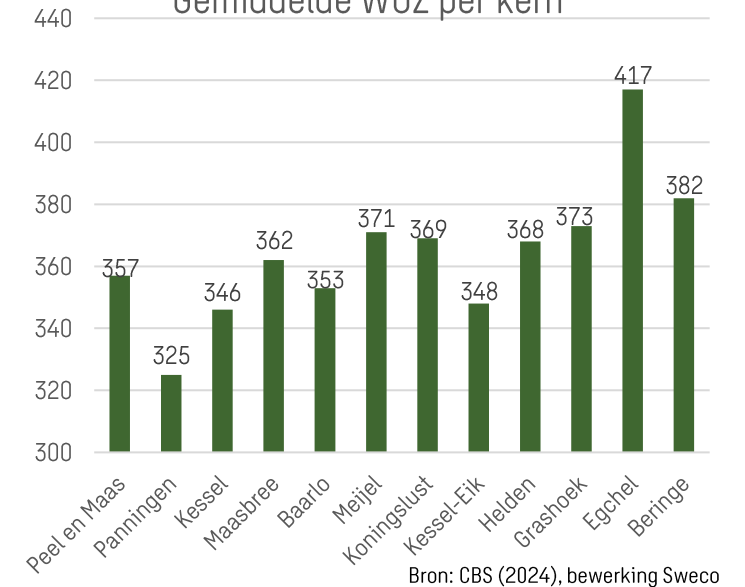
Verhouding woningtypes per kern



Kijkend naar de verdeling in woningtypes valt op dat:

- Verhoudingsgewijs en absoluut gezien de meeste appartementen in Panningen staan.
- Het aandeel vrijstaande- en 2-onder-1 kap woningen in Grashoek, Egchel, Koningslust en Kessel-Eik het hoogst is en in Panningen en Helden juist vrij laag is.
- Het aandeel tussen- en hoekwoningen is in Helden, Panningen, Kessel, Baarlo en Beringe het hoogst.

Gemiddelde WOZ per kern



Kijkend naar de gemiddelde WOZ waarde valt op dat:

- De gemiddelde WOZ waarde in Panningen veruit het laagst is, maar ook in Kessel, Baarlo en Kessel-Eik iets lager ligt dan gemiddeld in Peel en Maas.
- De gemiddelde WOZ waarde in Egchel veruit het hoogst is, maar ook in Beringe, Grashoek, Meijel, Koningslust en Helden meer dan 10.000 euro boven de gemiddelde WOZ in Peel en Maas ligt.

Accenten per kern

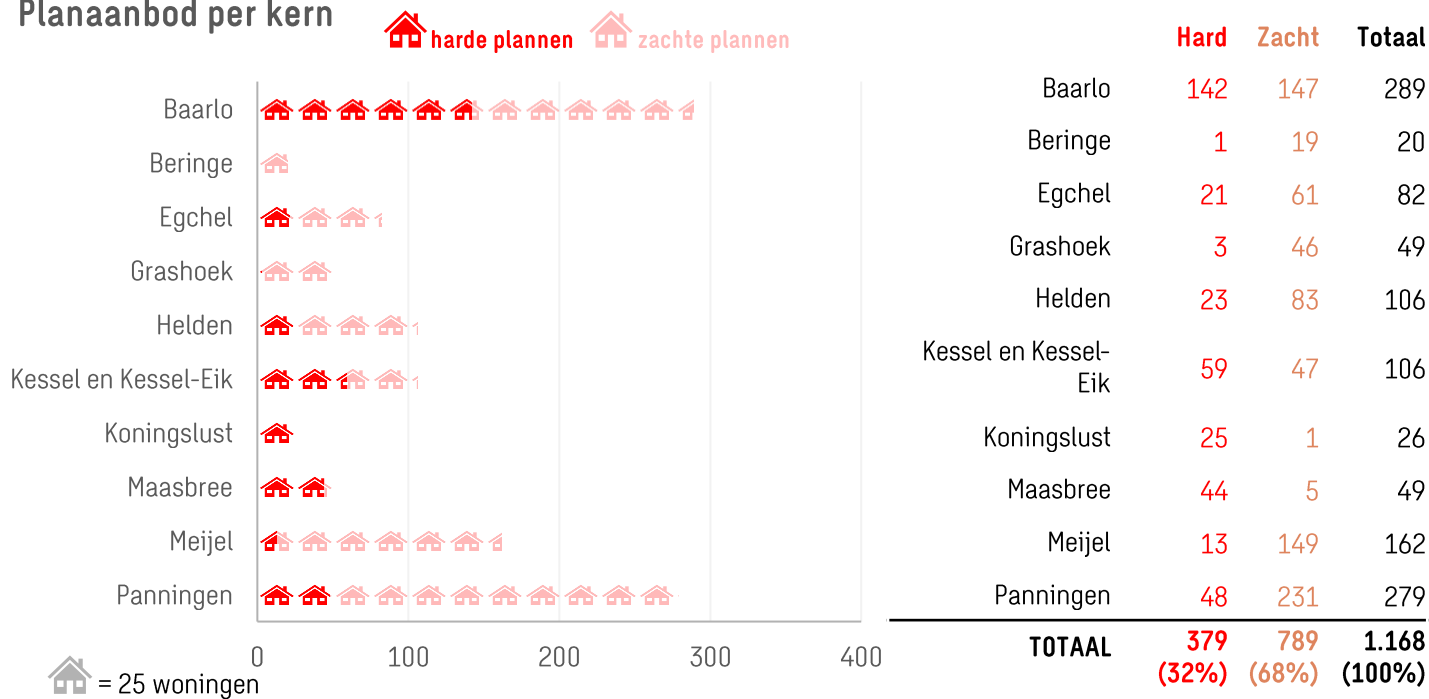
Kern – huidig aantal woningen	Leeftijd	Huishoudensamenstelling	Woningtype en eigendom	Plancapaciteit hard / totaal	Woonmilieu
Peel en Maas – 19.008	Kinderen <15 jaar: 14% Jongeren 15-25: 11% Volwassenen 25-45: 23% Middelbaren: 45-65: 28% Ouderen 65+: 24%	Eenpersoons: 33% Stellen: 35% Gezinnen: 33%	Grondgebonden: 86% Appartement: 14% Koop: 73% Corporatiehuur: 20% Particuliere huur: 7%	409 / 1166	
Panningen – 3.637 (19%)	6% meer ouderen en 3% minder middelbaren	5% minder gezinnen met kinderen en 3% meer eenpersoons huishoudens	11% minder EGW, 12% minder Koopwoningen, 10% meer corporatiehuur	82 (20%) / 344 (30%)	Centrumdorps
Kessel – 1.484 (8%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	4% meer EGW, 4% meer corporatiehuur	48 (12%) / 54 (5%)	Landelijk
Maasbree – 1.484 (8%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	9% meer eenpersoonshuizens en resp. 5% en 4% minder stellen en gezinnen met kinderen	5% minder corporatiehuur, 4% meer koop	55 (13%) / 55 (5%)	Centrumdorps
Baarlo – 2.821 (15%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	3% minder eenpersoonshuishoudens en 3% meer gezinnen met kinderen	3% meer koop,	138 (34%) / 272 (23%)	Centrumdorps
Meijel – 2.671 (14%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	3% minder eenpersoonshuishoudens	3% meer koop, 3% minder corporatiehuur	14 (3%) / 158 (14%)	Centrumdorps
Koningslust – 478 (3%)	3% meer middelbaren en 2% minder kinderen en ouderen.	6% minder eenpersoonshuishoudens, 3% meer stellen en 2% meer gezinnen.	10% meer EGW, 4% minder corporatiehuur, 3% meer particuliere huur	25 (6%) / 26 (2%)	Landelijk
Kessel-Eik – 330 (2%)	4% meer middelbaren en 4% minder ouderen	5% minder eenpersoons huishoudens en 4% meer gezinnen met kinderen	10% meer EGW, 4% meer koop, 3% minder particuliere huur	8 (2%) / 42 (4%)	Landelijk
Helden – 2.703 (14%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	3% minder eenpersoons huishoudens	4% meer EGW	18 (4%) / 87 (7%)	Centrumdorps
Grashoek – 673 (4%)	Redelijk vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde	10% minder eenpersoonshuishoudens en 8% meer gezinnen.	9% meer EGW, 6% meer koop, 7% minder corporatiehuur	3 (1%) / 44 (4%)	Landelijk
Egchel – 524 (3%)	4% resp. 7% meer kinderen en volwassenen, 3% resp. 7% minder jongeren en ouderen	3% meer eenpersoonshuishoudens en 3% minder stellen	11% meer EGW, 12% meer koop, 11% minder corporatiehuur	17 (4%) / 65 (6%)	Landelijk
Beringe – 865 (5%)	3% meer middelbaren en 4% minder ouderen	8% minder eenpersoonshuishoudens, 3% resp. 5% meer stellen en gezinnen	6% meer EGW, 10% meer koop, 9% minder corporatiehuur	1 (0%) / 19 (2%)	Landelijk



Planaanbod

Planaanbod binnen Peel en Maas

Planaanbod per kern



De totale plancapaciteit in Peel en Maas bestaat uit **1.168** woningen, waarvan **379 in harde plannen**. Dit komt neer op 32% van de totale planvoorraad.

Binnen de totale plancapaciteit zijn de meeste woningen in Panningen, Baarlo en Meijel gepland. Kijkend naar de harde plancapaciteit alleen zien we veruit de meeste woningen gepland in Baarlo (142).

Van zowel de bekende harde als de bekende totale plancapaciteit is ongeveer 2/3^e een eengezinswoning en 1/3^e een appartement. Hiermee wordt toegewerkt naar een grotere verhouding appartementen binnen de gehele woningvoorraad.

Van de bekende harde planvoorraad zien we zo'n 2/3^e van de woningen gepland in het koopsegment, en 1/3^e in het huursegment. Binnen het huursegment is de verhouding corporatie / particuliere huur ongeveer 50/50. Wanneer we kijken naar de bekende totale plancapaciteit zien we een groter aandeel corporatiehuurwoningen.

	Hard	Zacht	Totaal
Eengezinswoning	289	452	741
Meergezinswoning	90	233	323
Onbekend		104	104

	Hard	Zacht	Totaal
Koopwoning	205	348	553
Particuliere verhuurder	40	77	117
Huur woningcorporatie	64	197	261
Onbekend	70	167	237

Planaanbod naar segment



Koopsegmenten

		Hard	Zacht	Totaal
Betaalbare koop	Laag	8	99	107
	Midden	34	67	101
	Hoog	73	56	129
Dure koop	Laag	21	60	81
	Hoog	86	67	153
	Onbekend	48	21	69



Huursegmenten

		Hard	Zacht	Totaal
Betaalbare sociale huur	Part.		5	5
	Corp.		20	20
Dure sociale huur	Part.	16	32	48
	Corp.	74	149	223
Middeldure huur	Part.	21	35	56
	Corp.		8	8
Dure huur	Part.	3	5	8
Onbekend		-7	20	13

Voor de Woondeal Limburg wordt gestuurd op de realisatie van betaalbare woningen: 2/3^e van het aantal nieuw te bouwen woningen moet gerealiseerd worden in het betaalbare segment en op gemeenteniveau moet toegewerkt worden naar 30% sociaal. Onder betaalbaar worden de volgende segmenten gerekend:

- **Sociale huur** tot 147 WWS punten (van corporaties, of particulieren, waarbij de instandhouding, huurprijs en toewijzing aan de doelgroep geborgd is)
- **Middenhuur:** 147-188 WWS punten
- **Betaalbare koop:** Tot € 405.000 V.O.N. prijspeil 2025

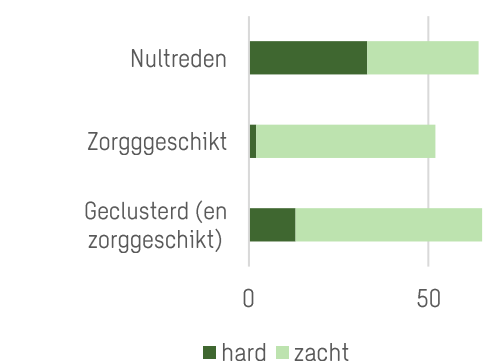
In de harde plancapaciteit van Peel en Maas is zo'n 59% betaalbaar (23% sociale huur). Van dit aandeel sociale huur is echter een deel particuliere ontwikkeling. De borging van instandhouding, huurprijs en toewijzing aan de doelgroep is bij huurwoningen van corporaties eenvoudiger dan bij particuliere huurwoningen. Mogelijk kan de regionale huisvestingsverordening, de vastlegging van sociale huur in omgevingsplannen en de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting hier verder sturing aan geven.

Kijkend naar de totale plancapaciteit zien we dat van 20% van de plannen het prijssegment nog niet bekend is. Van het totale aantal plannen waarvan het prijssegment wel bekend is zien we dat 38% in het sociale segment valt, waarvan 70% wordt gerealiseerd door corporaties. Van de bekende totale plancapaciteit valt 74% in het betaalbare segment. Wanneer de betaalbaarheid, doelgroep en instandhoudingstermijn van particuliere sociale huurwoningen geborgd wordt, voldoet Peel en Maas hiermee aan de doelstellingen vanuit de Woondeal Limburg. Wel is het zaak in te zetten op het hard maken van de zachte plannen met corporatiewoningen.

Bron: Gemeente Peel en Maas, bewerking Sweco

Planaanbod wonen voor ouderen

		Hard	Zacht	Totaal
Ouderen	Geclusterd (en zorggeschikt)	13	52	65
	Zorggeschikt	2	50	52
	Nultredenwoningen	33	31	64
Totaal		52	134	185



Bron: Gemeente Peel en Maas, bewerking Sweco

In de harde plancapaciteit van Peel en Maas zijn slechts 15 zorggeschikte (waarvan 13 geclusterd) en 33 nultredenwoningen voor ouderen opgenomen.

In het zachte planaanbod zijn meer woningen voor ouderen opgenomen. Op basis van de huidige registratie zijn dit er 134. De verwachting is dat dit hoger ligt omdat niet bij alle zachte plannen de woningtypering is uitgewerkt en geregistreerd. Voor de Woondeal Limburg wordt gestuurd op de realisatie van woningen geschikt voor ouderen: Tot 2030 zouden in Peel en Maas zo'n 640-800 zorggeschikte, geclusterde en nultredenwoningen toegevoegd moeten worden. Dit komt neer op de helft tot 2/3^e van de totale plancapaciteit.

De totale plancapaciteit aan wonen voor ouderen ligt op circa de helft van de doelstelling uit de Woondeal. Omdat er ook andere doelgroepen bediend moeten worden in de woningbouwopgave en ouderen relatief gezien minder verhuis geneigd zijn, is de vraag of het hoge aandeel woonzorgwoningen vanuit de Woondeal reëel is. Aanvullend op de realisatie in de nieuwbouw kan ook gezocht worden naar transformatiemogelijkheden in de bestaande bouw. Het relatief grote oppervlak van de woningen in Peel en Maas leent zich goed voor woningaanpassingen. Daarnaast kan ook in de reguliere nieuwbouwopgave rekening gehouden worden met de behoeften van ouder wordende inwoners door flexibel te bouwen: appartementen kunnen bijvoorbeeld ook levensloopbestendig worden gerealiseerd en eengezinswoningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hoe dan ook blijft het ook in de opgave wonen voor ouderen belangrijk om de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plannen.

Doelstelling Wonen voor ouderen Woondeal Limburg

Zorggeschikt	126-135
Geclusterd	75-259
Nultreden	399-435
Totaal	636-793

? Woonbehoefte en programma advies

Marktruimte en aanvullende behoefte

	Marktruimte tot 2030 (130%)	Marktruimte 2030-2040 (130%)	Totale marktruimte tot 2040 (130%)
Basisscenario woonbehoefte o.b.v. prognose Peel en Maas 2024	523 (680)	142 (185)	665 (865)
+ inlopen huidig woningtekort 3,5%* tot 2%	230	60	290
+ aantrekken aanvullende huishoudens	80	20	100
+ aanvullende permanente woonbehoefte buitenlandse migratie	130		130
Totaal plusscenario	963 (1.252)	222 (288)	1.185 (1.540)
<i>Jaarlijkse marktruimte</i>	<i>195-250</i>	<i>20-22</i>	
Aanvullende marktruimte voor tijdelijke woningen	87	148	235

* Gemiddeld Noord-Limburg o.b.v. Primos 2025
** Op basis van Desicio trend scenario Noord Limburg tot 2030

Marktruimte

Het basisscenario gaat uit van de woonbehoefte op basis van de Peel en Maas prognose. Op basis hiervan is tot 2030 nog vraag naar 523 aanvullende woningen. Tussen 2030 en 2040 zwakt de vraag af naar 142 woningen over een periode van 10 jaar.

In het plusscenario gaan we uit van een aanvullende behoefte vanuit het inlopen van het woningtekort, aantrekken van aanvullende huishoudens vanuit binnenlandse migratie en aanvullende permanente woonbehoefte vanuit buitenlandse migratie. Aanvullend is er vanuit het inlopen van het woningtekort tot 2% en de extra huisvestingsbehoefte vanuit instroom vanuit de regio en de permanente woonbehoefte van arbeidsmigranten tot 2030 vraag naar zo'n 440 aanvullende woningen. In de periode tussen 2030 en 2040 is de aanvullende behoefte zo'n 80 woningen verdeeld over een periode van 10 jaar. De totale vraag op basis van het plusscenario komt neer op zo'n 1.200 woningen in totaal: 963 woningen tot 2030 en 222 woningen tussen 2030 en 2040. Rekening houdend met 30% planuitval is hiervoor een totale woningbouwportefeuille nodig van 1.540 woningen tot 2040.

Naast de bouw van permanente woningen is er ruimte voor tijdelijke woningen om de huisvesting van tijdelijke bewoners, zoals Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast biedt het bouwen van tijdelijke woningen flexibiliteit om de geprognosticeerde krimp van het aantal huishoudens na 2035 op te kunnen vangen.

	Plancapaciteit	Hard: 379	Totaal (hard en zacht): 1.168
	Marktruimte tot 2040 (130%)	Aanvullende behoefte harde plannen (130%)	Totale aanvullende behoefte (130%)
Basisscenario woonbehoefte o.b.v. prognose Peel en Maas 2024	665 (865)	286 (486)	-503 (-303)
Plusscenario woonbehoefte inclusief inlopen woningtekort en aanvullende woonbehoefte	1.185 (1.540)	806 (1.161)	17 (372)
Aanvullende ruimte voor flexwoningen tot 2035	235 (305)		

Aanvullende behoefte

De aanvullende behoefte wordt bepaald door de marktruimte te verminderen met de plancapaciteit. Op basis van het basisscenario aan de hand van de Peel en Maas prognose 2024 is er een overschot in de totale plancapaciteit. Wanneer we kijken naar de harde plancapaciteit, is er nog behoefte aan 286 extra woningen tot 2040. De totale plancapaciteit inclusief zachte plannen omvat echter een overschot ten opzichte van de behoefte op basis van het basisscenario (-503).

Wanneer we kijken naar het plusscenario zien we dat de totale plancapaciteit redelijk in balans is, maar dat er behoefte is 806 aanvullende woningen aan de harde planvoorraad toe te voegen. Wanneer we rekening houden met de mogelijke planuitval en 130% overprogrammeren kunnen er aan de harde plancapaciteit 1.161 woningen en aan de totale plancapaciteit 372 woningen toegevoegd worden.

Naast de bouw van permanente woningen is er ruimte voor flexibele woonvormen om in de huisvesting van aanvullende huishoudens tot 2035 te voorzien en de geprognosticeerde krimp na 2035 op te kunnen vangen.

Uitgangspunten programma-advies

Segment	Aandeel	Woningtype accent
Huur totaal	35%	
Sociale huur	30-35%	Appartementen, levensloopbestendig (20%) en aanvullend tot 2030 enkele grondgebonden starterswoningen (10%), deels flex
Middenhuur	0-5%	Appartementen, levensloopbestendig / flexwoningen
Vrij segment	0%	
Koop totaal	65%	
<€280.000	5%	
€280.000 - €345.000	10-15%	Mix van levensloopbestendige grondgebonden woningen (2/3 ^e) en appartementen (1/3 ^e)
€345.000 - €405.000	15-20%	
>€405.000	30-35%	Grondgebonden, levensloopbestendig

Betaalbaarheid en eigendomsverhouding

Om toe te groeien naar 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad is het raadzaam om in de woningbouwprogrammering 30-35% sociale huurwoningen van corporaties op te nemen. De vraag naar middenhuurwoningen is beperkt, maar kan voor bepaalde doelgroepen, zoals starters en spoedzoekers een interessante (tijdelijke) woonoplossing zijn.

Aanvullend kan gestuurd worden op 30-35% betaalbare koopwoningen tot €405.000 (betaalbaarheidsgrens nieuwbouwwoningen, prijspeil 2025) in het planaanbod om te voldoen aan de behoefte én de afspraken uit de Woondeal Limburg. De gemeente Peel en Maas hanteert daarnaast een verdere onderverdeling in het betaalbare koopsegment. Om een marktconforme woningen in de goedkoopste categorieën te realiseren, zal ingeboet moeten worden op het aantal vierkante meters per woning. Dit levert voor ouderen interessante woningtypes op, maar spreekt startende gezinnen minder aan. De hoofdmoot van het betaalbare koopsegment in het planaanbod zou daarom moeten bestaan uit woningen in de categorie €355.000 - €405.000. Het is overigens aan de raden om de prijsgrenzen van deze tussencategorieën te relateren aan de betaalbaarheidsgrens vanuit het Rijk, zodat indexering jaarlijks kan plaatsvinden, om de haalbaarheid van de plannen te borgen.

Woonmilieu	Aandeel	Woningtype accent
Centrumdorps (Panningen, Baarlo, Meijel, Maasbree en Helden)	75%	Zorggeschikte, geclusterde en nultredenappartementen nabij voorzieningen voor ouderen (huur en koop), betaalbare starterswoningen (huur en koop) en flexwoningen.
Landelijk (Overige kernen)	25%	Betaalbare koopwoningen en geclusterde nultreden grondgebonden woningen.

Woonmilieus en verdeling woningbouwplannen over de kernen

Van de respondenten van het WoOn2021 uit de regio Noord-Limburg heeft ongeveer 40% de voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu en 23% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Op basis hiervan zou binnen Peel en Maas de verhouding 2/3^e van de woonbehoefte in centrumdorps woonmilieus in Panningen, Baarlo, Meijel en Helden kunnen landen en 1/3^e in de landelijke woonmilieus in overige kernen. Dit komt ongeveer overeen met de huidige verhouding in de woningvoorraad en de verhouding in de huidige planvoorraad.

De centrum-dorps kernen met een goed voorzieningen aanbod en OV verbindingen zijn meer geschikt voor huur en koopappartementen voor (in de toekomst) zorgbehoevende ouderen, flexibele woonvormen voor aandachtsgroepen en betaalbare starterswoningen. In de overige kernen zal het accent liggen op grondgebonden koop woningen landen, waarvan ook een deel in het betaalbare segment kan worden gerealiseerd.

Onderwerp: Definitief Woonbehoefteonderzoek Peel en Maas
Projectnummer: 51025592
In opdracht van: Gemeente Peel en Maas
Datum: 12-09-2025
Auteurs: Erik Overgaag, Wiebe de Ridder, Sarah Thiel
Beeld voorpagina: Janssen de Jong, Kuukven II, Baarlo

Sweco Nederland B.V., Business Unit Stedelijke Planning
De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister: 30129769

Disclaimer: Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.